

Tilinpäätös ja toimintakertomus 31.12.2025

26.5.2026

Helsinki

Heka

Sisältö

- **Vuosi 2025, tärkeät luvut**
- **Poimintoja toimintakertomuksesta**
- **Tuloslaskelma ja tase 2025**
- **Kuluerittelyt 2025**
- **Tunnuslukukuvaajat ja trendit**

Helsinki

Heka

Avainluvut vuokraus

Keskivuokra
14,48 €/m²/kk
(13,76)

**Varsinainen
käyttöaste**
95,7
(96,6)

Asukastyytyväisyys
3,44
(3,1)

Vuokrasaatavat
7,0 M€
(5,4)

**Ero markkina-
vuokraan**
32,4%
(38,5)

Asukkaita
96 060
(93 849)

Uusia asuntoja
691
(210)

**Peruskorjattuja
asuntoja**
1 436
(1 070)

Asuntoja
55 145
(54 664)

Avainluvut talous

Liikevaihto
553 M€
(527)

Toimintakulut
331 M€
(329)

Pysyvät vastaavat
4 058 M€
(3 940)

Investoinnit
272 M€
(388)

Henkilöstömäärä
683
(684)

Lainat
3 541 M€
(3 318)

Liikevoitto
76,2 M€
(48,9)

Nettorahoituskulut
71,9 M€
(79,3)

Omavaraisuusaste
12,5
(12,7)

Taseen loppusumma
4 248 M€
(4 105)

Tilikauden tulos
5 M€
(4)

Helsinki

Heka

Poimintoja toimintakertomuksesta

Keskeiset strategiset tavoitteet 2025

1. Kohtuuhintaiset asunnot
2. Tyytyväiset asukkaat
3. Yhdenmukainen ja tehokas toiminta
4. Vastuullinen Heka
5. Haluttu työpaikka

Merkittävimmät tapahtumat tilikaudella

- Asuntojen **tyhjäkäyttötilanteen** parantamiseksi tehtiin tilikaudella merkittävä määrä toimenpiteitä. Asuntoja ryhdyttiin mm. markkinoimaan oikotie.fi -palvelussa. Muita toimenpiteitä ovat muun muassa vaikeasti vuokrattavien asuntojen markkinointi Helsingin kaupungin verkkosivuilla, väistöasuntokäytäntöjen tehostaminen, asuntojen valokuvaukset ja kohteiden esittelymateriaalien kehittäminen.
- **Vuokraero** Tilastokeskuksen mukaiseen Helsingin alueen vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokraan kapeni edelleen, mutta Hekan keskivuokrat olivat silti **32,4 %** (38,5 %) pienemmät.
- Tilikaudella Heka myi osoitteessa **Junailijankuja 3** tyhjänä olleen tontin vuokraoikeuden Helsingin kaupungille, mistä syntyi 2 milj. euron myyntivoitto.
- Tasoittuneen kustannuskehityksen ja korkomarkkinan rauhoittumisen myötä Hekan **vuokrankorotukset** vuodelle 2026 onnistuttiin pitämään aiempia vuosia maltillisempina. Keskimääräinen tavallisten asuntojen neliövuokra nousi 1,9 % (5,2).
- Syksyllä lanseerattiin asukkaiden uusi sähköinen asiointipalvelu **OmaHeka** sekä otettiin käyttöön uusi **asukaskirje**. **Asukastyytyväisyys** parani kaikilla osa-alueilla edelliseen vuoteen nähden ja kokonaistyytyväisyys Hekaan vuokranantajana oli 3,44 (3,10) asteikolla 1-5.
- Vuoden 2025 aikana **kiinteistöhuollossa** toteutettiin merkittäviä toiminnallisia muutoksia, joilla pyrittiin tehostamaan palvelutuotantoa, vahvistamaan kustannustehokkuutta ja parantamaan valmiutta vastata kohteiden vaihteleviin palvelutarpeisiin.
- Vuonna 2025 jatkui myös EU-rahoitteinen kehityshanke BuildOn, jossa kehitetään rakennusten digitaalisia ratkaisuja **energiatohokkuuden** parantamiseksi. Heka osallistuu hankkeeseen yhteistyössä VTT:n kanssa pilottikohteella.

Investoinnit

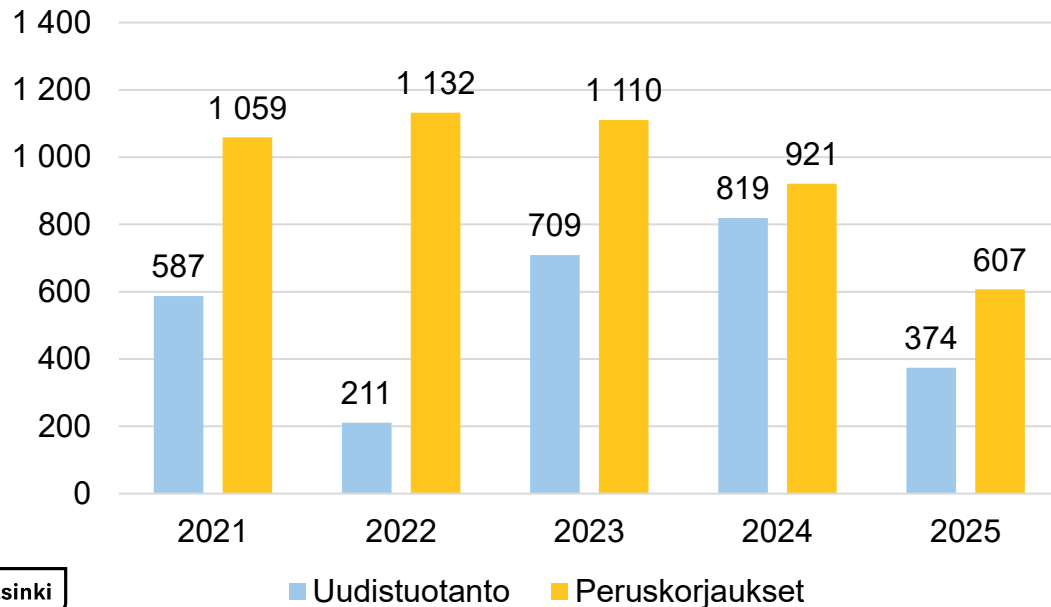
Investointipäätökset:

