

SUOMEN YMPÄRISTÖ 29 | 2010

# Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina

**Vuokranantaja- ja vuokralaiskyselyn tuloksia**

**Anneli Juntto  
Anne Viita  
Sonja Toivonen  
Mia Koro-Kanerva**

ASUMINEN



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



# Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina

**Vuokranantaja- ja vuokralaiskyselyn tuloksia**

**Anneli Juntto  
Anne Viita  
Sonja Toivanen  
Mia Koro-Kanerva**



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ  
MILJÖMINISTERIET  
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

SUOMEN YMPÄRISTÖ 29 | 2010  
Ympäristöministeriö  
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Leila Haavasoja  
Kansikuva: Pirjo Ferin-Westerholm

Julkaisu on saatavana myös internetistä:  
[www.ymparisto.fi/julkaisut](http://www.ymparisto.fi/julkaisut)

Edita Prima Oy, Helsinki 2010

ISBN 978-952-11-3822-5 (nid.)  
ISBN 978-952-11-3823-2 (PDF)  
ISSN 1238-7312 (pain.)  
ISSN 1796-1637 (verkkokj.)



## ESIPUHE

Vuokra-asunnoista on kasvukeskuksissa puutetta ja vuokramarkkinoilla ongelmana on usein asuntojen riittävän tarjonnan turvaaminen. Suomessa markkinavuokrainen asuminen ja siinä merkittävimpänä yksityishenkilöiden omistamat vuokra-asunnot ovat tarjonneet tärkeän ja laajan vaihtoehdon, valtion tukemien ARA-vuokra-asuntojen rinnalla. Markkinavuokrainen asuminen on Suomessa kokenut elpymistä etenkin 1990-luvulla toisin kuin muualla Euroopassa. 2000-luvulla sektorin kehitys on ollut epävarmempaa, sen tulevaa laajuutta on vaikea ennakoida, näin vuokranantajien kokemuksista ja suunnitelmista tarvitaan tutkimustietoa. Sekä vuokralaisten tyytyväisyys asumiseensa että vuokra-asumisen tuotto ratkaisevat osaltaan, kuinka laajana ja kilpailukykyisenä vaihtoehtona markkinavuokrainen ja yksityishenkilöiden omistama vuokra-asuminen pysyy. Viime vuosina on asumiseen kaivattu lisää vaihtoehtoja ja asumisen laatua on haluttu paremmaksi. Myös vuokra-asumisessa tarvitaan enemmän vaihtoehtoja ja tämän vuoksi tutkimustietoa vuokramarkkinoiden arjesta ja siitä, mitä hyvä vuokra-asuminen on.

Tässä tutkimuksessa on kyselyin selvitetty vuokranantajina toimivien yksityishenkilöiden sekä markkinavuokraisissa asunnoissa asuvien vuokralaisten kokemuksia, mielipiteitä ja suunnitelmia. Tutkimus on kohdistettu Helsinkiin ja kyselyt on tehty syksyllä 2009. Tutkimusprojekti on lähtenyt liikkeelle vuokramarkkinoilla toimivien etujärjestöjen, Vuokralaisten Keskusliiton ja Suomen Vuokranantajien havaittua, että Suomessa ei ole riittävästi tutkimustietoa yksityisestä vuokra-asumisesta ja vuokralaisten ja vuokranantajien mielipiteistä. Tutkimusta ovat rahoittaneet ympäristöministeriö, Rakennusteollisuus RT ry, VVO Oyj, SATO Oyj, Vuokratuura Oy, Asuntosäätiö, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry ja Vuokralaisten Keskusliitto ry. Lisäksi Itä-Suomen yliopisto on osallistunut tutkimukseen.

Tutkimusraportti tarjoaa monipuolista tietoa vuokramarkkinoiden toimivuudesta ja epäkohdista, osapuolten odotuksista ja toiveista. Alan keskeiset ongelmat näyttävät liittyvän vuokrien korkeuteen suhteessa vuokralaisten maksukykyyn, minkä seurauksena markkinavuokraiset asunnot ovat hyvin pieniä. Pienasuntoihin suuntautuvat myös yksityisten vuokranantajien sijoitussuunnitelmat saatujen vastausten mukaan. Silti tutkimus osoittaa, että pääkaupungin markkinavuokraisten asuntojen vuokralaiset viihtyvät asunnoissaan. He ovat erityisen tyytyväisiä vuokra-asuntojen keskeiseen sijaintiin ja asuinympäristöönsä. Vuokranantajien ongelmana ovat etenkin tuottonäkökulma ja suuret korjauskulut sekä vuokralaisten tiheä vaihtuminen. Verotus suosii nykyisin omistusasumista vuokra-asumiseen verrattuna, tähän toivoivat parannusta ja hallintamuotojen tasapuolisempaa kohtelua niin vuokranantajat kuin vuokralaisetkin.

Tutkimusraportin ovat laatineet tutkimusprofessori Anneli Juntto Itä-Suomen yliopistossa (31.8.2010 saakka), toiminnanjohtaja Anne Viita Vuokralaiset VKL ry (ent. Vuokralaisten Keskusliitto ry), tutkija Sonja Toivanen, Itä-Suomen yliopistosta ja toiminnanjohtaja Mia Koro-Kanerva Suomen Vuokranantajat SVA ry:stä.

Johtoryhmään ovat kuuluneet Tarja Kantola puheenjohtajana, Antti Arjanne, yksikönjohtaja Juha Heino VVO Oyj, ylitarkastaja Arto Raatikainen ympäristöministeriö, myyntipäällikkö Tarja Vesala SATO Oyj. Tutkimusraporttia on lisäksi kommentoinut asuntoneuvos Raija Hynynen ympäristöministeriöstä.

Arto Raatikainen  
Ylitarkastaja  
Ympäristöministeriö



## SISÄLLYS

<b>Esipuhe</b> .....	3
<b>1 Tutkimuksen tavoite</b> .....	7
<b>2 Vuokramarkkinatoimijoista ja vuokraustoiminnan lähtökohdista</b> ..	10
2.1 Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen vuokramarkkinoilla .....	10
2.2 Vuokramarkkinoiden kehityksestä.....	13
2.3 Markkinavuokraisien asumisen muuttuvat määrittelyt ja uudet omistajat.....	18
<b>3 Kuka asuu ja antaa vuokralle markkinavuokraisia asuntoja?</b> .....	21
3.1 Vuokralaisten ominaispiirteitä .....	21
3.2 Vuokranantajien ominaispiirteitä .....	24
3.3 Markkinavuokraiset asunnot Helsingissä .....	27
3.4 Vuokra-asuntojen ja -talojen varustetaso .....	30
3.5 Vuokrataso .....	31
<b>4 Arviot vuokra-asunnoista ja vuokralaisten viihtyminen</b> .....	34
4.1 Vuokra-asukkaiden viihtyminen ja tyytyväisyys asuntoon .....	34
4.2 Vuokranantajien arvio sijoitusasunnoistaan .....	36
4.3 Vuokralaisten ja vuokranantajien antamat arvosanat asunnoista .....	37
<b>5 Vuokrasuhteet, yhteistyö ja vuokrauskäytännöt</b> .....	39
5.1 Vuokrauskäytännöt.....	39
<b>6 Vuokranantajien valinnat ja suunnitelmat</b> .....	45
6.1 Investointipäätökset ja sijoitusaika .....	45
6.2 Vuokra-asuntojen ylläpito ja korjaaminen .....	49
<b>7 Vuokra-asukkaiden valinnat ja suunnitelmat</b> .....	52
7.1 Miksi vuokra-asuminen valitaan? .....	52
7.2 Vuokra-asunnon valintaan vaikuttavat tekijät .....	54
<b>8 Vuokra-asumisen ongelmat</b> .....	57
8.1 Ongelmat vuokranantajien näkökulmasta .....	57
8.2 Vuokra-asumisen ongelmat vuokra-asukkaiden näkökulmasta .....	58
<b>9 Vuokra-asumisen kehittämistarpeet ja ideat vuokralaisten ja vuokranantajien näkökulmasta</b> .....	62
9.1 Millaisia vuokra-asuntojen pitäisi vuokralaisten mielestä olla ja mistä ollaan valmiita maksamaan? .....	62
9.2 Vuokralaisten asumisen kehittämistä koskevat ideat ja ehdotukset..	67
9.3 Vuokranantajien ehdotukset vuokrauksen kehittämiseksi.....	72

<b>10 Johtopäätökset ja suuntaviivoja vuokramarkkinoiden kehittämiseksi</b> .....	76
10.1 Tiivistelmä keskeisistä tuloksista .....	76
10.2 Pohdintaa tutkimuksen tuloksista ja vuokra-asumisen kehittämisestä .....	78
Lähdeluettelo .....	84
Liite 1 Tutkimusaineiston keräys ja sen edustavuus .....	85
Liite 2 Keskustelutilaisuus vuokramarkkinoiden kehittämistarpeista 10.2.2010 .....	89
Vuokra-asumisen kehittämisprojektin haastattelulomake .....	95
Kuvailulehti .....	110
Presentationsblad.....	111
Dokumentation Page .....	112



# 1 Tutkimuksen tavoite

Asumistoiveja, asumisvaihtoehtoja ja asumisen kehittämistä on liian usein käsitelty vain omakotihaaveiden näkökulmasta, vaikka pientaloasuminen ei pääkaupunkiseudulla eikä etenkin Helsingissä ole vallitseva asumisvaihtoehto. Vuokra-asuminen on sen sijaan etenkin Helsingissä asumisen arkea. Suomessa lähes kolmannes (32 %) kotitalouksista asuu vuokra-asunnossa. Suurissa kaupungeissa vuokra-asuminen on vielä yleisempi asumismuoto. Helsingissä, tämän tutkimuksen kohdealueella, vuokra-asunnoissa asuvia kotitalouksia asumisoikeusasunnot mukaan luettuna oli vuonna 2008 noin puolet, 147 141 kotitaloutta eli hieman enemmän kuin omistus-asunnoissa asuvia kotitalouksia, joita oli 144 977. Kun ajatellaan vuokra-asuntoja ja vuokralaisten asumistoiveja, kyse ei näin ole mistään pienestä ja marginaalisesta ryhmästä asuntomarkkinoilla.

Vuokra-asumista etenkin sosiaalista vuokra-asumista, on usein tutkittu ongelmalähtöisesti. Tässä tutkimuksessa tarkoitus on tutkia vuokra-asumista yhtenä yleisenä asumisvaihtoehtona, valintana ja mahdollisuutena: Mistä vuokra-asumisesta nautitaan, mitkä ovat asumismuodon hyvät puolet, mitä toivotaan parannettavaksi.

Kun asumiseen pyritään saamaan enemmän valinnaisuutta ja vaihtoehtoja tämän pitäisi kattaa myös erilaiset vuokra-asumisen muodot. Uusissa asumiskonseptissa esimerkiksi URBA hankkeessa vuokra-asuminen, ”kotoutumisasunto”, on ollutkin mukana yhtenä asumiskonseptina (Norvasuo ym. 2010). Monissa tilanteissa asukas tekee valintoja hallintamuotojen välillä, suomalaisessa vuokra-asumisessa vuokra-asumisen eri muotojen välillä on liikettä ja vaihdettavuutta. Suunta kulkee perinteisen. asumisuramallin mukaan vuokra-asunnosta omistusasuntoon (Junto 2004, Ruonavaara 1993). Normatiiviset mallit eivät kuitenkaan vastaa jälkiteollista todellisuutta, asumisurissa kuten työurissakin on katkonaisuutta ja mutkia. Vaikka vuokra-asunnosta omistusasuntoon muuttaminen on vallitseva ja monien valitsema suunta, nykyään moni muuttaa myös omistusasunnosta vuokralle elämäntilanteensa mukaan niin kotoa itsenäistynvä nuori, eroavan parin toinen tai molemmat osapuolet samoin paikkakuntaa tai asuinmaata vaihtava.

Asumiseen on viime vuosina kaivattu lisää vaihtoehtoja ja monipuolisempaa tarjontaa, etenkin vuokra-asumisessa tarjolla olevat vaihtoehdot ovat olleet rajatut. Viime vuosina vuokra-asuntojen kysyntä on ollut kasvussa, vuokramarkkinoille on tullut myös uusia asiakasryhmiä. Vuokramarkkinoilla löytyy myös kahden kerroksen väkeä, tämä on monessa maassa esiintynvä ilmiö. Kalliita yli 1000 euron vuokria ja samoin tuloiltaan keskitulon ylittäviä ryhmiä löytyi tässäkin tutkimuksessa vaikka suurin osa vuokralaisista on pienituloisia. Paljon siteerattu Richard Florida (2010) on todennut ongelmaksi sen, että omistusasumiseen painottuva asumismalli on tehnyt asumisesta ja työmarkkinoista liian staattisia, liikkuvan väen ja myös luovan luokan tarvitessa usein vuokra-asuntoa. Euroopan keskuspankin mukaan vuokra-asuntojen riittävä tarjonta on työvoiman tarjonnan ja liikkuvuuden kannalta välttämättömyys (ECB 2003). Monipuolisten vuokra-asuntovaihtoehtojen tarjonta erilaistuville vuokralaisryhmille on tulevaisuudessa entistä tärkeämpää. Vuokra-asumista kehittämällä

voidaan lisätä vuokra-asumisen arvostusta ja parantaa asumismuodon imagoa sekä samalla vähentää eri hallintamuotojen ja asuinalueiden välisiä epäsuotavan suuria eroja. Nykyisessä tilanteessa on erinomainen tilaisuus vahvistaa vuokra-asumisen mainetta hyvänä vaihtoehtona omistusasumisen rinnalla.

Vuokra-asuminen on monelle samalla välttämättömyys, ratkaisu asunnon hankinnan kalleuteen. Selvitämme myös maksukykyä ja sen asettamia rajoituksia vuokralaisten asumistason parantamiselle. Asumiskyselyissä ongelmana on ollut asumistoiveiden realistisuuden arviointi ja se, kuinka toiveet suhtautuvat todellisiin asumisvalintoihin (Lapintie & Hasu 2010). Tässä tutkimuksessa kokeiltiin kehittämisvaihtoehtojen hinnoittelua. Kysymykset osoittautuivat vaikeiksi, mutta aihealue – asumistoiveiden konkretisointi – on kiinnostava ja menetelmää pitää jatkossa kehittää.

Vuokra-asumisen tarjonnan monipuolistaminen vaatii kuitenkin lisätietoa sekä vuokralaisten toiveista että sijoittajien odotuksista. Vuokranantajat tarvitsevat tietoa siitä, millainen on hyvä sijoitusasunto, mihin asukkaiden kysyntä suuntautuu ja mitä vuokra-asunnolta toivotaan. Nykyisestä vuokra-asutokannasta ei ole riittävästi tietoa siitä, vastaako se kysyntää: asukkaiden toiveita ja tarpeita. Tarvitaan tietoa siitä mitä vuokralaiset haluavat vuokra-asumiselta käytettävissä olevien tulojensa mahdollistamissa rajoissa. Vuokranantajien sijoituksiinsa kohdistuvat odotukset puolestaan vaikuttavat tarjolle tulevien vuokra-asuntojen määrään. Tämän tutkimuksen tavoitteena on kerätä ja tuottaa tietoa muuttuvista vuokramarkkinoista mm. vuokramarkkinaosapuolten käyttöön. Vuokra-asumisen vaihtoehtojen kehittäminen on molemminpuolinen intressi. Vuokranantajat pyrkivät hankkimaan ja rakentamaan kysyntäarvonsa säilyttäviä vuokra-asuntoja sekä saamaan hyviä ja pitkäaikaisia vuokralaisia, vuokralaiset puolestaan haluavat parempaa ja turvallisempaa asumista.

Vuokra-asunnoille näyttää riittävän kysyntää, ongelmana on tarjonta niin Suomessa kuin monissa muissakin maissa. Sosiaalinen asuminen on monessa maassa supistunut Right to Buy -skeemojen ja uustuotannon vähenemisen kautta. Markkina-vuokraista asumista on pyritty elvyttämään ja edistämään, mutta usein epävarmoin tuloksin. Pyrimme tuomaan aineksia ja taustaa keskusteluun siitä mitä merkitsee se, että vuokra-asunto on samaan aikaan koti ja sijoitus. Sijoitusten maailmasta, kvartaalitaloudesta on tullut viime vuosina yhä nopeampiliikkeistä. Silti asuntojen vuokraaminen liiketoimintana ja asuntojen kunnon ylläpitäminen ajantasaisina niin yksityisten sijoittajien kuin yhteisöjen toimesta edellyttää myös riittävää aikajännettä samoin kuin kodin pysyvyys ja turvallisuus asukkaalle kannalta.

Markkinavuokrainen eli muu kuin arava- tai korkotukivuokra-asuminen on merkittävä ja välttämätön osa asumisen tarjontaa suomalaisilla asuntomarkkinoilla etenkin kaupunkiseuduilla. Sitä on kuitenkin tutkittu vähemmän kuin esimerkiksi valtion tukemaa arava- tai korkotukiasumista. Vuokramarkkinoista ei juuri ole tehty muita tutkimuksia kuin suurempien vuokranantajien omia asiakastytyväisyyskyselyjä. Sijoittajaosapuolen, yksityisten vuokranantajien suunnitelmia, tuotto-odotuksia ja kokemuksia vuokraustoiminnasta ei liioin ole tutkittu. Vaikka tietoa vuokralaisten väestöllisistä ominaisuuksista kuten iästä, perhetyypeistä ja tuloista on saatavissa (Hirvonen 2008), tilastot eivät kerro vuokra-asukkaiden asumistoiveista, suunnitelmista, mieltymyksistä ja mahdollisuuksista. Tässä tutkimuksessa pyritään selvittämään kyselytutkimuksen avulla markkinavuokraisesta vuokra-asumisen tilaa, kehitystarpeita ja tulevaisuusnäkyymiä Helsingissä tutkimusajankohtana, syksyllä 2009.

Tutkimus kohdistuu yksityisiin henkilöihin vuokranantajina sekä vuokra-asukkai-siin, jotka asuvat joko yksityisen henkilön tai jonkin yhteisön omistamassa markkinavuokraisessa asunnossa. Valtion tukemat arava- tai korkotukiasunnot eivät kuulu tutkimuksen piiriin, jos niissä on vielä tukea tai rajoituksia. Luvussa 2 käydään läpi tarkemmin käsitteitä, kuten markkinavuokraisesta vuokra-asumisen määrittelyä ja vuokrausalan eri termejä. Tutkimus on rajattu alueellisesti Helsingin alueelle, jossa

puolet talouksista asuu vuokralla. Vuokra-asumisen yleisyyden ohella pääkaupunkia voi muutoinkin pitää suunnannäyttäjänä vuokramarkkinoiden muutoksissa. Sekä vuokra-asumisen ongelmat että vuokramarkkinoiden uudet kehityssuunnat ovat vahvimmat ja helpoimmin näkyvissä suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla myös kärjistyvät asuntojen pienuuteen ja asukkaiden maksukykyyn (affordability) liittyvät ongelmat.

Tutkimus suoritettiin kahtena postikyselynä: 1) markkinavuokraisissa vuokra-asunnoissa Helsingissä asuville vuokra-asukkaille syys-lokakuussa 2009 sekä 2) markkinavuokraisten asuntojen vuokranantajille, jotka olivat yksityishenkilöitä tai kuolinpesiä, syyskuun alussa 2009. Vuokralaisotos poimittiin Väestörekisterikeskuksen ja vuokranantajien tiedot Vuokraturva Oy:n sekä Suomen vuokranantajat Ry:n rekistereistä. Vuokranantajilta saatiin vastauksia 755 eli jonkin verran enemmän kuin vuokralaisilta, joilta vastauksia saatiin 642. Tutkimuksen vastausprosentti jäi alhaiseksi. Se oli vuokralaisilla vain 24 prosenttia ja vuokranantajien kohdalla vielä alhaisempi, alle 20 prosentin, mutta vastausten määrä on melko suuri ja saadut lomakkeet huolellisesti täytettyjä. Lomakkeissa oli myös paljon avovastauksia, joita on käsitelty laadullisin menetelmin. Saatu aineisto vastasi kadosta huolimatta melko hyvin perusjoukkoa, vaikka vuokralaisissa nuoremmat vastaajat olivat jonkin verran aliedustettuja ja iäkkäämmät yliedustettuja, mikä on muistettava tuloksia tulkittaessa. Tarkemmin tutkimusaineiston keruuta ja otoksen vertailukelpoisuutta on käsitelty liitteessä 1.

Tutkimuksessa on hyödynnetty Euroopan asuntotutkijoiden verkoston (ENHR) Private Rental -ryhmän työtä ja julkaisuja mm. Flanderissa, Belgiassa tehtyä asumiskyselyä (Winters 2009).

## 2 Vuokramarkkinatoimijoista ja vuokraustoiminnan lähtökohdista

Suomessa yksityiset henkilöt ja kuolinpesät ovat olleet perinteisesti vuokramarkkinoilla suurin vuokranantajaryhmä. Vaikka yksityisten asuntosijoittajien rinnalle on pitkään kaivattu enemmän institutionaalisia eli yhteisösijoittajia, on vuokra-asuntojen tarjonta suurelta osin yksityisistä henkilösijoittajista riippuvainen tulevaisuudessaakin. Asuntosijoitukset joutuvat myös kilpailemaan muiden sijoituskohteiden kanssa. Yleiset sijoitusnäkömät ovat kokeneet suuria muutoksia, kun vaihtoehtoiset sijoitusmahdollisuudet kuten esimerkiksi osakesijoitukset ovat viime vuosina olleet epävarmuustilassa. Taantumassa on löytynyt myös uusia vuokra-asuntoon sijoittajia. Asuntojen hinta- ja korkokehitys vaikuttavat kannan laajuuteen niin uusiin sijoituksiin kuin vanhojen myyntiin.

Suomessa on paljon pienvuokranantajia. Näin ollen vuokramarkkinoilla toimii ja vuokramarkkinat kiinnostavat myös sellaisia sijoittajia, joista suuri osa ei tunne markkinoita kuten ammattimaiset sijoittajat tuntevat. Monet vuokranantajista eivät edes koe itseään sijoittajiksi, vaan vuokra-asunto ja sen vuokraustoiminta on saattanut siirtyä heille esim. perinnön tai oman aiemman asumisen kautta. Tällaiset vuokranantajat tarvitsevat tietoa siitä, miten vuokraustoimintaa hoidetaan ja miten vuokrasuhdetta hoidetaan siten, että toiminta muodostuu kannattavaksi ja vuokralaiset ovat tyytyväisiä. Toisaalta kokeneemmille ja ammattimaisemmille vuokranantajille saattaa olla kertynyt huomattavastikin kokemuseräistä tietoa vuokraustoiminnan hoitamisesta ja kannattavuudesta, mutta tätä tietoa ei ole kerätty eikä dokumentoitu sillä tavoin, että se hyödyttäisi koko vuokramarkkinoita. Jotta vuokra-asuntoja riittäisi jatkossakin, on osapuolten hyvä saada tietoa, miten eri osapuolten toiveet, odotukset ja todellisuus vuokramarkkinoilla kohtaavat.

### 2.1

#### **Kysynnän ja tarjonnan kohtaaminen vuokramarkkinoilla**

Toimivat käytännöt ovat edellytys sille, että vuokra-asumisesta kehittyisi todellinen asumisvaihtoehto (Hypostat 2008). Tämän tavoitteen saavuttamiseksi vuokramarkkinoilla vuokranantajien ja vuokralaisten oikeuksien ja velvollisuuksien tulee olla selkeästi määriteltyjä ja tasapainossa keskenään. Tämä on hyvin toimivien riittävän laajojen vuokramarkkinoiden edellytys riittävän houkuttelevan tuoton ja rahoitusmahdollisuuksien ohella. Tärkeitä ovat yksityiskohtien kuten vuokrausehtojen ja vuokran tarkistustapojen selkeä määrittely, kirjalliset sopimukset ja dokumentointi, mahdollisten konfliktien sovittelutavat ja vakauden että joustamisen turvaaminen vuokrasuhteissa.

Markkinavuokraisen vuokra-asumisen laajuudelle tuotto on ratkaisevan tärkeä. Sijoittajia houkuttelevaan tuottoon vaikuttavat Hypostat (2008) mukaan kolme

keskeistä tekijää: kokonaistuotto (vuokratulo ja pääomavoitto), riskit sekä se, kuinka helppo sijoitus on aikanaan myydä. Em. raportissa myös verrataan asuntosijoitusten tuottoa yhdeksässä eri maassa. Asuntosijoitusten tuotto on sekä euroalueella että muualla Euroopassa alhaisempi kuin muiden kiinteistösijoitusten. Suomessa asuntosijoitusten tuotto oli vertailun maista kuitenkin korkein, yli viisi prosenttia, kun tuotto oli Saksassa alle neljä prosenttia, Ruotsissa, Ranskassa ja Itävallassa vain yli kolme prosenttia sekä Tanskassa alle kolme prosenttia. Raportissa ei laskelmien vertailuperusteita ole kovin selkeästi esitetty. Myös vertailualueella Belgian Flanderissa yksityisen vuokra-asumisen tuotto oli Suomea alhaisempi, arvonnousua mukaan lukematta vain 1,6 prosenttia (Winters 2009). Suomessa vuokrat ovat vapaasti sovittavissa myös vanhoissa vuokrasuhteissa. Monissa Euroopan maissa uusien vuokrasuhteiden vuokrat ovat vapaasti sovittavissa, mutta vanhojen vuokrasuhteiden vuokrantarkistukset on usein sidottu indeksiin (Junnto & Reijo 2010).

Tilastokeskuksen laskelmien mukaan markkinavuokraisten asuntojen tuotto vuonna 2009 oli Helsingissä 4,4 prosenttia ja verojen jälkeen 3 prosenttia, kun asunnon arvonnousua ei ole otettu huomioon. Muissa kaupungeissa tuotto oli korkeampi eli 5–6 prosenttia ja verojen jälkeen 3,4–4 prosenttia. (Tilastokeskus 2010.) Vuokrana saatu tuotto on Helsingissä alhaisempi korkeiden hintojen vuoksi, toisaalta kysyntä on varmempaa ja asuntojen jälkimarkkinat ovat paremmat sekä myyntihinta ja arvonnousu korkeampi kuin muualla maassa. Vuokra-asuntosijoitusten jälleenmyynti sijoittajien halutessa niistä luopua on Suomessa suhteellisen helppoa, sijoitusasuntojen jälkimarkkinat toimivat, kun yksityishenkilöiden omistamat vuokra-asunnot ovat usein tavallisia asunto-osakehuoneistoja. Tosin alueellisia eroja asuntosijoitusten myynnissä ja arvonousussa on, sillä kasvukeskuksissa asuntojen kysyntä on suurempi ja sijoituksen realisointi varmempaa. Vuokralainsäädännön vuokralaiselle antama heikko irtisanomisturva tekee myös asuntosijoitusten realisoinnin, myynnin helpommaksi. Toisaalta se vähentää vuokra-asumisen houkuttelevuutta asumisvaihtoehtona ja tekee vuokra-asumisesta väliaikaisemman asumismuodon, jonka esimerkiksi asumisessaan pysyvyyttä ja turvallisuutta tarvitsevat lapsiperheet valitsevat harvemmin. Käytännössä vuokranantajat kokivat ongelmaksi vuokralaisten tiheän vaihtumisen tämän tutkimuksenkin mukaan.

Markkinavuokraisien asumisen tuottoja arvioitaessa asunnon arvonnousuun ja sijoituksen inflaatio suojaan ei aina kiinnitetä riittävästi huomiota. Esimerkiksi vuosina 1993–1994 Suomessa vuokrasääntelyn poistamisen ohella myös asuntojen alhaiset reaali hinnat tekivät vuokra-asuntosijoituksista todella edullisia. Markkinavuokraisien vuokra-asuntojen lukumäärän on Helsingissä arvioitu kasvaneen etenkin vuosina 1993 ja 1994 yhteensä 14 000 asunnolla. Kasvu kuitenkin väheni vuoteen 1998, jolloin asuntojen hintojen nousu oli jo vauhdissa (Vuokra-asunto Helsingistä 1995, 9, 2001). Toisaalta vuosina 2002–2004 mekanismi toimi toiseen suuntaan, sillä asuntojen hintojen noustua sijoittajat realisoivat voittojaan ja markkinavuokraisia asuntoja myytiin kymmeniätuhansia (Tilastokeskus). Markkinavuokraisien asumiseen sijoittamisessa yhdistyvät vakaa ”kassavirta” ja tuottoelementti vuokratulon kautta ja spekulatiivisempi sijoituselementti eli asunnon arvonnoususta saatava tuotto. Edellisessä riskinä ovat kuitenkin vuokra-asuntojen tyhjillään olot ja maksamattomat vuokrat, jälkimmäisessä taas yleinen asuntomarkkina- ja talouskehitys. Helsingissä vuokra-asuntosijoittajan em. riskit ovat olleet pienemmät alhaisemman suhteellisen vuokratuotto-prosentin vastineeksi.

Vuokranantajia kiinnostavat vuokraustoiminnassa tuoton lisäksi huoneiston kysyntäarvon ylläpitäminen ja oikeanlaisen eli helposti vuokrattavan asunnon hankinta. Järkevän sijoitustoiminnan näkökulmasta niin yksityiset henkilövuokranantajat kuin ammattimaiset yhtiöt tarvitsevat tietoa siitä, millaisista vuokra-asunnoista on kysyntää ja mistä niitä kannattaa hankkia. Myös tuottonäkökulmasta, sijoituskohteena olevan asunnon tulisi olla mahdollisimman tarkoituksenmukainen vuokralaisten tar-

peisiin nähden, koska silloin huoneisto on helposti vuokrattavissa ja sillä on kysyntää. Oikealla tarjonnalla ja vuokran määräyksellä tyhjänäolokuukausista ja vuokralaisten tiheästä vaihtumisesta johtuvat tappiot minimoitaisiin.

Yksityisten sijoitusasuntojen tarjonta ja määrä on pitkälti riippuvainen niiden tuotosta ja siitä, onko asunnoille kysyntää ja ovatko ne vuokralaisten toiveiden mukaisia. Vaikka asuntojen vuokrauksesta vuokrana saatava tuotto on melko vakaa, vuokratuotto prosentit eivät useinkaan yllä kovin korkealle kalliin hintatason alueilla kuten Helsingissä. Tuottoa voivat näin ratkaisevasti heikentää asuntojen tyhjillään olo, asukkaiden nopea vaihtuminen tai asuntojen tai asunto-osakeyhtiöiden suuret korjauskulut. Tuottoisinta vuokranantajan näkökulmasta olisi kuitenkin se, ettei tyhjiä kuukausia tulisi. Tuottoa eivät useinkaan erityisen merkittävästi vähennä normaalit vuosi- tai peruskorjauskulut, jotka tuottoa laskettaessa voidaan jakaa useammalle vuodelle tai remonteista aiheutuvat vuokranalennukset.

Vaikka suuret korjaukset kuten talojen putkiremontit, kuten muutkin laajat remontit, alentavat vuokrista saatavaa tuottoa moneksi vuodeksi, samalla ne kuitenkin lisäävät sijoituksen arvoa sekä ovat osa kohteeseen sijoittamista. Asunnoissa on paljon erilaista tekniikkaa, joka vanhenee ja vaatii huoltoa erilaisissa aikatauluissa, huoneiston elinkaaren aikana. Tältä pohjalta korjauskulut onkin katsottava välttämättömiksi ja osaksi järkevää sijoituskohteen hoitamista. Vuokratuottoa sen sijaan syövät aidosti ja merkittävästi kuukaudet, jolloin huoneisto on tyhjillään. Vuokralaisten tiheä vaihtuvuus aiheuttaa myös lisäkuluja uuden vuokralaisen hankkimisesta ja usein myös ylimääräisistä asunnon korjauskuluista.

Asukkaiden tarpeita ja toiveita ei asuntotuotannossa ja suunnittelussa ole riittävästi otettu huomioon (Junto 2010). Omistusasuntomarkkinoilla valinnanvaraa on ollut kuitenkin jossain määrin enemmän kuin vuokramarkkinoilla. Tähän asti yksityisillä vuokramarkkinoilla on ollut tarjolla lähinnä sellaisia asuntoja, joita rakennusliikkeet tuottavat tai mitä vanhasta kannasta on vuokrakäyttöön satunnaisesti tullut. Vuokralaisten tarpeita ja toiveita vuokra-asuntotuotannossa eivät useinkaan ole määrittelleet vuokralaiset itse, vaan muut tahot kuten kaavaviranomaiset, rakennuttajat ja vuokranantajat. Valinnanmahdollisuus eri vaihtoehdoista tai tuotteen muuttaminen on yksittäisessä vuokrasuhteessa ollut lähes mahdotonta. Asumisvalintojen kannalta ongelma on myös vuokralaisten rajallinen maksukyky.

Vuokralaispuolella vuokranantajien tuottoon liittyvät perustelut mielletään usein yksinomaan vuokrankorotusperusteeksi. Pääkaupunkiseudun asumisen kalleuden vuoksi vuokralaiset toivovat, ettei vuokrataso kohtuuttomasti nousisi. Vuokran noustessa ei samalta alueelta välttämättä löydy vuokralaisen maksukykyyn sopivaa uutta asuntoa. Asuntopolitiikan ongelmana onkin, miten varmistetaan kohtuuhintaisten asuntojen riittävä saatavuus. Jotta asunnot pysyisivät kohtuuhintaisina, tulisi myös vuokramarkkinoiden olla paremmassa tasapainossa. Suuri kysyntä ja liian pieni tarjonta markkinoilla johtavat väistämättä nykytilanteen mukaiseen vuokrien nousuun. Toisaalta vuokraustoiminnan tuotto ja vuokra-asuntosijoittamisen kiinnostavuus vaikuttavat voimakkaasti siihen, että markkinoilla säilyy ja markkinoille tulee myös lisää markkinahintaisia vuokra-asuntoja. Siihen, että vuokratuotot pysyisivät ennallaan tai parantuisivat, voidaan vaikuttaa sillä, että markkinoilla olevat ja niille tulevat asunnot ovat kysyntää vastaavia ja että tuo kysyntä on tasaista.

Omistusasuminen on asumisvaihtoehtona halpojen korkojen ja pitkien lainojen maailmassa kova kilpailija vuokra-asumiselle, mikäli asukkaan maksu- ja lainanottokyky on riittävä. Usein asunnonhankkija vertaakin vuokraa omistusasunnon kuukausikuluihin. Vuokra-asuminen on etenkin pidemmän päälle kallista, kun omistusasumista tuetaan verovähennyksin (Junto 2007). Helsingin tämän hetkestä vuokratilanteesta voikin skeptisesti sanoa, että täytyy olla suorastaan varakas pystyäkseen asumaan vuokralla.

Vuokralaisia ei suomalaisessa asuntopolitiikassa mielletä vuokramarkkinatoimijoiksi edes markkinavuokraisilla markkinoilla. Maksajana vuokralaisella on kuitenkin keskeinen rooli vuokramarkkinoilla. Ilman tuotteen loppukäyttäjää ei tuote myy. Varsinaiseen asiakkaan asemaan ja vuokralaisen markkinoihin vuokralaisilla on vielä matkaa. Muutosta parempaan on hienoisesti tapahtunut uusien sukupolvien tullessa vuokramarkkinoille. Nykyiset nuoret vuokralaiset ovat hyvin tietoisia siitä, että sopimuksen mukaisella vuokralla pitää myös huoneiston olla sopimuksen mukainen. Reklamaatiot ja neuvottelut eivät ole vieraita tapoja hoitaa ja valvoa omia etuja. Toisaalta kokemusta vuokralla asumisesta on mahdollisesti hankittu ulkomailta, ja siellä saatuja hyviä kokemuksia etsitään myös kotimaan markkinoilta. Vuokralaisten vaikutusmahdollisuudet asumiseensa muutoin kuin muuttamalla ovat kuitenkin heikot markkinoilla, joilla asunnoista on ylikysyntää. Nykyinen voimassa oleva laki asuinhuoneiston vuokrauksesta laajensi merkittävästi myös irtisanomisperusteita. Vuokrien ja myös asuntohintojen kehityksen arvaamattomuus vuokra-asuntojen tarjontaan vaikuttavana tekijänä tuo vuokramarkkinoille epävakautta. Sopimusehtojen sitovuus ei ole voimissaan epätasapainoisilla markkinoilla. Markkinoiden pienuus heijastuu isojen toimijoiden vuokrankorotuskierrosten aikana tai ylikysyntätilanteissa, jolloin koko sektorin tai tietyn alueen vuokrataso saattaa nousta.

Vuokra-asuntojen tulevan rakentamisen ja hankinnan kannalta tärkeitä kysymyksiä, joita tässä tutkimuksessa pyritään selvittämään, ovat:

- Millaisia ovat vuokra-asuntojen kysyjät, ja mikä on vaikuttanut vuokra-asunnon valintaan asumismuodoksi?
- Millaisia ovat vuokra-asukkaiden taloudelliset mahdollisuudet?
- Kuinka pitkäaikaiseksi vuokra-asumista suunnitellaan?
- Millaisia asuntoja halutaan käytettävissä olevilla tuloilla?
- Onko vuokra-asuntojen nykyinen varustetaso tarkoituksenmukainen?
- Kuinka suunnitelmallista toimintaa yksityinen asuntosijoittaminen on?
- Ovatko sijoittajat tyytyväisiä vuokra-asumisen tuottoihin?
- Millaiseen asuntoon vuokranantajan kannattaa sijoittaa?
- Missä asunnon pitää sijaita?
- Millainen on toivottu asunnon koko?
- Mikä on toivottu huoneiden lukumäärä?
- Mitä lisävarusteita tai oheispalveluita vuokralaiset ovat halukkaita hankkimaan?
- Millaisia ovat vuokranantajien sijoituspäätöksiin vaikuttavat tekijät ja tuotto-odotukset?

## 2.2

### **Vuokramarkkinoiden kehityksestä**

Markkinavuokrainen vuokra-asuminen on Suomessa yhteiskunnan tukeman sosiaalisen vuokra-asumisen rinnalla yhä merkittävä asumisvaihtoehto, 16 % asuntoprosentista. Suomea on pidetty usein erityisen vahvana kodinomistusyhteiskuntana, mutta sellaisena olemme kuitenkin lähinnä EU:n keskitasoa. Lisäksi Suomi on niitä harvoja Euroopan maita, joissa kodinomistus on taantunut ja vuokra-asuminen etenkin 1990-luvulta lähtien on selkeästi uudelleen yleistynyt, sille on kysyntää. Vaikka markkinavuokraisesta vuokra-asumisen elpyminen oli voimakkainta 1990-luvulla, asuinolotilastojen mukaan vuokra-asuminen on pitkien asuntolainojen mairinnousta huolimatta pysynyt Suomessa 2000-luvullakin merkittävän laajana asumisvaihtoehtona, johon on tarvetta. Kodinomistuksen tähän asti korkeimpia osuuksia

vuodelta 1989 (72 % asuntokunnista) ei ole Suomessa uudelleen saavutettu. (Tilastokeskus, Asuinolotilastot.)

Taloudellisen tilanteen muuttuminen maailmanlaajuisesti syksystä 2008 alkaen heijastui myös osaltaan asunto- ja vuokramarkkinoille. Vuokra-asumisen kysyntä lähti taantumassa jälleen nousuun. Talouden tiukentuessa ja työmarkkinoiden muuttuessa epävarmemmiksi, ei omistusasunnon hankintaa pidetä aina turvallisena ja järkevänä vaihtoehtona. Etenkin nuorille työelämään astuville vuokra-asuminen on usein sopivin vaihtoehto. Suomessa muutot ovat yleisiä ja vuokra-asumisessa asunnonvaihtokulut ovat omistusasuntoja pienemmät.

Vakiintuneen vuokra-asumisen vahvuuksiin on luettava asukkaan kannalta olematon riski asunnon arvon alenemisesta ja suuriin asuntolainoihin liittyvien riskien välttäminen etenkin pienituloisilla. Vuokra-asumisen ”helppous” muodostuu vuokralaisten kannalta valmiin asumispalvelun ostamisesta. Vuokra-asumisen etuihin kuuluu palvelujen kokonaisvaltaisuus, sillä käytännön ongelmien ratkaisu, kuten asunnon korjaustoimenpiteet, kuuluvat useimmiten vuokranantajan hoidettaviksi.

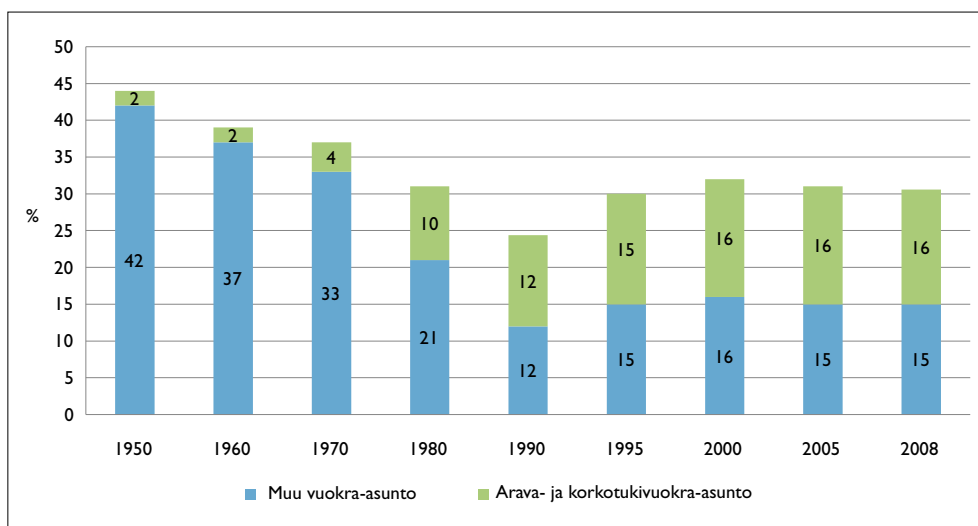
Helsingissä yksityisillä vuokramarkkinoilla on myös pitkä historia ja perinne kuten monessa muussakin maassa. Yksityinen vuokra-asuminen oli monessa teollistuvassa maassa pääasiallinen asumisen järjestämisen tapa sata vuotta sitten. Helsingissä vuokramarkkinat vakiintuivat 1880-luvulta alkaen. Tuolloin lukuisat, usein ammattimaiset vuokraisännät omistivat kokonaisia kiinteistöjä ja olivat suuri, tunnustettu ammattikunta. 1900-luvun alussa ja 1930-luvullakin kaikissa väestöryhmissä asuttiin yleisesti vuokra-asunnoissa, varakkaammat vuosisadan alussa keskustan Erottajan, Bulevardin, Esplanadien hienoissa kivimuureissa ja keskiluokka sotien välillä esim. Töölössä. Työläiset vuokrasivat taas huoneita Pitkän sillan toisella puolella Kalliossa, Vallilassa ja Hermannissa puisista vuokrakasarmeista (Waris 1932). Vuonna 1930 Helsingissä vuokra-asuntojen osuus oli 80 prosenttia ja vielä vuonna 1950 vuokra-asuntojen osuus oli kaikissa Suomen kaupungeissa 72 prosenttia. 1950-luvulta kuitenkin omistusasuminen alkoi yleistyä kaupungeissa ja sitä alettiin suosia, alkuvuosien aravalainoitus kohdistui pääosin omistusasuntoihin ja asuntosäästämisellä kansaa pyrittiin nostamaan keskiluokkaan (Juntto 1990). Asunto-osakeyhtiölaki tuli voimaan vuonna 1926, asunto-osakeyhtiöt yleistyivät kaupunkien rakentamisessa ja sijoittajatkin alkoivat hankkia niistä huoneistoja vuokrattavaksi. Tätä tuettiin vuosina 1948–1966 laajoin uustuotannon veronhuojennuksin; uusissa vuokra-asunnoissa vuokratulo oli kymmenen vuotta verovapaata. Näin syntyivät monet Kallion ”yksiötaidot” (Juntto 1990). Tosin on arvioitu, etteivät veronhuojennukset tuolloin juuri lisänneet vuokra-asuntojen kokonaismäärää, vaan aiheuttivat vanhan vuokra-asuntokannan purkamista ja korvautumista uudella (Helsingin kaupungin vuokra-asunnot ja asukasvalinnat 1950–1999).

Sodan jälkeen markkinavuokraisten asuntojen määrä vuokrasäännöstelyn valitessa ja kodinomistusprojektia aktiivisesti ajettaessa alkoi supistua vähitellen aina 1980-luvun loppuun, jonka jälkeen 1990-luvun alussa laman myötä suunta taas kääntyi. Markkinavuokraisien vuokra-asumisen osuus kasvoi Suomessa 1990-luvun alusta merkittävästi ja kansainvälisestikin poikkeuksellisen paljon, 12 prosentista 17 prosenttiin koko asuntokannasta vuosina 1990–2004. Kasvu oli erityisen nopeaa vuosina 1992–1994 ja jatkui aina vuoteen 1997 saakka, jolloin tarjonnan kasvu hiipui asuntojen hintojen kääntyessä nousuun (Koev 1999, Asuinolotilastot). Uudet sijoittajat ovat olleet usein yksityishenkilöitä. Yritykset ovat sen sijaan 1990-luvun alusta lähtien luopuneet yhä useammin omistamistaan vuokra-asunnoista (Helsingin kaupungin tietokeskus 1996 ja 2001).

Markkinavuokraisten asuntojen määrän kasvun taustalla 1990-luvulla olivat talous- ja demografisen kehityksen ohella vuokrasääntelystä luopuminen 1991–1995 sekä vuoden 1995 vuokralainsäädäntö. Lisäksi 1990-luvun alkupuolella ennätysvahva lama, reaalitylöjen lasku ja korkea työttömyys vaikuttivat vuokra-asumisen kysyntää



lisäävästi, kun laskevien hintojen omistusasuntomarkkinoilla vallitsi epävarmuus ja lainojen reaalkorko oli hyvin korkea. Vaikka vuokrasääntelystä luopuminen on vaikuttanut markkinavuokraisten asuntojen tarjonnan lisääntymiseen, myös väestölliset tekijät ovat merkittävästi ja rakenteellisesti kasvattaneet ja myös ylläpitäneet vuokra-asuntojen tarvetta. Selittäviä tekijöitä ovat pienten talouksien määrän kasvu, perhemallien muutokset, erot ja uusperheet ja nuorten yhä varhaisempi kotoa muutto (Junto 2008). Samoin maahanmuutto Suomeen kasvoi voimakkaasti. Myös maan sisäinen muuttoliike on ollut Suomessa vilkasta 1990-luvulla ja etenkin 2000-luvulla, muuttoja on lähes miljoona vuodessa henkilöinä laskettuna (Saari 2010, Aro 2007). Suomessa jatkuva kaupungistuminen ja runsas muuttaminen, johon alueellinen ja työelämän rakennemuutokset vaikuttavat, lisää ja ylläpitää vuokra-asumisen tarvetta tulevaisuudessa. Vuokra-asumisessa muuttokustannukset ovat omistusasumista pienemmät ja asunnonvaihto joustavampaa. Kaupungistuminen on edennyt ja kaupunkien koon kasvaminen vaikuttaa vuokra-asuntojen tarpeeseen, sillä vuokra-asuminen on suuremmissa kaupungeissa yleisempää.



Kuva 1. Vuokra-asuntojen osuus asuntokannasta 1950–2008, koko maa (Tilastokeskus, Asuinolotilastot).<sup>1</sup>

2000-luvulla vuokra-asuntomarkkinat, kuten asuntomarkkinat yleensäkin ovat olleet liikkeessä ja monien muutosten kohteena. Markkinavuokraisten asuntojen osuus vakiintui nykytasolleen 2000-luvulla, kasvu ei jatkunut ja vuodesta 2004 osuus hieman vähenikin. Kysynnän ja tarjonnan kehittymisestä ja suuntautumisesta eri hallintamuotoihin tulevaisuudessa on esitetty ristiriitaisia arvioita, kun hallintamuotojen saama suosio ja kehityssuunnat ovat ehtineet vaihtua moneen kertaan yksinomaan 2000-luvullakin. Vuodesta 2002 EMU:n siirtymisen jälkeen kehittyneet asuntoluotoehdot eli alhainen korko ja pidemmät laina-ajat suuntasivat kysyntää omistusasumiseen. Tämä toi jonkun verran väljyyttä vuokramarkkinoille. Asuntojen hintojen ja korkotason nousu alkoi kuitenkin hidastaa omistusasuntomarkkinoita ja vähentää kysyntää 2006–2007. Vuoden 2008 syksystä maailmanlaajuinen taantuma vaikutti vuokra-asumisen kysyntää lisäävästi. Markkinavuokraisena ja Suomessa suurimmaksi osaksi (56 % tämän tutkimuksen mukaan) yksityisten henkilöiden omistaman vuokra-asumisen ohella 2000-luvun alussa vähentynyt sosiaalinen vuokra-asuminen

<sup>1</sup> Muihin kuin arava- tai korkotukivuokra-asuntoihin eli muihin vuokra-asuntoihin luetaan tilastossa sellaiset vuokra-asunnot, joissa ei ole lainoitusehdoista johtuvia rajoituksia käytöstä tai luovutuksesta. Näistä asunnoista tässä tutkimuksessa käytetään määrettä markkinavuokrainen asunto.

vahvasti ainakin tilapäisesti asemiaan taloustaantumassa. Vuonna 2010 omistusasuntojen kysyntä on vilkastunut ja asuntojen hinnat nousseet, suunnan jatkumisesta ei ole kuitenkaan varmuutta. Vaikka talouden koheneminen ja alhainen korko näyttää lisäävän uudelleen omistusasumisen suosiota, silti monet tarvitsevat vuokra-asuntoa ja valitsevat sellaisen kodikseen.

Vuokra-asumisen merkitystä hallintamuotovaihtoehtona on Suomessa korostanut myös väestöllinen muutos, kaupungistuminen, lisääntynyt liikkuvuus ja muuttuvat elämäntilanteet kuten ennätysvilkas muuttoliike 2000-luvulla, maahanmuutto, pienten asuntokuntien osuuden kasvu (2009 1–2 henkilön talouksia oli jo 74 %) ja monet muutokset perhe-elämässä (avo- ja avioerot). Myös nuorten kotoa muuttoikä on laskenut ja kotoa on muutettu yhä nuorempina koko maan tilastojen mukaan, Helsingin osalta asiasta ei ole tietoa. (Tilastokeskus, Perhetilasto.)

Vuokra-asuntojen tarpeessa ja kysynnässä ei näin ole kyse vain suhdanneilmiöstä, vaan vuokra-asuntoja tarvitaan monestakin eri syystä. Vuokra-asuminen näyttää muodostuneen vakiintuneeksi ja monen suosimaksi asumismuodoksi, jolle kysyntää on myös tulevaisuudessa. Vuokra-asumista tarvitaan, koska sen taustana voi olla:

- elämänvaihe, nuoret asuvat useimmiten vuokralla, ikääntyneiden palveluasuminen perustuu samoin usein vuokrasuhteeseen
- elämäntilanne, kotoa muutto, ero, myös muuttaminen niin maan sisällä kuin maahanmuutto kohdistuu usein vuokra-asuntoon
- elämäntyö, halutaan panostaa muuhun kuin asumiseen esim. harrastuksiin tai vapaa-aikaan
- pienituloisuus, ei ole varaa omistusasuntoon, mahdollisuutta asuntolainan ottamiseen tai omistusasuminen on liian suuri riski
- tulojen kehityksen epävarmuus tai pätkätyöt
- asuntomarkkinatilanne ja huono talouskehitys, omistusasuntomarkkinoiden ja asuntojen hinta- ja tulokehityksen epävarmuus kuten 1990-luvun lama tai vuoden 2008 syksyn taantuma.

