

Helsinki

Asumiskustannusten hillintä Helsingin kaupungin asunnot Oy:ssä

Tarkastusviraston arviointimuistio 2025



Asumiskustannusten hillintä Helsingin kaupungin asunnot Oy:ssä

Julkaisija

Helsingin kaupunki / Tarkastusvirasto

Tekijät

Kirsi-Marie Kaito ja Timo Valtaluoto

Julkaisuvuosi

2026

Sisällys

1	Arviointikysymykset ja johtopäätökset	4
1.1	Arvioinnin tavoite ja laajuus	4
1.2	Arviointikysymykset ja kriteerit	4
1.3	Arviointiaineisto ja menetelmät	5
1.4	Johtopäätökset	5
2	Tausta	12
2.1	Lainsäädäntö ja ohjelmat rakentamisen ja asukasvalintojen taustalla	13
2.1.1	MAL- ja AM-ohjelmat	13
2.1.2	Väestönkasvu	16
2.1.3	Ara-korkotukilainat	16
2.1.4	Asukasvalinta korkotukilainoilla rahoitettuihin vuokra-asuntoihin	18
2.2	Kaupungin vuokra-asuntojen ja Hekan historiaa	19
3	Havainnot	24
3.1	Ara-vuokrataloyhtiöiden uudistuotanto, peruskorjaushankkeet, päätöksenteko ja yhteistyö	24
3.1.1	Ara-vuokrataloyhtiöiden uudistuotanto	24
3.1.2	Ara-vuokrataloyhtiöiden peruskorjaushankkeet	26
3.1.3	Valtion myöntämä Ara-korkotuki uudis- ja peruskorjauskohteille	27
3.1.4	Vapaat Ara-vuokra-asunnot	28
3.1.5	Asukasvalinnan muutokset	29
3.1.6	Liiketilat kaupungin vastuulla	30
3.1.7	Yhteistyö kaupungin eri toimijoiden kesken	31
3.2	Hekan Ara-vuokra-asuntojen asumiskustannukset	32
3.2.1	Vuokrien kehitys	32
3.2.2	Yleisen kustannusnousun hillitseminen	34
3.2.3	Korkokulujen hillitseminen	36
3.2.4	Rahoitus ja rakentaminen	37
3.2.5	Asuntojen tyhjäkäynti ja yhteistyöt	38
3.2.6	Rakennusten ympäristö- ja energiahankkeet	40
3.2.7	Ara-vuokra-asuntoyhtiöiden liiketilat	42
3.2.8	Asukasvalinnan organisointi tulevaisuudessa	47
3.3	Asukasvalinnat Hekan hallinnoimiin Ara-vuokra-asuntoihin	48
3.3.1	Asukasvalintaprosessi	48
3.3.2	Yhteistyö ja asukasvalintaprosessin vahvistaminen	49
3.3.3	Asukasvalintaprosessin haasteet ja asukasvalintatilastot	52
	Lähteet	58

1 Arviointikysymykset ja johtopäätökset

1.1 Arvioinnin tavoite ja laajuus

Tavoitteena oli arvioida, onko Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) hallinnoimien valtion tukemien vuokra-asuntojen asumiskustannusten nousua onnistuttu hillitsemään.

1.2 Arviointikysymykset ja kriteerit

Tässä osiossa esitetään arviointikysymykset ja -kriteerit, sekä lyhyet vastaukset arviointikysymyksiin. Tarkemmat vastaukset perusteluineen esitetään johtopäätösluvussa 1.4.

Pääkysymys

Onko Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asuntojen asumiskustannusten nousua onnistuttu hillitsemään? **Kyllä.**

Asumiskustannuksia on onnistuttu hillitsemään, mutta talouden suhdannevaihtelu sekä rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa kaupungin uudistuotantoon ja tonttien vuokraan, energian hintaan sekä asukasvalintaprosessiin haastavat asumiskustannusten nousun hallintaa.

Osakysymykset

1. Onko Heka huomionnut korkokustannusten vaihteluun liittyvät taloudelliset haasteet sekä riskit ja tehnyt toimenpiteitä hillitäkseen asumiskustannusten nousua korkojen osalta? **Kyllä.**

Heka pyrkii toteuttamaan lainoihin ja korkoihin kohdistuvia toimia kustannustehokkaasti ja oikea-aikaisesti. Taloudellisissa päätöksissä huomioidaan ennustettavuus, tasaisuus ja riskit. Hekan vaikutusmahdollisuudet uudistuotannon määrään sekä laatuun ja sen myötä lainakannan kasvuun ovat kuitenkin rajalliset.

2. Onko Heka tehnyt toimenpiteitä hillitäkseen yleisen kustannusnousun vaikutuksia asumiskustannuksiin? **Kyllä.**

Heka seuraa kustannuseriensä muodostumista säännöllisesti. Isoimpien kuluerien osalta Heka voi vaikuttaa vuokra-asuntoyhtiöidensä energiaratkaisuihin ja kulutukseen sekä korjausten osalta taloudellisuuteen. Energian markkinahinta sekä kaupungin tonttivuokrien muodostuminen eivät ole Hekan päätettävissä. Kustannusten mahdolliseen vaihteluun kuitenkin varaudutaan ja omaa toimintaa tarkastellaan kriittisesti.

3. Onko Heka tehnyt toimenpiteitä parantaakseen vuokra-asuntojen vuokrausastetta? **Kyllä.**

Heka on tehnyt useita toimenpiteitä parantaakseen asuntojen vuokrattavuutta ja vähentääkseen niiden tyhjäkäyttöä. Yleinen asuntomarkkinatilanne, asumis- ja muiden tukien leikkaukset, asuntojen kohtaanto-ongelmat sekä hitaampi asukasvalintaprosessi kuitenkin vaikeuttavat vuokrausasteen kasvattamista.

Kriteerit

Pääkysymykseen vastattiin osakysymyksillä. Osakysymyksiin vastattiin analysoimalla ja tulkitsemalla tässä arvioinnissa käytettyä aineistoa. Osakysymysten kriteereinä toimivat asuntotuotantoa koskevat kaupunkistrategian 2021–2025 linjaukset asumiskustannusten nousun hillinnästä sekä rakentamisen päästöjen vähentämisestä. Lisäksi kriteereinä toimivat Helsingin kaupungin talousarviossa 2025 määritelty tavoite Hekan ja Tilastokeskuksen Helsingin markkinavuokran välisestä erosta, jonka tulisi olla vähintään 40 prosenttia sekä Hekan omat strategiset tavoitteet 2022–2025 rahoitusriskien seuraamisesta riskienhallintasuunnitelman mukaisesti sekä kiinteistöjen energiatalouden parantamisesta.

Lisäksi arvioinnissa on selvitetty Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaprosessia sekä rakennettavien uudiskohteiden ja peruskorjattavien kohteiden rahoitukseen liittyviä prosesseja kaupungin ja Hekan välillä.

1.3 Arviointiaineisto ja menetelmät

Arvioinnin aineistona käytettiin aiheeseen liittyviä raportteja, tilastoja ja muuta kirjallista aineistoa. Arvioinnissa tehtiin haastattelut Hekalle sekä kaupunkiympäristön toimialan Asumisen palvelut ja kaupunginkanslian Talous- ja suunnitteluosaston Asumisen - yksiköille. Tarkastuslautakunnan 1. toimikunta teki arviointikäynnin Hekaan. Lisäksi arvioinnissa tehtiin sähköpostitiedusteluita. Arviointiaineisto on pääosin koottu syyskuun 2025 ja tammikuun 2026 välisenä aikana.

1.4 Johtopäätökset

Arvioinnin pääkysymyksenä oli, onko Helsingin kaupungin asunnot Oy:n vuokra-asuntojen asumiskustannuksia onnistuttu hillitsemään. Pääkysymykseen voidaan vastata, että asumiskustannuksia on onnistuttu hillitsemään, mutta talouden suhdannevaihtelu sekä rajalliset mahdollisuudet vaikuttaa kaupungin uudistuotantoon ja tonttien vuokraan, energian hintaan sekä asukasvalintaprosessiin haastavat asumiskustannusten nousun hallintaa.

Rakentaminen ja korkokustannusten vaihtelu

Ensimmäiseen osakysymykseen, onko Heka huomionnut korkokustannusten vaihteluun liittyvät taloudelliset haasteet sekä riskit ja tehnyt toimenpiteitä hillitäkseen asumiskustannusten nousua korkojen osalta, voidaan vastata kyllä. Heka pyrkii toteuttamaan lainoihin ja korkoihin kohdistuvia toimia kustannustehokkaasti ja oikea-aikaisesti. Taloudellisissa päätöksissä huomioidaan ennustettavuus, tasaisuus ja riskit. Hekan vaikutusmahdollisuudet uudistuotannon määrään sekä laatuun ja sen myötä lainakannan kasvuun ovat kuitenkin rajalliset.

Heka on Suomen suurin vuokranantaja. Se hallinnoi noin 55 000 Ara-vuokra-asuntoa, joissa asuu keskimäärin 93 000 helsinkiläistä. Heka toimii omakustannusperiaatteella eli vuokratulot käytetään asuntojen rakentamiseen sekä korjaamisen, ylläpidon ja hallinnon kustannuksiin. Heka ei tavoittele voittoa eikä maksa osinkoa omistajalleen Helsingin kaupungille.

Helsinki laatii valtuustokausittain Asumisen ja maankäytön-ohjelman, joka ohjaa asumisen pitkäjänteistä suunnittelua sekä linjaa minkälaista asumista Helsingissä rakennetaan ja mitkä ovat asuntotuotannon tavoitteet. AM-ohjelman valmistelussa käydään Hekan kanssa keskusteluja Ara-vuokra-asuntojen uudistuotannon kestävästä ja tarkoituksenmukaisesta tavoitetasosta. Poliittisessa prosessissa ja päätöksenteossa tavoitetasot voivat muuttua alun perin suunnitellusta. Vuoden 2024 tavoitetaso 1 000 asuntoa vuodessa nostettiin päätöksenteossa 1 500 asuntoon sisältäen vähintään 750 Ara-vuokra-asuntoa Hekalle. Tavoitetasojen nousu aiheuttaa haasteita rahoitus- ja rakentamisprosesseille.

Hekan peruskorjauskohteille ei ole kaupungin taholta asetettu määrällisiä tavoitteita. Hekalla on kehitteillä peruskorjauskohteiden salkutus eli peruskorjauksia ei tarkastella yksittäisinä remonteina, vaan hallittuina strategisina kokonaisuuksina. Ensisijaisina tavoitteina on kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen, energiatehokkuuden parantuminen ja elinkaarikustannusten optimointi. Energia- ja kustannustehokkaampi suunnittelu ja rakentaminen sekä kaupungin ilmasto- ja laatuavoitteet asettavat vaatimuksia kaupunkiympäristön toimialan Asuntotuotannolle sekä rakentamisen hintatasolle. Hekan hallitus päättää hallinnoimiensa asuntoyhtiöiden peruskorjaushankkeista.

ATT hakee sekä uudistuotannon että peruskorjauskohteiden hankkeille korkotukilainoituksen päätökset Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus Varkelta sekä kilpailuttaa lainat rahoituslaitoksilta. Valtion koko Suomea koskeva korkotukivaltuus on ollut viime vuosina keskimäärin 1,73 miljardia euroa vuosittain. Vuoteen 2027 mennessä korkotukivaltuus on tarkoitus pienentää 500 miljoonaan euroon. Helsinkiin kohdistuva korkotukivaltuus on ollut noin 500 miljoonaa euroa vuosittain. Helsingin osuus tulee todennäköisesti pienenemään merkittävästi ja tarkoittaa Ara-rakennushankkeiden osalta priorisointia sekä vaihtoehtoisten keinojen miettimistä.

Heka on tehnyt analysointia asuntokohtaisesta oikeasta vuokratasosta. Rakennushankkeille on kehitetty kannattavuuslaskentaa. Tavoitteena on päästä senkaltaiseen rakentamisen hintatasoon, että voidaan laskea taso, jolla asunnot saadaan

vuokrattua. Kannattavuuslaskelmien tarkoitus on varmistaa, että hankkeet kantavat itse itsensä suurimmilta osin koko elinkaaren ajan, eikä niiden kustannuksia tarvitsisi jo valmiiden asuntokohteiden avulla kompensoida. Kannattavuuslaskelmien avulla voidaan osaltaan ehkäistä vuokrien nousua.

Hekalle valmistui vuonna 2024 Ara-vuokra-asuntoja 230 asuntoa ja peruskorjauksia 1 070 asuntoa. Enimmillään Ara-vuokra-asuntoja on valmistunut ja siirtynyt vuosina 2021–2023, yhteensä 3 194 asuntoa. Vuodelle 2025 Heka on arvioinut valmistuvan 690 asuntoa.

Hekan Ara-vuokra-asuntojen keskivuokra vuonna 2025 oli 14,48 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Nousua edeltävään vuoteen 2024 oli 5,2 prosenttia. Hekan hallituksen vahvistama keskivuokra vuodelle 2026 nousee 1,9 prosenttia ja on 14,66 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Nousua voidaan pitää maltillisena. Tilastokeskuksen Helsingin vapaarahoitteisten ja Hekan Ara-vuokra-asuntojen keskivuokrien välinen ero on vuosina 2018–2023 ollut yli 40 prosenttia. Vuonna 2024 ero kaventui 38,5 prosenttiin ja vuonna 2025 32,4 prosenttiin. Hekan asuntojen keskivuokra on kuitenkin edelleen vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokraa matalampi.

Hekan emoyhtiön korollinen vieras pääoma oli vuoden 2024 tilinpäätöstilanteessa noin 3,3 miljardia euroa. Lainoja on nostettu vuosina 2018–2023 vuosittain 170–290 miljoonalla eurolla. Lainojen nosto on ollut vuonna 2024 korkeimmillaan 394 miljoonaa euroa. Heka on arvioinut vuoden 2025 lainojen keskipääomaksi 3,4 miljardia euroa. Lainoja on lyhennetty vuosittain noin 100–140 miljoonalla eurolla.

Hekan korko- ja rahoituskustannukset kasvoivat merkittävästi vuosien 2022 ja 2023 välillä, 24 miljoonasta eurosta 70 miljoonaan euroon. Vuoden 2024 korkokulut olivat 86 miljoonaa euroa ja Hekan arvioima vuoden 2025 toteuma joulukuun alun tilanteessa 76 miljoonaa euroa. Keskikorko on vastaavalla ajanjaksolla noussut 0,8 prosentista hieman yli kahteen prosenttiin ja oli korkeimmillaan vuonna 2024 2,6 prosenttia. Korkotason nopealla nousulla on ollut merkittävä vaikutus korkokulujen kasvuun.

Korkokulujen hillitsemiseksi Heka on alkanut kasvattamaan lainojensa korkosuojauksia. Korkosuojaukset ovat olleet korkeimmillaan vuosina 2018–2020 ollen lähemmäs 80 prosenttia, jonka jälkeen suojaustaso on tasaisesti laskenut. Alimmillaan korkosuojaus on ollut vuonna 2024 ollen 68 prosenttia. Vuoden 2025 tavoitteena on korkosuojauksen nostaminen 73 prosenttiin. Hekan pidemmän aikavälin tavoitteena on korkosuojauksen nostaminen 80–100 prosenttiin.

Hekan korkosuoja muodostuu pääosin valtion korkotukilainojen korkotuesta. Valtio maksaa korkotukea, kun myönnetyn Ara-korkotukilainan korko ylittää perusomavastuukoron, pitkäaikaisissa lainoissa 2,3 prosenttia ja lyhytaikaisissa 2,5 prosenttia. Korkotukea voi saada enintään 95 prosentille lainan hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- ja perusparannuskustannuksista. Ne lainat, joiden Ara-korkotuki on päättynyt, Heka pyrkii maksamaan pois. Korkotasoa ja korkoriskejä seurataan aktiivisesti. Lisäksi tehdään korkoennusteita. Heka on neuvotellut Kuntarahoitukselta otettuihin

korkeakorkoisimpiin lainoihin kiinteitä korkoja, minkä seurauksena korkokuluja on myös saatu pienennettyä.

Hekalla on lokakuussa 2025 päivitetty riskienhallintasuunnitelma, jossa on määritelty riskienhallinnan tavoitteet, toimintatavat, menettelyt, valvontatoimenpiteet sekä vastuuhenkilöt.

Helsingin asukasmäärä on kasvanut vuosina 2023–2025 noin 10 000 hengellä vuosittain. Kasvun on ennustettu jatkuvan samansuuntaisena myös tulevina vuosina. Helsingin väestökehityksen näkökulmasta Ara-vuokra-asuntoja tulisi myös tulevaisuudessa olla riittävästi. Helsingissä kestää valmiista kaavaratkaisusta asuinrakennusten valmistumiseen keskimäärin 5–6 vuotta. Heka katsoo, että se osaltaan hillitsee vuokratasojen nousua suurella asuntomassallaan.

Kaupunki on sekä kaupunkikuvan eläväisyyden että palvelutarjonnan näkökulmasta pitänyt tärkeänä kaavoittaa Ara-vuokra-asuntoyhtiöiden kivijalkoihin liiketiloja erilaisille yrityksille. Liiketilojen vuokraus ei ole Hekan ydinliiketoimintaan kuuluvaa eikä niiden rakentamiseen myönnetä Ara-korkotukea. Kaupunki vastaa liiketilojen rakennus- ja käyttökustannuksista sekä täysimääräisestä vuokrauksesta, joten kustannukset eivät siirry Hekan vuokra-asuntojen vuokriin. Liiketiloja on mahdollista muuttaa peruskorjausten yhteydessä asunnoiksi, jolloin niihin on myös mahdollista saada Ara-korkotukea.

Yleinen kustannusten nousu ja energiahankkeet

Toiseen osakysymykseen, onko Heka tehnyt toimenpiteitä hillitäkseen yleisen kustannusnousun vaikutuksia asumiskustannuksiin, voidaan vastata kyllä. Heka seuraa kustannuseriensä muodostumista säännöllisesti. Isoimpien kuluerien osalta Heka voi vaikuttaa vuokra-asuntoyhtiöidensä energiaratkaisuihin ja kulutukseen sekä korjausten osalta taloudellisuuteen. Energian markkinahinta sekä kaupungin tonttivuokrien muodostuminen eivät ole Hekan päätettävissä. Kustannusten mahdolliseen vaihteluun kuitenkin varaudutaan ja omaa toimintaa tarkastellaan kriittisesti.

Energia, tonttinvuokrat sekä korjauskulut ovat merkittäviä kustannuseriä Hekalle. Heka seuraa vuokra-asuntoyhtiöidensä energiankulutusta säännöllisesti. Vuoden 2025 energiakuluihin Heka oli budjetoinut noin 90 miljoonaa euroa. Energiakustannuksiin vaikuttavat muuan muassa hintakehitys sekä talven pakkasjaksojen pituus. Vuoden 2024 energiakustannukset olivat noin 74 miljoonaa euroa ja Hekan loppuvuoden 2025 tulosennusteen mukaan energiakustannukset tulisivat olemaan noin 70 miljoonaa euroa. Näin ollen energiakustannukset ovat toteutumassa budjetoitua maltillisempana.

Tonttien vuokrat ovat kaupungin määrittämiä ja Hekan vaikutusmahdollisuus tonttien vuokratiloihin on rajallinen. Tonttien vuokratiloihin oli vuodelle 2025 budjetoitu noin 53 miljoonaa euroa. Vuoden 2024 toteuma oli noin 51 miljoonaa euroa.

Asuntoyhtiöiden remontit ja korjaukset pyritään tekemään oikea-aikaisesti ja oikeasuhtaisena. Kustannusten tasapainottamiseksi korjauksia on kuitenkin voitu siirtää

suunnitellusta myöhempään ajankohtaan. Korjausten osalta tarkastellaan taloudenpidon lisäksi kuitenkin aina kiinteistön arvon säilymistä sekä myöhempien isompien korjaustarpeiden ehkäisemistä. Korjauskulut ovat olleet korkeimmillaan vuonna 2022 noin 107 miljoonaa euroa. Vuoden 2025 korjauskuluihin Heka oli budjetoitunut 79 miljoonaa euroa. Vuoden 2024 korjauskulut olivat noin 71 miljoonaa euroa ja Hekan loppuvuoden 2025 tulostennusteen mukaan korjauskulut tulisivat olemaan noin 72 milj. euroa.

Heka on vuosina 2020–2024 ollut mukana EU-rahoitteisessa HELENA-hankkeessa, jonka tavoitteena on ollut vähentää laajojen peruskorjauskohteiden energian kulutusta noin 40 prosenttia monitavoiteoptimoinnin avulla. Hankkeessa monitavoiteoptimointi tehtiin Hekan hallinnoimalle 170 asuinrakennukselle. Peruskorjauksessa oleviin 31 kohteeseen tehtiin energiatehokkuusinvestointeja 86 miljoonalla eurolla, joilla saavutettiin 17,6 GWh:n vuotuiset energiasäästöt. Säästö on noin 3 prosenttia Hekan vuosittaisesta kokonaiskulutuksesta. Uudistuotannon rakentamisessa energiatoteutukset tehdään suoraan A-energialuokkaan.

HELENA-hankkeen aikana on selvitetty myös Energia palveluna -mallin soveltuvuutta. Mallissa palveluntarjoaja tekee energiatehokkuusinvestoinnit ja asennukset kiinteistöön sekä hoitaa ylläpidon ja huollot sopimuskauden ajan. Osana HELENA-hankkeen uusista innovatiivisista ratkaisuista on hyödynnetty aurinkoenergian varastointia alkuperäiskäytöstä poistettuihin sähköautojen akkuihin sekä tekoälyä rakennuksien tietomallinnusprosessissa. Lisäksi Heka on mukana monikansallisessa EU-rahoitteisessa BuildOn-hankkeessa, jonka tavoitteena on löytää edullisia digitaalisia ratkaisuja rakennuksiin ja parantaa niiden energiatehokkuutta. Hanke kestää vuoden 2026 loppuun.

Heka on pitänyt muutosneuvottelut, joiden seurauksena henkilöstön määrää on vähennetty ja siten saatu säästöä henkilöstökuluissa. Myös henkilöstön tulospalkkioista on luovuttu. Lisäksi toimitilojen tarvetta on tarkasteltu, jonka myötä osasta toimitiloja on luovuttu.

Asuntojen vuokrausasteen parantaminen ja asukasvalinta

Kolmanteen osakysymykseen, onko Heka tehnyt toimenpiteitä parantaakseen vuokra-asuntojen vuokrausastetta, voidaan vastata kyllä. Heka on tehnyt useita toimenpiteitä parantaakseen asuntojen vuokrattavuutta ja vähentääkseen niiden tyhjäkäyttöä. Yleinen asuntomarkkinatilanne, asumis- ja muiden tukien leikkaukset, asuntojen kohtaantongelmat sekä hitaampi asukasvalintaprosessi kuitenkin vaikeuttavat vuokrausasteen kasvattamista.

Hekalle aiheutuu asuntojen tyhjäkäynnistä huomattavia kustannuksia vuosittain, keskimäärin 24 miljoonaa euroa. Asuntoja on ollut tyhjiillään vuosina 2024–2025 noin 1 300–1 600 asuntoa kuukaudessa. Hekan arvion mukaan noin 500–700 tyhjää asuntoa olisi riittävä määrä asunnontarpeeseen tai peruskorjauskohteiden asukkaille.

Hekan hallinnoimien Ara-vuokra-asuntojen tyhjäkäytön lisääntymiseen vaikuttaa yleinen asuntomarkkinatilanne. Sekä Ara-, että vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on Helsingissä

vapaana runsaasti, mikä antaa osalle asunnontarvitsijoista paremman mahdollisuuden valita omiin tarpeisiin sopivan asunnon halutulta alueelta. Asuntojen vuokraukseen on vaikuttanut myös Kelan asumis- ja muiden tukien leikkaukset. Asumiseen käytössä olevat varat ovat vähentyneet henkilöillä, jotka ovat Hekan kohderyhmää. Helsingin osalta asumistuen pieneminen on ollut suurempaa kuin muualla Suomessa.

