



27.06.2022

Asia/10

§ 510

Vapaarahoitteisten palvelussuhdeasuntojen vuokranmääritysmallin muuttaminen

HEL 2022-007677 T 02 05 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti vahvistaa kaupungin palvelussuhdeasuntojen vuokranmääritysmallin muutoksen 1.9.2022 ja sen jälkeen solmittavissa vuokrasopimuksissa siten, että vuokranmääritysmallina käytetään KTI Kiinteistötieto Oy:n aineistoon perustuvaa mediaanivuokraa, josta kaupunki tekee 20 %:n alennuksen.

Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että edellä mainituissa sopimuksissa käytetään vuokrankorotusehtona elinkustannusindeksin muutosta vastaavaa korotusta sekä harkinnanvaraista enintään 4 %:n korotusta.

Kaupunginhallitus toteaa, että muilta osin palvelussuhdeasuntoja koskevat periaatteet säilyvät ennallaan. Palvelussuhdeasunnot osoitetaan jatkossakin ensisijaisesti työvoimapula-aloille kriittisimmän henkilöstön saatavuuden ja palvelutoiminnan turvaamiseksi. Palvelussuhdeasunnon vuokrasopimus on voimassa toistaiseksi, jollei muuta ole sovittu. Vuokrasopimus on kuitenkin sidoksissa palvelussuhteen keston.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Helena Wendorf, asiantuntija, työnantajapolitiikka, puhelin: 09 310 23529
helena.wendorf(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Helsingin kaupunki on hankkinut palvelussuhdeasuntoja tukemaan henkilöstön saatavuutta erityisesti työvoimapula-aloilla. Asuntoja tullaan käyttämään jatkossakin tähän tarkoitukseen. Helsingin kaupunki hallinnoi noin 2 150 kaupungin työntekijöille tarjottavaa palvelussuhdeasuntoa. Palvelussuhdeasunnot ovat pääosin vapaarahoitteisia asuntoja. Pääosa Helsingin kaupungin palvelussuhdeasunnoista koh-



dentuu sosiaali- ja terveystoimialan ja kasvatuksen ja koulutuksen toimialan henkilöstölle.

Vuokrataso

Kaupunginhallitus vahvisti 17.12.2007, § 1630, palvelussuhdeasuntoja koskevat periaatteet, jotka tulivat voimaan 1.1.2009 lukien. Tällä hetkellä vuokra määritetään Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien jakaumia koskevan tilaston alakvartiilin mukaisesti ja vuokria korotetaan elinkustannusindeksin muutoksen mukaisesti, kun muutos on vähintään 1 %. Lisäksi on mahdollista tarvittaessa tehdä kertakorotuksia enintään 10 %, korkeintaan 50 euroa.

Palvelussuhdeasuntoja koskevia periaatteita on päivitetty kaupunginhallituksen valtuustoaloitteen käsittelyn yhteydessä 25.9.2019, § 261, tekemien linjausten mukaisesti. Päivitykset ovat koskeneet palvelussuhdeasuntojen kohdentamisen tehostamista työvoimapula-aloille sekä vuokrasuhteen kestoa: vuokrasopimukset solmitaan toistaiseksi ja ovat sidoksissa palvelussuhteen kestoan.

Tarve vuokranmääritysmallin muutokselle on syntynyt, koska tällä hetkellä käytössä oleva vuokranmääritysmalli ei tuota asuntomarkkinoilla riittävän kilpailukykyisiä vuokria. Vuokra-asuntomarkkinoilla on tapahtunut merkittäviä muutoksia viime vuosina ja tarjolla on runsaasti edullisia vuokra-asuntoja. Näistä syistä vapaana olevien palvelussuhdeasuntojen määrä on aiempaa suurempi.

Nykyinen vuokranmääritysmalli ei ole kovin hienojakoinen, koska siinä otetaan huomioon vain alue ja huoneistotyyppi. Alueiden jako neljään laajaan hintavyöhykealueeseen johtaa siihen, että alueiden sisällä markkinavuokrien erot voivat olla eri postinumeroalueilla suuriakin. Huoneistotyyppien neliövuokrissa on isoja eroja, mistä syystä esimerkiksi ykkösalueella 35-neliöisen yksion ja 43-neliöisen kaksion vuokra on likimain sama.

Runsas uudistuotanto asuntomarkkinoilla on nostanut tilastollisesti vuokratasoja ja pääosin 1980-luvulla rakennetut palvelussuhdeasunnot ovat muuttuneet vähemmän houkutteleviksi. Rakennusvuotta tai asuntojen kuntotaso ei kuitenkaan ole otettu huomioon vuokran määrittämisessä, lukuun ottamatta tapauskohtaisia erikseen harkittavia alennuksia.

