



VUOKRANMÄÄRITYS HEKASSA

Käytössä ensimmäistä kertaa vuoden 2019 vuokria
määriteltäessä

20.12.2017



Vuokranmäärittäysmalli

Vuokranmäärittäys perustuu Hekan omakustannusten kokonaismäärän tasaamiseen kahdessa vaiheessa

1. Kokonaiskustannusten tasaaminen 21 alueelle

- Tasauserusteena “vuokrasäästön” tasainen jakaminen kaikille alueille KTI:n vuokratasoreferenssiä hyödyntäen

2. Alueelle tasattujen kustannusten sisäinen taseus vmy:ille

- Käyttäen ARA:n malliin pohjautuvaa pisteytysmallia

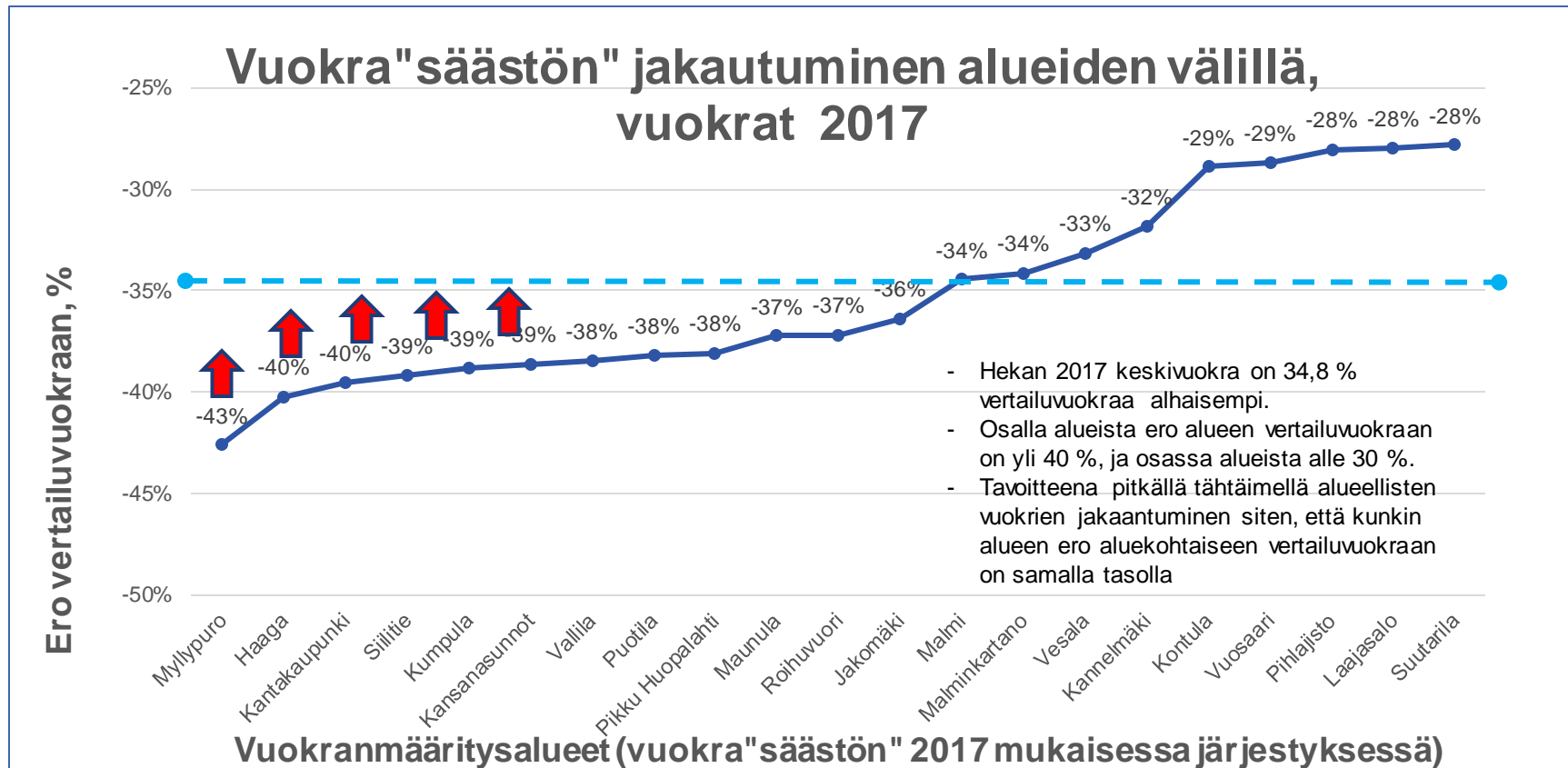
Tasauksen ensimmäinen vaihe:
Alueellisen keskivuokran
määrittäminen