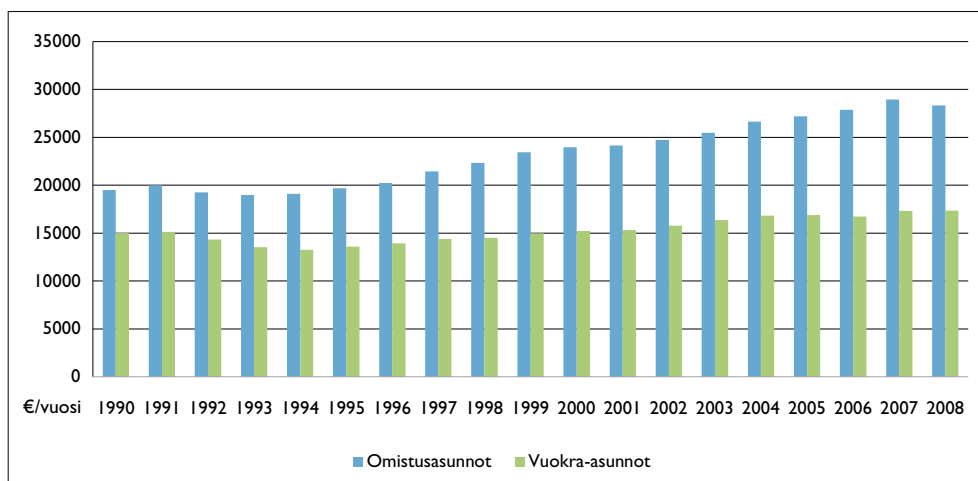
Sekä yleismaailmallinen taloustilanne että kansainvälinen talouskriisi, jossa taustalla vaikuttavat omistusasuntosektorin kriisit monessa maassa, ovat lisänneet asukkaiden kiinnostusta erilaisiin vuokra-asumisen vaihtoehtoihin. Kysymys vuokra-asumisesta on pitkälti alueellinen ja liittyy asuntohintojen alueellisiin eroihin. Vuokra-asuntojen kysynnässä on suuria alueellisia eroja, suurinta se on kaupungeissa. Suomessa etenkin suurissa kaupungeissa omistusasuntojen hintojen nousu 2000-luvulla on vaikeuttanut myös keskituloisten omistusasunnon hankintaa. Esimerkiksi Helsingissä palvelualojen suhteellisen pienituloisten työntekijöiden asuminen on ongelma. Kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja ei kaupungin alueella ole riittävästi. Vuokrien nousupaineista huolimatta, omistusasuminen on liian kallis asumisvaihtoehto monelle keskituloisellekin. Etenkin monet keskusta-asumista arvostavat ovat näin valinneet vuokra-asunnon, silloin kun heillä ei ole ollut varaa kalliin keskusta-asunnon ostamiseen.

Sosioekonomisten erojen kasvu ja huono-osaisten kertyminen tietyille usein vuokra-asuntovaltaisille asuinalueille eli segregatio ja asuinalueiden kasvavat sosioekonomiset erot ovat olleet keskustelun aiheena viime vuosina. Asuinalueiden sosiaalisten erojen kasvusta ja siitä, kuinka paljon sosiaalisesti ongelmallisia asuinalueita on, kiistelläänkin. (Kortteinen & Vaattovaara 2007, Lankinen 2007.) Suomessa asukasrakenne on kuitenkin ollut asuinalueilla sosiaalisesti melko tasapainoinen ja monipuolinen moniin maihin verrattuna. Tähän on vaikuttanut se, että asunto-osakeyhtiötaloissa on sekä omistus- että vuokra-asuntoja. Tutkimuspaikkakunnan, Helsingin, kaupunkisuunnittelussa on asuinalueita suunniteltaessa 1970-luvulta alkaen määrätietoisesti pyritty sosioekonomisesti tasapainoisempiin alueisiin eri hallintamuotoisten asuntojen osuuksia säätelemällä, ”sekoittamalla”. Vuokra-asukkaat

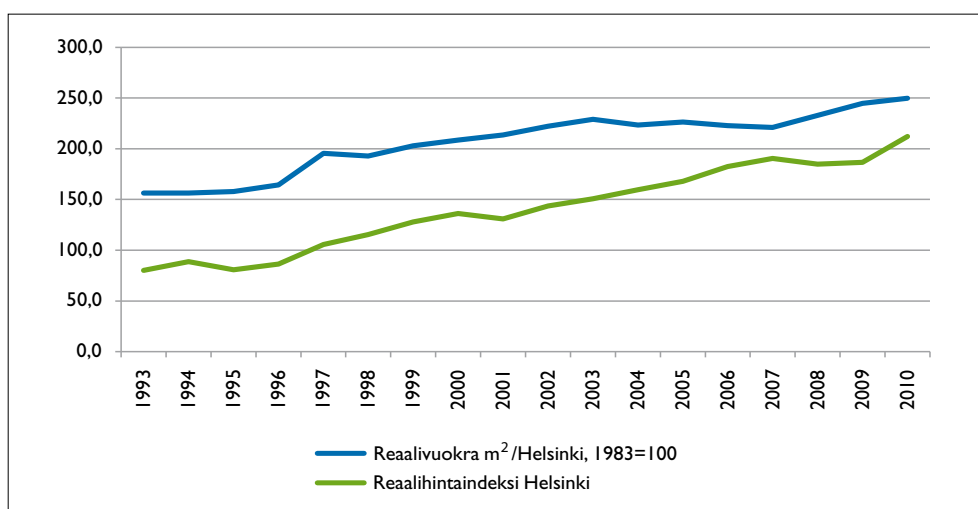
ovat kuitenkin omistusasukkaita selvästi pienituloisempia. Vuokra-asukkaiden suhteellinen tulotaso on lisäksi alentunut vuodesta 1990 omistusasukkaisiin verrattuna (kuva 2). Vielä vuonna 1990 omistusasukkaiden tulot olivat keskimäärin 30 prosenttia vuokra-asukkaiden tuloja suuremmat, mutta vuonna 2008 ne olivat 63 prosenttia suuremmat. Kuvassa 2 on verrattu reaalityuloja kulutusyksikköä kohti eli talouksien erilainen koko on otettu huomioon, talouden kokonaistuloissa hallintamuotojen väliset tuloerot olivat vielä suuremmat.

Pienet tulot ja muita heikompi maksukyky suurella osalla vuokralaisista asettaa rajoituksia heidän asumistasolleen sekä asumistason parantamiselle että asuntojen koolle vuokra-asumisessa. Vuokra-asuntojen keskikoko ei ole Suomessa kasvanut vuodesta 1990 (Tilastokeskus, Asuinolotilastot). Asumisen kalleus on ongelma etenkin kasvukeskuksissa ja sekin asettaa rajoituksia vuokralaisten asumistoiveiden toteutumiselle ja heidän asumistasonsa kohenemiselle.

Vuokrasääntelystä vapauttaminen lisäsi markkinavuokraisten asuntojen tarjontaa etenkin 1990-luvulla, mutta samalla vuokrataso on noussut. Kuvassa 3 on verrattu vanhojen asuntojen hintakehitystä markkinavuokrien kehitykseen. Vuokrat laskivat reaalisesti 1970-luvulla vuonna 1968 käyttöön otetun vuokrasääntelyn seurauksena, mutta alkoivat nousta 1980-luvulla jo ennen vuokrasääntelystä luopumista.



Kuva 2. Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalityulot/kulutusyksikkö €/vuosi 1990–2008 hallintamuodon mukaan vuoden 2008 rahassa, koko maa (Tilastokeskus, Tulonjakotilasto 2008).



Kuva 3. Asuntojen hintojen ja markkinavuokrien reaalin, kuluttajahintaindeksin ylittävä kehitys Helsingissä 1983–2010, 1983=100 (Tilastokeskus, Asumisen hinnat).

Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys vaikuttaa sijoitusasunnon hankinnan edullisuuteen ja vuokra-asuntosijoitusten arvonnousuun. Asuntojen hintojen ja vuokrien suhteet vaikuttavat myös omistus- ja vuokra-asumisen suhteelliseen edullisuuteen ja vuokra-asumisen kilpailukykyisyyteen asumisvaihtoehtona. Vuokrat kallistuivat etenkin vuokrasääntelyn päättyessä ja nousu oli jyrkkää aina vuoteen 2003 saakka. (Lönnqvist & Lyytikäinen 2005, 19.) Vuokrat ovat nousseet asuntohintoja tasaisemmin. Vuokrat eivät juuri jousta alaspäin satunnaisia ylikorkeita pyyntöjä lukuun ottamatta. Omistusasuntojen 90-luvun alun hintaromahduksen kaltaista ilmiötä ei vuokrissa ole tapahtunut. Asuntojen hintojen nousu oli pääkaupunkiseudulla vuodesta 1996 vuoteen 2007 saakka vuokrakehitystä suurempi lukuun ottamatta 2001 lyhytaikaista hintataantumaa. Vuodesta 2008 vuokrat nousivat taas asuntojen hintoja enemmän aina vuoteen 2010. On huomattava että kaiken kaikkiaan asuminen on pääkaupunkiseudulla kallistunut niin omistus- kuin vuokra-asunnoissa, kuvan 3 indeksit ovat reaalisia eli kuluttajahintojen ylittävää nousua kuvaavia. Vuokrat ovat olennaisesti kallistuneet etenkin, kun otetaan huomioon että vuokralaisten keskitulot ovat kehittyneet heikosti.

### 2.3

## **Markkinavuokraisien asumisen muuttuvat määrittelyt ja uudet omistajat**

Tutkimuskohteena tässä tutkimuksessa on yksityinen eli markkinavuokrainen vuokra-asuminen Helsingissä. Täysin selkeää ei aina ole, mitä yksityinen tai markkinavuokrainen vuokra-asuminen on, miten se määritellään ja mitä termejä käytetään. Ennen otoksen ja aineiston kuvausta seuraavassa kerrotaan lyhyesti, miten tässä tutkimuksessa on määritely kohdejoukko sekä markkinavuokraisien vuokra-asumisen termien käyttöön liittyvistä ongelmista.

Vuokra-asumiseen liittyen käytössä on monia termejä. Sosiaalisen ja yksityisen vuokra-asumisen määrittelyt vaihtelevat myös kansainvälisesti. Yksityisen vuokra-asumisen määrittelyt eroavat paljon eri Euroopan maissa. Haffner ym. (2009) käyttävät mieluummin termiä markkinavuokrainen kuin yksityinen vuokra-asuminen. Markkinavuokraisien asumisen ohella ja sijaan on Suomessa usein käytetty termiä vapaarahoitteinen vuokra-asuminen, joka kansankielessä käsitetään aravalainoitettun asumisen vastakohtaksi. Termi on varsin kuvaava ja täsmällinenkin, jos ajatellaan vanhoja aravalainoja ja nykyisiä korkotukilainoja, joissa valtion lainoitusehtoihin liittyy sekä käyttö- että luovutusrajoituksia. Vapaarahoitteisuus viittaa sekä asuntojen rahoitustapaan, vuokranmääritykseen, että luovutukseen eli asuntojen myyntiin.

Suhdetta vuokrasääntelyyn voi käyttää myös vuokra-asumisen määrittelyperusteena (Haffner ym. 2009). Markkinavuokraiselle asumiselle tyypillistä on voiton eli tuoton tavoittelu. Markkinavuokraista asumista kuvaa siten mahdollisuus periä markkinavuokraa. Vuokralaisen luotettava maksukyky onkin merkittävä peruste markkinavuokraisten asuntojen jakelussa toisin kuin sosiaalisessa asumisessa, jossa perusteena on asunnon tarve (Haffner ym. 2009). Toisaalta markkinavuokraisia asuntojakin vuokrataan esimerkiksi sukulaisille tai työntekijöille markkinavuokraa halvemmalla. Pitkäaikaisissa vuokrasuhteissa vuokrilla on myös taipumus jäädä jälkeen uusien sopimusten vuokrasta (Tilastokeskus, Vuokratilasto). Toisaalta nykyisin sosiaalisessakin asumisessa yksityisten toimijoiden osuus on kasvussa ja seurauksena eri vuokra-asuntomuotojen erot hämärtyvät (CEDOCHAS 2009). Yksi kriteeri eri vuokra-asumisen muotojen määrittelyssä on, onko vuokra-asumisen eri sektoreiden välillä kilpailua tai korvaavuutta, tästä kertovat mm. muuttovirrat asumismuodosta toiseen.

Vuokra-asumista voidaan näin määritellä sekä omistajan tyyppin että rahoitustavan, asuntojen jakelun ja mahdollisten rajoitusten mukaan. Suomen asuinolotilastoissa on käytetty määrittelyä ”muu kuin arava- tai korkotukivuokra-asuminen” ja vuokratilastoissa termiä vaparahoitteinen vuokra-asuminen. Suomalaisissa asuntotilastoissa ja myös tämän tutkimuksen vuokralaisotoksessa käytetty määritelmä on poissulkeva eli residuaalinen. Siinä kyse on muusta kuin julkisen vallan ko. ajankohtana tukemasta ja rajoittamasta arava- tai korkotukiasumisesta. (Haffner ym. 2009.) Tämän määritelmän mukaan lainansa maksaneet ja vuokra- ja asukasvalintarajoituksista vapautuneet aravavuokratalot ja kaupungin omistamat vanhemmat asunnot kuuluvat myös tilastoissa markkinavuokraiseen ryhmään. Vaikka niiden kohdalla joitain rajoituksia saattaa vielä ollakin voimassa, kuten velvoite käyttää asuntoa vuokrauskäytössä, tulorajoja ei niissä enää edellytetä sovellettavaksi. Vaikka vuokraa ei rajoiteta enää aravasäästösten mukaiseksi omakustannusvuokraksi, käytännössä esimerkiksi kuntien omistamissa entisissä arava-asunnoissa saatetaan periä käyvän vuokratason alittavaa vuokraa. Ratkaisevaa kuitenkin on, että näissäkin asunnoissa asunnonjako ja vuokran määrittäminen voivat omistajan sitä tahtoeissa tapahtua markkinaperusteisesti.

Yksityinen vuokra-asuminen puolestaan voi viitata yleensä julkisen ja yleishyödyllisen vastakohtaan, mutta myös omistajatahoon eli yksityishenkilöiden omistamiin vuokra-asuntoihin. Yksityishenkilöiden omistamista vuokra-asunnoista käytetään selvytyksen vuoksi tässä raportissa termiä yksityishenkilöiden omistamat vuokra-asunnot.

Tässä tutkimuksessa tiedot yhteisövuokranantajien suunnitelmista ja aikeista jäävät puuttumaan, koska vuokranantajakysely kohdistui vain osaan markkinavuokraisiin vuokra-asuntoihin sijoittajista eli yksityishenkilöihin. Yhteisöjen eli institutionaalisten vuokra-asuntosijoittajien kuten kuntien, yleishyödyllisten yhtiöiden, yritysten ja säätiöiden ym. toiminnassa vuokra-asuntosijoittaminen on usein vain osa sijoitus- tai muuta toimintaa, joka on laajamittaisempaa ja voi suuntautua pääosin muulle toimialalle. Siksi markkinavuokraisiin asuntoihin sijoittavien institutionaalisten sijoittajien aikeista ja kokemuksista sekä asunnoissa soveltamat käytännöt voivat olla hyvinkin erilaisia eikä niistä ole tietoa. Niistä tarvittaisiin oma tutkimuksensa.

Suomessa markkinavuokraiseen asumiseen sijoittajista suurin osa on ollut yksityisiä henkilöitä. Tilastokeskuksen Asumis- ja varallisuustutkimuksen mukaan 12 prosenttia kaikista kotitalouksista eli 279 000 kotitaloutta oli vuonna 2004 asuntosijoittajia eli omisti ”ylimääräisen” asunnon, jossa ei itse asunut, (Kotitalouksien varallisuus 1988–2004, 2007). Yksityishenkilöiden ja kuolinpesien osuus asuntosijoittajina uusissa markkinavuokraisissa vuokrasuhteissa on Tilastokeskuksen kyselyjen mukaan vaihdellut 57–64 prosentin välillä, vuonna 2009 heidän osuutensa oli 64 prosenttia uusissa vuokrasuhteissa (Tilastokeskus 2010).

Yhteisö- eli institutionaalisten sijoittajien vähäisyyttä markkinavuokraisessa asumisessa on Suomessa kuten monessa muussakin maassa pitkään pidetty puutteena. 1980-luvulta lähtien aiemmin asuntosijoittajina yleisten työntekijien ja vakuutusyhtiöiden asuntosijoitukset ovat päinvastoin vähentyneet. Yli neljännes (27 %) uusista vuokranantajista, jotka tarjosivat markkinahintaisia vuokra-asuntoja, olivat vuonna 2009 yleishyödyllisiä organisaatioita, kuten VVO Oyj sekä SATO Oyj, kuntia ja säätiöitä ym. Näiden osuus vuokramarkkinoilla on ollut kasvussa. Sen sijaan yritysten kuten pankkien, vakuutusyhtiöiden ym. osuus uusissa markkinavuokrasuhteissa on ollut laskussa ja oli vuonna 2009 vain 6 prosenttia, kun vielä vuonna 2000 osuus oli 13 prosenttia markkinahintaisista vuokra-asunnoista. (Tilastokeskus, Vuokrat 2009.)

Julkisen, kuten kuntien omistaman ja ”puolijulkisen” eli kuntien perustamien yhtiöiden ym. sekä yleishyödyllisten yhteisöjen sijoittamisen osuuden kasvu markkinavuokraisesta vuokra-asumissektorin sisällä on kiinnostava ja tulevaisuudessa yleistävä ilmiö. Selitys instituutioiden omistuksen kasvuun voi löytyä osin näiden vuokra-asuntojen kysynnästä ja tuottojen kasvusta. Kyse voi olla yleishyödyllisillä

yhteisöillä toiminnan monipuolistamisesta ja kuntien osalta erilaiseen asumiskysyntään ja työvoimatarpeisiin vastaamisesta. Kunnat tarvitsevat uutta työvoimaa ja usein markkinavuokrainen asuminen sopii muuttajille. Yleishyödylliset asuntotuottajat etsivät uusia toiminnan mahdollisuuksia.

Asuntokannan ikääntyessä myös sen erilaisuus kasvaa, näin on myös markkina- vuokraisessa asumisessa. Entiset arava-asunnot, jotka vapautuvat rajoitusaikojen loputtua, ovat myös selvitysten mukaan tulevaisuudessa kasvava ryhmä, joka sekoittaa vuokra-asumisen kategorioita ja josta löytyy hyvin erilaisia käytäntöjä asukkaiden valinnassa ja vuokran määräyksessä. Vuosina 2010–2020 arvioidaan rajoituksista vapautuvan 45 640 arava-asuntoa, korkotukiasunnot eivät ole arvioissa mukana (ARA 2010). Eurooppalaisia sosiaalisia asuntotuottajia edustavan CEDOCHAS järjestön raportissa (2009) todetaan, että Eurooppa tarvitsee monipuolisempia sosiaalisen asumisen rahoitustapoja etsittäessä kestävää rahoitusjärjestelmää. Monissa Euroopan maissa on myös tarvetta pitkäaikaisille alhaisen riskin sijoituksille. Sosiaalinen asuminen voi olla kiinnostava tuleva sijoituskohde myös yksityiselle pääomalle (CEDOCHAS 2009). Nämä erilaiset muutokset tekevät tulevaisuudessa vuokra-asumisen selkeän luokittelun entistä haasteellisemmaksi. Vuokra-asumisen monimuotoistuminen tuo myös kaivattuja vaihtoehtoja ja monipuolisuutta vuokra-asumisen tarjontaan. Toisaalta vuokra-asuntojen kokonaistarjonnan kannalta kyse on voi olla nollasummapelistä, joka ei lisää asuntojen kokonaistarjontaa.

Tämän tutkimuksen tuloksia tulkittaessa on siis muistettava, että vuokralais- ja vuokranantajaotokset koskevat näin osin eri osaa markkinavuokraisista asunnoista. Vuokranantajakysely koskee vain yksityisiä henkilöitä. Vuokralaisotos on laajemman määrittelyn mukainen, eli se koskee kaikkia muita kuin valtion tuen piirissä olevia arava- tai korkotukiasuntoja, joten vuokralaisten vastauksista saamme tietoa koko muusta kuin aravatuen alaisesta vuokra-asuntokannasta, myös eri yhteisöjen omistamista.

### 3 Kuka asuu ja antaa vuokralle markkinavuokraisista asuntoja?

Tähän tutkimukseen vastanneista vuokralaisista reilu puolet (56 %) asui ilmoituksen mukaan yksityisen henkilösijoittajan omistamassa asunnossa. Vajaa puolet eli 44 prosenttia tutkimuksen vuokralaisista asui jonkin instituution eli yrityksen, kaupungin, yhdistyksen, säätiön tai muun vastaavan vuokra-asuntoja välittävän tahon omistamassa asunnossa. Yhteisövuokranantajien asunnossa asui 282 vastaajaa. Helsingin kaupunki konsernina nousi yhteisöllisissä vuokranantajissa voimakkaasti esiin. Rungas kymmenesosa (71 vastaajaa) ilmoitti vuokranantajakseen Helsingin kaupungin, kaupungin viraston tai laitoksen.

Helsingin kaupunki ilmoittaa nettisivuillaan omistavansa noin 57 000 asuntoa, niissä suurin ryhmä on aravavuokra-asunnot, joita on noin 42 000 (Helsingin kaupunki). Näin ollen markkinavuokraisista eli vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja kaupunki omistaa noin 15 000.

Vastanneista vuokralaisista 29 ilmoitti avovastauksessa vuokranantajakseen ammattimaisen, elinkeinokseen vuokrausta harjoittavan yhteisön tai sen tytäryhtiön kuten VVO Oyj:n, SATO Oyj:n, Avara Oyj:n tai Newsec Oy:n. 17 vuokralaista ilmoitti asuvansa taloyhtiön vuokralaisena. Luvun pienuuteen saattaa vaikuttaa menneiden vuosien into myydä ns. talonmiehen asunnot remonttien rahoittamiseksi, kun on siirretty talonmiesjärjestelmästä huoltoyhtiöihin.

Erilaisten säätiöiden omistamia asuntoja oli vuokralaisten ilmoituksen mukaan 42. Ammattiyhdistysliikkeen vuokranantajakseen ilmoitti vain kaksi vuokralaista ja uskonnollisen yhteisön 5.

Lisäksi 35 vuokralaista ilmoitti asuvansa erilaisten (henki-, eläke-, kuntien) vakuutus- tai rahoitusyhtiöiden omistamissa vuokra-asunnoissa. Tällaisten vuokranantajien vähäisyys selittyy sillä, että kyseessä olevat tahot ovat omistajina esimerkiksi VVO Oy:ssä ja SATO Oy:ssä. Työsuhdeasunnoissa ilmoitti asuvansa 9 vastaajaa. Työsuhdeasunnoilla ei tämän tutkimuksen mukaan ole enää merkittävää työllistämistä tukevaa roolia toisin kuin vielä 1970-luvulla, jolloin työsuhdeasuntoja oli yli 10 prosenttia koko asuntokannasta (Tilastokeskus; Asunnot ja asuinolot).

#### 3.1

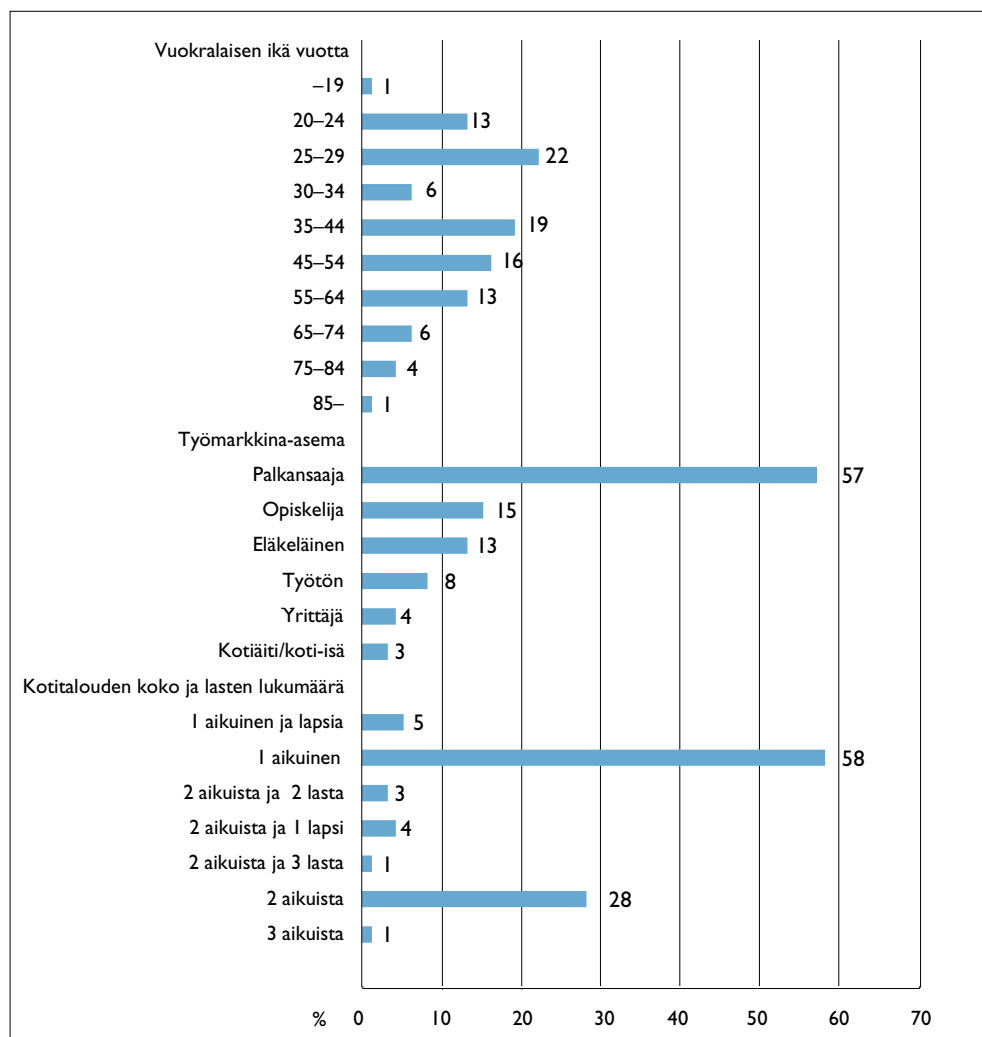
### **Vuokralaisten ominaispiirteitä**

Markkinavuokraisten asuntojen vuokralaiset Helsingissä olivat useimmiten työssäkäyviä ja kotitaloudet pieniä. Kyselyyn vastanneista vuokra-asukkaista enemmistö oli naisia (59 %). Maahanmuuttajia vastaajista oli 6,5 prosenttia. Saadun aineiston pienuuden vuoksi maahanmuuttajista ei pystytä esittämään tässä raportissa vertailulukuja. Vuokralla asuminen on ulkomaalaisperäisellä väestöllä selvästi yleisempää kuin muilla helsinkiläisillä asukkailla. Vuosien 2006–2007 vaihteessa talouksista, joissa oli ainakin yksi ulkomaan kansalainen, asui vuokralla 78 prosenttia, kun suo-

malaistalouksista asui samanaikaisesti vuokralla 47 prosenttia (Helsingin kaupungin tietokeskus Tilastoja, 2009:9). Tutkimukseen vastanneiden maahanmuuttajien vähäinen osuus viitanee siihen, että valtaosa ulkomaalaistaustaisesta väestöstä sijoittuu tutkimuksen ulkopuoliseen sosiaaliseen vuokra-asuntokantaan. Myös suomenkielinen lomake on saattanut estää vastaamisen. ARA-asukkaita koskevan tutkimuksen mukaan maahanmuuttajat asuivatkin useammin sosiaalisessa vuokra-asunnossa, 12 prosenttia ARA-vuokra-asuntokunnista oli maahanmuuttajataustaisia, tässä tapauksessa vieraskielisiä eli muun kuin suomen, ruotsin tai saamenkielisiä (Hirvonen 2008, 34).

Vuokralaisvastaajista 35 prosenttia oli alle 30-vuotiaita. 65 vuotta täyttäneitä oli 11 prosenttia. Vastaajien keski-ikä oli 41 vuotta. Suhteellisesti eniten vastaajissa oli 25–29-vuotiaita. Vuokra-asuminen on etenkin nuorten asumismuoto, mutta Helsingissä vuokralaiset ovat vanhempia ja asuneet kauemmin nykyisessä asunnossaan kuin muualla maassa (Tilastokeskus, Hirvonen 2008). On muistettava, että perusjoukossa 30–34 vuotiaita vuokralaisia on enemmän (14 %), vuokralaisotoksessa ikään-tyneempiä oli hieman keskimääräistä enemmän.

Vuokralaisten kotitaloudet ovat pieniä. Enemmistö (58 %) markkinavuokraisten asuntojen vuokra-asukkaista oli yhden hengen talouksia. Helsingissä yksinasuvien osuus (49 % asuntokunnista vuonna 2009) on yleensäkin maan korkein. Helsingissä on pienasuntokuntia muuta maata enemmän (Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot).



Kuva 4. Markkinavuokraisissa asunnoissa asuvat vastaajan iän, työmarkkina-aseman sekä kotitaloustyyppin mukaan.

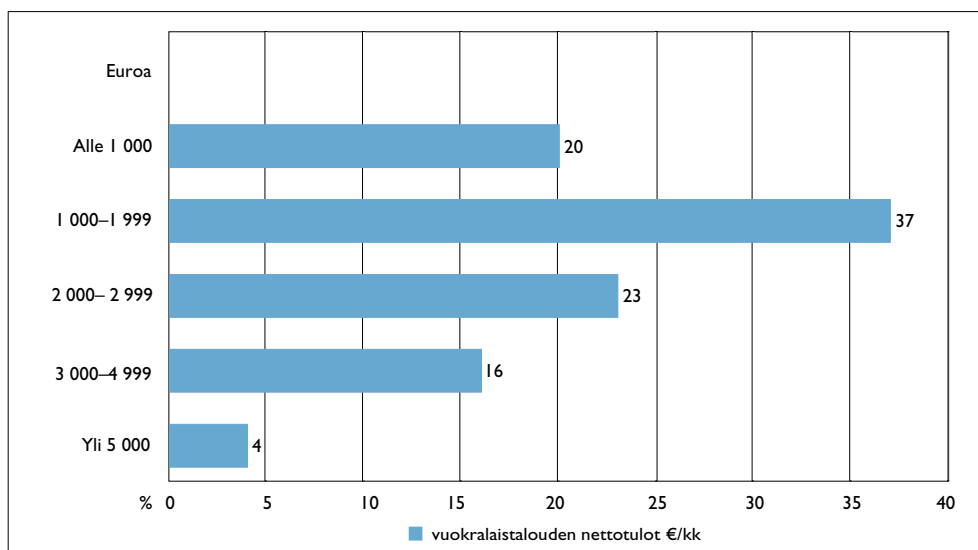


Kahden hengen vuokralaiskotitalouksia oli 28 prosenttia vastaajista. Perheitä, joissa oli lapsia, oli vain 13 prosenttia vastaajista. Kahden vanhemman perheitä oli 8 prosenttia ja yksinhuoltajia 5 prosenttia vastaajista. Kahden aikuisen ja kahden lapsen perheitä oli vastaajista vain 3 prosenttia. Muu yhteisasuminen ei ole yleistä, ainoastaan prosentti vastaajista jakoi asunnon kaverinsa kanssa tai asui useamman henkilön kimppakämpässä. (Kuva 4.)

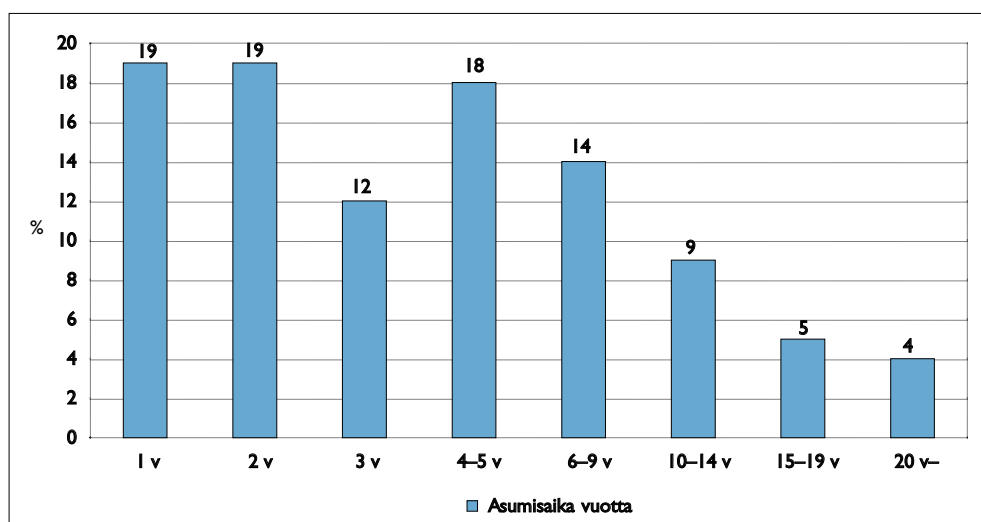
Pääosa vuokra-asukkaista oli työssä ja päätoimeltaan palkansaajia (57 %). Palkansaajien ja yrittäjien osuus oli yhteensä 62 prosenttia. Toiseksi eniten oli opiskelijoita (15 %) ja kolmanneksi eniten eläkkeellä olevia asukkaita (13 %). Työttömiä vastaajista oli 8 prosenttia eli saman verran kuin koko maan keskimääräinen työttömyysaste (8,2 %) vuonna 2009 (Tilastokeskus, Työvoimatutkimus). Kotiäitinä tai -isänä ilmoitti toimivansa 3 prosenttia. Kaikkiin vuokra-asuntoihin verrattuna opiskelijoita asuu enemmän markkinavuokraisissa asunnoissa (Hirvonen 2008). Työssäkäyvien osuus vastaajissa oli suurempi kuin yleisissä mielikuvissa, joissa vuokra-asuminen mielletään vain tilapäiseksi asumismuodoksi esimerkiksi opiskelujen ajaksi. Tosin nykyisin monet opiskelijatkin käyvät työssä. Se ettei opiskelijoita asunut vielä enemmän markkinavuokraisessa vuokra-asuntokannassa johtuu hyvin toimivasta ja laajasta opiskelija-asuntojärjestelmästä, joka pystyy tarjoamaan edullisia vuokra-asuntoja yleisten vuokramarkkinoiden ulkopuolelta.

Markkinavuokraisissa vuokra-asunnoissa asuvat olivat suhteellisen pienituloisia (kuva 5). Keskimäärin talouksien nettotulot verojen vähentämisen jälkeen olivat vain 1 810 euroa kuukaudessa vuonna 2009. Uusimman tulonjakotilaston mukaan kaikkien talouksien käytettävissä oleva mediaanitulo oli vuonna 2008 korkeampi eli 2 599 €/kk, Helsingissä tulotaso on keskimäärin muuta maata korkeampi (Tulonjakotilasto 2007). Markkinavuokraisissa vuokra-asunnoissa asuvat vuokra-asukkaat ovat näin varsin pienituloisia. Viidesosalla vuokralaistalouksista oli alle 1 000 euron netto-kuukausitulot verojen vähentämisen jälkeen. Suurimmalla osalla (37 %) talouden yhteenlasketut nettotulot kuukaudessa olivat 1 000–2 000 euroa. Toiseksi eniten (23 %) oli kotitalouksia, joiden kuukausitulot olivat 2 000–3 000 euroa. Vuokralaistalouksia, joiden tulot olivat 3 000–5 000 euroa kuussa, oli 16 prosenttia. Yli 5 000 euroa kuussa ansaitsevia oli 4 prosenttia talouksista.

Asumisajat markkinavuokraisissa asunnoissa ovat hyvin lyhyitä ja asukkaiden vaihtuvuus suuri (kuva 6). Vuokralaisista kaksi kolmasosaa (68 %) oli asunut nykyisessä markkinavuokraisessa asunnossaan enintään 5 vuotta. Lyhyimpiä, vain 1–2



Kuva 5. Vuokralaiset kotitalouden yhteenlaskettujen nettotulojen, €/kk, mukaan.



Kuva 6. Vuokralaiset nykyisessä vuokra-asunnossa asutun ajan mukaan.

vuotta toistaiseksi kestäneitä vuokrasuhteita oli 38 prosentilla vastaajista. Myös pitempiaikaisia vuokralaisia löytyi, sillä yli 20 vuotta nykyisessä asunnossaan asuneita oli 4 prosenttia asukkaista. Vuokra-asukkaat olivat muuttaneet viimeisen kolmen vuoden aikana keskimäärin 1,3 kertaa. Suomalaiset muuttavat yleensäkin paljon ja keskimääräisen asumisajan on arvioitu olevan vain noin kuusi vuotta (Saari 2010).

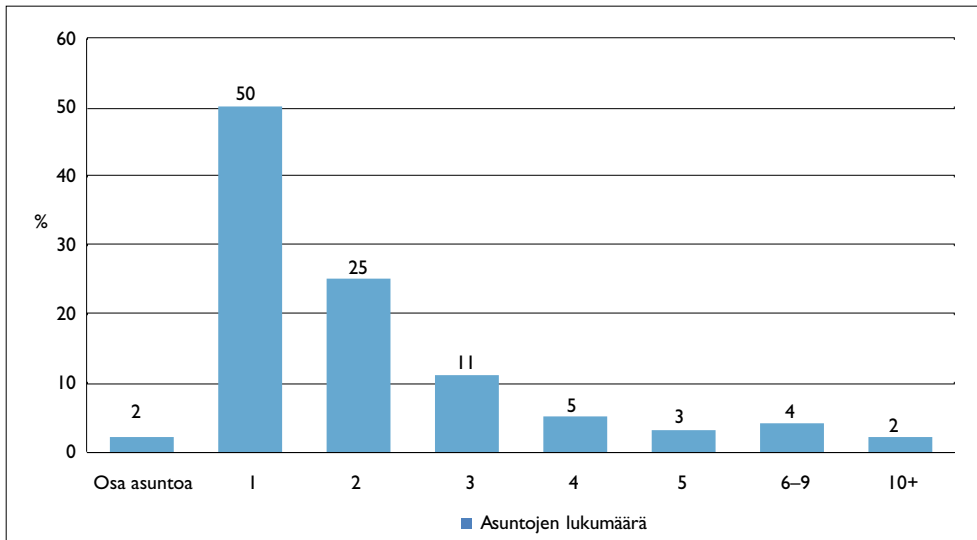
Lähimuutot samassa kunnassa ja usein samalla asuinalueellakin ovat yleensä yleisimpiä ja näin oli myös vuokralaisten kohdalla. Suurin osa vastaajista (73 %) oli muuttanut nykyiseen asuntoonsa Helsingin alueelta. Muualta pääkaupunkiseudulta muuttaneita oli kymmenesosa, näistä oli puolet Vantaalta ja puolet Espoosta muuttaneita. Toiselta paikkakunnalta Helsinkiin muuttaneita oli vajaa viidennes.

Muidenkin tutkimusten mukaan yleensä muutetaan saman hallintamuodon sisällä (Strandell 2005, Juntto 2007). Suurimmalla osalla vastaajista (73 %) edellinenkin asunto oli ollut vuokra-asunto. Omistusasunnosta vuokra-asuntoon muuttaneita oli 10 prosenttia ja vanhempiensa luota muuttaneita 9 prosenttia. Osaomistus- tai asumisoikeusasunnossa aiemmin asuneita oli ainoastaan 2 prosenttia. Vastaajista 6 prosenttia oli asunut aiemmin joko opiskelija-asunnossa, työsuhdeasunnossa tai puolisonsa asunnossa.

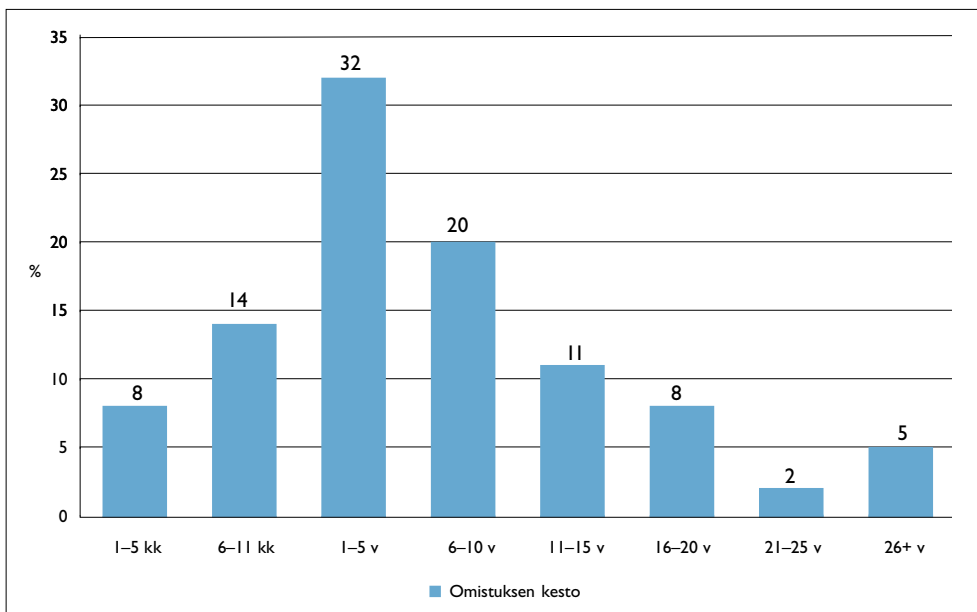
### 3.2

## Vuokranantajien ominaispiirteitä

Yksityiset henkilöt vuokra-asuntosijoittajina Suomessa ovat enimmäkseen ei-ammattimaisia piensijoittajia, sillä puolet henkilövuokranantajista omisti vain yhden sijoitusasunnon. Neljäsosa vuokranantajista omisti kaksi vuokra-asuntoa. Vähintään viisi vuokra-asuntoa omistavia oli 9 prosenttia ja vähintään kymmenen asuntoa omistavia kaksi prosenttia. Vastaajat omistivat keskimäärin 2,4 vuokra-asuntoa, lukua nostavat jotkin suursijoittajat. Vastaajien omistamista sijoitusasunnoista sijaitsi Helsingissä 70 prosenttia. Sivutoimiset sijoittajat näyttävät hallitsevan suurinta osaa Suomen yksityisiä vuokramarkkinoita. Esimerkiksi Saksassa on paljon yksityishenkilöitä myös suurina, ammattimaisina vuokra-asuntosijoittajina, ammattimaisuuden rajana pidetään siellä sadan sijoitusasunnon omistamista (Kemp & Kofner 2010).



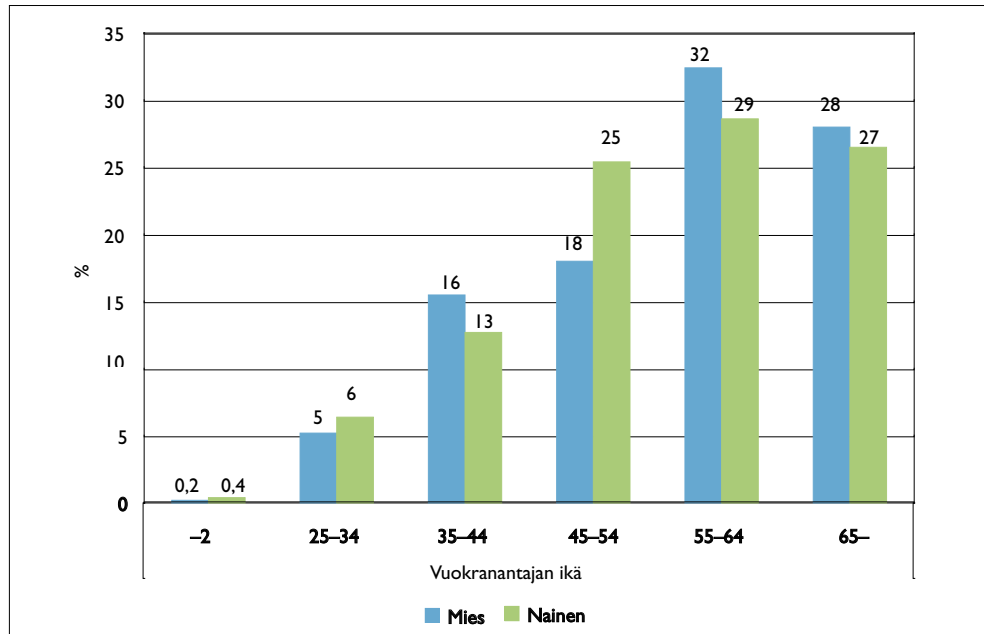
Kuva 7. Henkilövuokranantajat omistettujen asuntojen lukumäärän mukaan.



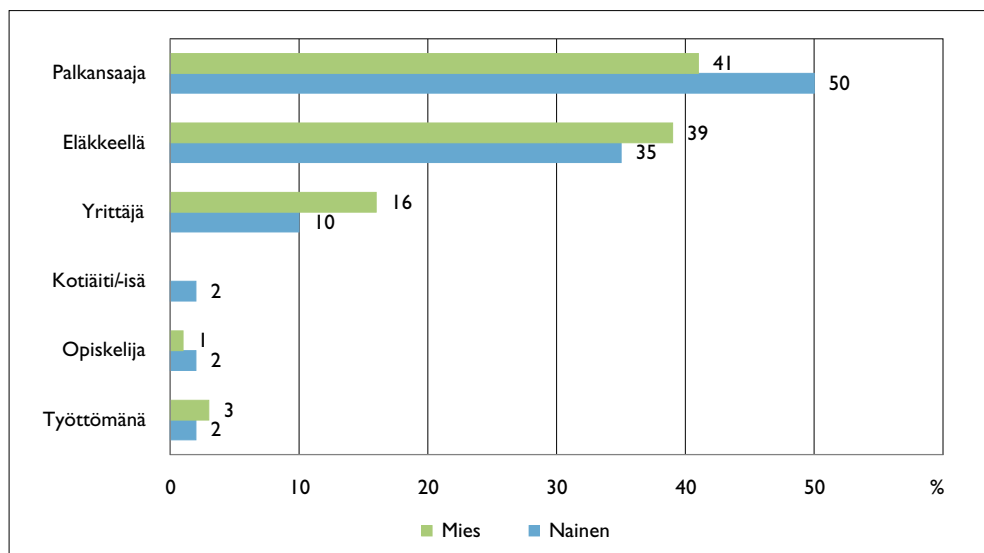
Kuva 8. Henkilövuokranantajat ilmoittamansa sijoitusasuntojen omistuksen keston mukaan.

2000-luvulla vuokramarkkinoille näyttää tulleen uusia sijoittajia. Kyselyn yksityisistä vuokranantajista vain melko pieni osa oli pitkään sijoitusasunnon omistaneita, sillä yli kymmenen vuotta vuokra-asunnon omistaneita oli vain 26 prosenttia vastanneista. Vuokra-asuntoja omistavat yksityishenkilöt olivat omistaneet asunnon/asunnot keskimäärin 5 vuotta, yleisintä oli 1-5 vuoden omistusaika. 15 prosenttia oli omistanut asunnon yli 15 vuotta, mutta vuoden sisällä eli 2008/2009 asunnon hankkineita oli peräti 22 prosenttia (kuva 8).

Vuokramarkkinoilla on tapahtunut Helsingissä paljon muutoksia vuokrasääntelyn lopettamisen jälkeen ja markkinavuokrainen asuntokanta on kasvanut, kannan sisällä on tapahtunut niin ostoja kuin myyntejä. Suomalaisia asuntomarkkinoita leimaavat muutenkin tiheät muutokset, mikä näkyy myös vilkkaissa muuttoluvuissa. Vuokratuotteen palveluita käyttävissä saattaa lisäksi olla keskimääräistä enemmän melko uusia, 2000-luvulla vuokra-asunnon hankkineita vuokranantajia. Sijoitustähtäin oli uusimmilla sijoittajilla lyhytaikaisempi.



Kuva 9. Vuokranantajat iän ja sukupuolen mukaan.



Kuva 10. Vuokranantajat työmarkkina-aseman ja sukupuolen mukaan.

Sijoitusvarallisuutta ja siten myös vuokra-asuntosijoituksia kertyy keskimäärin iän mukana enemmän, vaikkei tosin kaikille. Suuri osa asuntosijoittajina toimivista henkilöistä on Suomessa melko iäkkäitä, keski-ikä ollessa 55 vuotta. Tämän tutkimuksen mukaan asuntosijoittajat olivat jonkin verran vanhempia iältään kuin vuoden 2004 varallisuustutkimuksessa; etenkin 65 vuotta täyttäneiden määrä oli suurempi (kuva 9). Tuon tutkimuksen mukaan asuntosijoittajat olivat enimmäkseen 55–64-vuotiaita ja tähän ikäryhmään kuuluvista joka viides omisti ylimääräisen asunnon. Myös muissa maissa vuokranantajat ovat ikääntyneitä (Winters 2009). Varallisuustutkimuksen mukaan asuntosijoittajat kuuluivat usein varakkaimpaan kymmenykseen (41 %). (Kotitalouksien varallisuus 1988–2004, 2007.) Kiinnostavaa on myös naisten enemmistö vuokra-asuntosijoittajissa ja etenkin ikäryhmässä 45–55 vuotta. Kyselyyn vastanneista vuokranantajista naisia (55 %) oli hieman miehiä enemmän. Ehkä asun-

tosijoittaminen vuokra-asuntoihin sopii vakaampana kohteena etenkin naisille usein varovaisempana ja riskien ottoa karttavana sijoittajaryhmänä.

Lähes 60 prosenttia vastanneista vuokranantajista oli aktiivisia työelämässä eli palkansaajia tai yrittäjiä (13 %). Vuokranantajista runsas kolmannes (37 %) oli eläkkeellä. (Kuva 10.)

Vuokranantajien ammateissa on laajaa kirjoa. Yleisimmät ammatit olivat toimitusjohtaja, lääkäri, opettaja ja suunnittelija. Pienipalkkaisia aloja vuokranantajissa edustivat lähihoitaja, opiskelija ja autonkuljettaja. Mitään tyypillistä ammattia vuokranantajille ei vastausten perusteella löytynyt.

### 3.3

## Markkinavuokraiset asunnot Helsingissä

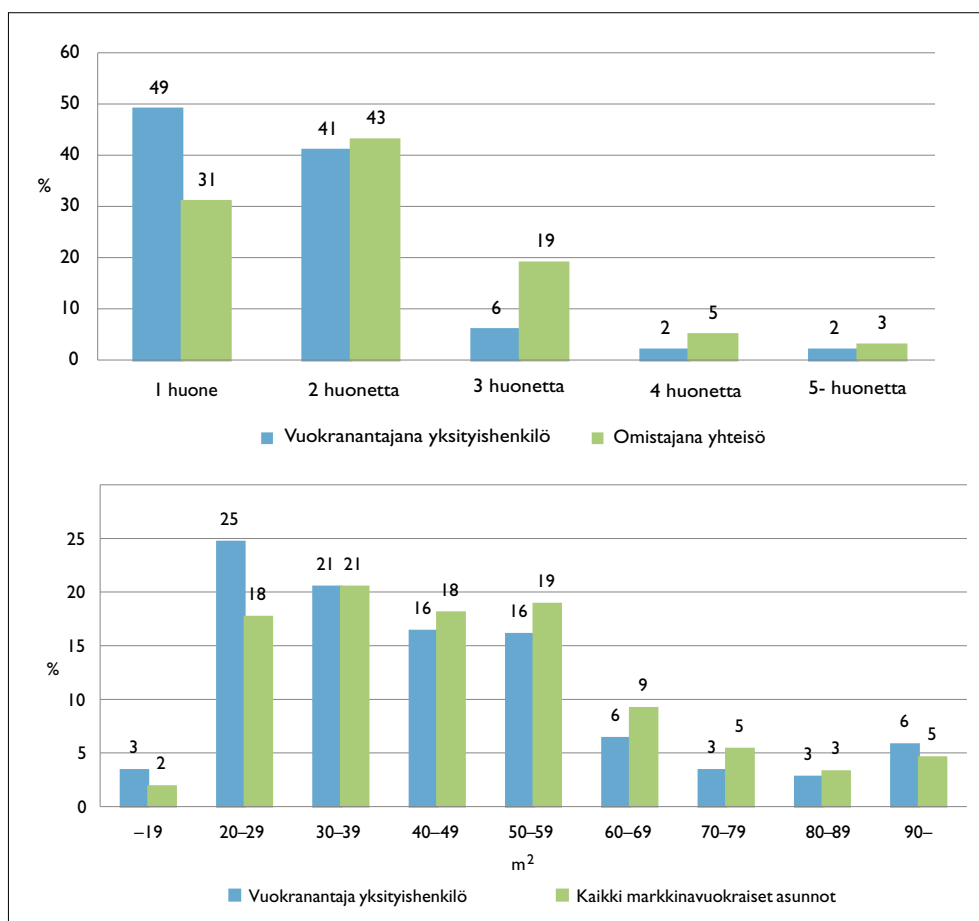
Pääkaupungin vuokra-asumisella on erityispiirteensä, sillä vuokra-asuminen on muuta maata suositumpaa ja asunnon sijainnilla on suuri merkitys. Vuokratason korkeuden vuoksi usein tingitään asunnon koosta, joten kalliin asumisen seurauksena helsinkiläisten asumisväljyys on muuta maata pienempi. Omistusasunnon hankinnan kynnyks on kalliilla alueella kuten Helsingissä myös korkeampi, mikä nostaa pienituloisuuden rajaa asumisessa ja varttuneempien vuokralaisten osuutta, kuten edellä voitiin todeta.