Kaupunginkanslian ja toimialojen yhteistyönä päätettiin selvittää palvelussuhdeasuntojen vuokranmääritysmallin tarkoituksenmukaisuutta ja vuokrien kilpailukykyisyyttä asuntomarkkinoilla. Selvitystyö tilattiin KTI Kiinteistötieto Oy:ltä. Selvityksessä vertailtiin vuokramarkkinoilla käytössä olevia tavanomaisia vuokranmääritysmalleja, kuten muun muas-



sa Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien jakaumia koskevan tilaston alakvartiili, verohallinnon luontoisetupäättöksen asuntoedun arvon mukaan määräytyvä malli ja KTI-mediaani erisuuruksilla alennusprosentteilla.

Uusi vuokranmääritysmalli

Perusajatuksena olisi edelleen, että vuokrat seuraisivat markkinavuokrien kehitystä. Vuokrien kohtuullisuus varmistettaisiin nykyistä paremmin ottaen kuitenkin huomioon, ettei vuokrataso olisi alle verottajan asuntoedun arvon. Myös vanhojen ja uusien vuokralaisten vuokrien yhdenmukaisuus varmistettaisiin nykyistä paremmin.

Vertailun pohjalta toimivimpana mallina voidaan pitää markkinaehtoista KTI Kiinteistötieto Oy:n aineistoon perustuvaa mediaanivuokraa, joka pohjautuu noin 100 000 vapaarahoitteisen asunnon vuokratietoihin. Kaupunki alentaisi mediaanivuokraa 20 % (KTI-mediaani – 20 %).

Uusi malli laskisi uusien sopimusten vuokratasoa keskimäärin 10 % päättyen keskimääräiseen tavoitevuokratasoon 17,14 euroa/m²/kk. Tämä on nykyistä keskimääräistä tavoitevuokratasoa 19,04 euroa/m²/kk matalampi, jolloin myös korotuspaine pienenesi niiden vuokrien osalta, jotka ovat jääneet tavoitevuokran kehityksestä. Vuokrataso asettuisi hyvin lähelle verottajan luontoisetupäättöksen mukaista asuntojen keskimääräistä verotusarvoa 16,97 euroa/m²/kk, jolloin asukkaalle ei muodostuisi verotettavaa asuntoetua.

KTI-mediaani – 20 % -vuokranmääritysmallin etu nykyiseen vuokranmääritysmalliin verrattuna olisi, että asuntojen vuokrat myötäilisivät todellisia markkinavuokria nykyistä paremmin, kun vuokraverrokki haettaisiin selvästi nykyistä tarkemmin rajatuilta alueilta ja muun muassa rakennusvuoden vaikutus otettaisiin huomioon vuokratasossa.

Vuokranmääritysmalli perustuu ammattimaiseen vuokraustoiminnan harjoittamiseen KTI Kiinteistötieto Oy:n toimiessa määritysmateriaalin tuottajana. KTI:n markkinavuokra-aineisto on jo ennestään laajalti käytössä, esim. Kiinteistö Oy Auroranlinnalla, jolloin käytäntöjä saataisiin yhdenmukaistettua.

Nykymallin mukaan asunnon vuokraa on lisäksi voitu tarkistaa enintään 30 % erityisestä syystä. Tyypillisesti tarkistus on tullut kyseeseen, kun asunto ei ole vastannut esimerkiksi varustetasoltaan yleistä asumistasoa. Jatkossa tämä erityinen tarkistusmahdollisuus on hyvä säilyttää myös uudessa vuokranmääritysmallissa.

Esitetyn mallin subventiovaikutus



Kaupunki subventoi edelleen palvelussuhdeasuntoasumista. Kaupungille syntyy subventiokuluja sisään- ja ulosvuokrauksen vuokrien suuruuseroista, eli siitä, että palvelussuhdeasuntovuokralaisilta peritään matalampia vuokria, kuin mitä palvelussuhdeasuntojen omistajat perivät kaupungilta. Subventiot ovat vuosittain 1,5 miljoonan euron suuruusluokkaa.

Subventioiden lisäksi kuluja syntyy siitä, että asuntoja on tyhjiällä eli sopimuksettomassa tilassa. Asuntoja on ollut tyhjiällä muun muassa asukasvaihtojen sekä muutto- ja linjaremonttien vuoksi. Noin 16 % vuokrattavista asunnoista oli väliaikaisesti tyhjiällä vuoden 2021 marraskuussa. Uuden vuokranmääritysmallin myötä asuntojen vuokrat muuttuisivat kilpailukykyisemmiksi ja houkuttelevammiksi, jolloin tyhjänäolokustannukset pienenisivät.

