Helsingin kaupungin omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmäärityksen periaatteet

Vuokranmääritystyöryhmän raportti
24.9.2012

Sisällys

1 Johdanto 3

2 Toimeksiannon tausta 4

3 Helsingin vuokra-asuntomarkkinoiden ilmiöitä 5

4 Kaupungin omistuksessa oleva vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta 11

Kiinteistö Oy Auroranlinna 11

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab 14

Muut kaupungin omistamat vapaarahoitteiset asunnot 16

5 Vapaarahoitteisten asuntojen asukkaat ja asukasvalinnat 18

Palvelussuhdeasunnot 18

Asiakasasunnot 19

Suoraan markkinoille vuokratut asunnot 19

6 Nykyiset vuokranmääritysperiaatteet 20

Kaupunginhallituksen hyväksymät vuokranmääritysperiaatteet 20

Hallintokuntasubventiot 2008–2011 22

Tilastoaineiston käytön ongelmakohdat 24

7 Markkinoilla käytössä olevia vuokranmäärityskäytäntöjä 26

8 Sijainnin ja laadullisen arvottamisen periaatteita 29

9 Työryhmän ehdotus periaatteiden tarkistamiseksi 32

Liitteet:

Liite 1 Ehdotus perusvuokran määrittelystä ja vuokrien korotuksesta
Liite 2 Tilastokeskuksen lausunto

1 Johdanto

Kaupunginhallitus päätti 28.11.2011 (§ 1088), että Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n vuokranmäärityksen perusteet tarkistetaan vuoden 2012 aikana siten, että 1.1.2013 tehtävät korotukset virastoilta ja liikelaitoksilta perittäviin palvelussuhde- ja asiakasasuntojen vuokriin perustuvat uusiin hyväksyttyihin periaatteisiin. Kaupunginhallitus päätti, että vuokranmäärityksen periaatteiden tarkistamista varten asetetaan erillisellä päätöksellä virkamiestyöryhmä, johon nimetään edustaja myös mainituista yhtiöistä.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokranmääritystyöryhmä asetettiin johtajistokäsittelyssä 21.3.2012. Työryhmän toimeksianto oli arvioida Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistamien vapaarahoitteisten asuntojen nykyisten vuokranmääritysperiaatteiden toimivuus sekä laatia ehdotus tarkistetuiksi vuokranmäärityksen periaatteiksi. Asettamispäätöksessä todettiin, että työryhmän ensisijainen tehtävä on laatia periaatteet virastoilta ja liikelaitoksilta perittävien palvelussuhde- ja asiakasasuntojen vuokranmääritykseen, mutta työryhmä voi ottaa kantaa myös vapaille markkinoille vuokrattavien asuntojen vuokranmääritykseen, mikäli työskentelyn myötä siihen ilmenee aihetta.

Työryhmän puheenjohtajana on toiminut apulaiskaupunginsihteeri Miliza Ryöti hallintokeskuksesta ja sihteerinä ts. suunnittelija Annina Ala-Outinen talous- ja suunnittelukeskuksesta. Työryhmän jäseniksi nimettiin johtava työmarkkinalakimies Leena Mattheiszen henkilöstökeskuksesta, isännöitsijä Risto Niemi Kiinteistö Oy Auroranlinnasta, toimitusjohtaja Leena Raineranta Kiinteistö Oy Auroranlinnasta ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:sta sekä asunto-ohjelmapäällikkö Mari Randell ja hankepäällikkö Juha Viljakainen talous- ja suunnittelukeskuksesta. Lisäksi työryhmän työskentelyyn on asiantuntijana osallistunut vs. vuokrauspäällikkö Pirjo-Riitta Sihvonen kiinteistöviraston tilakeskuksesta.

Ulkopuolisina asiantuntijoina työryhmä on kuullut Tilastokeskuksen kehittämispäällikkö Ilkka Lehtistä, joka on ottanut kantaa tilastoaineiston käyttöön vuokranmäärityksen lähtökohtana sekä Heka-Haagan ja Heka-Malminkartanon toimitusjohtajaa Liisa Syrjästä, joka esitteli työryhmälle johtamissaan yhtiöissä käytössä olevia asuntojen laadullisten tekijöiden ja sijainnin arvottamisen menetelmiä.

Työryhmä on kokoontunut 6 kertaa.

2 Toimeksiannon tausta

Valtaosa Helsingin kaupungin omistamista vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on Kiinteistö Oy Auroranlinnan (jatkossa Auroranlinna) ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n (jatkossa Asuntohankintayhtiö) omistuksessa. Asuntohankinta omistaa myös valtion hankintalainalla rahoitettuja arava-asuntoja, joiden vuokrien tulee määräytyä omakustannusperiaatteen mukaisesti. Tässä raportissa Asuntohankinnan arava-asuntoja sivutaan siltä osin kuin kokonaisuuden kuvaus sitä edellyttää, mutta niiden vuokranmääritys ei kuulu työryhmän toimeksiannon piiriin.

Yhtiöiden asunnot on pääsääntöisesti jälleenvuokrattu tilakeskuksen kautta hallintokunnille joko palvelussuhdeasunnoiksi tai asiakasasunnoiksi. Auroranlinnan asuntokanta painottuu palvelussuhdeasuntokäyttöön, Asuntohankintayhtiön kanta jakautuu molempiin käyttöihin.

Kummallakin yhtiöllä on lisäksi pieni osuus suoraan vapaille markkinoille vuokrattuja asuntoja. Nämä vuokrasuhteet on tehty tilanteessa, jossa vapautuvalle asunnolle ei ole ollut tarvetta hallintokunnissa. 1.1.2003 lukien lähtien uudet ulkopuoliset vuokrasuhteet on solmittu määräaikaisina. Näin varmistetaan asuntojen joustava saatavuus hallintokuntien muuttuvien tarpeiden mukaisesti. Vuokrasuhteet hallintokuntien kanssa on kuitenkin tehty toistaiseksi voimassa oleviksi.

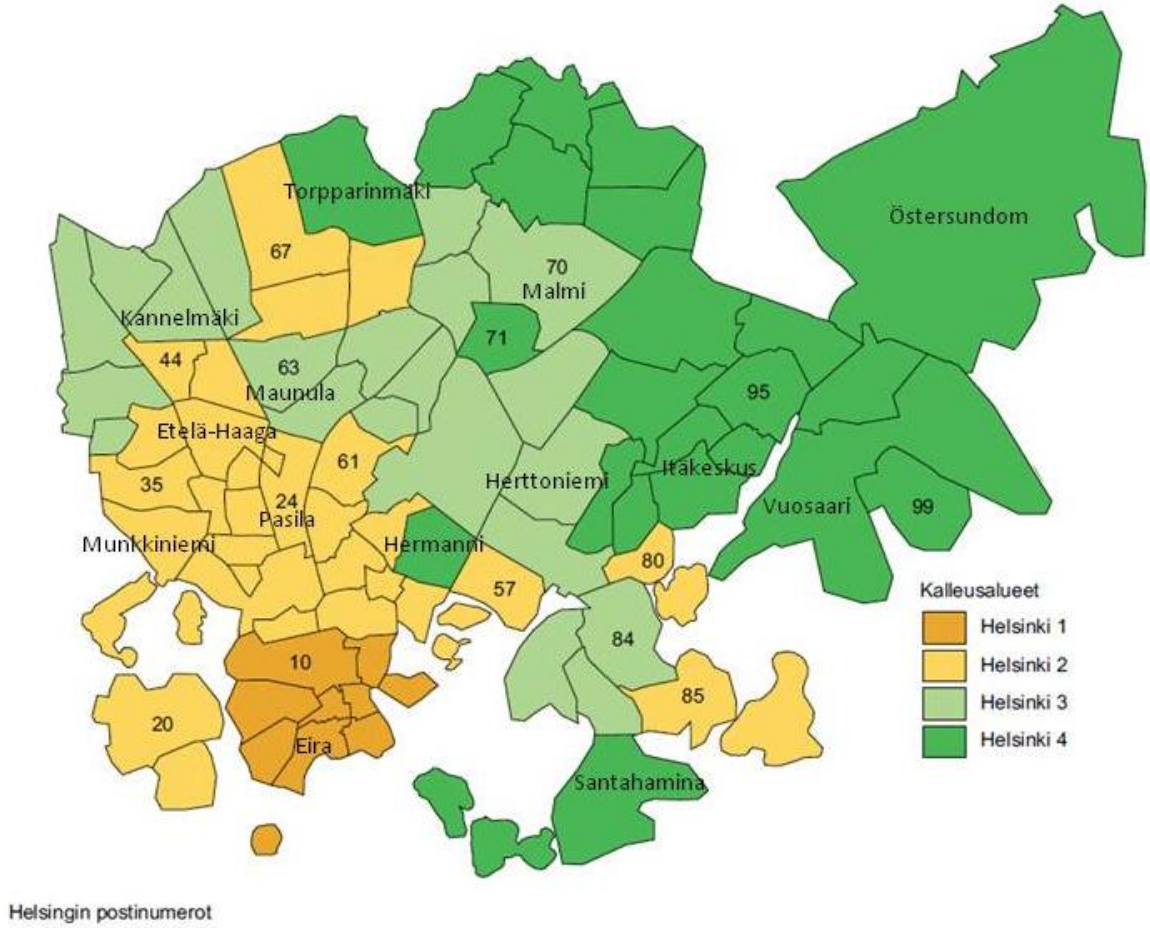
Kaupunginvaltuuston tekemien periaatepäätösten ja kaupunginhallituksen tekemien täytäntöönpano- ja soveltamispäätösten (Asunto-ohjelma 2001–2005, vapaarahoitteisen vuokra-asuntoyhtiön perustaminen, palvelussuhdeasuntojen jakamisen periaatteet ym. vuosina 2000–2003 tehdyt päätökset) mukaisesti kaupungin omistamien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät markkinavuokratasoa seuraten, Tilastokeskuksen vuokratilastoon perustuen. Periaatteita käsitellään yksityiskohtaisesti jäljempänä tässä raportissa. Periaatteet ovat olleet käytössä Kiinteistö Oy Auroranlinnassa vuodesta 2003 lähtien. Asuntohankintayhtiössä niiden soveltamiseen on ryhdytty asteittain yhtiön siirryttyä Auroranlinnan manageeraukseen vuonna 2010.

Tässä raportissa arvioidaan yhtiöiden nykyisiä vuokranmääritysperiaatteita. Työryhmän ehdotus periaatteiden tarkistamiseksi esitetään raportin luvussa 9. Ehdotetuilla tarkistuksilla ei ole määrä asettaa yhtiöille tuotto-odotuksia eikä nostaa tai laskea asuntokannan kokonaisvuokratasoa tai hallintokuntien subventio-osuuksia nykyisestä. Tavoitteena on parantaa vuokratason kehityksen ja budjettivaikutusten ennakoitavuutta sekä taata vuokrataso, joka mahdollistaa asuntojen ja asuinrakennusten kunnossapidon ja tarpeellisten huoneisto- ja peruskorjausten toteuttamisen.

3 Helsingin vuokra-asuntomarkkinoiden ilmiöitä

Vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta Helsingissä muodostuu yksityisten sijoittajien omistuksessa olevista asunnoista, institutionaalisten vuokranantajien asunnoista sekä kaupungin omistamista asunnoista. Helsingin kaupungin omistamat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot (kaikkiaan noin 5 000 asuntoa) edustavat seitsemää prosenttia koko kaupungin vapaarahoitteisesta vuokra-asuntokannasta.

Tässä luvussa kuvataan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien kehitystä Helsingissä ajanjaksolla 2005–2011. Tarkastelu perustuu Tilastokeskuksen vuokratilastoon ja siinä käytettyyn kalleusalueluokitukseen, joka jakaa Helsingin neljään alueeseen (kuva 1). Jatkossa viitatessa kalleusaluejakoon tarkoitetaan näitä alueita. Tilastokeskuksen vuokratilaston käyttöä markkinatiedon lähteenä pohditaan jäljempänä tässä raportissa tarkemmin. Tässä luvussa tarkasteltujen ajallisten trendien kuvaamiseen vuokratilasto soveltuu kuitenkin melko hyvin.



Kuva 1. Helsingin kalleusalueet 1-4. Kartta: Helsingin kaupungin tietokeskus.

Vertailun lähtökohdaksi esitetään nykyiset Kiinteistö Oy Auroranlinnan kalleusalueittaiset perusvuokrat (taulukko 1). Kaupungin omistaman

vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan vuokratason kehityksestä 2000-luvulla ei ole saatavissa kokonaisaineistoa, sillä kannan hallinta on hajallaan kahdessa yhtiössä ja suoraan omistettuina asunto-osakkeina.

Taulukko 1. Auroranlinnan vapaarahoitteisten asuntojen perusvuokrat, hallintokunta-vuokrat sekä Tilastokeskuksen vuositilaston keskivuokrat uusissa vuokrasuhteissa (€/m²).

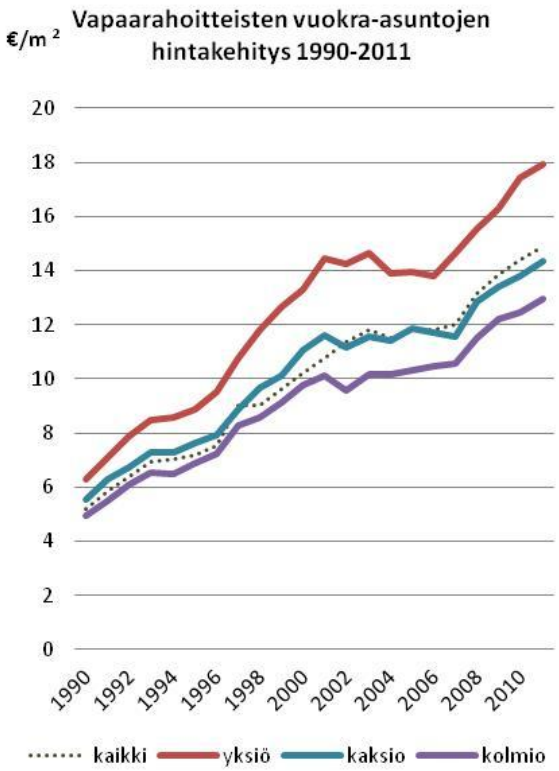
ALUE	Auroranlinnan perusvuokra 2012	Hallintokuntavuokra 2012	Vuositilaston uudet vuokrasuhteet 2011
1	17,92	17,09	17,62
2	15,81	14,79	18,36
3	12,8	12,42	15,34
4	13,1	12,33	14,15

Taulukko 2. Raportissa mainitut vuokrasopimustyypit

Hallintokunta- eli virastovuokra (jälleenvuokratut asunnot)	Tilakeskuksen virastolta perimä vuokra
Palvelussuhdevuokra	Palvelussuhdeasunnossa asuvan kaupungin työntekijän tilakeskukselle maksama vuokra
Henkilövuokra	Auroranlinnan/Asuntohankinnan suoraan asukkaalle vuokraaman asunnon vuokra

Vuokrat nousseet eniten pienissä asunnoissa

Pienten asuntojen markkinavuokrataso on useilla sijainniltaan keskeisillä alueilla kohonnut erittäin korkeaksi. Yksiöiden lisäksi myös kaksioiden vuokratasossa ja erityisesti uusissa vuokrasopimuksissa on tapahtunut merkittävää nousua vuoden 2005 jälkeen. Helsingissä yksiöiden keskivuokra oli vuonna 2011 kalleusalueella 1 jo 19,45 €/m² ja uusissa vuokrasuhteissa 20,76 €/m².