Vuokralaisotos kattoi kaikki muut kuin arava- ja korkotukiasunnot, joten vuokralaisaineisto tarjoaa tietoa niin yksityishenkilöiden kuin instituutioiden omistamista markkinavuokraisista vuokra-asunnoista. Vuokralaisten vastausten perusteella yksityishenkilöiden ja instituutioiden omistamia asuntoja voidaan verrata keskenään. Tutkimuksessa useita asuntoja omistavia vuokranantajia ohjattiin vastaamaan viimeksi Helsingistä hankitun sijoitusasunnon osalta asunnon ominaisuuksia koskeviin kysymyksiin.

Tämänkin tutkimuksen mukaan markkinavuokraisen vuokra-asuminen on erittäin pienasuntovaltaista, yleisimmin asunnot ovat yksiöitä tai kaksioita. Kolmiossa asui 9 prosenttia vuokralaistalouksista. Neljän tai useamman huoneen vuokra-asunnossa asui vain 4 prosenttia. Etenkin yksityisten henkilöiden omistamat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat hyvin pieniä, lähes puolet oli yksiöitä (49 %) ja kaksioita oli 41 prosenttia, kolmen huoneen asuntoja oli vain 6 prosenttia. Sen sijaan institutionaalisten sijoittajien asunnot olivat hieman suurempia, niistä 26 prosenttia oli vähintään kolmen huoneen asuntoja ja yleisin huoneistotyyppi oli kaksi huonetta ja kolmen huoneen asuntojakin oli lähes viidennes. Alle 40 neliömetrin asunnot olivat yleisimpiä. Kaikki markkinavuokraiset asunnot olivat pinta-alaltaan keskimäärin 48 neliötä, kun koko maassa asuntojen keskipinta-ala oli 79 neliometriä (Tilastokeskus).

Vertailtaessa Tilastokeskuksen asuinolotilastoihin kaikkien asuntojen pinta-ala on Helsingissä muuta maata pienempi, keskimäärin vain 62 neliötä vuonna 2007 (Tilastokeskus, Asuinolotilasto 2007). Helsingin kaikista asunnoista yli puolet on pieniä, 59 prosenttia asunnoista on enintään kaksioita – yksiöiden osuus oli 22 prosenttia ja kaksioiden 37 prosenttia vuonna 2008. Kolmioita on 22 prosenttia ja neljä huonetta ja keittiö ja sitä suurempia perheasuntoja on 19 prosenttia. Erityisesti suurempia perheasuntoja on Helsingissä vähän – omistusasuntoihin verrattuna vuokra-asunnot ovat keskimäärin vielä pienempiä. (Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 2008.)

Markkinavuokraisten vuokra-asuntojen sijoittumista Helsingissä kaupungin eri osiin selvitettiin postinumeroihin perustuvalla 4-luokkaisella Helsingin kalleusalue-luokituksella. Sen mukaan Helsinki 2:ssa on eniten markkinavuokraisista vuokra-asuntoja, noin puolet kaikista markkinavuokraisista asunnoista. Alue pitää sisällään

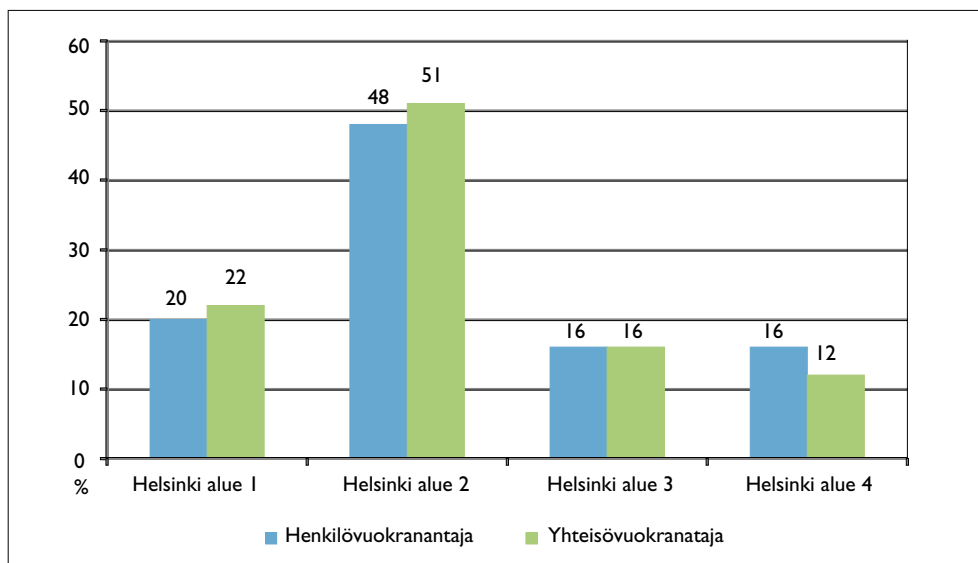


Kuva II. Vuokra-asunnot huoneluvun, pinta-alan ja omistajatyypin mukaan.

esimerkiksi Lauttasaaren ja Kallion, jossa on helsinkiläisittäinkin erityisen paljon pieniä asuntoja.

Helsingin keskustassa 1 kalleusalueuokituksen piiriin kuuluvilla postinumeroalueilla sijaitsee noin 20 prosenttia markkinavuokraisista asunnoista. Alue pitää sisällään kantakaupungin eli keskustassa sijaitsevat vuokra-asunnot. Eteläinen Helsinki, Töölö ja Pitkäsillan pohjoispuolen kaupunginosat ovat perinteisesti olleet alueita, joilla on paljon yksityisten omistamia vuokra-asuntoja (Vuokra-asuminen Helsingissä 1995, 9). Myös toisessa vuokra-asumista koskevassa selvityksessä todetaan yksityishenkilöiden omistavan vuokra-asuntoja etenkin Ullanlinnassa, Kampinmalmissa, Kalliossa ja Haagassa (Helsingin asuntomarkkinoiden muutoksia 1990-luvulla, 2001).

Helsingin kaukaisemilla ja etenkin itäisimmillä alueilla eli ryhmässä 4 on vähän markkinavuokraisista asuntoja, vaikka alue on iso väkimäärältään. Tällä alueella on paljon kaupungin omistamaa vuokra-asuntokantaa, joka on rakennettu valtion tuella. Helsinki 3 on alueellisesti ja laadullisesti asumisen suhteen kaikkein eniten pirstoutunut. Alueeseen kuuluu myös osittain pientalo-, rivitalo- ja omakotialueita.

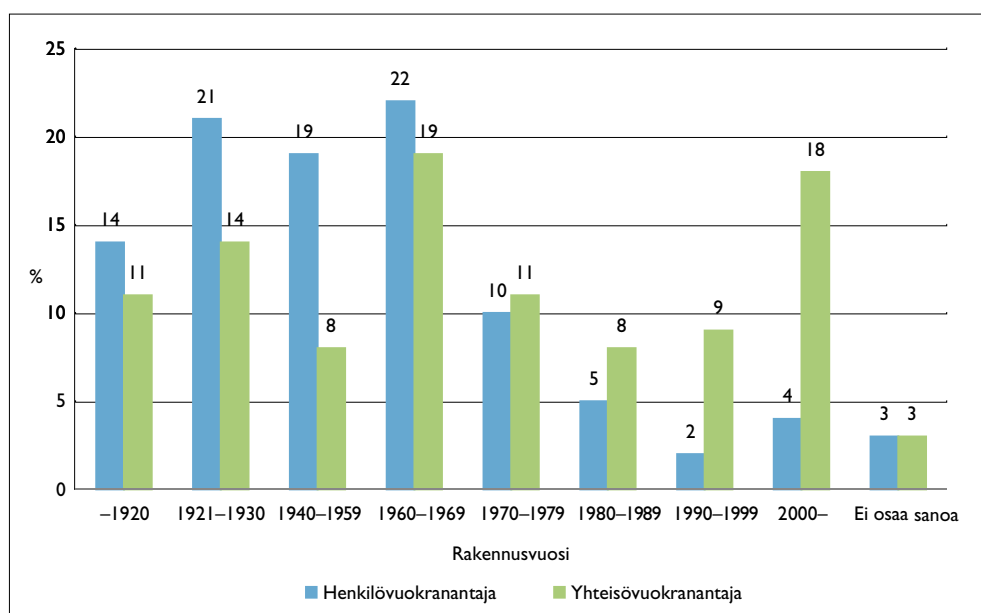


Kuva 12. Vuokra-asunnot suuralueen ja omistajatyypin mukaan, vuokralaisten ilmoittamina.<sup>2</sup>

Vuokra-asunnon rakennusvuotta kysyttiin sekä vuokranantajilta että vuokralaisilta, saadut tiedot eivät olleet täysin yhdenpitävät, mutta pääpiirteittäisen kuvan markkinavuokraisten asuntojen iästä ne kuitenkin antavat. Suuri osa kerrostaloista, joissa sijoitusasunnot sijaitsivat, oli rakennettu 1960–1970-luvuilla ja melko paljon oli myös sotien välisenä aikana rakennettuja. Vanhoissa taloissa on paljon pieniä asuntoja, jotka sopivat vuokra-asunnoiksi. Tähän vaikuttaa vanhempien talojen sijainti monesti keskeisillä alueilla, joista kaupungin kasvu on alkanut ja jatkunut reunoille. Yksityishenkilöiden omistamat markkinavuokraiset asunnot ovat usein vanhemmissa taloissa. Yksityishenkilöt omistivat paljon sijoitusasuntoja sotien välillä ja 1950- ja 1960-luvuilla rakennetuissa taloissa. Uudempia, vuoden 1990 jälkeen rakennettuja yksityishenkilöiden omistamia vuokra-asuntoja oli vain 6 prosenttia (kuva 13.) Koko maassa 1970- ja 1980-luvuilla rakennetut asunnot ovat yleisimmät (Tilastokeskus, Asuinolotilasto).

Sen sijaan yhteisöjen omistamien vuokra-asuntojen rakentamisvuosi oli useimmin 1960-luku tai 2000-luku, yhteisöjen omistamissa vuokra-asunnoissa uudempia vuoden 1990 jälkeen rakennettuja asuntoja oli yli neljännes (27 %). Yhteisöillä oli paljon myös uusimpia, 2000-luvulla rakennettuja asuntoja (18 %). Näyttää siltä, että institutionaalisilla vuokranantajilla on ollut paremmat edellytykset hankkia uudempaa asuntokantaa vuokrauskäyttöön. Esimerkiksi SATO ja VVO toimivat itse rakennuttajina. Tiukentuneen talouden myötä asuntokaupan hiljentymisen alkoi syksyllä 2008. Tällöin monet rakennuttajat painottivat toimintaansa uudestaan ja siirsivät myymäntöntä asuntokantaa vuokrauskäyttöön. Tämä voi osin vaikuttaa institutionaalisten vuokranantajien uudempaan asuntokantaan.

<sup>2</sup> Tilastokeskuksen Vuokratilastossa käytetty kalleusalueuokitus perustuu postinumeroihin. Postinumeroalue  
Helsinki 1 00100–00180  
Helsinki 2 00200–00210, 00240–00350, 00380, 00400, 00440, 00500–00530, 00550, 00570, 00610, 00660–00680, 00830, 00850  
Helsinki 3 00360–00370, 00390, 00410–00430, 00560, 00600, 00620–00650, 00700, 00720, 00780–00810, 00840, 00870  
Helsinki 4 00190, 00580, 00690, 00710, 00730–00770, 00820, 00860, 00880, 00900–00990



Kuva 13. Vuokra-asunnot rakennusvuoden ja omistajan mukaan, vuokralaisten ilmoittamina.

### 3.4

## Vuokra-asuntojen ja -talojen varustetaso

Asuntojen ja niiden talojen varusteista kysyttiin sekä vuokralaisilta että vuokranantajilta, vastaukset poikkeavat hieman toisistaan, onhan perusjoukkokin hieman erilainen. Vuokra-asukkaat arvioivat asunnon varustetasoa hieman heikommaksi verrattuna vuokranantajien vastauksiin.

Taulukko 1. Asuntojen varusteet ja laitteet, vuokranantajien ja vuokralaisten ilmoittamina.

Varusteet/laitteet	Vuokranantajat, %	Vuokralaiset, %
Kylpyhuone/suihku	99	99
Jääkaappi	98	92*
Pesukoneliitännät/paikka pyykinpesukoneelle	87	78
Parveke	41	48
Astianpesukone	32	17*
Oma sauna	11	12
Vastaajia	751	623

\*vuokranantajan toimesta

Enemmistössä asunnoista (55 %) oli pieni keittokomero tai -tila, alle puolet asunnoista oli keittiöllisiä. Keittiön varusteisiin kuului lähes jokaisessa asunnossa vuokranantajan toimesta jääkaappi, vuokranantajien mukaan ainoastaan 2 prosentissa ei jääkaappia ollut, ja vuokralaisten mukaan jääkaappi puuttui 8 prosentista asuntoja. Astianpesukone yksityisen vuokranantajan toimesta kuului asunnoista kolmasosan varusteisiin ja oli yleisempi kuin yhteisövuokranantajilla. Paikka pesukoneelle löytyi suurimmasta osasta asuntoja (87 %), mutta joka seitsemännessä asunnossa pesukoneliitintä ei kuitenkaan ollut.

Vuokralaisten ilmoitusten mukaan lähes kaikissa markkinavuokraisissa vuokra-asunnoissa oli kylpyhuone tai suihku. Asuntokohtainen sauna sen sijaan oli vain kymmenesosassa vuokra-asunnoista. Parveke puuttui yli puolesta asunnoista, tämä on yleistä keskustan vanhoissa kortteleissa ja myös esim. Kallion alueella, jossa on vanhaa asuntokantaa ja paljon pieniä asuntoja. Jo siellä kävellessä huomaa, että kadunpuolella parvekkeita ei näy ja pihanpuolella on monesti vain tuuletusparvekkeet.



Vuokralaisten mukaan lähes joka kolmannessa taloyhtiössä ei ollut talon yhteistä saunaa. Autopaikka tai autotalli oli saatavissa yli puolessa taloyhtiöistä. Pesutupa ja/tai kuivaushuone oli myös yli puolessa taloista. Varasto polkupyörille ja ulkoiluvälineille löytyi lähes jokaisesta taloyhtiöstä. Sen sijaan säilytystila lastenvaunuille löytyi vuokralaisten mukaan vain reilusta neljäsosasta asuintaloja. Vapaa-ajan tiloja, kuten kerho- tai askarteluhuoneita, oli viidesosassa taloyhtiöistä. Kaapeli-tv kuului 80 prosenttiin yksityisten omistamien asuntojen taloyhtiöistä, mutta kaikista markkinavuokraisista asunnoista 69 prosenttiin. Vuokra-asukkaista vain noin 6 prosenttia tiesi asuintalollaan olevan energiatodistuksen, joka onkin asiana melko uusi.

Taulukko 2. Talon varusteet vuokranantajien ja vuokralaisten ilmoittamina.

	Vuokranantajat, %	Vuokralaiset, %
Pyörä- ja ulkoviivavarasto	92	86
Talosauna	71	69
Kaapeli tv	80	69
Pesutupa	68	58
Autopaikka/-talli	51	56
Kuivaushuone	..*	53
Lastenvaunujen säilytystila	39	28
Vapaa-ajan tilat (esim. kerho- tai askarteluhuone)	21**	
Talosta energiatodistus	..	6
Vastaajia	735	609

\*yhdistetty pesutupakysymykseen

\*\* kysyttiin vain vuokranantajilta

### 3.5

## Vuokrataso

Helsingin markkinavuokrien määräytymisessäkin näyttää olevan eroja ja erilaisia käytäntöjä ja myös se, kuka on vuokranantaja vaikuttaa (taulukko 3). Suurimmalla osalla vuokralaisista vuokra oli 500–700 euroa kuukaudessa, keskivuokra vesimaksuineen oli 653 euroa kuukaudessa. Vesimaksu sisältyi vuokraan suurimmalla osalla (74 %) vuokralaisista.

Vuokralaiset maksoivat keskimäärin suurempaa vuokraa, 670 euroa kuukaudessa yhteisöjen omistamissa vuokra-asunnoissa kuin yksityisten omistamissa, joissa keskivuokra oli 616 euroa kuukaudessa. Keskiarvo kuitenkin harhauttaa, vuokria ei voi suoraan verrata, koska vuokratut asunnot olivat keskimäärin erikokoisia. Kuten edellä todettiin yksityisten henkilöiden omistamat asunnot ovat pienempiä, useimmiten vain yksiöitä, kun taas yhteisöjen omistamat vuokra-asunnot ovat suurempia. Huoneluvun mukaan vuokria verrattaessa vuokralaiset maksoivatkin hieman yli 50 euroa kalliimpaa vuokraa yksityishenkilöiden omistamissa yksiöissä ja kaksioissa. Vuokra-asuntoja omistavissa instituutioissa on edustettuna niin kaupunki kuin yleishyödyllisiä yhteisöjä, mukana on mm. vanhoja arava-asuntoja, joissa, vaikka ne eivät enää ole tuen ja rajoitusten piirissä, on usein alhaisempi vuokra. Vain kolmen huoneen asunnoissa henkilövuokranantajat olivat kilpailukykyisiä vuokran suhteen vuokralaisten kannalta, tosin näitä suurempia yksityisten omistamia vuokra-asuntoja on vähän tarjolla. Isot huoneistot, joissa huoneita on neljä tai enemmän ja joissa vuokranantajana on yhteisö, olivat jälleen edullisempi ratkaisu vuokralaisten kannalta kuin asunnon vuokraaminen henkilösijoittajalta.

Lisäksi vuokranantajakyselyssä ilmoitetut vuokrat olivat vielä jonkin verran korkeammat kuin vuokralaiskyselyn. Vuokranantajina toimivien yksityishenkilöiden

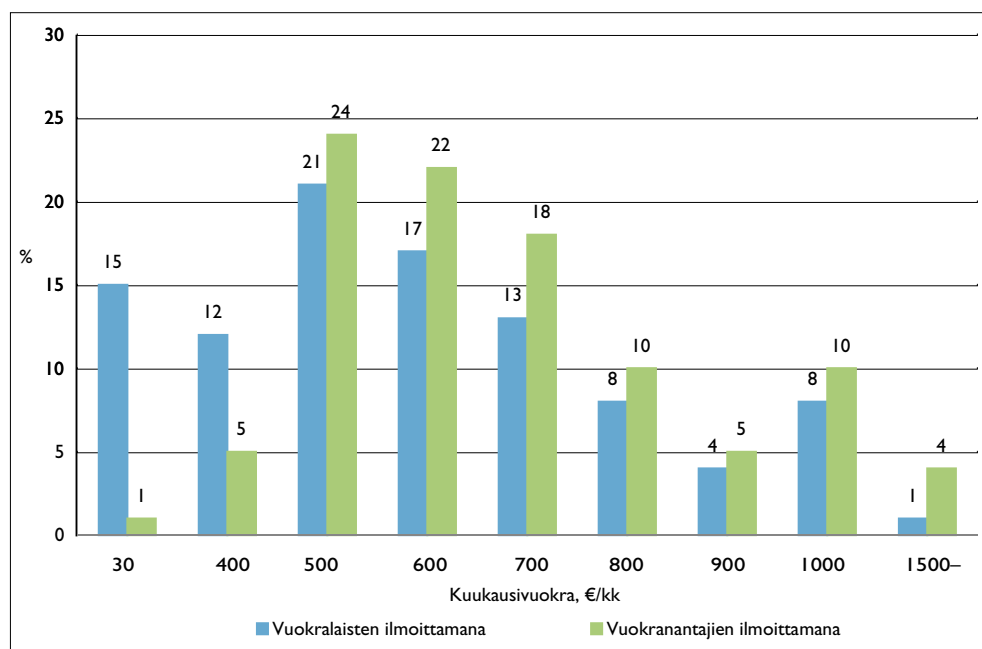
perimä vuokra oli keskimäärin 770 euroa kuukaudessa. Vuokranantajaotoksen perustuminen Vuokratuura Oy:n ja Vuokranantajat Ry:n rekistereihin merkitsee, että vastaajissa mukana on järjestäytyneempiä ja ammattimaisempia vuokranantajia. Osin Vuokratuuran palveluita käyttävien vuokranantajien solmimat vuokrasopimukset saattavat olla myös keskimääräistä uudempiä.

Vuokranantajista, jotka olivat yksityishenkilöitä, vain kuudella prosentilla oli tarjota vuokra-asunto, jossa vuokra on alle 500 euroa kuukaudessa, tämä näyttää käytännössä toimivan Helsingissä eräänlaisena vuokramarkkinoille pääsyn alarajana. Yhteisöillä alle 500 euron kuukausivuokraisia asuntoja oli 27 prosenttia. Yli kolmasosalla vastaajista talouden käytettävissä olevat tulot olivat vain 1 000–2 000 euroa kuukaudessa. Keski vuokrat ovat näin ollen korkeita vuokralaisten tulotasoon nähden; vaikka osalla, noin neljänneksellä vuokralaisista asumistuki alentaa asumiskuluja. Asumistukea vuokranmaksuun sai 27 prosenttia asukkaista.

Helsingin markkinavuokrat ovat korkeita etenkin asuntojen pieneen kokoon verrattuna. Helsingin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keski vuokrataso on vertailutietojen tarjoavien Tilastokeskuksen vuokratilastojen mukaan myös selvästi sekä pääkaupun-

Taulukko 3. Keskimääräiset vuokrat €/kk asunnon huoneluvun ja asunnon omistajan mukaan henkilövuokranantajien ja vuokralaisten ilmoittamina.

Huoneiden lukumäärä	Vuokranantajakysely	Vuokralaiskysely		
	(yksityishenkilöt) €/kk	Yksityishenkilöiden omistamat asunnot €/kk	Yhteisöjen omistamat vuokra-asunnot €/kk	Koko vuokralaiskysely €/kk
1 huone	599	523	469	504
2 huonetta	790	714	665	692
3 huonetta	1 163	851	872	867
4– huonetta	1 645	1 179	1 093	1 140
Kaikki	770	616	670	653



Kuva 14. Markkinavuokraiset asunnot kuukausivuokran suuruuden mukaan.

kiseudun että muiden suurten kaupunkien vuokratasa korkeampi. Vuokratilastojen mukaan Espoon vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra oli 10 prosenttia, Vantaan 15 prosenttia, Tampereen 22 prosenttia ja Turun 28 prosenttia Helsingin vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokraa edullisempi. Kehyskuntien vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokraan ero oli 28 prosenttia. Ero euroina merkitsee laskennallisesti 50 neliön keskivuokraisien asunnon vuokrassa sitä, että esimerkiksi Vantaalla ko. asunnon saa 106 euroa ja kehyskunnissa 197 euroa kuukaudessa edullisemmin kuin Helsingissä. (Helsingin kaupungin tietokeskus 2010.)

## 4 Arviot vuokra-asunnoista ja vuokralaisten viihtyminen

### 4.1

#### **Vuokra-asukkaiden viihtyminen ja tyytyväisyys asuntoon**

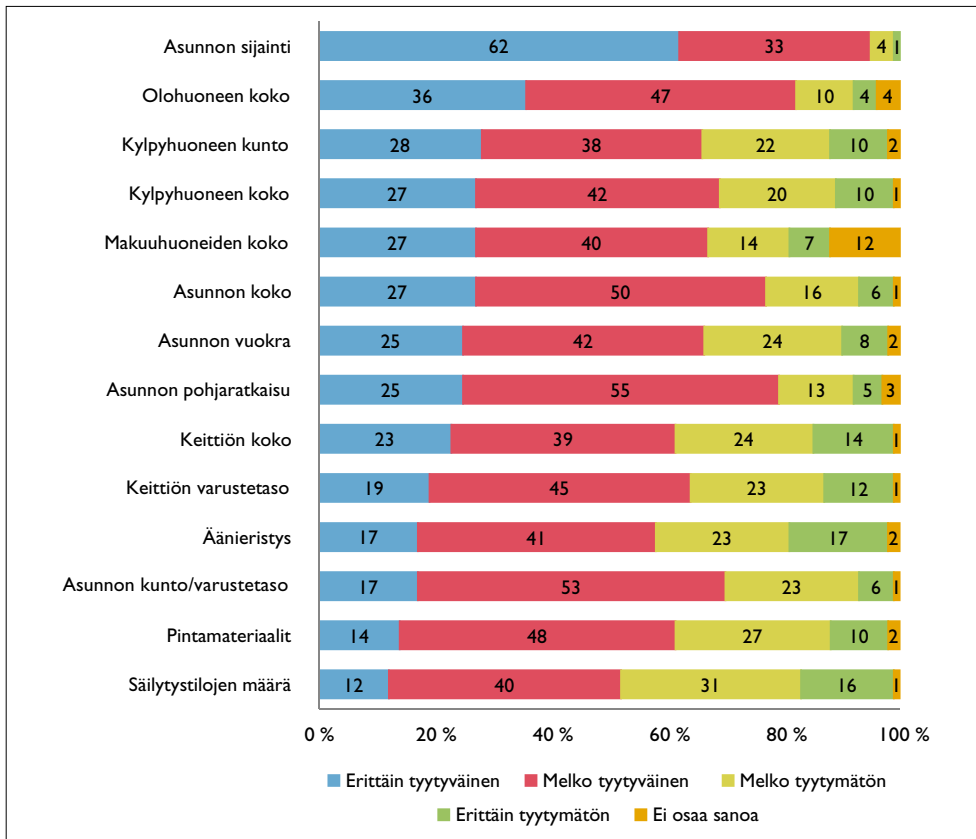
Vuokra-asumistutkimuksen mukaan vuokralaiset markkinavuokraisissa asunnoissa olivat tyytyväisiä asumiseensa, 45 prosenttia viihtyi asunnossaan erittäin hyvin ja 47 prosenttia melko hyvin. Melko huonosti ilmoitti viihtyvänsä vain 6 prosenttia ja ainoastaan prosentti ei ollut tyytyväinen tai viihtynyt lainkaan vuokra-asunnossaan. Vertailutietona myös Asumis- ja varallisuustutkimuksen mukaan vuokralaiset olivat tyytyväisiä nykyiseen asuntoonsa ja markkinavuokraisissa asunnoissa asuvat hieman tyytyväisempiä kuin arava-asukkaat (Juntto 2007).

Taulukko 4. Vuokralaisten viihtyminen nykyisessä vuokra-asunnossaan.

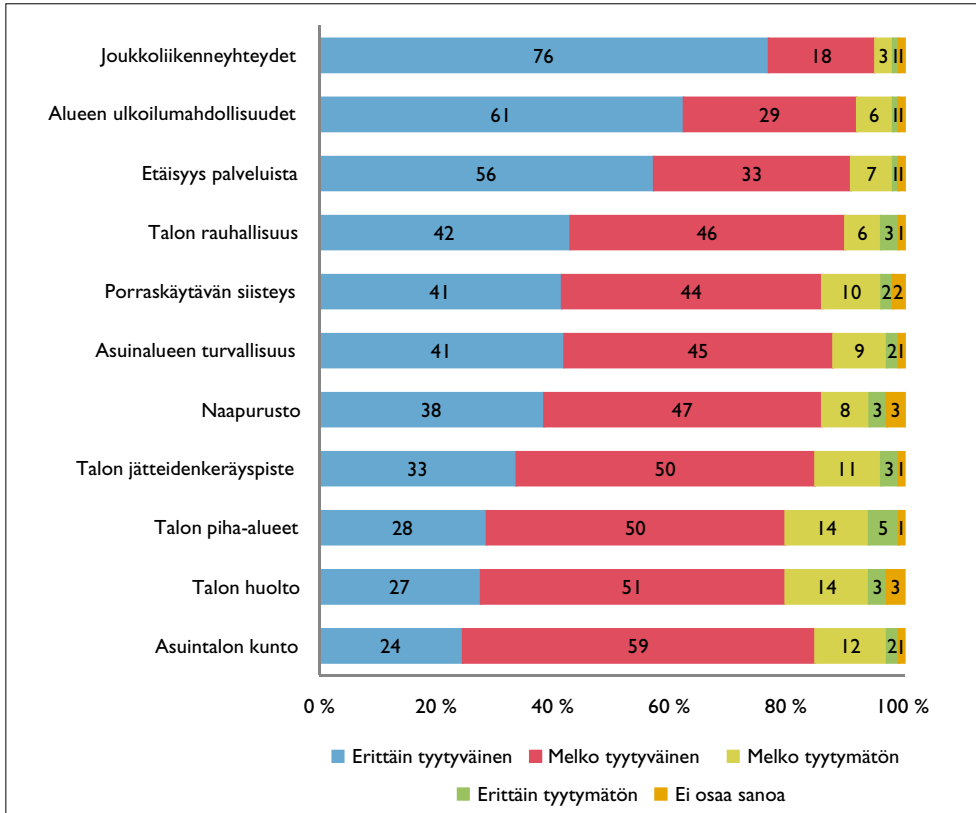
Viihtyykö vuokra-asunnossaan	% vuokralaisista
Erittäin hyvin	45
Melko hyvin	47
Melko huonosti	6
Ei lainkaan	1
Ei osaa sanoa	1
Yhteensä	100
Vastaajia	624

Tyytyväisyydessä asunnon ominaisuuksiin vastaukset keskittyivät pääosin luokkaan ”melko tyytyväinen”. Kaikista tyytyväisimpiä asukkaat olivat asunnon sijaintiin, johon vastaajista 62 prosenttia oli erittäin tyytyväinen ja kolmasosa melko tyytyväinen. Ainoastaan muutama vastaaja ei pitänyt asunnon sijaintia itselleen sopivana. Asunnon kokoon ja pohjaratkaisuun oli myös suurin osa asukkaista tyytyväisiä, joka viides kuitenkin ilmoitti olevansa melko tai erittäin tyytymätön asunnon kokoon. (Kuva 15 ja liitetaulukko 1.)

Asunnon ominaisuuksista tyytymättömmimpiä oltiin säilytystilojen määrään, johon oli erittäin tai melko tyytymätön 47 prosenttia vastaajista. Toiseksi eniten tyytymättömyyttä aiheutti asuintalon ja asuntojen äänieristys, jonka koki erittäin tai melko huonoksi 40 prosenttia vastaajista. Asuinhuoneiden koossa ongelmia aiheuttivat erityisesti keittiön ja kylpyhuoneen koko ja pienuus. Myös keittiöiden varustetaso ja kylpyhuoneiden kunto aiheutti tyytymättömyyttä. Makuuhuoneiden kokoon oli tyytymätön viidesosa. Asuntojen varustetaso ja pintamateriaalit eivät myöskään tyy-



Kuva 15. Vuokralaisten tyytyväisyys nykyisen asuntonsa ominaisuuksiin.



Kuva 16. Vuokralaisten tyytyväisyys nykyisen asuintalonsa ja asuinalueensa ominaisuuksiin.

dyttäneet asukkaita. Noin kolmasosa vuokralaisista oli tyytymätön asunnon vuokran suuruuteen.

Vuokralaiset olivat tyytyväisempiä asunnon ympäristöön ja asuinalueeseen kuin itse asuntoon. Vuokra-asukkaat pitivät asuinalueensa hyvänä puolena etenkin joukkoliikenteen läheisyyttä ja toimivuutta, johon erittäin tyytyväisiä oli 77 prosenttia vastaajista. Joukkoliikenneyhteydet ja -reitit ovatkin Helsingin keskusta-alueella monipuoliset. Myös kaupunkien kansainvälisissä vertailuissa Helsinki on saanut hyviä arvioita julkisesta liikenteestä. Asuinalueen ulkoilumahdollisuuksiin ja palvelujen sijaintiin oltiin myös hyvin tyytyväisiä. Suurin osa asukkaista piti asuinalueen turvallisuutta ja talon rauhallisuutta hyvänä. Asuintaloon liittyvistä tekijöistä tyytymättömmimpiä oltiin talon piha-alueisiin sekä taloyhtiön huoltoon. Osa asukkaista koki asuintalonsa kunnan, porraskäytävän siisteyden ja talon jätteidenkeräyspisteen huonoiksi.

Tuloksia voi verrata Asumis- ja varallisuustutkimukseen, jonka mukaan myös valtaosa eli 85 prosenttia yksityisissä vuokra-asunnoissa asuvista oli tyytyväisiä ja vain 5 prosenttia tyytymättömiä vuokrasuhteeseen ja vuokranantajaansa vuonna 2005. Tuon tutkimuksen mukaan markkinavuokraisissa vuokra-asunnoissa asuvat olivat tyytyväisempiä asumisessaan alueeseen, turvallisuuteen ja rauhallisuuteen kuin sosiaalisen vuokra-asumisen asukkaat. (Juntto 2007.)

#### 4.2

### **Vuokranantajien arvio sijoitusasunnoistaan**

Vuokranantajat olivat tyytyväisimpiä sijoitusasuntonsa sijaintiin ja helppoon vuokratavuuteen. Ilmeisesti nimenomaan näitä ominaisuuksia arvostetaan eniten ja pidetään tärkeinä sijoitusasunnon valinnassa. Lähes jokainen vuokranantaja arvioi sijoitusasuntonsa sijainnin erittäin tai melko hyväksi. Yli puolet arvioi asunnon vuokrattavuuden erittäin hyväksi ja 41 prosenttia vastaajista melko hyväksi. Tosin Helsingissä myös vuokra-asuntojen puute tekee vuokraamisesta yleensäkin helpon. Samoin sijoitusasunnon kokoon oltiin tyytyväisiä, sillä ainoastaan 7 prosenttia vastaajista ei ollut siihen tyytyväinen. Asunnon varustetaso arvioitiin myös hyväksi, vain joka kymmenes vuokranantaja arvioi sen melko huonoksi.

Asunnon ominaisuuksista vuokranantajat antoivat moitteita samoille tekijöille kuin vuokra-asukkaatkin. Myös vuokranantajilta saivat eniten moitteita osakseen asunnon säilytystilat, jotka lähes neljäsosa vuokranantajista arvioi puutteellisiksi. Muita asunnon ominaisuuksia, jotka vuokranantajat arvioivat ”melko huonoiksi”, olivat keittiön koko sekä kunto ja varustetaso, myös kylpyhuoneen koko, kunto ja varustetaso arvioitiin huonoiksi. Huoneistoon liittyvistä seikoista moni kertoi liian pienestä wc:stä ja kylpyhuoneesta. Joka kymmenes vuokranantaja määritteli lisäksi koko asunnon varustetason melko huonoksi. Nämä samat tekijät olivat aiheuttaneet eniten tyytymättömyyttä myös vuokra-asukkaissa.

Moni tyytymättömistä vuokranantajista koki myös asunnon koon ja pohjaratkaisun ongelmalliseksi vuokrauksen kannalta. Eräessä vastauksessa kiteytettiin asia siten, että asunto on ”yksinasujalle liian iso ja pariskunnalle liian pieni”. Vuokranantajat mainitsivat myös parvekkeen puuttumisen yhtenä syynä tyytymättömyyteensä.

Tarkentavaan kysymykseen tyytymättömyyden aiheista moni vuokranantaja mainitsi taloyhtiön huollon ja isännöinnin toimimattomuuden. Yhteistyö isännöitsijän ja huoltoyhtiön kanssa tuntuu hankalalta tai palvelu on tympeää. Erityistä kritiikkiä saivat myös isännöitsijöiden heikot valmiudet vetää kunnialla läpi suuria peruskorjauksia sekä se, etteivät isännöitsijät toimi ripeästi saatuaan tiedon yhtiön vastuulle kuuluvista puutteista huoneistoissa.

Taulukko 5. Vuokranantajan tyytyväisyys omistamansa vuokra-asunnon sekä sen talon ominaisuuksiin.

Asunnon ja talon ominaisuudet	Erittäin hyvä, %	Melko hyvä, %	Melko huono, %	Erittäin huono, %	Ei osaa sanoa, %	Yht. %
Asunnon sijainti	62	36	1	0	1	100
Asunnon vuokrattavuus	55	41	2	1	1	100
Asunnon koko	32	60	6	1	1	100
Kylpyhuoneen kunto/varustetaso	30	52	16	1	1	100
Taloyhtiön huolto	27	61	6	1	6	100
Huoneiden koko	29	63	6	1	1	100
Kylpyhuoneen koko	28	49	19	2	2	100
Taloyhtiön huolto	27	60	6	1	6	100
Asunnon kunto	25	67	6	1	1	100
Keittiön kunto ja varustetaso	23	55	19	1	2	100
Keittiön koko	22	51	22	3	2	100
Asunnon varustetaso	22	65	11	0	2	100
Säilytystilojen määrä	20	52	23	2	3	100
Vastaajia						751

Toinen taloyhtiöihin liittyvä tyytymättömyyden aihe on se, etteivät taloyhtiöt tee korjauksia suunnitelmallisesti. Tämä aiheuttaa vastikkeen nousua ja vuokranantajille yllättäviä rahareikiä vuokratuottoon. Taloyhtiö saatetaan päästää todella huonoon kuntoon, ennen kuin suurempia korjauksia aletaan tehdä. Erään vuokranantajan mukaan ”taloyhtiössä vanhat parrat jarruttavat parannuksia”, mikä kertoo, että isännöinnin lisäksi monesti myös taloyhtiön hallitus ja yhtiökokous voivat hidastaa ja estää kiinteistönpidon suunnitelmallisuutta. Yhden vuokranantajan mukaan on jopa niin, että ”yhtiökokouksen kutsut eivät tule meille, koska emme asu yhtiössä”.

Jotkut vuokranantajaosakkaat kokevat myös olevansa huonommassa asemassa muihin taloyhtiön osakkaisiin nähden. Ongelmana nähtiin esimerkiksi autotallien jonotusjärjestelmät, jotka on saatettu laatia taloyhtiöissä niin, ettei vuokralaisilla ole käytännössä edes mahdollisuutta saada autopaikkaa.

#### 4.3

### **Vuokralaisten ja vuokranantajien antamat arvosanat asunnoista**

Sekä vuokranantajia että vuokralaisia pyydettiin arvioimaan asuntojaan myös koulu-arvosana-asteikolla 4–10. Vuokranantajat arvioivat asunnot jonkin verran paremmiksi kuin vuokralaiset. Vuokranantajien sijoitusasunnolleen antaman arvosanan keskiarvo oli 8,4, mutta vuokralaisten 7,8 eli jonkin verran alhaisempi. Ympäristöministeriön Asukasbarometrissa vuonna 2004 tulokset olivat hyvin samanlaiset, siinä kaikille asunnoille annettiin arvosana 8, ja vuokra-asunnoille, samoin kuin tässä tutkimuksessa 7,8 (Strandell 2005). Vuokranantajista lähes puolet 43 prosenttia antoi asunnolleen arvosanan 9 tai 10. Sen sijaan vuokralaisissa kiitettäviä arvosanoja (9 tai 10) asunnolle antaneita oli paljon vähemmän (30 %). Arvosanan 6 tai 7 antoi vain 13 prosenttia

vuokranantajista, mutta lähes kolmannes (31 %) vuokralaisista. Heikon arvosanan asunnolle antoi 12 prosenttia vuokralaisista, mutta vain 2 prosenttia vuokranantajista.

Kiinnostavaa pääkaupungin vuokralaisten asumisarvostusten kannalta on, että vuokralaisten asuinympäristölleen antama arvosana oli asunnosta annettua korkeampi, keskimäärin 8,6. Luku on korkea verrattuna myös Asukasbarometrin koko maan tietoihin, jonka mukaan vuokralaiset antoivat asuinympäristölleen keskimäärin alle 8 arvosanan (Strandell 2005). Helsingissä markkinavuokraisien asumisen vetovoimatekijänä näyttääkin toimivan hyvänä pidetty kaupunkiympäristö ja arvostetut asuinalueet. Vuokra-asumisessa saatetaan panostaakin enemmän keskeiseen sijaintiin ja asuinympäristön palvelutarjontaan kuin asunnon kokoon tai varustetasoon. Vaikka markkinavuokraiset asunnot ovat pieniä ja niiden kunto voi olla vaatimattomampi, ne sijaitsevat usein arvostetuissa taloissa ja asuinympäristöissä.

Taulukko 6. Vuokranantajien ja vuokralaisten asunnolle antama arvosana sekä vuokralaisten asuinalueelle antama arvosana.

Asunnon arvosana	4	5	6	7	8	9	10	Yhteensä	Keskiarvo
Vuokranantajat, %	-	-	2	11	44	34	9	100	8,4
Vuokralaiset, %	1	3	8	23	36	24	6	100	7,8
Asuinalueen arvosana	4	5	6	7	8	9	10	Yhteensä	Keskiarvo
Vuokralaiset, %	1	2	3	8	24	38	24	100	8,6

Asteikko 4–10; 4 = ala-arvoinen ja 10 = kiitettävä

Myös sijoitusasuntonsa kunnan omistajat arvioivat pääsääntöisesti hyväksi ja samoin jonkin verran paremmaksi kuin vuokralaiset. Viidesosa sijoittajista arvioi omistamansa vuokra-asunnon kunnan jopa erinomaiseksi. Vajaa viidesosa puolestaan arvioi asunnon olevan keskimääräisessä kunnossa. Ainoastaan 6 prosenttia vuokranantajista ilmoitti asunnon kunnan olevan melko huono ja muutama vuokranantaja arvioi asunnon kunnan vain välttäväksi. Vuokranantajat mieltävät usein huoneistojen tyhjäkäytön ensisijaisesti vuokralaisten hankinnan ongelmaksi, mutta eivät ota huomioon sitä, onko tarjolla olevasta huoneistosta pyydetyn vuokran ja asunnon laadun välillä epäsuhtaa.

Suuri osa vuokra-asukkaistakin (46 %) arvioi asunnon kunnan hyväksi. Silti vuokralaiset arvioivat asunnon kunnan vuokranantajia harvemmin erinomaiseksi ja useammin vain tyydyttäväksi. Vuokralaisista kolmasosan mielestä asunto oli vain tyydyttävässä kunnossa. Erinomaiseksi asunnon kunnan arvioi 13 prosenttia vastaajista. Vuokra-asukkaista 6 prosenttia arvioi asunnon kunnan vain välttäväksi ja 2 prosenttia suorastaan huonoksi.

Taulukko 7. Asunnon kunto vuokranantajan ja vuokralaisen arvion mukaan.

Asunnon kunto	% vuokranantajista	% vuokralaisista
Erinomainen	20	13
Hyvä	61	46
Tyydyttävä	18	33
Välttävä	1	6
Huono	0	2
Yhteensä	100	100
Vastaajia	749	635



## 5 Vuokrasuhteet, yhteistyö ja vuokrauskäytännöt

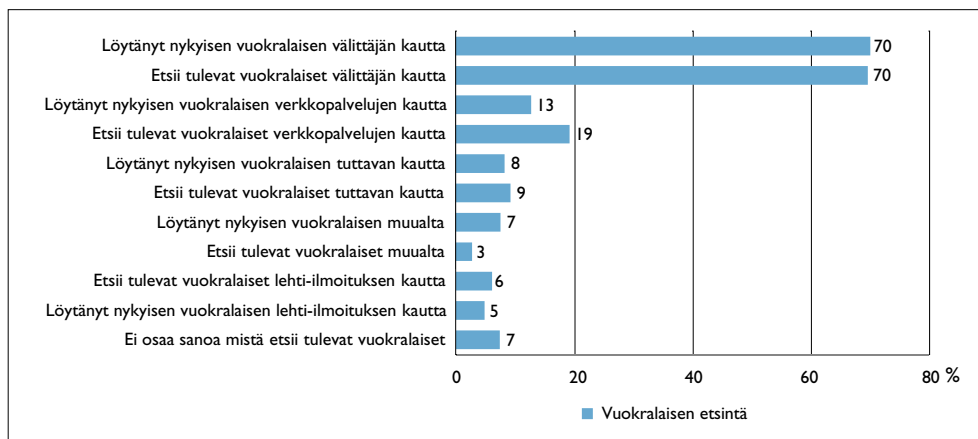
### 5.1

#### Vuokrauskäytännöt

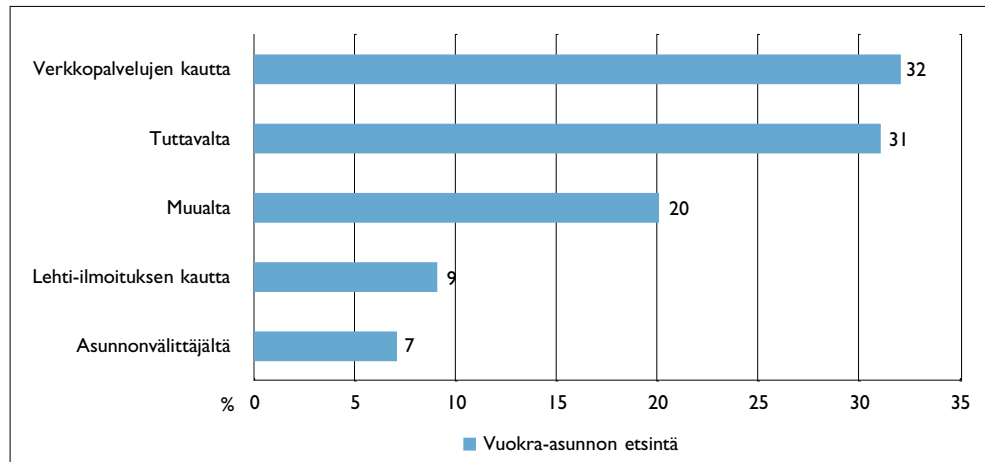
Monet asuntosijoittajat käyttävät nykyään välittäjien palveluja vuokralaisten etsimisessä, sopimusten teossa ja vuokra-asuntojen hallinnoinnissa. Myös osa välitysliikkeistä on erikoistunut vuokra-asumiseen. Välittäjien palveluja kaikki institutionaaliset sijoittajat eivät kuitenkaan käytä. Toisaalta asukkaiden etsimisessä saatetaan käyttää useampia kanavia. Omien kotisivujensa lisäksi yhteisövuokranantajat käyttävät asuntojensa markkinoinnissa palvelusivustoja laajemman asiakaskunnan löytämiseksi.

Vuokranantajaotoksen perustuminen pääosin Vuokraturvän tietoihin saattoi nostaa välittäjän kautta asuntoaan vuokranneiden osuutta. Välittäjän käyttö on vuosien varrella lisääntynyt, vaikka vuokraamisesta annetun tiedon määrä edunvalvonnan kauttakkin on lisääntynyt. Vuonna 1946 perustetun vuokralaisten edunvalvonta yhdistyksen Vuokralaisten Keskusliiton rinnalle perustettiin vuonna 1999 yksityisille henkilö- ja pienvuokranantajille oma järjestönsä, Suomen vuokranantajat SVA ry, valvomaan ja edistämään sijoittajien tietämystä ja osaamista vuokrasopimuksen tekemisessä ja vuokrasuhteen hoitamisessa.

Vuokralaiset olivat hakeneet asuntoja vuokranantajia useammin netistä (32 %) tai tuttavien kautta (31 %). Suurin osa vuokra-asukkaista olikin hankkinut nykyisen asuntonsa joko tuttavan tai Internetin kautta. Vuokralaiset ovat vastatessaan voineet myös tarkoittaa, että ovat saaneet tiedon sopivasta asunnosta tuttavan välityksellä. Internetin välityksellä asunto oli yleisimmin hankittu Etuovi-/Vuokraovi ja Oikotie-palvelusivustojen kautta. Moni oli myös löytänyt tiedon vapaasta asunnosta tuttaviansa kautta. Lehti-ilmoituksen kautta tiedon asunnosta oli löytänyt 9 prosenttia



Kuva 17. Henkilövuokranantajien käyttämät kanavat vuokralaisen etsimiseen.



Kuva 18. Mitä kautta vuokralaiset saivat tiedon nykyisistä vuokra-asunnoistaan.

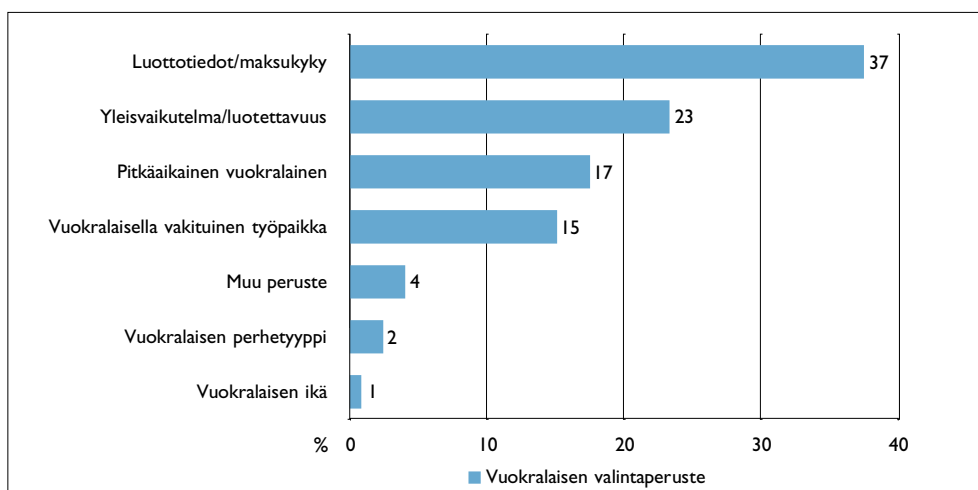
vastaajista ja asunnonvälittäjän kautta 7 prosenttia. Suurin osa niistä, jotka olivat löytäneet asunnon joltain muuta kautta, asui työsuhdeasunnossa tai työnantajan kautta löydettyssä vuokra-asunnossa.

Tuttavien merkitys vuokra-asunnon hankkimisessa viittaa epäviralliseen suositusjärjestelmän käyttöön. Lähtevä vuokralainen saattaa yhteen hyväksi kokemansa vuokranantajan ja asunnontarpeessa olevan tuttavansa. Käytäntö luo alusta lähtien vuokrasuhteelle hyvän pohjan. Tällaisessa järjestelyssä huoneiston tyhjilläänoloaika ilmeisesti pystytään molempien osapuolten yhteistyössä lyhentämään tai estämään kokonaan. Tuttavien suosittelemalla vuokranantajalle ja naapureille matalamman riskin vaihdos kuin täysin vieraan vuokralaisen hankinta. Harvoin suositellaan henkilöä väärillä perusteilla.

Helsingin kaupungilla ja yleishyödyllisillä yhteisöillä on omat asunnonhakupisteensä. Helsingin kaupungin vuokra-asunnot tarjotaan nykyisin markkinointinimellä Stadin asunnot. Yhteisövuokranantajista lähes kaikki – mukaan lukien Helsingin kaupunki – tarjoavat mahdollisuuden asunnon hakuun verkkopalvelujen kautta. Osa vuokranantajista on jo käyttänyt verkkohakua ainoana tapana uudiskohteissa. Yksityisistä vuokranantajista harvalla on kiinnostusta tai osaa mistä asunnon vuokraamiseen netin kautta omin avuin. Tällöin palvelusivustojen käyttö on helpompaa ja perinteistä lehti-ilmoittelua huomattavasti halvempaa. Myös huoneiston esittely verkkopalveluissa on vanhanajan kielellistä kuvailua havainnollisempaa. Virtuaaliesittely antaa varsin hyvän käsityksen huoneistosta. Katsomalla videoesittelyn vuokralainen voi näyttöä sopimatta valita itseään kiinnostavimmat kohteet tai vaihtoehtoisesti jättää yhteydenoton tekemättä, jollei kohde kiinnosta. Toisaalta hyvät ja kohtuuvuokraiset asunnot vuokrataan nopeasti. Näin ollen vuokra-asunnon valintaa ei voi kovin kauan pohtia.

