

Asia: VN/5542/2026

Valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasvalintaa ja asuntojen käyttöä koskevan sääntelyn kehittäminen

Tiedot lausunnonantajasta

Yleiset tiedot lausunnonantajasta (tarvittaessa)

-

Tavoitteet ja keinot

Mielipiteenne esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista niiden saavuttamiseksi yleisesti

Helsingin kaupunki pitää pääosaa esitysluonnoksen tavoitteista ja ehdotetuista keinoista kannatettavina. Helsingin kaupunki ei kannata kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoamista, asukasrakenteen seurantaa eikä vuokranantajan oikeutta irtisanoa vuokrasopimus.

Asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä

Nykytilan arviointi luku 2.2.1 (asukasvalintatehtävä ja asukasvalinnan valvontatehtävä) sekä luvut 2.5.1 ja 2.5.2 (henkilötietojen käsittely)

-

Asukasvalintatehtävää hoitava organisaatio (pitkä korkotukilaki 11 d § 1 mom, aravarajoituslaki 4 d § 1 mom ja lyhyt korkotukilaki 11 a § 1 mom)

-

Asuntohakemus (pitkä korkotukilaki 11 e §, aravarajoituslaki 4 e §, lyhyt korkotukilaki 11 b §, asukasvalinta-asetus 8 a §, lyhyt korkotukiasetus 8 a §)

Helsingin kaupunki pitää hyvänä, että asuntohakemuksesta säädettäisiin jatkossa lain tasolla.

Valvontatapapäätös ja sen muutoksenhaku (pitkä korkotukilaki 11 d § 2 mom ja 41 § 1 mom, aravarajoituslaki 4 d § 2 mom ja 21 § 1 mom, lyhyt korkotukilaki 24 § 3 mom ja 30 § 1 mom, asukasvalinta-asetus 8 b §, lyhyt korkotukiasetus 8 b §)

Helsingillä ei ole huomautettavaa muutoksista, jotka liittyvät asukasvalinnan julkiseen hallintotehtävään ja toimivaltuuksiin. Käytännössä muutos ei tuo muutoksia varsinaiseen valvontapäätökseen Helsingissä, Helsingin kaupunki toimii jo nyt esitetyllä tavalla.

Asukasvalintaperusteet ja niistä poikkeaminen

Nykytilan arvointi luvut 2.2.2 - 2.2.4 (asukasvalintaperusteet, kunnan jäsenen etusija ja poikkeaminen asukasvalintaperusteista)

-

Alle 18-vuotiaan varallisuus ja tulot (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 § 2 mom)

Helsingin kaupunki pitää hyvänä, että alle 18-vuotiaiden varallisuutta ja tuloja ei jatkossa otettaisi asukasvalinnassa huomioon. Alle 18-vuotiaiden henkilötunnus kerättäisiin ainoastaan, jos kyse olisi asunnon hakijasta tai hänen puolisoistaan.

Kunnan jäsenen etusijasäännöksen kumoaminen (pitkä korkotukilaki 11 b § 3 mom, aravarajoituslaki 4 b § 3 mom)

Helsingin kaupunki ei kannata ehdotettua muutosta. Näkemys vastaa Helsingin vuonna 2024 antamaa lausuntoa. Esitysluonnoksessa todetaan, että kyseinen säännös voi heikentää muiden kuin kunnan asukkaiden mahdollisuuksia löytää tarpeitaan vastaava aiempaa edullisempi asunto, mikä on ristiriidassa toimeentulotuesta annetun lain ja yleisestä asumistuesta annetun lain 1.4.2024 voimaan tulevien muutosten kanssa.