Kaupungin asuntokantaan on tehty aiemmin paljon isoja asuntoja johtuen valtion Ara-tukien politiikasta sekä Helsingin omasta kaupunkipolitiikasta. Asumiseen on ajateltu myös kuuluvan tietty taso ja laatu, mitkä voivat nostaa asunnon vuokraa. Nykyisessä asuntomarkkinatilanteessa isommat asunnot, esimerkiksi isot kolmiot, jäävät kalliimman vuokran tai pienemmän asunnontarpeen takia helpommin vuokraamatta. Osa asuntokannasta ei siis kohtaa nykyistä asunnonhakijoiden tarvetta.

Helsingissä asukasvalintamalli on muista kaupungeista ja kunnista poikkeava, asukasvalinta on kaupungin omalla kaupunkiympäristön toimialalla ja vuokra-asuntojen hallinta kaupungin omistamalla yhtiöllä Hekalla.

Hekan hallinnoimien Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaprosessi on erilainen kuin yksityisillä vuokranantajilla. Asukasvalinnassa on otettava huomioon hakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Asukasvalintaprosessi Hekan vuokra-asuntoihin on hitaampi kuin yksityisillä vuokranantajilla ja vapaana olevaa asuntoa tarjotaan yhdelle hakijalle kerrallaan.

Asukasvalinnassa tarjotun asunnon kieltäytymisprosentti on ollut vuosittain kasvussa ollen syyskuun 2025 tilanteessa 60,2 prosenttia. Hakijoiden kriteerit asunnoille ovat nykyisin tarkemmat kuin aiemmin, minkälaista ja miltä alueelta asuntoa toivotaan ja halutaan. Vapaana olevista asunnoista noin 50 prosenttia saadaan helposti vuokrattua ja 25 prosenttiin asunnoista on vaikeaa saada vuokralaisia. Vaikeasti vuokrattavia asuntoja on lisätty Oikotie-palveluun.

Heka ja kaupunkiympäristön toimialan asukasvalinta ovat vuoden 2025 aikana tiivistäneet ja parantaneet yhteistyötä asukasvalintaan ja asuntoihin liittyvien prosessien osalta. Yhteistyössä nähdään kuitenkin myös kehitettävää. Asukasvalinta välittää Hekalle tiedot minkälaisille asunnoille sekä asuntokannalle on kysyntää, mikä voidaan huomioida muun muassa peruskorjaustilanteissa. Heka saa myös tiedot asuntojen vastaanottamatta jättämisen syistä. Asuntonäyttöihin pääsyä on nopeutettu ja Heka on kiinnittänyt huomiota asuntojen siisteyteen ja yleisilmeeseen sekä näytöissä että asukkaiden vaihtuessa. Lisäksi kiinteishuollon henkilöitä on koulutettu näyttöjä ja poismuuttotarkastuksia varten. Heka pyrkii kevään 2026 aikana järjestämään asuntojen näyttöjä myös iltaisin sekä viikonloppuisin.

Syksyllä 2025 kaikkiin tyhjänä oleviin asuntoihin tehtiin Hekan huoltohenkilöstön toimesta tarkistukset sekä tarvittavat korjaukset ja siivoukset. Vuoden 2026 alkupuolella on tarkoitus kokeilla ulkopuolista asuntojen esittelijää 20 eniten tyhjiä asuntoja sisältävien kiinteistöjen osalta. Lisäksi Hekan sisäisiä asunnonvaihtoja on helpotettu lyhentämällä asumisaikarajaa

12 kuukaudesta kuuteen kuukauteen ja vuokrasopimuksen alkamisajankohta voi poikkeustapauksissa olla pidempi kuin yksi kuukausi.

Helsingin kaupunki on käynnistänyt Hekan pyynnöstä selvitystyön asukasvalinnan tarkoituksenmukaisesta organisoimisesta tulevaisuudessa. Tavoitteena on asukasvalinnan prosessien edelleen nopeuttaminen ja siten tyhjäkäynnin vähentäminen sekä kustannusten pienentäminen. Selvitystyössä ovat mukana kaupunkiympäristön toimiala ja kaupunginkanslia.

2 Tausta

Helsingin kaupunki omistaa yhteensä noin 67 500 asuntoa.¹ Näistä Hekan hallinnoimia valtion tuella rahoitettuja vuokra-asuntoja on noin 55 000 asuntoa.² Heka kuuluu Helsingin kaupunkikonserniin ja kaupungin kokonaan omistama tytäryhteisö.³ Yhtiö on voittoa tavoittelematon ja toimii omakustannuseriaatteella, joka tarkoittaa sitä, että asukkaiden maksamat vuokrat käytetään talojen ja asuntojen rakentamisen, korjaamisen, ylläpidon ja hallinnoinnin kustannuksiin.⁴

Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaan Helsingin alueiden tasapainoista kehitystä edistetään panostamalla muun muassa monipuoliseen ja riittävään asuntotuotantoon. Asuntorakentamisessa on tarkoitus toteuttaa prosessin sujuvoittamisen toimenpiteitä sekä voimassa olevan asumisen ja maankäytön -ohjelman (AM-ohjelma) linjauksia. Tavoitteena on nopeuttaa asuntotuotannon kasvua AM-ohjelman mukaisesti, nostaa asumistiheyttä sekä hillitä asumiskustannuksia.⁵ Lisäksi tavoitteena on uudistaa Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmaa, jonka osana on tarkoitus laatia toimenpiteitä rakentamisen päästöjen vähentämiseksi.⁶

Kaupungin vuoden 2025 talousarviossa Hekan tavoitteena on vuokratason pysyminen kohtuullisena siten, että yhtiön keskivuokran ja Tilastokeskuksen Helsingin markkinavuokran ero on vähintään 40 prosenttia. Tavoitearvoksi talousarviossa on asetettu 38,4 prosenttia.⁷

Hekan omina keskeisinä strategisina tavoitteina vuosille 2022–2025 ovat muun muassa asumisen kohtuuhintaisuus, yhdenmukainen ja tehokas toiminta, vastuullisuus sekä tyytyväiset asukkaat. Asumisen kohtuuhintaisuutta pyritään ylläpitämään arvioimalla toimintaa taloudellisuuden ja tehokkuuden näkökulmasta, seuraamalla rahoitusriskejä sekä toteuttamalla riskienhallintasuunnitelmaa. Tarvittaessa voidaan tehdä säästötoimenpiteitä. Lisäksi Hekan on tarkoitus toteuttaa Hiilineutraali Helsinki -toimenpideohjelmaa muun muassa uusiutuvan energian hyödyntämisen ratkaisuin. Heka on sitoutunut parantamaan kiinteistöjensä energiataloutta peruskorjaamisessa ja uudistuotannossa.⁸

¹ Helsingin kaupunginhallitus 28.8.2024 § 149, Liite 1: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024.

² Talousjohtaja, Helsingin kaupungin asunnot Oy, sähköposti 10.12.2025. <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/toiminta-ja-tavoitteet/> Luettu 6.1.2026.

³ Helsingin kaupungin talousarvio 2025 ja taloussuunnitelma 2025–2027, 51–53.

⁴ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/heka-vuokranantajana/vuokrataso-ja-vuokran-muodostuminen/> Luettu 4.8.2025 ja 6.1.2026.

⁵ Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025, 13–14.

⁶ Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025, 9.

⁷ Helsingin kaupungin talousarvio 2025 ja taloussuunnitelma 2025–2027, 53–55.

⁸ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/toiminta-ja-tavoitteet/> Luettu 10.7.2025, 21.8.2025 ja 15.1.2026.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (Ara) toiminta itsenäisenä virastona on lakkautettu 28.2.2025 ja sen tehtävät ovat siirtyneet ympäristöministeriöön perustetulle Valtion tukeman asuntorakentamisen keskukselle (Varke) 1.3.2025 alkaen.⁹ Tämän arviointimuistion tekstissä on käytetty lyhennettä Varke, joka ennen 1.3.2025 viittaa Araan. Valtion tukemien vuokra-asuntojen osalta on tekstissä käytetty muotoa Ara-vuokra-asunnot.

2.1 Lainsäädäntö ja ohjelmat rakentamisen ja asukasvalintojen taustalla

Kunnat vastaavat maankäytön ja asumisen suunnittelusta alueellaan. Asuntopolitiikan linjauksilla kunnat kytkevät asumisen osaksi yhdyskuntarakenteen kehitystä. Julkisen vallan käyttäjinä kunnat, hyvinvointialueet ja valtio tukevat asumisen omaehtoista järjestämistä. Elämäntilanteeseen sopivan asumisen kautta turvataan kuntalaisten hyvinvoinnin perusedellytykset.¹⁰

Vuokraloyhtiöt ovat osa kuntien kiinteistöomaisuutta ja samalla keskeinen väline hoitaa asuntopolitiikkaa. Vuokraloyhtiöt, sekä uudistuotanto että peruskorjattavat yhtiöt, ovat myös suuria investointikohteita ja niiden lainapääoma voi muodostua merkittäväksi kuntakonsernissa. Kysyntä asuntomarkkinoilla on muutoksessa, eikä vanha asuntokanta aina vastaa muutokseen. Asuntokannan tulisi kuitenkin kohdentua kuntalaisten tarpeisiin ja olla tehokkaassa käytössä. Kunnan väestö- ja elinkeinorakenteen kehityssuunnat sekä asuntokysynnän ja -tarjonnan muutokset vaikuttavat vuokraloyhtiöiden rakentamiseen sekä toiminnan ja toimenpiteiden pitkäaikaiseen suunnitteluun ja valintaan.¹¹

2.1.1 MAL- ja AM-ohjelmat

MAL-sopimus vuosille 2024–2035

Ympäristöministeriö asetti Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen 2024–2035 valmisteluryhmän syyskuussa 2023. Valmisteluryhmään kuuluivat jäsenet Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten kaupungeista sekä Kirkkonummen ja Mäntsälän kunnista, Helsingin seudun liikenteestä (HSL), Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY), ympäristöministeriöstä,

⁹ <https://www.varke.fi/fi/tietoa-meista/ara/arasta-valtion-tukeman-asuntorakentamisen-keskukseksi> Luettu 6.1.2025.

¹⁰ <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/yhdyskunnat-ja-maankaytto/asuminen> Luettu 29.12.2025.

¹¹ <https://www.kuntaliitto.fi/yhdyskunnat-ja-ymparisto/yhdyskunnat-ja-maankaytto/asuminen> Luettu 29.12.2025.

valtiovarainministeriöstä, työ- ja elinkeinoministeriöstä, Väylävirastosta, Liikenne- ja viestintävirasto Traficomista sekä Arasta. Neuvottelutulos saavutettiin syyskuussa 2024.¹²

Helsinki hyväksyi MAL-sopimuksen omalta osaltaan 4.11.2024. Sopimus on jatkoa aiemmalle MAL-sopimukselle 2020–2031. Sopimus perustuu Helsingin seudun 14 kunnan ja valtion yhteiseen tahtotilaan, yhteistyöhön ja sitoutumiseen seudun pitkäjänteiseen kehittämiseen tarvittaviin toimenpiteisiin. Sopimuksen toimenpiteet luovat edellytyksiä muun muassa tarvetta vastaavalle monipuoliselle asuntokaavoitukselle ja -tuotannolle. Valtio ei kohdenna vuosille 2024–2035 tehdyssä MAL-sopimuksessa rahallista tukea asuntopolitiikan tai asuntotuotannon tukemiseen. Aiemmassa MAL-sopimuksessa valtio kohdensi asuntotuotannon tukemiseen käynnistys- ja infra-avustuksia 120 miljoonaa euroa.¹³

Helsingin kannalta keskeisin sopimuskirjaus asumisen ja elinympäristön osalta on, että asuntotuotantoon soveltuva asemakaavavaranto vastaa vähintään viiden vuoden asuntotuotantotarvetta. Pitkän aikavälin tavoitteena on, että Helsingin seudulle valmistuu keskimäärin 16 500 uutta asuntoa vuodessa. Sopimukseen ei sisälly kuntakohtaista asuntotuotantotavoitetta.¹⁴

AM-ohjelma vuosille 2024–2027

Helsinki laatii valtuustokausittain Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma), joka ohjaa asumisen pitkäjänteistä suunnittelua. AM-ohjelmassa linjataan myös minkälaista asumista Helsingissä rakennetaan sekä mitkä ovat asuntotuotannon tavoitteet.¹⁵ Helsinki omistaa noin kaksi kolmasosaa maa-alastaan, ja suurin osa asuntotuotannosta toteutetaan kaupungin omistamalle maalle. Kaupunki vastaa myös maankäytön suunnittelusta alueellaan.¹⁶

Helsingin tämänhetkistä asuntopolitiikkaa ohjaa 28.8.2024 kaupunginvaltuustossa hyväksytty AM-ohjelma vuosille 2024–2027.¹⁷ AM-ohjelmaa on valmisteltu muuttuneessa asuntopoliittisessa ja asuntorakentamisen suhdannetilanteessa, jossa kaupungin oma rooli asuntokysymysten ratkaisussa korostuu.¹⁸ Ohjelmalla on neljä tavoitekokonaisuutta, jotka ovat sosiaalisesti kestävä asuntotuotanto, laadukas ja vetovoimainen asuminen, asuinalueiden kehittäminen ja kaupunki uudistus sekä riittävä asuntotuotanto ja kestävä

¹² Kaupunginhallitus 4.11.2024, § 679. Tarkastuslautakunnan arviointi 2024, Asunnottomuus, 19–20. <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset> Luettu 6.3.2026.

¹³ Kaupunginhallitus 4.11.2024, § 679. Tarkastuslautakunnan arviointi 2024, Asunnottomuus, 19–20. <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset> Luettu 6.3.2026.

¹⁴ Kaupunginhallitus 4.11.2024, § 679. Tarkastuslautakunnan arviointi 2024, Asunnottomuus, 19–20. <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset> Luettu 6.3.2026.

¹⁵ [Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma | Helsingin kaupunki](#) Luettu 29.12.2025 ja 6.3.2026.

¹⁶ Ronkainen yms. 2022, 26–27. Luettu 8.1.2026.

¹⁷ <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/am-ohjelma> Luettu 27.5.2025 ja 14.1.2026.

¹⁸ Kaupunginvaltuusto 28.8.2024, § 149. Tarkastuslautakunnan arviointi 2024, Asunnottomuus, 20.

kasvu.¹⁹ AM-ohjelman toimeenpanoa ohjaa ja seuraa AM-ohjelmatyöryhmä, johon kuuluvat kaupungin keskeiset asuntorakentamisen ja asuinalueiden kehittämisen toimijat. AM-ohjelman etenemisestä raportoidaan vuosittain kaupunginvaltuustolle.²⁰

Helsinki on asettanut vuosien 2024–2027 asuntaloitusten tavoitteeksi 7 000 uutta asuntaloitusta vuosittain. Vuonna 2024 asuntotuotannon aloituksia oli 2 931 ja asuntoja valmistui 4 061 asuntoa.²¹ Vuoden 2025 aikana aloitettiin 3 242 asunnon rakentaminen ja asuntoja valmistui 4 186.²² Aiempina vuosina 2018–2023 asuntaloituksia on ollut 5 000–8 000 aloitusta vuosittain. Samalla ajanjaksolla asuntoja on valmistunut 6 000–8 000 asuntoa per vuosi.²³ Matalampi asuntaloitusten taso merkitsee sitä, että myös valmistuvien asuntojen määrä jää todennäköisesti lähivuosina alhaiseksi, eikä 7 000 asunnon tuotantotavoitetta välttämättä saavuteta.²⁴ Helsingin asuntotuotantoennusteen mukaan rakentaminen voisi lähteä uuteen nousuun aikaisintaan vuonna 2027.²⁵

Vuonna 2024 kaupungin rakennuttamia valtion tukemia vuokra-asuntoja valmistui Hekalle 230 asuntoa, kun tavoitteena oli 750 asuntoa.²⁶ Eniten kaupungin rakennuttamia Ara-vuokra-asuntoja on Hekalle valmistunut ja siirtynyt vuosien 2021–2023 välillä, yhteensä 3 194 asuntoa.²⁷ Peruskorjauksia aloitettiin vuonna 2024 yhteensä 911 Ara-vuokra-asunnon osalta ja niitä valmistui 1 070 asuntoa. Vuodelle 2025 on ohjelmoitu aloitettavaksi 491 Ara-vuokra-asunnon peruskorjaus.²⁸

Helsingissä oli loppuvuodesta 2024 noin 4,5 miljoonaa kerrosneliometriä asumisen laskennallista kaavavarantoa, josta 3,6 miljoonaa kerrosneliometriä kerrostalovarantoa ja 0,9 miljoonaa kerrosneliometriä pientalovarantoa. Helsingin kaavavarannosta noin 75 prosenttia on tyhjiä tai lähes tyhjiä tonteilla. Laskennallisesti varannosta riittää 7 000 asunnon vuosittaisella tuotantotavoitteella keskimäärin kuudeksi vuodeksi rakennettavaa.²⁹

¹⁹ <https://www.hel.fi/fi/kaupunkiymparisto-ja-liikenne/kaupunkisuunnittelu-ja-rakentaminen/suunnittelun-ja-rakentamisen-tavoitteet/am-ohjelma> Luettu 27.5.2025 ja 14.1.2026.

²⁰ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026.

²¹ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026.

²² <https://www.hel.fi/fi/uutiset/rakentamisen-hiljentymisen-vaikeuttaa-edelleen-helsingin-asuntotuotantotavoitteiden-saavuttamista> Luettu 6.3.2026.

²³ Kaupunginvaltuusto 28.8.2024, § 149, Liite 1: Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2024. Tarkastuslautakunnan arviointi 2024, Asunnottomuus, 20.

²⁴ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026.

²⁵ <https://www.hel.fi/fi/uutiset/rakentamisen-hiljentymisen-vaikeuttaa-edelleen-helsingin-asuntotuotantotavoitteiden-saavuttamista> Luettu 6.3.2026.

²⁶ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026.

²⁷ Talousjohtaja, Helsingin kaupungin asunnot Oy, sähköposti 10.12.2025.

²⁸ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026.

²⁹ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026.

AM-ohjelmakaudella 2024–2027 on tarkoitus luoda kaupungille toimintamalli kaavojen kohtuuhintaisuuden arviointiin. Tavoitteena on, että valtion tukeman asuntotuotannon toteutusedellytysten arviointi sisällytettäisiin merkittävimpien kaupungin maalle laadittavien, asuntorakentamisen mahdollistavien asemakaavojen kaavaselostuksiin.³⁰

Kaupungin kansliapäällikkö on kesäkuussa 2024 asettanut ohjausryhmän, jonka tehtävänä on ohjata ja seurata selvitysprosessia liittyen kohtuuhintaisen asumisen kokonaisuuden mahdollisten organisointimallien tunnistamiseen ja tarkastelemiseen. Organisointimalleilla on tarkoitus hakea tarkoituksenmukaiset rakenteet kaupungin asuntopolitiikan tavoitteiden toteuttamiseksi, rakennustoiminnan kustannustehokkuuden ja läpinäkyvyyden varmistamiseksi sekä toiminnallisten synergiaetujen toteuttamiseksi ja realisoimiseksi.³¹

2.1.2 Väestönkasvu

Helsingissä asui vuoden 2024 lopussa 684 018 asukasta.³² Vuosina 2023 ja 2024 väestömäärä kasvoi Helsingissä yli 10 000 hengellä.³³ Väestöennusteen mukaan 700 000 hengen raja ylittyy vuonna 2026. Vuosina 2025–2027 Helsingin asukasmäärän on ennustettu kasvavan noin 9 000 hengellä vuodessa. Vuoden 2025 lokakuun lopussa väestön määrä oli ennakkotietojen mukaan 694 000 henkeä. Ennustettu väestönkasvu perustuu pääosin ulkomaan muuttoliikkeeseen, mutta muuttovoittoa arvioidaan tulevan myös Helsingin seudun ulkopuolisesta Suomesta. Väestönkasvu kohdistuu työikäisiin ja vanhimpiin ikäluokkiin.³⁴

2.1.3 Ara-korkotukilainat

Ara-korkotukilainat ovat valtion tukemia, pankkien tai muiden rahoituslaitosten myöntämiä lainoja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen, hankintaan ja perusparantamiseen. Ara-korkotukilainojen on tarkoitus edistää kohtuuhintaista vuokra- ja asumisoikeustuotantoa sekä erityisryhmien asumista. Järjestelmää hallinnoi valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) joka on ympäristöministeriön alainen.³⁵

³⁰ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026.

³¹ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026.

³² <https://www.hel.fi/fi/uutiset/helsingin-vuoden-2025-vaestonkasvu-poikkeuksellisen-suurta-700-000-hengen-raja-ylittyy-vuonna-2026> Luettu 6.3.2026.

³³ <https://kaupunkitieto.hel.fi/fi/helsinki-kasvoi-yli-10-000-asukkaalla-myos-vuonna-2024-kotimainen-tulomuutto-vilkastui> Luettu 6.3.2026.

³⁴ <https://www.hel.fi/fi/uutiset/helsingin-vuoden-2025-vaestonkasvu-poikkeuksellisen-suurta-700-000-hengen-raja-ylittyy-vuonna-2026> Luettu 6.3.2026.

³⁵ <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/korkotuet-asumisoikeus-ja-vuokratulo-yhteisöille/> Luettu 6.3.2026.

Varke hyväksyy hakemuksesta pankin tai muun rahoituslaitoksen myöntämät lainat korkotukilainoiksi, mikäli lainsäädännössä³⁶ ja valtioneuvoston asetuksissa³⁷ määritellyt ehdot täyttyvät ja toimittaa korkotukilainapäätöksen Valtiokonttorille. Korkotukilainoilla on valtion täytetäkaus, mikä helpottaa lainan saantia rahoituslaitoksilta.³⁸

Korkotukea voidaan myöntää pitkä- tai lyhytaikaisena. Valtio maksaa korkotukea, kun lainan korko ylittää perusomavastuukoron 2,3 prosenttia (pitkäaikaiset) tai 2,5 (lyhytaikaiset) prosenttia. Pitkäaikainen korkotuki on yleensä kestoaltaan 20–40 vuotta, kuitenkin enimmäislaina-aika voi olla 45 vuotta, ja sitä myönnetään yleishyödyllisille yhteisöille. Lyhytaikaisen korkotuen kesto on 10 vuotta ja sitä käytetään erityisesti kasvukeskusten vuokratalojen rakentamiseen.³⁹

Ara-korkotukilainoihin liittyy käyttö- ja luovutusrajoituksia. Myönnettyissä Ara-korkotukilainoissa voi olla asunto- sekä asuntoyhtiökohtaisia rajoituksia, esimerkiksi rajoitusaika 10 vuotta, mikä tarkoittaa, että kohteen asukasvalinnalle, vuokran määräykselle, käytölle ja/tai luovutukselle on asetettu niitä koskevia rajoitteita. Kohteen rajoitukset ovat pääsääntöisesti voimassa rajoitusajan loppuun, vaikka laina maksettaisiin ennenaikaisesti takaisin.⁴⁰

Korkotukilainoja voidaan hyväksyä valtion talousarviossa vahvistetun hyväksymisvaltuuden rajoissa.⁴¹ Korkotukilainat ovat aina euromääräisiä.⁴² Vuokra-asuntojen korkotukilainan suuruus on enintään 95 prosenttia kohteen hyväksytyistä rakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksista.⁴³ Korkotukilainan lainanmyöntäjää voidaan vaihtaa ja lyhennysohjelmaa, korkoa sekä muita lainaehtoja muuttaa kesken laina-ajan. Muutos on hyväksyttävä Valtiokonttorilla.⁴⁴

Ara-vuokra-asuntoyhtiöissä vuokralaisilta voidaan periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrä, joka tarvitaan muiden tuottojen ohella asuntojen sekä niihin liittyvien tilojen rahoitukseen ja hyvän kiinteistönpidon mukaisiin menoihin. Tulevien peruskorjauskohteiden osalta on sallittu kohtuullinen varautuminen omakustannusvuokrissa. Saman omistajan omistamien, esimerkiksi kunnan, vuokratalojen ja -asuntojen kustannuksia ja vuokratuottoja voidaan tasata keskenään. Varken tehtävänä

³⁶ Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001.

³⁷ Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 666/2001. Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun valtioneuvoston asetuksen muuttamisesta 471/2023.