- Viisi uudisrakennusta (yhteensä 374 asuntoa), hankinta-arvoltaan 91,4 miljoonaa euroa
- Neljä peruskorjaushanketta (yhteensä 607 asuntoa), hankinta-arvoltaan 93,9 miljoonaa euroa

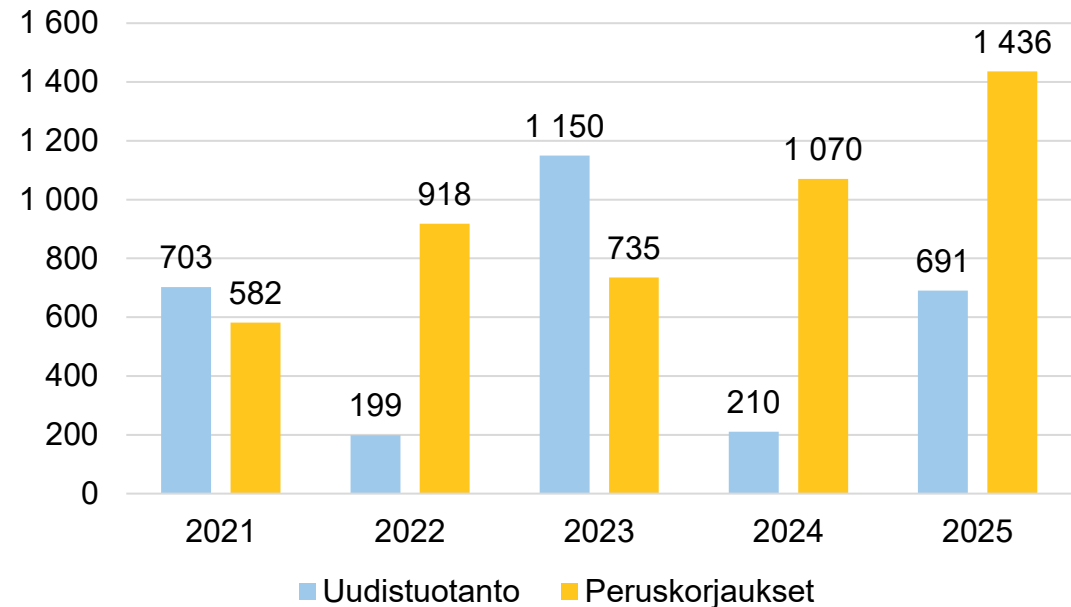
Valmistuneet hankkeet:

- Yhdeksän uudisrakennushanketta (yhteensä 691 asuntoa)
- Kymmenen peruskorjaushanketta (yhteensä 1436 asuntoa)

Investointipäätökset 2021-2025, asuntojen lkm



Valmistuneet hankkeet 2021-2025, asuntojen lkm



Taloudellinen asema, rahoitus ja lainanhallinta

- Emoyhtiön **liikevaihto oli 552,8** milj. euroa (527,0) ja kasvoi 25,8 milj. euroa, eli 4,9 % edeltävästä vuodesta, mutta jäi 10,8 milj. euroa, eli 1,9 % alle talousarvion. Hieman talousarviota pienempänä toteutunut liikevaihto johtui odotettua suuremmasta tyhjillään olevien asuntojen määrästä. Tyhjien asuntojen määrään ja tyhjäkäyttökustannusten kasvuun on vaikuttanut yhtiön vuokratason nousu, asukkaiden maksukyvyyn heikentyminen sekä edelleen runsaana jatkunut asuntojen markkinatarjonta. Tilikauden tyhjäkäyttö toteutui 5,5 milj. euroa edeltävää vuotta suurempana. **Tyhjäkäyttötilanteen** parantamiseksi yhtiössä käynnistettiin useita toimenpiteitä omien prosessien kehittämiseksi sekä tiivistettiin yhteistyötä kaupungin asukasvalintapalvelun kanssa. Yhtiön vuoden 2025 taloudellinen vuokrausaste oli 95,7 % (96,6).
- **Toimintakulut olivat 331,1** milj. euroa (329,3) ja toteutuivat 1,8 milj. euroa edeltävää vuotta suurempina ja 30,2 milj. euroa talousarvioita pienempinä. Merkittävimpinä syinä talousarvion alittamiseen olivat **lämmityskulujen** merkittävä alittuminen, arvioitua pienempänä toteutuneet korjauskulut sekä edellisenä vuonna aloitetun säästösuunnitelman ja muutosneuvotteluiden myötä toteutuneet säästöt henkilöstökuluissa.
- **Rahoitustuotot ja -kulut olivat 71,9** milj. euroa (79,3), jotka vähentyivät edellisestä vuodesta 7,4 milj. euroa, ne kuitenkin alittivat talousarvion 12,6 milj. eurolla. Korko- ja muut rahoituskulut olivat 76,5 milj. euroa (86,0). **Markkinakorkotaso** tasoittui tilikaudella ja sen maltillinen lasku vaikutti positiivisesti vuoden 2025 korkokuluihin.
- Emoyhtiön korollinen vieras pääoma oli tilikauden lopussa **3 541,4** milj. euroa (3 317,7). Lainojen nostot tilikaudella olivat 338,9 milj. euroa (349,0). Lainoja lyhennettiin 115,2 milj. euroa (122,0). Lainojen **keskikorko oli 2,18 %** (2,60).
- **Maksuvalmius** oli tilikaudella hyvä. Vuoden lopussa emoyhtiön rahavarat olivat 1,3 milj. euroa (1,3). Lisäksi käytettävissä oli konsernitilin saldo 172,1 milj. euroa (155,3). Tase vuoden lopussa oli 4 248,0 milj. euroa (4 104,7) ja oma pääoma 224,8 milj. euroa (218,0).