Helsingin kaupunki pitää tärkeänä oman kunnan asukkaan etusijalle asettamisen mahdollisuutta jatkossakin, silloin kun hakijoiden asunnontarpeen kiireellisyys on sama. Tämä käytäntö perustuu aidosti asunnontarpeeseen, tukee valtakunnallista ja Helsingin kaupungin asunnottomuuden poistamisen tavoitetta, mutta mahdollistaa oman kunnan asukkaiden huomioimisen silloin kun hakijat ovat keskenään samassa tilanteessa. Nykytilanteessa asunnontarve ohjaa asukasvalintaa, eikä esimerkiksi ylikalliisti asuvaa helsinkiläistä voida asettaa ulkopaikkakuntalaisen asunnottoman edelle, sillä nämä asunnonhakijat eivät ole samassa asemassa. Asunnottomuus keskittyy voimakkaasti Helsinkiin, ja vuoden 2025 aikana asunnottomien määrä kääntyi selkeään nousuun. Valtakunnallisesti vertailtuna noin 20 prosenttia asunnottomista on helsinkiläisiä. Helsinki on sitoutunut määrätietoiseen työhön asunnottomuuden poistamiseksi vuoteen 2030 mennessä. Viime vuosina kohderyhmälle on välitetty enemmän asuntoja Helsingin asunnottomuusohjelman mukaisesti. Vuonna 2025 24 prosenttia Hekan asukkaiksi valituista kotitalouksista oli asunnottomia.

Kunnan ja hyvinvointialueen toimivalta tilapäisiin poikkeuksiin (pitkä korkotukilaki 11 c § 2 mom, aravarajoituslaki 4 c § 2 mom, asukasvalinta-asetus 7 §)

Ei kommentoitavaa

Määräaikaiset vuokrasopimukset poikkeusperustein tehtävissä asukasvalinnoissa (asukasvalinta-asetus 8 § 2 mom, lyhyt korkotukiasetus 8 § 5 mom)

Helsingin kaupunki kannattaa lisäystä asukasvalinta-asetukseen ja lyhyeen korkotukiasetukseen, jonka myötä edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuessa asukasvalintaperusteista poiketen valitun

asukkaan kanssa tehtäisiin ensisijaisesti määräaikainen vuokrasopimus, ellei toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen tekeminen olisi perusteltua.

Vuokraoikeuden siirto ja vuokrasuhteen jatkaminen (pitkä korkotukilaki 12 §, aravarajoituslaki 5 §, lyhyt korkotukilaki 11 c §, asukasvalinta-asetus 8 a § 6 mom, lyhyt korkotukiasetus 8 a § 4 mom)

Helsingin kaupungin asunnot Oy:n asuntokannassa tehdään keskimäärin 200 vuokraoikeuden siirtoa vuodessa. Helsingin kaupunki kannattaa esitystä, jonka mukaan vuokraoikeuden siirtäminen perheenjäsenelle edellyttäisi jatkossa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa vuokranantajan lupaa ja luvan myöntämisessä olisi noudatettava asukasvalintaa koskevia säännöksiä. Muutoksella varmistetaan, ettei valtion tukemisessa vuokra-asunnoissa vuokraoikeus siirry ilman tulo- ja varallisuustarkistusta perheenjäsenille. Vuokralaisen kuolemantapauksessa ja puolisoiden erotessa sovellettavissa ovat yhä huoneenvuokralain erityissäännökset eli tulo- ja varallisuustarkistuksia ei sovellettaisi.

Asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana

Nykytilan arviointi luku 2.3 (asunnon käyttöoikeuden luovuttaminen vuokrasuhteen aikana)

Helsingin kaupunki näkee, että muutosten myötä varmistetaan, että valtion tukemat vuokra-asunnot kohdentuisivat lain tarkoittamalla tavalla ja mahdollistetaan puuttuminen tilanteisiin, joissa asuntoja vuokrataan eteenpäin luvatta.

Vuokran määrän valvominen asunnon luovutuksissa toisen käyttöön (pitkä korkotukilaki 12 a § 1 mom, aravarajoituslaki 5 a § 1 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 1 mom)

Helsingin kaupunki suhtautuu myönteisesti lakiin lisättävään pykälään, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen toimittamaan vuokranantajalle tiedot väliaikaisessa luovutuksessa, alivuokrauksessa ja jälleenvuokrauksessa perimästään vuokrasta. Muutos on kannatettava omakustannusvuokran ja vedenkulutuksen valvomisen sekä turvallisuuden kannalta.