Tasaus 21 alueelle

- Omakustannusvuokrasta johtuen Hekan vuokrat ovat Helsingin yleistä vuokratasoa alhaisemmat
 - Lähtökohtana tasauksessa: miten omakustannusperiaatteella saavutettu ”säästö” saataisiin jaettua oikeudenmukaisella, tasapuolisella ja läpinäkyvällä tavalla kaikkien vuokranmääritysyksiköiden vuokralaisille?
- Kokonaiskustannusten tasaaminen 21 alueelle
 - Tasauserusteena alueen sijaintiin perustuva käyttöarvo KTI:n vuokratasoreferenssiä hyödyntäen
 - Kunkin alueen KTI referenssivuokraa alennetaan Hekan keskimääräisellä vuokra”säästön” määrällä, josta saadaan alueelliset keskivuokrat. Keskivuokria kuitenkin loivennetaan jäljempänä kerrotulla tavalla.
- Vuokratasoreferenssi on vertailuperuste ja lähtötieto Hekan alueiden väliseen vuokran tasaamiseen. Vuokratasovertailulla ei siis ole vaikutusta Hekan kokonaisvuokraan tai Hekan keskimääräiseen neliövuokraan.

Esimerkki Hekan 2017 vuokrien suhteesta KTI:n keskimääräiseen referenssi- vuokraan



Tasauksen toinen vaihe:
Vmy-kohtaisen vuokran
määrittäminen



Alueen sisäinen tasaus vmy:ille

- Perusteena ARA:n käyttöarvon tasausmalliin pohjautuva pisteytys
- Pisteytys perustuu kohteen sijaintiin, ikään, kuntoon, rakennustyyppiin sekä varuste- ja laatutasoon
 - Pisteytyksessä verrataan alueen vmy:itä ja niiden ominaisuuksia keskenään, ei koko Heka-tasolla
- Pisteytyksessä voitaisiin huomioida myös asukkaiden omatoimisuuden aikaansaamat säästöt kiinteistön ylläpitokustannuksissa. Tämä omatoimisuus ei ole käytössä toistaiseksi.

Alueen sisäinen tasausmalli

Pisteytystekijöiden painokertoimet	
min. %	0
maks. %	50
1. Tekninen ikä	35 %
2. Alueellinen sijainti	20 %
3. Laatu ja varusteet	15 %
4. Rakennustyyppi	10 %
5. Vesimittari	5 %
6. Harkintakerroin	15 %
Yhteensä	100 %

2. Alueen sisäinen sijainti pisteet	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50
Heikko	35
Tyydyttävä	40
Hyvä	45
Erinomainen	50

1. Tekninen ikä pisteet											
min. pisteet	40										
maks. pisteet	100										
	0 v	5 v	10 v	15 v	20 v	25 v	30 v	40 v	50 v	60 v	
Ei peruskorjausta	100	95	90	85	80	75	70	60	50	40	40
Täysi peruskorjaus	90	85	80	75	70	65	60	50	40	40	40
Kylpyhuoneet ja keittiöt uusittu	85	80	75	70	65	60	55	45	40	40	40
Kylpyhuoneet tai keittiöt uusittu	80	75	70	65	60	55	50	40	40	40	40

3. Laatu ja varusteet pisteet		
min. pisteet	0	
maks. pisteet	50	
Sauna		
Huoneistosaunat	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Talosaunat, ei huoneistosaunaa	40	
Ei talosaunaa	0	000
Hissi		
Talossa hissi	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Ei hissiä, yli 2krs. Talo	0	000
Parveke/piha		
Lasitetut parvekkeet	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
parveke/piha	25	
Ei parvekettä/pihaa	0	000
Yleinen varustetaso		
Erinomainen	50	<input checked="" type="checkbox"/> Valittu
Hyvä	40	
Tyydyttävä	30	
Heikko	20	000
Käytössä olevien tekijöiden määrä		4

4. Rakennustyyppin pisteet	
min. pisteet	0
maks. pisteet	50
Kerrostalo	20
Pienkerrostalo	35
Rivitalo tai pientalo	40
Erikoiskohde	50

5. Vesimittari	
min. pisteet	0
maks. pisteet	25
Vesi kuuluu vuokraan	25
Huoneistokohtainen vesimittari	0



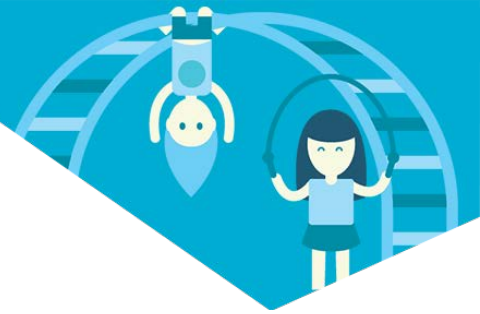
Teknisen iän ja peruskorjauksen pisteytys