Riskit ja epävarmuustekijät

- **Yleinen taloudellinen epävarmuus**, kuten korkotason kehitys, inflaation vaikutukset ja geopoliittiset jännitteet, voivat vaikuttaa asuntomarkkinoihin ja rahoituskustannuksiin. Erityisesti **rahoitusmarkkinoiden** epävarmuus sekä rakennuskustannusten mahdollinen kasvu voivat vaikuttaa uudisrakentamishankkeiden ja peruskorjausten hintaan ja toteuttamiseen sekä yhtiön taloudelliseen asemaan. Talouden taantuma voi myös lisätä työttömyyttä ja heikentää asukkaiden **maksukykyä**, mikä voi näkyä yhtiön vuokrausasteessa ja vuokratuotoissa. Osittain tämä on jo toteutunut ja näkyy Hekan vuokrasaamisten ja vuokravelasta johtuvien häätöjen määrän kasvuna viime vuosien aikana.
- Yhtiön suureen lainapääomaan kohdistuvan korkovolatiliteetin ja korkoriskin pienentämiseksi toteutettiin vuoden aikana kuusi yhteensä 74 milj. euron pääomaa vastaavaa **koronvaihtosopimusta**, joilla vaihdettiin määräajaksi vaihtuvakorkoisten lainojen viitekorkoja kiinteäksi.
- Hekan lainojen **suojausaste** vuoden lopussa oli 72 %.
- Emoyhtiön tilikauden lopun **omavaraisuusaste** oli 12,5 % mikä vastaa Helsingin kaupungin omistajaohjauksen asettamaa tavoitetta. Pidemmällä aikavälillä uudistuotannon tavoitetason pysyminen nykyisellään ja korjausvelan kasvun hillitsemiseksi tarvittava peruskorjausten määrä tulevat edelleen lisäämään yhtiön lainanottotarvetta. Tämä tulee kasvattamaan yhtiön velkaantumisastetta ja **rahoitusriskiä**.
- Kiristynyt taloustilanne, kohonnut vuokrataso ja Kelan tukimuutokset heijastuivat tilikaudella asukkaiden maksukykyyn. Tämän myötä Hekan tilikauden lopun **vuokrasaatavat** kasvoivat 7,0 milj. euroon (5,4). Asukkaiden maksuhaasteita käsitellään ja ennaltaehkäistään asukaslähtöisesti tarjoamalla aktiivisesti asumisneuvontaa ja mahdollisuuksia joustavien **maksusopimusten** tekemiseen.

Arvio toiminnan kehittymisestä

- Korkomarkkinoiden ja inflaation tasoittumisen myötä **taloudellinen vakaus on parantunut** merkittävästi. Korkojen kehitykseen kohdistuu edelleen epävarmuutta ja nopeatkin markkinamuutokset suuntaan tai toiseen ovat mahdollisia. Myös **geopolitiikan** muutosten vaikutukset voivat heijastua talouteen.
- Valtioneuvoston vahvistamassa korkotukilainoituksen käyttösuunnitelmassa vuodelle 2026 **korkotukivaltuuksia** vähennettiin merkittävästi vuokra-asuntojen uudistuotantoon ja perusparantamiseen. Valtion tukien vähenemisen myötä kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja tuottavien vuokratyöyhtiöiden rahoituksen saatavuus on heikentynyt ja rahoituksen saatavuuden muutoksella saattaa olla vaikutuksia Hekan investointitasoihin. Valtion tukeman rahoituksen saatavuuden ennakoidaan pysyvän epävakaana lähivuosien ajan.
- Vuokra-asuntojen tarjonta on säilynyt vuoden aikana pääkaupunkiseudulla runsaana ja markkinatilanne kireänä, mikä yhdessä asumisen tukiin kohdistuneiden leikkausten kanssa näkyy Hekan asuntojen kysynnässä. Hekan taloudellinen **vuokrausaste oli 95,7 %**, mikä laski 0,9 % edellisestä vuodesta. Vuokramarkkinan ennustetaan pysyvän kireänä vuoden 2026 aikana, mutta Helsingin kaupungin positiivisen väestönkehityksen nähdään tukevan Hekan vuokrausasteen kehitystä pitkällä aikavälillä. Kuluneena vuonna Heka käynnisti useita vuokrausasteen parantamiseen tähtääviä toimenpiteitä yhteistyössä Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristö -toimialan kanssa. Helsingin kaupunki asetti lisäksi selvitystyöryhmän selvittämään vuokraustoimintojen siirron mahdollisuutta Hekaan.
- Uuden strategian myötä Hekan panostukset entistä sujuvampiin **prosesseihin** ja **digitaalisuuteen** odotetaan lisäävän asukkaiden pysyvyyttä ja tyytyväisyyttä sekä kasvattavan asunnonhakijoiden kiinnostusta Hekan asuntoja kohtaan.

Tuloslaskelma, tase, tunnuslukukuvaajat ja trendit

Emoyhtiön tuloslaskelma 1.1.-31.12.2025

Helsingin kaupungin asunnot Oy							
Tuloslaskelma, tEUR	Toteuma 2025	Budjetti 2025	Muutos €	Muutos %	Toteuma 2024	Muutos €	Muutos %
Liikevaihto	552 792	563 625	-10 833	-1,9 %	527 022	25 769	4,9 %
Muut tuotot	7 679	4 565	3 114	68,2 %	8 090	-411	-5,1 %
Tuotot yht.	560 470	568 190	-7 719	-1,4 %	535 112	25 358	4,7 %
Kulut	-484 290	-516 550	32 260	-6,2 %	-486 259	1 968	-0,4 %
Liikevoitto (-tappio)	76 180	51 639	24 541	47,5 %	48 854	27 327	55,9 %
Rahoitustuotot- ja kulut	-71 900	-84 503	12 603	-14,9 %	-79 260	7 360	-9,3 %
Tulos ennen tp-siirtoja ja veroja	4 280	-32 863	37 144	-113,0 %	-30 407	34 687	-114,1 %
Tilinpäätössiirrot ja verot	720				34 407	-33 687	-97,9 %
Tilikauden tulos	5 000				4 000	1 000	25,0 %