Jotkin verkkopalvelut, esimerkiksi Vuokraovi.com, antavat vain vuokranantajille mahdollisuuden tarjota asuntoaan, joista vuokralaiset voivat sitten valita parhaiten omia tarpeitaan vastaavat. Sen sijaan taas joihinkin verkkopalveluihin myös vuokralaisilla on mahdollisuus jättää oma asunnonhakuilmoituksensa.

Markkinavuokraisissa asunnoissa, jo määrittelyinkin mukaan, on asukkaan valinnassa tärkeällä sijalla maksukyky (kuva 19). Vuokranantajilla tärkein asukkaan valintakriteeri oli luottotiedot ja maksukyky (37 %), muita keskeisiä vuokralaisen valintaperusteita olivat yleinen vaikutelma luotettavuudesta (23 %), vuokralaisen pitkäaikaisuus (17 %) ja vakituinen työpaikka (15 %). Perhetyyppi tai ikä ei ollut tärkeä vuokralaisen valinnan perusteena.



Kuva 19. Vuokranantajien ensisijainen peruste valita vuokralainen.

Vuokranantajakyselyyn otettiin Flanderin Asumiskyselyssä vuonna 2005 käytetty kysymys, jatkaako vuokranantaja vuokralaisen etsintää, jos asunnonhakijalla on heidän mielestään tiettyjä mahdollisesti epätoivottavina pidettyjä ominaisuuksia. Suomessa yksityisistä vuokranantajista suurin osa (80 %) jatkaisi vuokralaisen etsintää, mikäli hakija olisi työtön. Jos hakija olisi maahanmuuttaja, etsintää jatkaisi yli puolet (56 %) vuokranantajista. Vuokralaisen etsintää jatkettaisiin usein myös hakijan ollessa lapsiperhe (41 %) tai yksinhuoltaja (27 %). Asunnoista suurin osa oli yksiöitä, joten ne eivät usein perheasunnoiksi sovellukaan. Tilanne oli Flanderissa melko samanlainen kuin Helsingissä. Jos vuokra-asuntoa kysyvällä oli sosiaaliviranomaisen antama vuokratakuu, 41 prosenttia vuokranantajista jatkaisi toisen vuokralaisen etsintää. Jos asunnonetsijä oli ulkomaalaistaustainen, 27 prosenttia jatkaisi toisen vuokralaisen etsintää. (Winters 2009.)

Taulukko 8. Vuokraako vuokranantaja asunnon, jos hakijan luottotiedot ja maksukyky ovat kunnossa vai jatkaako vuokralaisen etsintää.

Asunnon hakija	Vuokraa hakijalle, %	Jatkaa etsintää, %	Yhteensä, %
Yksin asuva mies	88	12	100
Opiskelija	76	24	100
Yksinhuoltaja	73	27	100
Lapsiperhe	59	41	100
Maahanmuuttaja	44	56	100
Työtön	20	80	100
<b>Vastaajia</b>			<b>737</b>

Valtaosa vuokralaisista (82 %) ei kuitenkaan ilmoittanut kokeneensa valikointia tai syrjintää etsiessään vuokra-asuntoa. Useimmin syrjintää olivat kokeneet yksinasuvat miehet (7 %), opiskelijat (7 %) ja työttömät (4 %). Vuokranantaja ja vuokralainen ovat saattaneet kokea asunnonhaku- ja vuokraustilanteen eri tavalla. Vuokranantajat eivät useinkaan kerro hakijoille päätöksensä perusteita, mikäli asunnon vuokraajiksi on useita halukkaita.

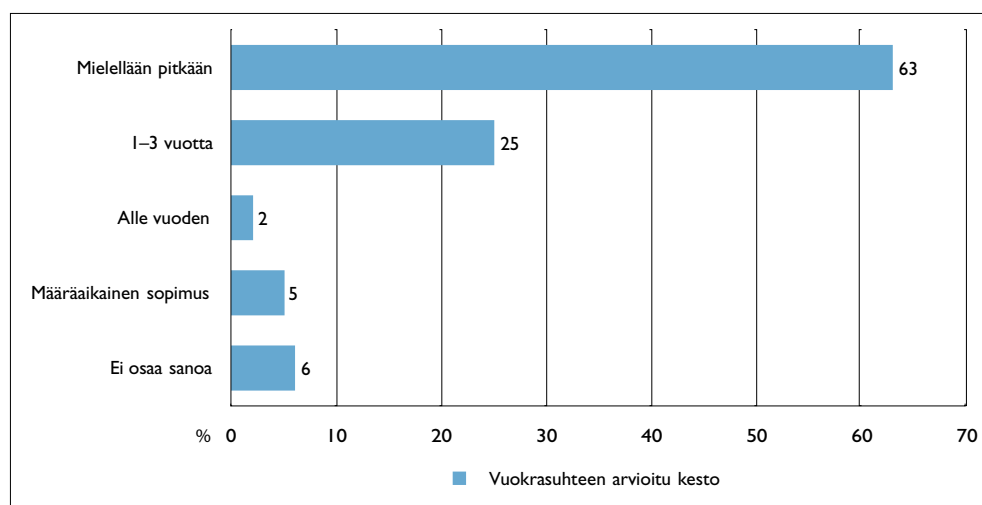
Vuokraustoiminnan tuottavuuden ja kannattavuuden kannalta etuna on maksukyvyyn ja huoneiston hyvän hoidon ohella vuokralaisen pitkäaikaisuus, sillä uuden vuokralaisen hankkiminen vaatii vuokranantajalta työtä ja kuluja. Asuntoa remontoidaan myös usein vuokralaisen vaihtuessa. Vuokranantajista suurin osa (63 %) toivoi nykyisen vuokralaisen asuvan asunnossa mielellään pitkään. Toiseksi eniten (25 %) oli niitä, jotka arvioivat vuokralaisen asuvan asunnossa yhdestä kolmeen vuotta. Määräaikaisen vuokrasopimuksen oli solminut 5 prosenttia vuokranantajista. Ainoastaan muutama vuokranantaja arvioi nykyisen vuokrasuhteen kestävän vain alle vuoden. Käytännössä vuokralaiset muuttavat usein.

Vuokranantajilta saatujen vastausten mukaan puolessa vuokrasopimuksista oli irtisanomisajankohdan alkamiseen määrätty ehto, suurimmassa osassa vuoden päähän vuokrasopimuksen alkamisesta, minkä jälkeen sopimus yleensä muuttuu toistaiseksi voimassaolevaksi.

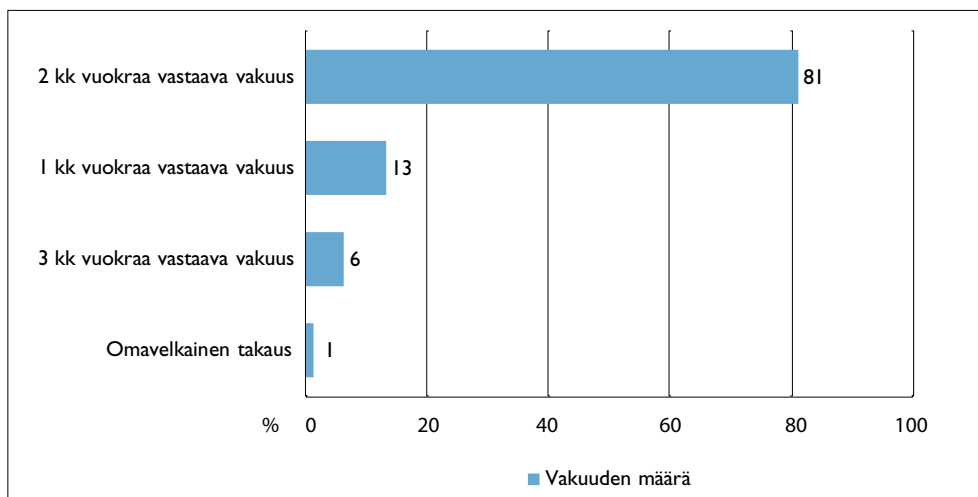
Vuokralaisvastaajista valtaosalla, kolmella neljästä ei vuokrasopimuksessa ollut ehtoa irtisanomisajan siirtämisestä. Neljäsosalla oli ehto, jonka mukaan irtisanomisaika on määrätty tietyn ajan, yleensä vuoden päähän sopimuksen alkamisesta. Muutama vastaaja ilmoitti, että irtisanomisaikaa on siirretty, mutta ei tiennyt aikaa. Institutionaaliset sijoittajat saattavat käyttää tällaista ehtoa yksityisiä henkilösijoittajia harvemmin. Kysymyksen asettelussa oli ongelmana, että vastaaja on saattanut ymmärtää sen väärin ja mieltänyt kysymyksen koskevan vuokrasuhteen määräaikaisuutta irtisanomisoikeuden rajoittamisen sijaan, joka kuitenkin on eri asia.

Pyydetyn vuokravakuuden määrää kysyttiin vain vuokranantajilta. Yhden kuukauden vuokranmäärää vastaavalla vakuudella ei vuokrasuhteita juuri Helsingissä solmita (kuva 20). Vuokranantajista yhden kuukauden vuokranmäärän suuruisen vakuuden hyväksyi vain 13 prosenttia. Vakuuden osalta vuokramarkkinoilla ylivoimaisesti käytetyin vakuuden määrä on kahden kuukauden vuokranmäärää vastaava summa, jota vuokranantajista 81 prosenttia edellytti sopimuksissaan. Laissa mainittu suurin vakuuden määrä on kolmen kuukauden vuokraa vastaava summa. Tätä enimmäismäärää sopimuksissaan edellytti vain 6 prosenttia vuokranantajista. Jo kahden kuukauden vuokranmäärää vastaava vakuus on suurelle osalle vuokralaisia merkittävä kuluerä Helsingin vuokratason ollessa korkea.

Vuokralaisten kannalta edullisin ja turvallisin tapa toimittaa vakuus on takausjärjestelmän käyttäminen. Vastanneista vuokranantajista vain yksi prosentti oli kuitenkin käyttänyt tätä muotoa. Tosin takauksen käsittely ongelmatilanteissa vaatii vuokranantajalta huomattavan paljon tietotaitoa.



Kuva 20. Vuokranantajien arvio nykyisten vuokrasuhteidensa kestosta.



Kuva 21. Vuokranantajat edellyttämänsä vuokravakuuden suuruuden mukaan.

Yksityishenkilöt asuntosiirtajina eivät usein ole ammattimaisia ja tämä vaikuttaa vuokrasuhteisiin niin hyvässä kuin pahassa. Esimerkiksi suuri osa, 84 prosenttia henkilövuokranantajista oli asettanut erilaisia rajoituksia asunnon käyttöön. Usein tupakointi tai lemmikkieläimien pito oli kielletty. Yksittäisenä rajoituksena tupakoinnin kielsi 42 prosenttia vuokranantajista, yksinomaan lemmikkien pidon kielsi 9 prosenttia, sekä lemmikkieläin- että tupakointikielto oli 46 prosentissa sopimuksista.

Vuokralaisista yli kolmanneksella (35 %) oli asunnon käyttöä koskevia rajoituksia. Vuokralaisvastaajien mukaan rajoituksia vuokrasopimuksissa olikin huomattavan paljon vähemmän kuin yksityisten vuokranantajien ilmoituksen mukaan. Ilman erityisiä sopimusehtoja tai rajoituksia oli 65 prosentissa vuokrasuhteita. Voi myös olla, että kaikkia rajoituksia ei ole mainittu, jos asukas ei koe rajoitusta ongelmana. Esimerkiksi jollei itse tupakoi, ei välttämättä mainitse tupakointirajoitusta. Vuokralaisen asumistapojen ohjailu on myös todennäköisempää yksityisten omistamissa vuokra-asunnoissa kuin kaupungin tai muiden institutionaalisten omistajien vuokra-asunnoissa. Toisaalta tupakoimattomuuskulttuuri on myös yleistymässä työpaikkojen ja ravintoloiden ohella asumiseen; esimerkiksi osassa Espoonkruunu Oy:n uusista taloista tupakointi ei ole sallittua.

Muita rajoituksia olivat mm. astianpesukone, lapset ja kylpyhuoneessa poraamisen kieltäminen yksittäisissä sopimuksissa (6 %). Alivuokraus tai huoneiston eteenpäin luovuttaminen, vaatteiden kuivatus parvekkeella, kuten myös juhliminen ja metelin pitäminen oli joillakin vuokranantajilla kieltoistalla. Yhdessä sopimuksessa oli rajattu huoneiston ulkopuolisten säilytystilojen käyttö pois vuokralaiselta.

Taulukko 9. Vuokranantajan viimeksi tehty käynti huoneistossa.

Milloin	%
Vuoden sisällä	64
Kolmen vuoden sisällä	30
Viiden vuoden sisällä	4
Ei ole käynyt 10 vuoden sisällä	1
Ei ole käynyt koskaan	1
<b>Yhteensä</b>	<b>100</b>
<b>Vastaajia</b>	<b>745</b>

Kaksi kolmasosaa vuokranantajista oli käynyt vuokra-asunnossa vuoden sisällä. Syy vuokranantajien huoneistossa käyntiin liittyi usein huoneiston kunnan valvontaan tai vuokralaisten vaihtumiseen. Myös pienet vuokranantajan vastuulle kuuluvat korjaustyöt olivat syynä huoneistossa käynteihin. Usein käynnin taustalla oli yhtiön teettämä toimenpide kuten putkiremontti tai lukituksen uusiminen, joka edellytti huoneistossa käyntiä. Parvekelasien asennus, työkalujen lainaaminen remontin tekoa varten tai kuittien hakeminen, jotta remonttikulut tulisivat hyvitettyksi, mainittiin myös käyntien perusteena. Vuokranantajista osa halusi opastaa vuokralaista huoneistossa olevien laitteiden käytössä ja yksi vuokranantaja ilmoitti asentaneensa vuokralaisen valaisimia. Tarve tavata vuokralainen saattoi johtua myös vuokrasuhteen ulkopuolisesta seikasta, kuten yläkerran vesivahingosta tai yhtiöön suunnitellun remontin kertomisesta vuokralaiselle.

Vuokranantajan toimittama vuokrasuhteen irtisanomis- tai purkuilmoitus oli harvoja negatiivisia käynnin perusteita. Vuokralaisen yleisen elämän ”valvominen ja elintapojen -seuranta” olivat vain yhden vuokranantajan ilmoittama peruste käydä huoneistossa.

Aloite huoneistossa käyntiin oli osan vastaajista mukaan tullut myös vuokralaisilta. Vuokralaiset olivat kutsuneet kylään, tai vuokralaiset halusivat esitellä sovitun remontin valmistumisen vuokranantajalle.

## 6 Vuokranantajien valinnat ja suunnitelmat

### 6.1

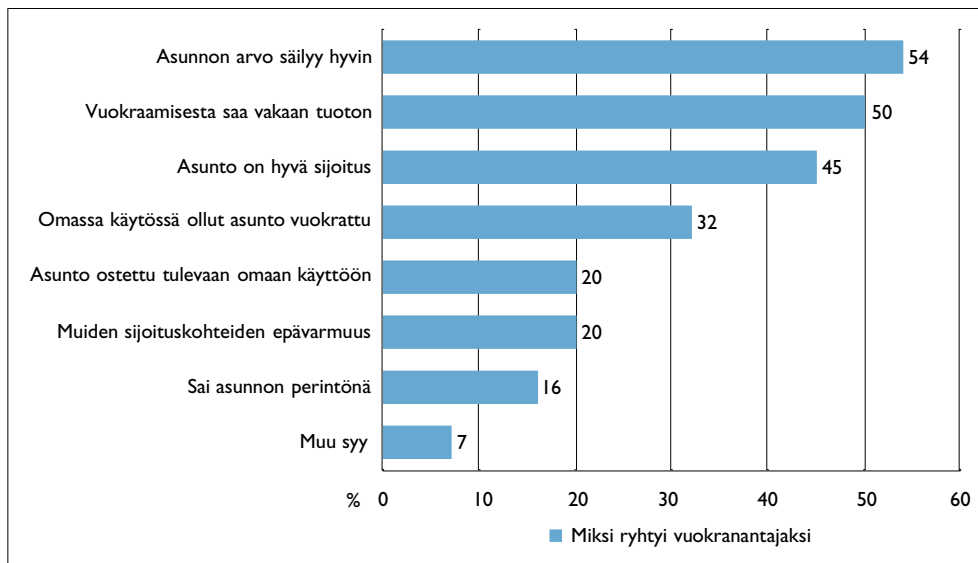
#### Investointipäätökset ja sijoitusaika

Tapa, jolla sijoituspäätökset vuokra-asunnon hankkimiseen syntyvät, ovat monimutkaisia. Kun kyse on yksityisistä asuntosijoittajista, kaikilla on oma taustansa, syyt ja motiivit asuntosijoittamiseen yleisten sijoituskäytännöiden ohella. Vuokranantajilta kysyttiin myös syitä, miksi tai miten on päätynyt asuntosijoittajaksi. Vastaajilla oli mahdollisuus valita 1–3 tärkeintä syytä. Suurin osa yksityisistä asuntosijoittajista ilmoitti syyksi vuokranantajaksi ryhtymiseensä sen, että asuntosijoitukset säilyttävät hyvin arvonsa (54 %) ja vuokraamisesta saa vakaan tuoton (50 %). Moni piti vuokra-asuntoa hyvänä sijoituksena (45 %) ja muita vaihtoehtoisia sijoituskohteita epävarmoina (20 %).

Huomattavalla osalla vuokranantajista vuokranantajaksi ryhtyminen ja vuokratavan asunnon hankkiminen ei alun perin liittynyt suunnitelmalliseen sijoittamiseen, vaan omaan elämän- ja asumishistoriaan tai sukuun perinnön kautta. Kolmasosalla asunto oli aiemmin ollut omassa käytössä ja viidesosa suunnitteli käyttävänsä sitä itse tulevaisuudessa, lisäksi 16 prosenttia oli alun perin perinyt asunnon.

Vuokranantajista valtaosa (83 %) oli tyytyväinen sijoitusasuntoonsa tuottoon.

Sijoitusten ja myös vuokra-asuntosijoitusten tuotto on herkkä suhdanteille. Taantumassa vuokra-asuntosijoitusten tuotto on suhteellisesti parantunut. Ne on arvioitu vakaaksi ja hyväksi sijoitukseksi korkojen ollessa alhaiset ja osakesijoituksiin liittyessä



Kuva 22. Vuokranantajaksi ryhtymisen syyt. Vastaja saattoi valita useamman syyn.

epävarmuutta. Silti vain 28 prosenttia yksityisistä vuokranantajista aikoi sijoittaa lisää vuokra-asumiseen, 34 prosenttia ei aikonut, mutta suurin ryhmä (38 %) oli epävarmoja tulevaisuuden sijoitusaikastaan (taulukko 10).

Vuokranantajia pyydettiin lisäksi vertaamaan vuokra-asuntosijoituksia muihin sijoituksiin. Vastaajat olivat samaa mieltä (91 %) vuokra-asuntosijoitusten tuoton suuremmasta vakaudesta verrattuna muihin sijoituskohteisiin. Vuonna 2009 muiden sijoituskohteiden tuottoon liittyikin taantumaoloissa epävarmuutta. Kun asuntosijoitusten ja muiden sijoitusten tuottoa verrattiin, vain 29 prosenttia vuokra-asuntosijoittajista piti kuitenkin vuokra-asuntosijoitusten tuottoa parempana kuin vaihtoehtoisten sijoitusten. Tämän kysymyksen kohdalla vastaajien mielipiteet myös hajosivat; kolmannes oli eri mieltä eli piti asuntosijoitusten tuottoa parempana ja yli kolmasosa ei osannut sanoa kantaansa. Muiden sijoitusten tuottoa piti parempana vain viidennes (20 %), mutta yli puolet (54 %) ei osannut sanoa kantaansa. Vuonna 2009 epävarmassa taloustilanteessa eri sijoituskohteiden tuottoa olikin käytännössä vaikea arvioida.

Taulukko 10. Vuokranantajien tyytyväisyys sijoituksen tuottoon ja sijoitussuunnitelmat.

Vuokranantaja	Kyllä, %	Ei, %	Ei osaa sanoa, %	Yhteensä, %
Tyytyväinen vuokra-asuntosijoitusten tuottoon	83	17		100
Aikoo hankkia lisää vuokra-asuntoja	28	34	38	100
Vuokra-asuntojen tuotto vakaampi	91	2	7	100
Vuokra-asuntojen tuotto parempi	29	32	39	100
Muiden sijoituskohteiden tuotto parempi	20	26	54	100
Muut sijoituskohteet vaivattomampia	47	25	28	100
Vastaajia				755

Asuntosijoitukset eivät ole sijoitusmuodoista vaivattomimpia ja vähätöisimpiä, sillä vuokrasuhteiden hoito eli asunnon vuokraus, remontit jne. vaativat melko paljon järjestelyjä ja asioiden hoitoa. Asunnon vuokraamisessa voi käyttää palveluja, mutta tämä alentaa puolestaan tuottoa. Monen vastaajan (47 %) mielestä muut sijoitukset ovatkin vuokra-asuntosijoittamista vaivattomampia, vain neljännes vuokranantajista oli tästä eri mieltä.

Avovastauksissa vuokranantajat kertoivat monia syitä siihen, miksi he olivat tyytyväisiä vuokra-asuntojen tuottoon. Sen lisäksi, että tuottoa pidettiin hyvänä, kohtuullisena, riittävänä, säännöllisenä ja tasaisena, yhtenä merkittävänä selityksenä hyvään tuottoon vastauksissa pidettiin hyviä vuokralaisia. Hyvä vuokralainen tarkoittaa vastausten mukaan pitkäaikaista, huoneistosta hyvää huolta pitävää, vuokransa ajallaan maksavaa vuokralaista.

Vuokranantajia, jotka eivät olleet tyytyväisiä sijoitusasuntonsa tuottoon, oli vastaajissa 17 prosenttia. Mikäli vuokranantaja ei ollut tyytyväinen sijoituksen tuottoon, vastaajalla oli mahdollisuus avovastauksessa kertoa syy tyytymättömyyteen. Tyytymättömyyden aiheena mainittiin taloyhtiöiden remontit, niiden hoito ja vaikutus vastikkeisiin. Korjauskulujen siirto vuokraan koettiin hankalaksi tai mahdottomaksi. Erityisesti putkiremonttien aiheuttamat kulut mainittiin useammassa vastauksessa.

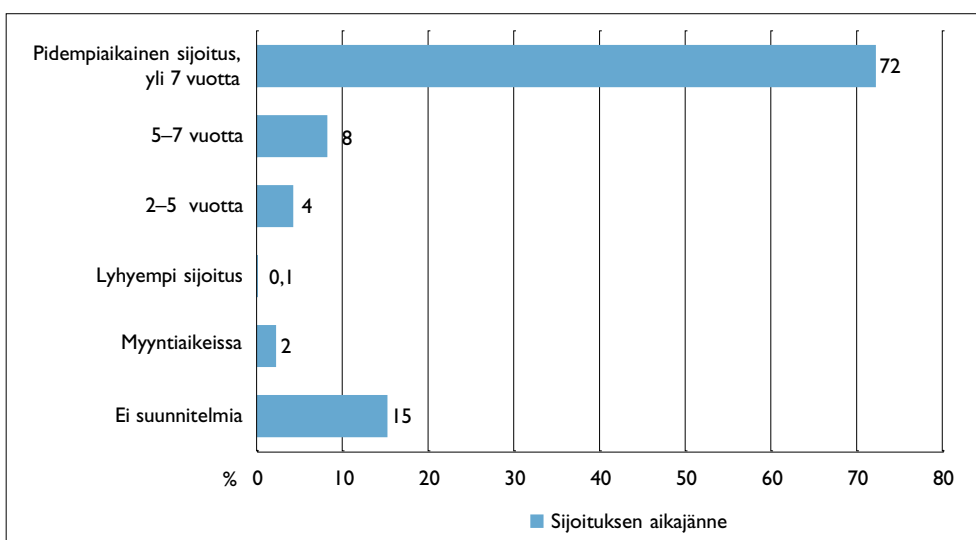
Osa vuokranantajista myönsi, että tyytymättömyys tuottoon johtui vuokran pienuudesta. Asunto on vuokrattu lähisukulaisille, kuten omille lapsille, markkina-vuokraa edullisemmin tai jopa vastikkeetta. Vastauksista näkyi, että vuokranantajille tuottaa vaikeuksia määrittellä vuokrataso oikeanlaiseksi vuokrasuhteen alussa ja saada sopimusehdot sellaisiksi, jotka mahdollistaisivat vuokratason säilymisen



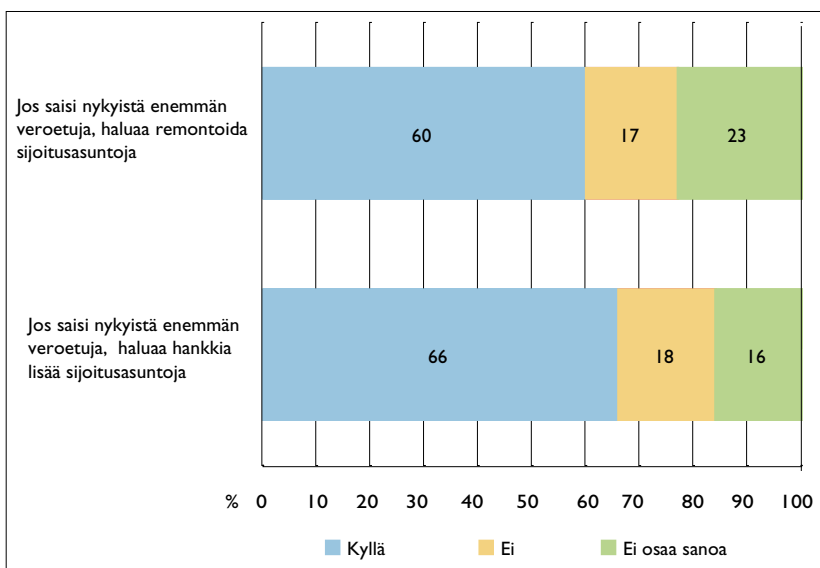
vuokrasuhteen aikanakin kohtuullisella käyvällä tasolla. Vuokra oli vuokranantajien vastausten mukaan monilla ”liian halpa”. Taustalla on vuokratason nopea nousu uusissa vuokrasuhteissa. Vuokralaisten vaihtuminen oli vain muutaman vastaajan mainitsema syy tuoton vähäisyydelle.

Useimmilla suomalaisilla yksityisillä vuokranantajilla on kyseessä vähintään keskipitkä sijoitusajka, sillä 72 prosentilla suunnitelmissa on pidempiaikainen, vähintään seitsemän vuoden sijoitus, 15 prosentilla ei ollut myyntiaikeita ja vain kaksi prosenttia suunnitteli myyvänsä sijoituksensa lähitulevaisuudessa. Monet asuntosijoittajat myös toivoivat ja etsivät pidempiaikaisia vuokralaisia vakaan sijoituksen toivossa.

Vuokra-asuntosijoittaminen on nykyisessä, epävarmojen sijoitusten maailmassa ristiriitaisesti alue, jossa aikaperspektiivi voi harvoin olla hyvin lyhyt. Muutoksista aiheutuvat kulut, niin asunnon hankintakulut kuin vuokralaisten vaihtumisen ja uusien hankkimisen kulut, ovat korkeat. Britanniassa asuntojen jyrkät hinnannousut ja -laskut ovat johtaneet markkinavuokraisten asuntojen hyvinkin nopeisiin realisoituihin ja jopa puolen vuoden määräaikaisiin vuokrasuhteisiin (Kemp & Kofner 2010). Normaaliolosuhteissa sekä yksityiset että etenkin institutionaaliset sijoittajat



Kuva 23. Vuokranantajat vuokra-asuntosijoituksen arvioidun keston mukaan.



Kuva 24. Veroetujen vaikutus vuokranantajien kiinnostukseen hankkia sijoitusasuntoja tai korjata niitä.

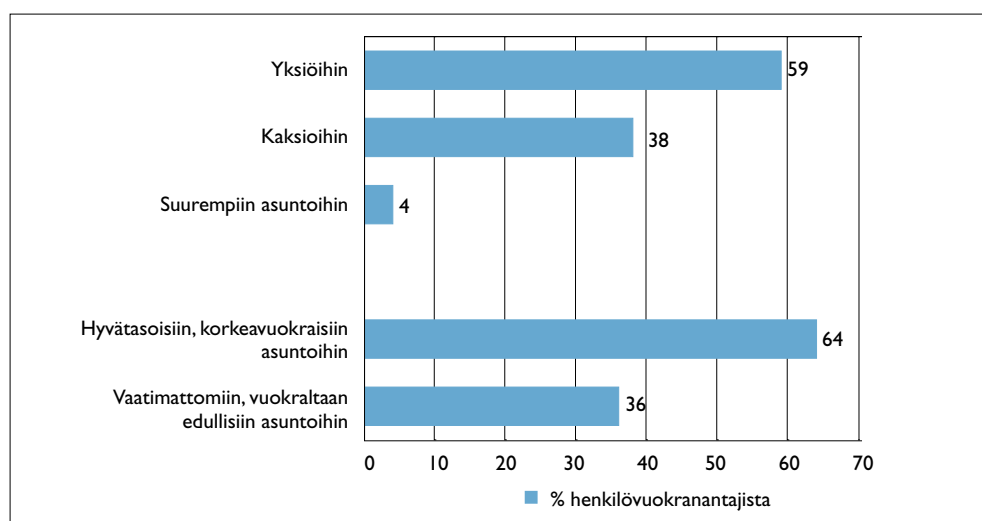
toivovat kuitenkin pidempiä vuokrasuhteita. Hyvä vuokralainen on paitsi luotettava myös pitkäaikainen.

Vuokra-asumisen verotus koettiin epäoikeudenmukaiseksi ja kalliiksi. Kaksi kolmasosaa vuokranantajista arvioi, että verotuksellisten etujen saaminen asuntojen vuokraamisesta lisäisi sijoittajien kiinnostusta hankkia vuokra-asuntoja. Lisäksi 60 prosenttia vuokranantajista arvioi että verotukselliset edut lisäisivät myös kiinnostusta korjata vuokra-asuntoja. (Kuva 24.)

Sijoitusasunnon hankinta on suuri kertasijoitus, mutta rahastojen kautta sijoittaminen vuokra-asumiseen olisi mahdollista pienemmälläkin sijoituksella. Olemassa olevat vuokra-asuntorahastot on tarkoitettu suursijoittajille ja sijoitusvaateiltaan monesti tavallisen piensijoittajan ulottumattomissa. Kun sijoitus on satoja tai kymmeniätuhansia euroja, rajautuu osa kiinnostuneista varallisuuden puuttuessa ulkopuolelle. Toistaiseksi pienemmän rahan vuokra-asuntorahastot (vrt. REIT) ovat vasta mahdollisuus, josta ympäristöministeriö on tehnyt esityksen, mutta jonka toteutumisedellytyksiä vielä selvitetään. Kun tarjontaa ei vielä ole, ei kovin moni ollut rahastoista kiinnostunutkaan. Vain 12 prosenttia yksityisistä asuntosijoittajista oli kiinnostunut sijoittamaan vuokra-asumisen rahastoihin, kolmasosa oli epävarma ja vastasi ehkä. Suurin ryhmä (40 %) vuokranantajista ei ollut kiinnostunut rahastosijoittamisesta vuokra-asuntoihin. Asia on uusi, eikä siitä ole vielä kokemuksia; lisäksi rahaston hoitopalkkiot myös vähentävät tuottoa.

### Millaisia sijoitusasuntoja?

Millaisiin vuokra-asuntoihin yksityiset henkilöt sitten haluavat sijoittaa? Suurin osa yksityisistä vuokranantajista (64 %) haluaa sijoittaa mieluummin hyväkuntoisiin ja korkeavuokraisiin asuntoihin kuin vaatimattomiin ja edullisiin (36 %). Kun vuokralaisten maksukyvyllä on rajansa, sijoittajat panostavat kuitenkin pienasuntoihin. Hankittavan vuokra-asunnon tulee mielellään olla pieni, enintään yhden (59 %) tai kahden huoneen asunto (38 %). Vain neljä prosenttia oli kiinnostunut sijoittamaan vähintään kolmen huoneen asuntoihin. Pienimmille asunnoille on eniten kysyntää ja niitä on helppo vuokrata, lisäksi tuotto ja voitto neliometriä kohden ovat niissä suurimmat. Pienten asuntojen neliövuokra on todettukin suhteettoman korkeaksi suurempiin verrattuna kovasta kysynnästä johtuen (Saarimaa 2009). Sijoittajien suosima suuntaus merkitsee kuitenkin vuokralaisten ahtaan asumisen jatkumista sekä omistus- ja vuokra-asumisen asumistason eriytymistä asumisväljyyden suhteen.



Kuva 25. Vuokranantajien kiinnostus sijoittaa eri kokoiisiin ja laatuisiin vuokra-asuntoihin.

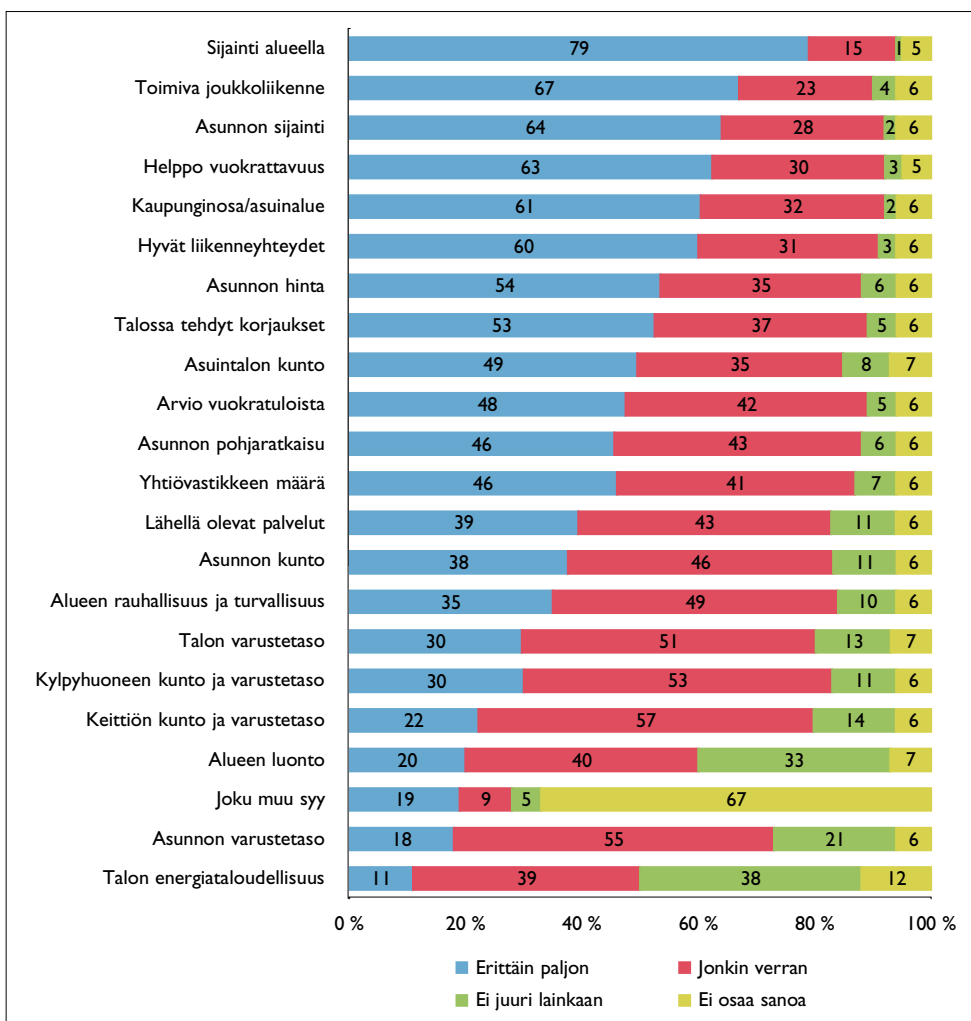
Sijoitusasunnon oikea valinta ratkaisee suurelta osin sijoituksen tuoton. Vuokranantajien mielestä vuokra-asunnossa tärkeintä on sijainti ja siihen liittyen kaupunginosa, liikenneyhteydet ja joukkoliikenteen toimivuus. Lisäksi tärkeitä olivat asunnon helppo vuokrattavuus ja asunnon hinta. Asuintalon energiataloudellisuus ja alueen luonto olivat vähiten tärkeitä sijoittajille.

6.2

## Vuokra-asuntojen ylläpito ja korjaaminen

*”Taloyhtiön suuret remontit, kuten putkiremontti, syövät tuoton moneksi vuodeksi”.*

Yksityishenkilöiden omistamien vuokra-asuntojen ylläpidon ja korjaamisen puutteista aiheutunut vuokra-asuntokannan rappeutuminen ja huonokuntoisuus on ongelma monessa maassa. Massiiviset ja kalliit peruskorjaukset ovat lisäksi oma ja yhä ajankohtaisempi ongelmansa. Suomessa asuntokanta on ollut eurooppalaisittain uutta, ja rakentamisen painopiste on ollut uustuotannossa. Nyt asuntokannasta merkittävä osa on jo ”kypsymässä” korjausikään ja monet 1950–1970-lukujen talot ovat peruskorjauksen edessä. Suuret remontit kuten LVI-saneeraukset vähentävät asuntosijoitusten tuottoa pitkäksi aikaa ja voivat toteutuessaan johtaa vuokra-asunnon myynn-



Kuva 26. Vuokranantajat: vuokra-asunnon hankintaan vaikuttavat tekijät tärkeyden mukaan.

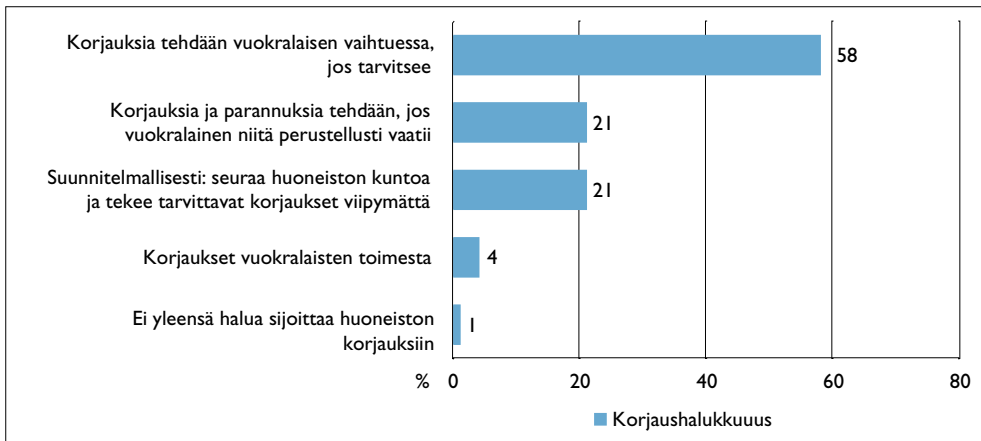
tiin. Monet asuntosijoittajat myyvätkin vuokra-asunnot ennen suuria remontteja. Korjausaikana perinteisessä massiivisessa korjauksessa asunnossa ei voi asua, joten vuokrasuhde voi katketa ja vuokralainen joutuu etsimään uutta asuntoa.

Asunnon hyvä kunto vaikuttaa toisaalta sen vuokrattavuuteen. Hyvän ja pitkäaikaisen vuokralaisen saa helpommin hyväkuntoiseen asuntoon. Lähes kaikki asuntosijoittajat suhtautuivatkin myönteisesti asuntojen ylläpitoon ja korjaamiseen ja pitivät kunnan ylläpitoa tärkeänä. Vain prosentti vuokranantajista ilmoitti, ettei halua yleensä sijoittaa vuokrahuoneiston remontiin (kuva 27). Tavallisinta (53 %) oli tehdä korjauksia vuokralaisten vaihtuessa, jos tähän on tarvetta. Viidennes vuokranantajista (21 %) korjasi asuntoa, jos vuokralainen tätä vaati hyvin perustein. Samoin viidennes vuokranantajista oli hyvin aktiivisia korjaajia, jotka tekivät korjaukset suunnitelmallisesti. He seurasivat asunnon kuntoa ja tekivät tarvittavat korjaukset nopeasti.

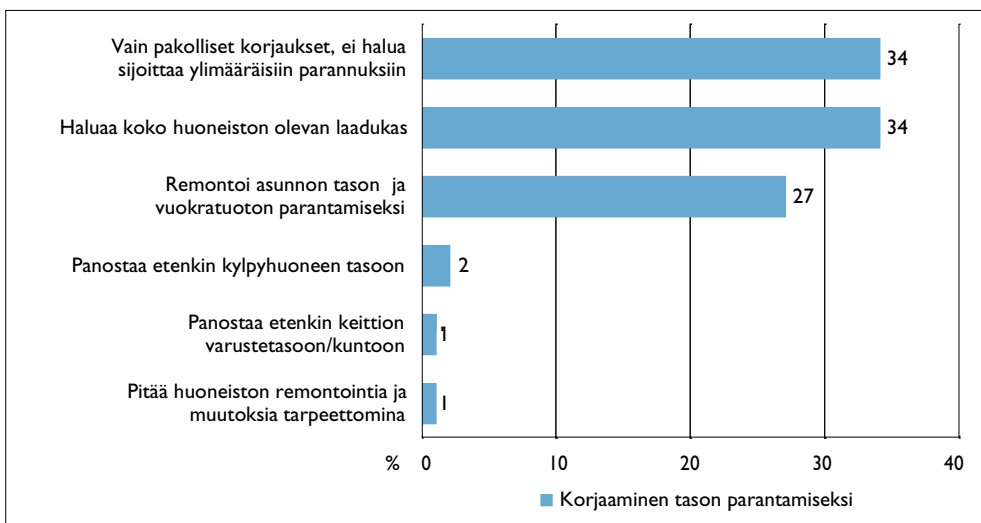
Vuokranantajilta kysyttiin myös asunnon laatutason nostoon liittyvää korjaushalukkuutta. Vuokranantajissa oli saman verran niitä, jotka halusivat koko huoneiston olevan laadukas kuin niitäkin, jotka tekevät ainoastaan pakolliset korjaukset, mutta eivät halua sijoittaa ylimääräisiin parannuksiin (yli kolmannes molempia). Joka neljännellä (27 %) asunnon korjaamisen tavoitteena oli asunnon parempi laatutaso ja korkeampi vuokra. Valtio ei tue erityisesti yksityisten asuntosijoittajien korjaustoimintaa. Omistusasukkaat ja sosiaalinen asuntotuotanto saavat usein enemmän tukea korjaamiseen esimerkiksi kotitalousvähennyksinä ja ARA:n lainoina sekä avustuksina kuin markkinavuokraisiin, yksittäisiin huoneistoihin sijoittavat. Myös vuokralaiset tekevät asunnoissa pintaremontteja, kuten maalausta ja tapetointia. Suuri osa (68 %) vuokraisännistä salli vuokralaisen omatoimiset pintaremontit ja osa (35 %) maksoi myös korjausten materiaalit.

Vuokranantajien ilmoittamien kunnossapidon säännöllisyyden ja korjaushalukkuuden (kuva 28) sekä toisaalta huoneiston korjaukseen käytetyn rahamäärän välillä on ristiriitaa (kuva 29). Melkein puolet (48 %) vuokranantajista ilmoitti, ettei ole viimeisen vuoden aikana käyttänyt lainkaan rahaa huoneiston kunnossapitoon tai remontointiin. Vuokranantajien ja vuokralaisten edellä kuvatut käsitykset vuokra-asuntojen kunnosta myös erosivat selvästi toisistaan. Vuokranantajat pitivät asuntoa useammin jopa erittäin hyväkuntoisena, kun ne vuokralaisten mielestä olivat useammin kunnoltaan hyviä tai vain tyydyttäviä. Vuokranantajien edellä kuvatuissa vastauksissa asunnon korjaamista koskeviin kysymyksiin voi näin kuvastua enemmänkin yleinen asenne ja toiveajattelu kuin käytännön tilanne.

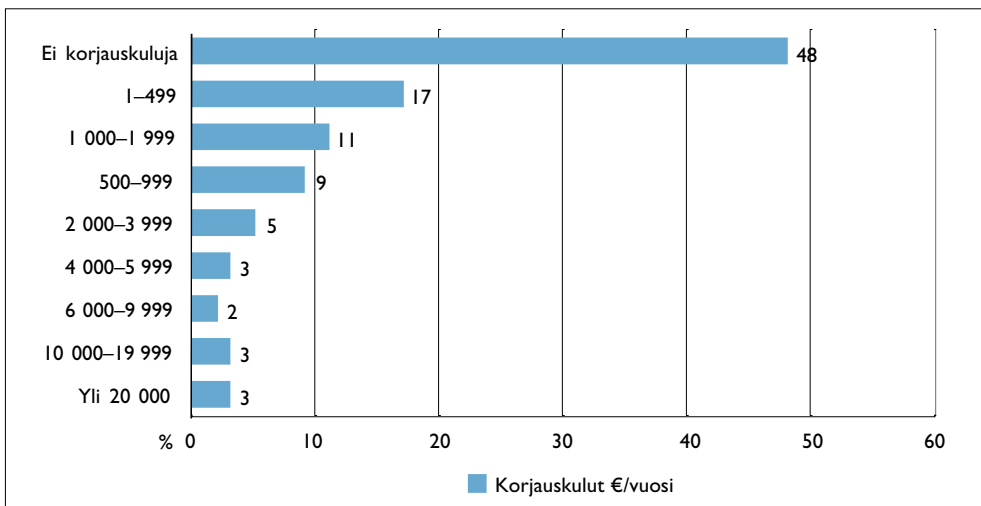
Muutammat vastanneista vuokranantajista ilmoittivat asunnon korjauskuluina myös yhtiön tekemät massiiviset remontit (putki-, sähkö- tai julkisivuremontit). Jotkut yksittäiset vuokranantajat kertoivat myös, etteivät ole juuri kysymysvuonna käyttäneet rahaa, koska huoneisto on joko remontoitu juuri aiemmin tai vastavalmistunut, eli uustuotantoa.



Kuva 27. Vuokranantajan kiinnostus korjata ja ylläpitää vuokra-asuntonsa kuntoa.



Kuva 28. Vuokranantajan suhtautuminen omistamansa vuokra-asunnon tason ylläpitoon ja parantamiseen.



Kuva 29. Vuokranantajat vuokra-asuntonsa korjauksiin viimeksi kuluneen vuoden aikana käytetyn rahan mukaan.

## 7 Vuokra-asukkaiden valinnat ja suunnitelmat

### 7.1

#### Miksi vuokra-asuminen valitaan?

Vuokra-asukkailla oli mahdollisuus valita 1–3 tärkeintä syytä, miksi he ovat valinneet asumismuodokseen juuri vuokra-asumisen (taulukko 11). Yleisimmät syyt vuokra-asumisen valitsemiseen olivat, että vuokra-asuminen sopii parhaiten nykyiseen elämäntilanteeseen (64 %), ettei ole varaa omistusasuntoon (37 %) tai ettei ole varaa ostaa mieleistä asuntoa tai haluamaltaan alueelta (29 %). Moni vuokralainen mainitsi myös elämäntapaan ja -tilanteeseen liittyvän syyn asua vuokra-asunnossa; vastaajat mainitsivat vuokra-asumisen sopivan elämäntapaansa, vuokra-asuntoa pidettiin vaivattomampana ja huolettomampana (esim. asukkaalla vähemmän huolta asunnon ylläpidosta), osalla vastaajista ei ollut halua ottaa asuntolainaa, lisäksi vuokra-asumista pidettiin joustavampana asumismuotona. Oman taloudellisen tilanteen epävarmuus, kuten määräaikainen tai epävarma työsuhde, oli vaikuttanut joka kymmenennellä vuokra-asunnon valintaan. Uusi, vuokramarkkinoille tullut ryhmä oli vuokra-asumiseen taloustaantumana aiheuttaman asuntomarkkinatilanteen ja asuntojen hintakehityksen epävarmuuden vuoksi päätyneet kymmenesosa (11 %). Lähes joka kymmenes oli valinnut vuokra-asunnon, koska arvosti vuokra-asumista asumismuotona.

Taulukko 11. Vuokralaisten syyt vuokra-asumisen valintaan, 1–3 tärkeintä syytä.

Syy vuokra-asumisen valintaan:	%
Sopii elämäntilanteeseen	64
Ei varaa omistusasuntoon	37
Ei varaa ostaa mieleistä asuntoa haluamaltaan alueelta	29
Ei halua ottaa asuntolainaa	18
Vaivattomampi/huolettomampi (vähemmän huolta ylläpidosta)	18
Sopii elämäntapaan	16
Joustavampi asumismuoto	14
Asuntomarkkinatilanteen ja hintakehityksen epävarmuus	11
Määräaikainen tai epävarma työsuhde	11
Käyttää rahansa mieluummin muuhun kuin asumiseen	9
Arvostaa vuokra-asumista	8
Muu syy	8
Vastaajia	635

Suurin osa vuokralaisista halusi asua nykyisessä vuokra-asunnossaan mielellään pitkään tai heillä ei ollut lähitulevaisuuden muuttosuunnitelmia. Yhdestä – kolmeen vuotta arvioi nykyisessä vuokra-asunnossa asuvansa 15 prosenttia vastaajista. Noin joka viides vastaaja puolestaan ilmoitti asuvansa asunnossa alle vuoden. Etenkin vuokra-asumisessa muutot ovat usein ennakoimattomia, ja liittyvät esimerkiksi nuorilla yleisiin elämäntilanteen muutoksiin.

Taulukko 12. Vuokralaisten aiottu asumisaika nykyisessä vuokra-asunnossaan.

Aiottu asumisaika	%
Mielellään pitkään	24
Ei muuttosuunnitelmia	23
1–3 vuotta	15
Alle vuoden	22
Määräaikainen sopimus	2
Ei osaa sanoa	14
Yhteensä	100
Vastaajia	624

Yleisin syy nykyisestä vuokra-asunnosta poismuuttoon oli aikomus hankkia omistus-asunto (29 %). Liian pieni asunto tai muutokset perhetilanteessa vaikuttivat seuraavaksi eniten poismuuttoaikeisiin. Myös nykyisen asunnon korkea vuokra tai mahdollinen vuokrankorotus oli herättänyt joka viidennen muuttohalukkuuden. Asunnon huonon kunnon tai asunnon huonon sijainnin vuoksi poismuuttoa suunnitteli lähes joka viides vuokra-asukas.

Taulukko 13. Miksi aikoo muuttaa nykyisestä vuokra-asunnostaan, muuttoa aikovat vuokralaiset.

Syy aiotulle muutolle	%
Omistusasunnon hankinta	29
Liian pieni asunto	28
Perhetilanteen muutos	25
Korkea vuokra	20
Asunnon huono kunto/varustetaso	12
Asunnon sijainti	5
Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen	4
Muu syy	23
Vastaajia	459

Kysyttäessä, millaista asuntoa omistusmuodoltaan vuokra-asukkaat aikovat seuraavaksi etsiä, vastasi suurin osa (35 %), ettei vielä tiedä. Niissä, jotka olivat päättäneet asiasta, oli saman verran, eli noin kolmannes niin omistus- kuin vuokra-asuntoa hakevia. Joka seitsemäs vastaaja aikoi hakea kaupungin vuokra-asuntoa. Hieman vähemmän oli niitä, jotka aikovat jälleen muuttaa markkinavuokraiseen vuokra-asuntoon. Niin sanotun yleishyödyllisen asuntotuottajan (kuten VVO, SATO tai HOAS), asuntoa aikoi hakea 5 prosenttia vastaajista. Asumisoikeus- tai osaomistus-asuntoon aikoi muuttaa vain 3 prosenttia vastaajista.

