



Uutiset

07.08.2008

Opiskelijoille ei riitä vuokra-asuntoja

Ennätyksellisen kovilla kierroksilla koko 2000-luvun käyneen asuntokaupan jäähtyminen on kääntänyt vuokra-asumisen suosion nopeaan nousuun – ja pilannut vuokramarkkinat opiskelijoiden näkökulmasta.

Samoista vuokra-asunnoista opiskelijoiden kanssa kilpailevat nyt myös hyvin toimeentulevat palkansaajat, jotka ovat myyneet omistusasuntonsa, mutta eivät taktikointisyyistä halua ostaa uutta asuntoa tässä markkinatilanteessa.

Näin luonnehtii Vuokraturvan hallituksen puheenjohtaja **Timo Metsola**. Vuokraturva on erikoistunut asuntojen vuokravälitykseen ja sijoitusasuntojen ostopalveluihin.

Metsolan mukaan vuokra-asumisen suosio lähti nousuun viime vuonna muun muassa talouden kehitykseen ja omistusasuntojen hintakehitykseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ovatkin nyt kovan kysynnän vuoksi jyrkässä nousussa, eikä opiskelija-asuntoja ei riitä kaikille.

– Tämä alkusyksy on ollut historiallisen vaikea, Metsola sanoi lehdistötilaisuudessa Helsingissä torstaina.

– Emme tietenkään voi syyttää työssäkäyviä siitä, että he tulevat pilaamaan vuokra-asuntomarkkinat, mutta tässä tilanteessa voi käydä niin, että tiukan budjetin opiskelijat jäävät kokonaan ilman asuntoa, Metsola totesi.

Pula vuokra-asunnoista on johtanut siihen, että opiskelija-asuntoihin on tänä syksynä ennätyksellisen pitkät jonot. Helsingin seudulla jonoa on kaikenkokoisiin asuntoihin soluista perheasuntoihin. Vuokraturvan kautta vapaarahoitteista vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulta hakevia onkin tällä

hetkellä 50 prosenttia normaalia enemmän.

Espoossa Teknisen korkeakoulun opiskelijoille on jouduttu järjestämään hätämajoitusta kilttojen vierashuoneisiin. Myös Tampereen tilanne on tiukka, ja Turun Sanomien mukaan Turussakin opiskelijoiden asuntohakemuksia on tullut arviolta puolet enemmän kuin viime kesänä.

Vuokrataso määrää opiskelupaikan

Vääjäämätön seuraus tilanteesta on Metsolan mukaan se, että opiskelijat ottavat jatkossa opiskelupaikkaa valitessaan huomioon myös paikkakunnan vuokra-asuntotilanteen.

– Paikkakunnan vuokrataso ratkaisee, voiko opiskelija keskittyä päätoimisesti opiskeluun vai pitääkö hänen tehdä kokopäivätyötä ja opiskella vain sivutoimisesti.

Metsola arvelee, että tästä saattavat hyötyä ne paikkakunnat, joilla kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja on helposti saatavilla. Tällaisia ovat esimerkiksi Jyväskylä ja Oulu.

Osasyynä opiskelijoiden tukalaan tilanteeseen on Metsolan mukaan se, ettei opintotuen asumislisää ole sidottu mihinkään indeksiin, joten vuokrien noususta huolimatta etuudet ovat pysyneet ennallaan.

– Pohjimmiltaan ongelman juuret juontavat kuitenkin siihen, että kasvukeskusten kaavoitus- ja asuntopolitiikka on ollut lyhytnäköistä.

Liian hienoja asuntoja

Tämänhetkinen vuokrataso on toki ongelma myös muille kuin opiskelijoille, Metsola huomauttaa.

– Vuokrat alkavat olla aika kovia myös keskituloisille. Keskituloisten elintaso vaihtelee huomattavasti asuinpaikan mukaan. Helsingin keskustassa 2 500 euroa ansaitseva on köyhä, Pohjois-Karjalassa varakas, Metsola vertailee.

Suomen Vuokranantajien hallituksen puheenjohtaja Antti Arjanne uskoo, että vuokra-asuntomarkkinoiden ongelmat johtuvat osittain myös kysynnän ja tarjonnan välisestä laaturistiriidasta.

– Erityisesti Helsingissä on tarjolla liian hienoja vuokra-asuntoja.

Arjanteen mukaan vuokralaiset ovat toiminnassaan omistusasujia rationaalisempia ja haluavat saada täyden vastineen rahoilleen. Esimerkiksi pienestä parvekkeesta vuokralaiset eivät halua maksaa juuri mitään. Sama koskee hänen mukaansa myös suuria kylpyhuoneita ja taloyhtiön

yhteiskäytössä olevia tiloja, kuten pesuloita.

– Grynderien mukaan inva-mitoitettut kylpyhuoneet ovat 3,5 neliometriä suurempia kuin minimikoko. Tuntuu kuitenkin hullulta, että kylpyhuone on yhtä iso kuin olohuone, joten myös olohuoneeseen lisätään neliöitä. Tämmöiseen asuntoon pitää panna yhteensä noin seitsemän neliometriä lisää, Arjanne selittää.

Se taas maksaa. Ja näkyy vuokrassa, Arjanteen mukaan noin 10–15 prosentin verran. Hyvää tarkoittavat kaavoittajat ovat saaneet aikaan tilanteen, jossa ihmisille ei ole tarjolla sellaisia asuntoja kuin he haluaisivat. Parvekkeiden ja pesutupien sijaan vuokrauspäätöksen ratkaisevat vuokrataso ja liikenneyhteydet.

Toimistot asuinkäyttöön

Arjanne peräänkuuluttaa muun muassa vajaakäyttöisten tai alkuperäiseen tarkoitukseen kelpaamattomien toimistotalojen muuttamista asunnoiksi. Ne sijaitsevat usein hyvien liikenneyhteyksien päässä ja niihin sopisivat pienet saniteetti- ja keittiötilat edulliseen vuokratasoon yhdistettynä.

Jos mitään ei tehdä, yksityiset vuokranantajat myyvät pian asuntonsa omistusasunnoiksi, sillä tämänhetkinen nettotuotto ei heille riitä. Vapaaorhoitteisista vuokra-asunnoista noin kaksi kolmasosaa on yksityishenkilöiden omistuksessa. Tilastokeskuksen keväisten tietojen mukaan vapaaorhoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokratuotto nykyarvoilla on Helsingissä 3,2 prosenttia.

– Kun suomalaisten pörssiyhtiöiden osakkeiden keskimääräinen osinkotuotto on samaan aikaan ollut 5,4 prosenttia ja pankkitalletuksellekin voi saada tuottoa 5 prosenttia, selvää on, että vuokra-asuntojen säilyminen on vaarassa, ellei vuokra-asuntojen tuottoa saada nykyisestä nostettua, toteaa Timo Metsola.

– Nyt kun asunnon arvonnousua ei ole juurikaan odotettavissa, on houkutus suuri myydä asunto pois vuokratäytöstä, varoittaa myös Antti Arjanne.