³⁸ <https://www.valtiokonttori.fi/palvelut/rahoitus-ja-lainapalvelut/korkotuet-asumisoikeus-ja-vuokrataloyhteisöille/> Luettu 6.3.2026.

³⁹ <https://ym.fi/asumisen-tukimuotojen-tuotekortit> Luettu 6.3.2026.

⁴⁰ <https://ym.fi/asumisen-tukimuotojen-tuotekortit> Luettu 6.3.2026.

⁴¹ Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001, § 3.

⁴² Valtioneuvoston asetus vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 666/2001, § 12.

⁴³ Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001, § 10.

⁴⁴ Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001, § 8.

on valvoa Ara-vuokra-asuntoyhtiöiden omakustannusvuokrien määräytymistä ja siihen liittyviä menettelytapoja koskevien säännösten noudattamista.⁴⁵

Ympäristöministeriön asettaman kehittämisen työryhmän toimenpidesuositukset valtion tukeman asuntotuotannon ja sen hallinnoinnin kehittämiseksi valmistuivat tammikuussa 2025. Suositusten mukaan valtion tukemaa asuntotuotantoa tulisi vähentää sekä kohdentaa hallitusti. Työryhmä on ehdottanut pitkän korkotukimallin lyhentämistä 30 vuoteen ja rajoituksista vapauttamisen helpottamista. Lyhyttä korkotukimallia on ehdotettu kehitettäväksi siten, että se mahdollistaa polun omistusasuntoon. Lisäksi toimenpidesuosituksissa on ehdotettu investointiavustuksen kohdentamista kasvukeskuksissa vain vammaisten ja pitkäaikaisasunnottomien kohteisiin.⁴⁶

2.1.4 Asukasvalinta korkotukilainoilla rahoitettuihin vuokra-asuntoihin

Ympäristöministeriö alainen Varke on ohjeistanut vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) nojalla lainoitettujen vuokra-asuntojen sekä asuntojen perusparantamisesta annetun lain (34/1979) mukaan pitkäaikaisella perusparannuslainalla lainoitettujen vuokra-asuntojen asukasvalinnasta. Asukasvalintaa määrittää myös valtioneuvoston asetus asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukivuokra-asuntoihin (166/2008).⁴⁷

Asukasvalinnan perusteena on sosiaalinen tarkoituksenmukaisuus ja taloudellinen tarve. Peruskriteereinä asukasvalinnassa ovat asunnontarve, varallisuus ja tulot. Peruskriteereitä tarkastellaan ruokakunnittain. Etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisessä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Tavoitteena on, että asunnot osoitetaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville. Lisäksi on pyrittävä vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Kunnan tosiasiallisessa määräysvallassa olevien korkotukivuokra-asuntojen asukasvalinnassa voidaan asettaa etusijalle asunnon sijaintikunnan jäsen.⁴⁸

Asukasvalinnassa voidaan tehdä poikkeuksia, riippumatta tulojen ja varallisuuden määrästä, muun muassa johtuen sosiaalisista tai terveydellisistä syistä. Poikkeuksia asukasvalinnassa voidaan tehdä myös asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi.⁴⁹

⁴⁵ Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta 604/2001, § 13, § 13 a ja d.

⁴⁶ https://www.hel.fi/static/kanslia/Julkaisut/2025/AM-ohjelman_seurantaraportti_2025.pdf Luettu 27.5.2025 ja 6.3.2026. Ympäristöministeriö 2025, 11–18. Luettu 8.3.2026.

⁴⁷ <https://ym.fi/asumisen-tukimuotojen-tuotekortit> Luettu 6.3.2026. <https://ohjeet.varke.fi/fi/asukasvalinta/v4/> Luettu 6.3.2026.

⁴⁸ <https://ym.fi/asumisen-tukimuotojen-tuotekortit> Luettu 6.3.2026. <https://ohjeet.varke.fi/fi/asukasvalinta/v4/> Luettu 6.3.2026.

⁴⁹ <https://ym.fi/asumisen-tukimuotojen-tuotekortit> Luettu 6.3.2026. <https://ohjeet.varke.fi/fi/asukasvalinta/v4/> Luettu 6.3.2026.

Asukasvalinta valtion tuella rahoitettuihin vuokra-asuntoihin on julkinen hallintotehtävä. Asukasvalinnassa on noudatettava hallinnon yleislakeja ja asukasvalintaa tekevät henkilöt toimivat virkavastuulla. Asuntojen tarjonnassa ja asukasvalinnassa on noudatettava yhdenvertaisuusperiaatteita.⁵⁰

Kunnan tehtävänä on valvoa alueellaan sijaitsevien korkotuettujen vuokra-asuntojen asukkaiden valintaperusteiden noudattamista. Niiden asuntojen, joiden asumispalveluiden järjestämisestä vastaa hyvinvointialue, asukasvalintaa valvoo hyvinvointialue. Asukasvalinnan yleinen ohjaus kuuluu Varkelle.⁵¹

Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupungit ovat laatineet valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät yhteiset ohjeet. Lisäksi kaupungit ovat sopineet yhteisistä asukasvalintojen menettelytavoista ja valvonnasta. Ohjeissa on huomioitu erityisesti pääkaupunkiseudun kuntien olosuhteet. Ohjeet on laadittu Varken asukasvalintaohjeiden periaatteiden mukaisesti.⁵²

Helsingin kaupunginhallitus on 3.10.2022 hyväksynyt Hekan hallinnoimien vuokra-asuntojen asukasvalinnan periaatteet. Periaatteet noudattavat asukasvalintaa koskevaa lainsäädäntöä sekä Varken antamia asukasvalintaa koskevia ohjeita. Helsingin asukasvalintaohjeessa on muun muassa tarkennettu kriteereitä hakijoiden etusijajärjestyksestä sekä asunnontarpeen kiireellisyysluokista.⁵³

2.2 Kaupungin vuokra-asuntojen ja Hekan historiaa

Helsingin kaupungin asunnot Oy, Heka, on Suomen suurin vuokranantaja. Se hallinnoi noin 55 000 Ara-vuokra-asuntoa, joissa asuu 93 000 helsinkiläistä eli keskimäärin joka seitsemäs helsinkiläinen.⁵⁴

Hekan hallinnoimat Helsingin kaupungin rakennuttamat vanhimmat vuokra-asunnot ovat 1900-luvun alkupuolelta. Helsinki on ollut haluttu asuinpaikka jo ennen toista maailmansotaa. Muuttoliike Helsinkiin jatkui myös sotien jälkeen ja vuosina 1944–1949 Helsinkiin muuttikin noin 65 000 henkilöä. Sotien jälkeinen talouden ja yhteiskunnan murros johtivat asuntokriisiin Helsingissä. Asunnottomuus, alivuokralaisuus ja ahtaus

⁵⁰ <https://www.varke.fi/fi/asukasvalinnat> Luettu 6.3.2026. <https://ohjeet.varke.fi/fi/asukasvalinta/v4/> Luettu 6.3.2026.

⁵¹ <https://ym.fi/asumisen-tukimuotojen-tuotekortit> Luettu 6.3.2026. <https://ohjeet.varke.fi/fi/asukasvalinta/v4/> Luettu 6.3.2026.

⁵² Kaupunkiympäristön toimiala, Palvelut ja luvat, Asumisen palvelut, asumisen yksikkö 1, yksikön päällikkö 17.12.2024 § 93, Liite 1; Helsingin, Espoon ja Vantaan valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa täydentävät ohjeet.

⁵³ Helsingin kaupunginhallitus 3.10.2022 § 676, Liite 1; Helsingin asukasvalintaohje.

⁵⁴ Talousjohtaja, Helsingin kaupungin asunnot Oy, sähköposti 10.12.2025. <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/toiminta-ja-tavoitteet/> Luettu 7.7.2025 ja 8.1.2026.

leimasivat asumista pitkään vielä sotavuosien jälkeen. Helsingin kaupunki pyrki kohentamaan asumisoloja perustamalla vuonna 1943 huoneenvuokralautakunnan, jonka tehtävänä oli säännöstellä asuntojen vuokria ja hallinnoida vuokra-asumista Helsingissä. Asuntojonoon pääsemiselle asetettiin tiukat kriteerit, esimerkiksi perheettömiä ei hyväksytty hakijoiksi.⁵⁵

Vuonna 1948 perustettiin Asuntotuotantokomitea, jonka tehtävänä oli koordinoida Helsingin jälleenrakentamista ja tuottaa vuokra-asuntoja. Ensimmäiset asuntopulan helpottamiseksi rakennetut sosiaalisen asuntotuotannon projektit olivat parakkimaisia ja heikosti varusteltuja. Vuonna 1948 säädettiin lisäksi verohuojennuslaki, jonka perusteella myönnettiin verovapaus kymmeneksi vuodeksi asuntotuotantoon tehdyille sijoituksille. Verohuojennuslaista luovuttiin 1953, koska sen katsottiin hyödyttävän liikaa asuntosijoittajia. Lain avulla pienten asuntojen tuotantoa saatiin kuitenkin Helsingissä vauhditettua.⁵⁶

Kaupungin tonttipulaan apua saatiin vuoden 1946 suurella alueliitoksella, jonka seurauksena Helsingin pinta-ala kasvoi lähes viisinkertaiseksi. Lisäksi maanhankintalakia muutettiin vuonna 1949 siten, että yksityisille tontinomistajille oli mahdollista vaihtaa tontti kerrostalohuoneiston osakkeeseen. Aravalain säätäminen samana vuonna mahdollisti valtion halpakorkeisilla lainoilla tukemien omistusasuntojen rakentamisen. Aravatuotannon periaatteena oli kohtuuhintaisuuden lisäksi asumisen laatuun panostaminen. Aravatuotanto on toiminut suunnannäyttäjänä Helsingille, sen pyrkiessä parempaan asumisen tasoon. Aravakerrostaloissa vakiovarusteisiin kuului keskuslämmitys, wc ja kylpyhuone, kiinteät komerot, sähkö- tai kaasuliesi sekä keittiökalusteet. Vuokralla asuminen oli arvossa pidetty asumismuoto 1900-luvun ensimmäisinä vuosikymmeninä. Vielä vuonna 1950 kolme neljäsosaa kaikista Helsingin asunnoista oli vuokra-asuntoja. Aravalaki yhdessä maanhankintalain kanssa vauhdittivat asuntokannan muuttumista omistusasuntovaltaisemmaksi.⁵⁷

Vaikka asuntotuotanto saatiin 1950-luvulla nousuun, asuntopula ja alivuokralaisuus edelleen jatkuivat. Vuonna 1961 tehtiin asuntotuotannossa ennätys 8 537 valmistuneella asunnolla. Samana vuonna laadittiin ensimmäiset asunto-ohjelmat. Asunto-ohjelmien tavoitteina olivat muun muassa riittävä vuokra-asuntojen tarjonta, kohtuulliset asumiskustannukset, asuntotuotannon laatu ja monipuolisen asukasrakenteen turvaaminen. Näihin tavoitteisiin pyrittiin pääsemään maapolitiikan, kaavoituksen, tonttipolitiikan, oman asuntotuotannon ja vuokra-asuntotuotannon avulla. Vuonna 1963 kaupungin asukasvalinnassa otettiin enimmäistulorajat käyttöön.⁵⁸

⁵⁵ Ronkainen yms. 2022, 5–10. Luettu 8.1.2026.

⁵⁶ Ronkainen yms. 2022, 5–10. Luettu 8.1.2026.

⁵⁷ Ronkainen yms. 2022, 5–10. Luettu 8.1.2026.

⁵⁸ Ronkainen yms. 2022, 5 ja 10–15. Luettu 8.1.2026.

1960- ja 70- luvuilla asuntoja purettiin arviolta 23 000 asuntoa heikon laadun ja toimistoiksi muuttamisen takia sekä uustuotannon tieltä. Purkaminen pidensi kaupungin asuntojonoja, mutta sen avulla saavutettiin parempi asumistaso sekä -väljyys.⁵⁹

1970-luvulla Helsingissä alettiin noudattamaan sosiaalisen vuokra-asumisen sekoittamisen periaatetta ja kaupungin asunto-ohjelmien tavoitteeksi asetettiin asuntotuotannon sijoittaminen siten, että eri alueille tulisi riittävän monipuolisesti rahoitusmuodoltaan ja hallintasuhteeltaan erityyppisiä asuntoja. Asunto-ohjelmiin kirjattiin eri hallintamuotojen osuudet. Tällä pyrittiin estämään sosiaalisten ongelmien alueellista kasautumista. Samalla vuosikymmenellä valtio teki linjauksia pysyvien asuntopoliittisten tukijärjestelmien luomisesta sekä valtion asuntolainoituksen vakinaistamisesta. Suoria tukijärjestelmiä kuitenkin purettiin jo 1980-luvulla.⁶⁰

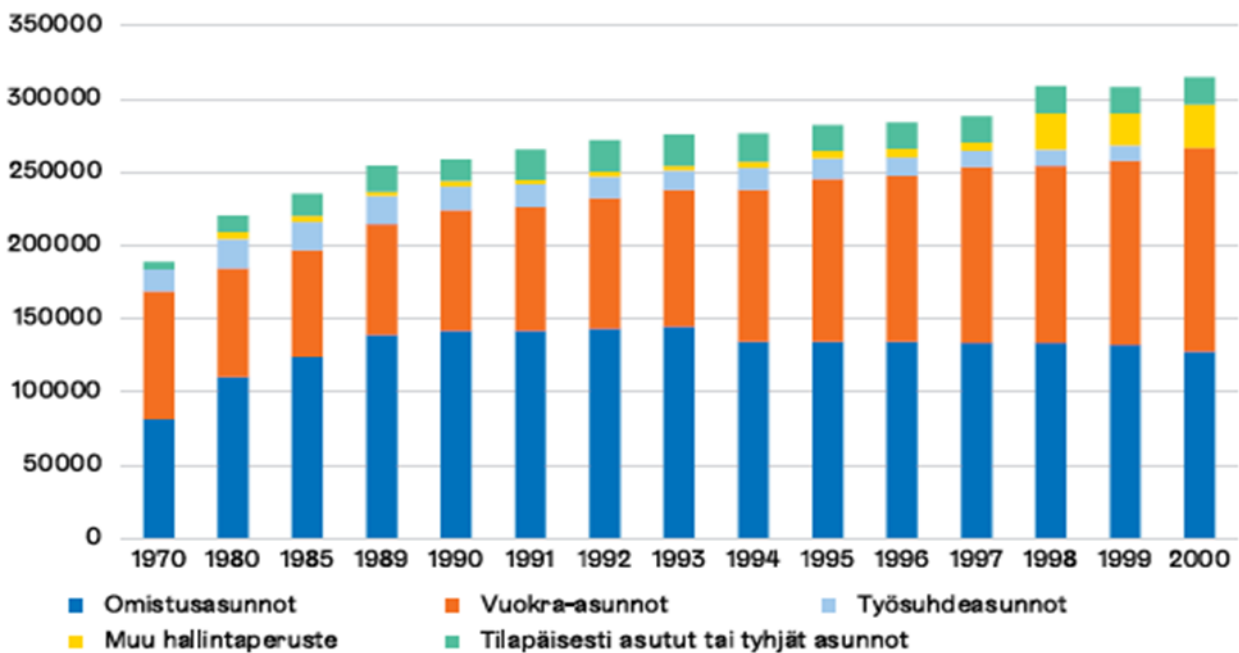
1990-luvun alussa rakentaminen pysähtyi talouden romahduksen myötä. Helsinki päätti tukea rakennusalaan korkealla aravatuotannon tasolla, jonka johdosta Helsinkiin kyseisellä vuosikymmenellä valmistuneista asunnoista noin 78 prosenttia oli aravatuotantoa. Päätöksellä oli vaikutusta myös uusien asuinalueiden voimakkaaseen vuokra-asuntovaltaisuuteen. Lisäksi vuonna 1993 päätettiin vuokrasääntelyn lopettamisesta. 1990-luvulla asuntojen hallintaperusterakenne myös monipuolistui, kun ensimmäiset asumisoikeus- ja osaomistusasunnot rakennettiin. Valtio alkoi myöntämään lyhyt- ja pitkäaikaisesta korkotukea. Helsinkiin 1990-luvulla valmistuneista asunnoista 24 prosenttia oli valtion pitkäaikaisella korkotuella rakennettuja.⁶¹

Alla olevassa kuviossa 1 on havainnollistettu Helsingin asuntokannan muutokset hallintaperusteen mukaan vuodesta 1970 vuoteen 2000.

⁵⁹ Ronkainen yms. 2022, 16. Luettu 8.1.2026.

⁶⁰ Ronkainen yms. 2022, 5 ja 16–23. Luettu 8.1.2026.

⁶¹ Ronkainen yms. 2022, 5 ja 24. Luettu 8.1.2026.



Kuvio 1. Helsingin asuntokanta hallintaperusteiden mukaan vuosina 1970–2000. Lähde: Tilastokeskus.⁶²

Kuten kuviossa 1 on esitetty, ovat muutokset hallintaperusteissa selkeästi nähtävissä vuosien 1970 ja 2000 välillä. Vuokra-asumisen määrä vähentyi selkeästi 80-luvulla ja lähti jälleen kasvamaan 90-luvulla omistusasumisen ollessa korkeimmillaan 90-luvun alkupuolella. Asuntokanta kasvoi Helsingissä kokonaisuudessaan vuodesta 1970 vuoteen 2000 yli 100 000 asunnolla.

Helsinki on 2000-luvulla keskittynyt asuntotuotannossa alueprojekteihin, ja tiivistävään täydennysrakentamiseen sekä lisäksi pyrkinyt kehittämään asuntotuotannon monipuolisuutta vastaamaan paremmin muuttuviin ja moninaiisiin elämäntilanteisiin. Vuonna 2009 aloitetun Kehittyvä kerrostalo -ohjelman tarkoituksena on ollut lisätä kerrostaloasumisen vetovoimaa, monipuolisuutta ja viihtyvyyttä. Asumistarpeisiin on myös vastattu asuntotuotannon pinta-alajakauman sääntelyllä, jonka avulla on mahdollista turvata riittävä asumisväljyys eri elämäntilanteisiin sekä asuinalueiden monipuolisuus. Asuntomarkkinoiden kiihtynyt finanssoituminen eli sijoittajavetoisuuden lisääntyminen 2000-luvulla on lisännyt pinta-alajakauman sääntelyn tarpeellisuutta. Finanssoitumisen seurauksena pienten asuntojen osuus asuntotuotannosta on kasvanut. Pienten asuntojen liikatuotanto voi johtaa asuntokannan sekä asukasrakenteen yksipuolistumiseen, mikäli samalta alueelta ei löydy asukkaiden muuttuneisiin tarpeisiin soveltuvia asuntoja. Pinta-alasääntely toimii jatkumona sosiaalisen sekoittamisen periaatteelle.⁶³

⁶² Ronkainen yms. 2022, 15. Luettu 8.1.2026.

⁶³ Ronkainen yms. 2022, 5 ja 25–26. Luettu 8.1.2026.

Vuonna 2011–2012 Helsingin kaupungin 21 erillistä kiinteistöyhtiötä fuusioitiin yhteen kokonaisuuteen Helsingin kaupungin asunnot Oy:ksi. Heka-konsernin omistukseen siirtyi fuusiossa noin 43 000 vuokra-asuntoa sekä kiinteistöyhtiöiden työtä jatkamaan perustetut Heka-alueyhtiöt.⁶⁴

Vuonna 2015 Kiinteistö Oy Helsingin palveluasunnot sulautui osaksi Heka-konsernia. Tavoitteena oli yhdistää kaupungin Ara-rahoitteisia asuntoja samaan yhtiöön pääomatalouden ja lainojen hallinnan tehostamiseksi. Sulautumisessa siirtyi yli 2 500 vanhusten, kehitysvammaisten sekä päihde- ja mielenterveyskuntoutujien erityisasuntoa. Palveluasunnot vuokrataan Helsingin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimelle, joka valitsee asukkaat erityisasuntoihin. Lisäksi vuodenvaihteessa 2015–2016 lakkautettiin Helsingin kaupungin 400-vuotiskotisäätiö ja sen hallinnoimat asunnot, 520 asuntoa, siirrettiin Hekalle. Helsingin kaupunginvaltuuston vuonna 1950 perustaman säätiön tarkoituksena on ollut yli 65-vuotiaiden vähävaraisten helsinkiläisten vanhusten asuinolojen parantaminen.⁶⁵

Hekan konsernirakenteen kehittämistä jatkettiin vuoden 2018 alusta ryhmittelemällä Hekan 21 alueyhtiötä viideksi isommaksi kokonaisuudeksi. Yhden yhtiön malli syntyi vuodenvaihteessa 2019–2020, kun Hekan etelän, idän, kaakon, koillisen ja lännen alueyhtiöt fuusioitiin emoyhtiöön ja alueyhtiöistä tuli aluetoimistoja.⁶⁶

Loppuvuodesta 2022 Hekan omistukseen siirtyi 1 650 Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n omistamaa Ara-vuokra-asuntoa. Helsingin Asuntohankinta-yhtiö perustettiin vuonna 1984 ja sen alkuperäisenä ajatuksena on ollut hankkia kaupungin tarpeisiin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja sekä torjua segregaatia hajauttamalla vuokra-asuntoja alueille ja asunto-osakeyhtiöihin, joilla niitä ei ole ollut. Oy Helsingin Asuntohankinta Ab:n asuntojen hankinta on lopetettu vuonna 2009.⁶⁷

Syyskuussa 2023 Hekan aluetoimistot lakkautettiin ja Heka toimii nykyään yhden toimiston mallilla.⁶⁸

⁶⁴ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/toiminta-ja-tavoitteet/> Luettu 7.7.2025, 21.8.2025 ja 8.1.2026. Ronkainen yms. 2022, 36. Luettu 8.1.2026.

⁶⁵ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/toiminta-ja-tavoitteet/> Luettu 7.7.2025, 21.8.2025 ja 8.1.2026. Ronkainen yms. 2022, 36. Luettu 8.1.2026.

⁶⁶ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/toiminta-ja-tavoitteet/> Luettu 7.7.2025, 21.8.2025 ja 8.1.2026. Ronkainen yms. 2022, 36. Luettu 8.1.2026.

⁶⁷ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/toiminta-ja-tavoitteet/> Luettu 7.7.2025, 21.8.2025 ja 8.1.2026. Ronkainen yms. 2022, 36. Luettu 8.1.2026.

⁶⁸ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/toiminta-ja-tavoitteet/> Luettu 7.7.2025, 21.8.2025 ja 8.1.2026.

