



# 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

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

## 2. Alueelle tasattujen kustannusten sisäinen tasaus vmy:ille

- Käyttäen ARA:n malliin pohjautuvaa pisteytysmallia

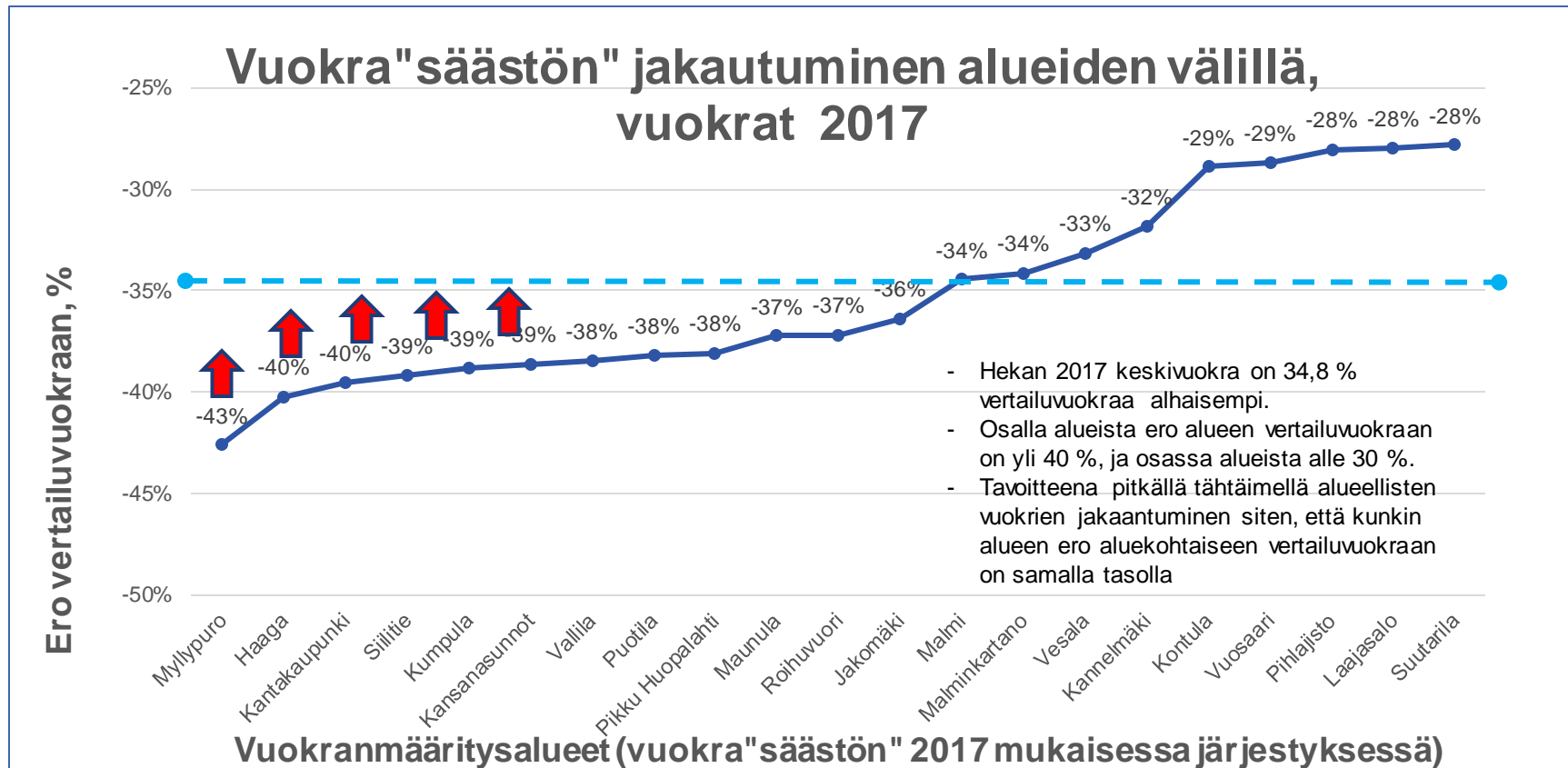
Tasauksen ensimmäinen vaihe:  
Alueellisen keskivuokran  
määrittäminen



# Tasaus 21 alueelle

- Omakustannusvuokrasta johtuen Hekan vuokrat ovat Helsingin yleistä vuokratasoa alhaisemmat
  - Lähtökohtana tasauksessa: miten omakustannusperiaatteella saavutettu ”säästö” saataisiin 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 |   |
| <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 parvekettä/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  |





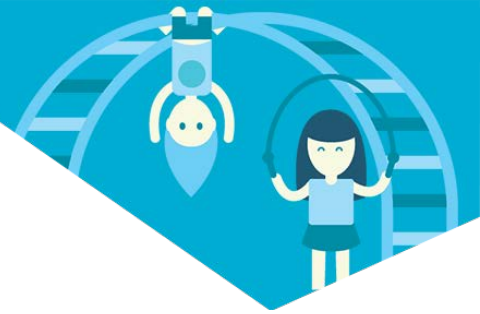
# Teknisen iän ja peruskorjauksen pisteytys

- 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