Taulukko 14. Muuttoa aikovat vuokralaiset tulevan kohdeasunnon hallintamuodon mukaan.

Kohdeasunnon hallintamuoto	%
Ei osaa sanoa	35
Omistusasunto	32
Kaupungin vuokra-asunto	14
Markkinavuokrainen vuokra-asunto	12
Yleishyödyllisen yhteisön omistama asunto (VVO, SATO, HOAS ym.)	5
Asumisoikeus-/osaomistusasunto	3
Yhteensä	100
Vastaajia	612

## 7.2

### Vuokra-asunnon valintaan vaikuttavat tekijät

”Otetaan mitä saadaan, ominaisuuksien liika rajaaminen ei onnistu vuokra-asuntomarkkinoilla.”

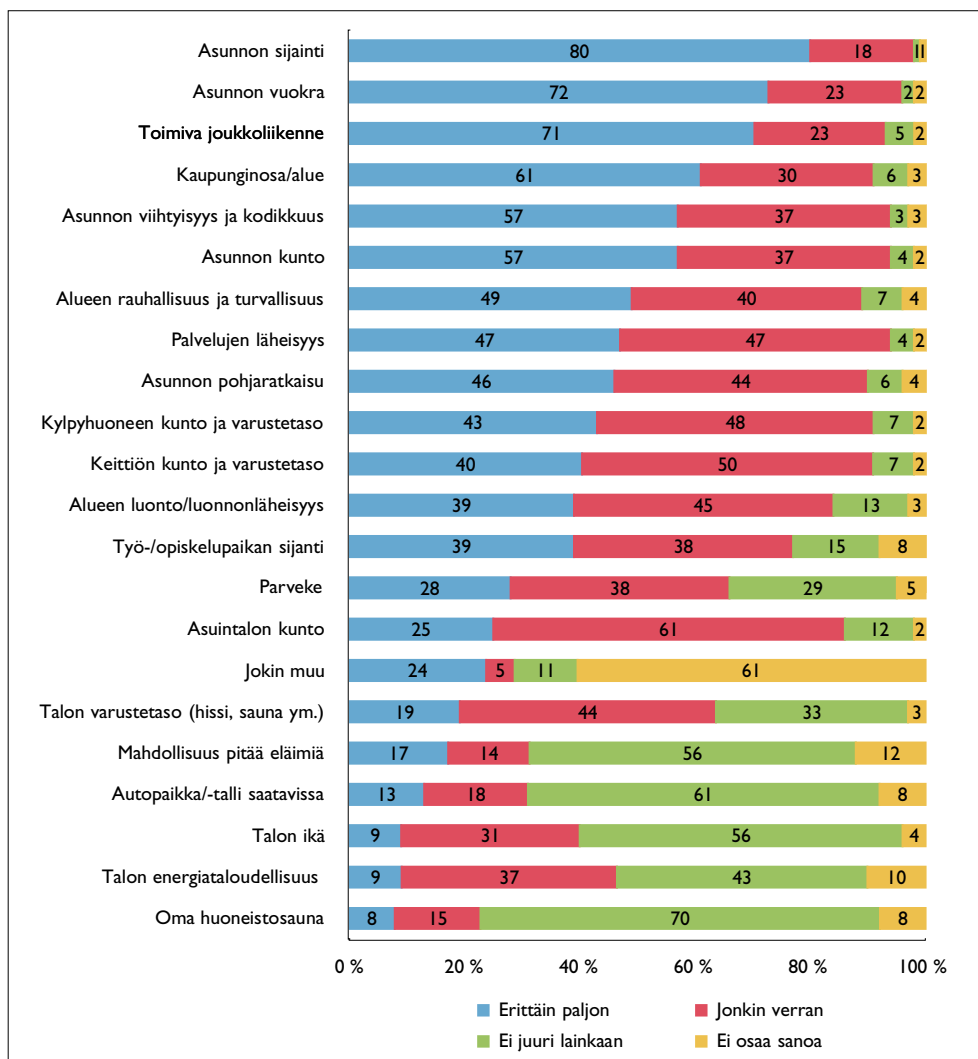
Asunnon sijainti oli tärkein valintatekijä helsinkiläisen vuokralaisen etsiessä asuntoa (kuva 30 ja liitetaulukko 4). Lähes yhtä paljon asunnon valintaan vaikutti asunnon vuokra ja asuinalueen toimiva joukkoliikenne. Asunnon kunto sekä viihtyisyys ja kodikkuus olivat myös tärkeitä arvoja vuokra-asuntoa valitessa. Moni piti keittiön ja kylpyhuoneen hyvää kuntoa ja varustetasoa paljolti asunnon valintaan vaikuttavina tekijöinä. Asumisvalinnoissa suuri merkitys oli myös kaupunginosalla ja asuinalueella sekä alueen rauhallisuudella ja turvallisuudella. Lisäksi asuinalueen tarjoamat palvelut ja luonnonläheisyys olivat tärkeällä sijalla eivät kuitenkaan yhtä tärkeitä kuin muun hallintamuodon asuntoa valittaessa (vrt. Strandell 2005).

Niillä vastaajilla, jotka ilmoittivat jonkin muun syyn vaikuttaneen keskeisesti asunnon valintaan, perusteet olivat varsin läheisesti arkeen liittyviä. Perheen ja lähiomaisten asuminen lähellä oli osalle ratkaisevaa, kuten myös hyvät kulkuyhteydet kouluihin, töihin, lasten päivähoitoon ja harrastuksiin. Lähellä asuvilla ystävillä oli vaikutusta asunnonvalintaan, kuten alueen asukasystävällisyydelläkin.

Vastaajat arvostivat hiljaisia naapureita ja asuinympäristöä. Äänieristyksen laadukkuudella on selvästi merkitystä asumisen viihtyisyydelle. Ääniin ja meluun liittyvät haitat tulivat vastausten perusteissa esille. Erityisesti liikenteen ja ravintoloiden aiheuttama meteli koettiin negatiiviseksi.

Vuokra-asuntoa valittaessa vähiten merkitystä oli huoneistokohtaisella saunalla, oma sauna olikin vain kymmenesosassa vuokra-asunnoista. Vaatimus omasta saunasta olisi rajoittanut vuokra-asunnon valintamahdollisuuksia huomattavasti. Vain 8 prosenttia vuokralaisista halusi ehdottomasti asunnon, jossa on oma sauna. Sen sijaan useimmat pitivät tärkeänä asuntoon kuuluvaa omaa parveketta. Parveke toimii myös oivana lisätilana, varsinkin jos se on lasitettu. Parvekkeen tuoma lisätila on koettu tärkeäksi myös muissa asumistutkimuksissa. Melko vähän merkitystä oli autopaikalla, sillä vain 13 prosenttia vastaajista piti autopaikkaa erityisen tärkeänä asunnonvalintakriteerinä ja jonkin verran autopaikan saatavuus vaikutti vajaan viidesosan asunnonvalintaan. Asunnon sijainti ja Helsingin hyvät joukkoliikennetyhteydet ilmeisesti vähentävät oman auton tarvetta, Helsingissä autottomia on muuta maata enemmän. Tosin myös vuokra-asukkaiden suhteellisen pienet tulot voivat vaikuttaa oman auton käyttöön. Yli puolessa vuokra-asuntojen taloyhtiöistä oli kuitenkin autopaikka tai -talli saatavissa.





Kuva 30. Vuokralaiset: vuokra-asunnon valintaan vaikuttavien tekijöiden tärkeyden mukaan.

Asuintalon iällä ei ollut vuokralaisille suurta merkitystä. Asuintalon energiataloudellisuus ei myöskään ollut kovin tärkeällä sijalla vuokralaisten asumisvalinnoissa, sillä vain alle kymmenesosa asukkaista piti energiataloudellisuutta asuintalon tärkeänä ominaisuutena. Taloyhtiöiden energiatodistukset ovatkin melko uusi asia, joka saattaa vaikuttaa enemmän omistusta kuin vuokra-asunnon valintaan. Sinänsä vuokra-asumisessa energia- ja ympäristökuormitus ei ole erityisen suuri, vuokra-asunnot ovat pieniä ja sijaitsevat lähellä palveluita ja joukkoliikennettä.

Vuokra-asuntoa valittaessa itse asunnon kunto oli huomattavasti tärkeämmällä sijalla kuin koko asuintalon kunto. Asuintalon varustetasolla, kuten hissillä tai talosaunalla, ei myöskään ollut kovin suurta merkitystä.

Asuinalueen valinnassa keskeisiä tekijöitä olivat alueen rauhallisuus ja turvallisuus sekä hyvä maine, johon vaikuttaa keskeisesti alueella asuva väestö. Lisäksi vuokralaisille tärkeitä ovat hyvät ulkoilumahdollisuudet, luonnonläheisyys, lapsille turvallinen asuinympäristö, hyvät liikenneyhteydet, palvelujen ja työpaikan läheisyys ja lyhyt matka keskustaan. Vuokra-asukkaat, joiden asumisvalintaan kaupunginosa ja asuinalue vaikuttivat merkittävästi, ilmoittivat pitävänsä erittäin tärkeänä sitä, että asuinalue on viihtyisä, siisti ja turvallinen. Osa ilmoitti pitävänsä asuinalueen tärkeänä ominaisuutena merenläheisyyttä. Moni vastaaja totesi, että ”jos asuinpaikka

on huono, ei asunnossakaan viihdy”. Asuinkaupunginosan ominaisuuksien koettiin vaikuttavan varsin paljon elämänlaatuun.

Kaupunginosan maine vaikuttaa merkittävästi vuokra-asunnon valintaan. Hyvämaineinen alue oli asukkaille tärkeä. Asukkaat ilmoittivat avovastauksissa, että on tiettyjä alueita, jonne ei haluta muuttaa. Alueen asukkaiden ja naapuruston yleinen luonne ja maine vaikuttaa eri alueiden viihtyisyyteen merkittävästi. Turvallisuuden tunne oli asukkaille tärkeä. Oman asuinalueen asukkaiden sosioekonomisen taustan haluttiin olevan ”lähellä omaa”. Asuinalueet, joiden maineessa korostuvat ns. lieveilmiöt ja joissa tehdään paljon ilkeästä, haluttiin kiertää kaukaa. Rauhattomille ja levottomille alueille ei haluttu muuttaa. Joku mainitsi, ettei muuttaisi enää esimerkiksi Kallioon sen rauhattomuuden takia.

Kysyttäessä kumpi vaikuttaa enemmän vuokra-asunnon valintaan, itse asunto vai asuinalue, suurin osa vastaajista (58 %) ilmoitti asunnon ja alueen ominaisuuksien vaikuttavan yhtä paljon. Viidesosa vuokralaisista ilmoitti että asuinalueella on suurempi merkitys kuin itse asunnolla. Eräs vastaaja totesikin, että ”olemme mukautuneet asumaan ahtaasti, koska sijainti on tärkeä”, tämä saattaa päteä moneen vuokralla asuvaan. Vuokralaisista 7 prosenttia puolestaan ilmoitti, että ainoastaan asunnon vuokralla on merkitystä asunnonvalinnassa. Vain joka seitsemännellä asunnon ominaisuudet olivat ykkössijalla. Omakotiasukkaita ja omistusasuntoja koskevassa tutkimuksessa sen sijaan asuntoa pidettiin asuinalueella tärkeämpänä (Toivanen 2008). Vuokra- ja omistusasukkaiden, etenkin omakotiasukkaiden asumisessaan arvostamat asiat ja asumisvalinnat näyttävätkin näin olevan yhä erilaisempia.

Taulukko 15. Asunnon, asuinalueen ja vuokran merkitys vuokralaiselle vuokra-asunnon valinnassa.

Vuokra-asunnon valinnassa vaikuttaa	%
Asunto ja asuinalue yhtä paljon	58
Asuinalueen ominaisuudet (sijainti, viihtyisyys, palvelut ym.)	21
Asunnon ominaisuudet (pohjaratkaisu, varustetaso, viihtyisyys ym.)	14
Ainoastaan asunnon vuokra vaikuttaa	7
Yhteensä	100
Vastaajia	626

## 8 Vuokra-asumisen ongelmat

Yksityisten vuokranantajien ja vuokralaisten suhteet ovat useimmiten hyvät, ja kumminkin ovat toisiinsa tyytyväisiä. Toisin kuin joskus julkisuudessa esitetään, sopimusosapuolten välinen tilanne vuokramarkkinoilla näytti saatujen vastausten perusteella yleensä olevan hyvällä pohjalla, poikkeuksiakin tietenkin aina löytyy. Kovin vahvaa vastakkainasettelua ei vastauksista löytynyt. Halu toimia hyvin ja oikein oli vuokrasuhteen molemmille osapuolille tärkeää. Hyvin toimivat käytännöt ja ongelmaton asuminen ovat kummankin etu.

### 8.1

#### **Ongelmat vuokranantajien näkökulmasta**

Tutkimuksessa tehdyt kysymykset vuokranantajille ja vuokralaisille eivät vuokra-asumisen ongelmien ja kehittämisen osalta olleet täysin samoja. Vuokranantajilta sijoitusasunnon vuokraamiseen liittyviä ongelmia kysyttiin valmiita vastausvaihtoehtoja apuna käyttäen, jolloin mahdollisina vaihtoehtoina olivat seuraavat ongelmat: vuokralaisten löytäminen, vuokranmaksu, vuokralaisten tiheä vaihtuminen, asunnon kunnon ylläpito, häiriöt tai muu ongelma. Vuokranantajilta koetuista ongelmista saatu tieto on yleistettävämpää, vastauksista ei kuitenkaan löydy samanlaista kirjoa ja rikkautta kuin vuokralaislomakkeen avovastauksista.

Suurella osalla vuokranantajista (39 %) ei ollut mitään ongelmia vuokralaisten kanssa. Ongelmat liittyivät useimmiten vuokrien maksuun, tai lyhytaikaisiin vuokralaisiin ja siihen että etenkin isompiin asuntoihin oli ollut vaikea löytää vuokralaisia. Myös vuokralaisten laiminlyömyä asunnon kunnon ylläpito ja vuokralaisten aiheuttamat häiriöt olivat aiheuttaneet osalle vuokranantajista ongelmia. Asunnon kuntoon ja ylläpitoon liittyvien ongelmien osalta ei vastauksista käynyt ilmi syy, joka edellytti toimia. Vaihtoehtoina ovat vuokralaisten toiminnan ohella luonnollinen kuluminen, vikojen korjaaminen tai asunnon laadun parantaminen.

Kohtaan, jossa vuokranantajilta kysyttiin, mikä muu syy on aiheuttanut ongelmia vastasi 76 vuokranantajaa. Vastausten kirjo oli laaja. Kaksi vuokranantajaa totesi ikäväksi tilanteet, joissa vuokralainen on huumeidenkäyttäjä tai alkoholisti. Vuokralaisen takia aiheutuneet korjaukset tai huoneiston huonon hoidon mainitsi vastaajista 4 vuokranantajaa.

Yksittäisille vuokranantajille puolestaan asunnon vuokraaminen ja vuokralaisten etsiminen oli ollut liian haastavaa ja työteliästä ja siksi jouduttiin käyttämään asunnonvälittäjän palveluja. Naapureiden suhtautumisessa sijoitusasunnon vuokralaisiin oli myös toivomisen varaa. Toisaalta maininnan muutamalta vuokranantajalta sai myös vuokralaisen kohtuuttoman riitaisa asenne.

Muissa ongelmissa nousi esiin myös talon huoltoyhtiön aiheuttamat ongelmat. Asumisen siisteydessä oli osalla vuokralaisista toivomisen varaa vuokranantajien näkemyksen mukaan. Osa vuokranantajista valitti tämän kysymyksen kohdalla, ettei kysymyksen asettelussa ongelmatonta vaihtoehtoa oltu tarjottu.

Muutama vuokranantaja koki ongelmaksi vuokrankorottamisen. Vastauksissa ei kuitenkaan käynyt ilmi, oliko ongelma sopivan vuokrankorotusehdon löytämisessä vai yleensä vuokrankorotuksen tekemisessä vuokrasuhteen aikana.

Taulukko 16. Vuokranantajille vuokrasuhteessa aiheutuneet ongelman aiheet.

Ongelma	% vuokranantajista
Vuokranmaksu	37
Vuokralaisten tiheä vaihtuminen	37
Vuokralaisten löytäminen	33
Asunnon kunnon ylläpito	21
Häiriöt	18
Muu	17
Jotain ongelmia kokeneita % kaikista vuokranantajista	61
Vastaajia	462

## 8.2

### **Vuokra-asumisen ongelmat vuokra- asukkaiden näkökulmasta**

Vuokralaisten kohdalla mietittiin myös valmiita vaihtoehtoja sisältävän kysymyksen käyttämistä. Kun vastausvaihtoehtojen pelättiin liikaa ohjaavan vastauksia, päädyttiin avokysymykseen, jossa vuokralaisilta kysyttiin mielipidettä vuokra-asumisen ongelmakodista. Kysymyksen selvennyksessä mainittiin mahdollisina ongelmina muun muassa asuntojen saatavuus, korkeat vuokrat, riski irtisanomisesta, häiriöt ym. Nämäkin selvennykset ilmeisesti vaikuttivat vastauksiin, sillä vastaajista valtaosa mainitsi kysymyksen yhteydessä olevat vaihtoehdot, etenkin vuokrien kalleus ja vuokra-asuntojen saatavuus korostuivat vastauksissa.

Lomakkeiden avovastauksista on seuraavaan tiivistetty vuokralaisten asumisessaan kokemia ongelmia. Suorissa lainauksissa vuokralaisen oma ääni tulee väliin kärjekkäänäkin esiin.

#### **Asuntojen saatavuus**

Suurimpana ongelmana vuokralaiset pitivät vuokra-asuntojen erittäin huonoa saatavuutta. Vuokra-asuntoja on niiden suureen kysyntään nähden aivan liian vähän tarjolla, joten asunnon saaminen on nykytilanteessa hankalaa. Vuokra-asunnon löytäminen on osoittautunut hankalaksi niin yksityisten vuokranantajien kuin asuntoja vuokraavien yhteisöjenkin kautta, joiden odotusjonot ovat todella pitkiä. Erityisesti suosituilta asuinalueilta on lähes mahdotonta saada vuokra-asuntoa. Helsingin alueelle muuttajat pitivät sopivan asunnon löytämisestä hyvin haasteellisena, lähes mahdottomana tehtävänä. Vuokrasääntelyn poistaminen ja siirtyminen vapaisiin vuokramarkkinoihin ei toivotusti parantanut Helsingin vuokramarkkinoita. Vuokra-asuntojen liian pieni tarjonta vapailla markkinoilla ja erittäin vähäinen vuokra-asuntotuotanto ovat estäneet asuntomarkkinoiden tasapainottumisen. Vastaava epätasapaino vallitsee Helsingin omistusasuntomarkkinoillakin.

Vuokra-asunnon saaminen toivotulta alueelta ja toivotun hintaisena on Helsingissä vaikeaa. Ilmiö on ollut tiedossa kaupungin omistamassa vuokra-asuntokannassa; asunnonhakija joutuu yleensä tyytymään asuntoon, joka hänelle on osoitettu eikä valinnanvaraa juurikaan ole. Myös vuokrasopimuksen irtisanomistilanteessa koettiin riskiksi uuden asunnon löytäminen toivotulta alueelta.

Erityisen kovaa kilpailun koettiin olevan hyväkuntoisista vuokra-asunnoista, jotka lisäksi sijaitsivat hyvillä paikoilla. Laadukkaiden ja tilavampien vuokra-asuntojen vähäisyys on ongelma osalle vuokralaisista. Vastaajissa löytyi ryhmä, joka ei halua omistaa asuntoa vaan asua laadukkaasti vuokralla.

Osalle vuokralaisista puolestaan tuotti hankaluuksia löytää vuokra-asuntoa, jossa saisi pitää lemmikkieläimiä. Koiran- tai kissanomistajien oli ”erittäin hankalaa löytää hyväkuntoista asuntoa”. Monikaan yksityinen vuokranantaja ei halua sijoitusasuntoonsa lemmikkieläimiä. Kaupungin ja muiden yhteisöjen omistamissa vuokra-asunnoissa eläimet sen sijaan yleensä sallitaan, mutta niihinkin on vaikea päästä lukuisten hakijoiden vuoksi.

## Korkeat vuokrat

Korkeat vuokrat ovat toinen merkittävin vuokra-asumisen ongelma. Osa korkeiden vuokrien ongelmaa ovat myös mahdolliset tulevat korotukset, jotka pelottavat asukkaita. Nykyisten vuokrahintojen koettiin olevan aivan liian korkeat erityisesti asukkaiden ansiotasoon verrattuna. Tulojen kehitys ja vuokran nousu eivät kohtaa toisiaan. Vuokra-asuntojen vähäistä määrää pidettiin osittain syynä vuokratason kalleuteen.

Varsinkin hyvien ja vähän tilavampien asuntojen vuokrat ovat todella korkeat, minkä vuoksi moni asukas ilmoitti joutuvansa usein tyytymään pieneen, huonokuntoiseen ja epäsopevaan asuntoon. Asukkaiden mukaan kohtuuvuokraiset asunnot ovat usein todella pieniä tai ”aivan luokattomassa kunnossa”. Yleisestikin sopivan asunnon löytämisen katsottiin olevan todella vaikeaa, koska asunnon hakijoita yhtä asuntoa kohden on niin paljon. Myös lapsiperheiden vuokra-asunnon saantia pidettiin hankalana tilavampien ja kohtuuvuokraisten asuntojen ollessa todella harvassa. Isojen asuntojen kokonaisvuokra on suuri, jolloin asumisväljyydestä tingitään, jotta muuhun elämiseen jäisi varaa. Erityisesti keskusta-alueella on liian vähän vuokra-asuntoja ja sieltä on hyvin vaikea löytää kunnollisia ja kohtuuvuokraisia asuntoja.

Vastaajien sukupuolella oli vuokrien suhteen pientä eroa. Naisten mielestä vuokrat olivat kalliita hieman useammin kuin miesvastaajien mielestä. Toisaalta kyselyyn vastasi naisia enemmän kuin miehiä. Miesten tulotaso on myös yleensä naisia korkeampi työelämässä, mikä saattaa vaikuttaa tulokseen.

Pienillä tuloilla nykyinen vuokra-asuminen koetaan kalliiksi. Asumiskulujen ja vuokrien kalleuden osalta ongelmaksi koettiin myös vuokrien ja asumisen tukien – niin opiskelijoiden asumistuen kuin yleisen asumistuen – epäsuhta. Vuokrat nousevat, mutta tuet pysyvät lähes samana tai uudistusten myötä alenevat.

## Vuokra-asuntojen huono kunto ja huono hinta-laatu -suhde

Vuokra-asuntojen hinta-laatu -suhde koettiin erittäin huonoksi. Vuokrahinnat nähtiin hyvin korkeiksi verrattuna asuntojen kokoon ja kuntoon. Asunnot ovat usein pieniä, huonokuntoisia ja epäsiistejä, mutta vuokrat ovat silti korkeita. Ongelmaksi vuokra-asukkaat näkivät sääntelyn ja valvonnan puuttumisen, mistä johtuen vuokranantajat voivat pyytää vastaajien mielestä kohtuuttomia vuokria suhteessa asunnon laatuun. Vuokranantajat saavat helposti vuokrattua heikkokuntoisetkin asunnot isolla vuokralla, eivätkä ole valmiita kunnostamaan asuntoja. Vain osa vuokranantajista mieltää,

että korkea vuokra ja huono kunto aiheuttavat asunnoissa vuokralaisten vaihtuvuutta ja tyhjiään olon riskiä.

Laadukkaiden tai tilavampien vuokra-asuntojen puute oli osalle asukkaista merkittävä ongelma. Vuokra-asuntomarkkinoilta on hankala löytää kolmioita ja neliöitä ja niiden muutamien tilavampien asuntojen vuokrat ovat niin korkeita (1 000–2 000 €/kk), etteivät monenkaan perheen tulot riitä korkeisiin vuokriin. Hyvien ja laadukkaiden asuntojen vähäisyydestä ja niiden huikean korkeista vuokrista johtuen asukkaat joutuvat tinkimään asumistasostaan ja tyytymään liian pieniin ja heikkokuntoisiin asuntoihin.

## Vuokra-asukkaan huono asema ja heikot oikeudet

Vuokra-asukkaat kokevat asemansa ”omistusasumisen yhteiskunnassa” huonoksi ja alempiarvoiseksi. Asukkaat kokivat, että Suomessa vuokralaisten katsotaan olevan eri ”luokkaa” kuin omistusasunnossa asuvien. Vaikka vuokra-asukkaat maksavat asumisestaan korkeaa vuokraa, vuokralaisia ei silti nähdä markkinahintaa maksavina asukkaina, vaan kuten eräs vastaaja kuvasi ”pikemminkin jonkin sortin pummeina”. Huolimatta siitä, että valtaosa vuokralaisista elää normaalia elämää ja maksaa vuokransa itse, on asenne heihin alentuva tai holhoava. Julkisuudessa esiin nouseva vuokralaisuus on lähes aina ongelmalähtöistä. Ongelma-asukkaan mielletään saavan ylenpalttisia tukia ja siksi kaikkia vuokralaisia syyllistetään. Lähtökohtaisesti ajatellaan, että vuokralaisilla on paljon erilaisia ongelmia, vaikka todellisuudessa ne joilla on paljon ongelmia joutuvat usein tilanteensa pakottamina valitsemaan asumismuodokseen vuokra-asumisen.

Vuokralaisen oikeudet vuokrasuhteen osapuolena koettiin heikoiksi, mikä vähentää asumisessa kaivattua turvallisuudentunnetta. Yksityisellä vuokra-asuntopuolella monen asukkaan huolena oli ”vuokranantajan armoilla oleminen” sekä pelko siitä, että vuokranantajan kanssa tulee erimielisyyksiä. Ongelmat yksityisen henkilövuo-  
kranantajan ja vuokralaisen välisessä yhteistyössä vähentävät joidenkin asukkaiden halua vuokrata yksityisiltä. Osa asukkaista pitikin yhteisöjä eli kaupunkia, yleishyödyllisiä yrityksiä (esim. SATO, VVO ym.) luotettavampana vuokranantajatahona. Osa vastaajista on ollut vuokramarkkinoiden pyörittävänä jo vuokrasääntelyn purun aikana. Vuokranantajien ”korotuskierrokset” 1990-luvulla heti sääntelyn purkamisen jälkeen saivat mediassa runsaasti huomiota. Vuokramarkkinoiden epävakaisuus ja silloiset ongelmat ovat vielä muistissa.

Yksityiseltä henkilöltä vuokrattaessa nähtiin riskinä, että vuokranantaja ”alkaakin yhtäkkiä hankalaksi”. Ongelmia voivat siis aiheuttaa myös epäluotettavat vuokranantajat, mikä nähtiin erityisesti yksityisen vuokranantajapuolen ongelmana. Vuokralaisen oikeudet nähtiin melko vähäisinä niissä tilanteissa, kun vuokranantaja toimii epäasiallisesti. Huonolle käyttäytymiselle ei löydy lainsäädännöstäkään ratkaisuja.

Esimerkkeinä epäasiallisesta käytöksestä asukkaat mainitsivat mm. yksittäisten vuokranantajien luvattomat käynnit asunnossa omilla avaimillaan, perusteettomat korvausvaatimukset todellisuudessa jo ennen vuokrasuhteen alkamista syntyneistä huoneiston vahingoista tai vuokranantajien luistamisen asunnon huoltovollisuudesta sekä sopimuksen vastaiset vuokrankorotukset. Vuokra-asukkaat kokivat suurena huolenaiheena, ettei heillä juurikaan ole keinoja puolustautua, jos vuokranantaja toimii epäoikeudenmukaisesti. Yhteisöt, jotka toimivat vuokranantajina pyrkivät pääsääntöisesti kohtelemaan vuokralaisiaan ammattimaisesti ja usein tasapuolisemmin. Kuitenkin vuokrasopimusten sisällöt voivat vaihdella, kun niiden solmimisessa voi olla vuosikymmenten eroja. Vuokralaiset toivoivat asemansa ja oikeuksiensa parantamista, jotta he olisivat vuokrasuhteen tasavertaisia osapuolia. Oikeudenkäynnin kuluriskit tiedostetaan hyvin.

## Vuokraustilanteet ja vuokrasuhteet

Vuokraustilanteessa vuokralaiset kokivat olevansa ”altavastajana”. Koska asunnoista on kova kilpailu ja asuntonäytöissä on usein paljon asunnonhakijoita, päätökset vuokraamisesta täytyy tehdä nopeasti. Huoneistoon ei ehdi perehtyä kunnolla ja ”pikavuokraus” saattaa aiheuttaa myöhemmin ongelmia. Lisäksi asunnonvälittäjien ei koettu olevan tasapuolisia vuokrasuhteen osapuolten kohtelussa. Sopimusehdoista ei koettu saatavan riittävästi tietoa eikä vuokralaisilla ollut mielestään varsinaista neuvottelumahdollisuutta. Sopimusehdot on määritelty useimmiten vuokranantajan ja välittäjän välillä jo ennen vuokralaisten osallistumista neuvotteluun. Välittäjien koettiin ajavan vuokranantajan etua ja tekevän vuokranantajan kannalta edullisempia sopimuksia. Kuitenkin lainsäädäntö edellyttää että välittäjä kertoo kaikki vuokrauspäätökseen liittyvät seikat vuokralaiselle.

Ongelmaksi koettiin myös yleistynyt vuokralaisten ”sitouttaminen” vuokrasuhteeseen. Irtisanomisajan alkamisen siirtäminen esim. 12 kuukauden päähän koettiin sopimukseen pakottamiseksi. Kuitenkin tällaiseen vuokrasopimukseen suostuttiin ”pakon edessä”, koska valinnanvaraa asuntotarjonnassa ei juuri ole.

Vuokra-asumisen yhtenä merkittävänä ongelmana nähtiin epävarmuus vuokrasuhteen jatkumisesta ja riski irtisanomisesta. Varsinkin yksityisellä vuokra-asunto-alueella irtisanomisen pelko luovat asumiseen epävarmuutta ja turvattomuutta. Osa vastaajista piti laissa määriteltyjä minimi-irtisanomisaikoja liian lyhyinä. Yksityiseltä henkilöltä vuokrattaessa moni näki suurimpana riskinä epätietoisuuden siitä kuinka kauan asunnossa voi asua. Vuokralla asumiseen ei liity kaivattua pysyvyyttä ja turvallisuudentunnetta.

Lisäksi vuokra-asunnon remontointi koettiin asiaksi, jossa vuokranantajat käyttivät kiello-oikeuttaan vain siksi, että heillä oli siihen oikeus. Huoneiston remontoinnin kieltäminen kaiheri erityisesti niissä vastauksissa, joissa vuokralaisilla oli kiinnostusta sijoittaa remontiin myös omaa rahaa, jotta asunto olisi viihtyisämpi. Vuokranantajilla ei koettu olevan tarvetta huoneistojen kunnostamiseen, koska huoneisto kelpaa kuitenkin jollekin huonokuntoisenaakin, kun muuta ei ole saatavilla.

## Muiden asukkaiden aiheuttamat häiriöt

Etenkin vuokra-asumiseen liittyvät sosiaaliset ongelmat ja niistä aiheutuvat häiriöt naapurustossa synnyttävät vuokra-asumiseen turvattomuutta. Se, että osa vuokralaisista käyttäytyy välinpitämättömästi niin asuntoa, naapureita kuin asuinympäristöäänkin kohtaan, aiheuttaa ongelmia. Osan vastaajista mukaan monissa kerrostaloissa, joissa valtaosa asukkaista on vuokralaisia, kukaan ei tunnu välittävän mistään.

Kerrostaloasumisessa järjestyssääntöjen noudattamattomuus ja häiriöiden aiheuttaminen hankaloittavat muiden asukkaiden elämää. Erityisen isoksi ongelma koettiin niissä tapauksissa, joissa häiritsijä oli osakas. Välinpitämättömyys asuinympäristön tilasta aiheuttaa ongelmia myös esim. ympäristön ja yhteisten tilojen epäsiisteytenä. Sosiaaliset ongelmat, jotka kasaantuvat erityisesti tietyille alueille ja tiettyihin vuokratiloihin, aiheuttavat levottomuutta ja turvattomuutta. Jyrkimmillään häiritsevät asukkaat toivottiin jopa sijoitettavan kokonaan omille asuinalueilleen.

Asukkaat toivoivatkin, että häiriökäyttäytymiseen tulisi voida puuttua nykyistä tehokkaammin, jotta ulkopuolisten ei tarvitsisi kärsiä siitä. Häiriökäyttäytyminen ja siihen puuttumisen vaikeus nähtiin ongelmina, joihin on hankala löytää nopeaa ratkaisua. Häiriköinnin hillitsemiseksi vastaajat ehdottivat, että häiriköivä asukas häädettäisiin nykyistä useammin jo toisesta varoituksesta. Taloyhtiöltä toivottiin tiukempaa käytäntöä, jossa niiden tulisi toimittaa järjestyssäännöt uudelle vuokralaiselle, jonka tulisi palauttaa ne allekirjoitettuna. Sääntöjen rikkomuksesta seuraisi kirjallinen varoitus ja häätö.

## 9 Vuokra-asumisen kehittämistarpeet ja ideat vuokralaisten ja vuokranantajien näkökulmasta

Vuokranantajia ja vuokralaisia pyydettiin vapaasti kertomaan ideoita, ehdotuksia ja toiveita vuokra-asuntosijoittamisen ja vuokraustoiminnan kehittämiseksi. Lisäksi vuokralaisilta kysyttiin millaisia hyvien vuokra-asuntojen pitäisi heidän mielestään olla.

### 9.1

#### **Millaisia vuokra-asuntojen pitäisi vuokralaisten mielestä olla ja mistä ollaan valmiita maksamaan?**

Vuokralaisilta kysyttiin hyvän vuokra-asunnon ominaisuuksia (kuva 31). Asunnon sijainti lähellä kaupungin keskustaa tai keskustassa oli vuokra-asukkaille erittäin tärkeä tekijä (73 % vastaajista). Reilu neljäsosa vuokra-asukkaista halusi vuokra-asunnon sijaitsevan aivan kaupungin keskustassa, ja 46 % vastaajista halusi asunnon sijaitsevan alle 5 kilometrin etäisyydellä keskustasta. Joka neljäs sen sijaan halusi asua kauempana kuin 5 kilometrin päässä keskustasta.

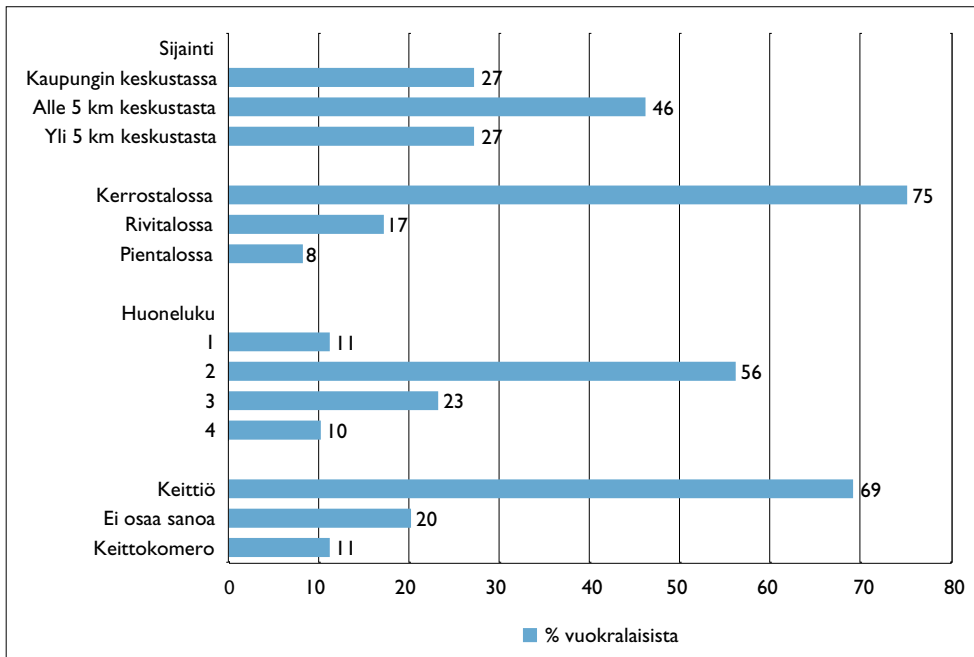
Suurin osa (75 %) piti kerrostaloasumista tarpeitaan vastaavana ja toivoi vuokra-asunnon sijaitsevan kerrostalossa. Rivitalossa halusi asua noin viidesosa ja omakotitalossa 8 prosenttia vastaajista. Helsingissä kerrostaloasuntojen osuus onkin suuri. Avovastauksissa moni vastaaja ilmoitti, ettei halua asua lähiössä, vaan haluaa vuokra-asunnon sijaitsevan nimenomaan keskustassa. Palvelujen läheisyys ja hyvät julkisen liikenteen yhteydet olivat hyvän vuokra-asunnon asuinalueen tärkeitä ominaisuuksia.

Vuokra-asukkaat halusivat asua nykyistä tilavammin, joten hyvien vuokra-asuntojen tulisi olla huoneluvultaan ja pinta-alaltaan nykyistä suurempia. Jotta asunto vastaisi nykyistä paremmin vuokra-asukkaan tarpeita, sen pitäisi vuokralaisten mielestä olla mieluiten kaksio (56 %). Myös kolmioita ja sitä suurempia asuntoja toivottiin vuokramarkkinoille lisää. Vain 11 prosenttia piti yksiötä ihanteellisena vuokra-asuntona, vaikka huomattava osa sellaisessa asuikin. Nykyisestä vuokra-asuntokannasta lapsiperheiden onkin vaikea löytää sopivaa asuntoa. Pinta-alaltaan asunnon pitäisi olla keskimäärin 58 neliometriä. Suurin osa asukkaista oli sitä mieltä, että tarpeita vastaavassa asunnossa pitäisi olla keittokomeron sijaan kunnollinen keittiö.

Vuokrat ovat kuitenkin kalliita ja näin suurin osa (67 %) vuokra-asukkaista olisi valmis käytännössä tinkimään asunnon koosta edullisemmän vuokran takia. Kolmasosa vastaajista puolestaan valitsisi mieluummin tilavan asunnon, vaikka sen vuokra olisikin kalliimpi.

Suurin osa asukkaista (67 %) olisi valmis myös tinkimään asunnon kunnosta ja varustetasosta, jos vuokra olisi alhaisempi (taulukko 17). Lähes joka toinen valitsisi mieluummin vanhan tai vaatimattoman, mutta edullisemmän asunnon. Reilu kolmasosa (38 %) asukkaista puolestaan halusi asumaan uuteen ja hyvätasoiseen asuntoon, vaikka vuokra olisikin korkeampi.

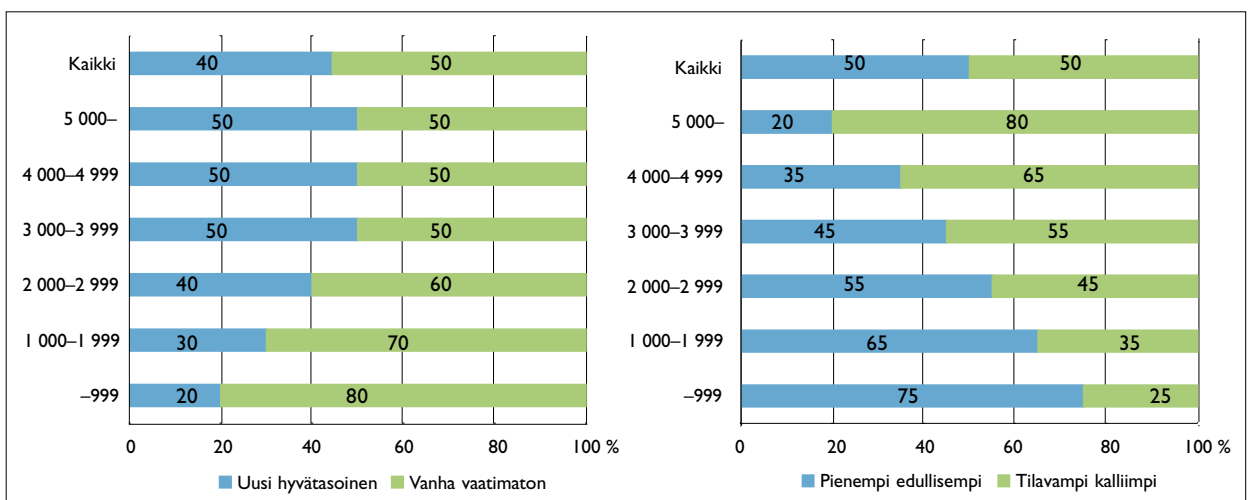




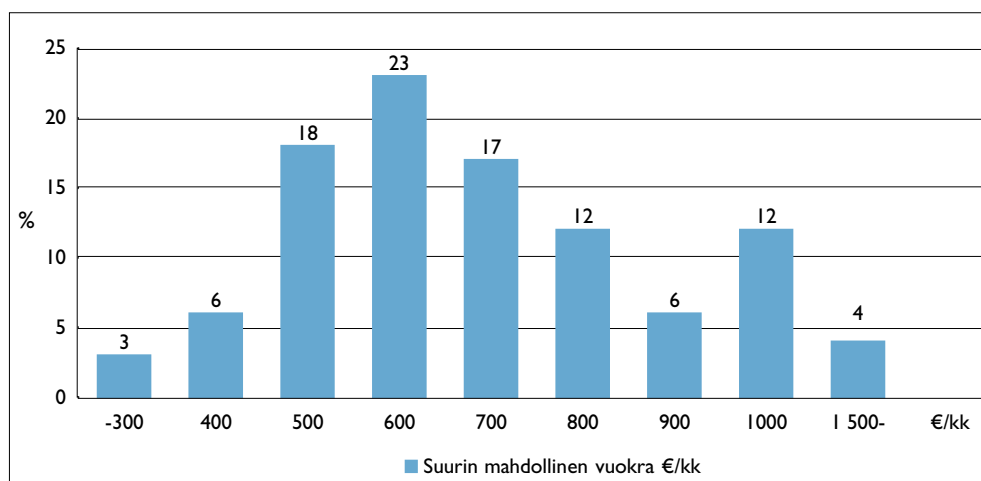
Kuva 31. Vuokralaisten käsitys hyvän vuokra-asunnon koosta ja sijainnista.

Taulukko 17. Vuokralaisten valinnat vuokra-asunnon laadukkuuden ja vuokran korkeuden välillä.

Valitsisi mieluummin	% vuokralaisista
Uuden, hyvätasoisien ja kalliimman vuokra-asunnon	38
Vanhan, vaatimattoman ja edullisemmän asunnon	62
Yhteensä	100
Vastaajia	593
Tilavamman asunnon, vaikka vuokra olisi kalliimpi	33
Tinkisi asunnon koosta, mikäli vuokra olisi edullisempi	67
Yhteensä	100
Vastaajia	593



Kuva 32. Vuokralaisten asumisvalinnat asunnon tason ja vuokran korkeuden suhteen tulotason mukaan.



Kuva 33. Vuokralaiset ilmoittamansa itselleen mahdollisen suurimman vuokran, €/kk, mukaan.

Vuokralaisten tulot vaikuttavat mahdollisuuksiin valita parempi asumistaso. Huoneiston koon valinnassa on selvästi merkitystä tulotasolla. Tulojen ollessa erittäin pieniä eli alle 1 000 euroa on tavoitteena saada pienempi asunto, jonka kokonaisvuokra on myös pienempi (kuva 32).

Suurin osa vuokra-asukkaista ilmoitti että asunnon kuukausivuokra saisi keskimäärin olla enintään 730 euroa. Kovin paljon tilaa vuokra-asumisen paremmalle laadulle ei vuokrissa näin löydy. Ihannevuokrassa löytyi vastaajien välillä suurta vaihtelua, ihannevuokran ollessa 120–3 000 euron välillä.

Tutkijoita kiinnosti myös se, mitä ominaisuuksia vuokralaiset toivoivat vuokra-asuntoihin ja mistä he ovat valmiita maksamaan. Asukkailta kysyttiin, mitä ominaisuuksia he pitivät erityisen tärkeinä vuokra-asunnossa ja mistä he olisivat valmiita maksamaan lisää vuokraa (taulukko 18). Tällaisen kysymyksen tekeminen postikyselyssä osoittautui kuitenkin vaikeaksi ja liiankin vaativaksi. Vastaajat vastasivat joko tai periaatteella valiten ominaisuuden tai merkitsivät suoraan, mitä he ovat valmiita maksamaan siitä, ilman että ilmoittivat pitävänsä asiaa tärkeänä. Jotta toiveet voitaisiin suhteuttaa kaikkiin vuokralaisiin, toiveita esittäneiden määrät on laskettu osuuksina kaikkien vastaajien määrästä. Kysymykseen vastatessa saattoi valita useamman vaihtoehdon ja määrittää kaikkiin rahasumman, jonka voisi maksaa lisää vuokraa. Osa vastaajista ilmoitti suuruusluokasta päätellen maksimaalisen kokonaisvuokran. Mediaanissa nämä ääriarvot eivät kuitenkaan näy.

Tärkeimmäksi vuokra-asunnon ominaisuudeksi vastaajat ilmoittivat asuntoon kuuluvan parvekkeen. Puolet vuokralaisvastaajista piti omaa parveketta tärkeänä. Avovastauksissa näkyi, että asukkaiden mukaan säilytystilaa oli nyt aivan liian vähän. Asukkaat toivoivat, että asunnoissa olisi enemmän vaate- ja eteiskaappeja sekä kunnollinen vaatehuone. Lisäksi asuintalon varasto/vinttikomeroa pidettiin erittäin tarpeellisena. Uudisrakentamisessa huoneistokohtaista varastotilaa pidettiin hyvänä ratkaisuna säilytystarpeeseen. Tilava ja toimiva säilytystila polkupyörille oli myös monen asukkaan toivelistalla. Vajaa kymmenesosa vastaajista piti erittäin tärkeänä sitä, että pääsisi asumaan nykyistä tilavampaan asuntoon tai että asunto sijaitsi keskustassa. Kahdeksan prosenttia toivoi korkeatasoisempaa keittiötä ja kylpyhuonetta.

Vaikka edellä mainittuja ominaisuuksia pidettiin erittäin tärkeinä, eivät kaikki kuitenkaan olleet valmiita maksamaan niistä lisää vuokraa. Vuokralaisilta kysyttiin

asumistasoa parantavien eri vaihtoehtojen kohdalla myös, olisiko valmis maksamaan niistä ja kuinka paljon. Toiveiden ja maksuhalukkuuden välillä on eroa. Asuntoon kuuluva oma parveke oli tekijä, jonka vuoksi oltiin halukkaimpia (61 % tämän valinneista vastaajista) maksamaan lisää vuokraa.

Vaihtoehtoon muu vuokralaisille tärkeä ominaisuus tai mistä he olivat maksamaan tuli runsaasti avovastauksia. Osa vastaajista painotti huoneiston viihtyisyyttä ja oli valmis maksamaan mm seuraavista: lautalattiasta, seiniin upotetutista kaapeista, toimivasta kakluuniuunista, kaasuhellasta, kylpyammeesta, luvasta tapetoida ja remontoida. Myös vanhoissa talojen huonekorkeus ja leveät ikkunalaudat viehättivät, kuten myös vanhojen talojen arkkitehtuuri.

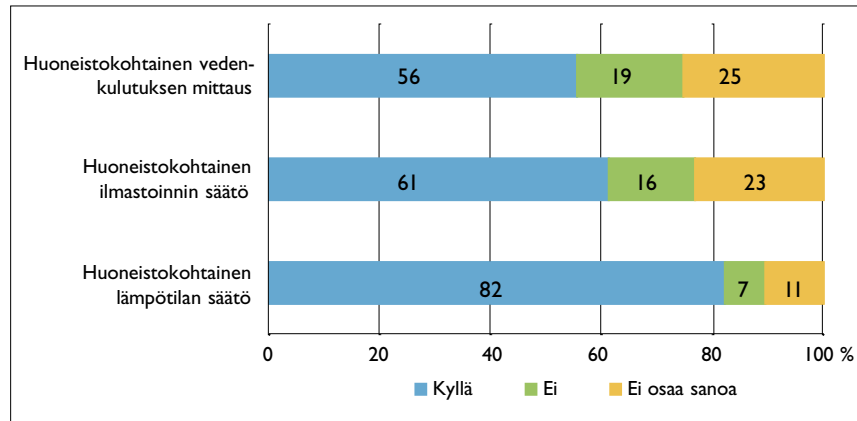
Huoneistojen toiminnallisuuden parantumisesta oltiin valmiita maksamaan. Sähköpistokkeiden vanhanaikaisuus sekä huono sijoittelu oli ongelma erityisesti olohuoneissa. Keittiöiden osalta pistokkeiden lukumäärän riittävyys innoitti lisäsuorituksiin vuokrassa.

Taloyhtiön ominaisuuksista ja palveluista tärkeimmäksi 27 prosenttia asukkaista valitsi pesutuvan ja kuivaushuoneen. Taloyhtiön yhteistä saunaa pidettiin lähes yhtä tärkeänä (23 %). Vuokra-asunnosta, jonka taloyhtiössä on pesutupa ja kuivaushuone, olisi valmis maksamaan korkeampaa vuokraa 23 prosenttia vastaajista. Saunallisessa talossa olevasta vuokra-asunnosta oli 39 prosenttia valmis maksamaan korkeampaa vuokraa.

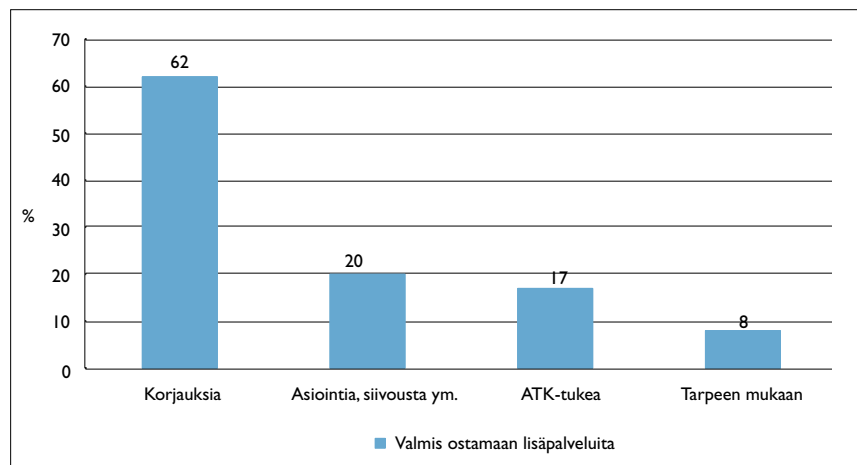
Taulukko 18. Vuokralaisille tärkeät asunnon ominaisuudet ja ne ominaisuudet, joista he ovat valmiita maksamaan lisää vuokraa.

	Kuinka moni pitää tärkeänä, % kysymykseen vastanneista	Valmiit maksamaan, % kaikista	Valmiit maksamaan, % kysymykseen vastanneista	Kuinka paljon valmis maksamaan lisää vuokraa €/kk
Parveke	56	31	61	20
Nykyistä tilavampi asunto	38	20	45	80
Asunnon sijainti keskustassa	35	14	34	20
Korkeatasoinen keittiö	35	20	62	50
Korkeatasoinen kylpyhuone	33	18	59	30
Vaatehuone	33	17	58	20
Talon pesutupa ja kuivaushuone	27	7	23	20
Talosauna	23	10	39	10
Autopaikka/-talli	22	3	36	10
Laadukkaat pintamateriaalit	25	13	55	39
Oma huoneistosauna	22	17	85	40
Vuokranantajan toimesta astianpesukone	21	11	57	10
Vuokranantajan toimesta pyykinpesukone	19	4	52	10
Huoneistokohtainen ilmastointi	15	3	17	10
Talon askartelu-/kerhotilat	7	9	67	10
Vuokranantajatoimesta kuivausrumpu	7	4	68	10
Muu	6	24	86	70
<b>Vastaajia</b>				<b>565</b>

Kuva 34. Vuokralaisten suhtautuminen huoneistokohtaiseen lämpötilan, ilmastoinnin säätöön ja vedenkulutuksen mittaukseen.