3 Havainnot

3.1 Ara-vuokrataloyhtiöiden uudistuotanto, peruskorjaushankkeet, päätöksenteko ja yhteistyö

Kaupungin konserniohjaus ohjaa kaupungin omistuksessa olevia yhtiöitä, kuten Hekaa. Konserniohjaus käy omistajaohjaukseen liittyviä keskusteluja Hekan kanssa sekä tekee tavoiteasetantaa yhtiölle. Kaupungin konserniohjaus on mukana AM-ohjelman (Asumisen ja maankäytön toteutusohjelma) suunnittelussa ja valmistelussa. Vuoden 2024 AM-ohjelmakaudella tehtiin myös kaupungin asuntoyhtiöiden kohtuuhintaisen asumisen kokonaistarkastelua. Lisäksi kaupunki tekee edunvalvontaa sekä kaupungin että omistamiensa asuntoyhtiöiden näkökulmasta valtion suuntaan.⁶⁹

3.1.1 Ara-vuokrataloyhtiöiden uudistuotanto

Kaupungin AM-ohjelma sisältää kaupungin asuntopolitiikan periaatteet, strategiset ohjelmataavoitteet sekä asuntorakentamisen päätavoitteet. AM-ohjelmasta päätetään kaupunginvaltuustossa ja se tehdään yleensä aina neljäksi vuodeksi kerrallaan.⁷⁰

AM-ohjelma valmistellaan kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston asumisen yksikössä yhteistyössä kaupunginkanslian muiden palvelujen ja kaupungin toimialojen kanssa, pääsääntöisesti kaupunkiympäristön toimialan eri palvelujen kanssa. AM-ohjelmassa tuodaan esille Helsingin asuntotuotannon tavoitteet sekä kuinka paljon valtion tukemaa asuntotuotantoa tulisi asuntorakentamisessa olla. Lisäksi Hekan kanssa käydään keskustelua, mikä heidän näkemyksensä asuntorakentamisen uudistuotannon tavoitetasosta on ja minkä Heka näkee kestäväksi sekä yhtiön kannalta tarkoituksenmukaiseksi tavoitteeksi.⁷¹

Poliittisessa prosessissa ja päätöksenteossa AM-ohjelmaan suunnitellut tavoitetasot voivat kuitenkin muuttua. Useimmiten niitä on nostettu. Esimerkiksi vuoden 2024 AM-ohjelmakauden alkuperäinen yhteisesti virkavalmisteltu ehdotus oli 1 000 asuntoa vuodessa. Poliittisessa prosessissa tavoite nostettiin 1 500 asuntoon. Tavoite sisälsi vähintään 750 Hekan vuokra-asuntoa sekä vähintään 250 muiden hallinta- ja rahoitusmuotojen asuntoa, kuten Hitas-, hintakontrolloidut- ja asumisoikeusasunnot sekä omistusasunnot kaupunkiuudistusalueille.⁷² Näin ollen tavoite nousi 50 prosenttia

⁶⁹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁷⁰ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁷¹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁷² Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025. <https://asuntotuotanto.hel.fi/fi/laadukkaita-koteja-kasvavaan-kaupunkiin> Luettu 2.3.2026.

alkuperäisestä AM-ohjelmaan toimialojen ja Hekan kanssa suunnitellusta ja valmistellusta tavoitetasosta.⁷³

Alun perin suunniteltujen tavoitetasojen nousu aiheuttaa haasteita rahoitus- ja rakentamisprosesseille. Kaupunkiympäristön toimialan tulee muun muassa varmistaa, että ATT:llä ja kaupungilla yleisesti on riittävä määrä tontteja kaupungin omalla maalla eri hallinta- ja rahoitusmuotojen asuntorakentamiseen nähden. Suurin osa tonteista allokoidaankin ATT:lle. Lisäksi on varmistettava, että rakentamiskelpoisia tontteja on myös muiden yhtiöiden tuotannolle kuin Hekan hallintaan rakennettavat asunnot.⁷⁴

Taloudellisuuteen ja rakentamisen kohtuuhintaisuuden tarkasteluun pyritään nykyisin jo prosessin alkuvaiheista lähtien. Aluerakentamisen suunnitteluprosessia on muun muassa kehitetty kaupunkiympäristön toimialan tonttiyksikön, kaavoituksen, ATT:n ja kaupunginkanslian kanssa yhteistyössä siten, että jo kaavoitusprosessissa tarkastellaan tontteja sen mukaisesti, mitkä olisivat edullisimpia rakentaa ja tonteilla olisi mahdollisimman vähän rakentamisen hintaa nostavia tekijöitä.⁷⁵

Hekaa koskevat rakennushankkeet menevät myös Hekan hallituksen käsiteltäväksi. Mikäli Heka päättää, että rakennushankkeeseen voidaan ryhtyä, ATT alkaa tarkemmin suunnittelemaan hanketta, jolloin kustannuksia hankkeelle on jo syntynyt. ATT:n tehtävänä on kilpailuttaa hankkeet hankintalain mukaisesti.⁷⁶

ATT:n tehtävänä on hoitaa myös rakennushankkeiden rahoituksen hakuprosessi Varkelle.⁷⁷ Prosessi on monivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa Varkelta haetaan korkotukivaltuusvaraus hankkeelle. Kun hanke on kehittynyt siihen vaiheeseen, että on olemassa tieto hankkeen kustannuksista ja tarkemmista suunnitelmista sekä pankin tai muun rahoituslaitoksen laina kilpailutettu ja myönnetty, niin Varkelta haetaan lainan hyväksymistä korkotukilainaksi. Valtiokonttori maksaa hyväksytyin korkotuen suoraan rahoituslaitokselle.⁷⁸

Hekan hallituksessa tehdään lopullinen investointipäätös, kun tiedossa ovat hankkeen tarkat suunnitelmat sekä kustannukset. Mikäli Hekan hallitus päättäisi perääntyä hankkeesta investointipäätösvaiheessa pitäisi Hekan kattaa kustannukset, jotka hankkeelle jo ovat muodostuneet.⁷⁹

⁷³ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁷⁴ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁷⁵ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁷⁶ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁷⁷ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁷⁸ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025. <https://www.varke.fi/fi/yhteisot-ja-yhtiot/rahoitus-uudisrakentamiseen/korkotukilaina-asuntojen-rakentamiseen> Luettu 2.12.2025 ja 9.1.2026.

⁷⁹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

Hekalla on tehty analysointia mikä olisi asuntokohtaisesti oikea vuokrataso. Hankkeille on tämän myötä kehitetty kannattavuuslaskentaa, missä tulisi päästä senkaltaiseen rakentamisen hintatasoon, että voidaan laskea taso, jolla asunnot saadaan vuokrattua. Kannattavuuslaskelmien tarkoitus on varmistaa, että hankkeet kantavat itse itsensä suurimmilta osin koko elinkaaren ajan, eikä niiden kustannuksia tarvitse jo valmiiden ja aiemmin rakennettujen kohteiden avulla kompensoida. Kannattavuuslaskelmien avulla voidaan osaltaan siis ehkäistä vuokrien nousua. Järjestelmä, jossa jatkuvasti tulee uusia kohteita, mitä valmiiden kohteiden pitää vuokratukustannuksissaan kompensoida, ei ole pitkällä tähtäimellä kestävä. Kaupungin tahtotila on ollut, että myös korkeamman hintatason alueille rakennetaan valtion tukemaa asuntotuotantoa. Itse itsensä kantavat hankkeet mahdollistavat tuetun asuntotuotannon myös näille alueille.⁸⁰

Helsingissä kestää keskimäärin siitä, kun jollekin alueelle on valmis kaavaratkaisu siihen, että rakennettavat asunnot ovat valmiita ja niihin on valittu asukkaat, noin 5–6 vuotta.⁸¹

3.1.2 Ara-vuokraloyhtiöiden peruskorjaushankkeet

Hekan peruskorjaushankkeille ei ole kaupungin taholta asetettu määrällisiä tavoitteita. Peruskorjausten tavoitteena on ylläpitää kestävästi kiinteistökantaa. Hekalla on oma prosessi millä sen hallinnoimaa asuntokannan peruskorjaustarvetta käydään läpi ja ohjelmoidaan peruskorjaustarpeiden oikeat ajankohdat sekä korjausasteet.⁸²

Hekalla on kehitteillä peruskorjaushankkeiden salkutus, mikä tarkoittaa laajamittaisten korjausinvestointien hallittua kokonaisuutta eli peruskorjauksia ei tarkastella yksittäisinä remonteina vaan strategisina kokonaisuuksina. Tavoitteena on kiinteistöomaisuuden arvon säilyminen, energiatehokkuuden parantuminen, elinkaarikustannusten optimointi sekä vuokralaistyytyväisyyden lisääminen. Käytäntö on yleinen valtion tukemien vuokraloyhtiöiden kannassa.⁸³

Helsingillä on ollut varsin vahvana periaatteena, että kaikki olemassa oleva kiinteistökanta pidetään ja peruskorjataan. Taloudellisen kestävyuden näkökulmasta on kuitenkin tullut tarve tarkastella tarkemmin mitä peruskorjattavasta kiinteistökannasta on tarpeellista tai järkevää korjata ja säilyttää, sekä mitä mahdollisesti halutaan kehittää, tiivistää tai kokonaan purkaa. Hekan hallitus päättää hallinnoimiensa asuntoyhtiöiden peruskorjaushankkeista sekä tarvittaessa purkamisista. Hekan hallitus myös päättää rahoituksen hakemisesta näille hankkeille. ATT toteuttaa korkotukilainoitusten päätösten hakemisen Varkesta sekä kilpailuttaa lainat rahoituslaitoksilta. Yleisin lainoittaja on Kuntarahoitus.⁸⁴

⁸⁰ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁸¹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁸² Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁸³ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁸⁴ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

Hekan hallitus päättää kuinka paljon peruskorjauksista toteutetaan omarahoituksella ja mikä osuus katetaan korkotukilainoilla. Osa valtion tukemien vuokraloyhtiöiden omistajista ja hallinnoijista ei nykyisin enää hae peruskorjauksiin valtion korkotukea, vaan korjaukset rahoitetaan kaupunkien tai kuntien takaamalla lainoilla. Tällöin ne vapautuvat myönnettyjen korkotukilainojen asettamista rajoituksista. Helsingin kaupunki on toistaiseksi halunnut pitää Hekan hallinnoiman Ara-vuokra-asuntokannan sille tarkoitetussa käytössä eikä näin ollen ole ottanut peruskorjauslainojen takausvastuita itselleen. Lisäksi peruskorjausten osalta on haluttu hyödyntää valtion myöntämä korkotuki lainoille.⁸⁵

Hekalle tulee myös kaupungin taholta ohjausta, miten esimerkiksi ilmasto- ja laatu tavoitteet tulee rakennushankkeissa huomioida. Lisäksi kaupunki voi omalta tuotannoltaan edellyttää tietyn kokoisten asuntojen rakentamista.⁸⁶

Valtion tukeman vuokra-asuntotuotantoon on liittynyt aiemmin valtion suunnalta melko vahvaa suunnitteluun, laatuun ja hintatasoon liittyvää ohjausta sekä erityisvaatimuksia. Tällä hetkellä näyttää kuitenkin siltä, että valtio on vähentämässä laadullista ja muuta erityisohjausta. Kaupunki ja Heka ovat kuitenkin viime vuosina kiinnittäneet erityistä huomiota energia- ja kustannustehokkaampaan suunnitteluun ja rakentamiseen, mikä asettaa vaatimuksia ATT:n tuotannolle sekä rakentamisen hintatasolle. Aiempina vuosina kaupungin näkemyksenä on ollut, että rakentamisessa voidaan sallia myös korkeampia kustannuksia ja vuokratasoa on pyritty pitämään tietyllä tasolla tasausjärjestelmän avulla.⁸⁷

3.1.3 Valtion myöntämä Ara-korkotuki uudis- ja peruskorjauskohteille

Valtion koko Suomea koskeva asuntorakentamisen korkotukivaltuus on ollut viime vuosina keskimäärin 1,73 miljardia euroa vuosittain. Vuoteen 2027 korkotukivaltuus putoaa 500 miljoonaan euroon eli pudotus on huomattava. Helsinkiin kohdistunut korkotukivaltuus on 2020-luvulla ollut keskimäärin 500 miljoonaa euroa vuodessa. Mikäli korkotukivaltuus koko Suomen osalta putoaa alle Helsingin yksistään aiemmin saamaan määrän, tarkoittaa se, ettei korkotukivaltuus tule riittämään totuttuun uudisrakentamisen ja peruskorjausten tasoon. Valtion tehtävänä on jakaa korkotukivaltuutta kaikille seuduille eli Helsingin osuus tulee todennäköisesti pienemään merkittävästi. Helsingille tämä tarkoittaa hankkeiden osalta priorisointia sekä vaihtoehtoisten keinojen miettimistä.⁸⁸

ATT rakennuttaa myös Helsingin sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan vastuulla olevien hoivayksiköiden paikat. Asunnot rakennutetaan Hekan hallinnoitaviksi ja ne on tarkoitettu tietyille kohderyhmille kuten ikääntyneille, vaikeasti vammaisille tai muille asumiseen erityistarpeita tarvitseville ryhmille. Aiemmin erityisvaatimuksia omaaviin hoivayksiköihin ja

⁸⁵ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁸⁶ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁸⁷ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁸⁸ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

asuntorakentamiseen on valtiolta saatu investointiavustusta korkeimmillaan jopa 40 prosenttia kustannuksista. Valtio on vähentänyt näitä investointiavustuksia merkittävästi ja nopealla aikataululla.⁸⁹

Koko Suomea koskeva investointiavustus on aiempina vuosina ollut noin 150 miljoonaa euroa vuodessa ja tällä hetkellä avustuksen määrä on noin 15 miljoonaa euroa vuodessa. Käytännössä avustuksen merkittävä väheneminen tarkoittaa Helsingin osalta sitä, että ikääntyneille tarkoitettuihin hankkeisiin, mille olisi suuri tarve, ei kohdistu tällä hetkellä investointiavustusta ollenkaan. Lisäksi jo suunniteltuihin pitkällä hankeprosessissa olleisiin isoihin kohteisiin on jouduttu miettimään vaihtoehtoisia toimintatapoja sekä rahoitusratkaisuja. Tällaisia kohteita ovat Helsingissä olleet esimerkiksi Seniorikeskushankkeet.⁹⁰

3.1.4 Vapaat Ara-vuokra-asunnot

2020-luvun alkupuolella Helsinkiin rakennettiin paljon asuntoja, erityisesti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, ylittäen väestönkasvun edellyttämän määrän. Rakentamisen suureen määrään vaikuttivat sekä lainojen niin sanotut nollakorot että kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Helsingin kiinteistömarkkinoita kohtaan.⁹¹

Hekan Ara-vuokra-asuntojen tyhjäkäytön lisääntymiseen on vaikuttanut yleinen asuntomarkkinatilanne tällä hetkellä. Ara-vuokra-asuntoja sekä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on Helsingissä vapaana runsaasti, mikä antaa osalle asunnontarvitsijoista paremman mahdollisuuden valita omiin tarpeisiin sopivan asunnon halutulta alueelta. Osa vuokra-asunnon tarjoajista on tehnyt asunnon etsimisestä ja vuokrasopimuksen tekemisestä helppoa ja nopeaa suoraan internet-sivustoilla. Osalla vuokra-asuntojen tarjoajista on myös ollut erilaisia kampanjoita asuntojen vuokraamisen nopeuttamiseksi, esimerkiksi asunnon on voinut vuokrata ilman takuuvuokraa tai asunnon vuokrasopimuksen ensimmäisestä kuukaudesta ei ole tarvinnut maksaa vuokraa ollenkaan.⁹²

Koska vuokra-asuntoja on paljon vapaana Helsingissä, ei Hekan vuokra-asuntoihin kohdistu niin paljoa painetta. Lisäksi Hekan hallinnoimiin Ara-vuokra-asuntoihin on erillinen asukasvalinta, jonka prosessi on erilainen kuin yksityisillä vuokranantajilla.⁹³

Asuntojen vuokraukseen ovat vaikuttaneet myös Kelan yleisen asumis- ja muiden tukien leikkaukset. Asumiseen käytössä olevat varat ovat vähentyneet niillä ihmisillä, jotka ovat Hekan hallinnoimien vuokra-asuntojen kohderyhmää. Helsingin osalta asumistuen

⁸⁹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁹⁰ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁹¹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁹² Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁹³ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

pieneneminen on ollut suurempaa kuin muualla Suomessa.⁹⁴ Yleisen asumistuen korvausprosentti laski 70 prosenttiin 1.4.2024 alkaen. Lisäksi asumistuen perusomavastuu nousi, ansiotulovähennys 300 euroa poistui ja Helsinki yhdistettiin kuntaryhmään 2 (muu pääkaupunkiseutu) aiemman 1 ryhmän sijaan, mikä alensi maksimiasumismenojen osuutta.⁹⁵ Helsingissä näkyy selkeimmin tukileikkausten vaikutus siten, että ihmiset ovat joutuneet sopeuttamaan asumistaan joko muuttamalla pois Helsingistä tai muuttamalla pienempään asuntoon tai olematta muuttamatta isompaan asuntoon, vaikka sille olisi tarve.⁹⁶

Hekan hallinnoimaan asuntokantaan on vuosien saatossa, johtuen valtion Ara-tukien politiikasta sekä Helsingin kaupunkipolitiikasta, tehty paljon isohkoja asuntoja. Sen lisäksi on ajateltu, että asumiseen kuuluu tietty taso ja laatu, mitkä osaltaan voivat nostaa asunnon vuokraa. Nykyisenkaltaisessa tilanteessa isommat asunnot, esimerkiksi isot kolmiot, jäävät helpommin vuokraamatta, koska ihmisillä ei ole varaa vuokraan ja/tai he hakevat pienempää asuntoa. Osa asuntokannasta ei siis kohtaa nykyistä asunnonhakijoiden tarvetta.⁹⁷

3.1.5 Asukasvalinnan muutokset

Hekalle aiheutuu asuntojen tyhjäkäynnistä huomattavia kustannuksia vuosittain. Heka, kaupunkiympäristön asukasvalinta ja kaupunginkanslia ovat yhteistyössä pohtineet keinoja asukasvalinnan prosessin nopeuttamiseksi. Asukasvalinnassa on ensiksi tarjotun asunnon kieltäytymisprosentti ollut vuosittain kasvussa.⁹⁸ Hakijat eivät välttämättä valitse ensimmäisenä tarjottua asuntoa. Hakijoiden kriteerit asunnoille ovat muuttuneet tarkemmiksi, minkälaista ja miltä alueelta asuntoa toivotaan ja halutaan.⁹⁹

Valintaprosessissa kuluu aikaa, kun vapaata asuntoa tarjotaan ensin yhdelle hakijalle ja jos hakija kieltäytyy ottamasta asuntoa vastaan, niin vasta sen jälkeen asuntoa tarjotaan seuraavalle hakijalle. Asukasvalintaprosessiin vaikuttavat paljon myös Ara-lainsäädännöstä sekä Helsingin kaupungin omista tarkemmista asukasvalintaohjeista tulevat asukasvalinnan kriteerit, kuten asunnontarve ja sen kiireellisyys sekä tuloajat. Osassa Suomen Ara-vuokraloyhtiöistä on kokeiltu ratkaisuna tarjota vapaata asuntoa useammalle hakijalle yhtä aikaa. Mikäli ensimmäisenä oleva hakija kieltäytyy ottamasta asuntoa vastaan, niin seuraavat hakijat ovat jo tiedossa ja asuntoa voidaan tarjota heille saman tien. Tällöin kyseisen asunnon asukasvalintaprosessissa on useampi

⁹⁴ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁹⁵ <https://www.kela.fi/ajankohtaista/yleinen-asumistuki-pienenee-vuonna-2024-ja-sen-maksaminen-omistusasuntoihin-paattyy-vuonna-2025> Luettu 2.3.2026.

⁹⁶ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁹⁷ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁹⁸ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

⁹⁹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

asunnonhakija mukana ja hakijat voivat jo valmiiksi miettiä ottavatko asunnon vastaan vai ei.¹⁰⁰

Aikaisemmin, kun Heka on koostunut monista alueyhtiöistä niin jokaisella yhtiöllä on ollut oma asukasvalinta. Tällöin asukasvalintakäytännöt ovat voineet olla eri yhtiöillä erilaiset. Alueyhtiöiden lakkautuksien yhteydessä, vuoden 2020 alusta, on siirrytty yhden asukasvalintayksikön toimintamalliin, mikä on myös osaltaan tukenut Ara-lainsäädännön määrittämiä sekä Helsingin kaupungin ohjeistamia asukasvalinnan kriteereiden täyttymistä. Yhden asukasvalintayksikön toimintamallilla on ollut mahdollista toteuttaa kaupungin tahtotilaa valita asukkaat kaupungin vuokra-asuntoihin yhdenvertaisin perustein. Lainsäädäntö määrittelee kaupungeille ja kunnille omalla alueellaan myös valvontatehtävän, joka koskee sekä kunnan omia Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintoja että muidenkin vuokranantajien omistuksessa olevien Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintoja. Valvontatehtävä on kaupunkiympäristön toimialan asumisen palvelut.¹⁰¹

Asunnon hakijalle ei voida vain osoittaa jotain asuntoa, vaan huomioon pitää ottaa hakijan asuntoa koskevat toiveet ja vuokranmaksukyky. Esimerkiksi pienituloiset eivät välttämättä voi hakea korkeamman vuokratason alueelta asuntoa, kun tulot eivät riitä kattamaan vuokramenoa. Uudiskohteissa tai isoissa peruskorjauskohteissa asukasvalinnassa on paremmin mahdollista tarkastella myös asukasjakauman monipuolisuutta, kun koko vuokrayhtiöön valitaan asukkaat kerralla. Kun asukkaita valitaan vuokrayhtiöihin yksittäisiin vapaisiin tai vapautuviin asuntoihin, ovat keinot segregaatioon hyvin rajalliset.¹⁰²

Helsingin asukasvalintamalli poikkeaa muista kaupungeista ja kunnista siinä, että asukasvalinta on kaupungin omalla toimialalla ja kaupungin Ara-vuokra-asuntojen hallinta on kaupungin omistamalla osakeyhtiöllä.¹⁰³

3.1.6 Liiketilat kaupungin vastuulla

Kaupungilla on nähty kaavoituksen osalta tärkeänä, että myös Ara-vuokra-asuntoyhtiöihin toteutetaan vuokrattavia kivijalkaliikkeitä palvelutarjonnan sekä kaupunkikuvan eläväisyyden näkökulmasta. Liiketilöiden osalta on kaupungin eri osapuolien ja Hekan kanssa käyty keskusteluja voisiko liikkeitä sijoittaa ensisijaisesti muualle, kuin valtion tukemiin vuokra-asuntoyhtiöihin. Liiketilat ja niiden vuokraus eivät ole Hekan ydinliiketoimintaan kuuluvia. Liiketilöiden rakentamiseen ei myöskään myönnetä Ara-tukea. Näin ollen kaupunki vastaa liiketilöiden rakennus- ja käyttökustannuksista sekä täysimääräisestä vuokrauksesta. Liiketilöiden rakennusvaiheen kustannukset erotetaan

¹⁰⁰ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

¹⁰¹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

¹⁰² Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

¹⁰³ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

pääsääntöisesti vuokra-asuntoyhtiön muista rakennusvaiheen kustannuksista. Jonkun verran kustannuksia vuokra-asuntoyhtiölle voi kuitenkin muodostua asuin- ja liiketilojen yhteisten rakenteiden rakentamisesta.¹⁰⁴

3.1.7 Yhteistyö kaupungin eri toimijoiden kesken

Kaupungin toiminnoissa on pyritty selkiyttämään asuntorakentamiseen liittyvien eri toimintojen ja prosessien, kuten tonttivarauksen ja kaavoituksen, asuntoliittisen valmistelun, rakentamisen ja rakennuttamisen, asuntoyhtiöiden sekä asukasvalinnan yhteistyötä. Lisäksi on pyritty parantamaan ymmärrystä sekä tietoisuutta kunkin omien prosessien ja toimintojen lisäksi myös muiden prosesseista sekä eri toimintojen vaikutuksista kokonaisuuteen asuntotuotannossa ja kustannuksiin myös hankkeiden valmistumisen jälkeen. Esimerkiksi kaavoituksessa ei välttämättä ole riittävästi tarkasteltu sitä mitä erilaiset ratkaisut rakentamisen osalta tarkoittavat ja tulevat maksamaan. Lisäksi jokaiseen toimintoon vaikuttavat erilaiset lait ja määräykset, kaupungin strategialinjaukset sekä vastuullisuus ja ympäristövaatimukset.¹⁰⁵

Yhteistyö kaupungin eri toimijoiden kanssa sen osalta, että saataisiin rakentamiskustannukset uusissa asuntokohteissa alhaisemmalle tasolle, on jo aloitettu. Myös kaupungin omien vaatimusten ja kaavoituksen yksityiskohtaisuuden pitäisi olla sellaisella tasolla, että kustannuksissa päästään tarkoituksenmukaiseen hintaan. Helsingissä maaperää on hankalaa rakentaa niillä paikoilla, joita on vielä jäljellä ja paljon on myös sellaista kustannuksia nostavia tekijöitä, joille ei voida mitään.¹⁰⁶

Heka tekee yhteistyötä kaupunkiympäristön asukasvalinnan kanssa kehittämällä yhdessä asukasvalintaan ja asuntoihin liittyviä prosesseja sekä myös käytännön yhteistyötä.¹⁰⁷ Tiedonkulkua kaupunkiympäristön asukasvalinnasta Hekalle on parannettu myös siten, että Heka saa tietoa, minkälaisille asunnoille on kysyntää sekä onko asuntokanta sellaista, mille on tarvetta. Näitä voidaan esimerkiksi peruskorjaustilanteissa ottaa huomioon ja tehdä tarvittavia muutoksia asuntojen pohjaratkaisuihin. Lisäksi Heka saa asukasvalinnasta tietoa, mistä syistä hakijat kieltäytyvät vastaanottamasta asuntoa.¹⁰⁸