Alivuokrauksen rajoittaminen. Tulisiko alivuokrausta rajoittaa enemmän (esim. että se vaatisi aina vuokranantajan luvan) tai ei lainkaan? (pitkä korkotukilaki 12 a § 2 mom, aravarajoituslaki 5 a § 2 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 2 mom)

Helsingin kaupunki pitää tärkeänä, että varmistetaan ettei lakimuutos vaikeuta esim. kimppa-asumista valtion tukemissa vuokra-asunnoissa.

Lyhytvuokrauksen ja muun asumisesta poikkeavan käytön kieltö (pitkä korkotukilaki 12 a § 3 mom, aravarajoituslaki 5 a § 3 mom, lyhyt korkotukilaki 11 d § 3 mom)

Helsingin kaupunki kannattaa lakimuutosta, jonka myötä lyhytvuokraus ja muu asumisesta poikkeava käyttö kiellettäisiin. Vuokralainen ei saisi luovuttaa korkotukivuokra-asuntoa tai sen osaa lyhytvuokraukseen, ammattimaiselle toimijalle edelleen vuokrattavaksi, majoitustoimintaan tai muutoin asumisesta poikkeavaan käyttöön.

Vuokranantajan oikeus purkaa vuokrasopimus (pitkä korkotukilaki 12 b §, aravarajoituslaki 5 b §, lyhyt korkotukilaki 11 e §)

Helsingin kaupunki kannattaa esitystä, jonka mukaan vuokranantajalla olisi oikeus purkaa vuokrasopimus, jos vuokraoikeus siirrettäisiin tai vuokra-asunto luovutettaisiin vastoin mainittuja säännöksiä.

Asukkaiden vaihtuvuus

Nykytilan arviointi luku 2.1 (valtion tukemat vuokra-asunnot) ja 2.4 (asukkaiden vaihtuvuus) sekä 2.5.3 (henkilötietojen käsittely)

Helsingissä oli 74 121 valtion tukemaa pitkän korkotuen vuokra-asuntoa 31.12.2025, mikä on 18,3 prosenttia Helsingin asuntokannasta. Näistä noin kolme prosenttia oli opiskelija-asuntoja ja alle kaksi prosenttia erityisryhmien asuntoja. Valtaosan valtion tukemista vuokra-asunnoista omistaa Helsingin kaupungin kaupunkikonserniin kuuluva Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka). 31.12.2025 Heka omisti 55 145 vuokra-asuntoa.

Viime vuosina korko- ja muu kustannustason nousu on haastanut erityisesti omakustannuseriaa toimivia vuokrataloyhteisöjä. Valtion tukemien vuokra-asuntojen keskineliövuokrat nousivat Helsingissä vuonna 2025 kokonaisuudessaan 3,5 prosentilla. Hekan vuokrakorotukset olivat tätä suuremmat, sillä vuokrat nousivat keskimäärin 5,2 prosenttia. Vuonna 2026 Hekan asuntojen keskineliövuokra on 14,99 euroa ja asuntojen vuokrataso vaihtelee alueittain. Samaan aikaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokratason lähtenyt laskuun ja asuntoja on ollut tarjolla aikaisempaa enemmän. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuminen on kuitenkin edelleen selvästi edullisempaa kuin vapaarahoitteisessa vuokra-asuntokannassa.

Hekan asuntojen käyttöaste vuonna 2025 oli 95,7 prosenttia ja huhtikuussa 2026 tyhjiä asuntoja oli noin 1600. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut viime vuosina, sillä vuonna 2022 Hekan asuntojen käyttöaste oli 99,6 prosenttia. Tyhjäkäyttökustannusten kasvuun on vaikuttanut yhtiön vuokratason nousu, asukkaiden maksukyvyyn heikentyminen sekä vuokra-asuntojen runsas tarjonta. Samaan aikaan Hekan vuokra-asuntojen hakijamäärät ovat laskeneet. 31.12.2022 oli 12 556 aktiivista hakemusta ja 31.12.2025 hakemusrekisterissä oli 7 989 aktiivista hakemusta.

