

ara

Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

# SELVITYS ARA-VUOKRA- ASUNTOTARJOUKSISTA KIELTÄYTYMISESTÄ PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Sari Pitkänen ja Janne Antikainen, MDI Public Oy



**A. Mitä ovat asuntoon, asuntotarjouksiin ja asukasryhmiin liittyvät syyt asuntotarjouksesta kieltäytymiselle?**

1. Mitkä syyt vaikuttavat asunnosta kieltäytymisiin?
2. Minkälaiset asuntotarjoukset (tarjotun asunnon ominaisuudet ja sijainti) johtavat useimmin kieltäytymisiin?
3. Onko löydettävissä joitain asukasryhmiä, joiden kohdalla kieltäytyminen on yleisempää?

**B. Miten asuntotarjouksista kieltäytymisiä voitaisiin vähentää?**

4. Millaisilla asuntotarjousprosessiin ja asuntojen markkinointiin että asuntokantaan liittyvillä toimilla kieltäytymisiä voitaisiin vähentää?

- 1) Vuokrataloyhtiöiden lähettämät tilastot
- 2) Asiantuntijahaastattelut (12 vuokrataloyhtiöiden edustajaa ja 6 valtakunnallista vuokra-asumisen asiantuntijaa)
- 3) Asuntotarjouksesta kieltäytyneille suunnattu kysely (890 lokakuussa-marraskuussa 2020 VAV Asunnot Oy:n, Espoon Asunnot Oy:n, Helsingin kaupungin ja M2-Kotien vuokra-asuntotarjouksesta kieltäytyneitä/ 336 vastausta, vastausprosentti 38 %)
- 4) Asuntotarjouksista kieltäytyneiden puhelinhaastattelut (31 henkilöä)

## Taustatietoa selvityksen kohteena olevista vuokrataloyhtiöistä

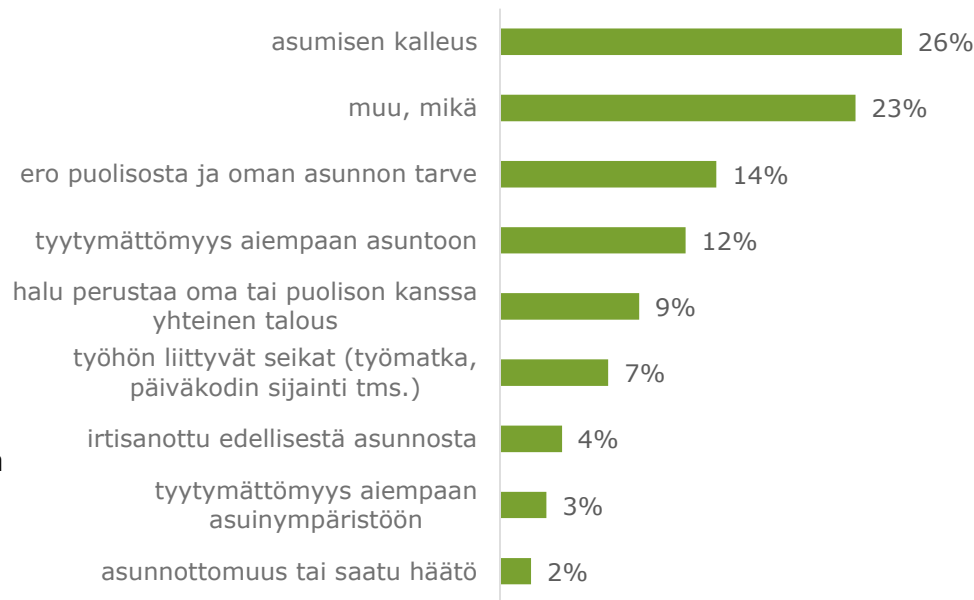
Vuokrataloyhtiöissä on alhaisempi vuokrataso kuin pääkaupunkiseudun ARA-asunnoissa keskimäärin

	ARA- vuokra-asuntoja	Toiminnallinen käyttöaste (keskimäärin)	Keskineliö- vuokra €/m2
<b>Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)</b>			
2019	47 076	99,8	13,02
<b>Espoon Asunnot Oy</b>			
2019	15 453	98,60	12,40
<b>M2-Kodit</b>			
2019	4120	98,4	15,57
<b>VAV Asunnot Oy</b>			
2019	9 226	99,10	12,21
<b>Asuntosäätö</b>			
2019	384	99,09	12,99