Emoyhtiön tase 31.12.2025

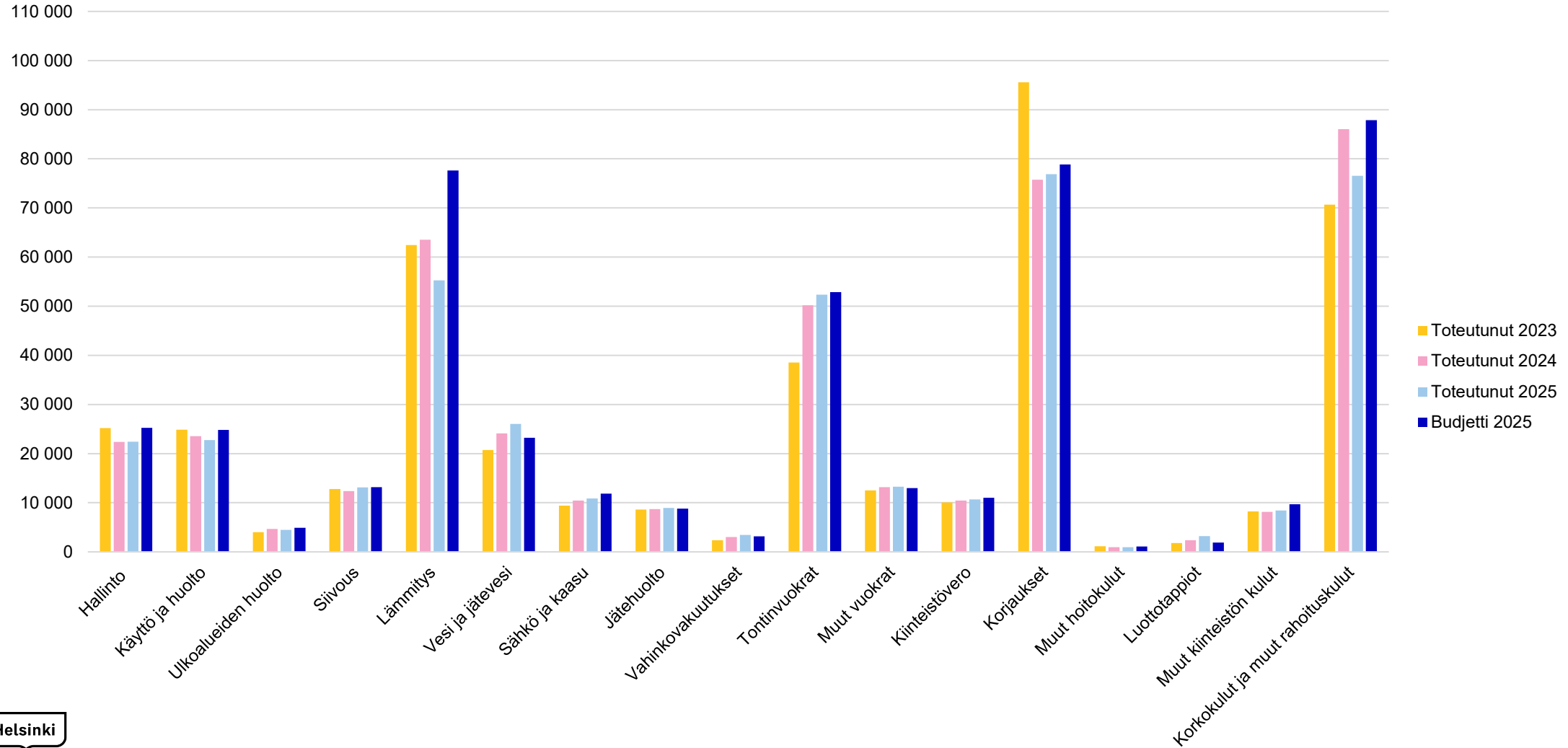
Helsingin kaupungin asunnot Oy				
Vastaavaa, tEUR	31.12.2025	31.12.2024	Muutos, €	Muutos, %
Aineettomat hyödykkeet	0	0	0	0
Aineelliset hyödykkeet	3 898 980	3 783 076	115 904	3,1 %
Sijoitukset	159 155	156 626	2 529	1,6 %
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 058 135	3 939 703	118 432	3,0 %
Lyhytaikaiset saamiset	188 522	163 703	24 819	15,2 %
Rahat ja pankkisaamiset	1 315	1 272	44	3,4 %
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	189 837	164 974	24 863	15,1 %
Vastaavaa yhteensä	4 247 973	4 104 677	143 296	3,5 %
Vastattavaa, tEUR	31.12.2025	31.12.2024	Muutos, €	Muutos, %
Oma pääoma	224 756	217 966	6 790	3,1 %
Tilinpäätössiirtojen kertymä	303 469	304 191	-721	-0,2 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 429 662	3 205 289	224 373	7,0 %
Lyhytaikainen vieras pääoma	290 085	377 231	-87 146	-23,1 %
Vieras pääoma yhteensä	3 719 748	3 582 521	137 227	3,8 %
Vastattavaa yhteensä	4 247 973	4 104 677	143 296	3,5 %

Emoyhtiön kulut 1.1.-31.12.2025

Helsingin kaupungin asunnot Oy							
Kulut, tEUR	Toteuma 2025	Budjetti 2025	Muutos €	Muutos %	Toteuma 2024	Muutos €	Muutos %
Henkilöstökulut	34 238	37 766	-3 528	-9,3 %	34 729	-492	-1,4 %
Poistot	153 206	155 254	-2 048	-1,3 %	156 956	-3 750	-2,4 %
Hallinto	7 364	8 335	-970	-11,6 %	7 717	-353	-4,6 %
Käyttö ja huolto	8 628	9 851	-1 223	-12,4 %	8 602	26	0,3 %
Ulkoalueiden huolto	4 458	4 895	-437	-8,9 %	4 683	-225	-4,8 %
Siivous	8 053	7 332	721	9,8 %	7 269	784	10,8 %
Lämmitys	55 284	77 633	-22 349	-28,8 %	63 535	-8 251	-13,0 %
Vesi ja jätevesi	26 031	23 229	2 801	12,1 %	24 100	1 931	8,0 %
Sähkö ja kaasu	10 864	11 836	-972	-8,2 %	10 438	425	4,1 %
Jätehuolto	8 954	8 780	174	2,0 %	8 712	241	2,8 %
Vahinkovakuutukset	3 465	3 174	291	9,2 %	3 017	448	14,9 %
Tontinvuokrat	52 346	52 873	-526	-1,0 %	50 181	2 165	4,3 %
Muut vuokrat	13 252	13 003	249	1,9 %	13 184	68	0,5 %
Kiinteistövero	10 678	10 997	-319	-2,9 %	10 468	210	2,0 %
Korjaukset (ks. erittely seur sivu)	74 893	78 863	-3 969	-5,0 %	71 194	3 699	5,2 %
Luottotappiot	3 219	1 915	1 304	68,1 %	2 363	856	36,2 %
Muut hoitokulut	9 358	10 816	-1 457	-13,5 %	9 109	249	2,7 %
Yhteensä	484 290	516 550	-32 260	-6,2 %	486 259	-1 968	-0,4 %