Kuva 35. Vuokranantajien tarjoamia lisämaksullisia oheispalveluita toivovat vuokralaiset.



Asumisturvallisuuden lisääntymisestä oli myös osa vuokralaisista valmis maksamaan lisää. Sopimuksien noudattaminen ja ennustettavuus, sekä kuluttajalainsäädännön ulottaminen myös vuokrasuhteeseen olivat vastaajien mielestä tärkeitä osa-alueita vuokra-asumisen kehittämisessä. Pitkäaikaisen luottamuksellisen vuokrasuhteen löytäminen mainittiin perusteissa, samoin kuten riitatilanteiden tasapuolinen ratkaisu.

Yleistyvät huoneistokohtaiset säätely- ja mittausmahdollisuudet lisäävät asukkaan vaikutusmahdollisuuksia mm. energiansäästöissä. Useimpien vuokralaisten mielestä vuokra-asunnossa pitäisi olla mahdollisuus huoneistokohtaiseen ilmastointiin, lämmönsäätöön ja vedenkulutuksen mittaukseen (kuva 34). Huoneistokohtaista lämpötilan säätömahdollisuutta pidettiin tärkeimpänä (82 %). Yli puolet piti huoneistokohtaista vedenkulutuksenmittausta hyvänä ja vain vajaa viidennes vastusti sitä.

Asumiseen on pyritty tuomaan vaihtoehtoja myös palveluita tarjoamalla, esimerkiksi URBA-hankkeen kehittämässä asumiskonsepteissa on yhtenä vaihtoehtona ollut ”James-portieeri”, asuintalon palvelupiste (Norvasuo ym. 2010) Tässäkin tutkimuksessa kysyttiin vuokralaisten kiinnostusta vuokranantajien tarjoamiin maksullisiin lisäpalveluihin. Vuokranantajan tarjoamien lisäpalvelujen ostamisesta ei kuitenkaan monikaan vuokralainen ollut kiinnostunut (kuva 35). Vain neljäsosa (27 %) vuokralaisista toivoi, että tulevaisuudessa vuokralaisella olisi mahdollisuus ostaa vuokranantajan järjestämiä asumisen oheispalveluja. Vuokralaiset toivoivat asunnon korjauksia ja muita pieniä asennus- tai huoltotöitä, esim. sellaisia, jotka eivät kuulu talonmiehelle tai isännöitsijälle, kuten asunnon pieniä korjauksia, asiointia tai kaupassa käyntiä. Mahdollisuutta ostaa tarvittaessa atk-tukipalveluja pidettiin myös hyvänä ideana.

Erityisesti ikääntyvän väestön kannalta erilaisia lisäpalveluja, kuten asiointi- ja kaupassakäyntiapua sekä siivouspalveluja, pidettiin hyvin tarpeellisena. Eräs vastaajista ehdotti esimerkkinä ns. seniorivuokralaisjärjestelmää, jossa näitä palveluja olisi tarjolla ja asukkaat voisivat niitä tarvittaessa ostaa. Avovastauksissa vuokralaiset mainitsivat: ”ehkä vanhempana kaupankäynnin apu voisi olla hyvä palvelu”, ”eläkeiässä siivouspalvelu voisi olla tarpeellinen, samoin asiointia, kaupakäyntejä”, ”vanhetessa kaikki lisäpalvelut olisi loistovaihtoehto, jos niitä voisi tarvittaessa ostaa, varsinkin yksin asuvien kohdalla.” Vuokranantajina toimivilla yksityishenkilöillä on useimmilla vain 1–2 vuokra-asuntoa omistuksessaan, palvelujen järjestäminen sopiikin paremmin ammattimaisemmille vuokranantajille tai yhteisövuokranantajille.

9.2

## Vuokralaisten asumisen kehittämistä koskevat ideat ja ehdotukset

Kun vuokralaisilta kysyttiin, mitä asioita he pitivät tärkeimpänä vuokra-asumisen kehittämiseksi, valtaosa piti erittäin tärkeänä vuokra-asuntojen saatavuuden parantamista (75 %) ja ettei nykyvuokriin tulisi korotusta (72 %) (taulukko 19). Lähes puolet piti erittäin tärkeänä vuokrien alentamista ja vuokra-asuntotarjonnan monipuolistamista. Tärkeänä pidettiin myös tilavampien vuokra-asuntojen saatavuutta sekä perheille soveltuvien vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämistä.

Vuokralaisvastaajat painottivat myös energian säästöä ja asumisen ekologisuutta sekä vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä ja irtisanomisturvan parantamista. Vuokra-asuntojen varustetaso parantaminen ja pihojen ja ulkotilojen kehittäminen koettiin vähiten tärkeäksi.

Vuokralaisen vähäisistä vaikutusmahdollisuuksista kertoo se, että 65 prosenttia vastaajista piti vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä asumisessaan erittäin tai melko tärkeänä.

Taulukko 19. Vuokralaisten mielestä vuokra-asumisen kehittämisessä tärkeää.

Vuokra-asumisen kehittäminen	Erittäin tärkeä, %	Melko tärkeä, %	Ei kovin tärkeä, %	Ei osaa sanoa, %	Yht., %
Vuokra-asuntojen saatavuuden parantaminen	75	21	2	2	100
Ei korotuksia nykyvuokriin	72	21	4	3	100
Vuokrien alentaminen	49	30	14	7	100
Monipuolisempi vuokra-asuntotarjonta	46	39	9	6	100
Energian säästö ja asumisen ekologisuus	34	40	17	9	100
Tilavammat vuokra-asunnot	32	35	23	10	100
Vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen	31	34	21	14	100
Irtisanomisturvan parantaminen	28	35	24	13	100
Perhe-asuntojen saatavuus	24	27	24	25	100
Asuntojen varustetaso parantaminen	20	43	26	11	100
Pihojen ja ulkotilojen kehittäminen	17	40	33	10	100
Muu	21	6	3	70	100
Vastaajia					637

Vuokra-asukkaiden esittämät ideat ja ehdotukset avovastauksissa vuokra-asumisen kehittämiseksi koskivat niin yleisen tason kehittämistoiveita kuin konkreettisempiakin ehdotuksia ongelmien ratkaisemiseksi. Seuraavaksi on eritelty alaotsikoittain näitä vuokra-asukkaiden asumistaan koskevia kehittämistoiveita.

## Vuokra-asuntojen määrän lisääminen

Vuokra-asumisen kehittämisessä pidettiin kaikista tärkeimpänä vuokra-asuntojen saatavuuden parantamista ja vuokra-asuntojen määrän lisäämistä, etenkin pääkaupunkiseudulla. Vuokra-asuntokantaa olisi kasvatettava tuntuvasti, koska nykyinen asuntotarjonta ei pysty vastaamaan niin määrältään kuin laadultaankaan asukkaiden vaatimuksia. Vuokra-asuntokantaa olisi monipuolistettava, jotta jokaiselle asunontarvitsijalle voitaisiin taata edes suhteellisen hyvin asukkaan tarpeita vastaava asunto ja koti. Asuntotarjonnan lisäämistä pidettiin erittäin tärkeänä myös siksi, että nykyiset kohtuuttoman korkeat vuokrahinnat saataisiin alenemaan siedettävälle tasolle. Kun markkinoille tulisi enemmän vuokra-asuntoja, kilpailun myötä kohtuuhintaiset vuokrat voisivat olla saavutettavissa.

Varsinkin pääkaupunkiseudulla ja Helsingin alueella ei ole tarpeeksi asuntoja tarjolla ja etenkin pienituloisten on todella hankala löytää asuntoa. Asukkaat korostivat vuokra-asuntojen tarjonnan monipuolistamista, pienempien asuntojen lisäksi tulisi lisätä myös tilavampien sekä lapsiperheille soveltuvien vuokra-asuntojen tarjontaa. Vastaajat toivoivat tulevaisuudelta esimerkiksi sellaisia vuokra-asuntosäätiöitä, jotka vuokraisivat asuntoja nimenomaan lapsiperheille. Vastauksista kuvastui asukkaiden toive siitä, että jokaisella tulisi olla mahdollisuus kohtuuhintaiseen, riittävän kokoiseen ja asiallisessa kunnossa olevaan asuntoon ja kotiin. Tämä voidaan saavuttaa vain lisäämällä ja monipuolistamalla asuntotarjontaa. Etenkin Helsingin keskusta-alueelle toivottiin runsaasti lisää erikokoisia vuokra-asuntoja.

## Vuokratason kohtuullistaminen

Vuokra-asumisesta on tullut kallis asumisen muoto, kun vuokrat ovat ajan myötä kohonneet todella korkeiksi. Erittäin tärkeänä pidettiin nykyisten vuokrahintojen alentamista sekä vuokrien nousun hillitsemistä. Nykyisiä vuokrahintoja pidettiin aivan liian korkeina. Ensisijaisesti olisikin huolehdittava siitä, ettei vuokrataso enää ainakaan nousisi. Vuokrien katsottiin nousseen niin korkeiksi, että jopa keskitulot-sillakin alkaa olla vaikeuksia selvittää vuokrien maksusta. Usein vuokraan menee jopa enemmän rahaa kuin asuntolainan ja vastikkeen lyhentämiseen. Vuokra-asuminen on kuitenkin monelle ainoa vaihtoehto, kun mahdollisuutta oman asunnon ostoon tai asuntolainanottoon ei ole. Etenkin yksin asuvalle tai yksin vuokransa maksavalle, kuten yksinhuoltajille, korkeat vuokrat aiheuttavat ongelmia, mutta asuntolainakaan ei saa riittävästi omistusasunnon ostamiseen, ainakaan pääkaupunkiseudulla. Nykyiset vuokrahinnat ajavat ihmiset köyhyysloukkuihin, jolloin säästöjen kerryttäminen ei onnistu.

Vuokrien ja asumisen kalleus on pääkaupunkiseudulla tosiasia. Vastauksista käy ilmi, että vuokralaiset eivät aina ole selvillä vuokran muodostumisesta. Tehdessään vuokrasopimuksen vuokralainen hankkii käyttöönsä kokonaispaketin, joka sisältää huoneiston kunnossapidon, siivousta, jätehuoltoa, energian käyttöä jne. Lukuun ottamatta huoneiston kunnossapitoa, on valtaosa näistä eristä sellaisia, joihin vuokranantajakaan ei voi vaikuttaa. Vuokrassa vuokralainen maksaa mm. kiinteistöveron, joka ei jää vuokranantajan hyväksi sekä vuokratulosta 28 prosentin pääomaveron. Asumiseen liittyvistä kustannuksista tehdään päätöksiä niin kunnallisella tasolla kuin valtion tasolla. Asuntojen yleinen hintataso ja, jos vuokranantaja on rahoittanut asunnon lainalla korko vaikuttavat vuokraan. Pääkaupunkiseudulla asuntojen

keskihinta 4 158 €/m<sup>2</sup> on lähes kaksinkertainen (80 % korkeampi) ja Helsingissä yli kaksinkertainen muuhun maahan verrattuna 1 752 €/m<sup>2</sup> (Tilastokeskus, Asuntojen hinnat 2010). Lähinnä se seikka, johon yksittäinen yksityinen sijoittaja voi vaikuttaa, on vuokranantajan oman tuoton tavoite. Tässäkin on rajansa. Jos huoneiston vuokra kuitenkin on merkittävästi alueen vuokratasoa kalliimpi ja huoneiston kunto keskinertainen tai vaatimaton, on vuokralaisten vaihtuvuus merkittävästi tavanomaista suurempi ja vuokraus vaikeaa.

Vuokrahintojen järkevöittämiseksi vuokralaiset ehdottivat niin vuokra-asuntojen määrän kasvattamista kuin vuokrasäännöstelyä. Neliövuokrille toivottiin "jonkinlaista maksimivuokratasoa". Vuokrasääntelyn purkamista 1990-luvulla pidettiin "todella typeränä tekona", jonka myötä vuokraustoiminnasta on tullut "laillistettua rosvousta". Moni vastaaja korosti sitä, että vuokrasääntelyn palauttaminen olisi välttämätöntä, jotta mielivaltaiset vuokrahinnat ja vuokraustoiminta saataisiin kuriin. Taloudellisten seikkojen korostuminen vastauksissa on vahva viesti siitä, että vuokralaiset kokevat turvattomuutta asumisessaan erityisesti tästä syystä. Asumistuen ei koeta ratkaisevan ongelmaa, koska se on usein pienituloisimmille riittämätön tarpeeseen nähden. Lisäksi vain vähemmistö eli joka neljäs vastaaja sai asumistukea. Markkinatalouteen siirtymällä ei ole saatu toivottua/haettua toimivuutta vuokramarkkinoille. Asuntojen rakentamisen määrällinen vähyys on iso osa ongelmaa.

Vastauksista ei käy ilmi sitä, että asuntojen saatavuudessa oli aikoinaan vuokrasääntelyn oloissa vielä pahempia ongelmia. Sääntelyn aikaisia markkinoiden lieveilmiöitä ei enää muisteta. "Pimeitä ylivuokria" maksettiin, vaikka tasoyleisohjeilla säänneltiin vuokratasoa. Vuokratilastojen mukaan vuokrataso nousi jo 1980-luvulla ennen sääntelyn purkamista. Vuokrasääntelyn palauttaminenkaan ei poistaisi huoneistojen kunnossapitoon liittyviä ongelmia. Tuottojen vähentyessä vuokranantajat tuskin panostaisivat nykyistä enempää asuntojen kunnan kohentamiseen.

Asukkaat toivoivat valtiovallalta vuokramarkkinoiden seuranta, jotta vuokrat saataisiin laskemaan inhimilliselle tasolle. Yksityisiä vuokranantajia varten ehdotettiin kehitettäväksi jonkinlaista kriteeristöä, jonka mukaan asunnosta pyydettyvä vuokra määräytyisi, jolloin asunnoista ei pystyttäisi pyytämään mielivaltaisia vuokria. Ehdotukset kuvastavat selkeästi tutkimuksessa esiin tullutta ristiriitaa asunnon kunnan, kunnossapidon ja vuokran korkeuden välillä.

Vuokrasopimukseen toivottiin myös selkeästi määriteltäväksi, kuinka paljon vuokranantaja saa korottaa vuokraa vuosittain. Ilmeisesti jo vuodesta 1995 lähtien voimassa ollut laki asuinhuoneiston vuokrauksesta, jossa edellytetään, että vuokrasuhteen osapuolet sopivat vuokrankorotusperusteen yhdessä, on jäänyt osin edelleen vuokrasuhteiden osapuolille vieraaksi.

Yhdeksi keinoksi parantaa pienituloisten asunnon saantia ehdotettiin myös esim. kaupungin asuntojen vuokralaisten tulotason tarkistamista väliajoin, jolloin edullisempi sosiaalinen asuminen taattaisiin eniten sitä tarvitseville. Pienituloisille toivottiin myös taattavan parempi asumistuki, mikäli vuokrahintoja ei saada alemmas.

## Vuokra-asuntojen kunnostaminen ja kuntokartoitus

Vuokra-asuntojen hinta-laatusuhde koettiin erittäin huonoksi, Helsingissä ongelma on sama omistusasunnoissa, kun vaatimattomatkin asunnot ovat hyvin kalliita muuhun maahan verrattuna. Vuokra-asunnot ovat usein pieniä ja huonokuntoisia, mutta silti niistä pyydetään hyvinkin korkeita vuokria. Lisäksi vuokrat nousevat yleisesti vuosittain, vaikka talojen ja asuntojen kunto heikkenee ajan myötä. Usea valitti Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen olevan todella huonossa kunnossa, mutta silti

vuokrat ovat todella korkeita. Eräs vastaaja kuvasi tilannetta seuraavasti: "joutuu maksamaan älyttömiä summia, mutta joutuu asumaan jossain homeisessa koirankopissa". Viihtyisät asunnot hyvältä alueelta maksavat niin paljon, ettei suurella osalla vuokra-asukkaista ole niihin varaa. Vuokra-asuntojen kunnostamista vuokrasummaa vastaaviksi pidettiin asiaa, joka tulisi saada kuntoon mahdollisimman pian. Vaihtoehtoisesti vuokrat tulisi laskea vastaamaan asuntojen kuntoa ja laatutasoa. Vastaajat myös ehdottivat vuokra-asunnoille kuntokartoitusta, jossa asunnon tulisi läpäistä tietyt vähimmäisvaatimukset ennen vuokralle laittoa.

## Vuokra-asukkaan oikeudet ja aseman parantaminen

Vuokralaisen aseman parantaminen nähtiin tärkeänä kehittämiskohteena. Vuokraasukkaiden oikeuksia tulisi parantaa ja selkeyttää. Asuntojen vuokraustoimintaan toivottiin yhteisiä pelisääntöjä, kun nykyisessä tilanteessa yksityiset vuokranantajat voivat toimia "lähes mielivaltaisesti", vastoin osapuolien sopimaa hyvää vuokratappaa. Yksityiseltä henkilöltä asunnon vuokratessaan asukkaat tunsivat usein joutuvansa vuokranantajan "armoille". Yksityisten vuokranantajien vuokraustoiminnan sekalaiset käytännöt ja omat säännöt koettiin ongelmana, joka aiheuttaa turvattu muutta vuokralla asumiseen ja joihin tulisi saada parannuksia.

Vuokra-asumista toivottiin säädeltävän lailla nykyistä paremmin vuokraasukkaiden oikeuksien turvaamiseksi. Esimerkiksi ristiriitatilanteita varten toivottiin myös viranomaispalveluja, jotka voisivat toimia välittäjänä riitatilanteessa, tosin kuluttajariita-lautakunta toimii jo. Vuokra-asukkaan paremmat oikeudet ja mahdollisuus saada tarvittaessa apua ongelmallisessa vuokrasuhteessa toisivat vuokra-asumiseen kaivattua turvallisuudentunnetta. Myös irtisanomisturvan parantaminen ja vuokrasuhteiden pitkäaikaisuuden turvaaminen erityisesti yksityisissä vuokrasuhteissa vaatisi asukkaiden mukaan kehittämistä.

Sekä määräaikaisissa vuokrasuhteissa ja toistaiseksi jatkuvissa vuokrasopimuksissa, joissa irtisanomisaika on määrätty esim. vuoden päähän (ns. "vuokrasuhteen minimiaika"), asukkaat tunsivat joutuvansa "kahlitukseksi" asuntoon ja pitivät tällaisia sopimuksia hankalina. Tämän suhteen toivottiinkin lisää joustavuutta vuokrasopimukseen. Asukkaat toivoivat esimerkiksi oikeutta ja mahdollisuutta purkaa vuokrasopimus määräaikaisissa sopimuksissa, jos asunnossa ilmenee jotain, mihin vuokralainen ei ole tyytyväinen ja vuokranantaja ei suostu asiaa korjaamaan.

Asukkaat toivoivat, että vuokranantajien ja vuokraasukkaiden välinen yhteistyö saataisiin toimimaan paremmin. Tähän liittyi vahvasti asukkaan kuulemisen lisääminen. Vuokranantajan tulisi ottaa huomioon myös asukkaan näkökulma asuntoa koskevissa asioissa. Asukkaat korostivat vuokralaisten vaikutusmahdollisuuksien lisäämistä omassa asumisessaan. Asukkaat kaipasivat mahdollisuutta vaikuttaa asunnon kuntoon ja materiaalivalintoihin pienillä pintaremonteilla ja korjauksilla asunnossa vuokrasuhteen aikana. Asukasta tulisi myös kuulla vuokra-asuntoon liittyvissä korjauksissa, jos korjauksista aiheutuu vuokrankorotuksia. Korjausten tarpeellisuus saattoi joskus aiheuttaa erimielisyyksiä, osasta asukas maksaa mielellään, kun taas osa voi tuntua turhalta. Putkiremontilla ei asunnon silminnähtävä viihtyisyys parane. Toisaalta asumisen laatu voi nousta merkittävästikin, kun vesivahinkojen riski pienenee ja putkiremontin yhteydessä usein myös kylpyhuone muuttuu laadukkaammaksi. Nykyisillä vuokramarkkinoilla vallan katsottiin olevan täysin vuokranantajalla. Jos asukas esimerkiksi esittää mielipiteitään tai asunnon parannusehdotuksia, vuokranantaja saattaa vastata, että asuntoon olisi muitakin tulijoita.

Luottamuspuola asukkaan ja vuokranantajan välillä saattaa aiheuttaa asukkaan kannalta epämiellyttäviä tilanteita. Eräs vastaaja kertoi esimerkkitapauksen, jossa vuokranantajalla oli tapana tulla asuntoon omilla avaimillaan. Se, että vuokranantaja katsoo voitavansa toimia itsevaltaisesti ja joskus jopa lain vastaisesti, koska omistaa



asunnon, ei kuulu nykyaikaisiin vuokramarkkinoihin. Asukkaat katsoivatkin, että vuokralaisten oikeusturvan parantaminen epäasiallisten ja epärehellisten vuokranantajien suhteen on erittäin tärkeää.

Nykyisin lähes jokaisessa vuokrasopimuksessa vaadittavaa vuokratakuuta ei koettu ongelmaksi. Vuokratakuulle toivottiin kuitenkin enimmäismääräksi kahden kuukausivuokran suuruista summaa. Takuuvuokralainan saaminen edullisesti pankista oli myös asukkaiden toiveissa.

## Vuokra-asumisen imagon kohentaminen

Vuokralaiset korostivat sitä, että vuokra-asumisen arvostusta ja imagoa tulisi korottaa, vuokra-asumista tulisi pitää tasaveroisena asumismuotona omistusasumisen rinnalla ja vuokra-asukasta tulisi kohdella tasa-arvoisena omistusasujan kanssa. Vuokra-asukkaat kokivat, että yleinen mielikuva vuokra-asukkaista leimaa kaikki vuokralalla asuvat alempiarvoisiksi ihmisiksi. Vuokra-asumista koskevassa yleisessä mielikuvassa korostuvat todellisuutta enemmän vuokra-asumiseen liitetyt sosiaaliset ongelmatapaukset, köyhyys ja huonompiosaisuus. Vuokra-asukkaiden alempiarvoisuuden katsottiin ilmenevän esimerkiksi siinä, että yleensä ihmiset pitävät asuinalueita parempina, jos siellä ei ole vuokra-asuntoja, ja usein tällaiset alueet ovat myös kalliimpia.

Vastaajat toivoivat suomalaisen omistusasuntokeskeisen kulttuurin muuttamista niin, että vuokra-asuminen olisi todellinen vaihtoehto eikä merkki b-luokan kansalaisuudesta. Suuri osa vuokralaisista kuitenkin maksaa omilla tuloillaan korkeaa markkinahintaista vuokraa asunnostaan. Asukkaiden mukaan vuokra-asumisen asemaa ja arvostusta tulisi ehdottomasti kehittää ja kohentaa Suomessa yliarvostetun omistusasumisen rinnalla. Vuokra-asumista tulisi markkinoida tasaveroisena vaihtoehtona ja yhtenä asumisen muotona omistusasumisen ohella.

Vuokra-asumiselle toivottiin myös tasa-arvoista verotuskohtelua kuin omistusasumiselle. Nyt omistusasumisesta saa verohelpotuksia, mutta vuokra-asumisesta taas ei. Asumismuotojen toivottiin tulevaisuudessa olevan myös tältä osin keskenään tasavertaisia.

Osana vuokra-asumisen imagon kohentamista asukkaat kokivat, että vuokra-asuntojen tulisi sijoittua tasaisesti kaikkiin kaupunginosiin, jotta ei kehittyisi ns. vuokra-asuntolähiöitä, joihin erilaiset ongelmat yleensä kasaantuvat. Asuinalueilla tulisi olla tarjolla erityyppisiä asuntoja ja kaikkia asumismuotoja, ei pelkästään vuokra- tai omistusasuntoja. Pienituloisten, työttömien tai maahanmuuttajien kasautumista tiettyille alueille, eli ”slummiutumista” vastaan tulisi taistella sijoittamalla asuinalueille hallintamuoiloiltaan erityyppisiä asuntoja, jolloin eri sosiaaliset ryhmät jakautuisivat tasaisemmin. Tärkeänä tavoitteena nähtiin rakenteeltaan moniarvoiset asuinalueet, jossa sekoittuvat omistusasunnot ja vuokra-asunnot, kalliit ja edulliset vaihtoehdot sekä monenlaiset asukkaat.

## Taloyhtiön asioihin osallistuminen

Vuokralaiset kokivat yllättävän usein ongelmaksi vaikutusmahdollisuuksiensa vähäisyyden asumiseensa ja talon yhteisiin asioihin liittyvissä asioissa. Monilla vastaajilla olisi kiinnostusta osallistua taloyhtiön yhteisten asioiden hoitoon, joka olisi mahdollista jo nykyisellä lainsäädännöllä ja vuokranantajien toimilla.

Monet markkinavuokraisissa asunnoissa asuvista vuokralaisista tuntevat yhteishallintolain, jota on noudatettava valtion lainoittamassa sosiaalisessa vuokratotaloyhtiössä. Yhteishallintolaki takaa vuokralaisille tiedonsaantioikeuden talon asioissa ja mahdollisuuden lausua mielipiteensä kiinteistön kunnossapitoon, talouteen ja hallintoon liittyvissä asioissa.

Asukkaat toivoivat, että myös vuokra-asukkailla olisi mahdollisuus vaikuttaa taloyhtiön yhteisiin asioihin. Talon asioita, kuten huoltoa ja korjauksia, sekä asumista koskevaan päätöksentekoon haluttaisiin ottaa osaa ja yhteisiin kokouksiin oltaisiin halukkaita osallistumaan. Etenkin pitkäaikaisille vuokralaisille toivottiin mahdollisuutta vaikuttaa taloyhtiössä ja oikeutta osallistua taloyhtiön kokouksiin, jos ei äänivaltaisena jäsenenä niin ainakin oikeutta osallistua keskusteluun ja mahdollisuutta esittää mielipiteitään, jolloin talon hallitus voisi ottaa mielipiteet huomioon äänestettäessä.

Sen, että asukkaat otettaisiin mukaan taloyhtiön asioihin, katsottiin lisäävän vuokralaisen motivaatiota asunnon ja talon kunnon ylläpidosta. Asukkaat kokivat mahdollisuuden osallistua erittäin tärkeäksi sekä viihtyvyyttä ja kuulumisen tunnetta lisääväksi. Nykytilanteessa vuokra-asukkaat eivät välttämättä saa lainkaan tietoa asuintalosta koskevista muutoksista tai korjauksista. Vuokralaiset toivoivat, että taloyhtiö edes tiedottaisi kaikille asukkaille, niin asunnon omistajille kuin vuokralaisille, hallituksen kokouksen päätöksistä ja käsitellyistä asioista. Uusi kesällä 2010 voimaan astunut asunto-osakeyhtiölainsäädäntö toivottavasti parantaa tilannetta.

Asukkaat olivat halukkaita osallistumaan asuintalonsa ylläpitoon myös konkreettisesti omalla toiminnallaan, esimerkiksi pihojen viihtyvyyteen oltiin halukkaita vaikuttamaan ja myös itse osallistumaan pihankunnostustalkoisiin. Asuintalojen pihojen ja ulkotilojen kehittämistä pidettiin merkittävänä asumisviihtyvyyttä lisäävänä tekijänä. Lisäksi asukkaat toivoivat lisää yhteistyötä ja yhteisöllisyyttä, esim. juuri pihatalkoita tai vastaavia. Vuokralatoyhtiöihin toivottiin asuintalokohtaisia asukkaille kohdistettuja tyytyväisyyskyselyjä, joiden kautta asukkaat voisivat ehdottaa taloyhtiötä koskevia parannuksia.

## Vuokra-asumista koskevista asioista tiedottaminen

Vuokra-asukkaille suunnattua informaatiota vuokra-asumiseen liittyvistä asioista toivottiin lisää. Asukkaat kaipasivat tiedottamisen lisäämistä ja parempaa tiedonsaantia niin yleisistä vuokraustoiminnan käytännöistä kuin vuokra-asuntojen tarjoajistakin. Vuokralaisille on jo nyt jonkin verran tietoa tarjolla, mutta moni vastaaja mainitsi, että asukkaat eivät välttämättä tiedä mistä sitä tulisi etsiä. Osa vastaajista ilmoitti, ettei ollut aiemmin kuullutkaan esimerkiksi Vuokralaisten Keskusliitosta, mutta tämän kyselyn myötä oli sitten käynyt liiton nettisivuilla ja todennut sieltä löytyvän vuokralaiselle tärkeää tietoa. Vastaajat toivoivatkin, että tietoa tarjoavat tahot mainostaisivat itseään enemmän. Myös vuokra-asuntojen etsintään kaivattiin jonkinlaista yhteistä nettisivustoa, josta löytyisi eri alueiden vuokra-asuntojen tarjoajat.

### 9.3

## **Vuokranantajien ehdotukset vuokrauksen kehittämiseksi**

Vuokranantajien suhtautumista vuokrauksen kehittämiseen leimasi pitkälti se, että suurimmalta osin vuokraustoiminta oli sujunut ongelmattomasti. Näin ollen vuokranantajien vastauksissa ei ilmennyt valtavaa ryöppyä kehitystarpeita. Vuokranantajien vastauksissa nousi kuitenkin selvästi esiin neljä eri seikkaa, joiden kehittäminen nähtiin relevanttina asuntosijoittamisen ja vuokraustoiminnan kannalta. Näitä olivat korjauskulujen verotus, pääomatuloveron nousun uhka, välitystoiminnan palkkiot ja vuokranantajan heikko oikeusturva tietyissä tilanteissa.

## Vuokranantajan heikko oikeusturva

Samalla tavalla kuin vuokralaiset kokivat asemansa ja oikeutensa heikoiksi, myös vuokranantajien vastauksissa esiintyi oikeusturvan heikkouteen liittyviä kannanottoja ja kehitysideoita. Monet vuokranantajat kokivat samoin kuin vuokralaiset, etteivät he ole juridisesti oikeuksiensa ja velvollisuuksiensa suhteen samalla viivalla.

Monen mielestä vuokrasuhteen päättäminen on liian hidasta erityisesti siinä tapauksessa, että vuokralainen jättää vuokransa maksamatta. Eräissä vastauksessa kiteytettiin monien ajatukset: Ongelmana ”ainoastaan vuokria laiminlyövän ja asuntoa kaltoin kohtelevan vuokralaisen hidas ja vaikea irtisanominen (pakoileva ei suostu allekirjoittamaan jne.) sekä häätö”. ”Kuluu liikaa aikaa, energiaa ja ennen kaikkea rahaa, jonka tuottoaukon kireminen kestää vuosia”.

Yhtenä ehdotuksena esitettiin vakuuden enimmäismäärän kasvattamista. Tämä auttaisi tilanteessa, jossa vuokrat jäisivät maksamatta ja purkuineen ja häätöprosessineen vuokratappiota syntyy monen kuukauden edestä. Vuokrasopimuksen purkuprosessiin voidaan tämänhetkisen lain tulkinnan mukaan ryhtyä vasta vähintään kahden kuukauden rästien synnyttyä ja purku-/häätöprosessiin kuluu kuitenkin usein myös vähintään kaksi kuukautta. Myös lakimuutoksia häätöprosessin nopeuttamiseksi ja irtisanomisaikojen lyhentämiseksi vaadittiin.

## Välityspalkkiot

Monissa vuokranantajien vastauksissa kommentoitiin ja kritisoitiin vuokranvälityksestä aiheutuvien palkkioiden suuruutta. Helsingissä vuokralainen löytyy markkinatilanteesta johtuen usein hyvin nopeasti ja monet katsoivatkin, että palkkiot olivat kohtuuttoman suuria suhteessa siihen työmäärään, mitä välittäjä vuokralaisen löytämiseksi tekee.

Tämänhetkisen välityslainsäädännön mukainen tulkinta siitä, että vuokranantaja toimeksiantajana joutuisi aina maksamaan välityspalkkion, antoi monessa vastauksessa myös aihetta kehittämiseen. Vastauksissa toivottiin takaisin sitä käytäntöä, jossa vuokralainen maksaa välityspalkkion. Erään vuokranantajan vastauksessa ehdotettiin myös sitä, että välityspalkkio puolitettaisiin vuokralaisen ja vuokranantajan välillä.

## Korjauskulujen verotus

Vuokranantajien mielestä selvästi tärkein kehittämiskohde oli vuokra-asunnon korjaamiseen liittyvä verotus, joka tuntuu monien vuokranantajien mielestä melko monimutkaiselta ja epäoikeudenmukaiselta. Vastauksissa kävi hyvin ilmi se, ettei kaikille vuokranantajille edes ollut täysin selvää, miten korjauskuluja saa verotuksessa vähentää.

Vuokranantajan itsensä tekemien tai teettämien peruskorjauksien kuluja kohdellaan verotuksessa eri tavalla kuin niitä kuluja, jotka vuokranantajalle syntyvät taloyhtiön peruskorjausten ja perusparannusten yhteydessä. Pääpiirteissään vuokranantajien omien remonttien kulujen osalta tehdään erottelu sen suhteen, ovatko ne peruskorjauksesta aiheutuvia menoja vai perusparannuksesta eli laatutason nostamisesta aiheutuvia menoja. Peruskorjausmenot saadaan vähentää samana vuonna, mutta perusparannusmenot voidaan vähentää useimmiten vain kymmenen vuoden tasapoistoin. Taloyhtiöiden remontit rahoitetaan hoito- tai pääomavastikkeella. Hoitovastikkeet vuokranantaja saa vähentää verotuksessa poikkeuksetta, mutta pääomavastikkeiden vähennyskelpoisuus riippuu taloyhtiön kirjapidollisista ratkaisuisista. Jos pääomavastikkeet on yhtiössä päätetty rahastoida, vuokranantaja ei saa vähentää vastikkeita verotuksessaan. Nämä kulut vuokranantaja saa hyödykseen vasta

myydessään asunnon ja silloinkin vain, jos myyntivoiton verotukseen ei sovelleta hankintameno-olettamaa.

Lisäksi ongelmana on se, että ostaessaan huoneiston ja teettäessään siinä korjauksia ennen huoneiston vuokraamista, vuokranantaja ei saa vähentää näitä remontointikulua verotuksessaan. Samoin kuin rahastoidut pääomavastikkeet, tällaiset korjauskulut saa hyödykseen vasta asunnon myynnin yhteydessä, jos hankintameno-olettamaa ei voida soveltaa.

Vaikeaselkoiseksi monien mielestä asian tekee ensinnäkin se, että kaikkia heidän taloyhtiölle maksamiensa vastikkeita ei käsitellä verotuksessa samalla tavalla. Vuokranantajien näkökulmasta on kyse yhdestä ja samasta asiasta; ”minulle, vastikkeen maksajana, kululla ei ole eroa”. Toisaalta tilanteen tekee sekavaksi myös se, että eroa peruskorjauksen ja perusparannuksen välillä ei tehdä taloyhtiön teettämien remonttien osalta, mutta vuokranantajan itsensä tekemien remonttien osalta tehdään. Outona ja jokseenkin epäoikeudenmukaisena nähdään myös se, että verottaja tekee eron siinä, remontoiko vuokranantaja huoneistoa ennen sen vuokraamista vai vuokrauksen aikana.

Monet mielsivät vuokra-asuntojen saatavuuden ja sitä kautta myös vuokratasoon vaikuttavaksi ongelmaksi sen, että verotuksessa kannustimet ohjaavat väärään suuntaan. Verotus ei vastauksien mukaan kannusta vuokranantajia toimimaan vuokramarkkinoita hyödyttävällä tavalla. Se, että taloyhtiön kirjanpidollinen käsittely vaikuttaa verovähennysoikeuden käyttämiseen, kannustaa vuokranantajia myymään huoneistonsa suurten remonttien alta. Taloyhtiöiden isot peruskorjaukset ja niiden verokohtelu (rahastointi) saa myymään vuokra-asunnon”. ”Tuotot menevät, kun isot remontit lähestyvät”. Putkiremonttien osalta kyse on kuitenkin useimmiten monesta kymmenestä tuhannesta eurosta.

Toisaalta tehdessään eron peruskorjausten ja perusparannusten välillä verottaja ei myöskään kannusta vuokrahuoneistojen korjaamiseen. Lähes aina peruskorjattaessa huoneistoa, osa korjauksesta on myös perusparannusta. ”Kylpyhuoneen rakentaminen asunnon sisälle kalliolaiseen yksioon, jossa wc on porraskäytävässä yhteiskäytössä, on tätä ”asunnon laadun kohottamista”, joka ei ole verovähennyskelpoista. Kuka haluaa tänä päivänä asua asunnossa, jossa ei ole wc:tä eikä suihkua?” Kun vuokranantaja ei kuitenkaan saa vähentää perusparannusta verotuksessaan muutoin kuin kymmenen vuoden tasapoistoin, ei tämä kannusta huoneistojen ajantasaistamisiin, joita vuokralaiset kuitenkin toivovat. Vuokralaisen kannalta ei ole myöskään suotavaa se, että vuokranantajat tekevät remonteja verotuksellisista syistä vuokrasuhteen aikana eivätkä ennen vuokraamista.

Monissa vastauksissa haluttiin näin ollen yksinkertaistaa verotusta. Monien mielestä putki- yms. remonteista maksettavat rahastoidut vastikkeet tulisi voida vähentää verotuksessa aivan kuten tuloutetutkin. ”Ei ole tätä päivää, että kirjanpitoluotto voi vaikuttaa verovähennysoikeuteen”. Tämä edesauttaisi sitä, ettei vuokranantajilla olisi niin suurta kannustinta myydä huoneistojaan suurten remonttien alta.

Yhtenä ehdotuksena esitettiin myös vuokranantajille kaavamaisista verovähennyksistä samaan tapaan kuin kotitalousvähennyksessä. Monet halusivat myös kaikki huoneiston korjauskulut, olivatpa ne sitten peruskorjausta tai perusparannusta, samantien vähennettäväksi. Vähennysoikeuden pitäisi olla myös riippumaton siitä, missä vaiheessa remontti tehdään.

## Pääomatuloveroprosentin pelätty nousu

Useat vuokranantajat näkivät sijoittamisen uhkakuvana pääomatuloveroprosentin nousun. Monet näkivät, että yhden tai kahden asunnon vuokranantajan tuotto on jo tällä hetkellä melko marginaalinen ja sitä kaventaa koko ajan erityisesti taloyhtiöiden hoitokulujen nousu, mm. kiinteistövero. Pääomatuloveroprosentin nostaminen kaventaisi tuottoa entisestään ja vastauksissa epäiltiin tämän aiheuttavan omalta osaltaan vuokra-asuntojen myymistä, asuntopulaa ja vuokrien nousua.

Vastauksissa ehdotettiin pääomatuloveron keventämistä tai ainakin sen suunnitellusta nostamisesta luopumista. Eräissä vastauksissa ehdotettiin, että myös pääomatulovero muutettaisiin progressiiviseksi. Toisena vaihtoehtona esitettiin, että kaikki tulot laitettaisiin yhteen ja sen perusteella määrättäisiin progressiivinen vero.

# 10 Johtopäätökset ja suuntaviivoja vuokramarkkinoiden kehittämiseksi

10.1

## Tiivistelmä keskeisistä tuloksista

Vuokralais- ja vuokranantajakyselyiden keskeiset tulokset on tiivistetty seuraaviin, kyselylomakkeet olivat laajat ja kiinnostavia tuloksia on toki muitakin.

### Vuokralaiset

1. Vuokralaiset kokivat vuokrien korkeuden ja asuntojen saatavuuden suurimmaksi ongelmaksi, myös vuokrien nousua pelätään, kun halvempia asumisvaihtoehtoja ei markkinoilla ole. Vuokralaiset kokivat asuntojen hinta-laatusuhteen huonoksi, eivätkä aina ymmärrä, sitä mistä heidän maksamansa vuokra muodostuu.
2. Vuokralaiset viihtyvät asunnoissaan ja ovat erityisen tyytyväisiä markkina-vuokraisten vuokra-asuntojen sijaintiin, joukkoliikenteeseen ja asuinympäristöön, asumismuoto ei näytä olevan asuinalueen suhteen sosiaalisesti eriytynyt.
3. Helsingissä markkinavuokraisten asuntojen sijainti ja alueiden imago on hyvä ja vuokralaisten arvostama vetovoimatekijä, sijainti oli myös tärkein vuokra-asunnon valintatekijä vuokran ohella. Asuinympäristölleen vuokralaiset antoivatkin kouluarvosanan 8,6 mutta asunnolle 7,8 (vuokranantajat 8,2).
4. Vuokra-asuminen oli valittu asumismuodoksi, koska se sopi elämäntilanteeseen (64 %), vuokralaisella ei ollut varaa omistusasuntoon (37 %) tai hän ei halunnut asuntolainaa. Helsingissä myös se ettei ollut varaa ostaa asuntoa mieleisellä alueella oli syynä osalla (29 %). Elämäntapavuokralaisia, joilla vuokraaminen sopi elämäntapaan tai vuokra-asumisen huolettomuus ja joustavuus houkutteli, oli alle 20 prosenttia. Poismuuttoa harkitsevilla yleisin syy oli omistusasunnon hankinta.
5. Vuokra-asumisen kehittämiseksi vuokralaiset pitivät tärkeänä vuokra-asuntojen saatavuuden parantamista ja sitä, ettei vuokria koroteta. Myös monipuolisempaa vuokra-asuntojen tarjontaa toivottiin.
6. Vuokra-asunnoissa vaihtuvuus on suuri, vuokralaiset ovat asuneet hyvin lyhyen aikaa nykyisessä asunnossaan, 38 prosenttia 1–2 vuotta. Silti myös pitempiaikaisia ja varttuneempia vuokralaisia on.
7. Vuokralaisten tulot ovat pieniä ja pienituloisia on paljon, vaikka suuri osa on aktiivisesti työelämässä. Vuokralaisten tulotasossa on myös eroja, hyvätuoloisten vuokramarkkinat ovat kuitenkin pienet.
8. Vuokra-asumiseen toivotaan lisää vaihtoehtoja, vuokralaisten maksukyky kuitenkin rajoittaa parannuksia, lisäkustannukset eivät ole monelle mahdollisia.
9. Vuokranantajan tarjoamista maksullisista lisäpalveluista ei oltu kiinnostuneita.
10. Parvekkeesta ollaan valmiita maksamaan lisää vuokraa, mutta huoneistosau-nasta ei, talosaunasta taas oltiin valmiita maksamaan lisää vuokraa.

11. Etenkin yksityishenkilöiden omistamat markkinavuokraiset vuokra-asunnot ovat pieniä ja vuokralaisista suurin osa (58 %) oli yksinasuvia.
12. Tilaa vuokralaiset toivoivat lisää, kaksiota pidettiin parempana kuin yksiötä. Toisaalta jos halvempi ja vaatimattomampi asumisvaihtoehto on tarjolla, se useimmin valittaisiin. Helsinkiläistä vuokralaisista 75 prosentin mielestä hyvä vuokra-asunto sijaitsee kerrostalossa ja alle 5 kilometrin etäisyydellä keskustasta.
13. Talojen yhteisten tilojen kuten talosaunan ja pyykkituvan suosio on merkittävää. Yhteisiä pesu- ym. tiloja kehittämällä voidaan vähentää huoneistojen omia saunoja ja lisätä pesutupien käyttöä, kuitenkin esim. polkupyörien säilytystilat puuttuivat taloista (vrt. parkkipaikkapakko).
14. Vuokra-asunnoista haluttaisiin tehdä enemmän oman näköisiä. Vuokranantajat ovat nihkeitä ajatukselle.
15. Vuokralaisten vastauksista löytyi paljon potentiaalia ja kiinnostusta taloyhtiön yhteisten asioiden hoitoon osallistumalla, keskustelemalla ja jopa päättämällä. Myös huoneistokohtaisiin lämmön ja veden säätöihin sekä mittauksiin enemmistö vuokralaisista suhtautui myönteisesti.

### Yksityishenkilöt vuokranantajina

1. Yksityisissä vuokranantajissa ei-ammattimaiset piensijoittajat hallitsevat, suurimmalla osalla vuokranantajina toimivista yksityishenkilöistä on vain yksi vuokra-asunto, keskimäärin vuokra-asuntoja omistettiin 2,4.
2. Suuri osa vuokranantajina toimivista yksityishenkilöistä on vuokranantajia satunnaisista syistä, vuokra-asunnon hankinnan taustalla ovat henkilökohtaiset syyt, perintö (16 %) tai asunto on ollut (32 %) tai tulee olemaan (20 %) omassa tai perheen käytössä jossain vaiheessa.
3. Vuokranantajat ovat enimmäkseen ikääntyneitä, keski-ikä 55 vuotta.
4. Vuokranantajilla ongelmia olivat vuokranmaksu ja sopivien vuokralaisten löytäminen (37 %) sekä vuokralaisten tiheä vaihtuminen (33 %). 63 % toivoikin nykyisen vuokralaisen pysyvän pitkään.
5. Vuokranantajat myös välttivät riskejä valikoimalla vuokralaisia: luotettavuus ja maksukyky ovat tärkeimmät kriteerit vuokralaista valittaessa, moni ei vuokraa mielellään asuntoa työttömälle (70 %) tai maahanmuuttajalle (44 %). Moni vuokranantaja asetti rajoituksia huoneiston käytölle: tupakointi, lemmikit ja moni vuokranantaja oli siirtänyt irtisanomisajan alkamista myöhemmäksi.
6. Vuokranantajat ovat tyytyväisiä sijoituksensa tuottoon (83 %), etenkin tuoton vakaus houkuttaa, vaikka lähes puolet piti muita sijoituksia helpompina eikä tuoton katsottu olevan huippuluokkaa. 28 prosenttia aikoi hankkia lisää sijoitusasuntoja. Rahastosijoittaminen vuokra-asumiseen ei vielä kiinnostanut.
7. Vuokra-asunnon kunnon ylläpito oli ongelma viidennekselle vuokranantajista. Vuokratuottoa alentavat ja vuokria nostavat asuntojen saapuminen korjauskään ja suuret putkiremontti- ym. kulut samoin kuin se, että verotus kohtelee eri hallintamuotoja eri tavalla, suosii omistusasumista. Vuokratuottoa laskee myös Helsingin kallis asuntojen hintataso.
8. Vuokranantajien käsitys huoneiston kunnosta oli myönteisempi kuin vuokralaisten. Vuokranantajien vastauksissa oli ristiriitaa suhtautumisessa korjausten tekemiseen periaatteessa ja käytännössä, etenkin rahankäyttämiseen.
9. Etenkin yksityisten omistamat vuokra-asunnot ovat hyvin pieniä, 49 prosenttia yksiöitä, vuokranantajat yrittävät myös sopeutua vuokralaisten maksukykyongelmiin sijoittamalla pieniin asuntoihin etenkin yksiöihin.
10. Taloyhtiön huollon ja isännöinnin puutteet koetaan isoksi ongelmaksi myös tuoton kannalta.

## Pohdintaa tutkimuksen tuloksista ja vuokra-asumisen kehittämistä

Mitään täysin yllättävää vuokralaisten ja vuokranantajien yhteistyöstä kyselytutkimukset eivät paljastaneet, sillä jo aiempien tutkimusten mukaan markkinavuokralaisten asuntojen vuokralaiset ovat olleet aravavuokralaisia tyytyväisempiä (Juntto 2007). Yleensäkin suomalaiset ovat kovin tyytyväisiä asumiseensa, tätä on arvosteltu ”onnellisuusmuurin” käsitteellä eli sillä, etteivät ihmiset halua arvioida omaa elämäänsä kielteisesti (Kortteinen 1982). Toisaalta asukkaiden on todettu kyselyissä tuovan esiin asumisen konkreettisia ongelmia ja tyytymättömyyden aiheita (Toivanen 2008).

Suomalaisen markkinavuokralaisen asumisen malli on hajasijoitettu. Suuri osa yksityishenkilöiden omistamista vuokra-asunnoista sijaitsee asunto-osakeyhtiöissä, joten sosiaalinen eriytyminen ei ole suuri ongelma, vaikka kerros- ja pientaloasumisen välillä osin tällaista sosioekonomista eriytymiskehitystä on näkyvissä ja vuokralaisten keskitulot ovat suhteellisesti alentuneet viime vuosikymmeninä. Markkinavuokraisissa asunnoissa vuokralaiset olivat erityisen tyytyväisiä asunnon sijaintiin, asuinympäristöön ja asuintaloon.

Vuokra-asumisen ongelmat sen sijaan keskittyivät asuntojen saatavuuteen ja korkeaan vuokratasoon, kun liian pieni tarjonta nostaa vuokria, sen seurauksena ovat pienet vuokra-asunnot ja melko ahdas asuminen. Monet vuokralaiset ovat pienituloisia, joten kovin runsaaseen asumistoiveiden tyydyttämiseen ei ole mahdollisuutta.

Tässä tutkimuksessa tutkittiin vain yksityisiä henkilöitä vuokra-asuntosijoittajina, kiinnostava ja tarpeellinen tutkimuskohde olisi myös yhteisöjen vuokra-asuntosijoitukset, joiden osuus on kasvussa. Markkinavuokralaisen asumisen omistus moninaistuu tulevaisuudessa, entiset arava- ja korkotukiasunnot muodostavat harmaan vyöhykkeen sen ja sosiaalisen asumisen väliin. Julkinen ja yleishyödyllinen asuminen näyttää tulevaisuudessa ulottautuvan markkinaperustaiseen. Vuokrasektorin muutoksista tarvitaan lisää tutkimusta.

### Helsingin vuokramarkkinoiden erityispiirteet

Tuloksia tulkittaessa on muistettava, että otos oli rajattu Helsinkiin. Helsingin vuokramarkkinat ovat monessa suhteessa erilaiset muuhun maahan verrattuna. Kaupungeissa vuokra-asunnoille on enemmän kysyntää. Tyhjilläänolo on vähemmän todennäköistä kuin pienillä paikkakunnilla, joissa omistusasuminen pientaloissa on vallitseva asumismuoto. Myös asuntosijoitusten arvonnousu on ollut Helsingissä suurempaa kuin muualla; tosin tämä toimii myös toiseen suuntaan: kun asuntojen hinnat ovat nousseet korkeiksi vuokralaiselle mahdolliseen vuokraan nähden, mikä voi vähentää uusia sijoituksia. Laskettu vuokratuotto on muissa kaupungeissa korkeampi, silti sijoituksen riskielementti pääkaupunkiseudulla on pienempi.

Se että Helsingissä on maan pienimmät ja kalleimmat asunnot, näkyy myös vuokramarkkinoilla ja pelkistyy yksiövaltaiseen yksityiseen vuokra-asumiseen. Vuokralais-tutkimuksessa myös yksinasuvat korostuvat, mihin vaikuttaa myös Helsingin erityisyys suuremman asuntomarkkina-alueen keskuksena. Toisaalta kaupunkiasuminen sen tarjoamat palvelut, virikkeet ja toimiva joukkoliikenne tuovat oman lisäarvonsa Helsingin vuokra-asumiseen, jota vuokralaiset arvostavat. Asunto ei olekaan kaikki.

### Millaisia vuokra-asuntoja

Vuokralaiset, etenkin nuorempi sukupolvi ovat vaativampia, mutta silti heidän maksukykynsä suhteessa vuokratasoon ei ole parantunut vaan pikemminkin heikentynyt.



Seurauksena ovat yhä yleisemmin pienasunnot, joiden kuitenkin toivotaan ja edellytetään olevan kohtuullisessa kunnossa etenkin kylpyhuoneiden ja keittiöiden osalta. Markkinavuokraiset ja etenkin yksityisten henkilöiden omistamat vuokra-asunnot näyttävät pysyvän pieninä (taulukko 20). Vaikka pienasunnot ja yksiöt hallitsevat tarjontaa ja kysyntää sekä sijoitussuunnitelmia, samalla vuokranantajien enemmistö haluaa pitää asunnot hyvässä kunnossa.

Yksityiset henkilöt ja yhteisöt sijoittajina eroavat niin asuntojen tarjonnan kuin vuokran suhteen. Yhteisöjen asunnot ovat jonkin verran isompia ja vuokrataso niissä on alhaisempi, ne kuuluvatkin osin markkinavuokraisena asumisen harmaaseen eli ei täysin markkinaehtoiseen alueeseen.