Ympäristöministeriö julkaisi vuonna 2025 selvityksen asukasrakenteesta ja tulojen vaikutuksesta vuokrasuhteeseen valtion tukemissa vuokra-asunnoissa. Selvityksessä tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen lisäksi mukana lyhyen korkotuen asunnoissa asuvat. Vuoden 2022 tilastojen perusteella tehdyn selvityksen mukaan näiden vuokra-asuntojen asuntokunnista 15,6 prosenttia ylitti vuonna 2025 voimaan tulleet tulorajat ja Helsingissä noin 12 prosenttia asuntokunnista oli ylimpään kahteen tulokymmenykseen kuuluvia. Lisäksi selvityksen mukaan Helsingissä kaikkien asuntokuntien keskimääräiset veronalaiset tulot kulutusyksikköä kohden vuonna 2022 olivat noin 49 600 euroa ja valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvilla noin 27 300 euroa eli selkeästi matalammat.

Helsingin kaupunki on tarkastellut valtion tukemassa asuntokannassa asuvien asuntokuntien tuloluokkia. Tilastokeskukselta tilatun aineiston pohjalta tehdyssä tarkastelussa tulotietona on käytetty kulutusyksikköpohjaisia käytettävissä olevia tuloja. Tarkastelun mukaan vuonna 2022 Hekan asukkaista 2,3 prosenttia kuului kahteen ylimpään tuloluokkaan ja muissa pitkän korkotuen asunnoissa 2,4 prosenttia. Kaupungin tekemää tarkastelua ei voi suoraan verrata ympäristöministeriön julkaisemaan selvitykseen, sillä siinä ei ole mukana lyhyen korkotuen

asunnoissa asuvia. Lisäksi kaupungin tarkastelussa on tarkasteltu käytettävissä olevia tuloja ja ympäristöministeriön selvityksessä veronalaisia tuloja.

Helsingin kaupunki on selvittänyt Helsingissä sijaitsevien valtion tukemien vuokra-asuntojen asukasrakennetta myös vuonna 2018 peilaten silloin asuntokuntien tulotietoja voimassa olleisiin tulorajoihin. Selvityksessä tarkasteltiin veronalaisia tuloja vuodelta 2015 ja sen mukaan Helsingissä tulorajan ylittäneitä asui kaikissa valtion tukemissa vuokra-asunnoissa kuusi prosenttia asuntokunnista. Helsingin kaupungin vuokra-asunnoissa tulorajan ylittäneitä asuntokuntia oli viisi prosenttia, heistä lähes kaikki olivat yksinasuvia ja tulorajat ylittäviä lapsiperheitä vain kymmenkunta.

Asukasrakenteen seuranta (pitkä korkotukilaki 12 c § 1 mom, aravarajoituslaki 6 a § 1 mom)

Helsingin kaupunki vastustaa vuokratyöyhtiölle asetettua velvollisuutta asukasrakenteen seurannasta ja oikeutta irtisanoa vuokrasopimus. Ehdotetut muutokset koetaan hyötyyn nähden raskaina ja tarpeettomina ratkaisuin, jotka syventäisivät ennestään vuokratyöyhteisöjen vaikeaa taloudellista tilannetta ja asettaisivat asukkaat epätasa-arvoiseen asemaan.