Kuva 2. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrat Helsingissä huoneiston koon mukaan 1990–2011. Lähde: Tilastokeskus.

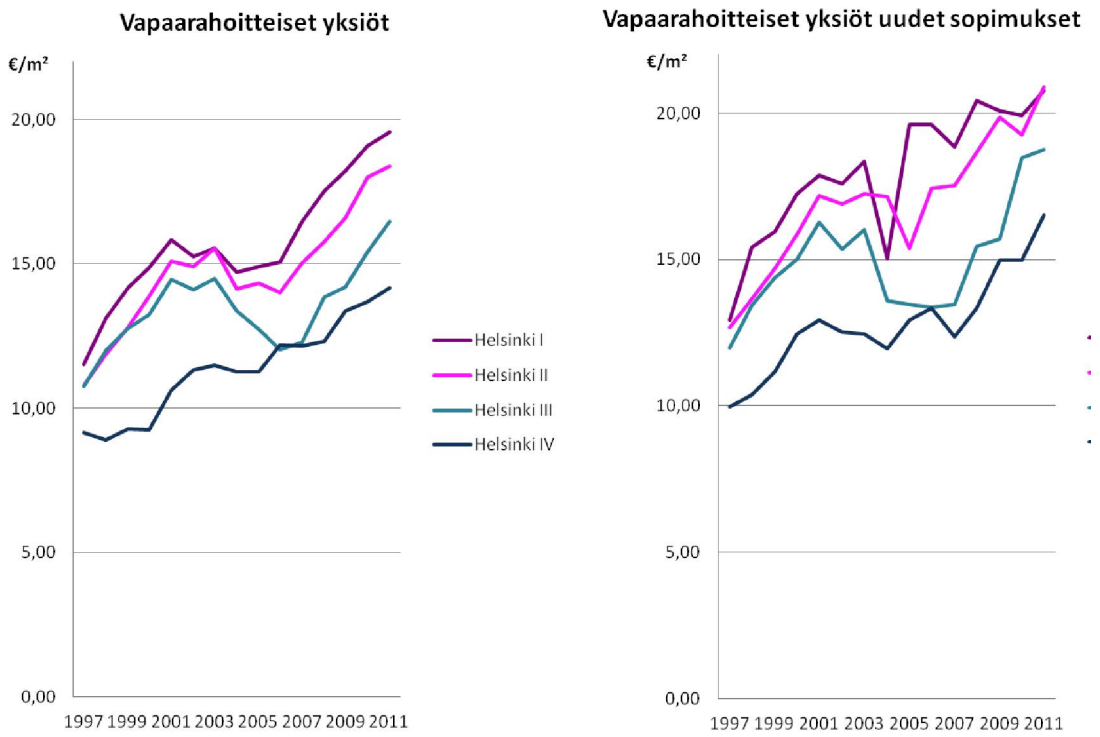
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2011 edellisvuosia nopeammin. Vuoteen 2010 verrattuna vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat 5,2 % ja uusien vuokrasuhteiden vuokrat 6,2 %. Vuonna 2011 vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat suhteellisesti eniten keskustan ulkopuolisilla alueilla. Kalleusalueen 3 vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat nousivat peräti 8,6 % kun keskustaalueella keskimääräinen vuosinousu oli vain 2,6 %. Vaikka ero vuokratasossa on edelleen merkittävä Helsingin kalleusalueiden välillä, osoittaa viimeaikainen kehitys sen, että myös muilla alueilla kuin kantakaupungissa on selvästi painetta vuokratason nousuun. Helsingin kireä asuntomarkkinatilanne ja yleinen hintatason nousu heijastuu myös esikaupunkialueille.

Alueiden väliset hintaerot omistusasumisessa ovat kasvaneet Helsingissä 2000-luvulla. Vuokramarkkinoilla hintojen eriytymistä on tapahtunut eniten asuntojen koon mukaan, ja alueiden väliset erot vuokratasossa ovat jopa supistuneet. 1990-luvun alussa neliövuokrat olivat Helsingissä lähes samalla tasolla eri huoneistotyypeissä, mutta erot alkoivat kasvaa vuoden 1996 jälkeen (kuva 2).

Yksiöiden neliövuokrien hintakehitys on pääasiallisesti ollut eri kalleusalueilla muita huoneistotyyppejä nopeampaa. Koko kaupungissa tarkastelujaksoilla 2000–2011 ja 2005–2011 selvästi eniten nousivat yksiöiden neliövuokrat kaikissa vuokrasuhteissa. Kuitenkin kalleusalueiden välillä on ollut hieman eroa hintakehityksessä, mihin on pitkälti vaikuttanut vuokrien lähtötason alhaisuus tietyillä alueilla tai isommissa huoneistotyypeissä.

Kalleusalueella 1 suurin hintanousu vuosina 2005–2011 tapahtui ehkä hieman yllättäenkin kolmioiden keskineliövuokrissa, jotka kohosivat aikajaksolla 36,3 % (kokoko kaupungissa keskimäärin 25,7 %). Myös uusissa vuokrasuhteissa vuosina 2005–2010 eniten nousivat kolmioiden vuokrat, joissa nousua oli peräti 61,2 % (kaupungin keskiarvo 28,2 %). Vaikka alueen sisällä eniten muuttuivat kolmioiden vuokrat, merkittävää on, että kantakaupungissa samalla aikajaksolla myös yksiöiden vuokrataso nousi enemmän kuin muualla kaupungissa.

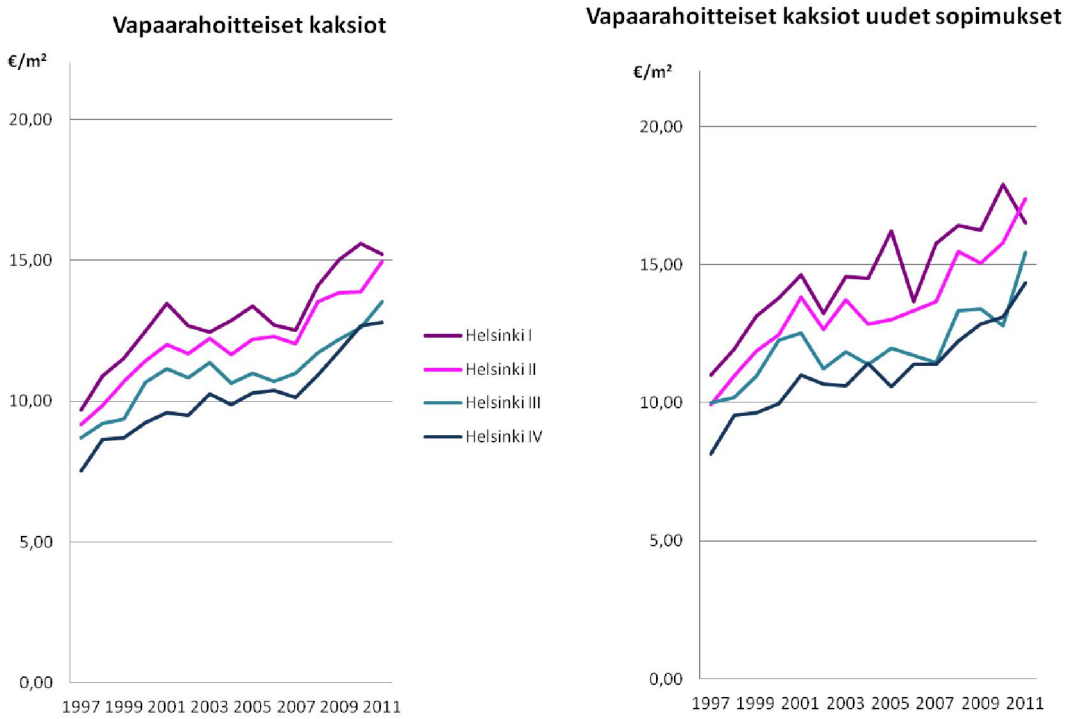
Kalleusalueella 2 suurin hintanousu on viime vuosina tapahtunut yksiöiden vuokratasossa. Vuosina 2005–2011 yksiöiden vuokrat nousivat 28,1 % kaikissa vuokrasuhteissa (koko kaupungissa 28,7 %) ja 35,9 % uusissa vuokrasuhteissa (27 %). Merkittävää on, että uusissa vuokrasuhteissa kalleusalueilla 1 ja 2 yksiöiden ja kaksioiden vuokrat ovat jo aivan samanhintaisia (kuvat 3 ja 4). Vuoden 2011 tilastossa kalleusalueen 2 yksiöt ja kaksiot jopa ohittivat keskustan vuokratason uusien sopimusten osalta.



Kuva 3. Vapaarahoitteisten yksiöiden keskineliövuokrat Helsingissä kaikissa vuokrasuhteissa ja uusissa sopimuksissa 1997–2011. Lähde: Tilastokeskus.

Myös kalleusalueella 3 kovin nousu vuokratasossa on tapahtunut yksiöiden keskivuokrissa. Vuodesta 2005 vuokrataso nousi 29,6 % ja uusissa sopimuksissa jopa 39,3 %. Kalleusalueella 4 yksiöiden vuokrat kohosivat 26 %, mikä on hieman vähemmän kuin koko kaupungissa keskimäärin (28,7 %). Uusissa vuokrasuhteissa eniten nousivat kaksioiden vuokrat 35,6 %, mikä on puolestaan huomattavasti enemmän kuin kaupungissa keskimäärin (25,6 %). Jos tarkastellaan vuokratilastoa viimeisen vuosikymmenen ajalta, kaikkein kovimman arvonnousun ovat vuosina 2000–2011 kokeneet juuri alueen 4 yksiöt, joiden keskivuokra nousi vuosikymmenen aikana peräti 53 prosenttia. Tällä alueella alhainen lähtötilanne selittää huomattavaa vuokratason nousua.

Tarkasteltaessa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrakehitystä eri kalleusalueilla, voidaan havaita, että Helsingin kalleusalueiden väliset hintaerot vuokrissa ovat osittain jopa kutistuneet, kun halvemmat alueet ovat ottaneet kalliita kiinni. Toisaalta kaikkein kalleimmilla alueilla markkinavuokrataso on ollut viime vuosina niin korkea, ettei hintojen nostamiseen ole enää ollut yhtä suurta varaa. Uusia vuokrasuhteita koskevien tilastojen perusteella voidaan hieman kärjistäen todeta, että 2 alue on ottanut vuokratasossa alueen 1 kiinni ja vastaavasti alue 4 alueen 3. Kaikkein lähimmäksi toisiaan ovat tulleet kaksioiden keskineliövuokrat eri kalleusalueilla: ero halvimman ja kalleimman alueen välillä on vuoden 2011 tilastossa enää 2,42 €/m², joka on selvästi vähemmän kuin muissa huoneistotyypeissä (kuva 4).



Kuva 4. Vapaarahoitteisten kaksioiden keskineliövuokrat Helsingissä kaikissa vuokrasuhteissa ja uusissa sopimuksissa 1997–2011. Lähde: Tilastokeskus.

Helsingin asuntokuntarakenne pitää pienten vuokra-asuntojen kysynnän korkealla tasolla. Noin 49 % helsinkiläistalouksista on yhden hengen talouksia ja 31 % kahden hengen talouksia. Yhden hengen talouksien osuus on hieman laskenut vuodesta 2006, ja kahden hengen asuntokuntien osuus on puolestaan hieman kasvanut. Tätä suurempien asuntokuntien osuuksissa ei ole tapahtunut muutoksia viime vuosina. Väestöennusteen mukaan keskimääräinen asuntokuntakoko jatkaa pienenemistään Helsingissä ja se pienenee nykyisestä 1,9 henkilöstä arvion mukaan 1,6 henkilöön vuoteen 2030 mennessä. Helsingissä yhden hengen taloudet asuvat tyypillisesti vuokra-asunnossa.

4 Kaupungin omistuksessa oleva vapaarahoitteinen vuokra-asuntokanta

Valtaosa Helsingin kaupungin omistamista vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on Kiinteistö Oy Auroranlinnan (2 139 asuntoa) ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistuksessa (1 817 vapaarahoitteista asuntoa).

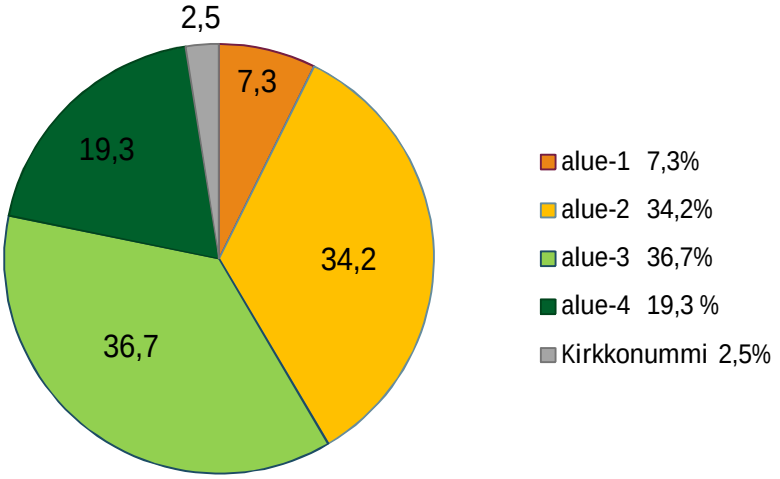
Yhtiöiden lisäksi kaupunki omistaa noin 600 vapaarahoitteista sääntelemätöntä asunto-osaketta sekä noin 500 vapaarahoitteista Hitas-osaketta.

Kaikkiaan edellä mainittu asunto-omaisuus käsittää noin 5 000 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Kiinteistö Oy Auroranlinna

Kiinteistö Oy Auroranlinna on kaupungin kokonaan omistama kiinteistöosakeyhtiö. Yhtiöllä on 40 kohdetta, joissa on yhteensä 2 139 asuntoa. Lisäksi yhtiö omistaa kohteissaan sijaitsevat liikehuoneistot (107 huoneistoa).