Vuokra-asumisen ongelmana ovat asukkaiden pienet tulot suhteessa markkinavuokraan. Tämän seurauksena markkinavuokrainen asuminen on ahdasta ja asunnot ovat pieniä. Se näkyy myös sijoittajien suunnitelmissa jotka painottuvat pienimpien asuntojen etenkin yksiöiden ja korkeintaan kaksioiden hankintaan. Vaikka vuokralaisten toiveissa korostuivat kaksiot ja kolmiot, kuitenkin kun kysyttiin valitsisiko vuokralainen mieluummin parempitasoisen ja tilavamman asunnon vai edullisemmän, oltiin asumistasosta yleensä valmiita tinkimään. Liioin vuokranantajien tarjomiin lisäpalveluihin ei ollut suurta kiinnostusta, lisäpalveluita ei oltu valmiita ostamaan ja niistä maksamaan. Korkeat vuokrat koettelevat jo muutenkin pienituloisten vuokralaisten maksukykyä. Pienvuokranantajilla on myös heikot mahdollisuudet asumisen lisäpalveluita tarjota.

Taulukko 20. Markkinavuokraisien asuntojen nykyinen koko ja osapuolten toiveet siitä.

	Yksiö, %	Kaksio, %	Kolmio tai suurempi, %
Henkilösijoittajien omistamat asunnot	49	41	10
Yhteisöjen omistamat asunnot	31	43	27
Vuokralaisten toivevuokra-asunnot	11	56	33
Henkilösijoittajien suunnitelmat	59	38	4

Tutkimukseen liittyvässä helmikuussa 2010 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa keskusteltiin myös vuokra-asumisen tukemisesta ja verotuskohtelusta. Todettiin mm., että verotus suosii omistusasumista vuokra-asumiseen verrattuna korkojen verovähennysoikeuden muodossa. Lisäksi omistusasunnon myyntivoitto on verovapaa kahden vuoden asumisen jälkeen ja eriarvoisuutta lisää myös se, ettei asuntotuloa veroteta kuten vuokratuloa. Myös kotitalousvähennys suosii omistusasuntoa hallintamuotona. Eri Euroopan maissa verotuskäytännöt eroavat toisistaan. Suomi kuuluu omistusasuntoja verotuksessa suosivien maiden ryhmään, asuntolainojen korkoja ei saa vähentää Saksassa eikä Britanniassa (Juntto & Reijo 2010). Suomessa myös taloustieteilijät ovat kiinnittäneet omistusasumisen saaman suuremman verotuen kielteiseen ja vääristävään vaikutuksiin (Eerola & Saarimaa 2010) asuntomarkkinoilla. Teema eli eri hallintamuotojen tasapuolinen kohtelu verotuksessa on poliittisesti arka ja herättää intohimoja. Asumisen verotus on kuitenkin merkittävä tekijä, joka selittää tässäkin tutkimuksessa esiin tullutta vuokra-asumisen kalleutta, heikompaan asumistasoon vuokra-asunnoissa ja tekee osaltaan vuokra-asumisesta vähemmän kilpailukykyisen vaihtoehdon asuntomarkkinoilla.

## Tuotto suhteessa huoneiston kuntoon

Kysynnän suuntautuminen näkyy vuokranantajien suunnitelmissa pienten asuntojen painottumisena. Samalla asuntojen kuntoon halutaan panostaa. Tuloksissa näkyy selvästi se, että mitä paremmassa kunnossa huoneisto on, sitä suurempi kysyntä siihen

kohdistuu ja sitä todennäköisemmin siihen saa helposti ja nopeasti vuokralaisen. Tulosten perusteella vuokranantajat arvioivat kuitenkin huoneistojensa kunnan hieman paremmaksi kuin mitä vuokralaiset arvioivat. Käsitykset huoneiston kunnosta eivät siten täysin kohtaa. Sijoittajia on pitkälti ohjannut käsitys siitä, että vuokralaisille ”kelpaa” hieman huonokuntoisempikin asunto ja että huoneisto menee vuokralaisten käytössä helpommin huonompaan kuntoon. Näistä syistä johtuen asunnon kuntoon ei ole haluttu erityisesti panostaa eikä huoneiston kunnossapitoa ole hoidettu järjestelmällisesti. Toisaalta sijoitusasunnon hankinnassakaan vuokranantajat eivät tulosten mukaan arvosta niinkään huoneiston kuntoa kuin asunnon sijaintia tai helppoa vuokrattavuutta. Vuokra-asuntojen hankintaa ja kunnossapitoa ei ole ohjannut ajatus siitä, että huoneisto olisi niin hyväkuntoinen, mukava ja toimivapohjainen, niin että vuokranantaja voisi asua siinä myös itse.

Ristiriitaa vuokranantajien näkemyksissä osoittaa myös se, että he arvioivat huoneistojensa kunnan hyväksi, mutta 2/3 vuokranantajista ei ole sijoittanut juuri lainkaan tai hyvin vähän rahaa vuokrahuoneiston kunnossapitoon viimeksi kuluneen vuoden aikana. Tämä voi kertoa juuri siitä, että vuokranantajien näkemys huoneistonsa kunnosta liittyy tiiviisti siihen, missä käytössä huoneisto on. Kunto on hyvä tai ”riittävän” hyvä juuri vuokrauskäyttöön ja tällaisessa kunnossa se säilyy, vaikei siihen juuri investoitaisi.

Tulokset osoittavat kuitenkin sen, että huoneiston kunnolla, erityisesti keittiön ja kylpyhuoneen kunnolla, on suuri merkitys vuokralaisille. Näihin panostaminen tarkoittaa parempaa huoneistoon kohdistuvaa kysyntää, vähemmän tyhjiä kuukausia ja parempaa tuottoa. Vuokralaiset ovat jopa valmiit maksamaan hieman enemmän siitä, että keittiö ja kylpyhuone ovat hyvässä kunnossa. Sen sijaan hyvän vuokratuoton takeina usein pidetyistä parvekkeesta ja saunasta vain parveke osoittautui tuloksissa sellaiseksi asunnon ominaisuudeksi, josta vuokralaiset olisivat valmiit maksamaan lisää.

Kysymykseen huoneiston kunnosta liittyy tutkimuksessakin paljastunut ajatus siitä, että vuokrasuhdetta tulisi tarkastella asiakassuhteena. Vuokralaiset suhtautuvat jo nyt huoneistoihinsa enenevässä määrin tuotteena ja odottavat siltä tiettyä laatua tai vähintäänkin sitä, että laatu vastaa tuotteesta maksettavaa vuokraa. Vuokranantajien tulisi siten vuokraustoiminnassaan sisäistää roolinsa asiakassuhteen toisena osapuolena ja palveluntarjoajana. Tämä edellyttää toiminnan entistä parempaa järjestelmällisyyttä ja suunnitelmallisuutta. Suurien ja ammattimaisten vuokranantajien osalta tilanne varmaan onkin pitkälti jo kunnossa, mutta suurta osaa yksityisestä vuokranantajakannasta edustavien pienvuokranantajien osalta parantamiseen varaa asiakassuhteen hoidossa ja asiakkaan toiveiden ja tarpeiden huomioimisessa tulosten mukaan löytyy.

## Vuokranantajaprofiili

Yksityisten henkilövuokranantajien profiili oli odotettu: paljon ikääntyneitä ja suurin osa ei ammattimaisia piensijoittajia. Melkoinen osa yksityishenkilöistä vuokranantajina oli tavallaan ”ajautunut” tai joutunut sijoittajaksi, oli joko perinyt asunnon tai oli aiemmin sitä itse käyttänyt tai hankkinut omaa myöhempää käyttöä varten. Henkilösijoittajia on markkinavuokraisten asuntojen omistajista vielä enemmistö, mutta muiden osuus kasvaa. Kyse ei ole varsinaisista yrityksistä, vaan muista toimijoista kaupungin ja erilaisten säätiöiden ohella yleishyödyllisistä yhteisöistä. Vanhohen arava-asuntojen vapautuminen rajoituksista yhä laajemmin sekoittaa perinteisiä vuokra-asumisen kategorioita. Näennäisesti markkinavuokrainen asuminen kasvaa, samalla vuokra-asuntojen kokonaistarjonta ei kasva ja arava-asuntojen tarjonta voi vähetäkin. On yhä vaikeampi luokitella vuokra-asuntokantaa, sillä markkinavuokraisissa eli muissa kuin arava- tai korkotukiasunnoissa on Helsingissä mukana pal-

jon kaupungin omistamia asuntoja, joissa ei ole voimassaolevaa aravalainaa. Tätä voi kutsua eräänlaiseksi kasvavaksi harmaaksi vyöhykkeeksi, jossa löytyy erilaisia vuokranmäärityskäytäntöjä. Yhteisöjen omistamissa asunnoissa neliövuokrataso oli yksityisten perimiä vuokria keskimäärin alhaisempi.

Vuokranantajien suhtautuminen vuokraustoiminnan tuottoon ja vertailu muihin sijoitusvaihtoehtoihin tuovat tutkimuksen tuloksissa myös mielenkiintoisia näkökoh-  
tia siitä, millainen on tyypillinen yksityinen henkilö vuokranantajana ja sijoittajana. Vertailu muihin sijoitusmuotoihin osoittaa sen, ettei vuokrauksesta saatava tuotto ole tuottoisin mahdollinen etenkin korkeatuottoisimpiin ja riskialttiisiin kohteisiin verrattuna. Tästä huolimatta suurin osa vuokranantajista oli tyytyväinen sijoitusasun-  
nosta saamaansa tuottoon. Tyytyväisyys voi hyvinkin selittyä suhteessa siihen, että suurin osa vuokranantajista piti vuokra-asuntojen tuottoa vakaana. Vuokranantajat arvostavat tasaista ja melko riskitöntä tuottoa enemmän kuin suurituottoista, riski-  
altista tuottoa. Vuokran ohella myös sijoituksen arvon säilyminen tai arvonnousu parantaa vuokra-asuntosijoittamisen tuottoa. Asuntojen nouseva hintakehitys on merkinnyt vuokra-asuntosijoitusten arvonnousua, joka etenkin Helsingissä on mer-  
kittävä tuottoa nostava tekijä.

Vuokra-asumisessa ja vuokra-asuntoihin sijoittamisessa toimijan aikaperspektiivi on kiinnostava ja siinä tulokset olivat ristiriitaisia. Vuokranantajat olivat tyytyväisiä sijoitustensa tuottoon ja etenkin niiden vakauteen. Harva oli luopumassa sijoituk-  
sistaan, usein sijoitusperspektiivi oli ainakin 7 vuotta eli keskipitkä. Vuokranantajat toivoivat myös pidempiaikaisia vuokralaisia. Myös vuokralaisilla oli sama toive pitkäaikaisesta asumisesta, mutta käytännössä asukasvaihtuvuus ja muuttotilastot kertovat muuta, sillä keskimääräiset asumisajat olivat hyvin lyhyitä.

Suomalaisilla asuntomarkkinoilla tapahtuu nopeaa muutosta, näin on myös vuok-  
ra-asuntojen omistuksessa. Yllättävää oli se, että huolimatta siitä, että kolme neljäs-  
osaa vuokranantajista omisti vain 1–2 huoneistoa, hajontaa oli paljon sen suhteen, kuinka kauan he olivat omistaneet viimeksi hankkimansa asunnon. Tavanomaisesti vuokra-asuntosijoittamista on pidetty hyvin pitkäaikaisena sijoituskohteena. Kui-  
tenkin tulosten mukaan kolmasosa oli omistanut viimeksi hankkimansa asunnon 1–5 vuotta. Hieman yli viidennes oli omistanut asunnon alle vuoden. Näin ollen yli puolet vastaajista oli omistanut viimeksi hankkimansa asunnon alle viisi vuotta. Markkinavuokraisilla asuntomarkkinoilla kuten suomalaisilla asuntomarkkinoilla yleensäkin tapahtuu paljon muutoksia, ja ne ovat hyvin dynaamisia, muutosherkkiä.

## Vuokra-asumisen ongelmat

Mielenkiintoa tuloksissa herättivät mm. vuokra-asuntojen saatavuuteen liittyvät ongelmat. Vuokralaiset kokevat tyypilliseksi sopimusehdoksi muodostuneen irti-  
sanomisajan alkamisajankohdan siirtämisen vuoden päähän sopimukseen pakot-  
tamiseksi. Kun tähän asti ja edelleen yli 90 prosenttia vuokrasopimuksista, tehdään toistaiseksi voimassa olevina, tuntuu vuokralaisten mielestä sopimuksen logiikkaan istuvan huonosti se, että sopimuksesta ei pääsekään eroon normaalilla irtisanomis-  
ajalla. Ongelma juontaa juurensa välityspalkkioiden perimiseen ja välityslain muu-  
tokseen. Tulosten perusteella ongelmaa tulisikin uudelleen pohtia ja miettiä siihen uusia mahdollisia ratkaisuja.

Mielenkiintoista oli myös asukasdemokratian tarpeen näkyminen vastauksissa. Avovastauksista käy ilmi, että vuokralaisetkin haluaisivat vaikuttaa asuinympä-  
ristöönsä ja asumiseen liittyviin asioihin. Tämä tarkoittaa, että taloyhtiöiden tulisi käyttää aktiivisemmin mahdollisuutta kutsua vuokralaiset yhtiökokoukseen silloin, kun käsitellään esim. taloyhtiön yhteisten tilojen käyttöä ja kesällä voimaantulevan asunto-osakeyhtiölain mukaan myös asumiseen vaikuttavia peruskorjaus- ja perus-  
parannusremontteja. Toisaalta, jos vuokranantajan ja vuokralaisen luottamussuhde

on rakentunut hyväksi, mikään ei estä sitä, että vuokranantajan ollessa estynyt saapumaan kokoukseen hän valtuuttaisi vuokralaisen menemään kokoukseen puolestaan. Kun kaikki isoja remontteja ym. asioita koskeva tieto vielä kulkisi taloyhtiöiltä suoraan osakkaiden lisäksi myös vuokralaisille, voisi vuokralainenkin kokea voivansa vaikuttaa asumiseensa.

Vuokralaisten ”asumistapojen ohjailu”, rajoitukset ja vuokralaisten valikointi olivat käytännössä yleisiä. Vuokralaisten valinnassa hyvä kysyntätilanne mahdollistaa valikoinnin. Vuokranantajat pyrkivät tätä kautta vähentämään riskejä vuokralaista valitessaan, erityisesti vuokralaisten maksukykyä arvostettiin. Yleensäkin vuokranantajat arvostavat hyviä ja pitkäaikaisia vuokralaisia ja ovat joissain tapauksissa valmiita tinkimään vuokrien korotuksissa tällaisen vuokralaisen pitääkseen. Paljon yleisessä keskustelussa olleet lemmikkien pito ja tupakointikielto saivat tuloksissa aiemmin ajatellusta poikkeavia eroja. Tupakointi ei osoittautunut ongelmaksi, tupakoinnin kieltäminen alkaa olla yleistä kulttuuria monissa tiloissa. Sen sijaan lemmikkien pitokielto koettiin ongelmaksi huoneiston kuntoon ja kunnossapitoon liittyen. Vuokralaiset kokivat, että vuokranantaja haluaa kieltää lemmikit kategorisesti sen vuoksi, että kunnossapitokulut eivät nousisi, ei niinkään esim. allergiaan yms. terveydellisiin seikkoihin vedoten. Huolimatta hyvän vuokratavan ohjeistuksesta, jossa kehoitetaan harkitsemaan kieltoja ja niiden perusteita, monet välittäjät käyttävät lomakkeissaan vakioehtona kyseisiä kieltoja. Tämäkin asia olisi siten syytä nostaa jälleen keskusteluun.

## Vuokrasuhteiden edistäminen

Vuokrasuhteiden toimivuuden perusedellytykset ovat tasapainossa olevat vuokramarkkinat, jolloin osapuolet ovat tasa-arvoisia neuvotteluasemassa. Vuokra-asuntojen vähäisyys vaikuttaa osaltaan vuokralaisen heikkoon neuvotteluasemaan ja on näkyvissä myös tutkimuksen vastauksissa. Vuokralaiset ovat osittain vastentahtoisesti joutuneet sitoutumaan sopimuksiin, joissa huoneiston käyttöä rajoitetaan (tupakointi, lemmikit) tai asunnon saamiseksi on sitouduttava huoneistoon määrääjäksi tai siirretyn irtisanomisajan vuoksi. Jos vuokramarkkinoilla olisi riittävästi tarjontaa, ei vuokranantajilla olisi mahdollisuuksia rajoituksiin vaan päinvastoin kehitettäisiin palkitsemisjärjestelmiä tai kannustimia (lisäsäilytystiloja, lämpöpumppu parvekkeelle, himmentimet koskettimiin, induktioliesi) vuokralaisten saamiseksi ja huoneistossa pitämiseksi.

Vuokranantajat toivovat pidempiaikaisia vuokralaisia, mutta harvoin osaavat ryhtyä käytännön toimiin edistääkseen toivettansa vuokralaisten pysymisen suhteen. Vuokrasuhteen oletetaan vain toimivan. Harva henkilövuokranantaja osaa tai haluaa palkita pitkäaikaisesta vuokrasuhteesta, kuten lähes kaikki yhteisövuokranantajat nykyisin tekevät. Näillä vuokranantajilla on kanta-asiakasohjelmia, joissa edut paranevat asumisajan pidentyessä.

Vuokralaispuolen toiveisiin kuuluu vahvasti asumisen turvallisuus. Tähän turvallisuuden tunteeseen sisältyy ajatus hallittavissa olevista asumiskustannuksista. Asumisen kalleus on tutkimuksessa voimakkaimmin esiin noussut yksittäinen ongelma.

Erityisesti vuokralaisia lämmittävät ne vuokranantajat, jotka osaavat antaa vuokralaiselle tunteen, että vuokralainen saa asua huoneistoa kuin ”omaansa.” Näitä vuokranantajia markkinoilla on vähän. Vuokralaiset kokevat saavansa arvostusta hoitaessaan asuntoa kuin ”omaansa”. Vuokralaisten vaikutusmahdollisuudet asumisessaan oli niin uusi tai vieras asia, että suurin osa vastaajista jätti vastaamatta tähän kysymykseen ja valitsi en osaa sanoa vaihtoehdon ehkä sen vuoksi, ettei vaikutusmahdollisuuksia koettu olevan.

Omien oikeuksien turvaaminen ei vielä ole riittävää vuokralaisillakaan. Vuokranantajan vaatiessa vakuutta vuokralaiset eivät vielä säännöllisesti osaa vaatia huo-

neiston katselmusta, jotta vakuuden palauttaminen turvattaisiin. Markkinoilla on jo vuosia ollut valmiita lomakkeita, joiden avulla huoneiston kunnan kartoittaminen on yksinkertaista. Lomakkeen täytöllä ja allekirjoituksella parannetaan molempien osapuolten turvaa. Mikäli lomakkeessa on merkintä, esim. naarmuisesta eteisen parketista, ei vuokralainen joudu siitä vastuuseen vuokrasuhteen päättyessä ja saa vakuuden takaisin. Toisaalta, jos huoneiston on todettu olevan hyvässä kunnossa ja kaapista puuttuu vuokrasuhteen päättyessä ovi, on vuokranantajan helppo näyttää toteen asunnon kunto vuokrasuhteen alussa.

Nykyisen huoneenvuokralain sopimusvapauden laajuus asettaa vaateita osapuolten osaamiselle. Vuokrankorotusperusteesta (määrä/peruste, ajankohta, ilmoitusmenettely) sopiminen on osapuolille edelleen vaikeata, vaikka nykyinen huoneenvuokralaki on ollut voimassa vuodesta 1995 lähtien. Sopimukseen kirjatun ehdon sitovuutta ei myöskään aina ymmärretä eikä sitä haluta noudattaa. Muun kuin sopimuksen mukaisen vuokrankorotuksen tekeminen on vuokranantajille vaikeata. Neuvottelumenettely vuokran korotuksesta valtioneuvoston vuoden 1998 suosituksen mukaan on lähes tuntematonta. Hyvän vuokratavan mukana on asia saanut tunnettavuutta.

Vaikka nykyinen lainsäädäntö antaa vuokrasuhteen osapuolille erittäin laajan sopimusvapauden, ei sitä juuri käytetä. Huoneiston kunnossapitovastuu on pääasiassa vuokranantajalla, joka myös päättää pienimmästäkin remontista. Laki antaisi mahdollisuuden sopia huoneiston kunnosta (seinien alkuperäisen värin mukainen väritys) vuokrasuhteen päättyessäkin. Vaikeutena tällaisessa vastuun siirrossa on sen arvottaminen vuokran määrässä. Jos vuokralaiselle siirretään vastuuta kunnossapidosta, tulisi sen näkyä vuokranmäärän alentumisena.

Toimivuutta vuokrasuhteissa parantaisi vuokralaisten mielestä myös osallistumismahdollisuuksien lisääminen taloyhtiön asioiden hoitoon. Samanaikaisesti vuokranantajat ovat erittäin varovaisia osallistumisen laajentamisen suhteen ja vastustavat sitä taloudellisilla näkökulmilla: ettei vuokralainen voi päättää, kun vuokranantaja joutuu maksamaan. Asia olisi yksinkertainen ratkaista esim. kokousten osalta, jonne vuokralaiselle voi antaa valtakirjan, jossa äänivaltaa äänestystilanteessa rajoitetaan.

Markkinavuokraisten asuntojen vuokralaisten profiilissa kiinnostavaa oli se, että suurin osa heistä on palkansaajia, eikä opiskelijoita kuten usein ajatellaan. Helsingissä markkinavuokrainen asuminen ei liioin ole vain nuorimpien asumismuoto eli elinvaiheasumista, vaan vuokralaisissa on myös paljon keski-ikäisiä ja iäkkäitäkin. Helsingin kaupungin vuokra-asumisen pitkä perinne vaikuttaa tässä, joten löytyy myös pitkiä vuokralaisuria. Vuokra-asuminen voi olla myös mieltymys ja elämäntapakysymys. Tavallaan se on perinteistä kaupunkiasumista, jota arvostetaan niin maailman suurissa metropoleissa kuin Helsingissäkin.

## LÄHDELUETTELO

- ARA (2010). Aravavuokra-asuntojen vapautuminen vuoteen 2020 mennessä. ARA-selvitys 4/2010
- Aro, Timo (2007). Julkinen valta ja maassamuuttoa edistävät ja rajoittavat tekijät Suomessa. Turun yliopisto, Koulutussosiologian tutkimuskeskuksen raportti 69, Turku.
- Asuntojen vuokrat Helsingissä 2009. Helsingin kaupungin tietokeskus, Tilastoja 2010:11.
- CEDOCHAS (2009). Financing Social Housing after the Economic Crisis. Seminaari syyskuu 2009. [http://www.eukn.org/eukn/themes/Urban\\_Policy/Housing/Housing\\_policy/Social\\_housing/financing-social-housing-after-the-economic-crisis\\_1129.html](http://www.eukn.org/eukn/themes/Urban_Policy/Housing/Housing_policy/Social_housing/financing-social-housing-after-the-economic-crisis_1129.html)
- Eerola, Sari, Saarimaa Tuukka (2010). Raportti Hetemäen työryhmälle.
- EMF: Hypostat (2008). A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets. European Mortgage Federation.
- European Central Bank (2003). Structural Factors in the EU Housing Markets.
- Haffner, Marietta, Hoekstra, Joris, Oxley, Michael, van der Heijden, Harry (2009). Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries. Housing and Policy Studies 33.
- Helsingin asuntomarkkinoiden muutoksia 1990-luvulla. Helsingin kaupungin tietokeskus: Tilastoja 2001:15. Helsingin kaupungin tietokeskus Tilastoja, 2009:9.
- Hirvonen, Jukka (2008). Asunnot sosiaalisesti tarkoituksenmukaisessa käytössä. Selvitys ARA-vuokra-asukkaista. Suomen ympäristö 49/2008.
- Junto, Anneli (toim.). (2010) Asumisen unelmat ja arki. Suomalainen asuminen muutoksessa. Gaudeamus, Helsinki.
- Junto, Anneli (1990). Asuntokysymys Suomessa Topeliuksesta tulopolitiikkaan. Sosiaalipoliittisen yhdistyksen julkaisuja 50. Valtion painatuskeskus, asuntohallitus.
- Junto, Anneli (2004). Erotteleeko asumisura suomalaisia. Teoksessa Kirsti Ahlqvist ja Anu Raijas toim. Erilaisia kulutusuria Suomessa. Tilastokeskus.
- Junto, Anneli, Reijo, Marie (2010). Comparability of imputed rent. Eurostat, Methodologies and Working Papers Series. [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/product\\_details/publication?p\\_product\\_code=KS-RA-10-022](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/product_details/publication?p_product_code=KS-RA-10-022)
- Junto, Anneli (2007). Suomalaisten asumistoiveet ja mahdollisuudet. Tilastokeskus, Ympäristöministeriö.
- Junto, Anneli (2008) Asumisen muutos ja tulevaisuus rakennetarkastelu. Suomen ympäristö 33/2008. Ympäristöministeriö.
- Kemp, Peter; Kofner, Stefan (2010). Contrasting Varieties of Private Renting ; England and Germany. ENHR seminar on the Future of Private Rental Sector Marienthal 5–9 .2. 2010.
- Koev, Eugen (1999). Mitä tapahtui säännöstelystä vapailla vuokramarkkinoilla? Asuntojen hintaerot kasvavat alueiden välillä. Hyvinvointikatsaus 1/1999, 8–12.
- Kortteinen, Matti (1982). Lähiö, WSOY.
- Kortteinen, Matti, Vaattovaara, Mari (2007). Miten Helsingin käykään? Yhteiskuntapolitiikka 2/2007.
- Kotitalouksien varallisuus 1988–2004 (2007). SVT, Tulot ja kulutus. Tilastokeskus.
- Lankinen, Markku (2007). Helsingin kehitys seudullisessa kontekstissa. Yhteiskuntapolitiikka 1/2007.
- Lapintie, Kimmo, Hasu, Eija (2010) Asumisen monet kulttuurit. Anneli Junto (toim.). Asumisen unelmat ja arki. Suomalainen asuminen muutoksessa. Gaudeamus, Helsinki.
- Lönnqvist, Henrik, Lyytikäinen, Teemu (2005). Vuokralaiset ahtaalla. Vuokralaisten asumismenojen kehitys vuosina 1990–2002. Helsingin kaupungin tietokeskus 2005 Tutkimuskatsauksia 1/2005.
- Norvasuo, Markku (2010). Asutaan urbaanisti! Laadukkaaseen kaupunkiasumiseen yhteisellä kehityksellä. Yhdyskuntasuunnittelun tutkimus- ja koulutuskeskuksen julkaisuja B 99. Espoo 2010.
- Ruonavaara, Hannu (1993). Omat kodit ja vuokrahuoneet. Turun yliopisto.
- Saari Matti (2010.) Miljoona muuttoa vuodessa. Hyvinvointikatsaus 3/2010, 8–11.
- Saarimaa, Tuukka (2009). Imputed Rental Income, Taxation and Income Distribution in Finland VATT Discussion Papers 446. Valtion taloudellinen tutkimuskeskus.
- Strandell, Anna (2005). Asukasbarometri 2004. Asukaskysely suomalaisista asuin ympäristöistä. Suomen ympäristö 746/2005. Ympäristöministeriö.
- Waris Heikki (1932). Työläisyhdyskunnan syntyminen Pitkäsillan tuolle puolen.
- Winters, Sien (2009). Private renting in Flanders. Paper presented in ENHR Housing Research Conference. Prague, June 2009.
- Vuokra-asunto Helsingissä 1995 (1996). Helsingin kaupungin tietokeskuksen tilastoja 1996:8, Helsinki. Tilastokeskus: Asumisen hinnat: Vuokratilastot, Asuntojen hintatilastot, Asuinolotilastot, Työvoimatutkimus, Tulonjakotilasto 2008.

## Tutkimusaineiston keräys ja sen edustavuus

### Tutkimusaineiston keräys

Tutkimuksen kohteena olivat Helsingissä muissa kuin arava- ja korkotukivuokra-asunnoissa eli markkinavuokraisissa (käsitteistä kts. edellä luku 2) vuokra-asunnoissa asuvat vuokralaiset sekä yksityiset henkilöt ja kuolinpesät vuokranantajina. Vuokranantajayhteisöillä tässä tutkimuksessa tarkoitetaan yhdistyksiä, säätiöitä, kaupunkia eri virastoineen kuten yleishyödyllisiä yhteisöjä ja yrityksiä. Kysely suoritettiin koko kaupungin laajuisena otoksena, jolloin tulokset ovat helpommin tulkittavia, yleistettävämpiä ja tutkimuksen anti arvokkaampi. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asumisen kehittämispaineet ovat myös suurimmat.

Postikysely tehtiin erikseen sekä yksityisille henkilöille vuokranantajina että muissa kuin arava- ja korkotukiasunnoissa asuville. Lomakkeissa oli sopivin osin samat osin omat kysymykset vuokranantajille ja vuokralaisille. Lomakkeissa oli paljon avovastauksia. Tutkimus suoritettiin markkinavuokraisissa asunnoissa Helsingissä asuville vuokra-asukkaille syys-lokakuussa 2009 sekä markkinavuokraisten asuntojen vuokranantajille, jotka olivat yksityishenkilöitä tai kuolinpesiä, syyskuun alussa 2009.

Vuokralaisten otostiedot hankittiin suoraan Väestörekisterikeskuksesta. 3 000 henkilön osoitteiston satunnaisotoksen poimintakriteereinä olivat: huoneiston hallintamuoto (vuokra-asuntona käyttö) ja se, että asunto on muu vuokra-asunto kuin arava- tai korkotukiasunto. Sen sijaan vuokralaisen iälle tai äidinkielelle ei asetettu rajoituksia. Näillä poimintakriteereillä vuokralaisotoksessa mukana ovat niin yksityishenkilöiden kuin yhteisöjen sekä kaupungin ja yleishyödyllisten yhteisöjen omistamia vuokra-asuntoja, joissa ei ole voimassa olevaa arava- tai korkotukilainaa. Kysely osoitettiin talouden vanhimmalle henkilölle.

Vuokranantajan osalta peruskriteerit olivat sijoitusasunnon omistaminen Helsingin postinumeroalueelta. Osoitetiedot saatiin Vuokraturvän asiakasrekisteristä. Vuokraturva Oy lähestyi omalta osaltaan vuokranantaja-asiakkaitaan ja pyysi heitä vastaamaan kyselyyn. Kriteerit täyttyviä vuokranantajia löytyi Vuokraturva Oy:n kautta 3 500.

Lisävastauksia vuokranantajilta saatiin Suomen Vuokranantajat ry:n sähköisen jäsenrekisterin välityksellä. SVA ry:n toimistolta lähetettiin 800 jäsenelle sähköpostitse linkki sähköiseen vastauslomakkeeseen, jotta vastaajien lukumäärä olisi riittävä ja myös, jotta vuokranantaja vastaajien taustan edustavuus varmistuisi. Vuokranantajille lähti kyselylomakkeita yhteensä 4 300, joista 3 000 oli perinteisiä paperilomakkeita. Vuokranantajille ei lähetetty postitse eikä sähköisesti vastausmuistutuksia.

### Tietojen keruu:

**Vuokranantajien** lomake postitettiin syksyllä 2009 viikoilla 39–40. Kyselyn saaneita ohjeistettiin vastaamaan ensisijaisesti Internetin kautta viikon kuluessa. Kyselyn liitteenä oli saate, jossa opastettiin vastausaikojen noudattamiseen sekä vastauskuori lomakkeen palauttamiseksi, jos ei ollut halua/mahdollisuutta täyttää sähköistä lo-

maketta. Vuokranantajille lähetetyistä kirjeistä palautui väärin osoitteiden takia 148 kirjettä. Vuokratuura Oy:n välityksellä tavoitetuille vuokranantajille ei lähetetty muistutuskirjettä. Kaikkiaan vuokranantajien vastauksia saatiin 755.

**Vuokralaisille** juoksevasti numeroidut kyselyt postitettiin viikolla 40. Vuokralaiskyselyjä postitettiin ensimmäisellä kerralla 3 000 kappaletta.

Huoneistoista, jotka olivat Väestötietorekisterissä merkitty vuokra-asuntokäytössä, palautui väärän hallintamuodon perusteella 85 kirjettä eli 3 prosenttia. Lisäksi kaksi huoneiston haltijaa ilmoitti, ettei pysty vastaamaan kielellisistä syistä. Kyselykieli oli vain suomi. Kaksi äidinkieleltään ruotsalaisia ilmoitti, etteivät periaatesyistä vastaa kuin äidinkielellään saamiinsa kyselyihin. Tällöin virheellisiä postituksia, ns. ylipelittoa oli kertynyt 89 kappaletta. Vuokralaisille lähetetyistä kirjeistä palautetta tuli 91 kirjeestä. Osa vastaanottajista ilmoitti hallintamuodon olevan väärä ja osa osoitteista oli vääriä, ko. henkilö ei asunut enää huoneistossa. Kolme vastaajaa ilmoitti suomenkielen taitamattomuuden vastaamisen esteeksi.

Kyselyn saaneita ohjeistettiin vastaamaan ensisijaisesti internetin kautta viikon kuluessa. Kyselyn liitteenä oli saate, jossa opastettiin vastaajien noudattamiseen sekä vastauskuori lomakkeen palauttamiseksi, mikäli vastaajalla ei ollut halua tai mahdollisuutta täyttää sähköistä lomaketta. Ensimmäisellä postituskerralla vastauksia saatiin 395. Muistutuskirje vuokralaisille, jotka eivät olleet vastanneet pyydettyssä ajassa, 2 516 kirjettä, lähti viikolla 43.

## Otoksen vertailukelpoisuus

Tutkimuksen vastausprosentti jäi alhaiseksi, se oli vuokralaisilla vain 24 prosenttia, kun otoksen arvioitu ylipelitto eli väärät osoitteet ym. vähennettiin perusjoukosta. Vuokranantajien kohdalla vastausprosentti on vielä alhaisempi, sen suuruutta on vaikeampi laskea, mutta vastausprosentti jää alle 20 prosentin. Vuokranantajilta saatiin vastauksia 755 eli jonkin verran enemmän kuin vuokralaisilta, joilta vastauksia saatiin 642. Kun kato eli vastaamatta jäävien osuus oli kuitenkin näin suuri, kadon mahdollisesti aiheuttamaa aineiston vinoutumista verrattuna perusjoukkoon on seuraavassa vielä tarkemmin selvitetty. Kummankin vastaajaryhmän tietoja on verrattu tilastoista ja Asumis- ja varallisuustutkimuksesta 2004 saataviin perusjoukon tietoihin sen selvittämiseksi, onko otos vinoutunut vai voiko sen katsoa edustavan hyvin Helsingin muissa kuin arava- tai korkotukiasunnoissa asuvia vuokra-asukkaita ja yksityishenkilöitä vuokranantajina.

Vuokra-asukkaista on saatavissa tietoja Tilastokeskuksen asuinolotilastoissa. Seuraavassa on verrattu otoksen vuokralaisten ikää ja kotitalouden kokoa kaikkiin helsinkiläisiin vuokra-asukkaisiin. Muissa kyselyissä on todettu ikääntyneempien vastaavan muita useammin, sen sijaan yksinasuvat ja nuoret vastaavat yleensä kyselyihin muita haluttomammin. Lisäksi suuremmissa kaupungeissa vastaushalukkuus on vähäisempää. Helsingin vuokralaisotos on tältä kannalta haasteellinen. Myös tässä tutkimuksessa ikääntyneemmät vastaajat painottuivat, 45 vuotta täyttäneitä vuokra-asukkaita oli vastanneissa 9 prosenttiyksikköä enemmän kuin perusjoukossa. Nuorempien vastaajien kohdalla ero oli suurin 30–34-vuotiaiden ryhmässä, joita oli vastaajissa 8 prosenttiyksikköä vähemmän kuin perusjoukossa. Sen sijaan alle 30-vuotiaiden vuokra-asukkaiden osuus tutkimusaineistossa on lähellä perusjoukon jakautumaa. Kun vuokralaisvastaajien kotitalouden kokoa ja perhetyyppejä verrattiin asuinolotilastoon, niiden erot asuinolotilastoon olivat pienempiä. Pariskuntia oli vuokralaisvastaajissa 4 prosenttiyksikköä enemmän kuin asuinolotilaston mukaan.



Taulukko 1. Vuokratutkimuksen vuokralaisvastaajien iän vertailu perusjoukkoon eli muussa kuin arava- tai korkotukiasunnossa Helsingissä asuviin, (Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 31.12.2007).

Ikä vuotta	Vuokratutkimus vuokralaiset 2009, %	Asuinolotilasto muu kuin arava- tai korkotukiasunto Helsinki, %	Syntymävuosi
– 19	1	2	– 1990
20–24	13	15	1985–1989
25–29	22	21	1980–1984
30–34	6	14	1975–1979
35–44	19	17	1965–1974
45–54	16	13	1955–1964
55–64	13	10	1945–1954
65–74	6	4	1935–1944
75–84	4	3	1925–1934
85–	1	1	– 1924
Tunteamaton	1		
Yhteensä	100	100	

Taulukko 2. Vuokratutkimuksen vuokralaisvastaajien perhetyypin vertailu perusjoukkoon eli muussa kuin arava- tai korkotukiasunnossa asuviin Helsingissä, (Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot 31.12.2007).

Asuntokunnan henkilöluku ja perhetyppi	Vuokratutkimus vuokralaiset 2009, %	Asuinolotilasto Muu kuin arava- tai korkotuki vuokra-asunto, %
Yksi henkilö	58	61
2 henkilöä	28	24
Pari ja lapsi (3-henkilöä)	4	8
Yksinhuoltaja	5	6
Muu	5	1
Tunteamaton	0	1
Yhteensä	100	100

Yksityisistä asuntosijoittajista on vähemmän vertailutietoa, varsinaisia tilastotietoja ei ole käytettävissä. Asuntosijoittajia on verrattu iän ja omistettujen asuntojen lukumäärän mukaan Tilastokeskuksen Asumis- ja varallisuustutkimuksen 2004/2005 tietojen kanssa (Kotitalouksien varallisuus 1988–2004, 2007). Asuntosijoittajien keski-ikä oli tuossa tutkimuksessa 54 vuotta eli melko lähellä tämän tutkimuksen vuokranantajavastaajien keski-ikää, joka oli 55 vuotta. Käsite ei ole aivan vertailukelpoinen, varallisuustutkimuksen tiedot koskivat koko maata ja mukana olivat muut kuin omassa käytössä olevat asunnot eli myös tyhjä, ei kuitenkaan vapaa-ajan asuntoja.

Taulukko 3. Vuokratutkimuksen vuokranantajien iän vertailu Asumis- ja varallisuustutkimuksen asuntosijoittajietoihin (Tilastokeskus 2007).

Viitehenkilön/vastaajan ikä, vuotta	Vuokratutkimus, vuokranantajat Helsinki, %	Sijoitusasunnon omistaja, Asumis- ja varallisuustutkimus kokomaa 2004, %
-24	0	3
25-34	6	10
35-44	14	16
45-54	22	23
55-64	30	32
65-	28	16
Yhteensä	100	100

Vuokratutkimuksessa niin asuntosijoittajissa kuin vuokralaisissa painottuivat Varallisuustutkimukseen verrattuna jonkin verran enemmän iäkkäämmät vastaajat. Vuokralaisvastaajissa painottuivat suhteessa perusjoukkoon perhetyypin suhteen pariskunnat. Perhetyypin suhteen vuokralaisaineisto oli kuitenkin melko edustava. Tuloksia tulkittaessa vuokralaisaineiston lievä vinoutuneisuus, ikääntyneiden ylliedustus on muistettava.

## Keskustelutilaisuus vuokramarkkinoiden kehittämistarpeista 10.2.2010

Vuokramarkkinatutkimuksessa tarjottiin kyselyyn vastaamisen yhteydessä mahdollisuutta ilmoittautua keskustelutilaisuuteen vuokramarkkinoiden kehittämiseksi. Paikalle saapui 18 henkilöä järjestäjien lisäksi.

Luvattu tilaisuus järjestettiin Yliopiston tiloissa helmikuun 10. päivä 2010.

Tilaisuudessa keskusteluun johdatti professori Anneli Junton alustus.

Yleiskeskustelu tilaisuuden alussa keskittyi lomakkeiden kysymysten asetteluun, taustatietojen tarpeen perusteiden selvittelyyn. Taustatietoja tarvittiin kuitenkin mm. otoksen ja vastaamatta jääneiden vertailuun.

Myös tutkimukselliset seikat kuten otoksen riittävyys ja tutkimusaineiston luotettavuus olivat keskustelussa esillä. Osasyys vuokramarkkinoiden epävakaisuuteen nimettiin media. Uutisoinnilla luodaan mielikuvaa vuokramarkkinoiden jatkuvasti nousevasta kustannustasosta. Tilastollisten muutosten korotuspainotteinen uutisointi synnyttää mielikuvaa, jonka mukaan vuokria on nostettava.

Ensimmäisenä teemoitetuista aiheista läsnäolijoita pyydettiin määrittelemään ”Hyvä vuokra-asuminen” – ja mitä siihen kuuluu.

Keskustelussa nousi esiin asumisen turvallisuus, joka miellettiin pitkäaikaiseksi asumiseksi. Tätä samaa ajatusta tuki näkemys siitä, että vuokra-asunto on vuokralaisen koti. Kodin ominaisuuksiin kuului ”oman näköiseksi” tekeminen. Esim. seinien usein valkoista väriä ei koettu ainoaksi oikeaksi väriksi.

Kummankin vuokramarkkinaosapuolen edustajilla oli näkemys siitä, että hyvä vuokra-asuminen edellyttää molemmilta puolilta aktiivisuutta ja on osapuolten välisen dialogin tulos.

Asian toteuttamisen vaikeus kävi kuitenkin jo tilaisuudessa ilmi. Vuokranantajat kokivat pitkään asuneiden vuokralaisten palkitsemisen vaikeaksi. Samanaikaisesti vuokralaispuolta huoletti remontin keskellä asuminen.

Vuokra-asuntojen hinta-laatu suhteen tasapaino nousi myös esiin. Vuokran nousun pitäisi näkyä huoneiston kunnossakin. Osapuolet olivat yhtä mieltä siitä, että hyväkuntoisessa asunnossa asutaan mieluummin ja huolellisemmin.

### Onko vuokra-asunto tuote?

Osana tuotteistamista nähtiin hinnan eli vuokran muuttuminen tilanteen mukaan. Helsingissä asuntoesittelyissä on kilpailutilanne. Erityisesti nuoret vuokralaiset ovat tietoisia siitä, mistä ovat sopimuksen tehneet ja edellyttävät asianmukaista tuotetta.

Huoneisto, jossa ei ole ei komeroita eikä säilytystilaa, aiheuttaa ihmetystä – myös siitä, että aiemmat vuokralaiset ovat tilanteeseen tyytyneet. Vanhakantainen näkemys ”on se aiemmille kelvannut” on aikansa elänyt ajatus, eikä menesty nykyisillä vuokramarkkinoilla.

Asenne vuokra-asumiseen tulee muuttumaan, vuokralaisten tulisi tulla esiin rinta rottingilla. Tuotteistamisen osa voisi vuokranantajan puolelta olla esim. sijoittaminen kodinkoneisiin ja samassa yhteydessä neuvottelu vuokratason tarkistamisesta.

Isännöitsijöiden roolilla on myös merkitystä vuokrasuhteessa asunto-osakeyhtiön edustajana.

## Voiko vuokrasopimukseen liittyä palveluita?

Väestön ikääntymisen johdosta on tarvetta palveluille. Oma aulavahtia taloissa ei pidetty houkuttelevana vaihtoehtona, vaan ehkä jopa näennäisturvallisuutta tuovana.

Perinteistä suomalaista talonmiestä kaivattiin. Talonmiehen rooliin voisi kuulua myös työkalujen lainaamista (esim. pora) tai korvausta vastaan taulujen ja hyllyjen kiinnitystä sekä satunnaista painavien tavaroiden tuomista ja viemistä. Talonmiehen kustannukset verrattuna huoltoyhtiöön kiinnostivat myös. Varsin valitettavana pidettiin sitä, että monissa asunto-osakeyhtiössä on talonmiehen asunto myyty muuhun käyttöön. Talonmiehen ei kuitenkaan välttämättä tarvitsisi asua kohteessa.

Talonmiehellä koettiin olevan myönteinen rooli myös asumisen turvallisuudessa. Lisäksi talonmiehen koettiin ja kokemusperäisesti tiedettiin parantavan kohteen yhteishenkeä.

## Rajoitukset vuokrasuhteessa

Rajoitusten takana ovat ensisijaisesti taloudelliset seikat ja vasta toissijaisesti esim. terveydelliset seikat.

Erityisesti tupakoinnin kieltämisen syyksi todettiin usein tavanomaista suurempi remontoinnin tarve ja suuremmat remontin kustannukset. Tupakointikiellon valvonta todettiin haasteelliseksi. Huoneistopintojen materiaalivalinnoilla todettiin olevan merkitystä vuokralaisen valinnassa. Käyttämällä kestäviä sivistusmateriaaleja kohteissa voisi asua myös tupakoivia tai lemmikin omaavia vuokralaisia.

## Remontti?

Vuokranantajapuolella oli remonteista selvä näkemys, jonka mukaan kun vuokranantaja remontoi/pitää kunnossa, täytyy sen verran saada tuloa myös, että se kattaa remontin aiheuttamat menot.

Samalla todettiin, että remontoituun huoneistoon voi paremmin valita vuokralaisen. Remonttien todettiin olevan vuokranantajan puolelta positiivinen ele, jolla saadaan aikaan positiivista kierrettä huoneiston hoitoon ja vuokrasuhteeseen sitoutumiseen.

Huonokuntoisten huoneistojen osalta todettiin sekä puhtaana pidon olevan haastavampaa kuin myös motivoinnin huolelliseen hoitoon.

Kyselyn pohjalta osallistujille kerrottiin, että vaikka osa vuokranantajista uskoi huoneistonsa olevan erittäin hyvässä kunnossa, mutta kuitenkin ko. vuokranantajat ilmoittivat, etteivät ole viimeisen vuoden aikana sijoittaneet yhtään euroa asunnon kunnan ylläpitoon.

## Asukas voimavarana

Vuokralaisten osallistumista taloyhtiöiden asioiden hoitoon pidetään melko haastavana. Erityisesti vuokranantajapuolen näkemyksissä korostui huoli siitä, että vuokralaiset voivat kokouksissa tehdä ehdotuksia, joista seuraa taloudellisia vaikutuksia vuokranantajille.

Toisaalta läsnä ollut vuokralainen kertoi kokemuksestaan tilanteesta, jossa talonmies sairastui. Aukkaiden pihalla kulkumahdollisuuksia parantaisi, jos kaikki/jot-

kut asukkaista viitsisivät luoda lunta. Tällaiseen vuokralaisten osallistumisentapaan ei keskustelussa tullut vastaväitteitä.

Keskustelussa todettiin kuitenkin realistisessa hengessä, että erilaisten tehtävien vastaanottaminen ja yhteisten asioiden hoitaminen ei ole tämän päivän yhteiskunnassa suuressa suosiossa. Sekä asunto-osaakeyhtiöiden hallitukseen että vuokralojen talotoimikuntiin on vaikea saada osaavaa ja innostunutta väkeä.

Sopien muotojen löytäminen vuokralaisten osallistumiseen ei ole helppoa eikä keskustelijoilla ollut siihen valmista vastausta. ratkaisevaa keskustelijoiden mielestä oli, puhutaanko yhtiön hallinnasta vai asumisesta.

### **Asuminen ja verotuksen tasa-arvo**

Osallistujien pyynnöstä professori Anneli Junto valotti käytäntöä eri maista. Euroopassa monissa maissa ei asuntolainojen korkoja voi vähentää kuten Suomessa. Toisaalta eri maissa myös vuokra määräytyy eri tavalla. Saksassa maksetaan ns. kylmää vuokraa, jossa vuokralaiset itse hankkivat keittiö- yms. varusteet. Ruotsissa yleishyödyllinen vuokra-asuminen ei ole sidottu tarveharkintaan kuten Suomessa.

Se että vuokralaisille myönnettäisiin asumiskuluvähennys herätti vastustusta erityisesti vuokranantajissa. Vuokranantajapuolen perusteena vastustamiselle oli se, että vuokralaisten saama verovähennys (tai muu etuisuus) olisi poissa jostain muusta.

Asumiskuluvähennys herätti selkeästi eniten tunteita ja vastakkaisuuksia keskustelijoissa. Kommentteina todettiin omistamisen tukemisen olevan posketonta ja yhtäläillä ongelmaksi nähtiin suurituloisten vuokralaisten maksama suuri vuokra, josta saisi myös vähentää enemmän. Poliittisesti asian eteenpäinvienti on jo tämän keskustelun pohjalta haastavaa.

Keskustelussa pohdittiin myös suurten ikäluokkien eläkkeelle jäämistä ja sen vaikutusta vuokramarkkinoilla. Palvelutaloissa asumisen kalleus herätti huolta.

### **Vuokralaisen valinta**

Suomalaisen vuokra-asumisen yleisongelmana pidettiin muutamien huonojen vuokralaisten saamaa huomiota. Mediassa uutiseksi pääsevät yksittäiset tapaukset, jotka pilaavat koko asumismuodon maineen.

Vuokranantajat pitivät erityisen haasteellisena maahanmuuttajalle vuokraamista kulttuurierojen takia. Lisäksi maahanmuuttajien tarvitsemaa neuvontaa ei pidetty vuokranantajille kuuluvana velvoitteena.

### **Millainen vuokra-asunto?**

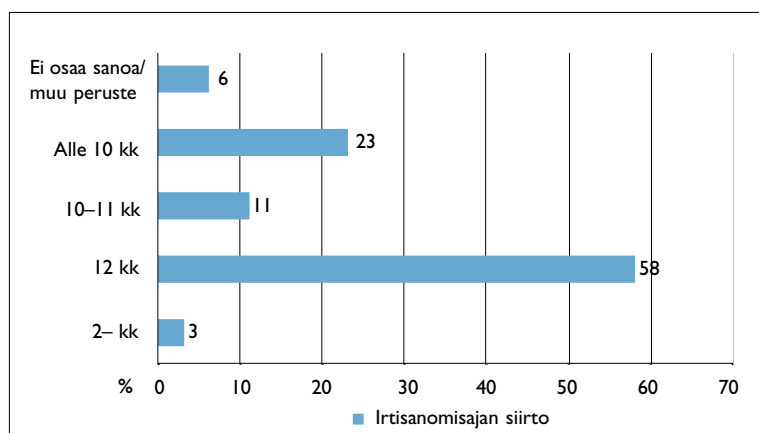
Sijainti ja turvallisuus olivat asioita, jotka kiinnostivat vuokralaisia ja joista oltiin valmiita maksamaan. Helppojen yhteyksien päässä olevat joukkoliikenne välineet koettiin kiinnostaviksi.

Yleensä vuokrahuoneistoista todettiin, että asuntosuunnittelu ja neliöiden sijoittelu ei asuntokannassa ole onnistunutta. Siellä missä neliöitä tarvitaan, siellä niitä ei ole, vanhoissa taloissa keittiöt ovat liian pieniä, kuten myös kylpyhuoneet ja eteiset.

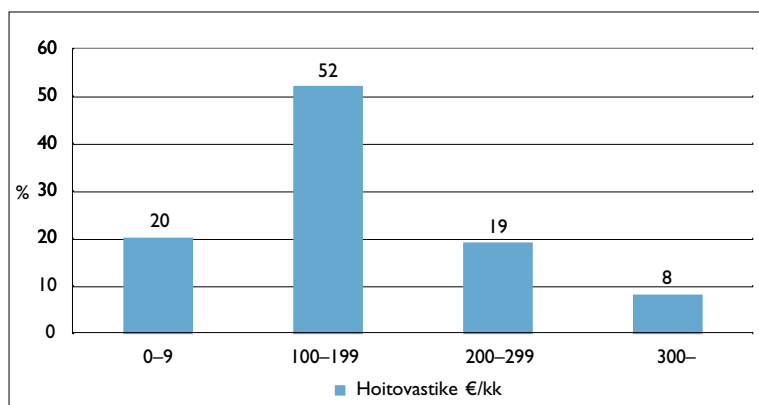
Huoneistokohtaista ilmastointia ei pidetty vain hyvänä. Valtaosa läsnäolijoista edusti näkemystä, jonka mukaan huoneistoa pitää voida tuulettaa myös ikkunan kautta.