- Pisteet pienenevät liukuvasti vuosittain yhdellä pisteellä. Minimipisteet 40 p
- Vasta valmistuneen kiinteistön asunnoissa on parempi käyttöarvo kuin samana vuonna peruskorjatun kiinteistön asunnoissa. Tämän johdosta tasausmallissa peruskorjausikä omana pisteytystekijänä
- Peruskorjaus nostaa teknisen iän pisteet 10 v tasolle (90 % uudisrakentamisesta)
 - Peruskorjauksen määritelmä pisteytyksessä on täysi asuntojen sisäpuolinen peruskorjaus
- Täyden asuntojen sisäpuolisen peruskorjauksen lisäksi asunnon teknisen iän ja peruskorjauksen pisteytystä nostavat keittiöiden ja kylpyhuoneiden korjaukset
 - Kun kohteessa on uusittu kylpyhuoneet tai keittiöt kohteen valmistumisen tai peruskorjauksen jälkeen nousee kohteen pisteytys
- Teknisen iän ja peruskorjauksen pisteytyksessä käytetään neljää tasoa
 - ei peruskorjausta (vastavalmistunut kohde pisteet 100/100 ko. vuonna)
 - täysi peruskorjaus (pisteet 90/100 ko. vuonna)
 - keittiö **ja** kylpyhuone korjattu (pisteet 85/100 ko. vuonna)
 - keittiö **tai** kylpyhuone korjattu (pisteet 80/100 ko. vuonna)



Alueen sisäisen sijainnin pisteytys

- Alueen sisäisen sijainnin pisteytyksessä arvioidaan alueen vmy:iden sijainti suhteessa alueen muihin vmy:ihin
- Arviointikriteereinä
 - Liikenneyhteydet (etäisyys raideliikenteen pysäkistä tai useiden bussien pysäkistä)
 - Kaupallisten palveluiden läheisyys
 - Sijainti ns. arvoalueella (Kamppi, Töölö, Katajanokka, Lauttasaari, Kulosaari, Puu-Käpylä, Puu-Vallila)
 - Meren tai joenrannan läheisyys



Yleisen varustelutason pisteytys

- Yleisen varustetason pisteytyksessä arvioidaan alueen vmy:iden yleistä varustetasoa suhteessa alueen muihin vmy:ihin
- Arviointikriteereinä
 - Asuinhuoneiden lattiamateriaali (muovi tai parketti, laminaatti, vinyylilankku)
 - Kylpyhuone laatoitettu tai ei (vähintään lattia)
 - Ilmanvaihto koneellinen tai painovoimainen
 - Erityisen laadukkaat yhteiset tilat (kerhuhuone, kuntosali, saunatilat kattokerroksessa, mattopesula tms.)

Erityiskohteet

- Kohteen rakennustyyppiä määritellään erikoiskohde, kun jokin alla olevista kriteereistä täyttyy
 - Suojelukohteet (esim. Käpylän ja Vallilan puutalot)
 - Ennen vuotta -40 rakennetut talot (muutkin kuin suojelukohteet)
 - Lähes pelkästään yksiöitä tai kaksioita sisältävät vmy:t



Harkintakerroin

- Harkintakerrointa käytetään ensisijaisesti loiventamaan suuria vuosittaisia vaihteluja
 - Minkään kohteen vuokra ei saa nousta vuokrantasausmallin johdosta yli 10 %
 - Minkään kohteen vuokra ei saa poiketa alueen keskivuokrasta enempää kuin +/- 20 %
- Lisäksi harkintakerrointa voidaan joutua käyttämään tilanteissa, joissa kaavamainen vuokranmäärittystapa johtaa epäoikeudenmukaiseen lopputulokseen



Alueiden pisteytyksen laatiminen

- Vmy:iden ensimmäinen pisteytys on laadittu Hekan toimesta
- Pisteytys käydään läpi vuosittain
 - Pisteytystä käsitellään alueiden yhteistyöelimissä
- Mahdolliset korjaukset ja muutokset pisteytykseen päätetään Hekassa



Uuden tasausmallin käyttöönotto

- Järjestelmä ei tule heti käyttöön sellaisenaan, vaan siihen liittyy siirtymäaika, jolloin tasaukseen tehdään loivennuksia
- Ensimmäinen loivennus:
 - Minkään alueen keskivuokra ei tasausmallin uudistuksen johdosta voi nousta edellisen vuoden keskivuokrasta enemmän kuin 5 %
- Toinen loivennus:
 - Minkään vmy:n keskivuokra ei tasausmallin uudistuksen johdosta voi nousta edellisen vuoden keskivuokrasta enemmän kuin 10 %
- Lisäksi minkään vmy:n keskivuokra ei voi poiketa alueen keskivuokrasta yli +/- 20 %
- Siirtymävaiheessa minkään alueen keskivuokra ei laske, mutta yksittäisen vmy:n keskivuokra voi laskea