Helsingin kaupunki ei kannata esitettyjä muutoksia, sillä ne lisäävät vuokratyöyhteisöjen hallinnollista työtä ja byrokratiaa. Samalla esityksessä ei pystytä osoittamaan ja takaamaan tulevia kustannushyötyjä yhtiöille. Esitysluonnoksessa todetaan, ettei tulotarkistuksissa ole mahdollista käyttää Verohallinnon ylläpitämää tulotietojärjestelmää (tulorekisteriä), sillä Verohallinto ei nykyisillä resursseillaan pystyisi selviytymään lisääntyvästä käyttöoikeuksien hallinnoinnista. Valtion tukemien vuokra-asuntojen vuokrat määrittellään omakustannuseriaatteen mukaisesti eli kaikki toiminnasta aiheutuvat kulut katetaan asunnoista perittävillä vuokrilla. Esityksen mukaiset tulo- ja varallisuustarkistukset ja lisääntynyt hallinnollinen työ vaikuttaisivat näin suoraan vuokriin.

Helsingin kaupunki pitää esitettyjä muutoksia kohtuuttomina asukkaiden yhdenvertaisuuden näkökulmasta. Esitys kaventaa yksityisyydensuojaa, kun vuokranantajalla olisi oikeus saada käyttöönsä osan asukkaiden tulo- ja varallisuustiedot. Lisäksi asukkaan asumisturva heikentyisi, sillä hänen on mahdoton arvioida ja ennakoita, mihin asuntoihin tulo- ja varallisuustarkistukset kohdistuvat ja milloin. Myös asuntotarjouksen yhteydessä asunnonhakija tulisi osata arvioida, kannattaako hänen ottaa vastaan asuntoa mahdollisten tulevien tarkistusten takia. Seurantakäytännöstä olisi vaikeaa tehdä läpinäkyvää ja pysyvää ohjetta, koska se perustuu asuntoa eniten tarvitsevien hakijoiden tilanteeseen ja hakemukselle määrittelemiin ehtoihin. Asuntohakemusten tiedot muuttuvat jatkuvasti ja hakemustiedot antavat suuntaa asuntojen kysynnästä, mutta kaikki asuntohakemukset eivät realisoitu vuokrasopimukseen asti, vaikka sopivaa asuntoa tarjottaisiin. Hakijoista, joille tarjottiin asuntoa vuonna 2025, 61 prosenttia kieltäytyi.

Ehdotetut tulotarkistukset voivat aiheuttaa kannustinloukun erityisesti matalamman vuokratason alueella asuville asukkaille, koska näillä alueilla on todennäköisempää, että asukkaiden tulot tarkistetaan. Asukkaiden tulisi arvioida, onko heidän kannattavaa ottaa työpaikka vastaan, tehdä

ylitöitä tai edetä urallaan, kun uhkana tulotason noustessa on vuokrasuhteen päätyminen ja oman kodin menettäminen tulorajan ylittyessä. Tämä ei ole työllisyystilanteen kannalta kannatettava kehityssuunta. Helsingissä työttömien työnhakijoiden määrän kasvu on jatkunut: huhtikuussa 2026 työttömyysaste oli 13,2 prosenttia. Lisäksi yhtiön on mahdoton ennakoida asukkaiden tuloissa tapahtuvia muutoksia, esimerkiksi tilanteita, joissa ylituloinen asukas on eläköitymässä vuoden päästä tai ylituloinen asukas jääkin tarkistusten jälkeen työttömäksi.

Vuokranantajan oikeus irtisanoa vuokrasopimus (pitkä korkotukilaki 12 c § 2 ja 3 mom, aravarajoituslaki 6 a § 2 ja 3 mom, asukasvalinta-asetus 8 a § 7 mom)

Helsingin kaupunki vastustaa vuokratyöyhtiöiden oikeutta irtisanoa vuokrasopimus.