Auroranlinnan asuntokanta painottuu Helsingin kalleusalueille 2 ja 3, joilla sijaitsee noin 70 % yhtiön asunnoista. Kaupunginosittain tarkastellen yhtiön asuntoja sijaitsee eniten Länsi-Pasilassa (277 asuntoa), Malmilla (205) ja Tapulikaupungissa (163) sekä Malminkartanossa (174) ja Kannelmäessä (60). Näistä Länsi-Pasila on kalleusalueella 2, Tapulikaupunki kalleusalueella 4 ja muut kalleusalueella 3.



Kuva 5. Auroranlinnan asunnot kalleusalueittain vuonna 2012 (% asunnoista).

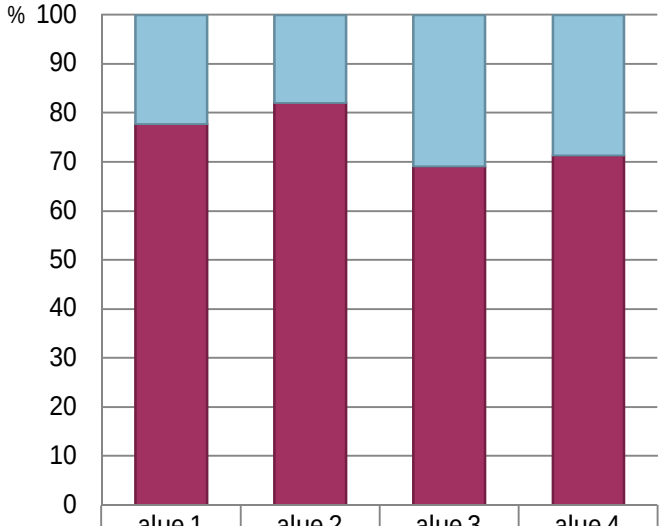
Itä-Helsingissä on neljä kohdetta, joissa on yhteensä 109 asuntoa.

Kantakaupungin kalleusalueen 1 neljä kohdetta sijaitsevat Kampissa ja Ruoholahdessa. Kantakaupungissa asuntoja on kaikkiaan 156.

Kirkkonummella sijaitsee yksi kohde, jonka asunnot ovat pääsääntöisesti vuokrattu kehitysvammaisten hoitolaitoksen henkilökunnalle palvelusuhdeasunnoiksi.

Valtaosa yhtiön rakennuskannasta on 1980- ja 1990-luvulla rakennettua. Mukana on kuitenkin vanhoja suojeltuja kohteita Puu-Vallilassa ja Alppilassa.

Asunnot on vuokrattu palvelussuhdeasunnoiksi ja asiakasasunnoiksi tilakeskuksen jälleenvuokrauksen kautta (yhteensä noin 75 % asunnoista) tai suoraan vuokralaisille (noin 25 % asunnoista). Hallintokuntien osuus vuokrasopimuksista on suhteellisesti suurempi kalleusalueilla 1 ja 2 kuin alueilla 3 ja 4 (kuva 6). Tilannetta saattaa selittää asuntokannan kokojakauma: alueilla 3 ja 4 suurten asuntojen osuus on suurempi, jolloin ne eivät ole pienille kotitalouksille yhtä houkuttelevia vaihtoehtoja.

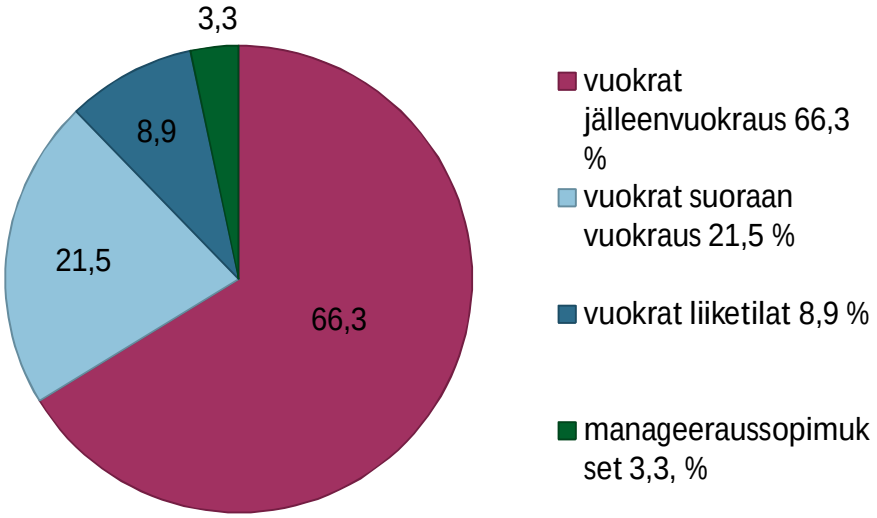


	alue 1	alue 2	alue 3	alue 4
suora vuokrasuhde	22,2	17,9	30,9	28,6
virasto	77,8	82,1	69,1	71,4

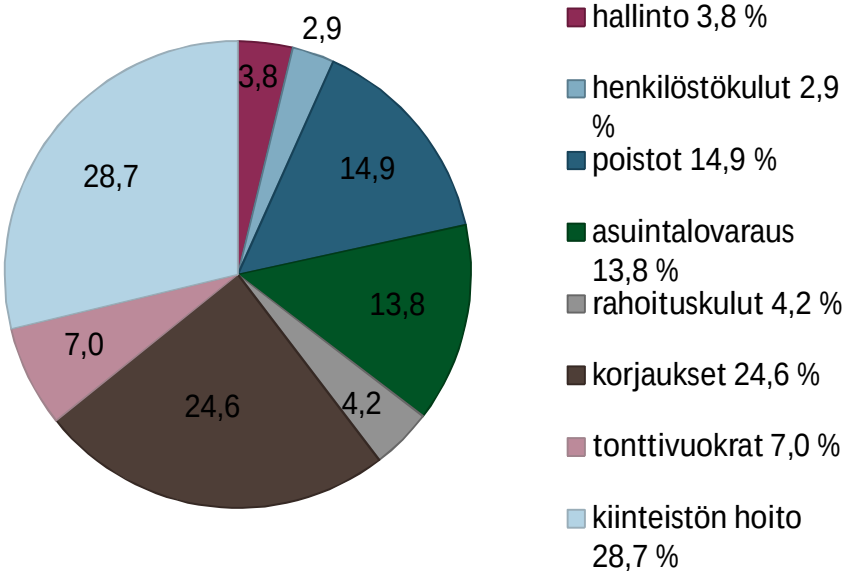
Kuva 6.Auroranlinnan vuokrasopimukset kalleusalueittain 2012 (% asunnoista). Lähde: Koy Auroranlinna.

Yhtiön talous

Yhtiön tulot ja menot on eritelty ohessa kuvioissa 7 ja 8. Yhtiö on vakavarainen ja se on voinut tehdä vuosi- ja peruskorjaukset tulorahoituksella. Auroranlinnan tuloista suurin osa on hallintokuntavuokria, jotka saadaan jälleenvuokrausjärjestelmän kautta (kuva 7).



Kuva 7. Auroranlinnan tulojen jakautuminen 2011. Lähde: Koy Auroranlinna.



Kuva 8. Auroranlinnan kulujen jakautuminen 2011. Lähde: Koy Auroranlinna.

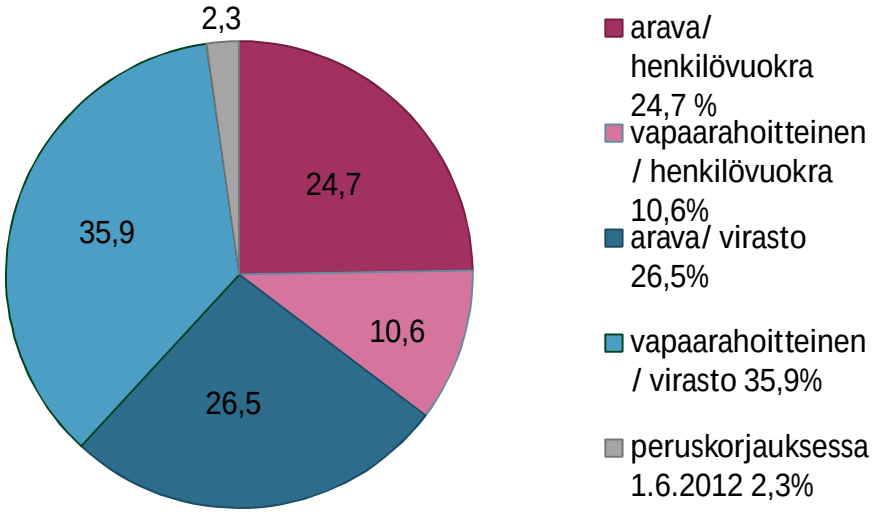
Omien kiinteistöjen hallinnoinnin lisäksi yhtiö hoitaa KKoy Helsingin Korkotukiasuntojen sekä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallinnoinnin. Yhtiön palveluksessa työskentelee yhdeksän henkilöä. Isännöinti ostetaan alueellisilta kiinteistöyhtiöiltä, jotka huolehtivat myös pääosin huollosta.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab on kaupungin kokonaan omistama yhtiö, jonka omistuksessa on yhteensä 3 517 asuntoa. Asunnoista 237 on tytäryhtiöissä.

Kaupunginosittain tarkastellen eniten yhtiön asuntoja on kalleusalueella 4 (Kontula, Vuosaari, Mellunkylä, Myllypuro, Puotila, Pihlajamäki, Puistola ja Jakomäki, yhteensä 564 asuntoa) sekä kalleusalueella 2 (Sörnäinen, Vallila ja Kallio, yhteensä 356 asuntoa).

Asunnot on vuokrattu joko palvelussuhdeasunnoiksi tai asiakasasunnoiksi (62 % asunnoista) tai suoraan vuokralaisille (noin 35 % asunnoista) (kuva 9). Palvelussuhde- ja asiakasasuntojen vuokraus hoidetaan jälleenvuokrauksena tilakeskuksen kautta.



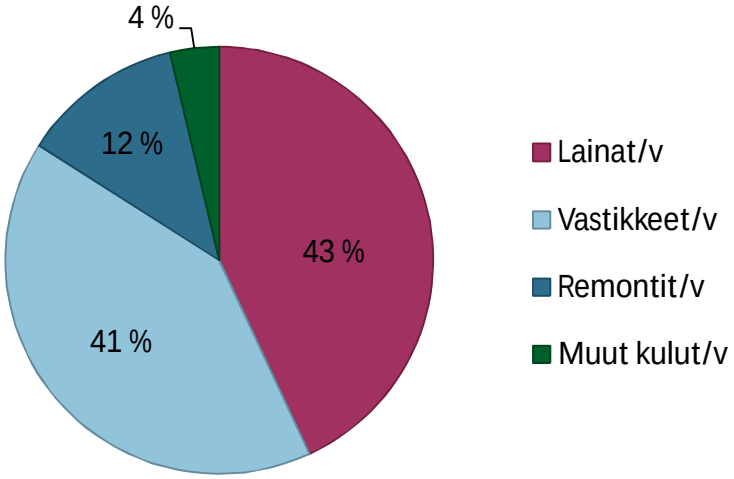
Kuva 9. Asuntohankintayhtiön asuntokanta vuokrasuhteen mukaan 1.6.2012. Lähde: Oy Helsingin Asuntohankinta Ab.

Yhtiön toiminnot ja henkilökunta siirrettiin Kiinteistö Oy Auroranlinnan palvelukseen 1.1.2010, koska toimintatapoja haluttiin yhtenäistää ja taloudellisuutta lisätä. Yhtiö ostaa tarvitsemansa palvelut Auroranlinnalta yhtiöiden välillä tehdyn hallinnointisopimuksen mukaisesti.

Yhtiö on tuloverovapaa eikä yhtiö voi verovapauden säilyttämiseksi jakaa osinkoa. Yhtiö on toistaiseksi lopettanut huoneistojen hankinnan.

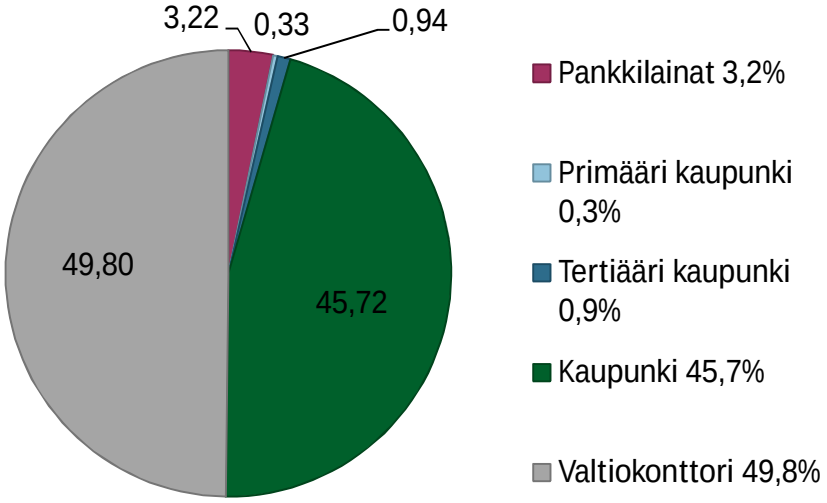
Yhtiön talous

Asuntohankintayhtiön talouden tasapainottamiseksi sekä rahoitusvalmiuden säilyttämiseksi kaupunki on myöntänyt yhtiölle vuosina 2010 ja 2011 yhteensä 7 000 000 euron suuruisen pääomalainan. Yhtiön talouden ongelmiin on syynä kulujen vuokratuottoja nopeampi kehitys (kuvat 10–11).



Kuva 10. Asuntohankintayhtiön kulurakenne vuonna 2011. Lähde: Oy Helsingin Asuntohankinta Ab.

Asuntohankintayhtiöllä on lainaa yhteensä 114 000 000 euroa lainaa (kuva 11).



Kuva 11. Asuntohankintayhtiön lainakanta 2012. Lähde: Oy Helsingin Asuntohankinta Ab.

Yhtiö on saanut toimintaan uuden tietohallintajärjestelmän, joka on mahdollistanut tehokkaamman talouden raportoinnin ja vuokrien seurannan asiakasryhmittäin.

Asuntohankintayhtiön vuokrataso on jäänyt jälkeen kustannusten kehityksestä. Yhtiön omistamien asunto-osakkeiden yhtiövastikkeet ovat nousseet vuodesta 2007 yli 36 %. Lainanhoitokulut ovat nousseet samana aikana 13,4 %. Vuokratuotot ovat vastaavasti nousseet vain 10,8 %. Yhtiö ei voi itse vaikuttaa vastikkeisiin eikä lainahoitokuluihin. Asunto-osakeyhtiöiden peruskorjauksien on odotettu lisääntyvän ja siksi vastikkeetkin tulevat nousemaan edelleen muuta kustannustasoa nopeammin. Lisäksi Asuntohankintayhtiön kannassa on voimassa jonkin verran elinkustannusindeksiin sidottuja vanhoja sopimuksia, joiden vuokrataso on jäänyt jälkeen yleisestä vuokra- ja kustannuskehityksestä.

Kaikkien vuokrasopimusten kokonaistarkastelun jälkeen yhtiö on todennut, että aravarahoitteisen kannan vuokrien saattaminen omakustannustasolle edellyttää 18,7 % korotusta hallintokuntavuokriin ja 18,2 % korotusta suoraan markkinoille vuokrattujen asuntojen ns. henkilövuokriin. Vapaarahoitteisen kannan suoraan ulos vuokrattujen asuntojen ns. henkilövuokra on keskimäärin hivenen alhaisempi kuin hallintokuntavuokra. Tämä johtuu sijaintitekijöistä, jotka on vapaarahoitteisissa henkilövuokrissa voitu ja jouduttu huomioimaan.

Yhtiön hallintokuntavuokrissa ei myöskään ole huomioitu kalleusalueiden eroja, joten asunnot ovat suhteellisesti edullisia ns. kalliilla alueilla ja vastaavasti verraten kalliita halvemmilla alueilla. Vapaarahoitteisessa kannassa henkilövuokrat vastaavat markkinavuokria.

Asuntohankintayhtiön hallitus on 30.5.2012 päättänyt korottaa vapaarahoitteisten asuntojensa vanhoja indeksisidonnaisia henkilövuokria vuosittaisin 15 % tasokorotuksin. Tasokorotuksia tehdään kunnes saavutetaan vuokrataso, joka vastaa maltillista markkinavuokraa. Ensimmäinen tasokorotus tehdään vuoden 2013 alusta lukien ja siitä on ilmoitettu vuokralaisille.

Muut kaupungin omistamat vapaarahoitteiset asunnot

Yhtiöiden lisäksi kaupunki omistaa noin 600 vapaarahoitteista sääntelemätöntä asunto-osaketta sekä noin 500 vapaarahoitteista Hitas-osaketta. Kaupungin omistamia asunto-osakkeita hallinnoi tilakeskus. Sääntelemättömät vapaarahoitteiset osakkeet ovat kaupungin pääosin tai kokonaan omistamissa asunto-osakeyhtiöissä sekä joissakin tapauksissa koulujen, sairaaloiden ja muiden toimitilojen yhteydessä. Hitas-osakkeet ovat Hitas-asunto-osakeyhtiössä sijaitsevia yksittäisiä asunto-osakkeita.

Nämä asunnot on pääosin vuokrattu toistaiseksi voimassa olevin vuokrasopimuksin ja tilakeskuksen aikanaan arvioimalla käyvällä vuokratasolla. Niitä on myös palvelussuhdeasuntokäytössä ja tarpeen tullen tilakeskus on voinut osoittaa niitä myös hallintokuntien asiakasasunnoiksi.

5 Vapaarahoitteisten asuntojen asukkaat ja asukasvalinnat

Tarkastelussa olevien asuntojen välitys- ja vuokraustoiminta on hoidettu pääosin kiinteistöviraston kahdessa yksikössä: asunto-osastolla ja tilakeskuksessa.

Palvelussuhdeasunnot

Palvelussuhdeasunnot välitetään asunto-osaston kautta ottaen asukasvalinnassa huomioon hallintokuntien rekrytointitarpeet. Palvelussuhdeasunnot jälleenvuokrataan tilakeskuksen asuntoyksikön kautta siten, että hallintokunta maksaa tilakeskukselle palvelussuhdeasuntoon liittyvän subventio-osuuden. Palvelussuhdeasunnot ovat rekrytoinnin väline ja niitä myönnetään ensisijaisesti henkilöstön saatavuuden ja palvelutoiminnan turvaamiseksi. Asunnot myönnetään korkeintaan viiden vuoden määräajaksi. Perustellusta syystä vuokrasuhdetta voidaan jatkaa enintään vuosi kerrallaan, kuitenkin yhteensä enintään kaksi vuotta. Jos henkilön palvelussuhde Helsingin kaupungilla jatkuu vuokrasopimuksen päättymisen jälkeen, asukkaalle pyritään tarvittaessa turvaamaan asuminen kaupungin vuokra-asunnossa.

Palvelussuhdeasuntojen välitys

Kiinteistöviraston asunto-osasto välittää vuosittain noin 650 palvelussuhdeasuntoa. Vuosina 2009–2011 asunnoista kieltäytymisprosentti on ollut noin 30 - 40 % eli noin kolmasosa on hylännyt asuntotarjouksen. Kieltäytymisosuus vuositasolla on suunnilleen sama kuin kaupungin tavallisesta ARA-vuokra-asuntokannasta välitettävien asuntojen kohdalla.

Asunto-osastolla kirjataan ylös syy miksi asukas ei ole halunnut ottaa vastaan tarjottua asuntoa. Kieltäytymisen syyt ovat pysyneet hyvin samankaltaisina viimeisen kolmen vuoden aikana. Eniten kieltäytymisiä on tullut sen vuoksi, että asukas on löytänyt asunnon muualta (17–23 % kieltäytyneistä). Usein asunnosta on kieltäydytty myös muuttuneen elämäntilanteen vuoksi (7-16 % kieltäytyneistä).

Asunnon huono sijainti on ollut noin joka kymmenennellä syynä siihen miksi vuokrasopimusta ei ole tehty. Huoneiston huonon kunnon on maininnut kieltäytymisen syyksi vain muutaman henkilö vuosittain, mikä tukee käsitystä palvelussuhdeasuntokannan hyvästä kunnosta ja kilpailukykyisyydestä vuokramarkkinoilla. Myöskään vuokran kalleus ei ole ollut merkittävä syy asunnosta kieltäytymisiin: vuosittain vain muutama prosentti on hylännyt asuntotarjouksen kalliin vuokratason vuoksi.

Suurin osa kieltäytymisten syistä jää kuitenkin tuntemattomaksi, kun asukas syystä tai toisesta ei ota asuntoa vastaan tai jättää esimerkiksi vuokrasopimuksen solmimiseksi tarvittavat liitteet toimittamatta.

Asiakasasunnot

Tarkastelussa olevien yhtiöiden omistuksessa on noin 2000 asuntoa asiakasasuntokäytössä.

Mainittakoon samalla, että asiakasasuntoja on myös Kiinteistö Oy Helsingin Palveluasuntojen sekä Helsingin 400-vuotiskotisäätiön omistuksessa. Näiden yhtiöiden asuntokanta on aravarahoitteista.

Asiakasasunnot jälleenvuokrataan tilakeskuksen ja Niemikotisäätiön kautta ja asuntojen vuokrista vastaavat sosiaalivirasto ja Niemikotisäätiö. Sosiaalivirasto ja Niemikotisäätiö tekevät asukasvalinnat asuntoihin.

Suoraan markkinoille vuokratut asunnot

Vapaarahoitteisten asuntojen välitysperiaatteiden mukaan asuntoja tarjotaan työssäkäyville hakijatalouksille, joiden vuokranmaksukyky ja luottotiedot tarkistetaan.

Koy Auroranlinna ja Oy Helsingin Asuntohankinta tekevät toistaiseksi itse asukasvalinnat ulos vuokraamiinsa vapaarahoitteisiin asuntoihin. Niissä vuokrasopimukset tehdään viiden vuoden määräajaksi. Koy Auroranlinna perii asunnoistaan vuokravakuuden.

6 Nykyiset vuokranmääritysperiaatteet

Kaupunginhallituksen hyväksymät vuokranmääritysperiaatteet

Kaupunginhallituksen hyväksymät vuokranmääritysperiaatteet perustuvat Tilastokeskuksen vuosittain julkaisemaan vuokratilastoon. Tarkoitus on ollut, että niitä sovelletaan kaikkiin vapaarahoitteisiin asuntoihin, mutta toistaiseksi periaatteet ovat olleet täysimääräisesti käytössä vain Auroranlinnassa.

1. Auroranlinna määrittää vapautuvan asunnon vuokratason viimeisimmän vuokratilaston mukaan. Yhtiö käyttää perusvuokrana vapaarahoitteisten uusien vuokrasuhteiden kalleusaluekohtaista (alueet Helsinki 1 - Helsinki 4) kaksion keskivuokraa.

   Kaksioiden perusvuokra jyvitetään erillisen käytännön mukaisesti asunnon pinta-alan ja kerrosluvun mukaan.

   Yhtiö käyttää samaa perusvuokratasoa sekä uusissa että vanhoissa vuokrasuhteissa. Vuokratilasto julkaistaan maaliskuussa ja yhtiö ottaa käyttöön sen mukaiset vuokrat uusissa vuokrasuhteissa välittömästi. Vanhojen vuokrasuhteiden tarkistuksista tehdään erikseen päätös yhtiön hallituksessa syyskaudella ja tarkistettu vuokra astuu voimaan seuraavassa vuodenvaihteessa.

   Vanhojen vuokrasuhteiden osalta tämä merkitsee sitä, että esimerkiksi vuoden 2011 alusta voimaan tullut vuokrataso perustuu vuonna 2010 julkaistuun vuoden 2009 vuokratilastoon. Periaatteita aikanaan määritettäessä tämä viive oli syynä siihen, että vanhojenkin vuokrasuhteiden tarkistukset päätettiin sitoa vuokratilaston uusien vuokrasuhteiden vuokratasoon.

2. Palvelussuhde- ja asiakasasuntojen vuokrasuhteen Auroranlinna solmii kiinteistöviraston tilakeskuksen kanssa. Vuokrasuhde on voimassa toistaiseksi.

   Tilakeskus jälleenvuokraa asunnot hallintokunnille palvelussuhdeasunnoiksi (määräaikaisilla sopimuksilla) tai asiakasasunnoiksi.

3. Palvelussuhdeasukkaan vuokrataso perustuu niin ikään vuokratilastoon (Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten asuntojen koko vuokraasuntokannasta viimeksi julkaisemasta vuositilastosta ilmenevän, alueen ja huoneluvun perusteella määräytyvän alakvartiilin mukaisesti). Alakvartiilitaso on jo lähtökohtaisesti keskivuokraa matalampi. Kaikkien vuokrasuhteiden käyttäminen perusteena lisää vakautta ja maltillisuutta edelleen.

   Jäljelle jäävän osan tilakeskuksen ja yhtiön perimästä vuokrasta hallintokunta maksaa itse vuokrasubventiona.

Palvelussuhdeasukkaan vuosittaiset vuokrantarkistukset perustuvat elinkustannusindeksiin.

Palvelussuhdeasukkaan vaihtuessa viimeistään määräaikaisen 5 + 2 vuoden vuokrasopimuksen päättyessä yhtiön ja tilakeskuksen välinen vuokrasuhde jatkuu katkeamatta. Uuden palvelussuhdeasukkaan vuokra määräytyy tuoreimman vuokratilaston alakvartiilin mukaisesti.

Viimeistään viiden vuoden välein tarkistetaan, että vuokrataso toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa seuraa em. tilaston mukaista alakvartiilivuokran kehitystä. Tällaisia tarkistuksia ei ole toistaiseksi tehty, periaate tällaisenaan tuli voimaan 1.1.2009. Näin ollen tämän raportin toimenpide-ehdotuksiin on sisällytetty tämän jo aikanaan hyväksytyn toimenpiteen toteuttaminen.

4. Asiakasasuntojen perusvuokra asuntokohtaisine jyvityksineen vastaa edellä kuvattua mallia. Vuokraan käytetään asiakkaan saama asumistuki sekä osa mahdollisesta toimeentulotuesta. Subventio-osuus jää sosiaaliviraston maksettavaksi.

5. Mikäli vapaata asuntoa ei tarvita hallintokuntien käyttöön, yhtiö vuokraa sen ulos määräaikaisella 5 vuoden sopimuksella. Ulos vuokrattaessa asunnon vuokra määrittyy useimmiten edellä kuvatulla mallilla, mutta yhtiöllä on mahdollisuus määrittää vuokra kohteen sijainnin ja muiden ominaisuuksien mukaan hallintokuntavuokria vapaammin.

Mainittakoon tässä yhteydessä, että yhtiö ei ole vuosina 2010-2012 voinut toteuttaa hallintokuntavuokrien korotuksia näiden periaatteiden mukaisesti. Kaupunginhallitus on tehnyt näiden vuosien vuokrankorotuksista erillispäätökset siten, että hallintokuntavuokrien korotukset ovat olleet 1 % vuonna 2010 ja 3,5 % vuonna 2011. Tämä korotus on ollut linjassa palvelussuhdeasukkaiden vuokrankorotuksen kanssa, ja sen avulla hallintokuntien subventioon ei ole tullut ennakoimattomia lisäyksiä (vrt. subventiotarkastelu jäljempänä raportissa).

Suoraan vuokrattujen asuntojen vuokriin korotukset on tehty vuosina 2010 ja 2011 Helsingin kaikkien vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräisen vuokranousun mukaan. Vuosina 2010 ja 2011 voimassa olevien sopimusten korotukset ovat olleet 4,4 %. Vuoden 2012 alusta vuokria korotettiin vanhojen vapaarahoitteisten vuokrien alueellisia tilastovuokrien kehitystä noudattaen.

Tilannetta kuvataan tarkemmin tässä raportissa nykyperiaatteiden arvioinnin yhteydessä.

Hallintokuntasubventiot 2008–2011

Työryhmän lähtökohta on ollut, että tällä ehdotuksella ei merkittävästi vaikutettaisi hallintokuntien nykyään maksamiin subventio-osuuksiin. Saatavilla olevan, joskin melko rajallisen, aineiston perusteella näyttäisi siltä, että virastojen palvelussuhdeasunnoista maksaman subvention osuus on viimeisten vuosien aikana kasvanut. Asuntoa kohden laskettuna subventiosumman kasvu korostuu.

Subventio-osuuksien kasvun taustalla on ilmeisesti useiden tekijöiden yhteisvaikutus. Työryhmä on havainnut joitakin selittäviä tekijöitä, mutta todennut samalla perusteellisen analyysin edellyttävän vankempia lähtötietoja kuin tilakeskuksen asuntovuokrausyksiköstä on tällä hetkellä saatavissa.

Työryhmän arvion mukaan subventio-osuuksien kasvua selittävät ainakin seuraavat seikat:

1. Yhtiön perimän vuokran ja asukkaalta perittävän vuokran määrityksperusteiden lähtökohtainen ”eriparisuus”.

   Subventio-osuuteen vaikuttaa hiljalleen kasvava erotus yhtiön perimän vuokran ja asukkaalta perittävän vuokran välillä. Nykyisellä vuokranmääritysmallilla yhtiö korottaa vanhojen vuokrasuhteiden vuokria tilastosidonnaisesti, mutta palvelussuhdeasukkaan vuokra korottuu indeksisidonnaisesti. Tässä yhteydessä on hyvä muistaa, että erotus olisi kasvanut voimakkaammin ilman kaupunginhallituksen erillispäätöksiä, joilla yhtiön perimän hallintokuntavuokran tilastoperusteisia vuokrantarkistuksia on leikattu lähemmäs indeksikorotuksen tasoa.