Kaupungin konserniohjaus sekä kaupunginkanslian asumisen yksikkö käyvät säännöllisiä keskusteluja sekä kaupunkiympäristön että Hekan kanssa ajankohtaisista asioista kuten kaupungin asuntopolitiikasta, asuntomarkkina-analyyseistä, asukasvalintakriteereistä, eri

¹⁰⁴ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

¹⁰⁵ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

¹⁰⁶ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

¹⁰⁷ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

¹⁰⁸ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

alueiden sekä tulo rajojen vaikutuksesta asuntokysynnässä ja asuntojen tyhjäkäynnin kehittymisestä. Yhteistyö on koettu kaikkien osapuolien kesken hyväksi.¹⁰⁹

3.2 Hekan Ara-vuokra-asuntojen asumiskustannukset

3.2.1 Vuokrien kehitys

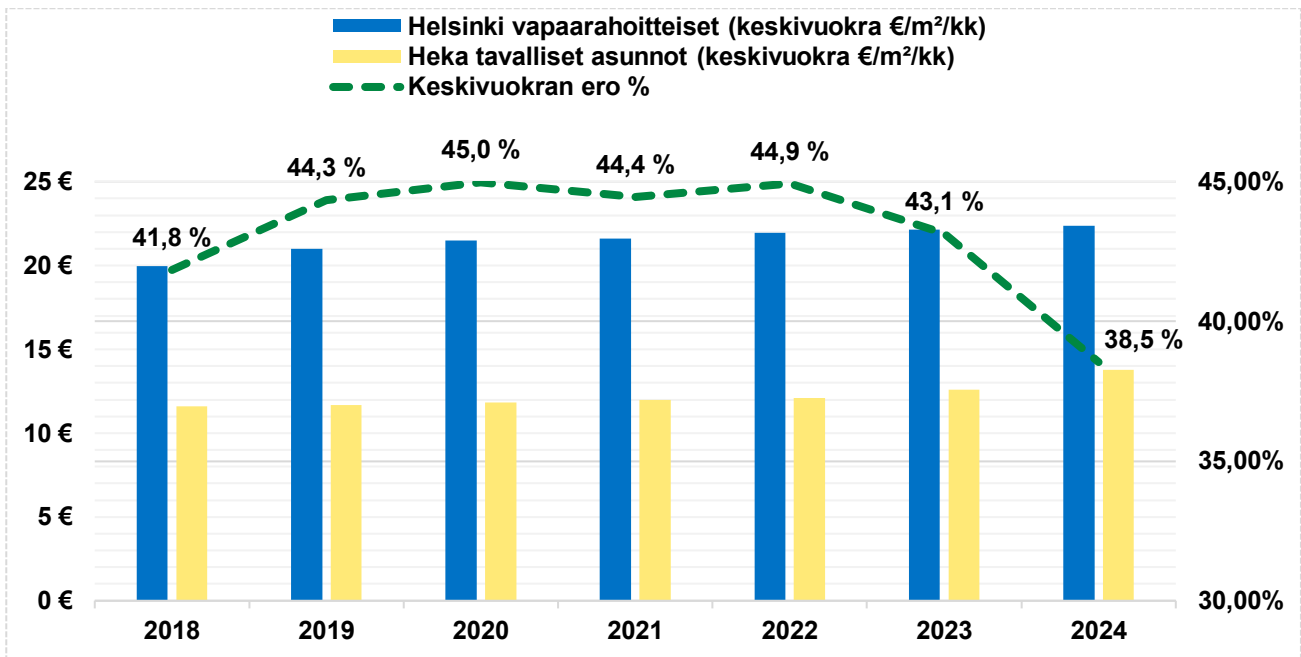
Heka toimii omakustannusperiaatteella eli vuokratulot käytetään talojen ja asuntojen rakentamiseen sekä korjaamisen, ylläpidon ja hallinnon kustannuksiin. Heka ei tavoittele voittoa eikä maksa osinkoa Helsingin kaupungille. Mahdollinen tilikauden ylijäämä käytetään seuraavien vuosien toimintaan. Hekan vuokrat vahvistetaan Hekan hallituksen toimesta vuosittain lokakuussa.¹¹⁰

Heka tasaa budjetoidut kokonaiskustannukset ensin aluekohtaisiksi keskivuokriksi ja sen jälkeen kohdekohtaisiksi keskivuokriksi perustuen kohteiden tekniseen ikään, sijaintiin, rakennustyyppiin sekä varuste- ja laatutasoon. Vuokrantasaus ei vaikuta vuokrissa kerättäviin kokonaiskustannuksiin eikä keskimääräiseen vuokratasoon. Vuokrantasauksen tavoitteena on mahdollisimman tasainen vuokrien kehitys kaikissa asuntokohteissa. Heka pyrkii vuokrantasauksella siihen, että vuokrat vastaavat kohteiden käyttöarvoa siten, että ne ovat keskenään oikeudenmukaisessa suhteessa.¹¹¹

¹⁰⁹ Asunto-ohjelmajohtajan haastattelu, Asuminen, Talous- ja suunnitteluosasto, Kaupunginkanslia 9.12.2025.

¹¹⁰ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/heka-vuokranantajana/vuokrataso-ja-vuokran-muodostuminen/>
Luettu 6.3.2026.

¹¹¹ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/heka-vuokranantajana/vuokrataso-ja-vuokran-muodostuminen/>
Luettu 6.3.2026.



Kuvio 2. Tilastokeskuksen Helsingin vapaarahoitteisten ja Hekan Ara-vuokra-asuntojen keskivuokrat ja näiden prosentuaalinen ero vuosina 2018–2024.¹¹²

Kuviossa 2 on esitetty Tilastokeskuksen Helsingin vapaarahoitteisten ja Hekan Ara-vuokra-asuntojen keskivuokria ja niiden prosentuaalista eroa vuosina 2018–2024. Keskivuokrien ero on pysytellyt 2018–2023 välisenä aikana yli 40 prosentin tasolla, mutta laskenut vuonna 2024 38,5 prosenttiin.

Hekan Ara-vuokra-asuntojen keskivuokra vuonna 2025 oli 14,48 euroa neliömetriltä kuukaudessa. Nousu edeltävän vuoden 2024 keskivuokraan 13,76 euroa oli 5,2 prosenttia, vuokrankorotuksen ollessa 0,72 euroa neliömetriltä.¹¹³ Keskivuokrien vaihteluväli vuonna 2025 eri asuinalueilla on ollut 13,27–16,62 euroa neliömetriltä.¹¹⁴ Tilastokeskuksen mukaan Ara-vuokra-asuntojen vuokrat nousivat vuonna 2025 Helsingissä 4,3 prosenttia. Ara-vuokra-asuntoja on Helsingissä muillakin toimijoilla kuin Hekalla. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat laskivat pääkaupunkiseudulla 0,5 prosenttia. Hekan ja Tilastokeskuksen Helsingin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrien välinen ero vuonna 2025 oli 32,4 prosenttia.¹¹⁵

Hekan hallitus on vahvistanut vuoden 2026 vuokrat kokouksessaan 24.9.2025. Keskivuokra Hekan Ara-vuokra-asunnoissa vuonna 2026 on 14,66 euroa neliömetriltä

¹¹² Hekan tilinpäätökset ja toimintakertomukset 2023 ja 2024.

¹¹³ <https://www.hekaoy.fi/2024/10/09/hekan-keskivuokra-on-ensi-vuonnakin-35-prosenttia-helsingin-markkinavuokria-edullisempi/> Luettu 6.3.2026.

¹¹⁴ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot Oy 12.11.2025.

¹¹⁵ <https://stat.fi/fi/julkaisu/cmfmfuswv02jq07w07i3xbng3> Luettu 13.3.2026.

kuukaudessa, mikä on 1,9 prosenttia korkeampi kuin vuonna 2025.¹¹⁶ Vuokrannousua voidaan pitää maltillisena.

3.2.2 Yleisen kustannusnousun hillitseminen

Hekan asiantuntijoiden mukaan Heka on tehnyt erilaisia toimia hillitäkseen yleisen kustannusnousun vaikutuksia Ara-vuokra-asuntojen asumiskustannuksiin. Heka on esimerkiksi asuntojen ylläpitosopimusten teon yhteydessä pyrkinyt kirjaamaan indeksikorotusehtoja, joissa indeksikorotukset olisivat Hekalle itselleen paremmin hallinnassa. Heka on lisäksi vähentänyt työntekijöitä muutosneuvotteluiden yhteydessä sekä henkilökunnalle ei ole maksettu tulospalkkioita. Toimitiloista on myös osakseen luovuttu ja Hekan asiakaslehti päätettiin lopettaa. Lisäksi Heka on pyrkinyt oikea-aikaisiin sekä oikeanmittaisiin remontteihin ja peruskorjauksiin. Vuonna 2024 sekä vielä osittain vuonna 2025 siirrettiin osa korjauksista myöhempään ajankohtiin. Korjausten siirtämisissä tulee Hekan asiantuntijoiden mukaan kuitenkin tarkastella järkevää taloudenpitoa sekä kiinteistön arvon säilyttämistä, eikä liiallinen korjausten siirtäminen saa aiheuttaa myöhemmin enemmän korjaustarpeita. Hekan asiantuntijoiden mukaan Heka on pyrkinyt tarkastelemaan kaikkia asumiskustannuksiin vaikuttavia tekijöitä ja pyrkinyt hillitsemään kuluja.¹¹⁷

Lämmityskulujen alentamisen osalta toteutetaan Hekan asiantuntijoiden mukaan myös toimia. Hekan energianhallintayksikkö seuraa energiakulutuksia ja tarpeen tullen muuttaa energianhallinnan suunnitteluohjeita. Uudistuotantoa toteutetaan Ara-vuokra-asunnoissa A-energialuokkaan. Lisäksi käytetään myös älykkäitä energianhallintajärjestelmiä, jotta olemassa olevan asuntokannan energiakulutus laskee. Perusparannuksissa voidaan saada merkittäviä tehokkuussäästöjä energiasta, kun asuntojen lähtötaso ennen perusparannusta vaihtelee. Perusparannuksiin toteutetaan kannattavuuslaskelmia. Korjausasteen ylittäessä määritellyn rajan, rakennus voidaan myös purkaa, suojeltuja rakennuksia lukuun ottamatta. Suojelukohteet eivät ole samankaltaisia tavanomaisen rakennuksen perusparannukseen verrattuna, ja ne voivatkin Hekan asiantuntijoiden mukaan tulla kalliimmaksi perusparantaa.¹¹⁸

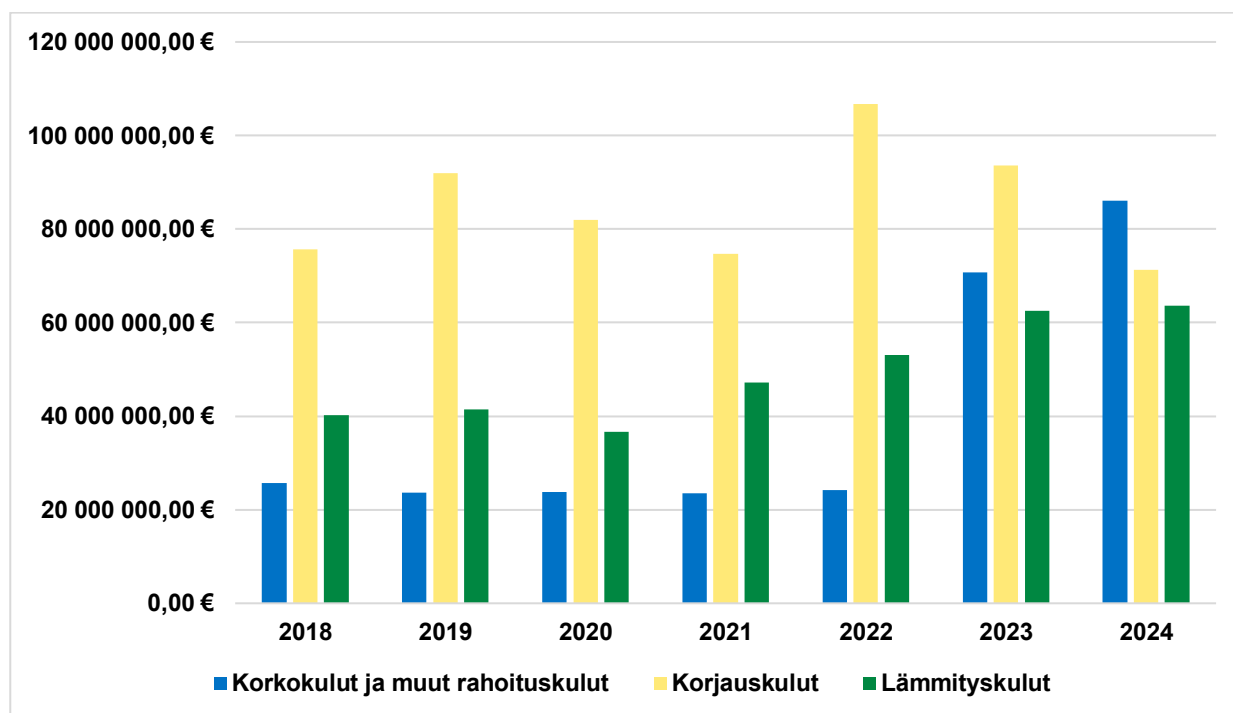
Neljä suurinta kustannusryhmää Hekalla ovat korkokulut, korjaukset, tonttivuokrat sekä lämmityskulut. Korkokustannukset ovat kasvaneet merkittävästi korkojen noustessa. Korjauksia on Hekan asiantuntijoiden mukaan pyritty tasapainottamaan. Tontin vuokrat ovat Helsingin kaupungin määrittämiä, joihin saatu myös Hekan asiantuntijoiden mukaan

¹¹⁶ <https://www.hekaoy.fi/2025/09/24/hekan-keskivuokraan-ensi-vuodelle-maltillinen-korotus/> Luettu 6.3.2026.

¹¹⁷ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹¹⁸ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

joitakin vähennyksiä.¹¹⁹ Vuoden 2025 tonttien vuokriin Heka on budjetoitunut noin 53 miljoonaa euroa. Vuonna 2024 tonttikulut olivat noin 51 miljoonaa euroa.¹²⁰



Kuvio 3. Hekan tuloslaskelmien mukaiset kulujen muutokset vuosina 2018–2024.¹²¹

Kuviossa 3 on esitetty Hekan tilinpäätösten mukaiset muutokset korkokulujen ja muiden rahoituskulujen, korjauskulujen sekä lämmityskulujen osalta vuosina 2018–2024. Kuvion 3 perusteella voidaan havaita, että Hekan korko- ja muut rahoituskulut ovat kasvaneet merkittävästi vuodesta 2023 lähtien. Korko- ja muiden rahoituskulujen määrä on noussut vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaan noin 86 miljoonaan euroon, kyseisten kulujen ollessa vuosien 2018–2022 aikana noin 25 miljoonan euron tasolla. Korjauskulut ovat olleet korkeimmillaan noin 107 miljoonassa eurossa vuonna 2022. Vuosina 2018–2024 korjauskulujen keskiarvo on ollut noin 85 miljoonaa euroa, ja vuonna 2024 on ollut kyseisen ajanjakson matalimmat korjauskulut, noin 71 miljoonaa euroa.¹²² Vuoden 2025 korjauskuluihin Heka on budjetoitunut noin 79 miljoonaa euroa ja loppuvuoden tulosten mukaan korjauskulujen toteuma tulisi olemaan noin 72 miljoonaa euroa.¹²³ Lämmityskulut ovat olleet vuotta 2020 lukuun ottamatta vuosittain kasvussa. Vuosina 2023–2024 lämmityskulut ovat olleet noin 63 miljoonan euron tasolla.¹²⁴

¹¹⁹ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹²⁰ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot Oy 12.11.2025.

¹²¹ Hekan tilinpäätökset 2018–2024, talousjohtaja, Helsingin kaupungin asunnot Oy, sähköposti 10.12.2025.

¹²² Hekan tilinpäätökset 2018–2024, talousjohtaja, Helsingin kaupungin asunnot Oy, sähköposti 10.12.2025.

¹²³ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot Oy 12.11.2025.

¹²⁴ Hekan tilinpäätökset 2018–2024, talousjohtaja, Helsingin kaupungin asunnot Oy, sähköposti 10.12.2025.

Vuoden 2025 energiakuluihin (lämmitys ja sähkö) Heka on budjetoitunut noin 90 miljoonaa euroa. Vuonna 2024 energiakustannukset olivat noin 74 miljoonaa euroa. Hekan loppuvuoden 2025 tulosennusteen mukaan energiakustannukset tulisivat olemaan noin 70 miljoonaa euroa. Energiakustannusten laskuun ovat vaikuttaneet erityisesti lämmin talvikausi sekä lämmityksen hinnanlasku. Näin ollen energiakustannukset ovat toteutumassa arvioitua ja edellisvuosia pienempinä.¹²⁵

3.2.3 Korkokulujen hillitseminen

Korkokulujen hillitsemiseksi Heka on alkanut lisäämään lainoihin korkosuojauksia. Valtion takaama korkosuojaus lasketaan jo olemassa olevaksi korkosuojatuksi lainaksi. Viimeisimmissä uudiskohteissa koron omavastuuosuus on ollut noin 2,3 prosenttia ja perusparannuksissa noin 2,5 prosenttia. Hekan vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaan keskikorko oli 2,6 prosenttia. Korkokustannusten määrä on vielä kuitenkin merkittävä. Korkosuojausastetta on pyritty kasvattamaan ja tavoitteena on noin 80–100 prosentin lainojen korkosuojausaste. Lyhyen aikavälin tavoitteena loppuvuoden osalta on 73 prosentin korkosuojausaste. Korkosuojattu pääoma myös jatkuvasti vähenee lainoja maksettaessa, mikä haastaa korkosuojausasteen kasvattamista. Yli neljän prosentin korolla olevia lainoja, joista ei enää saa Ara-tukea, on pyritty maksamaan pois pienentämällä näin kokonaiskorkoastetta. Erilaisia korkotoimia Hekan asiantuntijoiden mukaan pyritään toteuttamaan ajallisesti ja vastapuolittain hajauttamalla mahdollisimman kustannustehokkaasti.¹²⁶

Hekan asiantuntijoiden mukaan Hekan asukkailla on usein pieni talouden joustovara. Hekan taloudellisissa päätöksissä tulee ottaa huomioon se, että päätökset olisivat ennustettavia ja tasaisia. Nykyisen toiminnan kantava ajatus Hekan asiantuntijoiden mukaan on se, että mahdollisiin koronnousuihin pyritään varautumaan ennakolta esimerkiksi korkosuojauksilla. Suhtautumisen muutos korkopolitiikkaan ja riskienhallintaan on tapahtunut Hekan asiantuntijoiden mukaan korkomuutosten myötä luonnollisestikin. Hekan Ara-vuokra-asuntojen Ara-korkotuki tulee vastaan vähän yli kahden prosentin kohdalla. Muutos nollasta prosentista yli kahteen prosenttiin on korkokulujen kasvun näkökulmasta ollut kuitenkin merkittävä.¹²⁷

Heka on päivittänyt riskienhallintasuunnitelmaansa syksyllä 2025. Riskikartoituksia ja niiden hallintakeinoja toteutetaan ja seurataan, jotka kohdistuvat eritoten lainoihin ja korkoihin. Lisäksi Hekassa on alettu toteuttamaan korkoennusteita. Kuntarahoituksen kanssa Heka on saanut neuvoteltua korkeakorkoisempien lainojen korkoja kiinteäksi koroksi, mikä on pienentänyt korkokuluja. Hekan asiantuntijoiden mukaan tästä on saatu

¹²⁵ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot Oy 12.11.2025.

¹²⁶ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹²⁷ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

laskelmien mukaan arviolta noin miljoonan euron säästö vuodessa. Lisäksi hyviä korkotuottoja saadaan talletuskoroista Hekan merkittävän kassan myötä.¹²⁸

Taulukon 1 perusteella voidaan havaita, että Hekan lainakanta on kasvanut vuosittain sen ollessa vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaan noin 3,3 miljardia euroa. Lainoja lyhennetään vuosittain noin reilulla 100 miljoonalla eurolla. Lainojen keskiporko on noussut merkittävästi vuodesta 2023 lähtien, keskiporkon ollessa vuoden 2024 tilinpäätöksen mukaan 2,6 prosenttia. Lainojen keskiporkojen noustessa korkokustannukset ovat siten nousseet merkittävästi, mikä näkyy myös tarkemmin edellisessä kuviossa 3 (sivulla 35).

Taulukko 1. Hekan lainakannan muutokset, korkosuojaus ja lainojen keskiporko vuosina 2018–2024.¹²⁹

Heka lainat	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Emoyhtiön lainakanta	2 519,5 M€	2 665,1 M€	2 843,8 M€	2 915,5 M€	3 065,5 M€	3 090,6 M€	3 317,7 M€
Lainojen nostot	179,3 M€	246,5 M€	288,0 M€	184,4 M€	259,1 M€	171,2 M€	394,0 M€
Lainojen lyhennykset	100,2 M€	104,5 M€	111,6 M€	112,7 M€	112,2 M€	142,8 M€	122,0 M€
Korkosuojaus	80 %	79 %	78 %	76 %	73 %	70 %	68 %
Lainojen keskiporko	1,0 %	0,9 %	0,9 %	0,8 %	0,8 %	2,3 %	2,6 %

3.2.4 Rahoitus ja rakentaminen

Ara-vuokra-asuntojen rahoitusprosessit ovat ATT:n ohjaamia. Helsingin kaupungin asuntotuotanto kilpailuttaa Hekaa koskevat lainat sekä tekee korkotukilainahakemukset, sekä toimii yhteistyössä Varken kanssa. Heka osaltaan hyväksyy suunnitelmia, lainoja, tontin vuokrasopimuksia ja investointeja rahoitusprosessin aikana.¹³⁰

Ara-vuokra-asuntoja rakennetaan kaavamääräysten ja suunnitteluohjeiden mukaisesti. Hekan hallitus hyväksyy hankinta-arvoesityksen, jossa on tietoja rakennushankkeen luonteesta ja muista tiedoista. Heka on kesäkuusta 2025 alkaen edellyttänyt ATT:ltä vuokrakannattavuuslaskelmia, joiden avulla voidaan seurata rakentamisen kannattavuutta. Joillakin alueilla rakentaminen voi olla kalliimpaa johtuen kaavamääräyksistä sekä alueen erityispiirteistä. Esimerkiksi kokonaan puurakenteisten tai puolipyöreiden kerrostalojen rakentaminen tai esimerkiksi alueen perustamisolosuhteet haastavat kohtuuhintaisen rakentamisen toteuttamista. Kaavamääräysten olisi Hekan asiantuntijoiden mukaan hyvä

¹²⁸ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹²⁹ Hekan tilinpäätökset 2018–2024 sekä tilastoaineisto, talousjohtaja, Helsingin kaupungin asunnot Oy, sähköposti 10.12.2025.

¹³⁰ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

tukea sitä, että Heka voisi toteuttaa kohtuuhintaista rakentamista. Yksityisellä sektorilla yritykset voivat toteuttaa kalliimpaa rakentamista, mutta Hekan asiantuntijoiden mukaan Hekalla rakentamisen olisi hyvä kohdentua hyvään turvalliseen perusasumiseen.¹³¹

Hekan asiantuntijoiden mukaan Helsingissä on tällä hetkellä riittävästi Ara-asuntoja, mutta väestönkehitystä olisi tärkeä myös seurata, jotta Ara-vuokra-asuntoja olisi myös jatkossa riittävästi. Nyt päätettävät rakennushankkeet ovat valmiita keskimäärin 5–6 vuoden päästä. Helsingin kaupungin kasvaessa arviolta vuodessa noin 10 000 asukkaalla, tarkoittaa se 6 vuoden aikana noin 60 000 asukasta. Noin joka seitsemäs helsinkiläinen asuu Hekalla. Tämän osuuden voimakas lasku tarkoittaisi Hekan asiantuntijoiden mukaan Helsingin alueella yleistä vuokratason nousua, koska Heka osaltaan myös hillitsee vuokrien kehitystä suurella asuntomassallaan. Kaupunki on asettanut asuntotuotannolle rakentamismäärätavoitteen. Hekan asiantuntijat katsovat, että Hekan olisi hyvä päästä jatkossa myös enemmän vaikuttamaan siihen, mihin asuntoja sijoitetaan ja minkälaisia.¹³²

3.2.5 Asuntojen tyhjäkäynti ja yhteistyöt

Kaupunkiympäristön toimialan asumisen palveluiden tarjotessa asunnon hakijalle asuntoa, tulee tästä tieto Hekan asiakaspalveluun. Hakija ottaa yhteyttä Hekaan ja huoltohenkilö sopii näytön ajankohdan hakijan kanssa. Prosessi on Hekan asiantuntijoiden mukaan muuttumassa niin, että asiakaspalvelu alkaa sopia näytön ajankohdasta hakijan yhteydenotosta, ja asiakaspalvelu ilmoittaa huoltohenkilölle näytön ajankohdasta. Hekan huoltohenkilöstöllä on maksimissaan 3 päivää aikaa sopia näytöstä hakijan kanssa, jonka jälkeen hakija ilmoittaa Hekalle valitseeko asunnon, ja valitusta asunnosta allekirjoitetaan sopimus muutaman päivän sisällä. Tätä prosessia olisi Hekan asiantuntijoiden mukaan hyvä vielä tiivistää. Lähtökohtaisesti olisi hyvä, että hakija antaisi tahtotilan asunnon valitsemisesta alle viidessä päivässä.¹³³

Hekan asiantuntijoiden mukaan asuntovälitysprosessissa olisi tärkeä kehittää siten, että asuntoa tarjottaisiin yhden hakijan sijasta samaan aikaan useammalle. Hakijalle tarjotun asunnon kieltäytymisprosessi kestää arviolta noin 3–5 päivää. Esimerkiksi jos hakija ei ota lainkaan yhteyttä hakijalle tarjotusta asunnosta, kuluu tähän 3 päivää. Kun taas jos asuntoa katsomassa käyneestä hakijasta ei kuulu mitään, voi tähän kulua noin 5 päivää. Tämän ajankäytöllisen seikan Hekan asiantuntijat kokevat varsinaisena haasteena. Kaikille valintakelpoisille hakijoille tulisi Hekan asiantuntijoiden mukaan tarjota asuntoa samaan aikaan ja kertoa kyseisille hakijoille, että kyseisestä asunnosta on lähtenyt asuntotarjous useammalle. Suurimmassa asunnontarpeessa oleva henkilö saisi siten asunnon, eikä asukasvalintaprosessiin kuluisi niin paljon aikaa tarjoamalla asuntoa yksitellen, joista jokainen hakija saa erillisen mietintäajan. Hekan asiantuntijoiden mukaan monessa yksityisessä asuntovuokrayrityksessä tarjotaan asuntoa jo seuraavan päivän

¹³¹ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹³² Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹³³ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy

aikana hakijalle. Yksityisissä asuntovuokratyöryhmissä hakija on jo monesti ehtinyt valita asunnon, ennen kuin Heka ehtii asuntoa tarjota. Hekan asiantuntijoiden mukaan asunnonvälitysprosessin tulee toimia ripeästi. Hekan asiantuntijoiden mukaan todennäköisesti siihen nopeuteen ei päästä, jos Hekalla tarjotaan asuntoa yhdelle henkilölle kerrallaan, vaan hakijalle sopivat asunnot tulisi tarjota nopealla aikataululla.¹³⁴

Hekan asiantuntijoiden mukaan Heka tekee tyhjäkäynnin osalta paljon eri toimenpiteitä. Kaupunkiympäristön toimialan asumisen palveluiden kanssa Heka sopi määrällisesti eniten tyhjiä asuntoa sisältävien 20 kiinteistön osalta, että kyseisiin kiinteistöihin otetaan ulkopuolinen asuntojen esittelijä. Tämän on tarkoitus käynnistyä 2026 maaliskuussa, mikä voisi edistää asuntojen vuokrattavuutta. Lisäksi Heka on kouluttanut omaa henkilökuntaansa esimerkiksi asuntoesittelyjä varten ohjevideolla huoltohenkilöille. Lisäksi on tekeillä vastaavanlainen video poismuuttotarkastukseen varten, jotta varmistuttaisiin siitä, että kaikki asunnot olisivat hyvässä kunnossa, kun ne lähtevät uudelleenvuokraukseen. Lisäksi Hekan huoltohenkilöstö on kiertänyt kaikki tyhjiillään olevat asunnot kahteen kertaan. Näiden tarkistuskierrösten myötä noin seitsemääkymmeneen asuntoon tilattiin korjauksia ja noin kahteensataan asuntoon siivous. Suurin osa tyhjiillään olevista asunnoista siten olivat vuokrauskelpoisia, ja kyseisiin asuntoihin toteutettiin tarvittavat korjaukset ja siivoukset.¹³⁵

Lisäksi tyhjäkäyntiä on pyritty vähentämään Hekalla huollon päivystysmuutoksella. Päivystysmuutoksella käynnistetään ilta- ja viikonloppunäyttöjen järjestäminen. Yksi päivystäjä on lisätty Hekan päivystysvuoroihin, jonka tehtävänä on tehdä asuntonäyttöjä iltaisin ja viikonloppuisin. Hekan asukkailla on ollut aikaisemmin vuoden asumisvaihtoraja, mutta tätä on pienennetty kuuteen kuukauteen. Toisin sanoen kuuden kuukauden päästä asukas pääsee jo hakemaan Hekan sisällä asunnonvaihtoa. Lisäksi on lisätty joustoja vuokrasopimusten alkuajankohtiin. Aikaisemminkin on ollut mahdollista venyttää vuokrasopimuksen aloitusaikaa kuukauden päähän, mutta tätä on muutettu, niin että poikkeustapauksissa vuokrasopimuksen aloitusaika voi olla pidempi kuin yksi kuukausi. Lisäksi kevästä 2025 asti on ollut käytössä siivouspilotti tietyillä hankalammin vuokrattavavilla alueilla.¹³⁶

Hekan asiantuntijoiden mukaan Ara-vuokra-asuntoja on tyhjänä vuoden 2025 loppupuolella noin 1 600. Ensiarvoisen tärkeätä olisi, että tyhjäkäynti saataisiin Hekan asiantuntijoiden mukaan pienennettyä, ja arviolta noin 500–700 asuntoa olisi Hekan asiantuntijoiden mukaan sopiva tyhjäkäynnissä olevien asuntojen määrä. Jonkin verran asuntoja tulee pitää tyhjiillään, koska Heka esimerkiksi tarjoaa sijaisasuntoa perusparannukseen meneviltä kohteille. Hekan asiantuntijoiden mukaan tyhjäkäytössä olevien asuntojen taloudellinen vaikutus on arviolta 2 miljoonaa euroa kuukaudessa. Hekan asiantuntijoiden mukaan, jotta tyhjäkäynti lähtisi taittumaan, asuntotarjouksia tulisi

¹³⁴ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹³⁵ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹³⁶ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

olla noin 1 500 kuukaudessa nykyisen noin 50 prosentin kieltäytymisprosentilla. Kyseisellä kieltäytymisprosentilla vuokrasopimukselle asti saataisiin noin 700 asuntoa. Tällä hetkellä Hekalta vapautuu olemassa olevaa asuntokantaa noin 500 asunnon osalta kuukaudessa. Lisäksi uudistuotannosta ja perusparannuksesta tulee tarjolle noin 150 asuntoa keskimäärin kuukaudessa. Näillä laskelmilla tyhjäkäynti Hekan asiantuntijoiden mukaan pienentyisi, vaikkakin maltillisesti. Kieltäytymisprosentin alentaminen olisi myös tärkeää, mutta eritoten asuntotarjoustien volyyymiä olisi Hekan asiantuntijoiden mukaan ensiarvoisen tärkeä kasvattaa.¹³⁷

Kaupunginkanslian kanssa yhteistyö toimii Hekan asiantuntijoiden mukaan hyvin. Yhteistyö on melko säännöllisesti ja kaupunginkansliasta saadaan tukea tarvittaessa.¹³⁸ Asumisen palveluiden kanssa Heka on tehnyt yhteistyötä eritoten asukasvalintaprosessin osalta, mikä on Hekan asiantuntijoiden mukaan ollut haastava prosessi. Asukasvalintaprosessia on hyvässä hengessä edistetty asumisen palveluiden kanssa, ja Hekan asiantuntijoiden mukaan asioita on saatu edistettyä sekä asioita ratkaistua.¹³⁹

Asuntoja vapautui Hekan asiantuntijoiden mukaan isompi määrä 2023 vuoden loppupuolella, kun Heka muutti väistövarautumiskäytäntöä ja sen kustannustehokkuutta. Tämä asuntomäärän olisi Hekan asiantuntijoiden mukaan vuoden 2025 lopussa jo pitänyt saada vuokrattua. Hekan asiantuntijat näkevät tärkeänä sen, että asuntovuokrauksessa olisi isojen perusparannuksien yhteydessä esimerkiksi kiireaikaan mahdollisuus rekrytoida työntekijöitä. Hekalla on iso asiakaspalvelu ja Hekalle on mahdollista kouluttaa henkilöstöä kiireaikaan tai käyttämällä ulkoista kumppania. Hekan asiantuntijat pohtivat, että kaupunkiympäristön toimialan asumisen palveluilla ei välttämättä ole mahdollisuutta tämänkaltaiseen joustavaan henkilörekrutointeihin tai ei ole mahdollisesti tällä hetkellä riittävästi työntekijöitä asuntovälitystiimissä. Lisäksi tulorekisteriin pääsy olisi hyvä Hekan mukaan asuntopalveluiden osalta saada järjestettyä, jotta asunnonvälitysprosessin tehokkuus paranisi. Markkinointia asumisen palveluiden tulisi Hekan asiantuntijoiden mielestä myös kehittää esimerkiksi Oikotie-palvelun osalta, jossa asumisen palveluilla on suuresta asuntomassasta vain muutamia kymmeniä asuntoja tarjolla.¹⁴⁰

3.2.6 Rakennusten ympäristö- ja energiahankkeet

HELENA-hanke

Heka on ollut vuosina 2020–2024 mukana EU-rahoitteisessa HELENA-hankkeessa, jonka tarkoituksena on ollut löytää kustannustehokkaimpia tapoja parantaa rakennusten energiatehokkuutta sekä edistää uusiutuvan energian käyttöä. Hankkeen tavoitteena on ollut vähentää laajojen peruskorjauskohteiden energiankulutusta noin 40 prosenttia

¹³⁷ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹³⁸ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹³⁹ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy.

¹⁴⁰ Toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025, Helsingin kaupungin asunnot Oy

kohteelle teetettävällä monitavoiteoptimoinnilla. Monitavoiteoptimoinnilla tarkoitetaan prosessia, jossa yritetään löytää paras mahdollinen ratkaisu, kun tavoitteita on useita samanaikaisesti, esimerkiksi rakennusprojekteissa energiatehokkuus, kustannukset, ympäristövaikutukset, käytettävyys ja kunnossapitotavoitteet. Monitavoiteoptimoinnilla on mahdollista vertailla ja valita eri ratkaisuyhdistelmistä elinkaarikustannuksiltaan ja energiatehokkuudeltaan paras kokonaisratkaisu kullekin rakennukselle.¹⁴¹

Monitavoiteoptimointi tehtiin hankkeen aikana noin 170 Hekan hallinnoimalle asuinrakennukselle. Peruskorjauksessa oleviin 31 kohteeseen tehtiin energiatehokkuusinwestointeja 86 miljoonalla eurolla, joilla Heka saavutti 17,6 GWh:n¹⁴² vuotuiset energiasäästöt. Se vastaa yli 7 300 kolmen hengen kerrostaloasunnon vuotuista sähkönkulutusta.¹⁴³ Heka kuluttaa energiaa noin 600 GWh:a vuodessa ja energia on merkittävä kustannuserä Hekalle. Hankkeessa saavutetut vuotuiset energiasäästöt ovat noin 2,9 prosenttia Hekan vuosittaisesta kokonaiskulutuksesta. Energiakulutuksen suuruusluokasta kertoo myös se, että Heka käyttää noin 7 prosenttia Helenin tuottamasta kaukolämmöstä.¹⁴⁴

HELENA-hankkeen aikana selvitettiin myös Energia palveluna -mallin soveltuvuutta Hekalle. Mallissa palveluntarjoaja tekee energiatehokkuusinwestoinnit ja asennukset kiinteistöön sekä hoitaa ylläpidon ja huollot sopimuskauden ajan. Palvelumallin avulla on mahdollista toteuttaa energiatehokkuustoimenpiteitä myös ilman investointeja. Lisäksi asiakkaan ei tarvitse huolehtia huollosta ja ylläpidosta. Merkittäviä tekijöitä palvelumallin käytössä kustannusten pienentämiseksi ovat solmittavan sopimuksen pituus sekä hinnoittelumalli, joihin voi liittyä myös riskejä. Hekassa palvelumalli nähdään mahdollisena hankintamuotona tulevaisuudessa.¹⁴⁵

Osana HELENA-hanketta on myös toteutettu innovaatio-ohjelma, jonka tavoitteena oli löytää ja pilotoida uusia ja innovatiivisia vähähiilisiä rakennus- ja asumisratkaisuja suuren julkisen asuntotoimijan toimintaan. Hankkeen kautta saaduissa uusissa ratkaisuihin hyödynnettiin esimerkiksi aurinkoenergian varastoimista alkuperäiskäytöistä poistettuihin

¹⁴¹ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/hankkeet/helena-hanke/> Luettu 7.1.2026.

¹⁴² Gigawattitunti (GWh) on energian yksikkö, jota käytetään energiamäärän, sähkön ja lämmön ilmaisemiseen. 1 GWh = 1 000 000 kWh eli kilowattituntia. 1 GWh vastaa noin 50 sähkölämmitteisen omakotitalon vuosikulutusta.

¹⁴³ <https://www.hekaoy.fi/2024/12/13/helena-hanke-paatty-energianskulutusta-vahennettiin-7300-kerrostalokolmion-vuosikulutusta-vastaava-maara/> Luettu 7.1.2026.

¹⁴⁴ Heka 4.9.2024: Hekan HELENA-hankkeen 2020–2024 loppukooste ja opit; Energiatehokkuudessa eteenpäin EU-rahalla. Luettu 7.1.2026.

¹⁴⁵ Heka 4.9.2024: Hekan HELENA-hankkeen 2020–2024 loppukooste ja opit; Energiatehokkuudessa eteenpäin EU-rahalla. Luettu 7.1.2026.

sähköautojen akkuihin sekä tekoälyä BIM-mallien¹⁴⁶ teossa. BIM-mallinnuksen avulla voidaan vähentää käsin tehtävää työtä monitavoiteoptimoinnissa.¹⁴⁷

HELENA-hankkeen avulla Hekassa on mahdollista hyödyntää jatkossa monitavoiteoptimoinnin mahdollisuudet yhtenä työkaluna, mutta ymmärtää myös sen rajoitukset. Monitavoiteoptimoinnin lisäksi käyttöön on otettu peruskorjauskohteiden osalta vastaavanlainen energiasuunnittelu kuin uudiskohteissa. Energiajohtamistyössä apuna käytetään EnerKey-järjestelmää¹⁴⁸, jonka avulla voidaan tehdä uudenlaista poikkeamaseurantaa ja löytää tehokkaammin potentiaaliset tehostamiskohteet energian käytössä.¹⁴⁹

BuildON-hanke

Heka on mukana EU-rahoitteisessa BuildOn-hankkeessa (Affordable and digital solutions to Build the next generation on smart EU buildings), joka alkanut keväällä 2023 ja kestää loppuvuoteen 2026. Hanke on monikansallinen ja siinä on mukana 19 partneria kahdeksasta eri maasta. Hankkeen tavoitteena on löytää edullisia digitaalisia ratkaisuja rakennuksiin ja parantaa niiden energiatehokkuutta.¹⁵⁰

Heka osallistuu hankkeeseen yhdellä peruskorjatulla modernilla automaatiojärjestelmällä varustetulla talokohteella. Kohteessa on käytössä lämmitykseen maalämpöpumpun ja kaukolämmön yhdistelmä. Lisäksi peruskorjauksen yhteydessä on asennettu koneellinen tulo- ja poistoilmanvaihto sekä katolle sähköä tuottavat aurinkopaneelit. Kohteessa on tarkoitus parantaa lämmönsäätöä muun muassa elektronisilla patteritermostaateilla sekä kokeilla yhteistyössä VTT:n (Valtion taloudellinen tutkimuskeskus) kanssa lämmön kysyntäjoustoa. Kysyntäjoustolla pyritään vähentämään lämmön kulutusta silloin, kun kysyntä on korkeimmillaan. Hankkeessa selvitetään kohteen teknisten ratkaisujen toimintaa. Tavoitteena on kiinteistön energiankäytön ja ylläpitokustannusten säästäminen sekä asumismukavuuden lisääminen.¹⁵¹

3.2.7 Ara-vuokra-asuntoyhtiöiden liiketilat

Hekan hallinnoimissa Ara-vuokrataloissa ympäri Helsinkiä on katutasoissa tiloja, jotka on tarkoitettu liiketoimintaan. Liiketilojen vuokraamisesta vastaa Helsingin kaupunkiympäristön Tilat-palvelu. Vapana olevista tiloista ilmoitetaan Oikotie-palvelussa.

¹⁴⁶ Building Information Modelling (BIM) on rakennuksen tietomallinnusprosessi, jossa rakennuksesta luodaan digitaalinen, älykäs 3D-tietomalli, joka sisältää kaiken tiedon rakennuksen koko elinkaaren ajalta, suunnittelusta ylläpitoon ja purkuun.

¹⁴⁷ <https://www.hekaoy.fi/2024/12/13/helena-hanke-paatty-energiankulutusta-vahennettiin-7300-kerrostalokolmion-vuosikulutusta-vastaava-maara/> Luettu 7.1.2026.

¹⁴⁸ EnerKey-järjestelmä on suomalainen SEMS (Sustainability & Energy Management System) -alusta, joka auttaa organisaatioita hallitsemaan, analysoimaan ja optimoimaan energia- ja resurssikulutustaan kiinteistöissä tekoälyn ja automaation avulla.

¹⁴⁹ Heka 4.9.2024: Hekan HELENA-hankkeen 2020–2024 loppukooste ja opit; Energiatehokkuudessa eteenpäin EU-rahalla. Luettu 7.1.2026.

¹⁵⁰ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/hankkeet/buildon-hanke/> Luettu 7.1.2026.

¹⁵¹ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/hankkeet/buildon-hanke/> Luettu 7.1.2026.

Tilat-palvelun vuokraneuvottelijat sopivat liiketilan mahdollisen vuokraajan kanssa tilan näytöstä, vuokrasta, vakuudesta sekä muista käytännön asioista. Tyypillinen vuokravakuus on kolmen kuukauden kokonaisvuokraa vastaava summa.¹⁵²

Useimmat liiketilat soveltuvat monenlaiseen liiketoimintaan. Uusimpien taloyhtiöiden osalta liiketiloja voidaan kuitenkin suunnitella jo valmiiksi niin, että tila soveltuu tietynlaiseen liiketoimintaan. Liiketoimintaa tiloissa harjoittavat monenlaiset yritykset kuten esimerkiksi parturi-kampaamot ja muut palvelut, erilaiset toimistot, ravintolat ja kahvilat sekä päivittäis- ja erikoistavarakaupat.¹⁵³

Varke ei pääsääntöisesti myönnä Ara-vuokra-asuntoyhtiöiden liiketilojen rakentamisen rahoitukseen valtion tukea. Mikäli liiketiloja muutetaan peruskorjausten yhteydessä asunnoiksi, voidaan hankkeelle tällöin saada Ara-tukea. Kaupunki vuokraa kaikki liiketilat Hekalta omakustannushintaan. Näin ollen kustannukset liiketiloista eivät siirry Hekan Ara-vuokra-asuntojen vuokriin.¹⁵⁴

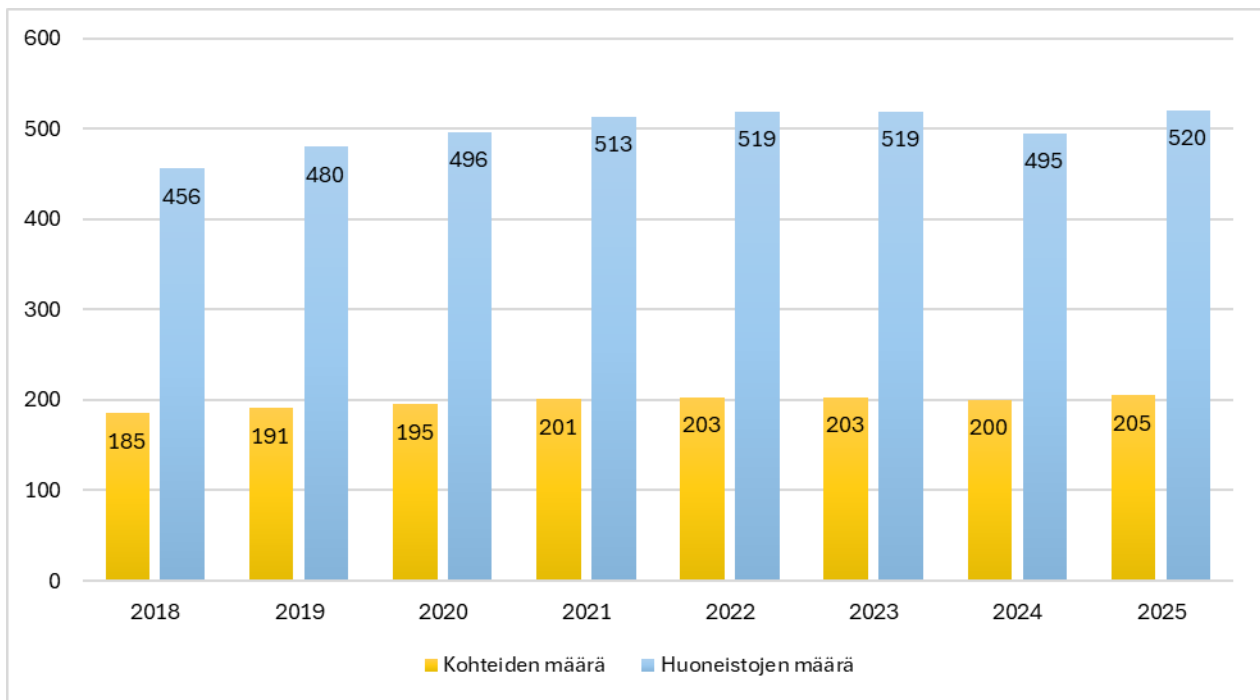
Alla olevissa kuvioissa 4–5 on esitetty Hekan hallinnoimissa Ara-vuokra-asuntoyhtiöissä sijaitsevien liikehuoneistojen kokonaismäärä sekä vuokrattujen ja tyhjien huoneistojen osuudet vuosina 2018–2025. Kaupunkiympäristön toimialalla on vaihtunut kiinteistötietojärjestelmä vuonna 2023 eivätkä tiedot tätä aiemmilta vuosilta ole absoluuttisia vaan suuntaa antavia.¹⁵⁵

¹⁵² <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/liiketilat-heka-taloissa/> Luettu 8.1.2026.

¹⁵³ <https://www.hekaoy.fi/tietoa-hekasta/liiketilat-heka-taloissa/> Luettu 8.1.2026.

¹⁵⁴ Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot Oy:n 12.11.2025.

¹⁵⁵ Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.



