



1.11.2017

Suomenlinnan hoitokunta
Hallinto- ja lakipalveluyksikkö
Isännöitsijä Kari Koskela

LAUSUNTO SUOMENLINNAN ASUNTOJEN VUOKRATASOSTA

Lähtötilanne

Suomen Vuokranantajat ry:n jäsen Suomenlinnan hoitokunta on opetus- ja kulttuuriministeriön alainen kiinteistöhaltijavirasto, joka hallinnoi n. 350 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa.

Suomenlinnan hoitokunnan vuokrataso, jonka vuosittainen tarkistus suoritetaan aina 1.3 (elinkustannusindeksin nousu +0,5%), on jäänyt jälkeen Helsingin alueen yleisestä vuokratasosta ja siksi valtiovarainministeriö edellyttää Suomenlinnan hoitokunnalta, että; ”Huoneistojen vuokria korotetaan tulossopimuksen ja yleisen vuokratason nousun mukaisesti siten, että vuokrien jälkeenjääneisyys suhteessa yleiseen vuokratasoon kurotaan asteittain umpeen. Tarkoitus on, että perittävät vuokrat tulevat osaltaan kattamaan kiinteistöjen ylläpidon ja kiinteistökustannusten nousun aiheuttamat kustannukset

Suomenlinnan hoitokunta on pyytänyt Suomen Vuokranantajat ry:ltä lausuntoa Suomenlinnan alueen vapaiden vuokra-asuntojen vuokratasosta.

Lausunnon laatimista varten hankittu seuraavat asiakirjat.

1. Tilastokeskus, Helsingin osa-alueet
2. Tilastokeskus, liitetaulukko 2. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot alueittain, 2017, 2. neljännes
3. Tilastokeskus, liitetaulukko 3. Vapaarahoitteiset yksiöt alueittain, 2017, 2. neljännes
4. Tilastokeskus 4. Vapaarahoitteiset kaksiot alueittain, 2017, 2. neljännes
5. Tilastokeskus, liitetaulukko 5, Vapaarahoitteiset kolmiot alueittain, 2017, 2. neljännes

Suomenlinnan hoitokunnan asuntojen nykyinen vuokrataso

Suomenlinnan hoitokunnan vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa nykyinen vuokrataso on

Yksioissä max. 50m² 13.63€/m²

Kaksioissa 50-70m² 13.13€/m²

Kolmioissa 70-90m² 12.64€/m²

Neliöissä 90-110m² 12.15€/m²

huoneistoissa yli 110m² 11.66€/m²

Helsingin alueen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso

Tilastokeskus julkaisee vuokratilastoja neljännesvuosittain. Tilastojen tarkoituksena on tarjota tietoa vuokramarkkinoiden kehityksestä kaikille vuokramarkkinoita seuraaville tahoille.

Tilastokeskus jakaa Helsingin neljään osa-alueeseen määritellessään Helsingin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratasoa. Helsingin alueen kaikkien asuntojen keskimääräiset neliövuokrat Tilastokeskuksen mukaan on 19.36€/ m². Tilastokeskuksen osa-alueiden jaottelussa Suomenlinna kuuluu Helsinki 4 alueeseen. Helsinki 4 alueen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso on

1. Yksiöt 19.03€/ m²
2. Kaksiot 15.82€/ m²
3. Kolmiot 14.61€/ m²

Näkemys Suomenlinnan vuokratasosta

Suomenlinna kuuluu Tilastokeskuksen mukaan Helsinki 4 alueeseen, jonka vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräinen neliövuokra on 16.19€/ m². Helsinki 4 alueeseen kuuluvat kaupunginosat sijaitsevat suhteessa Suomenlinnaan kaukana Helsingin keskustasta ja Helsingin alue 1:stä. Suomenlinna on etäisyydeltään verrattavissa Helsinki 2 alueeseen laskettaviin kaupunginosiin, kuten Lauttasaareen, Pohjois-Haagaan ja Tammisaloon. Suomenlinnan suora vertaaminen Helsingin muihin alueisiin on haastavaa, koska Suomenlinna alueena on hyvin uniikki. Suomenlinna vuokratason arvioitiin etäisyyden lisäksi vaikuttaa myös alueen arvostus

asukkaiden näkökulmasta. Suomenlinnan hoitokunnalla oli keväällä 2017 haettavana 12kpl asuntoja, joihin tuli hakuaikana yhteensä 789kpl. hakemuksia. Suomenlinnan hoitokunnan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat hyvin haluttuja vuokralaisten keskuudessa.

Keskimääräisissä neliövuokrissa ei erikseen kiinnitetä huomiota asuntojen kuntoon. Yleisesti asuntojen kunnon vaikutuksesta vuokraan todetaan, että keskusta-alueella ja sen läheisyydessä asunnon kunnon vaikutus vuokrattavuuteen ja vuokraan on vähäinen.

Suomenlinnan alueella vuokra-asuntoja tarjoavan Auroranlinnan vuokrataso määräytyy Helsinki 2 alueen mukaisesti. Tällä hetkellä kaikki asunnot on vuokrattu Helsingin kaupungin virastoille, mutta Auroranlinnan jyvitystaulukon mukaisesti ne vuokrattaisiin keskivuokralla 19,57 €/m²/kk.

Näkemyksemme mukaan Suomenlinnan hoitokunnan vapaarahoitteiset vuokra-asunnot kuuluvat Helsinki 2 tai Helsinki 3 alueeseen, joiden keskimääräiset neliövuokrat ovat 20.89€/ m² ja 16.65€/ m². Suomenlinnan vuokratasoa määriteltäessä voidaan käyttää Helsingin kaikkien asuntojen keskimääräistä neliövuokraa, joka sijoittuu vuokratasoltaan Helsinki 2 ja Helsinki 3 alueen väliin keskimääräisen neliövuokran ollessa 19.36€/ m². Yksiöiden osalta keskimääräinen neliövuokra on 23.59€/ m², kaksioiden osalta 17.90€/ m² ja kolmioiden osalta 15.91€/ m².

Vastuunrajoitus

Suomen Vuokranantajat ry:n vahingonkorvausvastuu toimeksiantajaan nähden on mahdolliset viivästysseuraamukset mukaan lukien rajoitettu enintään toimeksiantajan maksamaan toimeksiannon palkkioveloituksen määrään.

Ville Hopsu
Neuvontalakimies