Kulut tiliryhmittäin

Hekan kulut tiliryhmittäin, teur

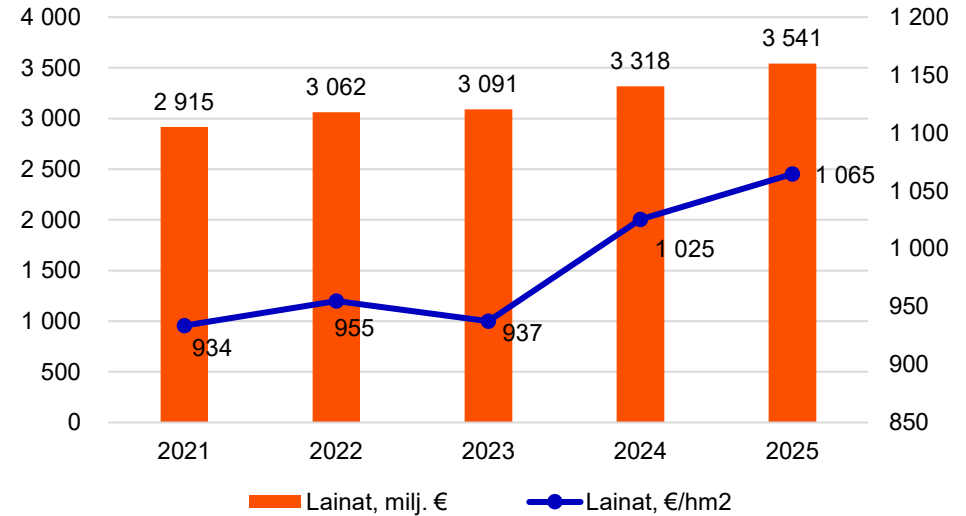


Lainapääoman muutokset

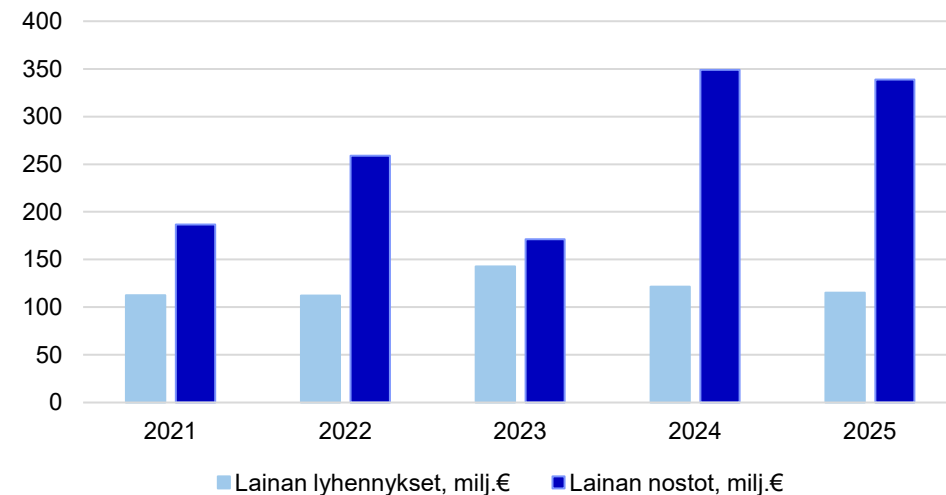
- Hekan lainapääoma kasvoi ja oli vuoden 2025 lopussa 3 541 milj. euroa (vuonna 2024 3 318 milj. euroa)
- Lainakannan suojausaste vuoden 2025 lopussa oli 72 % (vuonna 2024 70%)
- Lainojen keskekorko oli vuonna 2025 2,18 % (vuonna 2024 2,64 %)

Rahoituksen tunnuslukuja	2021	2022	2023	2024	2025
Korollinen vieras pääoma, M€	2 915	3 062	3 091	3 318	3 541
Lainan lyhennykset	113	112	143	122	115
Lyhennykset liikevaihdosta	25 %	24 %	29 %	23 %	21 %
Lainan nostot	187	259	171	349	339
Nostot liikevaihdosta	42 %	57 %	35 %	66 %	61 %
Keskekorko	0,8 %	0,8 %	2,3 %	2,6 %	2,2 %
Omavaraisuusaste	14 %	15 %	14 %	13 %	12 %