Helsingin kaupunki pitää ongelmallisena, että esitetty lakimuutos vahvistaa segregaatiokehitystä. Haaste on tunnistettu osana esitysluonnoksen vaikutustenarviointia, jossa todetaan, että ehdotetut lakimuutokset vaikuttavat segregaatiota edistävästi aluetasolla ja talokohtaisesti. Helsingissä asukkaiden tulo- ja varallisuuden tarkastaminen ja mahdollinen irtisanominen kohdistuisi lähiöalueille, joilla on suhteellisen paljon valtion tukemia vuokra-asuntoja. Tarkastelujen perusteella valtion tukemissa vuokra-asunnoissa ei asu merkittävästi ylituloisia eikä esitetty tarkistusten kohdentaminen kohdistu niille alueille, joissa ylituloiset asuvat. Esitysluonnoksessa todetaan, että Helsingissä suhteellisesti eniten tulorajat ylittäviä asuntokuntia on kantakaupungin alueilla. Näillä alueilla keskineliövuokra oli 16,45 euroa kuukaudessa vuonna 2025. Tällä hetkellä asuntoa hakevien toiveena on löytää kohtuhintainen asunto, esimerkiksi kolmio, jossa vuokra on noin 700 euroa kuukaudessa. Tällaisia asuntoja Hekan asuntokannasta löytyy pääasiassa lähiöalueilta, joissa keskineliövuokra on noin 13–14 euroa kuukaudessa.

Kokonaisuudessaan asukkaiden vaihtuvuuteen tähtäävät muutokset heikentävät asukkaiden asumisturvaa. Valtion tukemien asuntojen tulee olla turvallinen ja pysyvä koti kaikille asukkaille samoilla ehdoilla. Lisäksi muutokset vaikuttaisivat asuntojen houkuttelevuuteen ja maineeseen negatiivisesti ja vähentäisivät näin asuntojen kysyntää. Helsingissä on tällä hetkellä vuokra-asuntoja runsaasti tarjolla, ja voidaan olettaa, että asunnonhakija ei halua solmia vuokrasopimusta asuntoon, josta hänet tullaan mahdollisesti irtisanoamaan.

Lakien muut korjaustarpeet

Nykytilan arviointi luku 2.6 (muut korjaustarpeet) sekä 2.5.2 (henkilötietojen käsittely)

-

Valvovien viranomaisten tietojensaantia ja tarkastusoikeutta koskevan sääntelyn päivittäminen (pitkä korkotukilaki 33 ja 34 §, aravarajoituslaki 23 ja 23 a §, lyhyt korkotukilaki 24 a ja 24 b §)

-

Asetuksenantovaltuuksien päivityksestä johtuvat muutokset (pitkä korkotukilaki 6 ja 7 §, lyhyt korkotukilaki 4 § 6 mom, pitkän korkotukiasetuksen muutokset)

-

Takauskorvauksen viivästyskoron täsmentäminen (pitkä korkotukilaki 29 § 2 mom, lyhyt korkotukilaki 20 § 3 mom)

-

Lainan hakijan taloudellisen aseman ja maksukyvyn arviointi (lyhyt korkotukilaki 4 § 3 mom, takauslainalaki 4 § 3 mom)

Helsingin kaupunki kannattaa esitystä, jonka mukaan lyhyeen korkotukilakiin ja takauslainalakiin lisättäisiin pitkässä korkotukilaissa oleva Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen velvollisuus arvioida korkotukilainan hakijan taloudellista asemaa ja maksukykyä osana lainan hyväksymismenettelyä. Muutoksen myötä kaikkia lainan hakijoita kohdellaan yhtenäisin periaattein.

Takauslainan muutosten hyväksyminen ja takauskorvaussäätelyn yhtenäistäminen (takauslainalaki 4 § 5 mom ja 12 § 3 mom)

-

Vaikutusten arviointi

Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta vaikutusten arvioinnista (siltä osin kuin ette ole kommentoinut asiaa muutosehdotusten yhteydessä)

-

Suhde perustuslakiin ja säätämisjärjestys

Mielipiteenne esitysluonnoksessa olevasta arvioinnista ehdotettujen muutosten suhteesta perustuslakiin ja Suomen kansainvälisiin ja EU-velvoitteisiin

-

Voimaantulo ja siirtymäsäännökset

Mielipiteenne ehdotettujen muutosten voimaantulosta ja siirtymäsäännöksistä

-

Muut kommentit

Muut kommenttinne esitysluonnoksesta

-

Eskelä Elina
Helsingin kaupunki