



25.11.2019

Asia/8

§ 798

Valtuutettu Veronika Honkasalon toivomusponsi Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) uuden vuokrantasausjärjestelmän sosiaalisten vaikutusten arvioinnista

HEL 2018-012681 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti käsitellä esityslistan kahdeksannen esityksen kokouksen viidentenä asiana.

Esteelliset: Anni Sinnemäki, Tuula Saxholm
Esteellisyyden syy: yhteisöjääviys (hallintolaki 28.1 § 5 kohta)

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Veronika Honkasalon ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus merkitsee tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 28.11.2018 hyväksymän toivomusponnen (Veronika Honkasalo) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijän perustelut

Katsoessaan 28.11.2018 valtuutettu Veronika Honkasalon aloitteen loppuun käsitellyksi kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla valtuutettu Honkasalon toivomusponnen, jonka mukaan tulee selvittää mahdollisuudet tehdä tutkimuspohjainen sosiaalisten vaikutusten arviointi uudesta vuokrantasausjärjestelmästä. Arviointi tulee tuoda kaupunginhallituksen käsiteltäväksi valtuustokauden lopussa.



Hekan uusi vuokrantasausjärjestelmä

Hekan asunnoissa asuu yli 92 000 asukasta, mikä on lähes 15 prosenttia koko Helsingin väestöstä. Hekan asuntokanta koostuu lähes 50 000 asunnosta.

Hekan uusi vuokrantasausjärjestelmä astui voimaan 1.1.2019. Vuokria oli aiemminkin tasattu, mutta ei yhdenmukaisella, vaan vanhasta historiasta johtuen 21:llä erilaisella tavalla. Uuden vuokrantasausjärjestelmän tarkoituksena on asukkaiden oikeudenmukaisempi kohtelu, jossa huomioidaan asuntojen käyttöarvo eli asunnon ominaisuudet sekä sijainti.

Hekan vuokrat ovat omakustanteisia, ja vuokranmuodostus on kolmi-vaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa lasketaan käyttömenot eli kulujen suuruus, joka vuokrilla pitää kattaa. Toisessa vaiheessa kokonaiskulut tasataan alueelliseksi (21 aluetta) keskivuokriksi vertailuvuokria hyödyntäen. Vertailuvuokrat ovat suhteessa kunkin alueen markkinaehtoisien vuokratason mukaisiin keskivuokrahintoihin. Lopuksi tasataan keskivuokrat kunkin alueen sisällä kohteille käyttöarvon perusteella. Käyttöarvoon vaikuttavat tekijät koostuvat rakennuksen teknisen iän, alueen sisäisen sijainnin, asunnon laadun ja varusteiden, rakennuksen tyyppin, vesimittarin ja harkintakerroimen mukaan. Harkintakerrointa voidaan käyttää loiventamaan vuokrien suuria vuosittaisia vaihteluja.

Vuoden 2019 keskivuokra Hekalla on keskimäärin 36,2 % markkinaehtoisista vertailuvuokraa alhaisempi. Osalla alueista ero vertailuvuokraan on yli 40 % ja osalla hieman yli 30 %. Jatkossa, siirtymäajan kuluessa, alueellisten vuokrien tavoitetasona on kunkin alueen eron tasainen suuruus aluekohtaiseen vertailuvuokraan. Niissä Hekan taloissa, jotka sijaitsevat merenranta-alueilla, keskeisillä sijainneilla, ovat uudis- tai erityiskohteita (kuten suojelukohteita tai historiallista rakennuskantaa) tai on suoritettu mittava perusparannus, oli vuoden 2019 alussa suurimmat keskivuokrat. Hekan vuokrat ovat kuitenkin edelleen olleet alhaisia verrattuna Helsingin vuokramarkkinahintoihin ja myös seudullisesti.

Vuoden 2019 vuokrankorotus koski 232 kohdetta (47 % koko Hekan kannasta) ja vuokran alennus 219 kohdetta (45 % Hekan kannasta). Vuokra pysyi ennallaan 30 kohteessa. Uusia vuonna 2019 valmistuneita kohteita oli 8 ja niiden keskivuokrat asettuivat lähtökohtaisesti Hekan kalleimpaan kategoriaan.

Ennen uudistusta Hekan asukkaan vuokra saattoi keskeisesti sijaitsevissa taloissa olla puoletkin alueen yleisestä vuokratasosta. Syrjemässä sijaitsevissa Hekan taloissa vuokrat saattoivat olla vain hieman alueen yleistä vuokratasoa alempia. Uuden mallin tavoitteena on, että



25.11.2019

Hekan vuokrat jakautuisivat tasapuolisemmin alueille ja vuokra olisi suhteessa saman verran edullisempi verrattuna yleiseen vuokratasoon riippumatta siitä, missä päin Helsinkiä asuu.

Vuokrantasausjärjestelmä ei tullut käyttöön heti sellaisenaan vaan siihen liittyvänä siirtymäaikana tasaukseen tehtiin ja tehdään loivennuksia. Ensimmäisessä loivennuksessa minkään alueen keskivuokra ei voi nousta edellisen vuoden keskivuokrasta enemmän kuin 5 prosenttia. Toisen loivennuksen tavoitteena on, että minkään vuokranmääritysyksikön keskivuokra ei voi tasausmallin uudistuksen johdosta nousta edellisen vuoden keskivuokrasta enemmän kuin 10 prosenttia. Lisäksi keskivuokra ei voi poiketa alueen keskivuokrasta yli tai alle 20 prosenttia. Siirtymävaiheessa minkään alueen keskivuokra ei laske, mutta yksittäisen vuokranmääritysyksikön keskivuokra voi laskea. Tasausjärjestelmän vaikutus yksittäisen kohteen vuokraan riippuu siitä, miten Hekan kustannusrakenne ja markkinavuokrat kehittyvät.