Lainamäärät 2021-2025, milj. €

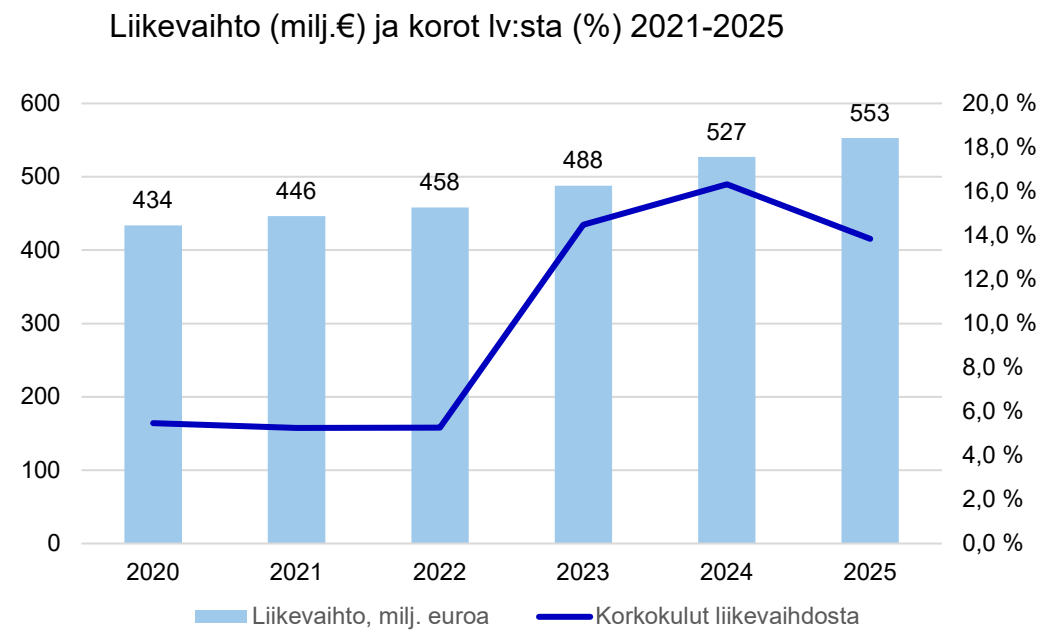
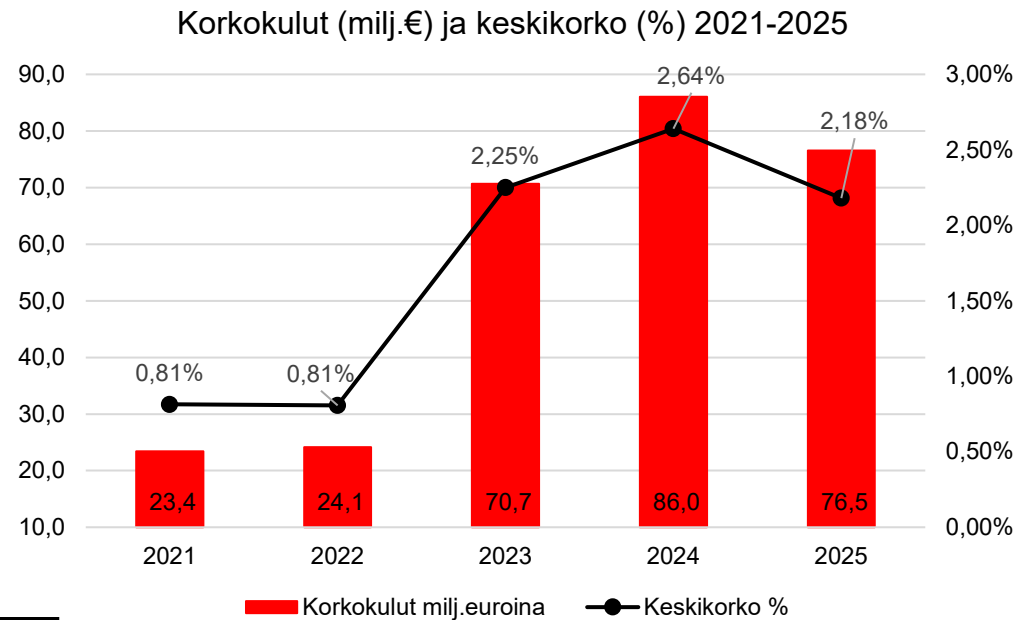