   Palvelussuhdeasukkaan vaihtuessa uuden palvelussuhdevuokran taso on määräytynyt vuokratilaston alakvartiilitason mukaan, mutta yhtiö on vaihdon yhteydessä tarkistanut vuokratason vuokratilaston keskivuokran mukaan. Keskivuokra ja alakvartiili ovat keskenään erityyppisiä tilastollisia muuttujia. Mitä äärevämpi aineisto, sitä todennäköisemmin ne kehittyvät keskenään epätahdissa.

   Erotusta on vielä hivenen kasvattanut se, että keskivuokrakorotus on kalleusaluekohtainen, mutta alakvartiilikorotus perustuu kaikkien alueiden keskiarvoon.

2. Palvelussuhdeasuntojen muuttuminen määräaikaisiksi ja vuokratasoltaan markkinoiden kehitystä seuraaviksi

   2000-luvun puolivälissä otettiin uutena käyttöön nykyinen palvelussuhdeasutojärjestelmä, jossa palvelussuhdeasunnot ovat rekrytoinnin tuki ja niiden vuokrasuhteet solmitaan määräaikaisiksi. Asuntojen vuokrataso määriteltiin aiempaa kalliimmaksi ja markkinoiden

mukaan kehittyväksi.

Yli puolet palvelussuhdevuokrasuhteista perustuu tällä hetkellä uusiin, hallintokunnalle kalliimpiin periaatteisiin. Lisäksi määräaikaisiin sopimuksiin perustuva järjestelmä lähtökohtaisesti lisää asukasvaihtuvuutta, mikä puolestaan lisää vaihtojen aiheuttamaa asuntojen ns. tyhjäkäyntiä.

Vajavaisenkin analyysin perusteella johtopäätökseksi nousee joka tapauksessa se, että yhtiön perimän vuokran ja jälleenvuokrausvuokran määritysperiaatteiden tulisi olla ”samaa paria”. Huomiota kiinnittää myös se, että vanhojen, toistaiseksi voimassa olevien palvelussuhdevuokrien tasoa tulisi jo aiemmin tehtyjen päätösten mukaisesti tarkistaa pyrkien palvelussuhdevuokralaisten tasa-arvoiseen kohteluun.

Työryhmä pitää erittäin tärkeänä, että palvelussuhdeasuntoja käyttävien hallintokuntien subventio-osuuden kehitystä seurataan jatkossa järjestelmällisesti. Tämä voidaan tehdä osana muuta seurantaa työryhmän toimenpide-ehdotusten mukaisesti.

Lisäksi työryhmä toteaa, että vastaava tarkastelu asiakasasuntojen kulujen kehityksestä olisi hyödyksi sosiaali- ja terveystoimen asumispalvelujen strategiselle kehittämiselle. Työryhmä on sisällyttänyt toimenpide-ehdotuksiinsa tällaisen selvityksen tekemisen osana asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman 2012 täytäntöönpanoa (ks. ohjelmaan sisältyvä tavoite koskien erityisasumisen strategisen suunnittelun kehittämistä).

Työryhmän työskentelyn myötä on noussut esiin kysymys myös asiakasasuntojen korjauskuluista. Sosiaaliviraston tukiasuntojen remonttikulut ovat usein suuria, eikä niitä ole huomioitu nykyisissä (sosiaaliviraston maksamissa) vuokrissa. Poikkeuksellisen suurten korjauskustannusten sisällyttäminen vuokriin merkitsisi sitä, että myös palvelussuhdeasuntojen vuokriin sisältyisi tosiasiassa sosiaaliviraston palvelutuotannon kustannuksia. Työryhmän kanta on, että yhtiön tulisi voida laskuttaa toteutuvat korjauskustannukset sosiaalivirastolta, jonka tulisi varautua niihin toiminta- ja taloussuunnitelmissaan.

Tilastoaineiston käytön ongelmakohdat

Nyt käytössä olevia vuokranmääritysperiaatteita laadittaessa tavoitteena oli järjestelmä, joka maltillisesti seuraisi markkinavuokrien tasoa ja jonka perusteet olisivat avoimesti kenen hyvänsä tarkistettavissa virallisista tilastoista. Käytännössä järjestelmä ei kuitenkaan ole asukkaan näkökulmasta täysin läpinäkyvä. Vuokratason tilastoperusteisuus on lähtökohtana sinänsä selkeä, mutta tosiasialliseen vuokraan vaikuttavat lisäksi vuokrien jyvitys ja jälleenvuokrausjärjestelmä.

Tilastokeskuksen vuositilastoissa vapaarahoitteisten asuntojen vuokratiedot kerätään kahdella tavalla. Suppea aineisto saadaan kerättyä osana työmarkkinakyselyä. Kyseessä on puhelinhaastattelu, jossa asunnon rahoitusmuoto ja vuokrataso ovat osa kysymyssarjaa. Muu aineisto kootaan Kelan tilastosta, joka sisältää asumistuensaajien vuokratiedot alueittain. Eri tavalla kerätyillä aineistoilla on myös erilainen painotus lopullisessa tilastossa siten, että suurempi Kelan aineisto saa suuremman painoarvon.

Kahdesta lähteestä vuositilastoon päätyvä data on osin melko satunnaista (tehdyt haastattelut ja vastaushalukkuus) ja toisaalta hieman vinoutunutta (pienituloiset asumistuensaajat). Kelan aineistossa vuokrataso on matalampi kuin koko aineistossa.

Tilastokeskuksen vuokratilasto on otostilasto. Tämä merkitsee sitä, että eri vuosina tilaston pohjana ovat suurelta osin eri asunnot. Otos on suhteellisen pieni ja kun aineistoa luokitellaan edelleen pienempiin luokkiin kalleusalueen ja huoneistokoon mukaan, voi tapausten lukumäärä yksittäisessä luokassa olla lopulta sangen pieni. Näin ollen vuokratason erot eri vuosien välillä voivat johtua yhtä hyvin aineiston rakenne-eroista kuin tosiasiallisesta vuokratason muutoksesta.

Auroranlinnan vanhojen vuokrasuhteiden vuokria tarkistettiin edellisen kerran 1.1.2012. Tuolloin vuokria korotettiin kaupunginhallituksen erillispäätöksellä tilastovuokrista poiketen 3,6 % kaikilla Helsingin alueilla. Vuokratilastoon perustuva korotus olisi merkinnyt vuokrien 6,8–10,7 % nousua kalleusalueesta riippuen. Alueellinen painotus huomioiden keskimääräinen korotus olisi ollut 6,4 % ja sen toteuttaminen olisi merkinnyt hallintokunnille huomattavia lisäkustannuksia vuokrasubventioiden muodossa.

Vastaavalla erillispäätöksellä 1.1.2011 tehdyt vuokrankorotukset olivat 3,5 % kaikilla alueilla, kun vuokratilastoon perustuva vuokrankorotus olisi merkinnyt vuokrasummaan 11,5 % nousua.

1.1.2010 vuokrankorotukset päätettiin vastaavalla kaupunginhallituksen erillispäätöksellä.

Nämä päätökset on voitu tehdä, koska yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä eikä se ole edellyttänyt tilastovuokria vastaavia korotuksia. Ennakoitavampi vuokranmääritysjärjestelmä olisi tarpeen niin yhtiön itsensä kuin palvelussuhde- ja asiakasasuntoja tarvitsevien hallintokuntienkin kannalta.

Työryhmän työskentelyn tueksi Kiinteistö Oy Auroranlinna pyysi Tilastokeskukselta kannanottoa käytössä olevaan alueelliseen vuokranmääritykseen ja sen kehittämismahdollisuuksiin. Tilastokeskuksen kannanotto kokonaisuudessaan on raportin liitteenä. Tilastokeskuksen kehittämispäällikkö Ilkka Lehtinen osallistui ulkopuolisena asiantuntijana työryhmän kokoukseen 25.5.2012. Lausunnossaan hän suosittelee, että vuokratason määrittelyssä käytettäisiin tilastollisten keskivuokrien lisäksi myös muita tunnuslukuja, kuten esimerkiksi vuokratason vuosimuutosta kaupungissa keskimäärin ja kullakin alueella erikseen.

Helsingin vapaarahoitteisessa vuokra-asuntotuotannossa tapahtui merkittävä muutos otettaessa valtion elvytystukena käyttöön tilapäinen lyhyen korkotuen rahoitusmalli. Vuosina 2009–2010 ARA myönsi näitä lainapäätöksiä erityisesti pääkaupunkiseudulle, ja rahoitusmallilla on aloitettu asuntojen rakentamista vuosien 2008 – 2012 välisenä aikana. Rahoitusmalliin ei sisältynyt säädöksiä ja rajoituksia vuokranmääräytymiseen tai asukasvalintaan liittyen. Malli kiinnosti kasvukeskuksissa erityisesti eläke- ja rahoituslaitoksia, ja Helsinkiin rakennettiin merkittävä määrä uusia institutionaaliseen omistukseen tulleita vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Näiden asuntojen vuokrat ovat osaltaan nostaneet Helsingin uusien vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliöhintoja.

7 Markkinoilla käytössä olevia vuokranmäärityskäytäntöjä

Työryhmä on pyrkinyt vertailun vuoksi tarkastelemaan pääkaupunkiseudulla toimivien suurten vuokranantajien vuokranmääritysperiaatteita vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa. Vuokranantajien toimintaperiaatteista kerättiin tietoa verkkosivuilta sekä erillishaastattelujen ja sähköpostitse lähetettyjen tietopyyntöjen kautta. Tietoa muiden vuokranantajien käytännöistä saatiin myös keskustelusta Tilastokeskuksen asiantuntijan kanssa. Tietoa vapaarahoitteisen asuntokannan vuokrauksesta kerättiin julkiselta sektorilta ja muilta voittoa tavoittelemattomilta toimijoilta (naapurikaupungit, Y-säätiö) sekä liikeyrityksiltä (SATO, VVO, Vuokraturva).

Selvityksen tuloksena voidaan todeta, että vuokranmääräytymisen perusteena muilla toimijoilla on useimmiten yleiseen markkinatietämykseen perustuva arvio sekä lisäksi yksittäisten kohteiden pisteytys- tai muu kunto- ja laatuarviojärjestelmä. Vuokratilastoa ei käytetä vuokran määräytymisessä eikä omakustannetaso ole millään toimijalla yksistään lähtökohtana vuokratasolle.

Vuokrankorotusperiaatteena vanhoissa sopimuksissa vuokranantajilla on useimmiten elinkustannusindeksiin sidottu korotus, johon lisätään 2-4 % yhtiön tuotto-odotusten, kulurakenteen muutosten ja muiden harkinnanvaraisten seikkojen mukaan. Seuraavassa eritellään tarkemmin vertailussa mukana olleiden toimijoiden käytäntöjä

Muut kaupungit ja Y-säätiö

Pääkaupunkiseudun kunnat muodostavat yhden työ- ja asuntomarkkina-alueen, ja siksi muiden kaupunkien toimintatavat vapaarahoitteisen asuntokannan vuokrauksessa muodostavat tärkeän vertailukohdan. Keskeisin ero vuokranmääräytymiskäytännöissä on sekä Espoon että Vantaan kohdalla se, että kummassakaan kaupungissa ei makseta vuokrasubventiota asiakas- ja työsuhdeasunnoissa asuville. Samalla voidaan mainita, että esimerkiksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri (HUS), ei myöskään maksa vuokrasubventioita Helsingissä työsuhdevuokra-asunnoissa asuville työntekijöilleen.

Vantaan VAV-Asuntojen ja Vantaan kaupungin Tilakeskuksen omistuksessa on kaikkiaan noin 500 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Espoonkruunu Oy:n ja Espoon Tilakeskus-liikelaitoksen omistuksessa on niin ikään joitakin satoja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Sekä Espoossa että Vantaalla kaupungin omistamien vapaarahoitteisten asuntojen määrä on siis huomattavasti pienempi kuin Helsingissä, eikä niiden asuntopoliittinen merkitys ole kovin suuri.

Vantaalla tilakeskuksen lautakunta määrittelee vuokranmääräytymisperiaatteet. Espoossa palvelussuhdeasuntojen vuokrat määritellään virkamiestyönä, ja vuokranmäärityksen perusteena on kaupungin käyttä-

mä sisäinen vuokra ja ns. tasovuokra. Sisäisen vuokran osalta Espoon kaupunginhallitus on päättänyt laskentaperusteet, joissa ovat mukana investointi- ja ylläpitokulut sekä korjausvastuu. Tasovuokran avulla määritetään kunkin kohteen vuokra ja siinä huomioidaan mm. asunnon koko ja kunto. Tasovuokra voi olla myös negatiivinen esimerkiksi huonokuntoisen asunnon kohdalla. Saatujen tietojen perusteella voidaan arvioida, että pääkaupunkiseudun muilla kaupungeilla ei ole vahvaa tai erillistä vapaarahoitteisten asuntojen omistajapolitiikkaa vaan pikemmin tästä asuntokannasta pyritään vähitellen eroon.

Y-Säätiö on valtakunnallinen säätiö, jonka tarkoitus on tarjota asuntoja asuntovaikeuksissa oleville normaaliin tai lähes normaaliin itsenäiseen asumiseen kykeneville henkilöille. Säätiö ostaa yksittäisiä huoneistoja asunto-osakeyhtiöistä ja rakennuttaa vuokrataloja eri puolille Suomea. Tällä hetkellä säätiö omistaa runsaat 5 000 asuntoa pääasiassa kasvukeskuksissa. Y-säätiö määrittelee uusien hankinta-asuntojen vuokrat omakustannusperiaatteeseen pohjautuvalla laskentakaavalla, joka huomioi asunnon velattoman hankintahinnan, remonttikustannukset sekä asunnosta perittävän vastikkeen ja vesimaksun. Vuokrassa pyritään lisäksi huomioimaan asunnon tasoon vaikuttavat seikat kuten sijainti, parvekkeellisuus ja muut vastaavat laatutekijät. Perusvuokran määrittelyhetkellä huomioidaan kunkin taloyhtiön vastikkeen suuruus. Vuokrankorotus on vapaarahoitteisissa asunnoissa sidottu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin marraskuun pistelukuun, ja korotus toteutetaan vuodenvaihteessa. Näin ollen taloyhtiön päättämät korotukset vastikkeessa huomioidaan Y-säätiön vuokrissa pääsääntöisesti vasta suurten peruskorjausten yhteydessä.

Yksityiset toimijat

VVO ja SATO ovat kuntien lisäksi olleet suurimpia yleishyödyllisiä vuokrayhtiöitä, mutta niiden toimintaperiaatteet ovat 2000-luvulla muuttuneet siten, että yritystoiminnan keskiössä on vapaarahoitteinen vuokratuotanto. Yhtiöillä on myös sääntelyn piirissä olevaa asuntokantaa ja omistusasuntotuotantoa, mutta nykyisin toiminta on selkeästi suunnattu markkinaperustaiseen vuokrausliiketoimintaan. Molempien yhtiöiden suurimmat osakkeenomistajat ovat eläkeyhtiöt Varma ja Ilmarinen.