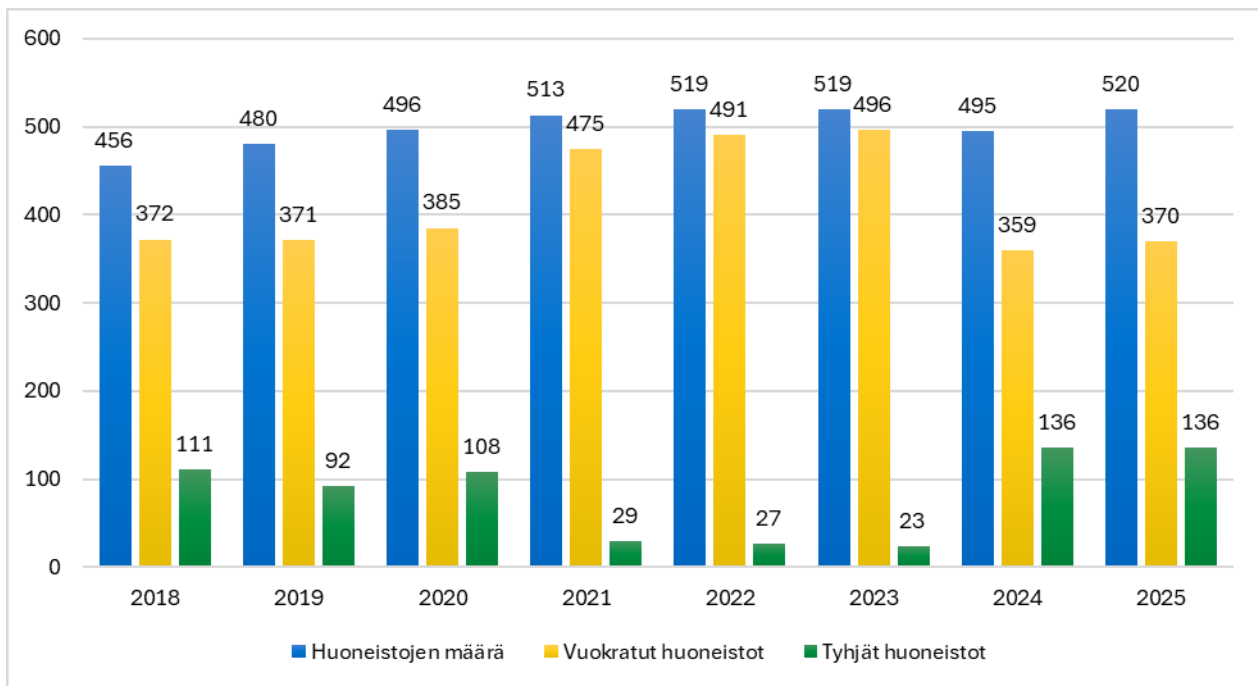
Kuvio 4. Hekan hallinnoimien Ara-vuokra-asuntoyhtiöiden katutasossa olevien liikehuoneistojen määrä asuntoyhtiökohteittain sekä huoneistoittain vuosina 2018–2025.¹⁵⁶

Kuviosta 4 on nähtävissä, että liiketilojen määrä on viimeisen seitsemän vuoden aikana noussut kohtuullisesti noin 70 liikehuoneistolla. Kiinteistöjen, joissa liiketilat sijaitsevat, määrä on samalla ajanjaksolla noussut noin 20 kiinteistöllä. Vaikka liikehuoneistojen määrä on kasvanut, on huoneistoala pysytellyt koko 2020-luvun 50 000 m² – 54 000 m² välillä, ollen loppuvuodesta 2025 noin 52 000 m².

Liiketilojen kokonaiskustannukset olivat vuonna 2025 yhteensä 30,1 miljoonaa euroa. Kustannukset ovat lähes kolminkertaistuneet vuoteen 2018 verrattuna, jolloin ne olivat yhteensä 12,2 miljoonaa euroa. Suurinta kustannusten kasvu on ollut vuosien 2022 ja 2023 välillä kustannusnousun ollessa noin 9,1 miljoonaa euroa.¹⁵⁷

¹⁵⁶ Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.

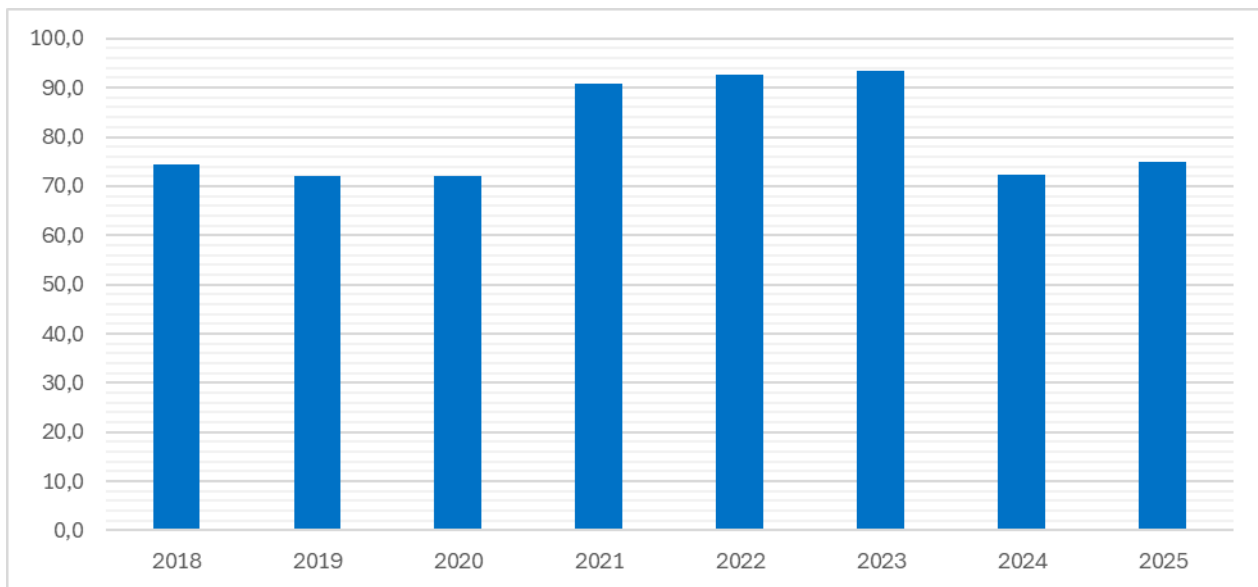
¹⁵⁷ Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.



Kuvio 5. Hekan hallintoimien Ara-vuokra-asuntoyhtiöiden liikehuoneistojen kokonaismäärä sekä vuokrattujen ja tyhjien huoneistojen osuudet vuosina 2018–2025.¹⁵⁸

Kuviossa 5 on esitetty vuokrattujen ja tyhjien liikehuoneistojen määrät vuosina 2018–2025 verrattuna liikehuoneistojen kokonaismäärään. Alimmillaan tyhjien huoneistojen määrä on ollut vuosina 2021–2023 ollen alle 30 tyhjää liikehuoneistoa. Muina vuosina tyhjien liikehuoneistojen määrä on vaihdellut 92 ja 136 liiketilan välillä.

¹⁵⁸ Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.



Kuvio 6. Hekan hallinnoimissa Ara-vuokra-asuntoyhtiöissä olevien liikehuoneistojen vuokrausaste prosentteina vuosina 2018–2025.¹⁵⁹

Kuviossa 6 on esitetty huoneistojen vuokrausaste prosentuaalisesti. Vuokrausaste on vaihdellut 20 prosentilla vuosina 2018–2025 ollen korkeimmillaan yli 90 prosenttia vuosina 2021–2023. Vuosina 2024–2025 vuokrausaste on pudonnut vastaavalle tasolle noin 72–74 prosenttiin, kuin vuosina 2018–2020.

Kaupunkiympäristön Tilat-palvelu on arvioinut liiketilojen vuokratuoton menetystä tammikuun 2025 tilanteessa, jolloin vapaata huoneistoalaa oli yhteensä 11 777 m² ja keskimääräinen neliövuokra oli 17,68 €/m²/kk. Kuukausittainen vuokratuoton menetys on edellä mainituilla luvuilla laskien, vajaakäytön ollessa 0 prosenttia, noin 208 200 euroa kuukaudessa ja vuositasolla noin 2,5 miljoonaa euroa.¹⁶⁰

Liiketilojen kysyntään ja vuokrausasteeseen vaikuttavat yleinen taloustilanne ja liiketoimintaympäristön muutokset sekä tilojen sijainti- ja laatuerot. Yritysten taloudellinen epävarmuus on vähentänyt investointeja ja liiketilojen kysyntää. Myös etä- ja hybridityö on muuttanut yritysten tilankäyttöä ja kysyntää. Kuluttajakäyttäytyminen on muuttunut viime vuosina ja myymälät ovat siirtyneet kauppakeskuksiin sekä verkkokauppaan, mikä osaltaan rajoittaa kivijalkaliiketilojen kysyntää. Laadultaan parhaat ja hyvin saavutettavat liiketilat vuokrataan yleensä nopeasti, mutta kauempana Helsingin keskustasta olevat vanhat tilat voivat olla tyhjillään pidempäänkin.¹⁶¹

¹⁵⁹ Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.

¹⁶⁰ Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.

¹⁶¹ Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.

Kaupunkiympäristön Tilat-palvelu vuokraa liiketiloja kaikille toimijoille samoilla ehdoilla, oli kyseessä yksityishenkilö, yritys, yhteisö, yhdistys tai säätiö. Julkisen sektorin toimijana Tilat-palvelulla ei ole mahdollisuutta laskea tilavuokria merkittävästi alemmaksi kuin markkinataso, mikä rajoittaa kykyä tarjota esimerkiksi vuokratasoltaan edullisia vaihtoehtoja. Vuokrausasteen parantamiseen on pyritty löytämään ratkaisuja muun muassa järjestämällä vuokratarjouskilpailuja sekä kehittämällä ja tehostamalla markkinointia ja sen kanavia.¹⁶²

3.2.8 Asukasvalinnan organisointi tulevaisuudessa

Heka ja Helsingin kaupunki ovat käynnistäneet Hekan pyynnöstä selvitystyön, jonka tarkoituksena on tarkastella miten asukasvalinnat Hekan hallinnoimiin Ara-vuokra-asuntoihin olisi tulevaisuudessa tarkoituksenmukaista organisoida. Nykyisin asukasvalinnat tehdään kaupunkiympäristön toimialalla.¹⁶³

Selvitystyötä tehdään yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan ja kaupunginkanslian kanssa. Selvitystyöryhmän tavoitteena on käydä nykyiset asukasvalintaprosessit läpi sekä selvittää ja toteuttaa tarvittavat kehittämistoimenpiteet, joilla on mahdollista tehokkaimmin vaikuttaa Ara-vuokra-asuntojen tyhjäkäytön vähentämiseen.¹⁶⁴ Tyhjäkäytön kustannusvaikutukset ovat vuosittain merkittävät, noin 24 miljoonan euron luokkaa. Tyhjänä olevia asuntoja on vuosina 2024–2025 ollut keskimäärin 1300–1600 asuntoa per kuukausi.¹⁶⁵ Pääosa tyhjillään olevista asunnoista on suuria kaksioita ja kolmioita.¹⁶⁶

Lisäksi selvitystyön tavoitteena on pohtia asukasvalintakriteerejä sekä asunnonhaun kiireellisyysluokkia niiden asunnonvaihtajien osalta, joilla asumiskustannukset ovat muodostuneet kohtuuttomiksi tuloihin nähden sekä niiden asukkaiden osalta, joilla asunnon vaihtotarve johtuu kiinteistön purkavasta kehittämisestä kaupungin kaavakehityksen turvaamiseksi. Lisäksi tavoitteena on pohtia mahdollisuuksia tarjota vapaana olevia asuntoja samalla kertaa useammalle hakijalle. Tällä hetkellä vapaita asuntoja tarjotaan vain yhdelle hakijalle kerrallaan. Työryhmän pohdittavana on myös muiden asunnonhakuportaalien kuin kaupungin oman käyttäminen niiden asuntojen osalta, joihin vuokrasopimusta ei ole saatu tehtyä.¹⁶⁷

¹⁶² Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.

¹⁶³ Hekan esitykset Helsingin kaupunginhallitukselle selvitystyöryhmän perustamisesta 19.6.2025 ja 21.8.2026. Luettu 14.11.2025 ja 15.1.2026.

¹⁶⁴ Hekan esitykset Helsingin kaupunginhallitukselle selvitystyöryhmän perustamisesta 19.6.2025 ja 21.8.2026. Luettu 14.11.2025 ja 15.1.2026.

¹⁶⁵ Hekan esitys Helsingin kaupunginhallitukselle selvitystyöryhmän perustamisesta 21.8.2026. Luettu 14.11.2025 ja 15.1.2026.

¹⁶⁶ Hekan esitys Helsingin kaupunginhallitukselle selvitystyöryhmän perustamisesta 19.6.2025. Luettu 14.11.2025 ja 15.1.2026.

¹⁶⁷ Hekan esitys Helsingin kaupunginhallitukselle selvitystyöryhmän perustamisesta 19.6.2025. Luettu 14.11.2025 ja 15.1.2026.

Helsingin käytäntö, jossa Ara-vuokrakiinteistöjen vuokraus on eriytetty muusta hallinnasta ja ylläpidosta, poikkeaa muiden kaupunkien ja kuntien omistamien vuokratyöyhtiöiden toimintatavoista.¹⁶⁸

3.3 Asukasvalinnat Hekan hallinnoimiin Ara-vuokra-asuntoihin

3.3.1 Asukasvalintaprosessi

Hekan asukasvalintaa toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan asumisen palveluissa, asuntojen välitystiimissä. Asuntojen välitystiimi koostuu noin 15 henkilöstä, johon kuuluu asuntosihteerejä, suunnittelija sekä tiimipäällikkö.¹⁶⁹ Hekan vuokra-asunnot ovat valtion tuella rakennettuja Ara-vuokra-asuntoja, joihin valitaan asukkaat hakijoiden asunnontarpeen sekä hakukriteerien perusteella. Jonotusperiaatetta ei käytetä. Asukasvalintaperiaatteet perustuvat lakiin ja valintaperusteina käytetään asunnon tarvetta, varallisuutta sekä tuloja. Etusijalla asunnon saamisessa ovat asunnottomat ja muut kiireellisimmässä kiireellisyysluokassa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Asukkaita valitessa otetaan huomioon monipuolinen asukasrakenne, ja että alueilla asuu erilaisia ihmisiä elämäntilanteen, varallisuuden ja koulutuksen näkökulmasta.¹⁷⁰ Hekan asukasvalinnassa otettiin käyttöön tulorajat vuoden 2025 alussa.¹⁷¹

Asunnon asukasvalintaprosessi alkaa asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan esimerkinomaisesti siitä, kun asukas irtisanoo sopimuksen Hekalla. Hekalta saadaan tieto kaupunkiympäristön toimialan asuntojen välitystiimiin, että asunto on vapautumassa. Tämän jälkeen asumisen palvelut aloittavat etsimään asunnolle uutta vuokralaista. Kyseistä vapautuvaa asuntoa tarjotaan sellaisille hakijoille, jotka ovat kyseisen asunnon mukaisilla hakukriteereillä asuntoa hakeneet. Asunnon vapautuessa järjestelmä osoittaa automaattisesti keille hakijoille hakukriteerit täytyvät sisältäen myös hakijoiden kiireellisyysluokat. Hakijan saadessa asuntotarjouksen, on asunnon hakijalla 3 päivää aikaa olla yhteydessä, sekä sopia asuntonäytöstä. Hakijan halutessa asunnon, asunnosta allekirjoitetaan vuokrasopimus.¹⁷²

Asumisen palveluiden arvion mukaan noin 50 prosenttia asunnoista on sellaisia, jotka saadaan helposti vuokratuksi. Noin 25 prosenttia asunnoista taas ovat jonkin verran

¹⁶⁸ Hekan esitys Helsingin kaupunginhallitukselle selvitystyöryhmän perustamisesta 21.8.2026. Luettu 14.11.2025 ja 15.1.2026.

¹⁶⁹ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁷⁰ <https://www.hel.fi/fi/asuminen/hekan-vuokra-asunnot/valintakriteerit-hekan-vuokra-asuntoihin> Luettu 6.2.2026.

¹⁷¹ <https://www.hekaoy.fi/kotia-etsivalle/nain-haet-hekan-asuntoa/> Luettu 6.2.2026.

¹⁷² Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

haastavampia, ja noin 25 prosenttia asunnoista on sellaisia, joihin on vaikeaa saada vuokralaisia. Hankalimmissa tapauksissa asunto on voinut olla tarjottuna yli 30 kertaa, ennen kuin hakija ottaa asunnon vastaan. Asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan viime vuosina tilanne on muuttunut niin, että on asuntoja, joita kukaan ei halua. Kyseiset asunnot ovat enemmän kohdekohtaisia, kuin tietyltä alueelta. Asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan asuntoihin, joihin ei kohdistu yhtäkään hakemusta, voisi mieltä remonttia tai vuokran tarkastelua.¹⁷³

Asuntomarkkinatilanne muuttui asumisen palveluiden asiantuntijoiden arvion mukaan koronapandemian aikana. Nykyään asuntohakemukset kohdistuvat huomattavasti tarkemmilla kriteereillä kuin aikaisemmin. Asunnonhakijat usein haluavat asunnon tietyltä alueelta, tietyn kokoisen ja hintaisen asunnon riittävällä varustetasolla. Tällä hetkellä hakijoilla on enemmän varaa mistä valita, ja asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan hakijoilla voidaankin ajatella olevan nykyään vuokralaisen markkinat. Kaupungin asuntotuotantotavoitteiden myötä Helsinkiin on tullut huomattava määrä lisää vuokra-asuntoja. Tällä hetkellä on paljon asuntotarjontaa ja myös erilainen asuntomarkkinatilanne kuin aikaisemmin. Tilanne näkyy myös väistämättä asuntojen välityksessä. Markkinatilannetta tuleekin asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan arvioida eri tavalla kuin aikaisemmin. Aikaisemmin asunnot saatiin nopeammin vuokrattaviksi, mutta tällä hetkellä ollaan toisen kaltaisessa tilanteessa. Asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan ennen ajateltiin enemmän, että kaupungin vuokra-asuntoa on vaikea saada, ja tarjottu asunto on otettava, jos asuntoa tarjotaan.¹⁷⁴

3.3.2 Yhteistyö ja asukasvalintaprosessin vahvistaminen

Asumisen palvelut tekevät yhteistyötä monien eri tahojen, kuten kaupungin sisäisten toimijoiden, Hekan ja esimerkiksi pääkaupunkiseudun muiden kaupunkien asukasvalintatoimijoiden kanssa. Muiden kaupunkien asukasvalintatoimijoiden kanssa tuodaan hyviä toimintatapoja ja ajatuksia omaan toimintaan. Kaupunginkanslian kanssa toteutetaan säännöllisiä tapaamisia ajankohtaisista asuntopoliittisista seikoista. Hekan kanssa yhteistyötä tehdään eri työntekijätasolla ja Hekan kanssa on asumisen palveluiden mukaan muodostuneet hyvät rakenteet, mutta yhteistyössä olisi asumisen palveluiden mukaan vielä kehitettävää. Viime aikoina niin Hekassa kuin asumisen palveluissa on ollut henkilövaihdoksia, mikä on tuonut yhteistyöhön uusia näkökulmia sekä aktiivisuutta.

¹⁷³ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁷⁴ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

Lisäksi asuntotuotantopalveluiden kanssa asumisen palvelut tekevät yhteistyötä esimerkiksi peruskorjausten, uudiskohteiden ja niiden markkinoinnin näkökulmasta.¹⁷⁵

Yhteistyötä asumisen palveluissa tehdään myös segregaaation ja asunnottomuustyön näkökulmista esimerkiksi kaupunginkanslian ja soten kanssa. Asumisen palveluiden mukaan alueellisesti Helsingissä pyritään tasapainoiseen alueiden kehitykseen. Tasapainoisilla alueilla on iso merkitys naapuruston hyvinvointiin ja koulun oppilaspohjaan. Monipuolinen asukasrakenne kaupungin sisällä on tärkeää, ja että riittävän monella on mahdollisuudet asua, vaikka Kalasatamassa tai Jätkäsaarella. Asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan pienituloisimmilla on tällä hetkellä haastavaa vastaanottaa asuntoa tietyiltä alueilta, sillä kustannukset ovat korkeita. Uudiskohteista on tullut neliöhinnaltaan melko kovahintaisia usealle.¹⁷⁶

Helsingissä tarvitaan asumisen palveluiden mukaan korkotuettua asumista ja Helsingin vetovoimaisuuden turvaamisen näkökulmasta kohtuuhintainen asuminen on tärkeää. Kaikki asukasvalinnat pyritään asumisen palveluissa tekemään huolellisesti, eikä asukasvalintoja tehdä ilman kriteereitä, jotta saataisiin asunnot vain täyteen. Nykyään tarvitaan asumisen palveluiden näkemyksen mukaan asuntoja enemmän kuin ennen asuttaakseen sama ihmismäärä. Ihmisten elämä on muuttunut moninaisemmaksi ja nykyään ihmisillä on enemmän erilaisia asumisen tarpeita. Yhä useammat asuvat yksin tai moninaisemmissa perhekokoonpanoissa kuin ennen.¹⁷⁷

Asunnonvälitysprosessia on pyritty asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan kehittämään Hekan kanssa käydyissä keskusteluissa, joissa on nostettu esille esimerkiksi asuntojen tarkastuksiin sekä näyttöihin liittyviä haasteita. Hekan vastuulla on asuntojen näyttöjen järjestäminen. Hekalla asuntojen näyttöjä toteuttavat huoltomiehet, jotka eivät välttämättä ole tottuneet markkinoimaan asuntoja potentiaalisille asunnonhakijoille. Huoltomiehiä onkin alettu ohjeistamaan asuntonäytöillä toimimaan markkinointimaisella lähestymistavalla, mikä voisi edistää asuntojen vuokrattavuutta.¹⁷⁸

Asumisen palveluiden mukaan vuokra-asuntomarkkinoilla on tällä hetkellä tarjontaa paljon, minkä vuoksi asunnon hakijat jäävät useimmin odottelemaan parempaa asuntotarjousta. Asumisen palveluiden näkemyksen Heka ei ole välttämättä aikaisemmin tunnistanut tätä asuntomarkkinatilanteen muutosta samalla tavalla. Heka on aikaisemmin toivonut, että asunnon hakija ottaisi asunnon välittömästi, kun asunto vapautuu, jolloin asukkaan vuokranmaksu myös käynnistyisi. Asumisen palvelut ja Heka päätyivät yhteistyössä ensin

¹⁷⁵ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁷⁶ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁷⁷ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁷⁸ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

14 vuorokauden ja lopulta 30 vuorokauden asunnon vastaanottamisaikaan, jolloin tuleva asukas pystyisi sujuvammin vaihtamaan asuntoa. Tällöin tuleva asukas pystyy paremmin välttämään päällekkäistä vuokran maksua, mikä on erityisesti pienituloiselle tärkeä muutos. Tämän kaltaisessa uudessa asuntomarkkinatilanteessa on asumisen palveluiden mukaan hyvä, että tuleva mahdollinen asukas ottaisi asunnon vastaan, vaikka vasta myöhemmin aloittaisi asunnon vuokrauksen. Jos henkilöä ei valittaisi, asunto saattaisi olla tarjottuna useaan kertaan, jolloin vuokralaisen saamisessa voisi kulua huomattavastikin pidempään.¹⁷⁹

Asukavalintaprosessia on pyritty asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan vahvistamaan myös esimerkiksi suoraviivaistamalla ja selkeyttämällä hakemusta niin, että kaikki ylimääräinen tieto on pyritty karsimaan hakemuksesta. Ohjeistuksia hakemuksen täyttämiseen on myös edistetty. Vuoden 2026 alussa on tulossa myös ohjevideoita eri kielillä. Tarkoituksena on, että hakijalle olisi mahdollisimman selkeää, miten hakemus täytetään, jotta hakijalle voitaisiin tarjota sellaista asuntoa, jonka hakija todella haluaa. Asumisen palveluiden mukaan asukasvalintaprosessin kehittäminen on jatkuvaa.¹⁸⁰