Lainojen nostot ja lyhennykset 2021-2025, milj. €



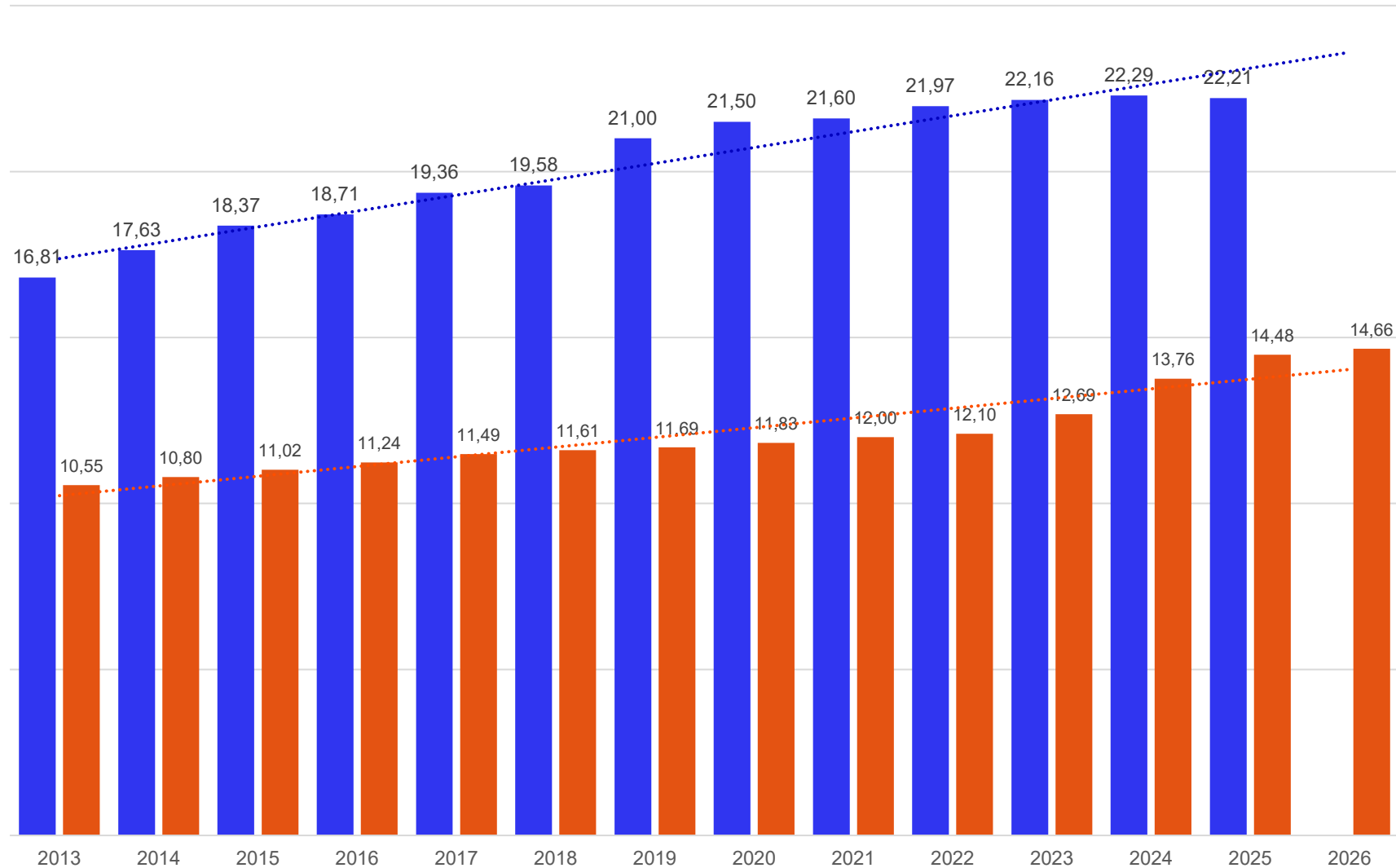
Korkokuluista

- 2024 alkanut markkinakorkojen kääntyminen laskusuuntaan näkyi tilikauden aikana korko- ja rahoituserien alenemisena. Markkinoiden korkojen muutokset eivät heijastu heti Hekan korkomenoihin, sillä lainapääomaa on suojattu ja korkojen päivitykset tehdään lainakohtaisesti korontarkistuspäivämäärän mukaisesti.
 - Korko- ja muut rahoituskulut 76,5 milj. euroa (86,0)
 - Rahoitustuotot ja kulut yht. 71,9 milj. euroa (79,3)



Vuokrien kehitys Helsingissä, 2013-2025

■ Helsinki vapaarahoitteiset vuokrat (Tilastokeskus) ■ Hekan keskivuokra, tavalliset asunnot