## Taustatietoa selvityksen kohteena olevista asunnonhakijoista

- Kyselyyn vastanneista 75 % oli naisia.
- Kyselyyn vastanneiden keski-ikä oli 40 vuotta (18- 80-vuotiaita)
- Enemmistöllä (noin 60 %) asunnonhaku oli kestänyt alle kolme kuukautta, vajaalla viidesosalla (16 %) yli vuoden
- Yksinasuvia noin 30 %, noin 20 % yksinhuoltajia, noin 20 % puolison kanssa asuvia ilman lapsia ja noin 20 % lapsiperheitä, noin 10 % muu tilanne
- Vakinaisessa tai määräaikaisessa työsuhteessa noin 60 %, opiskelijoita on 10 %, työttömiä noin 10 %, noin 10 % eläkeläisiä, noin 10 % muu tilanne

### Asuntotarjouksista kieltäytyneiden syyt vuokra-asunnon hakemiselle





## Asuntotarjouksista kieltäytyminen vuosina 2015–2020

Kieltäytymiset vuosittain %	Helsingin kaupunki	Espoon asunnot Oy	VAV	M2 Kodit
<b>2015</b>	40	42	50	-
<b>2016</b>	40	45	50	-
<b>2017</b>	39	46	47	83
<b>2018</b>	38	43	47	73
<b>2019</b>	39	36	48	74
<b>2020</b>	42	42	45	73

## Kolme valittua yleisintä syytä asuntotarjouksesta kieltäytymiselle





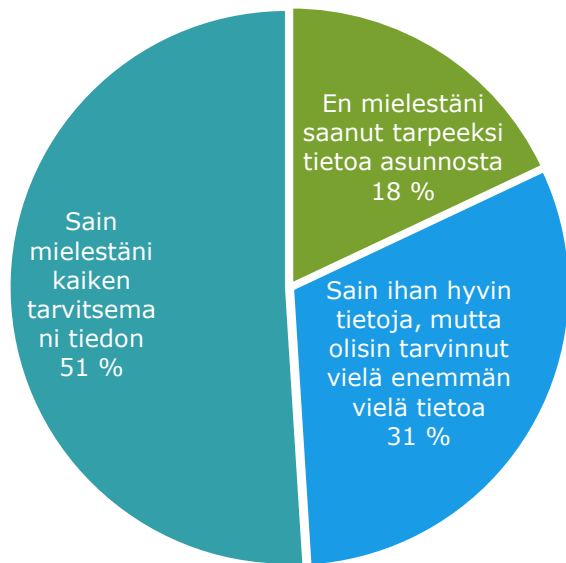
## Asunnonhakijoiden syitä asuntotarjouksesta kieltäytymiselle

<b>Asuinalue</b>	Lapsiperheillä päiväkotij- ja koulupaikat, työssäkävijöillä etäisyys työpaikasta, iäkkäillä palveluiden läheisyys ja sukulaisten/tuttavien läheisyys, alueen rauhattomuus
<b>Asunnon ominaisuus</b>	Liian pieni koko, huono pohjaratkaisu, esteettömyyden puute
<b>Asunnon kunto</b>	Likaisuus, tarve pintaremontille
<b>Päällekkäiset vuokrat</b>	Lyhyt aika reagointiin, ei voi maksaa kahta vuokraa päällekkäin
<b>Asuntotarjouksen saamisen aikataulu</b>	Sairastuminen, ei nähnyt asuntotarjousta, ei pystynyt näkemään asuntoa, ei pystynyt järjestämään muuttoa ehdotetussa aikataulussa
<b>Taloudelliset vaikeudet</b>	Kela ei olisi maksanut asumistukea, maksuhäiriömerkinnät

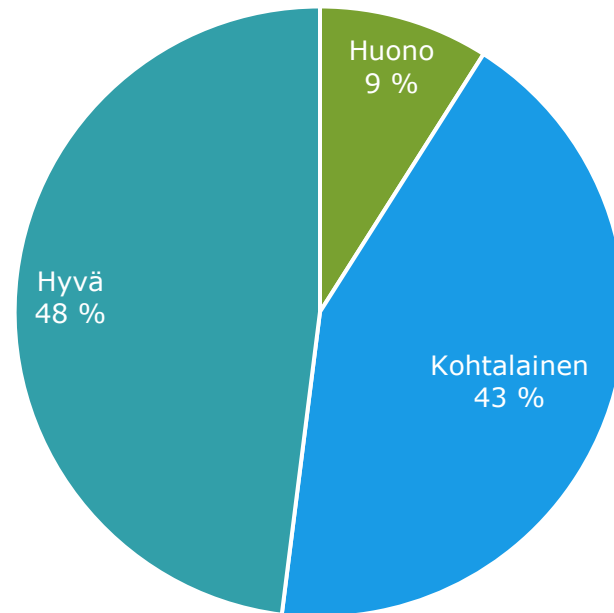


## Miten asuntotarjouksista kieltäytymisiä voitaisiin vähentää?

Kuinka hyvin sait tietoa sinulle tarjotusta asunnosta?