VVO ennakoi oman ilmoituksensa mukaan vuokrankehityksensä hyvin eikä suuria vuosikorotuksia tehdä. Yhtiön vuosittainen vuokrankorotus ei ylitä 8 prosenttia. Poikkeuksen muodostavat toiselta vuokranantajalta ostetut kohteet, sekä mittavat perusparannukset, joiden johdosta joudutaan tekemään muutaman vuoden mittainen vuokrankorotusohjelma tai korottamaan vuokraa kerralla enemmän kuin kahdeksan prosenttia. Vuokratason tulee kattaa kiinteistöjen hoito- ja pääomakustannukset. Myös asunnon koko, kunto, sijaintikerros ja varustetaso vaikuttavat vuokratasoon, joka saattaa siten vaihdella samankin talon asunnoissa.

SATO:n asunnot on luokiteltu kolmen, neljän ja viiden tähden asuntoihin. Suurin osa asunnoista on kolmen ja neljän tähden asuntoja, mutta aivan kaikkia asuntoja ei ole tähtiluokiteltu. Asunnon materiaalit, varustus ja kunto sekä viiden tähden asunnoissa myös sijainti vaikuttavat tähtien lukumäärään. Yhtiö lanseeraa lisäksi vuoden 2012 aikana uuden SATO-hotellikoti-konseptin.

VVO ja SATO ilmoittavat vuosittain tehdyt keskimääräiset vuokrankorotukset siten, että tiedot koskevat koko Suomea ja koko asuntokantaa. Nämä tiedot eivät siten olleet käyttökelpoisia vertailukohtia Helsingissä sijaitsevalle vapaarahoitteiselle asuntokannalle. Näiden yritysten tuottoodotukset lienevät liiketoiminnan painopisteen muutoksen myötä kuitenkin kasvaneet, koska vapaarahoitteisen asuntokannan tuottojen tuloutusta osakkeenomistajille eivät rajoita säännökset. SATO on laajentanut toimintaansa myös Pietarin asuntomarkkinoille.

Vuokraturva on asuntosijoittamisen organisaatio, jonka toimialaa ovat sekä vuokravälitys että asuntosijoituspalvelut. Vuokraturvassa välittäjä arvioi kokemuksensa ja toiminnassa hankitun markkinatietämyksen perusteella aina jokaisen asunnon vuokran erikseen. Apuna vuokrien määrityksessä käytetään myös vuokralaisilta kerättyä palautetta, jota saadaan esimerkiksi poismuuttavilta vuokralaisilta. Vuokratasossa huomioidaan myös vuosikierron mukaan vuokra-asuntojen kysyntäpiikit ja hiljaisemmat ajanjaksot. Vuokrien korotuksessa on useimmiten käytössä elinkustannusindeksiin sidottu korotus. Jos vuokrat ovat jääneet jälkeen markkinavuokrista, voidaan tehdä tasokorotuksia, joka on kerralla enintään 15 %.

.

8 Sijainnin ja laadullisen arvottamisen periaatteita

Sijainti

Vuokranmäärityksen periaatteet sallivat yhtiölle kohdekohtaiseen arviointiin perustuvan + - 10 % jouston vuokratilaston perusteella määrittyvästä kalleusalueittaisesta vuokratasosta. Viimeisten vuosien vuokratason jyrkähkön nousun jälkeen Auroranlinnan asuntokannassa on kohteita, joissa tilastopohjaisen mallin mukaan määräytynyttä vuokraa on laskettu sallitut 10 %, mutta paikoin suurempaankin harkinnanvaraan olisi tarvetta. Näissä kohteissa asukasvaihtuvuus on keskimääräistä suurempi ja asunnon vuokrausaika keskimääräistä pitempi. Yhtiön asuntovuokrauksen arvion mukaan vuokrataso määrittyy liian korkeaksi kohteen sijaintiin nähden, mikä ohjaa asukkaat ja asunnonhakijat etsimään parempaa hinta-laatu -suhdetta muualta.

Muut laadulliset tekijät

Auroranlinnan ja Asuntohankintayhtiön asunnoissa tehdään huoneistokorjaukset tarvittaessa vuokralaisen vaihtuessa. Määräaikaisilla vuokrasopimuksilla vuokrattujen asuntojen kunto on siten lähtökohtaisesti hyvä. Kaupungin omistamassa aravakannassa tai henkilöstökeskuksella nykyäänkin käytössä olevia laadullisen pisteytyksen periaatteita on tarpeen mukaan mahdollista soveltaa esimerkiksi määrittelemällä vuokraa korottavia ja alentavia tekijöitä.

Vuokraa korottava laadullinen tekijä voisi olla esimerkiksi asuntokohtainen sauna. Vuokraa alentavia tekijöitä voisivat olla mahdolliset puutteelliset säilytystilat, parvekkeettomuus tai hissittömyys.

Asukasmielipiteet hinta-laatu-suhteen mittarina

Talvella 2011–2012 toteutetun asukaskyselyn tulosten mukaan Asuntohankinnan asukkaat ovat pääasiallisesti hyvin tyytyväisiä asuntoihinsa. Kyselyyn vastanneista Asuntohankinnan suorista vuokralaisista 72 % piti Asuntohankinnan omistamaa vuokra-asuntoa mieluisimpana asumisvaihtoehtona Helsingin vuokra-asuntotarjonnan joukossa. Asumismuoto oli mieluinen muun muassa asuntojen edullisuuden, rauhallisuuden ja viihtyisyyden (verrattuna esim. kaupungin vuokrataloihin) vuoksi. Joka toinen vastaaja piti asuntoaan kohtuuhintaisena ja reilut 10 % piti vuokratasoa edullisena. Ulosvuokratuissa Asuntohankinnan asunnoissa asuvista melkein kaikki (88 %) pitivät asunnon sijaintia hyvänä tai erinomaisena. Asunnon kuntoa pidettiin useimmiten vähintään kohtalaisena, ja vain noin 10 % piti nykyisen asunnon kuntoa huonona.

Asuntohankinnan jälleenvuokratuissa asunnoissa eli palvelussuhde- ja asiakasasunnoissa asuvat pitivät vuokratasoaan erittäin sopivana. Lähes puolet vastanneista piti vuokraansa kohtuuhintaisena ja 37 prosentin mielestä oma vuokra oli edullinen. Jälleenvuokratuissa Asuntohan-

kinnan asunnoissa asuvien osalta tyytyväisyys asunnon sijaintiin oli lähes yhtä hyvä kuin ulosvuokratuissa asunnoissa: 85 % vastanneista piti asunnon sijaintia hyvänä tai erinomaisena.

Kiinteistö Oy Auroranlinna on toteuttanut asukastyytyväisyyskyselyitä vuosittain yhdessä kaupungin aravayhtiöiden, nykyisten Hekan alueyhtiöiden, kanssa. Kyselylomakkeessa ei ole ollut kysymyksiä liittyen asuntojen laatuun tai vuokratasoon, mutta Auroranlinna suunnittelee jatkossa toteuttavansa kyselyn siten, että tutkimuksella saadaan palautetta kiinteistöhuollon ja isännöinnin lisäksi myös asuntojen vuokratasosta ja laadusta.

Alueellisen arvostuksen huomioiminen

Työryhmän näkemys on, että alueellisen hintatason ja kaupunginosien erilaisen arvostuksen tulisi näkyä vuokratason vaihteluna. Alueen haluttavuutta mittaavan kysynnän ja vuokrattavuuden sekä hinta- ja vuokratason mukaan arvioiden Auroranlinnan kohteita voidaan verrata toisiinsa ja huomioida tämä vuokratasossa. Sijaintitekijöinä voidaan huomioida myös (joukko)liikenneyhteydet ja palvelut sekä se, sijaitseeko kohde laitosympäristössä.

Työryhmän näkemystä tukee Tilastokeskuksen lausunto, jossa todetaan mm. seuraavaa:

> ”Auroranlinnalle tulisi antaa vähintään 20–25 % liikkumavara vahvistettuihin perusvuokriin. Tilastokeskuksen alueluokituksen ideana on rakentaa homogeenisia hinta-alueita periaatteella, että alueen sisällä hintahajonta olisi mahdollisimman pieni ja alueiden välillä se voisi olla suuri. Hintahajontaa on väistämättä myös alueen sisällä ja tämän vuoksi Auroranlinnalla tulisi olla suurempi liikkumavara varsinkin uusien vuokrasopimusten vuokrien määrittelyssä.
>
> Tilastokeskuksen kokemuksen mukaan suurimmat vuokriin vaikuttavat tekijät ovat asunnon sijainti ja koko. Yksiöissä ratkaisevaa ei ole asunnon pinta-ala, sillä vuokra määräytyy huoneluvun mukaan lähes riippumatta neliöistä.”

Asuntohankintayhtiön hallintokuntavuokrissa ei toistaiseksi ole huomioitu kalleusalueiden eroja tai muita sijaintitekijöitä lainkaan. Näin ollen yhtiön asunnot ovat suhteellisesti edullisia ns. kalliilla alueilla ja vastaavasti verraten kalliita halvemmilla alueilla.

Yhtiö joutuu jatkossa tarkistamaan asuntojensa vuokratasoa, kuten tässä raportissa on aiemmin todettu. Työryhmän mielestä samassa yhteydessä tulisi huomioida sijainnin vaikutus Asuntohankintayhtiönkin kannan vuokrissa. Yhtiön asunnot ovat hajallaan asunto-osakeyhtiöissä eri puolilla kaupunkia, joten kohdekohtaisen harkinnan soveltaminen

edellyttäisi todennäköisesti enemmän resursseja kuin yhtiön on mahdollista käyttää. Lähtökohtaisesti voitaisiin soveltaa kalleusalueluokitteluun perustuvaa sijainnin pisteytystä.

9 Työryhmän ehdotus periaatteiden tarkistamiseksi

Toimeksiantonsa mukaisesti työryhmä on laatinut ehdotuksen vapaarahoitteisten asuntojen vuokranmääritysperiaatteiden tarkistamiseksi. Ehdotetuilla tarkistuksilla ei ole määrä nostaa tai laskea asuntokannan kokonaisvuokratasoa nykyisestä eikä määritellä yhtiöille tuottoodotuksia. Työryhmä kiteyttää ehdotuksensa tavoitteet seuraavasti:

- ✓ Vuokratason kehityksen ja budjettivaikutusten ennakoitavuus paranee
- ✓ Vuokrataso mahdollistaa asuntojen ja asuinrakennusten kunnossapidon ja tarpeellisten huoneisto- ja peruskorjausten toteuttamisen
- ✓ Vuokrissa variaatio lisääntyy siten, että vuokratasoa voidaan paremmin sopeuttaa alueellisen markkinahintatason ja kohdekohtaisen kysynnän mukaan ja siten säilyttää asuntokannan kilpailukyky
- ✓ Vuokrataso ei edullisuudellaan houkuttele luvattomaan jälleenvuokraukseen eikä aiheuta vuokralaiselle verotettavaa tuloa

Ehdotus perusvuokran määrittelystä ja vuokrien korotuksesta on esitetty myös kaaviomuodossa raportin liitteessä 1.

Perusvuokrien määrittely sijainti ja laatutekijät huomioiden

- ✓ Auroranlinnan ja Asuntohankinnan perusvuokran lähtökohdaksi otetaan nykyinen, vuodelle 2012 vahvistettu vuokrataso (ks. raportin taulukko 1 Auroranlinnan perusvuokra)
- ✓ 1.1.2013 näitä perusvuokria tarkistetaan lokakuun 2012 elinkustannusindeksiin perustuen
- ✓ Jatkossa perusvuokra kehittyy kiinteistönpidon kustannusten sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehityksen mukaisesti. Perusvuokran taso tarkistetaan vuosittain siten, että määrittelyssä huomioidaan
    - Koko kaupungin kaikkien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos
    - Kalleusalueittainen kaikkien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos
    - Kelan asumistukitilaston vapaarahoitteisten vuokrien indikoima vuosimuutos
    - Asuntojenvuokrat.fi –palvelun indikoimat vuokratasot ja vuosimuutokset sekä koko kaupungissa että alueittain. Tämän aineiston painoarvo vuosittaisessa tarkastelussa

voi kasvaa sitä mukaa, kun palvelun aineisto alkaa vähitellen olla riittävän kattava.

- ✓ Yhtiöt laativat perusvuokran määrittelyyn tarvittavat laskelmat yhteistyössä kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämisyksikön ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

- ✓ Laskelmat laaditaan ja vuokrataso hyväksytään yhtiöiden hallituksissa keväällä. Päätökset perusteluineen lähetetään välittömästi tiedoksi asuntoja jälleenvuokraaville hallintokunnille sekä henkilöstökeskukseen, hallintokeskukseen ja talous- ja suunnittelukeskukseen talousarvion valmistelusta vastaaville tahoille. Näin konsernin keskushallinto sekä hallintokunnat voivat huomioida vuokratason muutokset talouden ja toiminnan suunnittelussa.

- ✓ Tarkistettu perusvuokrataso tulee voimaan hallintokunnille vuokrattujen asuntojen osalta seuraavassa vuodenvaihteessa. Suoraan vuokratuissa asunnoissa tarkistukset astuvat voimaan heti yhtiön päätöksenteon jälkeen.

- ✓ Auroranlinnalle ja Asuntohankinnalle myönnetään + - 20 % harkinnanvara kohdekohtaisen vuokratason määrittelyyn.

- ✓ Auroranlinna siirtyy jyvittämään kohdekohtaiset vuokrat huoneluvun mukaan (pinta-alajyvityksen asemesta).

- ✓ Asuntohankintayhtiö uusii vanhat henkilövuokrasopimuksensa yhtiön hallituksen kevätkaudella 2012 hyväksymän suunnitelman mukaisesti siten, että näiden asuntojen vuokrat siirtymäajan kuluttua saavuttavat maltillisen markkinavuokratason.

- ✓ Asuntohankintayhtiö tarkistaa aravarahoitteisen kannan vuokratason vastaamaan omakustannustasoa. Vuokrankorotukset toteutetaan hyvän vuokratavan mukaisesti asteittain ja siten, että asukkaille tiedotetaan muutoksista hyvissä ajoin.

- ✓ Asuntohankintayhtiö huomioi hallintokuntavuokrien määrityksessä sijainnin vaikutuksen asuntojen vuokratasoon. Jälleenvuokralaisen vaihtuessa uusitaan yhtiön ja tilakeskuksen välinen vuokrasopimus.

- ✓ Asuntohankintayhtiö laatii kaupunkikonsernilta yhtiökokousohjauksen yhteydessä saamansa kehotuksen mukaisesti 30.9.2012 mennessä arvion peruskorjauskustannusten tulevasta kehityksestä, tulevien korjausten aiheuttamasta korotuspaineesta yhtiön perimiin vuokriin sekä arvion muun mahdollisen rahoituksen tarpeesta. Yhtiön tulee myös arvioida lainojensa sopimusehdot sekä selvittää lainojen uudelleenjärjestelytarve.

- ✓ Suoraan omistettujen vapaarahoitteisten asunto-osakkeiden vuokratasosta laaditaan kokonaistarkastelu osana asunto-omaisuustyöryhmän raportin käynnistämää taloudellista selvitystä. Kaupunginjohtajisto on nimennyt selvitysten vastuutahoksi kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämisyksikön.

Vuokrantarkistukset

- ✓ Yhtiöt siirtyvät indeksisidonnaiseen vuokrantarkistukseen, jonka lisäksi voidaan hyväksyä 2-4 % harkinnanvarainen korotus. Vuosittain korotusprosentin suuruutta määriteltäessä huomioidaan hoito- ja ylläpitokustannusten kehitys sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehitys. Muuttujina tarkastellaan samoja tunnuslukuja kuin perusvuokran tarkistuksessa.

- ✓ Yhtiöt määrittelevät vuosittaisen vuokrantarkistuksen samanaikaisesti perusvuokran määrittelyn kanssa, yhteistyössä kiinteistöviraston kiinteistöjen kehittämisyksikön sekä talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa.

- ✓ Laskelmat laaditaan ja vuokrantarkistukset hyväksytään yhtiöiden hallituksissa alkuvuodesta. Päätökset perusteluineen lähetetään välittömästi tiedoksi asuntoja jälleenvuokraaville hallintokunnille sekä henkilöstökeskukseen, hallintokeskukseen ja talous- ja suunnittelukeskukseen talousarvion valmistelusta vastaaville tahoille. Näin konsernin keskushallinto sekä hallintokunnat voivat huomioida vuokratason muutokset talouden ja toiminnan suunnittelussa.

- ✓ Tarkistetut vuokrat tulevat voimaan hallintokunnille vuokrattujen asuntojen osalta seuraavassa vuodenvaihteessa. Suoraan vuokratuissa asunnoissa tarkistukset astuvat voimaan heti yhtiöiden päätöksenteon jälkeen.

- ✓ Mainittakoon, että Asuntohankinnan hallintokunnille vuokraamassa aravavuokra-asuntokannassa vuosittaiset vuokrantarkistukset perustuvat omakustannetasoon.

Palvelussuhdevuokrien määrittely

- ✓ Palvelussuhdeasunnossa asukkaan maksettavaksi tuleva vuokra on tietty prosenttiosuus yhtiön perimästä asunnon vuokrasta.

- ✓ Henkilöstökeskus laatii yhdessä kiinteistöviraston ja talous- ja suunnittelukeskuksen kanssa nykytason perusteella ehdotuksen täsmälliseksi prosenttiosuudeksi siten, että lopputulos ei aiheuta merkittäviä muutoksia hallintokuntien tämänhetkisen subvention tasoon.

- ✓ Vanhojen vuokrasuhteiden vuokratason tarkistuksessa noudatetaan samoja periaatteita sekä yhtiön/tilakeskuksen välisen vuokran tarkistuksissa että palvelussuhdeasukkaan maksettavaksi tulevan vuokran tarkistuksissa.

Asiakasasuntoja koskevat jatkotoimenpiteet

- ✓ Asiakasasuntojen kulujen kehityksestä laaditaan erillinen selvitys. Talous- ja suunnittelukeskus vastaa selvityksen laatimisesta osana asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaan 2012 sisältyvää erityisasumisen strategisen suunnittelun kehittämistä.

- ✓ Sosiaalitoimen kanssa käytyjen neuvotteluiden mukaisesti Asuntohankintayhtiö siirtyy vuoden 2013 alusta laskuttamaan sosiaalivirastolta tukiasuntokäytössä olleiden asuntojen huoneistokorjaukset, jotka eivät ole normaalia huoneiston kulumista.

Seuranta

- ✓ Hallintokuntavuokrien ja subventioiden kokonaiskehitystä seurataan jatkossa koordinoidusti, jotta nähdään periaatteiden toimivuus käytännössä ja muuttuvissa markkina- ja suhdannetilanteissa.

- ✓ Seurannan vastuutahoksi nimetään talous- ja suunnittelukeskus yhteistyössä henkilöstökeskuksen ja kiinteistöviraston kanssa.

Toimenpiteiden aikataulu

Työryhmä viittaa toimeksiantoonsa, jonka mukaan hallintokunnilta perittäviin vuokriin 1.1.2013 tehtävien tarkistusten tulisi perustua uusiin hyväksyttyihin periaatteisiin.

Muiden työryhmän esittämien toimenpiteiden aikataulu voidaan määritellä erikseen siten, että se parhaiten palvelee muuta samanaikaista valmistelua.

Allekirjoitukset

Miliza Ryöti (pj)
hallintokeskus

Leena Mattheiszen
henkilöstökeskus

Mari Randell
talous- ja suunnittelukeskus

Risto Niemi
Kiinteistö Oy Auroranlinna

Juha Viljakainen
talous- ja suunnittelukeskus

Leena Raineranta
Kiinteistö Oy Auroranlinna ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab

Annina Ala-Outinen (siht.)
talous- ja suunnittelukeskus

Liitteet

1 Ehdotus perusvuokran määrittelystä ja vuokrien korotuksesta

2 Tilastokeskuksen lausunto

VAPAARAHOITTEISTEN ASUNTOJEN VUOKRANMÄÄRÄYTYMISMALLI UUSISSA VUORKASUHTEISSA

TILAKESKUS

PALVELUSSUHDE-ASUNTO

jatkuva sopimus

VÄLIVUOKRAUSSOPIMUS TILAKESKUKSEN KANSSA

Vuokran määräytyminen:

Lähtötasona vuoden 2012 neliövuokrat.

Vuosittaisessa perusvuokran määrittelyssä huomioidaan kiinteistönpidon kustannukset sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehitys *.

Yhtiön harkinnan mukaan max. +- 20 % asunnon sijainnin tai ominaisuuksien mukaan.

VUOKRASOPIMUS ASUKKAAN KANSSA

Vuokran määräytyminen:

Asukas maksaa tietyn prosenttiosuuden yhtiön perimästä vuokrasta.

Prosenttiosuus määritellään myöhemmin tehtävällä päätöksellä.

5v. sopimus

TYÖNTEKIJÄ-ASUKAS

maksaa tietyn prosenttiosuuden vuokrasta

VIRASTO

maksaa subventio-osuuden

*) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehityksen seuraamisen muuttujina tarkastellaan seuraavia tunnuslukuja:

- Koko kaupungin kaikkien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos
- Kalleusalueittainen kaikkien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos
- Kelan asumistukitilaston vapaarahoitteisten vuokrien indikoima vuosimuutos
- Asuntojenvuokrat.fi –palvelun indikoimat vuokratasot

TILAKESKUS

ASIAKASASUNTO

jatkuva sopimus

VÄLIVUOKRAUSSOPIMUS TILAKESKUKSEN KANSSA

Vuokran määräytyminen:

Kuten palvelussuhdeasunnoissa.

VUOKRASOPIMUS ASUKKAAN KANSSA

Vuokran määräytyminen:

Vuokra vastaa yhtiön perimää vuokraa.

pääsääntöisesti jatkuva sopimus

ASIAKAS-ASUKAS

maksaa tulojensa mukaan osan vuokrasta mm. asumistuella

SOSIAALI-VIRASTO

maksaa loput vuokrasta

ULOSVUOKRATTU ASUNTO

AURORANLINNAN SOPIMUS SUORAAN ASUKKAAN KANSSA 5 V.

Vuokran määräytyminen:

Tilastokeskuksen vuokratilaston vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden kaksioiden keskivuokra kalleusalueittain (Helsinki 1-4).

Perusvuokran määrittelyssä huomioidaan lisäksi kiinteistönpidon kustannukset sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehitys *.

Yhtiön harkinnan mukaan +- 20 % asunnon sijainnin tai ominaisuuksien mukaan.

ASUKAS

maksaa 100 % vuokrasta

Liite 1: Ehdotus perusvuokran määrittelystä ja vuokrien korotuksesta

VUOKRIEN KOROTTAMINEN

PALVELUSSUHDE-ASUNTO

ULOSVUOKRATTU ASUNTO

ASIAKASASUNTO

KAIKKIEN VOIMASSAOLEVIEN VUOKRASOPIMUSTEN VUOSIKOROTUKSET SAMAN MALLIN MUKAAN

Korotus:

Elinkustannusindeksiin sidottu indeksikorotus ja lisäksi 2-4 % korotus, jossa huomioidaan hoito- ja ylläpitokustannusten kehitys sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehitys*.

*) vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehityksen seuraamisen muuttujina tarkastellaan samoja tunnuslukuja kuin perusvuokran määrittämisessä:

- Koko kaupungin kaikkien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos
- Kalleusalueittainen kaikkien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutos
- Kelan asumistukitilaston vapaarahoitteisten vuokrien indikoima vuosimuutos
- Asuntojenvuokrat.fi –palvelun indikoimat vuokratasot

Pvm / Datum 30.5.2012 Dnro / Dnr TK-52-469-12

Vastaanottaja / Mottagare
Kiinteistö Oy Auroranlinna
Toimitusjohtaja Leena Raineranta

Viite / Ref. Vuokratilasto 23.03.2012

Asia / Ärende Lausunto uusien vapaarahoitteisten vuokrasopimusten vuokrien määrityksestä

Vastauksena Kiinteistö Oy Auroranlinnan 23.03.2012 tilaamaan erityisselvitykseen ja lausuntoon siitä, miten yhtiön vuokrat uusissa sopimuksissa tulisi alueellisesti määrittää, Tilastokeskus toimittaa oheisessa liitteessä olevan kehittämispäällikkö Ilkka Lehtisen laatiman muistion.

Kari Molnar

Tilastojohtaja Kari Molnar

Kehittämispäällikkö Ilkka Lehtinen

LIITTEET: Muistio uusien vapaa-rahoitteisten vuokrasopimusten vuokrien määrityksestä Kiinteistö Oy Auroranlinnan osalta

Kiinteistö Oy Auroranlinnan kirje Tilastokeskukselle 23.3.2012

Postiosoite: 00022 TILASTOKESKUS
Käyntiosoite: Työpajankatu 13, 00580 Helsinki
Suomen valtion Y-tunnus 0986674-0

Postadress: 00022 STATISTIKCENTRALEN
Besöksadress: Verkstadsgatan 13, 00580 Helsingfors
Finska statens FO-nummer 0986674-0

Puh. – Tfn: (09) 17 341
Faksi – Fax: (09) 1734 2750
www.tilastokeskus.fi
www.stat.fi

Uusien vapaa-rahoitteisten vuokrasopimusten vuokrien määritystä Kiinteistö Oy Auroranlinnan osalta

Viittaan kirjeeseen, jossa Kiinteistö Oy Auroranlinna tilaa Tilastokeskukselta erityisselvitystä ja lausuntoa siitä, miten yhtiön vuokrat uusissa sopimuksissa tulisi alueellisesti määrittää, mihin tilastoon ne sitoa, pitäisikö kiinteistöjen ikä ottaa määritykseen mukaan ja mikä olisi paras tapa nostaa voimassa olevien sopimusten vuokria niin, että ne seuraisivat vapaarahoitteisten asuntojen markkinavuokrien kehitystä eri alueilla. Lisäksi Kiinteistö Oy Auroranlinna pyysi analyysiä 2,3 ja 4 alueen vapaarahoitteisten uusien vuokrasopimuksien eroista ja hintajoustoista rakennusten iän mukaan.

TILASTOKESKUKSEN VUOKRATIEDUSTELUN AINEISTO JA TAUSTAA

Tilastokeskuksen vuotuinen vuokratiedustelu perustuu kahteen aineistoon. Omaan työvoimatiedustelun yhteydessä tehtävään puhelintiedusteluun ja KELA:n vuodenvaihteen tilannetta kuvaavaan asumistukirekisteriin. Molempiin aineistoihin tulee mukaan kaikentyyppiset vuokrasopimukset, myös sukulaisuus ja tuttavien kautta tehtävät vuokraukset (Tilastokeskus poistaa aineistosta selvästi markkinavuokria alhaisemmat tapaukset). Jos vuokran määrityksessä käytetään Tilastokeskuksen aineistoa, pitää muistaa, että vuokrataso on jo lähtökohdaltaankin hieman tämän päivän markkinoilla (oikotie.fi, asuntojenvuokrat.fi jne.) vallitsevaa tasoa matalampi. Tilastoissa vapaarahoitteisten vuokrien keskivuokraa alentaa myös sääntelystä vapautuvien Ara-asuntojen siirtyminen vapaarahoitteisten asuntojen ryhmään (vuokrat pysyvät silti Ara-tasolla).

Tilastokeskuksen vuokratilasto on otostilasto. Tämä merkitsee sitä, että eri vuosina tilaston pohjana ovat suurelta osin eri asunnot. Vuokrien erot eri vuosien välillä voivat johtua vuokrien muutoksista, mutta myös aineiston rakenne-eroista. Kun kokonaisaineistoa luokitellaan pienempiin luokkiin, alue, koko, ikä jne. voi yhden solun tapausten lukumäärä olla pieni, jolloin myös rakenne erot vaikuttavat vuotuiseen muutokseen.

KIINTEISTÖ OY AURORANLINNAN VUOKRATILASTOJEN KÄYTTÖ

Kiinteistö Oy Auroranlinna vuokraa vapaarahoitteisia asuntoja hallintokunnille määrä-aikaisella (viisi vuotta) vuokrasopimuksella ja toisaalta täysin vapailla markkinoilla yksittäisille kansalaisille. Hallintokunnat hoitavat jälleenvuokrauksen määräajan sisällä itsenäisesti.

Auroranlinnan asunnot jakaantuvat uusiin ja vanhoihin sopimuksiin. Vanhojen toistaiseksi voimassa olevien sopimusten vuokria tarkistetaan vuosittain koko Helsingin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräisen vuosinousun mukaisesti. Uusien sopimusten pohjaksi määritellään perusvuokraksi kahden huoneen asunnon keskimääräinen vuokra. Tässä on käytetty Tilastokeskuksen vuotuisen vuokratiedustelun vapaarahoitteisten uusien vuokrasopimusten kaksioiden keskimääräisiä vuokria. Kaksioiden perusvuokra jyvitetään erillisen käytännön mukaisesti alueen, pinta-alan, iän ja kerrosluvun mukaan.

