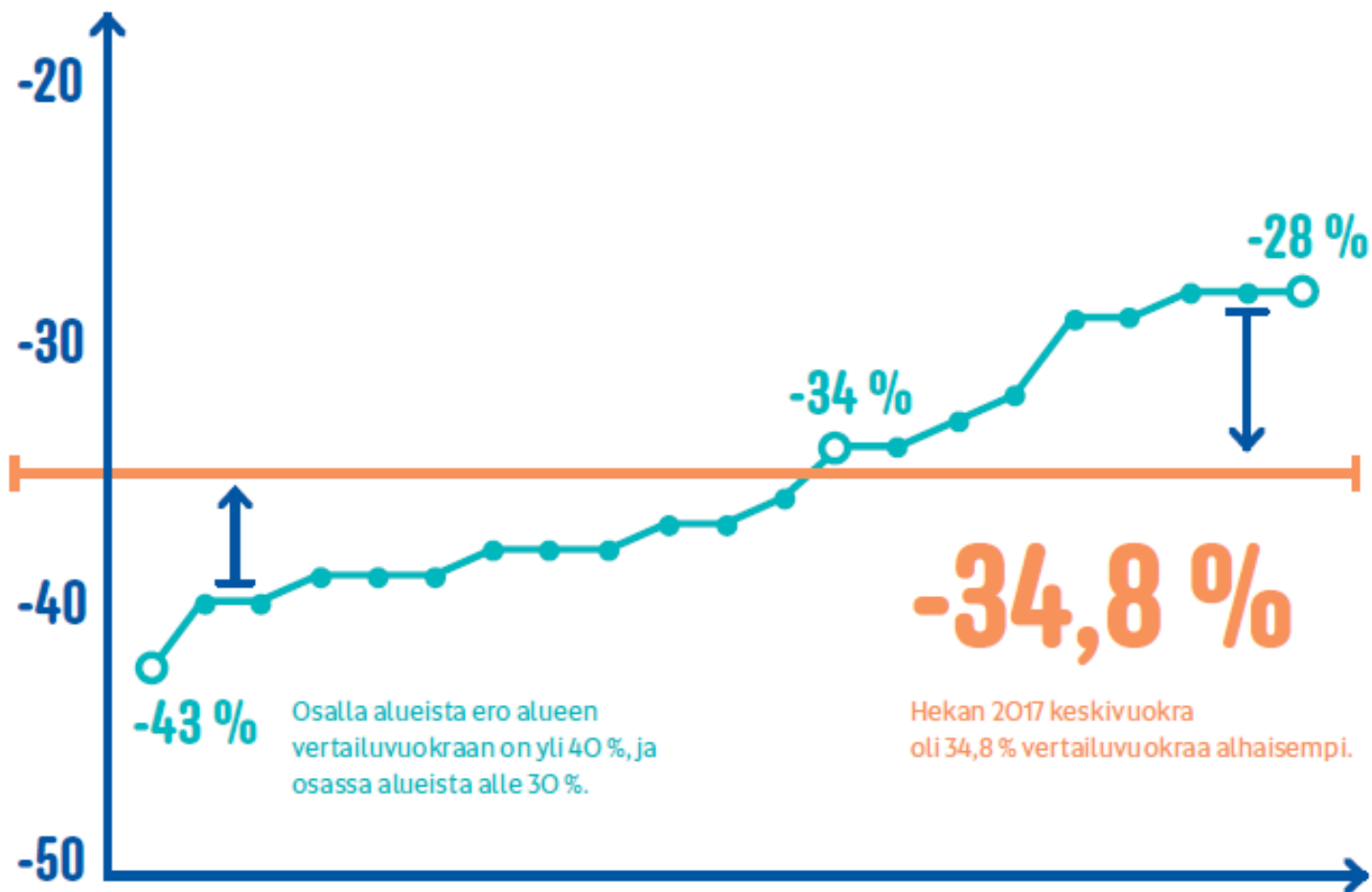


HEKAN 2017 VUOKRIEN SUHDE KESKIMÄÄRÄISEEN VERTAILUVUOKRAAN*



Osalla alueista ero alueen vertailuvuokraan on yli 40 %, ja osassa alueista alle 30 %.

-34,8 %

Hekan 2017 keskivuokra oli 34,8 % vertailuvuokraa alhaisempi.

Tavoitteena pitkällä tähtäimellä alueellisten vuokrien asettuminen siten, että kunkin alueen ero aluekohtaiseen vertailuvuokraan on samalla tasolla