Vuokra-asuntojen saatavuutta pitäisi parantaa. Asunnon löytämiseen kuluva aika tuntuu pidentyneen. Myös asuntotarjonnan monimuotoisuutta kaivattiin.

## LIITETAULUKOT JA -KUVIOT



Liitekuva 1. Vuokrasopimuksen irtisanomisajan alkamisen siirtäminen vuokralaisten ilmoittamina.



Liitekuva 2. Hoitovastike vuokranantajien ilmoittamana.

Liitetaulukko I. Vuokralaisten tyytyväisyys asuntonsa ominaisuuksiin.

	Erittäin tyytyväinen, %	Melko tyytyväinen, %	Melko tyytymätön, %	Erittäin tyytymätön, %	Ei osaa sanoa, %	Yht., %
Asunnon sijainti	62	33	4	1	0	100
Olohuoneen koko	34	47	10	4	4	100
Kylpyhuoneen koko	28	38	22	10	2	100
Asunnon koko	27	50	16	6	1	100
Kylpyhuoneen kunto	28	38	22	10	2	100
Asunnon koko	27	50	16	6	1	100
Makuuhuoneiden koko	27	40	14	7	12	100
Kylpyhuoneen koko	27	42	20	10	1	100
Asunnon pohjaratkaisu	25	55	13	4	3	100
Asunnon vuokra	25	42	24	8	1	100
Keittiön koko	23	38	24	14	1	100
Keittiön varustetaso	19	45	23	12	1	100
Asunnon kunto/varustetaso	17	53	23	6	1	100
Äänieristys	17	41	23	17	2	100
Pintamateriaalit (lattiat, seinät)	14	47	27	10	2	100
Säilytystilojen määrä	12	40	31	16	1	100

Liitetaulukko 2. Vuokralaisten tyytyväisyys asuintalonsa ja asuinalueen ominaisuuksiin.

	Erittäin tyytyväinen, %	Melko tyytyväinen, %	Melko tyytymätön, %	Erittäin tyytymätön, %	Ei osaa sanoa, %
Porraskäytävän siisteys	41	44	10	2	2
Talon piha-alueet	28	50	14	5	1
Talon huolto	27	51	14	3	3
Talon jätteidenkeräyspiste	33	50	11	3	1
Talon rauhallisuus	42	46	6	3	1
Naapurit/naapurusto	38	47	8	3	3
Asuinalueen turvallisuus	41	45	9	2	1
Etäisyys palveluista	56	33	7	1	1
Alueen ulkoilu-mahdollisuudet	61	29	6	1	1
Joukkoliikenneyhteydet / pysäkin sijainti	76	18	3	1	1

Liitetaulukko 3. Vuokranantajat: vuokra-asunnon hankintaan vaikuttavat tekijät.

Asunnon ominaisuudet	Erittäin paljon, %	Jonkin verran, %	Ei juuri lainkaan, %	Ei osaa sanoa, %
Sijainti alueella	79	15	1	5
Toimiva joukkoliikenne	67	23	4	6
Asunnon sijainti	64	28	2	6
Helppo vuokrattavuus	63	30	3	5
Kaupunginosa/asuinalue	61	32	2	6
Hyvät liikenneyhteydet	60	31	3	6
Asunnon hinta	54	35	6	6
Talossa tehdyt korjaukset	53	37	5	6
Asuintalon kunto	49	35	8	7
Arvio vuokratuloista	48	42	5	6
Yhtiövastikkeen määrä	46	41	7	6
Asunnon pohjaratkaisu	46	43	6	6
Lähellä olevat palvelut	39	43	11	6
Asunnon kunto	38	46	11	6
Alueen rauhallisuus ja turvallisuus	35	49	10	6
Kylpyhuoneen kunto ja	30	53	11	6
Talon varustetaso	30	51	13	7
Keittiön kunto ja varustetaso	22	57	14	6
Alueen luonto	20	40	33	7
Joku muu syy	19	9	5	67
Asunnon varustetaso	18	55	21	6
Talon energiataloudellisuus	11	39	38	12

Liitetaulukko 4. Vuokralaiset: vuokra-asunnon valintaan vaikuttavat tekijät.

Asunnon ominaisuudet	Erittäin paljon, %	Jonkin verran, %	Ei juuri lainkaan, %	Ei osaa sanoa, %
Asunnon sijainti	80	18	1	1
Asunnon vuokra	72	23	2	2
Toimiva joukkoliikenne	71	23	5	2
Kaupunginosa/alue	61	30	6	3
Asunnon kunto	57	37	4	2
Asunnon viihtyisyys ja kodikkuus	57	37	3	3
Alueen rauhallisuus ja turvallisuus	49	40	7	4
Palvelujen läheisyys	47	47	4	2
Asunnon pohjaratkaisu	46	44	6	4
Kylpyhuoneen kunto ja varustetaso	43	48	7	2
Keittiön kunto ja varustetaso	40	50	7	2
Työ-/opiskelupaikan sijainti	39	38	15	8
Alueen luonto/luonnonläheisyys	39	45	13	3
Parveke	28	38	29	5
Asuintalon kunto	25	61	12	2
Jokin muu	24	5	11	61
Talon varustetaso (hissi, sauna ym.)	19	44	33	3
Mahdollisuus pitää eläimiä	17	14	56	12
Autopaikka/-talli saatavissa	13	18	61	8
Talon energiataloudellisuus	9	37	43	10
Talon ikä	9	31	56	4
Oma huoneistosuuna	8	15	70	8



## Vuokra-asumisen kehittämisprojektin haastattelulomake

Vuokralaisten Keskusliitto ry ja Suomen Vuokranantajat SVA ry tekevät tutkimusta vuokra-asumisesta Suomessa. Ympäristöministeriö rahoittaa tutkimusta ja tutkimus tehdään yhteistyössä Itä-Suomen yliopiston Asumisen tutkimusohjelman kanssa.

### VUOKRA-ASUMISKYSELY

Kysely koskee yksityisiä vuokranantajia (myös kuolinpesiä), jotka omistavat vapaarahoitteen vuokralla olevan asunnon.

Kyselyssä sijoitusasunnolla tarkoitetaan omistamaanne asuntoa/asuntoja, jota vuokraatte ja jossa toimitte vuokranantajana.

### TAUSTATIEDOT

**1. Sukupuolenne**

1 nainen                      2 mies

**2. Syntymävuotenne 19.....**

**3. Oletteko tällä hetkellä päätoimisesti**

- 1 palkansaaja
- 2 yrittäjä
- 3 eläkkeellä
- 4 työttömänä
- 5 opiskelija

**4. Mikä on nykyinen ammattinne? .....**

**5. Montako sijoitusasuntoa omistatte? .....** sijoitusasuntoa yhteensä.

**6. Montako näistä asunnoista sijaitsee Helsingissä? .....** asuntoa.

**Pyydämme teitä vastaamaan paperilomakkeessa asuntokohtaisiin kysymyksiin viimeksi hankkimanne sijoitusasunnon osalta, mikäli omistatte useampia sijoitusasuntoja.**

### S IJOITUSASUNTO

**7. Sijoitusasuntonne sijainti**

alueen postinumero .....kadun nimi jollette muista  
postinumeroa.....

**8. Kuinka kauan olette omistaneet kyseisen sijoitusasunnon?**

Noin .....vuotta /tai .....kk

**9. Sijoitusasuntalon rakennusvuosi (tai vuosikymmen, jos ette tiedä tarkemmin)**

Talon rakennusvuosi .....

**10. Sijoitusasuntonne pinta-ala .....** m<sup>2</sup>

**11. Montako huonetta asunnossa on? Ympyröikää lisäksi 1 tai 2 sen mukaan onko asunnossa keittiö vai keittokomero.**

..... huonetta + 1 keittiö, 2 keittokomero

**12. Sijoitusasuntonne kuukausivuokra .....**euroa/kk

**13. Sijoitusasunnon hoitovastike kuukaudessa .....**euroa/kk

**14. Onko sijoitusasunnossanne (ympyröikää ne vaihtoehdot, jotka kuuluvat asuntoon)**

- 1 kylpyhuone/suihku
- 2 oma sauna
- 3 parveke
- 4 jääkaappi
- 5 astianpesukone
- 6 pesukoneliitännät/paikka pyykinpesukoneelle

**15. Onko sijoitusasuntonne taloyhtiössä (ympyröikää ne vaihtoehdot, jotka kuuluvat taloyhtiöön)**

- 1 sauna
- 2 pesutupa ja/tai kuivaushuone
- 3 pyörä/ulkoiluvälinevarasto
- 4 lastenvaunujen säilytystila
- 5 vapaa-ajan tilat (esim. kerho- tai askarteluhuone)
- 6 autopaikka/-talli vuokrattavissa
- 7 kaapeli tv

**16. Onko sijoitusasuntonne kunto mielestänne**

- 1 erinomainen
- 2 hyvä
- 3 tyydyttävä
- 4 välttävä
- 5 huono

**17. Millaisen arvosanan antaisitte sijoitusasunnollenne asteikolla 4-10?**

(Asteikolla 4–10 siten, että erittäin huono = 4 ja kiitettävä = 10.)

Arvosana asunnolle .....

**18. Millaisiksi arvioitte seuraavat sijoitusasuntonne ja taloyhtiön ominaisuudet?**

	erittäin hyvä	melko hyvä	melko huono	erittäin huono	en osaa sanoa
asunnon sijainti.....	1	2	3	4	5
asunnon koko.....	1	2	3	4	5
asunnon kunto.....	1	2	3	4	5
asunnon varustetaso.....	1	2	3	4	5
säilytystilojen määrä.....	1	2	3	4	5
keittiön koko.....	1	2	3	4	5
keittiön kunto ja varustetaso.....	1	2	3	4	5
kylpyhuoneen koko.....	1	2	3	4	5
kylpyhuoneen kunto ja varustetaso	1	2	3	4	5
huoneiden koko.....	1	2	3	4	5
taloyhtiön kunto.....	1	2	3	4	5
taloyhtiön huolto.....	1	2	3	4	5
asunnon vuokrattavuus.....	1	2	3	4	5

**19. Jos olette tyytymätön sijoitusasuntoonne tai sen taloyhtiöön, mistä syystä?**

.....  
.....

**20. Kuinka kauan arvioitte ja toivotte nykyisen vuokralaisen asuvan asunnossanne?**

- 1 mielellään pitkään
- 2 alle vuoden
- 3 yli yhden vuoden
- 4 1 – 3 vuotta
- 5 määräaikainen sopimus, kesto? .....vuotta /tai .....kk
- 6 en osaa sanoa

**21. Onko vuokrasopimuksessanne irtisanomisajan alkaminen määrätty tietyn ajan päähän?**

(esim. mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus vasta vuoden kuluttua sen alkamisesta)

- 1 ei
- 2 kyllä, kuinka monen kuukauden päähän \_\_\_\_\_?

**22. Milloin olette viimeksi käynyt sijoitusasunnossanne?**

- 1 vuoden sisällä
- 2 kolmen vuoden sisällä
- 3 viiden vuoden sisällä
- 4 en ole käynyt 10 vuoden sisällä
- 5 en ole käynyt koskaan

**Käynnin syy?** .....  
.....

**SIJOITUSASUNNON VUOKRAAMINEN**

**23. Mitä kautta löysitte nykyiset vuokralaisenne?**

- 1 asunnonvälittäjän kautta
- 2 tuttavien kautta
- 3 lehti-ilmoituksen kautta
- 4 netistä/verkkopalvelujen kautta/mistä?.....
- 5 muualta, mistä? .....

**24. Mitä kautta aiotte etsiä tulevat vuokralaisenne?**

- 1 asunnonvälittäjän kautta
- 2 tuttavien kautta
- 3 lehti-ilmoituksen kautta
- 4 netistä/verkkopalvelujen kautta/mistä?.....
- 5 muualta, mistä? .....
- 6 en osaa sanoa

**26. Mikä on ensisijainen valintaperusteenne, kun valitsette vuokralaista?**

- 1 vuokralaisen ikä
- 2 vuokralaisen perhetyyppi
- 3 vuokralaisella vakituinen työpaikka
- 4 pitkäaikainen vuokralainen
- 5 luottotiedot/maksukyky
- 6 yleisvaikutelma/luotettavuus
- 7 muu peruste, mikä? .....

**27. Jos vuokralaista etsiessänne asunnon hakija kuuluu seuraaviin ryhmiin, vuokraatteko asunnon kyseiselle hakijalle, jos luottotiedot ja maksukyky on kunnossa vai jatkatteko vuokralaisen etsintää?**

	vuokraan hakijalle	jatkan etsintää
työtön.....	1	2
opiskelija.....	1	2
maahanmuuttaja.....	1	2
yksinhuoltaja.....	1	2
lapsiperhe.....	1	2
yksinäinen mies		

**28. Edellyttämänne vakuuden määrä tekemissänne vuokrasopimuksissa**

- 1 yhden kuukauden vuokraa vastaava vakuus
- 2 kahden kuukauden vuokraa vastaava vakuus
- 3 kolmen kuukauden vuokra vastaava vakuus
- 4 omavelkainen takaus

**29. Onko vuokrasopimuksissanne rajoituksia huoneiston käytön osalta? (esim. tupakointi, lemmikkieläimet ym.)**

- 1 ei
- 2 kyllä, mitä? .....

**30. Kuinka aktiivisesti pidätte sijoitusasuntonne kuntoa yllä?**

- 1 Suunnitelmallisesti; seuraan huoneiston kuntoa ja teen tarvittavat remontit viipymättä
- 2 Korjauksia tehdään vuokralaisen vaihtuessa, jos tarvitsee
- 3 Korjauksia ja parannuksia tehdään, jos vuokralainen niitä perustellusti vaatii
- 4 En yleensä halua sijoittaa huoneiston remontointiin
- 5 Remontoidaan vuokralaisen toiveesta

**31. Miten panostatte sijoitusasuntonne kunnon ylläpitoon?**

- 1 Remontoin huoneistoa tason ja vuokratuoton korottamiseksi
- 2 Teen ainoastaan pakolliset korjaukset, en halua sijoittaa ylimääräisiin parannuksiin
- 3 Panostan etenkin kylpyhuoneen tasoon/kuntoon
- 4 Panostan etenkin keittiön varustetasoon/kuntoon
- 5 Haluan koko huoneiston olevan laadukas
- 6 Pidän yleensä huoneiston remontointia ja muutoksia tarpeettomina, haluan käyttää aikaa ja rahaa huoneiston kunnon ylläpitämiseen mahdollisimman vähän

**32. a) Minkä verran olette käyttänyt rahaa sijoitusasuntojenne remontointiin viimeisen vuoden aikana? \_\_\_\_\_ euroa.**

b) Vaikuttiko tekemänne remontti/muutostyö vuokranmäärään? 1 kyllä 2 ei

**33. Miten suhtaudutte vuokralaisen tekemiin muutostöihin (maalaukset/tapetointi ym.)?**

- 1 sallitte, jos vuokralainen maksaa materiaalit itse
- 2 sallitte ja kustannatte materiaalin
- 3 teette/teetätte remontin mieluummin itse
- 4 kiellätte/ette halua remontoida huoneistoa

**34. Ovatko seuraavat sijoitusasunnon vuokraamiseen liittyvät tekijät aiheuttaneet teille ongelmia?** (ympyröikää ne kohdat, jotka ovat aiheuttaneet ongelmia)

- 1 vuokralaisten löytäminen
- 2 vuokranmaksu
- 2 vuokralaisten tiheä vaihtuminen
- 3 asunnon kunnon ylläpito
- 4 häiriöt?
- 5 muu, mikä? .....

**VUOKRANANTAJAN SIOITUSNÄKYMÄT**

**35. Miksi ryhdyitte vuokranantajaksi? Numeroikaa tärkeysjärjestyksessä 1-3 tärkeintä.**

- sain asunnon perintönä
- asunto ostettu valmiiksi tulevaisuuden omaa käyttöä varten (esim. lasten opiskelukäyttöön, kakkosasunnoksi tai eläkeasunnoksi)
- omassa käytössä aiemmin ollut omistusasunto laitettu vuokralle
- vuokra-asunto on hyvä sijoitus
- vuokraamisesta saa vakaan tuoton
- asunnon arvo säilyy hyvin
- muiden sijoituskohteiden epävarmuus
- muu syy, mikä?.....

**36. Kuinka paljon sijoitusasuntonne hankintaan/ostopäätökseen vaikuttavat seuraavat tekijät?**

	erittäin paljon	jonkin verran	ei juuri lainkaan	en osaa sanoa
asunnon kunto.....	1	2	3	4
asunnon pohjaratkaisu.....	1	2	3	4
asunnon sijainti.....	1	2	3	4
asunnon varustetaso (sauna, parveke ym.).....	1	2	3	4
keittiön kunto ja varustetaso.....	1	2	3	4
kylpyhuoneen kunto ja varustetaso.....	1	2	3	4
asuintalon kunto.....	1	2	3	4
talon varustetaso (hissi, sauna, autopaikka ym.)	1	2	3	4
talossa tehdyt korjaukset.....	1	2	3	4
talon energiatodistus/ vai talon energiataloudellisuus (esim. energiatodistus)				
kaupunginosa/asuinalue.....	1	2	3	4
lähellä olevat palvelut.....	1	2	3	4
sijainti alueella.....	1	2	3	4
alueen luonto.....	1	2	3	4
hyvät liikenneyhteydet.....	1	2	3	4
toimiva joukkoliikenne.....	1	2	3	4
alueen rauhallisuus ja turvallisuus.....	1	2	3	4
asunnon hinta.....	1	2	3	4
yhtiövastikkeen määrä.....	1	2	3	4
arvio vuokratuotosta.....	1	2	3	4
helppo vuokrattavuus.....	1	2	3	4
muu, mikä?.....	1	2	3	4
.....				

**37. Sijoitatteko mieluummin**

- 1 hyvätasoisiin, korkeavuokraisiin asuntoihin
- 2 vaatimattomiin, vuokraltaan edullisiin asuntoihin

**38. Entä sijoitatteko mieluummin**

- 1 yksiöihin
- 2 kaksioihin
- 3 suurempiin asuntoihin

**39. Millä tähtämellä sijoitatte vuokra-asuntoihin?**

- 1 pidempiaikainen sijoitus, yli 7 vuotta
- 2 5-7 vuotta
- 3 2-5 vuotta
- 4 lyhyempiaikainen sijoitus
- 5 myyntiaikeissa
- 6 ei suunnitelmia

**40. Oletteko tyytyväinen sijoitusasuntojenne tuottoon?**

- 1 kyllä, miksi? .....
- 2 en, miksi? .....

**41. Aiotteko hankkia omistukseenne lisää sijoitusasuntoja?**

- 1 kyllä
- 2 en
- 3 en osaa sanoa

**42. Jos sijoitusasuntojen vuokraamisesta saisi nykyistä enemmän verotuksellisia etuja, vaikuttaisiko se kiinnostukseenne**

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| a) hankkia sijoitusasuntoja | b) remontoida sijoitusasuntoja |
| 1 kyllä                     | 1 kyllä                        |
| 2 ei                        | 2 ei                           |
| 3 en osaa sanoa             | 3 en osaa sanoa                |

**43. Vuokra-asuntoihin sijoittavat (pääoma)rahastoyhtiöt ovat uusi, vaihtoehtoinen muoto sijoittaa vuokra-asuntoihin.** (esim. mahdollisuus sijoittaa vähäisemmälläkin rahamäärällä ja yhtiö hoitaa asuntojen vuokrauksen)

**Olisitteko kiinnostunut sijoittamaan kiinteistörahastoyhtiöihin?**

- 1 kyllä
- 2 ei
- 3 ehkä
- 4 en osaa sanoa

**44. Kun vertaatte vuokra-asuntosijoittamista muihin sijoituskohteisiin (pörssi-osakkeisiin, rahastosijoituksiin ym.), onko mielestänne**

	Kyllä	Ei	En osaa sanoa
vuokra-asuntojen tuotto vakaampi.....	1	2	3
vuokra-asuntojen tuotto parempi.....	1	2	3
muiden sijoituskohteiden tuotto parempi.....	1	2	3
muut sijoituskohteet vaivattomampia.....	1	2	3

**45. Seuraavaksi voitte vapaasti esittää ideoita, ehdotuksia ja toiveita vuokra-asuntosijoittamisen ja vuokraustoiminnan kehittämiseksi.**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**KIITOS VASTAUKSISTANNE!**

Kyselyyn vastanneiden ja yhteystietonsa jättäneiden kesken arvotaan taulu-tv (**arvo 800**) sekä lahjakortti Stockmannille **arvo 200** e. Pyydämme teitä myös ilmoittamaan oheisella lipukkeella halukkuudestanne osallistua vuokra-asumisen kehittämistä koskevaan Vuokralaisten keskusliiton tiloissa järjestettävään ryhmäkeskusteluun. Ryhmäkeskustelussa on tarkoitus yhdessä ideoida vuokra-asumisen kehittämistä ja jatkotyöstää ideoita.

Osallistun vain arvontaan.

Haluan osallistua arvontaan ja ryhmäkeskusteluun vuokra-asumisen kehittämiseksi.

Haluan osallistua vain ryhmäkeskusteluun.

**Yhteystietonne:**

s-postiosoite:

nimi:

osoite:

puh numero:

## VUOKRA-ASUMISKYSELY

Kysely koskee vuokra-asunnossa asuvia. Mikäli asumismuotonne on jokin muu, valitamme virheellistä postitusta.

Pyydämme teitä ensisijaisesti vastaamaan nettiosoitteessa  
[www.webropol.com/vuokralaistenkeskusliitto.net](http://www.webropol.com/vuokralaistenkeskusliitto.net) tunnus: vuokralainen

Vastatessanne kysymyksiin ympyröikää mielipidettänne *parhaiten* vastaava vaihtoehto tai kirjoittakaa vastauksenne sille varattuun tilaan.

### TAUSTATIEDOT

**1. Sukupuolenne**

1 nainen 2 mies

**2. Syntymävuotenne 19\_\_\_\_\_**

**3. Kuinka monta aikuista \_\_\_\_\_, alle 18v. lasta \_\_\_\_\_ kotitalouteenne kuuluu?**

**4. Maahanmuuttajien asumistarpeiden ja toiveiden selvittäminen on osa tutkimusta. Oletteko maahanmuuttaja? (myös Suomen kansalaisuuden saaneet)**

1 kyllä 2 ei

**5. Asutteko kavereiden kanssa/"kimppakämpässä"?**

1 kyllä 2 ei

**6. Oletteko te ja puolisonne tällä hetkellä päätoimisesti**

Vastaaja	Puoliso
1 palkansaaja	1 palkansaaja
2 yrittäjä	2 yrittäjä
3 opiskelija	3 opiskelija
4 työttömänä	4 työttömänä
5 kotiäiti/-isä	5 kotiäiti/-isä
6 eläkkeellä	6 eläkkeellä

**7. Mikä on nykyinen ammattinne? \_\_\_\_\_**

**8. Mitkä ovat kotitaloutenne yhteenlasketut nettotulot kuukaudessa (verotuksen jälkeen jäävä tulo)? (Kimppakämpässä asuvalla vastaajan henkilökohtaiset tulot)**

1 alle 1 000 euroa  
2 1 000 – 2 000 euroa  
3 2 000 – 3 000 euroa  
4 3 000 – 5 000 euroa  
5 yli 5 000 euroa



No:

9. Kuinka kauan olette asunut nykyisessä asunnossanne? Noin \_\_\_\_\_ vuotta /tai \_\_\_\_\_ kk

10. Muutitteko nykyiseen asuntoon

- 1 Helsingin alueelta
- 2 muualta pääkaupunkiseudulta, mistä? \_\_\_\_\_
- 3 toiselta paikkakunnalta, mistä? \_\_\_\_\_

11. Oliko edellinen asuntonne

- 1 vuokra-asunto
- 2 osaomistus- tai asumisoikeusasunto
- 3 omistusasunto
- 4 asuin vanhempieni luona
- 5 muu, mikä? \_\_\_\_\_

12. Montako kertaa olette muuttanut viimeisen kolmen vuoden aikana? \_\_\_\_\_

## NYKYINEN ASUNTO

13. Onko vuokranantajanne

- 1 yksityinen henkilö
- 2 yritys/yhdistys/tms., mikä? \_\_\_\_\_

14. Asuntonne sijainti? Alueen postinumero \_\_\_\_\_

Jos ette muista postinumeroa, kadun nimi \_\_\_\_\_

15. Asuintalonne rakennusvuosi (tai vuosikymmen, jos ette tiedä tarkemmin)? \_\_\_\_\_

16. Asuntonne pinta-ala \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

17. Montako huonetta asunnossanne on? (Merkittävä lisäksi onko asunnossanne keittiö vai keittokomero.) \_\_\_\_\_ huonetta + 1 keittiö, 2 keittokomero/keittotila

18. Asuntonne kuukausivuokra \_\_\_\_\_ euroa

Sisältyykö vesimaksu vuokraan? 1 kyllä 2 ei

19. Saatteko vuokraan asumistukea?

- 1 kyllä 2 ei

20. Mitä kautta saitte tiedon/hankitte nykyisen vuokra-asuntonne?

- 1 asunnonvälittäjältä
- 2 tuttavalta
- 3 lehti-ilmoituksen kautta
- 4 netistä/verkkopalvelujen kautta, mistä? \_\_\_\_\_
- 5 muualta, mistä? \_\_\_\_\_

No:

**21. Onko asunnossanne (ympyröikää ne vaihtoehdot, jotka kuuluvat asuntoon)**

- 1 kylpyhuone/suihku
- 2 oma sauna
- 3 parveke
- 4 vuokranantajan toimesta jääkaappi
- 5 vuokranantajan toimesta astianpesukone
- 6 pesukoneliitännät/paikka pyykinpesukoneelle

**22. Onko taloyhtiössänne (ympyröikää ne vaihtoehdot, jotka kuuluvat taloyhtiöön)**

- 1 sauna
- 2 pesutupa
- 3 kuivaushuone
- 4 pyörä/ulkoiluvälinevarasto
- 5 lastenvaunujen säilytystila
- 6 autopaikka/-talli saatavissa/vuokrattavissa
- 7 kaapeli tv
- 8 talosta energiatodistus

**23. Onko asuntonne kunto mielestänne**

- 1 erinomainen
- 2 hyvä
- 3 tyydyttävä
- 4 välttävä
- 5 huono

**24. Millaisen arvosanan antaisitte asunnollenne ja asuinalueellenne asteikolla 4-10?**

(Asteikolla 4–10 siten, että erittäin huono = 4 ja kiitettävä = 10.)

Arvosana asunnolle \_\_\_\_\_ Asuinalueelle \_\_\_\_\_

**25. Kuinka tyytyväinen olette asuntonne ominaisuuksiin?**

	<b>Erittäin</b>	<b>Melko</b>	<b>Melko</b>	<b>Erittäin</b>	<b>En osaa</b>
	<b>tyytyväinen</b>	<b>tyytyväinen</b>	<b>tyyttymätön</b>	<b>tyyttymätön</b>	<b>sanoa</b>
asunnon sijainti.....	1	2	3	4	5
asunnon koko.....	1	2	3	4	5
asunnon kunto/varustetaso.....	1	2	3	4	5
asunnon pohjaratkaisu.....	1	2	3	4	5
asunnon vuokra.....	1	2	3	4	5
säilytystilojen määrä.....	1	2	3	4	5
keittiön koko.....	1	2	3	4	5
keittiön varustetaso.....	1	2	3	4	5
kylpyhuoneen koko.....	1	2	3	4	5
kylpyhuoneen kunto.....	1	2	3	4	5
olohuoneen koko.....	1	2	3	4	5
makuuhuoneiden koko.....	1	2	3	4	5
pintamateriaalit (lattia, seinät ym.)...	1	2	3	4	5
äänieristys.....	1	2	3	4	5

No:

**26. Entä kuinka tyytyväinen olette asuintalonne ja asuinalueenne ominaisuuksiin?**

	<b>Erittäin tyytyväinen</b>	<b>Melko tyytyväinen</b>	<b>Melko tyytymätön</b>	<b>Erittäin tyytymätön</b>	<b>En osaa sanoa</b>
asuintalon kunto.....	1	2	3	4	5
porraskäytävän siisteys.....	1	2	3	4	5
talon piha-alueet.....	1	2	3	4	5
talon huolto.....	1	2	3	4	5
talon jätteidenkeräyspiste.....	1	2	3	4	5
talon rauhallisuus.....	1	2	3	4	5
naapurit/naapurusto.....	1	2	3	4	5
asuinalueen turvallisuus.....	1	2	3	4	5
etäisyys palveluista.....	1	2	3	4	5
alueen ulkoilumahdollisuudet.....	1	2	3	4	5
joukkoliikenneyhteydet/pysäkin sijainti	1	2	3	4	5

**27. Kuinka hyvin viihdytte nykyisessä asunnossanne?**

- 1 erittäin hyvin
- 2 melko hyvin
- 3 melko huonosti
- 4 en viihdy lainkaan
- 5 en osaa sanoa

**28. Kuinka kauan todennäköisesti asutte nykyisessä asunnossa?**

- 1 mielellään pitkään
- 2 ei muuttosuunnitelmia
- 3 alle vuoden
- 4 1 – 3 vuotta
- 5 määräaikainen sopimus, kesto? \_\_\_\_\_ vuotta /tai \_\_\_\_\_ kk
- 6 en osaa sanoa

**29. Jos suunnittelette poismuuttoa nykyisestä asunnostanne, onko syynä**

- 1 perhetilanteen muutos
- 2 liian pieni asunto
- 3 asunnon sijainti
- 4 asunnon huono kunto/varustetaso
- 5 korkea vuokra
- 6 määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen
- 7 omistusasunnon hankinta
- 8 muu syy, mikä? \_\_\_\_\_

**30. Onko vuokrasopimuksessanne irtisanomisajan alkaminen määrätty tietyn ajan päähän sopimuksen alkamisesta? (esim. mahdollisuus irtisanoa vuokrasopimus vasta vuoden kuluttua sen alkamisesta)**

- 1 ei
- 2 kyllä, kuinka monen kuukauden päähän? \_\_\_\_\_

No:

**31. Onko vuokrasopimuksessanne rajoituksia huoneiston käytön osalta?** (esim. tupakointi, lemmikkieläimet ym.)

1 ei 2 kyllä, mitä? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## VUOKRA-ASUMINEN VALINTANA

**32. Kuinka paljon seuraavat tekijät vaikuttavat vuokra-asunnon valintaanne?**

	Erittäin paljon	Jonkin verran	Ei juuri lainkaan	En osaa sanoa
asunnon kunto.....	1	2	3	4
asunnon pohjaratkaisu.....	1	2	3	4
asunnon viihtyisyys ja kodikkuus.....	1	2	3	4
asunnon sijainti.....	1	2	3	4
asunnon vuokra.....	1	2	3	4
oma huoneistosauna.....	1	2	3	4
parveke.....	1	2	3	4
keittiön kunto ja varustetaso.....	1	2	3	4
kylpyhuoneen kunto ja varustetaso.....	1	2	3	4
asuintalon kunto.....	1	2	3	4
talon ikä: uusi/uudehko talo.....	1	2	3	4
talon varustetaso (hissi, sauna, ym.).....	1	2	3	4
talon energiataloudellisuus.....	1	2	3	4
autopaikka/-talli saatavissa.....	1	2	3	4
kaupunginosa/asuinalue.....	1	2	3	4
työ-/opiskelupaikan sijainti.....	1	2	3	4
palvelujen läheisyys.....	1	2	3	4
alueen luonto/luonnonläheisyys.....	1	2	3	4
toimiva joukkoliikenne.....	1	2	3	4
alueen rauhallisuus ja turvallisuus.....	1	2	3	4
mahdollisuus pitää eläimiä.....	1	2	3	4
muu, .....	1	2	3	4

mikä? \_\_\_\_\_

**Jos kaupunginosa/asuinalue vaikuttaa asunnon valintaanne paljon, mistä syystä?**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**33. Mikä vaikuttaa eniten vuokra-asunnon valintaanne?**

- 1 asunnon ominaisuudet (pohjaratkaisu, varustetaso, viihtyisyys ym.)
- 2 asuinalueen ominaisuudet (sijainti, viihtyisyys, palvelut ym.)
- 3 asunto ja asuinalue yhtä paljon
- 4 ainoastaan asunnon vuokra vaikuttaa

No:

**34. Miksi valitsitte asumismuodoksi juuri vuokra-asumisen?**

Valitkaa 1-3 tärkeintä.

- 1 arvostan vuokra-asumista
- 2 sopii elämäntapaani
- 3 sopii elämäntilanteeseeni
- 4 vaivattomampi/huolettomampi (esim. vähemmän huolta ylläpidosta)
- 5 joustavampi asumismuoto
- 6 määräaikainen tai epävarma työsuhde
- 7 en halua ottaa asuntolainaa
- 8 ei varaa omistusasuntoon
- 9 ei varaa ostaa mieleistä asuntoa/haluamaltani alueelta
- 10 asuntomarkkinatilanteen epävarmuus: asuntojen hinnat
- 11 käytän rahani mieluummin muuhun kuin asumiseen
- 12 muu syy, mikä? \_\_\_\_\_

**35. Millaista asuntoa aiotte ensisijaisesti etsiä seuraavaksi muuttaessanne?**

- 1 vapaarahoitteista/yksityistä vuokra-asuntoa
- 2 kaupungin vuokra-asuntoa
- 3 yleishyödyllisen asuntotuottajan asuntoa (VVO, SATO, HOAS ym.)
- 4 asumisoikeus-/osaomistusasuntoa
- 5 omistusasuntoa
- 6 en osaa sanoa

## VUOKRA-ASUMISEN KEHITTÄMINEN

**36. Jotta vuokra-asunto vastaisi parhaiten tarpeitani, pitäisi sen mielestäni**

- a) olla kooltaan \_\_\_\_\_ huonetta + 1 keittiö, 2 keittokomero/keittotila  
pinta-alaltaan noin \_\_\_\_\_ neliötä
- b) sijaita  
1 kaupungin keskustassa  
2 alle 5 km keskustasta  
3 yli 5 km keskustasta
- c) sijaita  
1 kerrostalossa  
2 rivitalossa  
3 pientalossa
- d) kuukausivuokrani saa olla enintään \_\_\_\_\_ €/kk

**37. Valitsetteko vuokra-asumisessa mieluummin**

- 1 pienemmän ja edullisemmän vuokra-asunnon
- 2 tilavamman ja kalliimman vuokra-asunnon

**Entä valitsetteko mieluummin**

- 1 uuden, laadukkaan ja kalliimman vuokra-asunnon
- 2 vanhemman, huonompikuntoisen ja edullisemmän asunnon

**38. Mitkä ominaisuudet ovat mielestänne vuokra-asunnossa erityisen tärkeitä?****Ja mistä ominaisuuksista olisitte valmis maksamaan lisää vuokraa?**

Merkittävä rasti teille tärkeiden ominaisuuksien kohdalle.

Jos olisitte valmis maksamaan lisää vuokraa joistakin ominaisuuksista, arvioikaa minkä verran kuukausivuokra voisi olla suurempi.

	<b>Erittäin tärkeä</b>	<b>Vuokra voisi olla suurempi €/kk</b>
oma huoneistosauna_____	_____	_____
parveke_____	_____	_____
korkeatasoinen keittiö_____	_____	_____
korkeatasoinen kylpyhuone_____	_____	_____
laadukkaat pintamateriaalit_____	_____	_____
vaatehuone_____	_____	_____
vuokranantajan toimesta:		
-astianpesukone_____	_____	_____
-pyykinpesukone_____	_____	_____
-kuivausrumpu_____	_____	_____
huoneistokohtainen ilmastointi_____	_____	_____
talon pesutupa ja kuivaushuone_____	_____	_____
talosauna_____	_____	_____
talon askartelu-/kerhotilat_____	_____	_____
autopaikka/-talli_____	_____	_____
asunnon sijainti keskustassa_____	_____	_____
nykyistä tilavampi asunto_____	_____	_____
muu, mikä? _____	_____	_____
_____	_____	_____

**39. Pitäisikö mielestänne vuokra-asunnossa olla mahdollisuus huoneistokohtaiseen**

- |                              |                                |                                       |
|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| <b>a) lämpötilan säätöön</b> | <b>b) ilmastoinnin säätöön</b> | <b>c) vedenkulutuksen mittaukseen</b> |
| 1 kyllä                      | 1 kyllä                        | 1 kyllä                               |
| 2 ei                         | 2 ei                           | 2 ei                                  |
| 3 en osaa sanoa              | 3 en osaa sanoa                | 3 en osaa sanoa                       |

**40. Toivoisitko, että tulevaisuudessa vuokralaisella olisi mahdollisuus ostaa****vuokranantajan järjestämiä asumisen oheispalveluja?** (esim. atk-tukea, asunnon pieniä korjauksia, asiointia, kaupassa käyntiä tms.)

- 1 ei
- 2 kyllä, mitä palveluja?

**41. Oletteko kokenut syrjintää vuokra-asuntoa hakiessanne, siksi että olette olleet**

- 1 työtön
- 2 opiskelija
- 3 maahanmuuttaja
- 4 yksinhuoltaja
- 5 lapsiperhe
- 6 yksinasuva mies
- 7 en ole kokenut syrjintää

No:

**42. Mitkä ovat mielestänne vuokra-asumisen ongelmakohtia?** (esim. asuntojen saatavuus, korkeat vuokrat, riski irtisanomisesta, häiriöt ym.)

---

---

---

**43. Kuinka tärkeänä pidätte vuokra-asumisen kehittämisen kannalta seuraavia asioita?**

	<b>Erittäin tärkeä</b>	<b>Melko tärkeä</b>	<b>Ei kovin tärkeä</b>	<b>En osaa sanoa</b>
vuokra-asuntojen saatavuuden parantaminen.....	1	2	3	4
ei korotuksia nykyvuokriin.....	1	2	3	4
vuokrien alentaminen.....	1	2	3	4
irtisanomisturvan parantaminen.....	1	2	3	4
monipuolisempi vuokra-asuntotarjonta.....	1	2	3	4
tilavammat vuokra-asunnot.....	1	2	3	4
perheasuntojen saatavuus.....	1	2	3	4
asuntojen varustetason parantaminen.....	1	2	3	4
pihojen ja ulkotilojen kehittäminen.....	1	2	3	4
energian säästö ja asumisen ekologisuus.....	1	2	3	4
vuokra-asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien lisääminen asumisessaan.....	1	2	3	4
muu, .....	1	2	3	4
mikä? _____				

**Jos vuokra-asukkaan vaikutusmahdollisuuksia pitäisi mielestänne lisätä, millaisia vaikutusmahdollisuuksia kaipaatte?**

---

---

**44. Seuraavaksi voitte vapaasti kertoa ideoita, ehdotuksia ja toiveita vuokra-asumisen kehittämiseksi.**

---

---

---

---

---

---

---

---

**KIITOS VASTAUKSISTANNE!**

## KUVAILEHTI

<i>Julkaisija</i>	Ympäristöministeriö Rakennetun ymärästön osasto		<i>Julkaisu aika</i> Joulukuu 2010	
<i>Tekijä(t)</i>	Anneli Juntto, Anne Viita, Sonja Toivanen, Mia Koro-Kanerva			
<i>Julkaisun nimi</i>	<b>Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina</b> Vuokranantaja- ja vuokralaiskyselyn tulokset			
<i>Julkaisusarjan nimi ja numero</i>	Suomen ympäristö 29/2010			
<i>Julkaisun teema</i>	Asuminen			
<i>Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut</i>				
<i>Tiivistelmä</i>	<p>Julkaisussa esitellään tuloksia tutkimuksesta, joka selvitti Helsingin vuokramarkkinoiden toimivuutta sekä vuokralaisten että vuokranantajien näkökulmasta. Helsingin, jossa lähes puolet talouksista asuu vuokralla, katsotaan pääkaupunkina olevan suunnannäyttäjänä vuokramarkkinoiden muutoksissa. Tutkimus rajoittuikin vähemmän tutkittuihin markkinavuokraisiin eli muihin kuin valtion tukemiin arava- tai korkotukivuokra-asuntoihin, joiden merkitys etenkin kaupunkiseuduilla on suuri. Selvitys tuo tietoa myös yksityisten vuokranantajien tuotto-odotuksista ja vuokraustoiminnan kokemuksista.</p> <p>Suurin ongelma vuokralaisille on vuokrien korkeus ja vuokra-asuntojen saatavuus. Markkinavuokraiset vuokra-asunnot ovat usein pieniä, mutta hyviä sijainniltaan, jota asukkaat arvostivat eniten. Asukkaat ovat useinmiten yksinasuvia ja pienituloisia, eivätkä ole kiinnostuneita vuokranantajan mahdollisista maksullisista lisäpalveluista, mutta ovat valmiita maksamaan lisää vuokraa parvekkeesta tai talosaunasta. Talon yhteisten tilojen, kuten saunan ja pyykkituvan, suosio on merkittävä. Vaikka tilaa toivottiin lisää, halvempi ja vaatimattomampi asunto valittaisiin silti mieluummin.</p> <p>Tämän selvityksen mukaan vuokranantajina toimivat yksityishenkilöt ovat ei-ammattimaisia, yhden asunnon omistavia ja suurimmaksi osaksi ikääntyneitä piensijoittajia. Lähes puolet yksityisten omistamista vuokra-asunnoista ovat yksioita. Suurimpina ongelmina ovat vuokranmaksu, vuokralaisen löytäminen ja suuri vaihtuvuus. Vuokralaisen valinnassa tärkeimpiä kriteereitä ovat luotettavuus ja maksukyky eikä moni vuokrais asuntoa esimerkiksi työttömälle. Moni asetti myös rajoituksia huoneiston käytölle. Vuokranantajat olivat lähes poikkeuksetta tyytyväisiä vuokra-asuntonsa tuottoon. Taloyhtiön huollon ja isännöinnin puutteet koettiin isoksi ongelmaksi.</p> <p>Tutkimuksen vastausprosentti jäi melko alhaiseksi. Tutkimuksen tulosten tarkastelussa on ikääntyneiden vastaajien lievä yllidustus vuokralaisaineistossa syytä ottaa huomioon.</p>			
<i>Asiasanat</i>	markkinavuokrainen, vuokra-asunto, vuokralainen, vuokranantaja, Helsinki			
<i>Rahoittaja/ toimeksiantaja</i>	Ympäristöministeriö, Rakennusteollisuus RT ry, VVO Oyj, SATO Oyj, Vuokraturva Oy, Asuntosäätiö, Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaisten Keskusliitto ry			
	ISBN 978-952-11-3822-5 (nid.)	ISBN 978-952-11-3823-2 (PDF)	ISSN 1238-7312 (pain.)	ISSN 1796-1637 (verkkoi.)
	<i>Sivuja</i> 112	<i>Kieli</i> suomi	<i>Luottamuksellisuus</i> julkinen	
<i>Julkaisun myynti/ jakaja</i>	Edita Publishing Oy, PL 780, 00043 EDITA Asiakaspalvelu: puh. 020 450 05, faksi 020 450 2380 Sähköposti: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi www.edita.fi/netmarket			
<i>Julkaisun kustantaja</i>	Ympäristöministeriö			
<i>Painopaikka ja -aika</i>	Edita Prima Oy, Helsinki 2010			



## PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelning för den byggda miljön	Datum December 2010		
Författare	Anneli Juntto, Anne Viita, Sonja Toivanen, Mia Koro-Kanerva			
Publikationens titel	<b>Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina</b> (Hyresbostad i Helsingfors som investering och hem)			
Publikationsserie och nummer	Miljön i Finland 29/2010			
Publikationens tema	Boende			
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>I publikationen presenteras resultaten från en undersökning som utredde hur välfungerande hyresmarknaden i Helsingfors är både ur hyresgästernas och hyresvärdarnas perspektiv. I egenskap av huvudstad anses Helsingfors, där närmare hälften av hushållen bor på hyra, vara en vägvisare när det gäller förändringar på hyresmarknaden. Forskningen avgränsades till marknadshyresbaserade, dvs. andra än statsstödda arava- eller räntestödda hyresbostäder, som inte har undersökts i någon stor omfattning och som har en stor betydelse framförallt i huvudstadsregionen. Utredningen ger också information om privata hyresvärdars avkastningsförväntningar och erfarenheter från hyresverksamheten.</p> <p>Det största problemet för hyresgästerna är de höga hyrorna och tillgången på hyresbostäder. De marknadsbaserade hyresbostäderna är ofta små, men har ett bra läge, vilket de boende värdesatte mest av allt. Dessa är ofta ensamboende med små inkomster, och är inte intresserade av hyresvärdarnas eventuella avgiftsbelagda tilläggstjänster, men är beredda att betala mer hyra för balkong eller bastu i huset. Husets gemensamma utrymmen, såsom bastu och tvättstuga, uppskattas högt. Trots att man önskade mer yta, skulle man ändå hellre välja en förmånligare och anspråkslösare bostad.</p> <p>Enligt denna utredning verkar privatpersoner i egenskap av hyresvärdar på icke-yrkesmässig basis, äger en bostad och är till största delen äldre småägare. Nästan hälften av de privatägda hyresbostäderna är enrummare. De största problemen är hyresbetalningen, att hitta hyresgäster och den stora omsättningen. Vid valet av hyresgäster är de viktigaste kriterierna pålitlighet och betalningsförmåga, och det är inte många som skulle hyra ut bostaden till t.ex. arbetslösa. Många satte också begränsningar för användningen av lägenheten. Hyresvärdarna var nästan utan undantag nöjda med avkastningen på hyresbostaden. Husbolagets service och bristerna i disponentskapet ansågs vara ett stort problem.</p> <p>Svarsprocenten i undersökningen var relativt låg. Vid analysen av resultaten av undersökningen är det skäl att beakta att de äldre respondenterna var något överrepresenterade i hyresgästmaterialet</p>			
Nyckelord	marknadshyresbaserad, hyresbostad, hyresgäst, hyresvärd, Helsingfors			
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet, Byggindustrin RT rf, VVO Oyj, SATO Oyj, Vuokraturva Oy, Asuntosäätiö, Finlands Fastighetsförbund rf, Hyresvärdarna i Finland rf, Hyresgästernas Centralförbund rf			
	ISBN 978-952-11-3822-5 (hft.)	ISBN 978-952-11-3823-2 (PDF)	ISSN 1238-7312 (print)	ISSN 1796-1637 (online)
	Sidantal 112	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	
Beställningar/ distribution	Edita Publishing Ab, PB 780, 00043 EDITA Kundtjänst: tfn +358 20 450 05, fax +358 20 450 2380 Epost: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi www.edita.fi/netmarket			
Förläggare	Miljöministeriet			
Tryckeri/tryckningsort och -år	Edita Prima Ab, Helsingfors 2010			

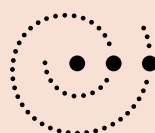
## DOCUMENTATION PAGE

<i>Publisher</i>	Ministry of the Environment Department of the Built Environment		<i>Date</i> December 2010	
<i>Author(s)</i>	Anneli Juntto, Anne Viita, Sonja Toivanen, Mia Koro-Kanerva			
<i>Title of publication</i>	<b>Vuokra-asunto Helsingissä sijoituksena ja kotina</b> (A rental dwelling in Helsinki as an investment and a home)			
<i>Publication series and number</i>	The Finnish Environment 29/2010			
<i>Theme of publication</i>	Housing			
<i>Parts of publication/ other project publications</i>				
<i>Abstract</i>	<p>This publication presents the results of a study into the functionality of the rental market in Helsinki, from the perspective of both tenants and landlords. As the capital of the nation, Helsinki, where almost fifty per cent of households live in rented dwellings, is considered the trend-setter concerning changes in the rental market. The study was therefore limited to a less often studied area, market rental dwellings, i.e. those not subsidised by the Government through ARAVA state housing loans or interest subsidy loans. These play a major role, particularly in urban regions. The study also provides information on the yield expectations of private investors and their experiences of rental activity.</p> <p>For tenants, high rents and the availability of rental dwellings are the main problem. Market rental dwellings are often small but in an excellent location, which residents valued most. In the majority of cases, residents are single, have a low income and would not be interested in additional services provided by the landlord for a fee. However, they are willing to pay more rent for a balcony, or a sauna in the building. Common facilities in the building, such as a sauna and laundry, are noticeably popular. Although tenants wished for more space, they would still prefer a cheaper, more modest dwelling.</p> <p>The survey indicates that private landlords are non-professional, small-scale investors who own a single flat and most of them are aged. Almost one-half of rental dwellings owned by private persons are single-room flats. Major problems include rent payment, finding a suitable tenant and a high tenant turnover rate. Key criteria in selecting a tenant are reliability and ability to pay; many private landlords would not rent their flat, for example, to an unemployed person. A number of landlords also set restrictions on the use of the apartment. Almost without exception, the landlords were satisfied with the yield of their rental dwelling. Deficiencies in housing management and building maintenance were regarded as a major problem.</p> <p>In this study, the response rate remained fairly low. When examining the results, account should be taken of the slight over-representation of aged respondents in the tenant material.</p>			
<i>Keywords</i>	market rent, rental dwelling, tenant, private landlord, Helsinki			
<i>Financier/ commissioner</i>	Ministry of the Environment, Confederation of Finnish Construction Industries RT (CFCI), VVO Oyj, SATO Oyj, Vuokraturva Oy, Asuntosäätiö, Finnish Real Estate Federation (FREF), Finnish Association of Landlords, Central Union of Tenants			
	ISBN 978-952-11-3822-5 (pbk.)	ISBN 978-952-3823-2 (PDF)	ISSN 1238-7312 (print)	ISSN 1796-1637 (online)
	<i>No. of pages</i> 112	<i>Language</i> Finnish	<i>Restrictions</i> For public use	
<i>For sale at/ distributor</i>	Edita Publishing Ltd, P.O. Box 780, FI-00043 EDITA Customer service: tel. +358 20 450 05, fax +358 20 450 2380 Mail orders: asiakaspalvelu.publishing@edita.fi www.edita.fi/netmarket			
<i>Financier of publication</i>	Ministry of the Environment			
<i>Printing place and year</i>	Edita Ltd, Helsinki 2010			



Julkaisussa esitellään tuloksia tutkimuksesta, joka selvitti Helsingin vuokramarkkinoiden toimivuutta sekä vuokralaisten että vuokranantajien näkökulmasta. Tutkimus rajoittui vähemmän tutkittuihin markkinavuokraisiin eli muihin kuin valtion tukemiin arava- tai korkotuki-vuokra-asuntoihin, joiden merkitys etenkin kaupunkiseuduilla on suuri. Selvitys tuo tietoa myös yksityisten vuokranantajien tuotto-odotuksista ja vuokraustoiminnan kokemuksista.

Raportissa etsitään vastauksia mm. seuraaviin kysymyksiin: Millaisia ovat vuokra-asuntojen kysyjät, ja mikä on vaikuttanut vuokra-asunnon valintaan asumismuodoksi? Millaisia ovat vuokra-asukkaiden taloudelliset mahdollisuudet? Millaisia asuntoja halutaan käytettävissä olevilla tuloilla? Onko asuntojen varustetaso tarkoituksenmukainen? Kuinka suunnitelmallista toimintaa asentosijoittaminen on? Millaiseen asuntoon vuokranantajan kannattaa sijoittaa?



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ  
MILJÖMINISTERIET  
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

Myynti: Edita Publishing Oy  
Asiakaspalvelu:  
PL 780, 00043 EDITA  
puh. 020 450 05, faksi 020 450 2380  
asiakaspalvelu.publishing@edita.fi  
www.edita.fi/netmarket

**ISBN 978-952-11-3822-5 (nid.)**  
**ISBN 978-952-11-3823-2 (PDF)**  
**ISSN 1238-7312 (pain.)**  
**ISSN 1796-1637 (verkkoj.)**