



28.11.2011

Kaj/2

## § 1088

### Kiinteistö Oy Auroranlinnan ja Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallintokuntavuokrien korotukset

HEL 2011-003786 T 10 07 02

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti osaltaan hyväksyä sen, että Kiinteistö Oy Auroranlinna tarkistaa 1.1.2012 lukien virastoilta ja liikelaitoksilta palvelussuhde- ja asiakasasunnoista perittäviä vuokria 3,6 prosentilla kaikilla alueilla. Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimesta vastaavaa apulaiskaupunginjohtajaa toimimaan siten, että mainituille yhtiöille annetaan päätöstä vastaava konserniohjaus asiassa.

Samalla kaupunginhallitus päätti osaltaan hyväksyä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallituksen päätöksen korottaa virastoilta ja liikelaitoksilta perittäviä vapaarahoitteisten ja aravavuokra-asuntojen vuokria 4,5 prosentilla 1.1.2012 lukien.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että vuokranmääräytymisen periaatteet mainittujen yhtiöiden osalta tarkistetaan vuoden 2012 aikana siten, että 1.1.2013 tehtävät vuokrakorotukset perustuvat uusiin hyväksytyihin periaatteisiin. Tätä varten asetetaan erillisellä päätöksellä virkamiestyöryhmä, johon nimetään edustaja myös mainituista yhtiöistä.

#### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

#### Lisätiedot

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Pöytäkirjanote Auroranlinna 31.8.2011.pdf
- 2 Auroranlinnan saate 31.8.2011.pdf
- 3 Asuntohankintayhtiön pöytäkirjanote 29.9.2011.pdf

#### Otteet

##### Ote

Kiinteistö Oy Auroranlinna ja Oy  
Helsingin Asuntohankinta Ab

##### Otteen liitteet

Esitysteksti

#### Päätösehdotus

**Postiosoite**  
PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**  
+358 9 310 1641  
**Tilinro**  
FI0680001200062637

**Faksi**  
+358 9 655 783

**Y-tunnus**  
0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



Kaupunginhallitus päättäneen osaltaan hyväksyä sen, että Kiinteistö Oy Auroranlinna tarkistaa 1.1.2012 lukien virastoilta ja liikelaitoksilta palvelussuhde- ja asiakasasunnoista perittäviä vuokria 3,6 prosentilla kaikilla alueilla. Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimesta vastaavaa apulaiskaupunginjohtajaa toimimaan siten, että mainituille yhtiöille annetaan päätöstä vastaava konserniohjaus asiassa.

Samalla kaupunginhallitus päättäneen osaltaan hyväksyä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallituksen päätöksen korottaa virastoilta ja liikelaitoksilta perittäviä vapaarahoitteisten ja aravavuokra-asuntojen vuokria 4,5 prosentilla 1.1.2012 lukien.

Lisäksi kaupunginhallitus päättäneen, että vuokranmääräytymisen periaatteet mainittujen yhtiöiden osalta tarkistetaan vuoden 2012 aikana siten, että 1.1.2013 tehtävät vuokrankorotukset perustuvat uusiin hyväksytyihin periaatteisiin. Tätä varten asetetaan erillisellä päätöksellä virkamiestyöryhmä, johon nimetään edustaja myös mainituista yhtiöistä.

## Esittelijä

Esittelijä viittaa asian liitteinä oleviin pöytäkirjanotteisiin Kiinteistö Oy Auroranlinnan sekä Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n hallitusten kokouksista, joissa yhtiöt ovat päättäneet korottaa hallintokunnilta palvelussuhde- ja asiakasasunnoista perimiään vuokria 1.1.2012 lukien.

Auroranlinnan hallitus päätti 23.8.2011 korottaa hallintokuntien vuokria 1.1.2012 alkaen siten, että korotukset vaihtelivat kalleusalueittain välillä 6,8-10,7 %. Kallein vuokra olisi Helsinki 1 -alueella 17,92 euroa/m<sup>2</sup>/kk ja halvin Helsinki 3 -alueella 12,80 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Kehyskunnissa vuokratilastoon perustuva korotus olisi ollut 25,4 %, mutta sen hallitus päätti kohtuullistaa 15 %:iin, tasolle 10,89 euroa/m<sup>2</sup>/kk. Alueellinen painotus huomioiden keskimääräinen korotus olisi siten 6,4 %.