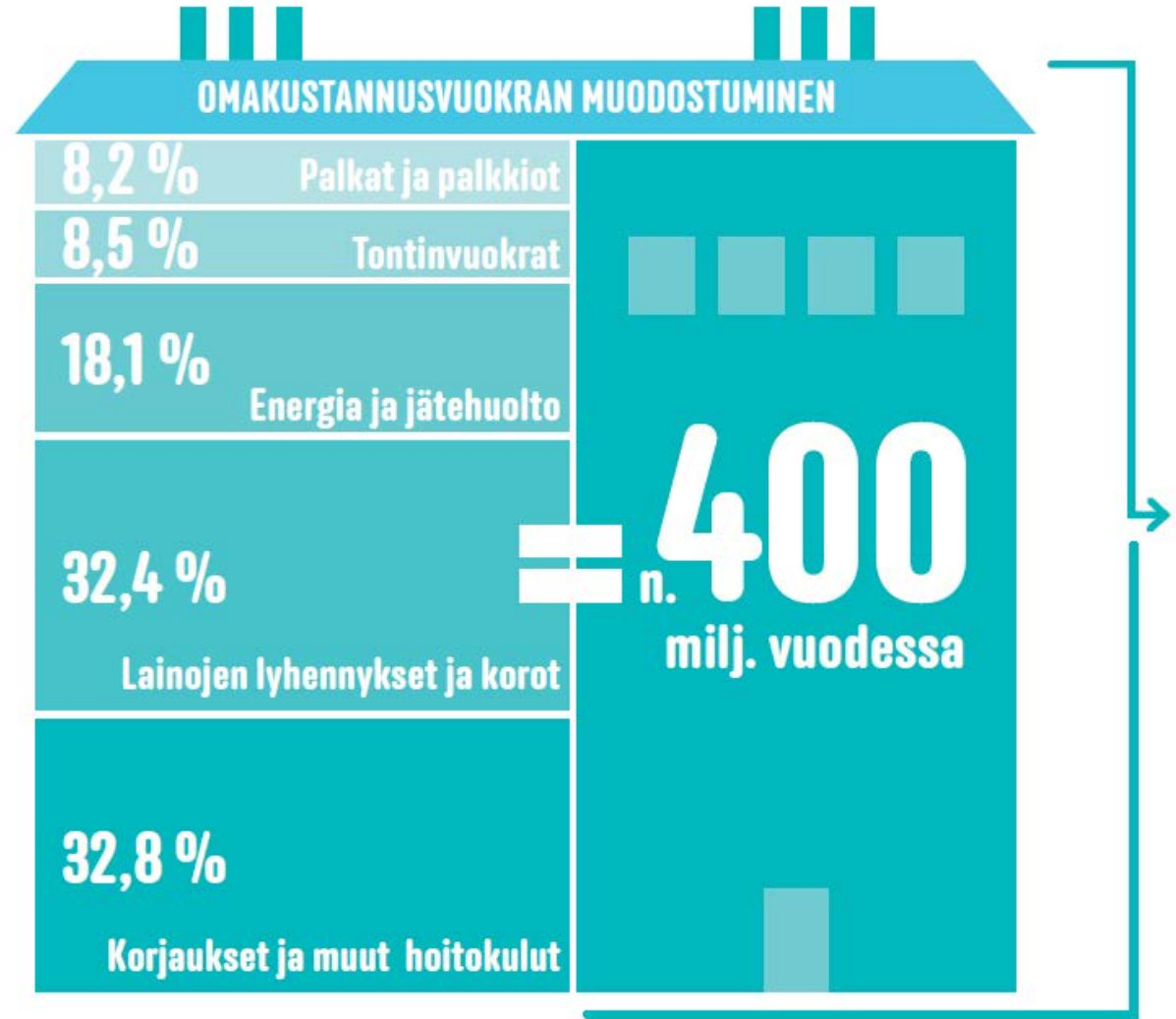
Aluekohtaiset erot keskimääräiseen vertailuvuokraan Hekan eri alueilla.

*Käytämme vertailuvuokrien lähteenä Kiinteistötieto Oy:n (KTI) puolueetonta vuokratietokantaa.

MITEN VUOKRANI HEKALLA MUODOSTUU ?

TOTEUTUS ON KOLMIVAIHEINEN

1. Ensin lasketaan kuinka suuret kulut vuokrilla pitää kattaa.
2. Toimimme siis omakustannusperiaatteella eli emme tavoittele voittoa.



MITEN VUOKRANI HEKALLA MUODOSTUU ?

TOTEUTUS ON KOLMIVAIHEINEN




2. Sitten nämä kokonaiskulut tasataan alueelliseksi keskivuokriksi vertailuvuokria* hyödyntäen.



MITEN VUOKRANI HEKALLA MUODOSTUU ?

TOTEUTUS ON KOLMIVAIHEINEN

- 3.** Lopuksi tehdään taseus kunkin alueen sisällä eli siirrytään alueellisista keskivuokrista kohteiden keskivuokriin. Alueilla jaetut Hekan kokonaiskulut tasataan alueen kohteille käyttöarvon perusteella.

 KÄYTTÖARVOON VAIKUTTAVAT TEKIJÄT:	 PISTEET	 PISTEYTYSTEKIJÖIDEN PAINOKERROIN
1. Tekninen ikä	Min. 40 ↔ Max. 100	35%
2. Alueen sisäinen sijainti	Min. 0 ↔ Max. 50	20%
3. Laatu ja varusteet	Min. 0 ↔ Max. 50	15%
4. Rakennus tyyppi	Min. 0 ↔ Max. 50	10%
5. Vesimittari	Min. 0 ↔ Max. 25	5%
6. Harkintakerroin		15%

Pisteytyksessä verrataan alueen kohteita ja niiden ominaisuuksia keskenään.



**JOKAISEN
YKSITTÄISEN
KOHTEEN
KESKIVUOKRA**