Millaiseksi koit vuokraloyhtiön/vuokra-asunnon haun asiakaspalvelun?



**1. Asunnonhakijoille on tärkeää selkeyttää asunnonhaun prosessi. Keskeisintä on ymmärtää, että haku perustuu asunnonhaun kiireellisyyteen, tuloihin ja varallisuuteen eikä asuntojen jonotukseen, jossa joudutaan jäämään asuntotarjouksesta kieltäytymisen jälkeen ilman asuntoa.**

**2. Asunnonhakijoille tulisi kehittää vuorovaikutteisempi verkkopalvelu, jossa hakijalle tulee jo hakuvaiheessa selväksi, miten tärkeää on välittää tietoa esimerkiksi asunnon esteettömyyteen ja salassapitomääräykset huomioiden perhetilanteeseen liittyvistä tekijöistä.**

- 3. Aluekohtaista asuntohakua tulisi kehittää, sillä esimerkiksi Kelan asumistukea saavilla edellytyksenä on tarvittaessa muuttaminen halvempaan asuntoon ilman aluekohtaisia rajoitteita.**
- 4. Vuokrataloyhtiössä on tärkeää tarjota asunnonhakijoille sähköinen verkkohaun linkki tai selkeästi saavutettavissa oleva asiakaspalvelun yhteystieto, josta hakukriteereitä voi käydä muuttamassa tai päättämässä asunnonhaun silloin, kun hakija on saanut asunnon muualta tai tarve haulle päättyy elämäntilanteen muutoksen vuoksi.**

**5. Tarvetta on lisätä tietoa tarjottavista vuokra-asunnoista, minkä lisäksi olisi hyödyllistä tarjota asunonäyttöjä myös iltaisin tai viikonloppuisin.**

**6. Vuokrataloyhtiöiden on hyödyllistä kehittää sähköpostin lähettämisen lisäksi monipuolisempia kanavia tiedon välittämiseen asuntotarjouksista, joista osa jää nykyisin huomioimatta.**

**7. Asuntotarjousten vastaanottamiseen ja etenkin vaadittavien liitteiden lähettämisen aikarajaa on hyödyllistä pidentää.**

**8. Asuntotarjouksista kieltäytymisen vähentämiseksi on tarpeen pohtia keinoja, joilla voidaan vähentää päällekkäisten vuokrien maksua sekä muuta taloudellista rasitetta, joka aiheutuu vaihdosta ARA-vuokra-asunnosta toiseen.**

**9. Vuokrataloyhtiöt tekevät yhteistyötä kuntien eri toimijoiden kanssa, mutta selvitysaineiston perusteella sitä olisi hyödyllistä vahvistaa, jotta asuntarjouxista kieltäytyminen vähenisi.**

**10. Pääkaupunkiseudun kuntien yhteisen asuntotarjousten ja niistä kieltäytymisen tietojärjestelmän kehittäminen.**

**11. Kuntien ja Kelan yhteistyön kehittäminen vuokra-asuntojen haussa ja vastaanottamisessa**

**12.** Tarvetta olisi etenkin pääkaupunkiseudun ARA-vuokra-asumisen näkökulmasta kasvattaa yleisen asumistuen enimmäismäärää siten, että se kattaisi paremmin asumisen kustannukset ja vähentäisi tarvetta viimesijaisena tukena käytettävälle toimeentulotuelle.

**13.** Sosiaaliturvauudistuksen lisäksi on tärkeää huomioida myös pitkä maksuhäiriömerkinnän säilyminen luottotietorekisterissä ja sen vaikutus asuntotarjousten vastaanottamiseen.

**ara** Asumisen rahoitus-  
ja kehittämiskeskus

**oli ilo**

Sari Pitkänen, [sari.pitkanen@mdi.fi](mailto:sari.pitkanen@mdi.fi)



[www.ara.fi](http://www.ara.fi)