Vuoden 2019 lokakuun alussa Hekan hallitus vahvisti vuokrat vuodelle 2020 käyttäen samaa tasausmallia. Muutokset vuoden 2020 vuokrissa verrattuna vuoden 2019 vuokriin ovat maltillisia. Hekan keskivuokra nousee 11,69 eurosta 11,83 euroon/m²/kk eli 1,2 prosenttia.

Tutkimuspohjaisen sosiaalisten vaikutusten arvioinnin mahdollisuudet

Hekan vuokrantasausjärjestelmässä tehtyjen muutosten sosiaalisten vaikutusten arviointi on haastavaa, sillä asukasvaihtuvuus on Hekalla vähäistä. Lisäksi asukkaiden asumisvalintoihin ja muuttopäätöksiin vaikuttavat hyvin monenlaiset tekijät yhtä aikaa. Asuntoa vaihdetaan usein elämäntilanteen ja perheeseen muuttuessa. Erityisen vilkasta asunnon vaihto ja muutto ovat tyypillisesti opiskelu- ja lapsiperhevaiheessa, etenkin lasten ollessa vielä pieniä. Asuntoa vaihdetaan myös rakennusten peruskorjausten yhteydessä. Vaikka tutkimusasetelma rakennettaisiin hyvin huolellisesti parhaita yksilötason aineistoja ja tutkimusmenetelmiä hyödyntäen, ei ole mahdollista aukottomasti todentaa, mistä kaikista tekijöistä asukasrakenteessa mahdollisesti havaittavat muutokset johtuvat.

Tutkimuspohjaisesti olisi kuitenkin mahdollista selvittää, keihin uuden vuokrantasausjärjestelmän mukaiset vuokrankorotukset ja toisaalta vuokran aleneminen kohdistuvat. Tämä on mahdollista tehdä yhdistämällä Helsingin kaupungin vuodenvaihteen 2018/2019 väestötiedot Hekan vuokrataloihin. Tällöin on mahdollista tarkastella poikkeavatko asukkaat, joihin vuokran muutos kohdistuu, ikärakenteeltaan, asuntokuntatyyppiltään tai äidinkieleltään muista Hekan asukkaista. Tämän kaltaisen tarkastelu osoittaisi, onko vuokratason muutos kohdistumassa joihinkin tiettyihin asukasryhmiin Hekan asuntokannan sisällä. Tarkas-



teluun on mahdollista yhdistää Tilastokeskukselta hankittavia tietoja asukkaiden tulorakenteesta rakennustasolla. Tuloaineistot saadaan kahden vuoden viiveellä, joten tarkastelu siitä, minkä tulotason asukkaisiin vuokrantasaus kohdentuu, saadaan aikaisintaan vuonna 2021, kun tiedot vuodenvaihteesta 2018/2019 valmistuvat.

Vastaava tarkastelu on mahdollista toistaa esimerkiksi viiden vuoden kuluttua, jolloin vuokrantasausjärjestelmän muutoksia on jo astunut voimaan. Uusintatarkastelu osoittaisi, onko eri kiinteistötyypeissä asuvien asukkaiden ikä-, asuntokunta-, äidinkieli- ja tulorakenne muuttunut samalla tavoin; vai onko muutoksissa nähtävissä erilaisia kehityssuuntia sen mukaan, onko kyseessä vuokratasoltaan noussut vai vuokratasoltaan laskenut kiinteistö. Uusintatarkastelun pohjalta ei ole mahdollista sanoa, mistä mahdolliset muutokset asukasrakenteissa tarkalleen johtuisivat, tai ovatko muutokset tapahtuneet asukkaiden vaihtumisen vuoksi vai siellä jo asuvien keskuudessa. Tarkastelu toisi kuitenkin lisäymmärrystä Hekan asukaskannan muutoksista ja mahdollisista alueellisista eroista asukasrakenteessa.

Koko kaupungin mittakaavassa Hekan vuokrankorotusten vaikutukset alueelliseen eriytymiseen ovat pikemminkin pistemäisiä kuin alueellisia. Vuokrankorotukset koskettavat kaupungin harjoittamasta asuintalojen hallintamuotoja sekoittavasta asuntopolitiikasta johtuen vain yksittäisiä taloja, eivät edes kortteleita. Alueellisen eriytymisen ja erilaistumisen dynamiikkaan vaikuttavien asukkaiden muuttopäätösten taustalla vaikuttavat niin moninaiset syyt, että maksimissaan 0,99 euron ja keskimäärin 0,45 euron vuokrankorotuksen vaikutusta per neliö on vaikeaa erottaa muuttopäätökseen johtaneiden syiden kokonaisuudesta.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että nimenomaan uudesta vuokrantasausjärjestelmästä johtuvia sosiaalisia vaikutuksia ja vaikutuksia nimenomaan alueiden eriytymiseen on lähes mahdotonta arvioida. Asukkaiden hyvinvointia ja asuinalueiden kehitystä seurataan Helsingissä kattavasti eri tutkimushankkeissa sekä erilaisin tilastomittarein. Asuinalueiden eriytymisen seuranta on mukana kaupunkistrategian seurantamittareissa ja sitä seurataan myös osana AM-ohjelman valmistelua ja toteutusta. Tarkoituksenmukaista on seurata tätä yleistä kehitystä ja Hekan vuokratulojen asukkaita osana sitä.

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava toivomusponnen ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua sen hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi valtuutetuille.



25.11.2019

Asia/8

Selvitys on valmisteltu yhteistyössä Kaupunginkanslian ja Helsingin kaupungin asunnot Oy:n, Hekan, kanssa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Riikka Karjalainen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 36242
riikka.karjalainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto