

# VUOKRANTASAU HEKASSA

Käytössä ensimmäistä kertaa vuoden 2019 vuokria  
määrittäessä

20.12.2017

# VUOKRANMÄÄRITYSMALLI

- Vuokranmääritys 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 tasaus vmy:ille
    - Käyttäen ARA:n malliin pohjautuvaa pisteytysmallia

# TASAUKSEN ENSIMMÄINEN VAIHE: ALUEELLISEN KESKIVUOKRAN MÄÄRITTÄMINEN

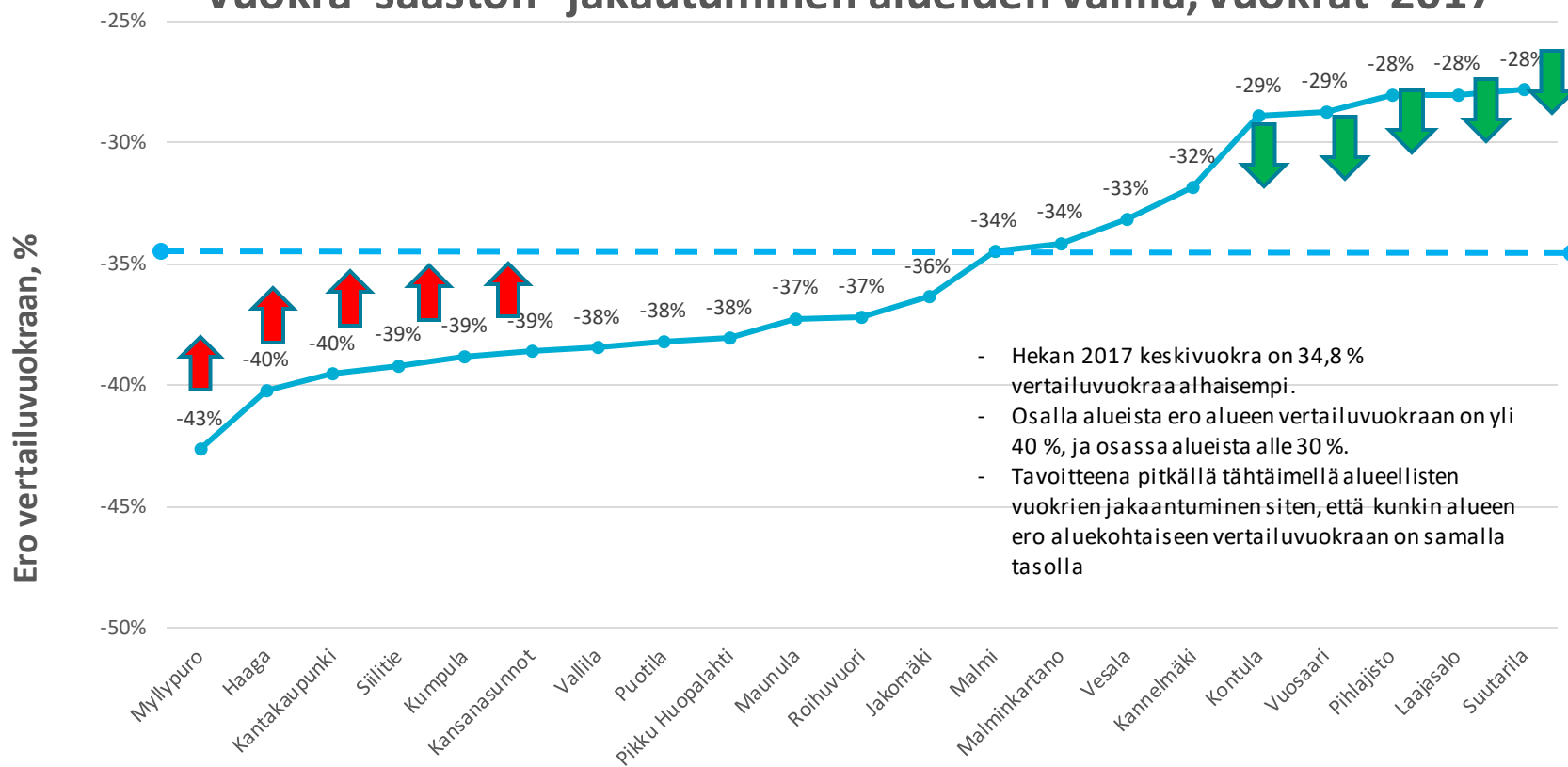
# TASAUS 21 ALUEELLE

- Omakustannusvuokrasta johtuen Hekan vuokrat ovat Helsingin yleistä vuokratasoa alhaisemmat
  - Lähtökohtana tasauksessa: *miten omakustannusperiaatteella saavutettu ”säästö” saataisiin jaettava oikeudenmukaisella, tasapuolisella ja läpinäkyvällä tavalla kaikkien vuokranmäärityksiköiden 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 REFERENSSIVUOKRAAN



## Vuokra" säästön" jakautuminen alueiden välillä, vuokrat 2017



- Hekan 2017 keskiavuokra on 34,8 % vertailuvuokraa alaisempi.
- Osalla alueista ero alueen vertailuvuokraan on yli 40 %, ja osassa alueista alle 30 %.
- Tavoitteena pitkällä tähtäimellä alueellisten vuokrien jakaantuminen siten, että kunkin alueen ero aluekohtaiseen vertailuvuokraan on samalla tasolla

Vuokranmääritysalueet (vuokra" säästön" 2017 mukaisessa järjestyksessä)

# 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 %
<b>Yhteensä</b>	<b>100 %</b>

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	
Täysi peruskorjaus	90	85	80	75	70	65	60	50	40	40	
Kylpyhuoneet ja keittiöt uusittu	85	80	75	70	65	60	55	45	40	40	
Kylpyhuoneet tai keittiöt uusittu	80	75	70	65	60	55	50	40	40	40	

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



- 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 PISTEYTYYS

- 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 VARUSTETASON 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.)

# ERIKOISKOHTEET

- Kohteen rakennustyyppiä määritellään erikoiskohde, kun jokin alla olevista kriteereistä täyttyy
  - Suojelukohde (esim. Käpylän ja Vallilan puutalot)
  - Ennen vuotta -40 rakennetut talot (muutkin kuin suojelukohde)
  - 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

KIITOS!