Vuokrantarkistus

Vuokranmääritysmallin uudistamisessa tulee ottaa huomioon myös vuokrantarkistusehto siten, että se paremmin seuraisi vuokrien kehitystä niin, etteivät voimassa olevien vuokrasopimusten vuokrat jäisi kulloisenkin tavoitevuokran kehityksestä jälkeen.

Nykymallin mukaan vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien lokakuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutosta vastaavalla määrällä. Jos vuosittainen indeksimuutos on alle 1 %, ei vuokraa tarkisteta kyseessä olevana vuotena. Toteuttamatta jätetty indeksitarkistus toteutetaan sen vuoden tarkistusajankohtana, jolloin indeksitarkistukset yhteensä ovat vähintään 1 %. Lisäksi viimeistään viiden vuoden välein tarkistetaan, että vuokrataso toistaiseksi voimassa olevissa vuokrasopimuksissa seuraa Tilastokeskuksen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliövuokrien jakaumia koskevan tilaston mukaista alakvartii-livuokran kehitystä. Vuokran kertakorotus voi olla enintään 10 %, kuitenkin korkeintaan 50 euroa. Kertakorotuksia tehdään vuosittain 1.1. lukien niin kauan, kunnes saavutetaan kulloinkin voimassa oleva vuokrataso.

Nykyistä mallia paremmin vuokrien kehitystä seuraavaksi vuokrantarkistusmalliksi esitetään seuraavaa: Vuokraa tarkistetaan vuosittain 1.1. lukien lokakuun elinkustannusindeksiin (1951:10=100) muutosta vastaavalla määrällä + enintään 4 %. Vuokran korotuksella ei voida kuitenkaan ylittää sen hetkistä tavoitevuokratasoa KTI-mediaani – 20 %.

Ehdotettu vuokrantarkistusehto mukaillee yleisesti vuokramarkkinoilla käytössä olevia korotusmalleja. Vuokrien kehitystä ei kannata sitoa pelkästään elinkustannusindeksiin, sillä vuokrat ja elinkustannusindeksi voivat kehittyä merkittävästikin eri tahtiin. Vuokrantarkistuksessa olisi siten oltava harkinnanvarainen mahdollisuus lisäkorotusprosenttiin



elinkustannusindeksin muutosta vastaavan korotuksen lisäksi. Harkinnanvarainen lisäprosentti riippuisi asuntojen hoito- ja ylläpitokustannusten kehityksestä sekä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinakehityksestä.

Voimaantulon ajankohta ja tapa

Vuokranmääritys- ja tarkistusmallin muutos astuu voimaan 1.9.2022.

Ennen 1.9.2022 solmittuihin vuokrasopimuksiin sovelletaan edelleen voimassa olevien sopimusten mukaisia vuokrankorotusehtoja. Nykyinen Tilastokeskuksen alakvartiiliin perustuva tavoitevuokra on korkeampi kuin nyt esitetty KTI-mediaani – 20 %. Jos vanhojen vuokrasopimusten vuokra on korkeampi kuin uusi tavoitevuokra, ehdotetaan vuokralaisille sopimusehtojen muutosta tai uutta vuokrasopimusta, jotta vuokra saadaan tarkistettua alaspäin. Jos vanhojen vuokrasopimusten vuokra on tällä hetkellä alempi kuin uuden mallin mukainen tavoitevuokra, vuokrankorotuspaine pienenee niiden sopimusten osalta.

Palvelussuhdeasuntojen vuokranmääritysmallin muutosesitys on käsitelty henkilöstöjärjestöjen kanssa.

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty, kaupunginhallitus päättää tai hyväksyy perusteet ja rajat, joiden mukaan muu toimielin tai viranhaltija päättää palvelussuhdeasuntoja koskevista periaatteista.

Hallintosäännön 12 luvun 3 §:n 5 kohdan mukaan, ellei toimivallasta ole muutoin säädetty tai määrätty tai ellei henkilöstöjohtaja ole määrännyt tehtävää muulle viranhaltijalle, henkilöstöjohtaja panee täytäntöön vuosittaiset palvelussuhdeasuntojen vuokrantarkistukset kaupunginhallituksen vahvistamien palvelussuhdeasuntoja koskevien periaatteiden mukaisesti.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Helena Wendorf, asiantuntija, työnantajapolitiikka, puhelin: 09 310 23529
helena.wendorf(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Oikaisuvaatimusohje, kaupunginhallitus

Tiedoksi

Kaupunginkanslian henkilöstöosasto



27.06.2022

Asia/10

Kaupunkiympäristön toimialan Tilat-palvelun Asuntoyksikkö
Taloushallintopalveluliikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 486

HEL 2022-007677 T 02 05 00

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

20.06.2022 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Helena Wendorf, asiantuntija, työnantajapolitiikka, puhelin: 09 310 23529
helena.wendorf(a)hel.fi