

Raportin nimi Hitas-enimmäishintojen laskentamenetelmän arviointi			
Asiakkaan nimi, yhteyshenkilö ja yhteystiedot Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Asuntoasiainosasto toimistopäällikkö Matti Pitkänen, puh (09) 310 34152, 0400-469884 Email: matti.pitkanen@hel.fi	Asiakkaan viite		
Projektin nimi Hitas enimmäishintojen laskentamenetelmän arviointi	Projektin numero/lyhytnimi HITAS 15459		
Raportin laatija(t) Terttu Vainio, Pekka Tienhaara, Erkki Lehtinen, Minna Halonen	Sivujen/liitesivujen lukumäärä 54 s. + 14 s. liitteitä		
Avainsanat asunto, asuntomarkkinat, hitas	Raportin numero VTT-R-04450-07		
<p><b>Tiivistelmä</b></p> <p>Hitas-laskentajärjestelmien arviointi on tehty VTT:llä keväällä 2007. Projektin tilasi Helsingin kiinteistöviraston asuntoasiainosasto. Tilaajan puolesta ohjausryhmään kuuluivat Mikko Luukkonen, Matti Pitkänen Riitta Lehtinen, Maija Vihavainen ja Eero-Pekka Eskelinen sekä VTT:ltä Pekka Pajakkala. VTT:n projektiryhmään kuuluivat Pekka Tienhaara, Erkki Lehtinen, Minna Halonen, Pekka Lahti ja Terttu Vainio (projektipäällikkö). Projektin tavoitteena oli vastata kysymyksiin</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Miten herkkä laskentajärjestelmä on eri indeksiperusteille, suhdannetilanteesta johtuville muuttujille ja rakennusaikaiselle korolle?</li> <li>2. Miten yhtiö- ja huoneistokohtaiset parannukset vaikuttavat enimmäishintaan?</li> <li>3. Mikä on hitas-asuntojen enimmäishinnan suhde muiden asuntojen markkinahintoihin erilaisissa suhdannetilanteissa?</li> <li>4. Miten vaikuttaa enimmäishintaan konvergenssikertoimen soveltaminen eli hitas-hintojen nostaminen lähemmäs markkinahintoja?</li> </ol> <p>Hitas-asuntoja oli vuoden 2006 lopussa 19081 kpl. Hitas-järjestelmän sitominen asuntojen markkinahintaindeksiin on nostanut hitas-enimmäishinnat markkinahintoja korkeammalle Helsinki 3 ja Helsinki 4 tilastoalueilla sekä muutamissa kaupunginosissa Helsinki 2 alueella. Yhteensä näitä asuntoja on 57% hitas-asunnoista. Markkinahinnan ylittävän hinnan saavat kohteet ovat eri-ikäisiä, osa aivan uusia. Helsinki 1 alueella hitas-enimmäishinta jää huomattavasti alueen markkinahintatasosta.</p> <p>Hitas-järjestelmän sisällä ongelmat tiivistyvät siihen, että tämän päivän enimmäishinta sidotaan indeksin avulla asuntokohtaiseen historiaan eli ajanhetkeen, jolloin kohde on ostettu tai valmistunut ja asunnon perushintaan. Ongelmia kärjistää hankinta-arvon päättämisen ja indeksivertailun alkamisen eri-aikaisuus, joka voi asuntojen markkinahintaindeksiä käytettäessä olla 1,5 – 2,5 vuotta. Varsinkin suhdannetilanteessa tämä eriaikaisuus tuo enimmäishintoihin vaihteluja. Suhteessa Helsingin asuntomarkkinoihin merkittävin kysymys on se, ettei laskentajärjestelmä reagoi sijaintiin.</p>			
Luottamuksellisuus	Julkinen		
Tampere 15.5.2007 Allekirjoitukset			
<table border="0"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">Pekka Pajakkala asiakasjohtaja</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">Terttu Vainio projektipäällikkö</td> </tr> </table>		Pekka Pajakkala asiakasjohtaja	Terttu Vainio projektipäällikkö
Pekka Pajakkala asiakasjohtaja	Terttu Vainio projektipäällikkö		
VTT:n yhteystiedot VTT, PL 1300, 33101 Tampere			
Jakelu (asiakkaat ja VTT) Helsingin kaupunki Tekijät			
<i>VTT:n nimen käyttäminen mainonnassa tai tämän raportin osittainen julkaiseminen on sallittu vain VTT:ltä saadun kirjallisen luvan perusteella.</i>			