Kiinteistö oy Auroranlinna on havainnut tilastokeskuksen vuotuisessa vuokratilastossa vuodelta 2011 suuria alueellisia muutoksia uusien vuokrasopimusten kaksioiden vuokratasoissa. Yhtiö on päättänyt, ettei se toistaiseksi ota käyttöön vapaarahoitteisten uusien vuokrasuhteiden vuoden 2011 tilastovuokria, koska vuokrien kehitys alueittain on tehty tilastollisesti liian pienestä havaintomäärästä ja kaksioiden vuokrien kehitys alueilla 2 ja 3 on ollut kohtuuttoman nopeaa.

ASUNNON SIJAINNIN, KOON JA IÄN VAIKUTUS VUOKRIIN

Tilastokeskuksen kokemuksen mukaan suurimmat vuokriin vaikuttavat tekijät ovat asunnon sijainti ja koko. Aineiston pienuuden vuoksi Tilastokeskus on voinut jakaa koko maan 30 mikroalueeseen. Tällä tasolla vuokrat lasketaan koon ja iän mukaan ja aggregoidaan suuremmille aluekokonaisuuksille. Helsingin osalta on mukana neljä mikroindeksialuetta (HKI-1 - HKI-2, HKI-3 ja HKI-4).

Asunnon kokonaisvuokra ei määräydy suoraan e/m2/kk- keskivuokran mukaisesti. Vuokratasot noudattavat Helsingissä enemmän kokonaisvuokratasoa. Yksiöiden vuokrat ovat alueesta riippuen 650 e-700 e - 750e, riippumatta neliömäärästä. Suuren yksiön ja pienen kaksion välillä ei ole välttämättä suurta eroa e/m2/kk. Liitteessä 1. on laskettu vuosien 2010 ja 2011 aineistoista kertoimet kaksioiden vuokrista yksiöille ja kaksiota suuremmille asunnoille.

Asunnon iällä ei ole välttämättä suurta vaikutusta vuokraan. Kaupungin keskustassa 100 vuotta vanhan asunnon vuokra voi olla selvästi suurempi kuin saman alueen 1960 luvun asunnon vuokra. Pisteytys 100-ikä ei ole hyvä kriteeri. Asunnon sijainti, koko ja kunto ratkaisevat selvästi enemmän kuin ikä. Jos ikää halutaan pitää vuokran kriteerinä, tulisi asunnon iän perusteeksi ottaa talon peruskorjausvuosi.

TILASTOKESKUKSEN SUOSITUS VUOKRIEN TARKISTAMISEKSI

Tilastokeskus suosittelee, että Kiinteistö Oy Auroranlinnan vuokrantarkistuksissa siirryttäisiin jatkossa nykyistä joustavampaan menettelyyn ja yhtiö saisi itse määritellä alueelliset perusvuokrat joustavammin tiettyjen tilastollisten tunnuslukujen puitteissa. Auroranlinnalle tulisi antaa vähintään 20-25 prosentin liikkumavara vahvistettuihin perusvuokriin. Tilastokeskuksen alueluokituksen ideana on rakentaa homogeenisia hinta-alueita periaatteella, alueen sisällä hintahajonta olisi mahdollisimman pieni ja alueiden välillä se voisi olla suuri. Hintahajontaa on väistämättä myös alueen sisällä ja tämän vuoksi Auroranlinnalla tulisi olla suurempi liikkumavara varsinkin uusien vuokrasopimusten vuokrien määrittelyssä.

VANHAT SOPIMUKSET

Vanhojen vuokra-sopimusten tarkistuksessa nykyinen käytäntö on hyvä. Toisena vaihtoehtona voisi olla Elinkustannusindeksin vuosimuutos lisättynä X-prosentilla. Tämä on käytössä useilla yleishyödyllisellä vuokra-asuntoyhtiöllä (VVO/SATO/..).

UUDET SOPIMUKSET

Kiinteistö Oy Auroranlinna voisi käyttää jatkossa perusvuokran määrittelyssä/ehdotuksessa yhtä perusmenettelyä, esimerkiksi nykyistä tapaa, ja tarpeen tullen täydentää sitä esim. seuraavilla vaihtoehdoilla:

1. Helsingin osa-alueiden uusien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutosta
2. Koko Helsingin uusien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutosta
3. Helsingin osa-alueiden kaikkien vapaarahoitteisten vuokrien vuosimuutosta
4. Helsingin osa-alueiden kaikkien uusien vapaarahoitteisten vuokrien tasoa
5. Helsingin osa-alueiden kaikkien vapaarahoitteisten vuokrien tasoa

VUODEN 2012 UUDET PERUSVUOKRAT, EHDOTUS

Alueen 1 perusvuokra jäisi ennalleen. Alueiden 1 ja 2 vuorien erot ovat olleet jo vuosia olemattomat. Alue 1 on tehty sen vuoksi, että on haluttu Helsingin niemi omaksi alueekseen. Toisaalta alueiden 3 ja 4 vuokratasot ovat lähestyneet voimakkaasti alueiden 1 ja 2 vuokria. Tämä johtuu alueiden 1 ja 2 vuokrien korkeudesta, kysyntä ja sitä kautta korkeampi vuokrataso (varsinkin yksiöiden osalta) on siirtynyt kaupungin halvemmille alueille. Alueiden 3 ja 4 vuokrien ylöspäin korjaus on tehtävä joku päivä välttämättä. Hyvän vuokraustavan mukaisesti kertanosto ei saisi ylittää 15 prosenttia.

Oleellisinta on perusvuokran jyvitys 1h/3h+. Pinta-ala ei ole ratkaiseva yksiöissä. Vuokrataso on 650 - 700 - 750 euroa lähes riippumatta neliöistä.

Alue	Nykyinen perustaso	Tilasto		Vuoden 2011 tilastot			**UUSI PERUSTASO**
		2009	2008	Uudet	Mediaani	Kanta	
1	**17,92**	16,25	16,43	16,50	17,19	16,63	**17,92**
2	**15,81**	15,04	15,48	**17,40**	17,83	15,53	**17,40**
3	**12,80**	13,41	13,35	15,43	16,12	**14,39**	**14,39**
4	**13,10**	12,85	12,24	**14,35**	14,58	12,92	**14,35**

MUUTA

Helsingin kaupungin kannattaisi harkita Auroranlinnan vuokrien määräytymistä myös kokonaisuutena. Nyt vuokrien tarkistuksen hoitaa vanhojen sopimusten osalta sekä Auroranlinna että hallintokunnat. Yksinkertaisempaa olisi, että kaikissa tapauksissa vuokralaisen vaihtuessa Auroranlinna määrittäisi uuden vuokran. Auroranlinna määrittelisi myös kaikkien vanhojen sopimusten vuokrien vuotuisen muutoksen.

Kaiken kaikkiaan suosittelen, että Helsingin kaupunki sallisi Auroranlinnalle enemmän markkinalähtöiset valtuudet vuokrien määrittelyssä. Jos hallintokuntien maksamat vuokrat halutaan pitää markkinahintaa alhaisemmalla tasolla, tulisi perustelut määritellä Auroranlinnan toimintaperiaatteissa ja strategiassa.

Vakuudeksi

Ilkka Lehtinen
Kehittämispäällikkö, Tilastokeskus

LIITTEET Perusvuokran jyvitys yksiö/ kolme huonetta ja sitä suuremmat asunnot

30.5.2012

Liite 1. Perusvuokran jyvitys yksiö/ kolme huonetta ja sitä suuremmat asunnot

	2011					ERO KERTOIMESSA 2011-2010	
				KERROIN			
VAPAARAHOITTEISET, KESKIARVO, KANTA -				yksiö/kaksio	kolmio/kaksio	1/2	3/2
	Yksiö	Kaksio	Kolmio+				
HKI-1	19,56	15,23	14,38	1,28	0,94	**0,06**	**0,08**
HKI-2	18,37	14,97	13,58	1,23	0,91	-0,07	-0,03
HKI-3	16,48	13,53	11,89	1,22	0,88	0,00	-0,04
HKI-4	14,18	12,81	11,10	1,11	0,87	0,03	0,00
VAPAARAHOITTEISET, KANTA, MEDIAANI - 3.							
	Yksiö	Kaksio	Kolmio+				
HKI-1	20,33	16,11	14,45	1,26	0,90	**0,03**	**0,06**
HKI-2	19,80	15,56	13,20	1,27	0,85	-0,09	-0,07
HKI-3	17,78	13,95	11,59	1,27	0,83	-0,03	-0,10
HKI-4	13,85	13,21	11,33	1,05	0,86	0,01	0,01
VAPAARAHOITTEISET UUDET, KESKIARVO - 4.							
	Yksiö	Kaksio	Kolmio+				
HKI-1	20,76	16,50	15,33	1,26	0,93	**0,15**	**-0,03**
HKI-2	20,89	17,40	15,08	1,20	0,87	-0,02	0,00
HKI-3	18,74	15,43	12,62	1,21	0,82	-0,23	-0,10
HKI-4	16,52	14,35	12,27	1,15	0,86	0,01	-0,11
VAPAARAHOITTEISET, UUDET, MEDIAANI - 5.							
	Yksiö	Kaksio	Kolmio+				
HKI-1	22,17	17,19	15,28	1,29	0,89	**0,20**	**-0,03**
HKI-2	22,48	17,83	15,18	1,26	0,85	0,02	0,02
HKI-3	19,06	16,12	11,54	1,18	0,72	-0,34	-0,23
HKI-4	18,03	14,58	12,63	1,24	0,87	0,06	-0,19
	2010						
				KERROIN			
VAPAARAHOITTEISET, KESKIARVO, KANTA -				1/2	3/2		
	Yksiö	Kaksio	Kolmio+				
HKI-1	19,08	15,59	13,55	1,22	0,87		
HKI-2	18,01	13,88	12,97	1,30	0,93		
HKI-3	15,40	12,62	11,64	1,22	0,92		
HKI-4	13,69	12,67	10,93	1,08	0,86		
VAPAARAHOITTEISET, KANTA, MEDIAANI - 3.							
	Yksiö	Kaksio	Kolmio+				
HKI-1	20,00	16,22	13,54	1,23	0,83		
HKI-2	19,32	14,17	13,00	1,36	0,92		
HKI-3	16,45	12,57	11,65	1,31	0,93		
HKI-4	13,14	12,60	10,63	1,04	0,84		
VAPAARAHOITTEISET UUDET, KESKIARVO - 4.							
	Yksiö	Kaksio	Kolmio+				
HKI-1	19,91	17,92	17,15	1,11	0,96		
HKI-2	19,25	15,81	13,76	1,22	0,87		
HKI-3	18,46	12,80	11,71	1,44	0,91		
HKI-4	14,96	13,10	12,68	1,14	0,97		
VAPAARAHOITTEISET, UUDET, MEDIAANI - 5.							
	Yksiö	Kaksio	Kolmio+				
HKI-1	20,19	18,57	17,14	1,09	0,92		
HKI-2	20,27	16,30	13,55	1,24	0,83		
HKI-3	18,62	12,23	11,51	1,52	0,94		
HKI-4	15,14	12,90	13,69	1,17	1,06		

AURORANLINNA

23.3.2010

TK 52-469-12 KÄS. HP
26. 03. 2012 TIED.

Tilastokeskus
Kirjaamo
00022 TILASTOKESKUS

Viite Vuokratilastot

UUSIEN VAPAARAHOITTEISTEN VUOKRASOPIMUKSIEN VUOKRIEN MÄÄRITYS

Kiinteistö Oy Auroranlinna tilaa Tilastokeskukselta erityisselvitystä ja lausuntoa siitä, miten yhtiön vuokrat uusissa sopimuksissa tulisi alueellisesti määrittää, mihin tilastoon ne sitoa, pitäisikö kiinteistöjen ikä ottaa määritykseen mukaan ja mikä olisi paras tapa nostaa voimassa olevien sopimusten vuokria niin, että ne seuraisivat vapaarahoitteisten asuntojen markkinavuokrien kehitystä eri alueilla.

Lisäksi pyytäisimme analyysi 2,3 ja 4 alueen vapaarahoitteisten uusien vuokrasopimuksien eroista ja hintajoustoista rakennusten iän mukaan.

Kiinteistö Oy Auroranlinnan on Helsingin kaupunkikonserniin kuuluva vapaarahoitteinen vuokrataloyhtiö. Yhtiöllä on n. 2094 asuntoa, joista 155 (7915,5 m2) sijaitsee alueella 1, 762 (37058m2)alueella 2, 719 (39786,50m2) alueella 3, 411(20899m2) ja 47(2625,5m2) kehyskunnassa.
Asunnoista n. 75 % on vuokrattu Helsingin kaupungille käytettäväksi palvelusuhdeasuntoina sekä sosiaaliviraston tukiasuntoina.

Yhtiön vuokrat ovat kaupunginhallituksen päätösten mukaisesti markkinaehtoisia. Vuokrat ovat seuranneet Tilastokeskuksen vuosittain julkaiseman vuokratilaston vapaarahoitteisten asuntojen uusien vuokrasuhteiden keskimääräisiä alueellisia (Helsinki 1-4) markkinavuokria (euroa/m2/kk). Yhtiö käyttää perusvuokrana kahden huoneen asunnon keskimääräistä vuokraa, jota peritään hallintokunnilta palvelussuhdeasuntokäyttöön tarkoitetuista asunnoista.
Palvelusuhdekäytöstä vapautuneiden asuntojen perusvuokrat jyvitetään pääasiassa pinta-alan ja vähäisesti kerrosluvun mukaan. Alueelliset pinta-alajyvitykset pyrkivät seuraamaan tilastoissa esiintyvää pinta-alan vaikutusta yksikkövuokriin. Vanhoissa vuokrasuhteissa (solmittu ennen vuosittaista vuokrantarkistusta) kaikkia vuokria on

KIINTEISTÖ OY AURORANLINNA
Tukholmankatu 2, 3. krs, 00250 Helsinki
Internet www.auroranlinna.fi
Puhelin 010 2866 244
Telefaksi 010 2866 242
Y 0689784-0
Rekisteriote www.ytj.fi
Kotipaikka Helsinki

AURORANLINNA

23.3.2010

korotettu aikaisemmin Helsingin koko vapaarahoitteisten asuntojen keskimääräisen vuokranousun mukaan.

Nyt noudatettavat perusvuokrat ovat uusissa sopimuksissamme

Alue 1	17,92 €/m2
Alue 2	15,81 €/m2
Alue 3	12,80 €/m2
Alue 4	13,10 €/m2

Yhtiö on päättänyt, ettei se toistaiseksi ota käyttöön vapaarahoitteisten uusien vuokrasuhteiden vuoden 2011 tilastovuokria, koska vuokrien kehitys alueittain on tehty tilastollisesti liian pienestä havaintomäärästä ja kaksioiden vuokrien kehitys alueilla 2 ja 3 on ollut kohtuuttoman nopeaa.

Ystävällisin terveisin

Leena Raineranta
toimitusjohtaja
leena.raineranta@auroranlinna.fi
p. 0207 199681