Lisäksi asuntojen markkinointia on pyritty tehostamaan. Hankalasti vuokrattavaksi saatavia asuntoja on lisätty Oikotie-palveluun. Kyseisiin asuntoihin ei ole saatu valintakelpoisia hakijoita tai näihin ei ole kohdistunut lainkaan hakemuksia. Tämänkaltaisiin asuntoihin voidaan tehdä myös tarvittaessa poikkeuspäätöksiä, eli asuntoihin voidaan valita myös hakijoita, jotka ylittävät tulorajat. Kaikkia asuntoja ei ole asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan tarkoituksenmukaisesti lisätty Oikotie-palveluun, sillä tämä hidastaisi asunnonvälitysprosessia, kun osa asunnoista saadaan nopeasti vuokratuksi.¹⁸¹ Asukasvalintaprosessia on lisäksi kehitetty asunnonvälitystiimin henkilöstömäärää kasvattamalla. Hekan asuntojen tyhjäkäyttö on ollut yksi syy siihen, miksi henkilöstömäärää on kasvatettu. Henkilöstömäärää on kuitenkin lisätty jo vähitellen ennen kuin merkittävämpi asuntojen tyhjäkäyttö lisääntyi. Lisäksi vuoden 2025 alussa tulleen tulorajamuutoksen myötä henkilöstömäärää kasvatettiin. Henkilöstöä on palkattu vuoden 2025 aikana noin viiden henkilön verran.¹⁸²

Hekan asukasvalinnoissa käytettäviä kiireellisyysluokituksia muutettiin ensimmäisessä luokassa vuonna 2023, eli erittäin kiireellisessä asuntotarpeessa olevien hakijoiden osalta. Tämä on asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan ollut oikeansuuntainen muutos, mikä on varmistanut sen, että asunnot kohdistuvat esimerkiksi erityisesti asunnottomille, ja

¹⁷⁹ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁸⁰ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁸¹ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁸² Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

paremmin niille, joilla on todellinen asunnon tarve.¹⁸³ Jos kiireellisyysluokat olisivat löyhempiä, se voisi helpottaa asukasvalintaa, mutta asukasvalinta kohdistuisi siten erilaiseen asumisen tarpeeseen ja siten myös asukasrakenteeseen. Asumisen palveluiden asiantuntijoiden arvion mukaan Helsingin asunnottomuustilanne olisi huonompi, jos asukasvalintakriteereitä ei olisi muutettu.¹⁸⁴

Hekan vuokra-asunnoista kolmiot ovat olleet haastavia vuokrattavia, ja asumisen palveluiden mukaan peruskorjausten yhteydessä voitaisiinkin mahdollisesti pohtia asuntojakauman muuttamista silloin, kun asuntojakauman muuttaminen olisi kohtuuhinnalla peruskorjauksen yhteydessä muutettavissa. Kolmioita voisi mahdollisesti esimerkiksi jakaa kahdeksi erilliseksi asunnoksi. Tämä voisi olla toimivaa asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan esimerkiksi alueilla, joissa kolmioiden kysyntä ei ole suurta, ja joukkoliikenneyhteydet ovat esimerkiksi selkeästi parantuneet. Tämänkaltaisia huoneistojakauman muutoksia ei ole asumisen palveluiden mukaan tehty. Pelkkien yksiöiden ja kaksioiden sisällyttäminen ei ole tarkoituksenmukaista, vaan olisi tärkeää huomioida kokonaisuus, että asukkailla olisi kaikenikäisiä ja erilaisissa elämäntilanteissa olevia naapureita.¹⁸⁵

3.3.3 Asukasvalintaprosessin haasteet ja asukasvalintatilastot

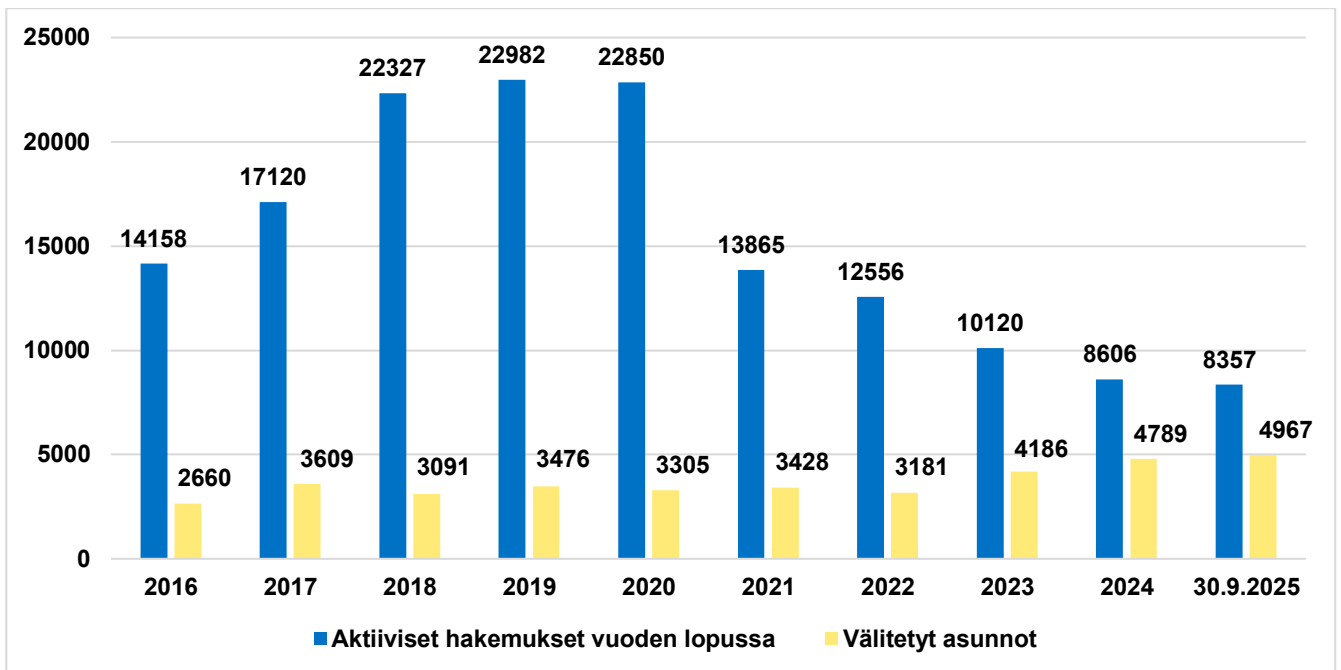
Asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan kielteisiä asuntohakemuspäätöksiä ei tehdä. Asumisen palveluissa toteutetaan tarvittaessa lisäselvityspyynnöitä, jotka koskevat esimerkiksi olemassa olevaa Hekan vuokravelkaa tai luottotietojen menetystä. Hakemus voi jäädä ”odottaa” -tilaan, kunnes hakija on toimittanut tarvittavat tiedot. Hakijoista varmistetaan ja selvitetään oikeat hakijatiedot, jotta hakemus vastaa aidosti hakijan tilannetta. Hakemus on 3 kuukautta voimassa, minkä jälkeen hakemus automaattisesti vanhenee, ja hakemus tulee hakijan asuntotarpeen mukaan tehdä uudelleen.¹⁸⁶ Asuntohakemusten määrä on laskenut voimakkaasti viimeisten vuosien aikana. Aikaisemmin aktiivisia hakemuksia saattoi olla yli 20 000, kun nykyään aktiivisia hakemuksia on noin 8 000. Ennen vuotta 2013 hakemukset olivat voimassa kuusi kuukautta verrattuna nykyiseen kolmen kuukauden voimassaoloaikaan. Voidaan kuitenkin todeta, että viimeisten vuosien aikana trendi aktiivisissa hakemuksissa on ollut laskeva, kuten kuvio 7 alla osoittaa.

¹⁸³ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁸⁴ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁸⁵ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁸⁶ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.



Kuvio 7. Hekan aktiiviset hakemukset ja välitetyt asunnot vuosina 2016–2025.¹⁸⁷

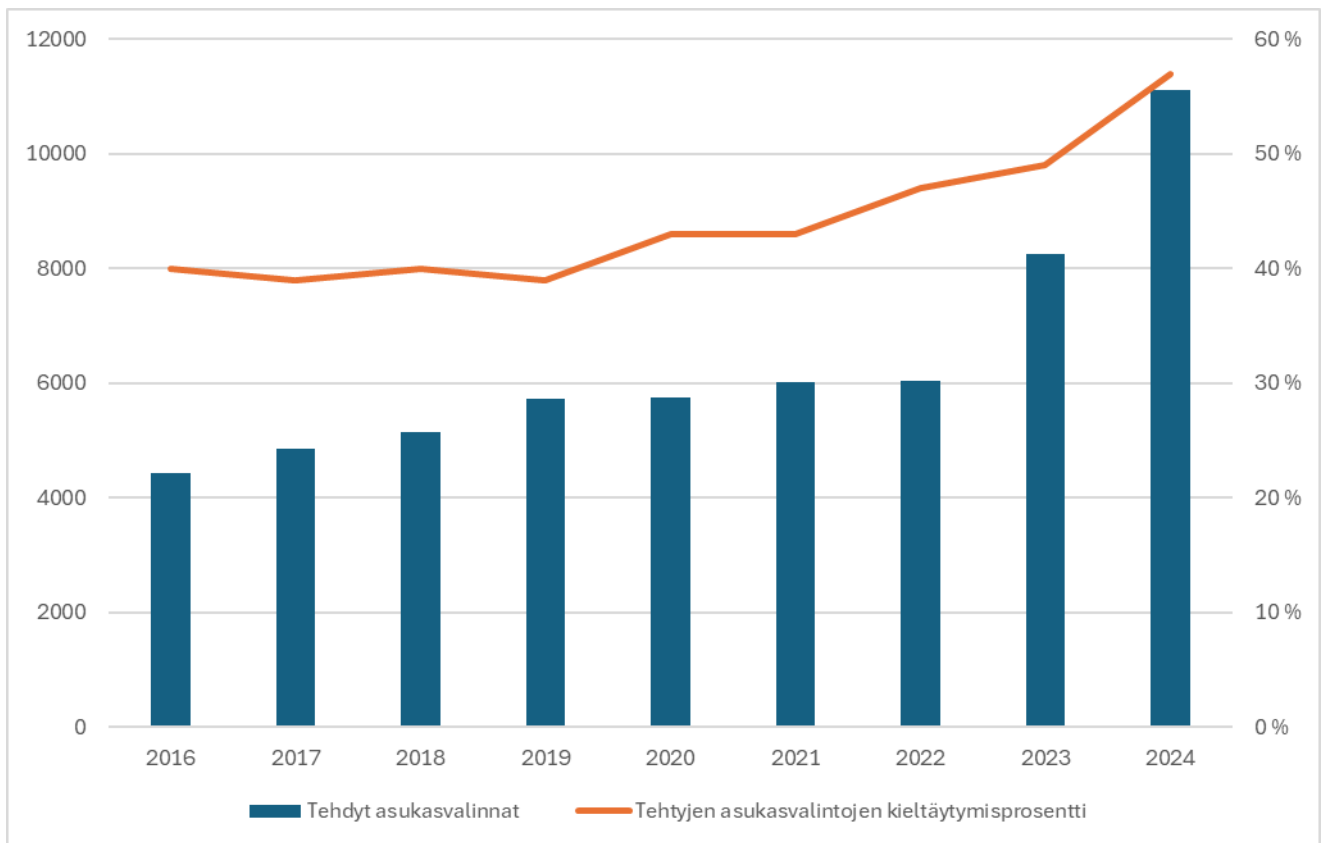
Aktiivisten hakemusten määrä on vähentynyt, mutta toisaalta välitettyjen asuntojen, eli vuokrattujen asuntojen määrä on kasvanut viime vuosina.¹⁸⁸ Kuvioista 7 voidaan havaita, että vuoden 2025 syyskuun loppuun mennessä Hekan asuntoja on välitetty sopimukselle asti vuonna 2025 enemmän kuin minään muuna vuonna koko tarkasteluajanjaksolla 2016–2025. Välitettyjen asuntojen määrä vuoden 2025 lopussa on arviolta noin 6 600 asuntoa, jos välitettävien asuntojen määrä pysyy suhteessa samana, kuin syyskuun loppuun mennessä vuonna 2025 (4 967 kpl). Vertailtaessa vuoden 2025 noin 6 623 välitetyn asunnon arviota ja vuosien 2018–2022 välitettyjen asuntojen keskiarvolla määrittämää (ka. 3 296 asuntoa), välitettyjen asuntojen määrä vuonna 2025 arviolta tuplaantuu.

Ara-vuokra-asuntojen asukasvalintaprosessin haasteena on ollut asuntojen korkea kieltäytymisprosentti. Asunnosta kieltäytyminen tarkoittaa sitä, että hakija ei ole vastaanottanut hakijan asuntokriteereihin täsmännyttä tarjottua asuntoa.¹⁸⁹ Asuntojen kieltäytymisprosentti on noussut vuoden 2025 aikana noin 60 prosentin tasolle. Toisin sanoen vain noin 40 prosenttia tarjotuista asunnoista on vastaanotettu vuoden 2025 aikana (syyskuun tilanne).

¹⁸⁷ Asumispalvelupäälliköltä saatu tilastoaineisto 4.12.2025.

¹⁸⁸ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁸⁹ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.



Kuvio 8. Tehdyt asukasvalinnat ja niiden kieltäytymisprosentit vuosina 2016–2025.¹⁹⁰

Kuvion 8 perusteella voidaan havaita, että asuntojen kieltäytymisprosentit ovat kasvaneet merkittävästi kymmenen vuoden tarkasteluajanjaksolla. Asunnoista kieltäytyminen oli vuosien 2016–2021 ajanjaksolla noin 40 prosentin tasolla, vuotta 2017 lukuun ottamatta. Vuodesta 2022 eteenpäin asuntojen kieltäytymisprosentti on nousujohteisesti kasvanut vuoden 2025 noin 60 prosentin tasolle.¹⁹¹

Vuonna 2025 tehtyjen asukasvalintojen määrä eli tarjottujen asuntojen määrä nousee asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan arviolta noin 15 000 asuntoon.¹⁹² Tehtyjen asukasvalintojen määrä onkin kasvanut merkittävästi kuvion 8 perusteella. Asukasvalintojen määrä on noin kolminkertaistunut vuosista 2017 ja 2018, kun vuoden 2025 määrän arvioidaan asumispalveluiden mukaan olevan noin 15 000 tasolla.¹⁹³ Vuodesta 2023 lähtien tehtyjen asukasvalintojen määrä on ollut kuvion 8 perusteella suurimmassa kasvussa. Vuodesta 2022–2023 asukasvalintojen määrän kasvu on ollut 36,8 prosenttia ja vuosien 2023–2024 välillä 34,7 prosenttia. Vuosien 2024–2025 välillä

¹⁹⁰ Asumispalvelupäälliköltä saatu tilastoaineisto 4.12.2025.

¹⁹¹ Asumispalvelupäälliköltä saatu tilastoaineisto 4.12.2025.

¹⁹² Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁹³ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

kasvua tulee olemaan arvioidun vuoden 2025 lopun 15 000 tehdyn asukasvalinnan perusteella 34,9 prosenttia.¹⁹⁴ Asukasvalintojen määrä on kasvanut vuosittain, mutta samaan aikaan myös kieltäytymisprosentti on kasvanut. Tämän takia asumisen palveluissa onkin pohdittu, että panostettaisiin asukasvalintatyössä ennemminkin hakemusten kohdentamiseen kuin asuntotarjousten määrään, jotta saataisiin annetut asuntotarjoukset johdettua vuokrasopimukselle asti.¹⁹⁵

Asuntotarjousten hylkäämisten suurin syy on ollut se, että hakija ei ole ottanut lainkaan yhteyttä tarjouksen saadessaan. Myös esimerkiksi asuinalueen sijainti sekä liian kallis vuokra ovat olleet syitä asunnosta kieltäytymiseen, vaikkakin hakijan asuntohakemuksella sijainti ja maksimivuokra ovat olleet hakemuksen mukaisia. Asumisen palveluissa on tarkoitus poistaa asunnon kieltäytymisissä ”muu syy” valitseminen valikoimasta, jotta henkilön olisi valittava, minkä syyn takia henkilö on kieltäytynyt asunnosta. Tämä voisi antaa enemmän tietoa kieltäytymisen syistä, minkä avulla pystyttäisiin pureutumaan vielä tarkemmin kieltäytymisten juurisyihin.¹⁹⁶

Asuntojen tarkastuksia luovutusta varten tekee Hekalla suuri joukko eri ihmisiä. Tämä voi vaikuttaa asuntojen tarkastuksissa vaihtelevaan tasoon. Asumisen palveluihin tuleekin ilmoituksia asuntokieltäytymisistä, jotka johtuvat esimerkiksi rapun epäsiisteydestä tai asunnon riittämättömästä laatutasosta hakijan tarpeisiin nähden. Nykyään asunnoissa tehdään Hekan toimesta myös esimerkiksi asuntojen ylimaalausremontteja, mikä on ollut vuokrattavuuden kannalta myönteinen asia. Asunnon hakijat eivät välttämättä halua valita sellaista asuntoa, jossa edellisen asukkaan mahdolliset asumisen jäljet näkyvät.¹⁹⁷

Yhtenä haasteena asukasvalintaprosessissa on ollut se, että suurin osa hakijoista on yhden henkilön kotitalouksia ja tarjolla olevista asunnoista useat ovat kolmioita. Hakijat ja asuntotarjonta eivät tästä näkökulmasta parhaalla tavalla kohtaa. Tämä osaltaan johtuu siitä, että kyse on Arava-järjestelmästä, mikä alun perin perustettiin lapsiperheiden asumista varten. Nykyään hakijoiden kohderyhmä on pääsääntöisesti 18–35-vuotiaita, jotka hakevat yksiötä tai kaksioita.¹⁹⁸

Asumistuen määrä on laskenut viime vuosina sekä yleinen elämisen kustannustaso on noussut, mikä heijastuu myös asumisvalintoihin. Ihmiset ovat asumisen palveluiden näkemysten mukaan tällä hetkellä tiukemmilla arjen taloudessa kuin muutama vuosi sitten. Aikaisemmin Hekalta vuokrattiin suurempia asuntoja, mutta nykyään kiinnostus

¹⁹⁴ Asumispalvelupäälliköltä saatu tilastoaineisto 4.12.2025.

¹⁹⁵ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁹⁶ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁹⁷ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

¹⁹⁸ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

suurempiin neliömääriin asunnoissa on kaventunut.¹⁹⁹ Helsingillä oli pitkään oma maksimivuokratilanne henkilön asumistuessa, mikä pudotettiin Espoon ja Vantaan kanssa samaan kategoriaan. Tämä on vaikuttanut myös vuokrattavuuteen. Taloudellinen tilanne näkyy myös asuntohakemuksia käsiteltäessä, mikä vie asumisen palveluilta enemmän aikaa, kun hakijoilla on esimerkiksi luottotieto-ongelmia tai vuokravelkaa. Erilaisten seikkojen selvittely ja todistusten toimittaminen hidastavat prosessia hakijoiden valintakelpoisuuden näkökulmasta. Lisäksi vuoden 2025 alussa tulleet asukasvalinnan tulorajat ovat hidastaneet työtä verrattuna aikaisempaan.²⁰⁰

Korkojen nousun yhteydessä asunnonvälitykseen tuli asumisen palveluiden mukaan suuri määrä asuntoja, kun Heka muutti väistökäytäntöjään, eli sitä kuinka paljon asuntoja on tarkoituksenmukaista pitää tyhjillään. Heka vapautti asumisen palveluiden mukaan ennakkoon varoittamatta muutamissa päivissä useita satoja asuntoja asunnonvälitykseen. Suuren asuntotarjonnan myötä asumisen palvelut eivät olleet vielä lisänneet riittävästi resursseja suuremman asuntomassan purkamiseen. Hekan kanssa syntyi asuntomassan purkamisesta kommunikaatiokatkos, ja asuntoja olisikin tullut asumisen palveluiden mukaan antaa tarjolle asteittain. Kyseinen asuntotarjonnan ruuhkatilanne onkin purkautunut hitaasti, kun lisäksi vielä asuntomarkkinatilannekin muuttui samanaikaisesti asunnonhakijoiden muuttuessa varovaisemmiksi asunnonvaihtajiksi.²⁰¹

Ara-vuokra-asuntoja on asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan riittävästi tällä hetkellä. Kaupungin vuokra-asuntojen määrä kasvaa jatkuvasti uudisrakentamisen myötä, ja kaupungin kasvaessa niitä tarvitaan myös lisää.²⁰² Asuntovälityksessä on asumisen palveluiden mukaan tällä hetkellä asuntoja noin 1 500, mikä tarkoittaa välitettäviä asuntoja, jotka ovat tyhjillään tai vapautumassa. Asumisen palveluiden mukaan noin 1 000 välitettävien asuntojen määrä voisi olla realistinen tavoitetaso.²⁰³ Nykyisin nousee esille tapauksia, että tiettyjen talojen asuntoja on todella vaikea saada vuokratuksi. Tilanteen voidaan sanoa asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan olevan kärjistynyt, kun tietyt osoitteet ovat sellaisia, joita hakijat eivät vastaanota. Kyseisissä asunnoissa ei ole kyse siitä, että ne olisivat jääneet peruskorjaamatta tai vastaavaa, vaan kyseiset osoitteet ovat asumisen palveluiden mukaan ihmisten mielissä sellaisia, joita ei haluta vuokrata esimerkiksi hissien puutteen takia.²⁰⁴ Ei niin haluttujen alueiden asuntojen kiinnostuksen lisäämiseen vaikuttaa myös alueen yleinen kehitys sekä mielikuva alueesta. Tärkeää

¹⁹⁹ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

²⁰⁰ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

²⁰¹ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

²⁰² Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

²⁰³ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

²⁰⁴ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

olisikin asumisen palveluiden asiantuntijoiden mukaan se, miten saataisiin kaikki kaupungin alueet myönteisen keskustelun piiriin.²⁰⁵

²⁰⁵ Asumispalvelupäällikön ja asiakkuusjohtajan haastattelu 4.12.2025, asumisen palvelut, kaupunkiympäristön toimiala.

Lähteet

Arviointikäynnit ja haastattelut:

Tarkastuslautakunnan 1. toimikunnan arviointikäynti Helsingin kaupungin asunnot Oy 12.11.2025.

Kaupunkiympäristön Palvelut ja luvat yksikön asiakkuusjohtajan ja Asumisen palveluiden asumispalvelupäällikön haastattelu 4.12.2025.

Kaupunginkanslian Talous- ja suunnitteluosaston Asumisen yksikön asunto-ohjelmajohtajan haastattelu 9.12.2025.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n toimitusjohtajan ja talousjohtajan haastattelu 12.12.2025.

Sähköposti ja puhelintiedustelut:

Palvelut ja luvat yksikön Asumisen palveluiden asumispalvelupäällikkö, Teams-tiedosto 4.12.2025.

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n talousjohtaja, sähköposti 10.12.2025.

Rakennusten ja yleisten alueiden Tilat-palvelun tilapäällikkö, kaupunkiympäristön toimiala, sähköposti 9.2.2026.

Muut lähteet:

Energiatohokkuudessa eteenpäin EU-rahalla, Hekan HELENA-hankkeen 2020–2024 loppukooste ja opit, Heka 2024.

Helsingin kaupunginhallitus 19.6.2025, esitys selvitystyöryhmän perustamisesta koskien asukasvalinnan kiireellisyysluokkia ja toimenpiteitä tyhjäkäynnin vähentämiseksi, Heka.

Helsingin kaupunginhallitus 21.8.2025, esitys selvitystyöryhmän perustamisesta koskien asukasvalinnan siirtoa, Heka.

Helsingin kaupungin talousarvio 2025 ja taloussuunnitelma 2025–2027.

Kasvun paikka. Helsingin kaupunkistrategia 2021–2025.

Ronkainen ja Eskelä 2022, Helsingin asuntopolitiikka – Historiallinen katsaus ja nykytilanne, Helsingin kaupungin keskushallinto julkaisu 3:2022.

Tarkastuslautakunnan arviointi 2024, Asunnottomuuden vähentäminen.

Ympäristöministeriö 2025, Valtion tukeman asuntotuotannon kehittämisen työryhmän toimenpidesuosituksset, Ympäristöministeriön julkaisu 1:2025.

Helsinki

Helsingin kaupunki
Tarkastusvirasto

PL 400, 00099 Helsingin kaupunki
tarkastusvirasto@hel.fi
[arviointikertomus.fi](https://www.helsinki.fi/arviointikertomus)