Asuntohankintayhtiön hallitus päätti 29.9.2011 korottaa hallintokuntien vuokria 1.1.2012 alkaen 4,5 %. Vapaarahoitteisten asuntojen hallintokuntavuokra olisi siten 15,03 euroa/m<sup>2</sup>/kk kaikilla alueilla ja aravarahoitteisten asuntojen vuokra 12,60 euroa/m<sup>2</sup>/kk kaikilla alueilla.

## Kiinteistö Oy Auroranlinnan vuokranmäärityksen periaatteet

Kiinteistö Oy Auroranlinnan asunnot ovat vapaarahoitteisia. Ne vuokrataan markkinavuokralla kaupunginvaltuuston tekemien periaatepäätösten ja kaupunginhallituksen tekemien täytäntöönpano- ja soveltamispäätösten mukaisesti (Asunto-ohjelma 2001-2005, vapaarahoitteisen vuokra-asuntoyhtiön perustaminen,



palvelussuhdeasuntojen jakamisen periaatteet ym. vuosina 2000-2003 tehdyt päätökset).

Auroranlinna perii hallintokunnilta vuokraa, joka on viimeisimmän vuokratilaston vapaarahoitteisten uusien vuokrasuhteiden kalleusaluekohtainen (alueet Helsinki 1 - Helsinki 4) kaksion keskivuokra. Hallintokunnat vuokraavat asunnot edelleen palvelussuhdeasunnoiksi työntekijöilleen samaisen tilaston alakvartiilin mukaisella vuokralla. Jäljelle jäävän osan yhtiön perimästä vuokrasta maksaa hallintokunta itse vuokrasubventiona.

Auroranlinnan hallintokuntavuokrien vuosittaiset tarkistukset perustuvat niinikään edellä mainittuihin päätöksiin. Yhtiö tarkistaa kaikkien hallintokunnille vuokrattujen vuokrasuhteiden vuokrat samoin perustein kuin solmii uudet vuokrasuhteet, eli uusien vuokrasuhteiden tilastovuokrien mukaisesti. Käytäntö on suhdanneherkkä ja se on viime vuosina tuottanut jyrkkiä korotusprosentteja.

Tämän vuoksi on viime vuosina päädytty vuokrankorotuksissa kaupunginhallituksen asiaa koskeviin erillispäätöksiin, joilla on voitu tasata vuokrakehitystä.

Auroranlinnan vuokria tarkistettiin edellisen kerran 1.1.2011. Silloin vanhojen vuokrasuhteiden vuokria korotettiin kaupunginhallituksen erillispäätöksellä tilastovuokrista poiketen kaikilla alueilla 3,5 %. Tuolloin vuokratilastoon perustuva vuokrankorotus olisi merkinnyt vuokrasummaan 11,5 % nousua.

Henkilöstötoimen periaatteiden mukaisesti palvelussuhdeasunnossa jo asuvien vuokralaisten vuokria korotetaan vuosittain elinkustannusindeksin muutosta vastaten. Näin ollen yhtiön perimien hallintokuntavuokrien korotusten toteuttaminen olisi merkinnyt hallintokunnille huomattavia lisäkustannuksia vuokrasubventioiden muodossa.

Vastaava kaupunginhallituksen erillispäätös tehtiin myös vuonna 2009. Nämä päätökset on voitu tehdä, koska yhtiön taloudellinen tilanne on hyvä eikä se ole edellyttänyt tilastovuokria vastaavia korotuksia.

Mainittuihin vuosiin 2009 ja 2010 ajoittui suhteellisen jyrkkä yleisen vuokratason nousu. Koska sitä vastaavat korotukset Auroranlinnan vuokriin on kaupunginhallituksen erillispäätösten nojalla jätetty tekemättä, vallitsevan markkinavuokratason saavuttaminen tänä vuonna merkitsisi jälleen elinkustannusindeksin nousua jyrkempiä korotuksia hallintokuntavuokriin.

## Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n vuokranmäärityksen periaatteet

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



Kaupunginhallituksen hyväksyessä aikanaan palvelussuhdeasuntojen vuokranmääräytymisperiaatteet sen tarkoitus oli, että periaatteita noudatettaisiin samanlaisina kaikissa asunnoissa riippumatta siitä, minkä yhtiön omistuksessa asunto on.

Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asuntojen vuokriin periaatteita ei kuitenkaan ole toistaiseksi sovellettu, mikä on osaltaan johtanut siihen, että Asuntohankintayhtiön vuokrataso on jäänyt jälkeen yleisestä kehityksestä. Asuntohankintayhtiön vuokrissa ei myöskään ole huomioitu kalleusalueiden eroja, joten asunnot ovat suhteellisesti edullisia ns. kalliilla alueilla ja vastaavasti verraten kalliita halvemmilla alueilla.

Asuntohankintayhtiö on siirtynyt Kiinteistö Oy Auroranlinnan hallintoon vuoden 2010 alusta, jonka jälkeen vuokria on jonkin verran korotettu. Vuokrataso ei kuitenkaan vielä riitä kattamaan huoneistoremonttien tai korjausvelkaisen kannan edellyttämien peruskorjausten kustannuksia.

#### Esittelijän ehdotus kaupunginhallituksen erillispäätökseksi

Kaupunginhallitus on tehnyt vuosina 2009 ja 2010 erillispäätökset Kiinteistö Oy Auroranlinnan hallintokuntavuokrien korotuksista. Viimeksi vuokria korotettiin 3,5 % kaikilla alueilla. Korotusprosentti määräytyi tuolloin elinkustannusindeksin korotuksen mukaisesti. Vastaava korotusprosentti nyt kuluvana vuonna on 3,6.

Toinen maltillinen tapa tarkistaa vanhojen vuokrasuhteiden vuokria olisi noudattaa vuokratilaston kaikkien vapaarahoitteisten vuokrasuhteiden keskivuokra nykyisellään käytössä olevan uusien vuokrasuhteiden keskivuokran asemesta. Tämä tarkastelu tuottaisi koko kannassa 4 %:n korotuksen ja mahdollistaisi myös kalleusalueittaiset korotukset (1,8 % - 5,2 % Helsingissä ja 6,2 % kehyskunnissa (yksi kohde Kirkkonummella).

Esittelijä toteaa, että elinkustannusindeksiä seuraavaa 3,6 %:n korotusta voidaan nytkin pitää perusteltuna. Se vastaa vuokralaisilta työsuhdeasunnoista perittäviin vuokriin tehtävää korotusta eikä näin johda merkittäviin hallintokunnille vuokrasubventiosta aiheutuviin lisäkustannuksiin.

#### Ehdotus periaatteiden tarkistamiseksi

Esittelijä toteaa, että Kiinteistö Oy Auroranlinnan hallintokuntavuokrien määräytymisen ja erityisesti vuokratarkistusten tason määräytymisperiaatteiden uudelleenarviointi olisi ajankohtaista ja aiheellista. Nykyisten periaatteiden mukaan määräytyvä vuokrataso reagoi herkästi suhdanteiden vaihteluun. Vuokratilasto perustuu otokseen, joten keskivuokrien taustalla vaikuttavat myös



28.11.2011

laatimistavasta johtuvat satunnaisvaihtelut. Ennakoitavampi ja maltillisempi vuokrakehitys olisi tarpeen niin yhtiön itsensä kuin palvelussuhdeasuntoja tarvitsevien hallintokuntienkin kannalta.

Myös olisi tarpeen arvioida uudelleen Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n vapaarahoitteisista asunnoista hallintokunnilta perimiä vuokria, joiden kuitenkin kohtuullisella aikavälillä tulisi määräytyä samojen periaatteiden mukaisesti kuin Auroranlinnalla.

Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy esittelijän päätösehdotuksen, vuokranmäärityksperusteiden tarkistamista varten asetetaan erillisellä päätöksellä virkamiestyöryhmä, johon nimetään edustaja myös mainituista yhtiöistä.

**Esittelijä**

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

**Lisätiedot**

Timo Härmälä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36028  
timo.harmala(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Pöytäkirjanote Auroranlinna 31.8.2011.pdf
- 2 Auroranlinnan saate 31.8.2011.pdf
- 3 Asuntohankintayhtiön pöytäkirjanote 29.9.2011.pdf

**Otteet**

**Ote**

Kiinteistö Oy Auroranlinna ja Oy  
Helsingin Asuntohankinta Ab

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Henkilöstökeskus  
Talous- ja suunnittelukeskus

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro**

FI02012566