Helsinki

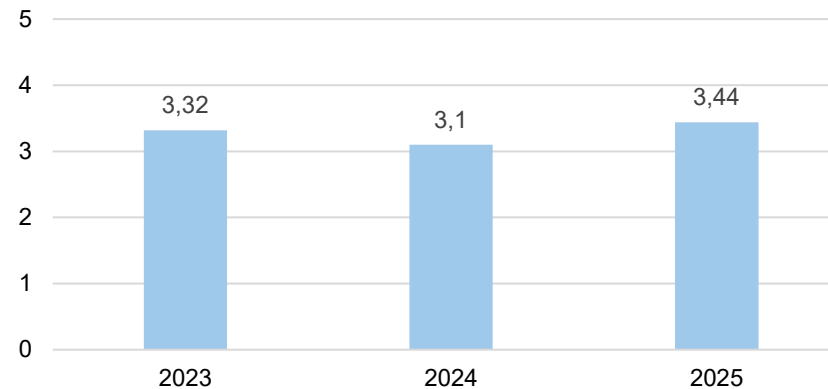
Heka

Keskeinen strateginen tavoite: Toimiva asukaskokemus ja ketterä yhtiö

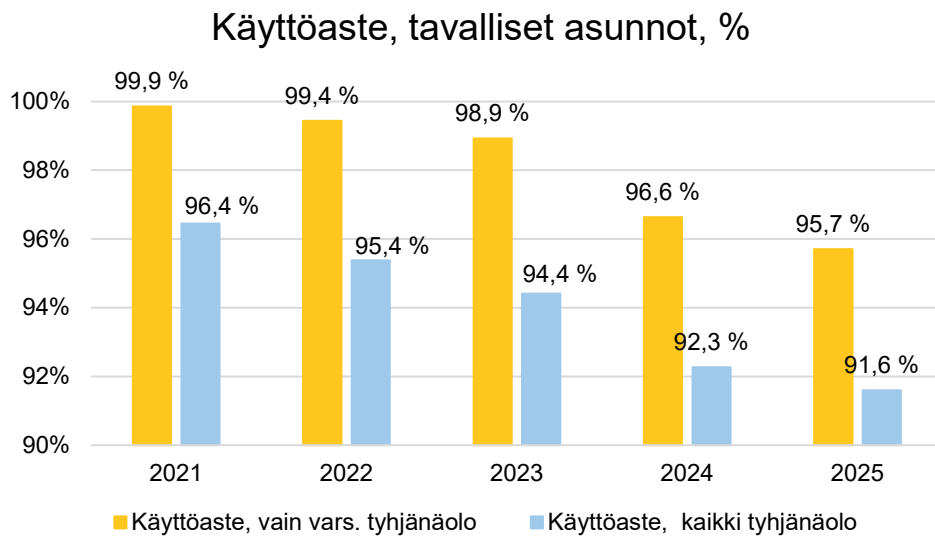
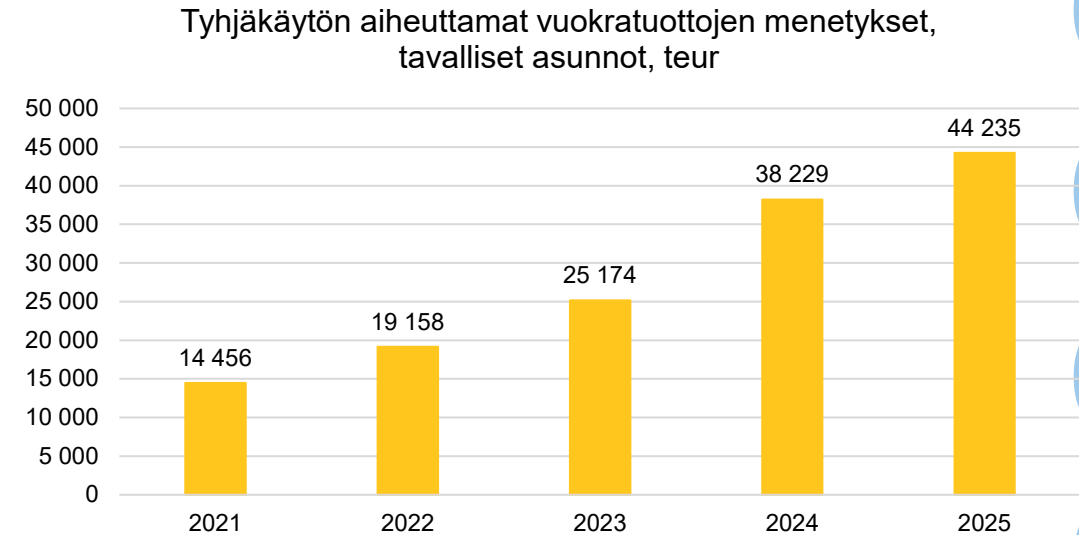
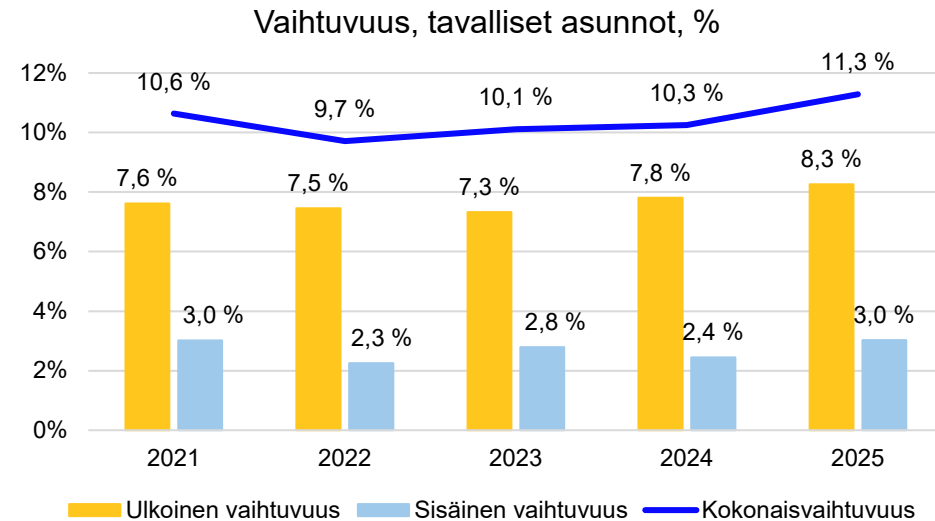
- Syyskuussa 2025 toteutettiin asukastyytyväisyyskysely
- Asukastyytyväisyys parani edellisistä kyselykerroista
- Asukastyytyväisyys Hekaan vuokranantajana oli 2025 **3,44**, kun se vuotta aikaisemmin oli **3,1** (asteikko 1-5)
- Asukastyytyväisyys nousi jokaisella osa-alueella edelliseen kyselykierrokseen nähden.

- NPS-luku oli +5, kun se vuotta aikaisemmin oli -12

Asukkaiden kokonaistyytyväisyys
Hekaan vuokranantajana
(asteikko 1-5)



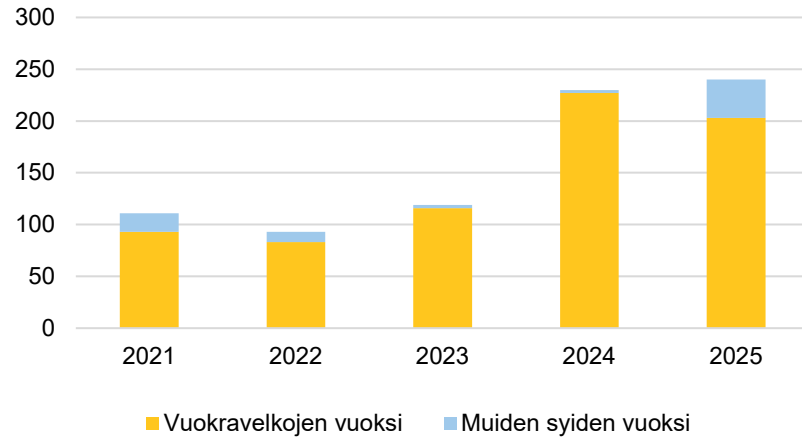
Vaihtuvuus, käyttöaste ja tyhjäkäyttö



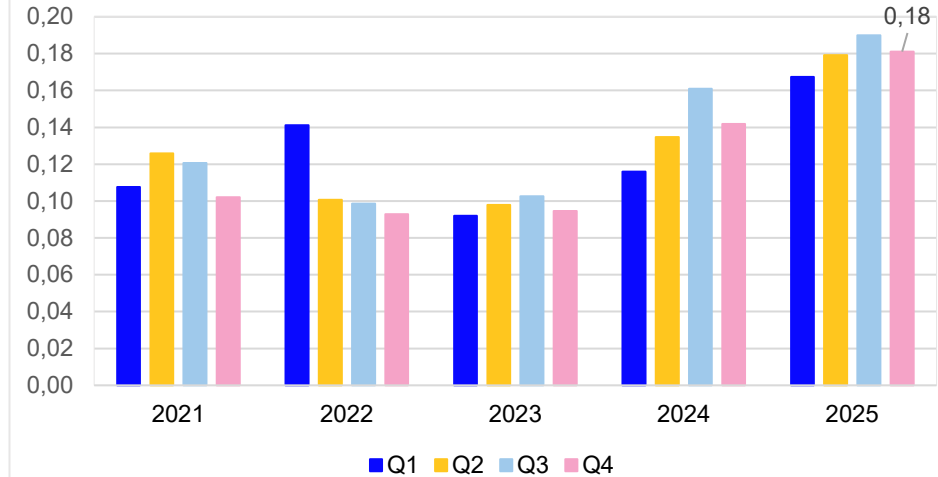
HUOM: yllä olevassa graafissa noin puolet tyhjäkäytön kustannuksista johtuu peruskorjauksessa olevista kohteista ja loput varsinaisesta tyhjäkäytöstä

Häädöt, varoitukset ja vuokrasaatavat

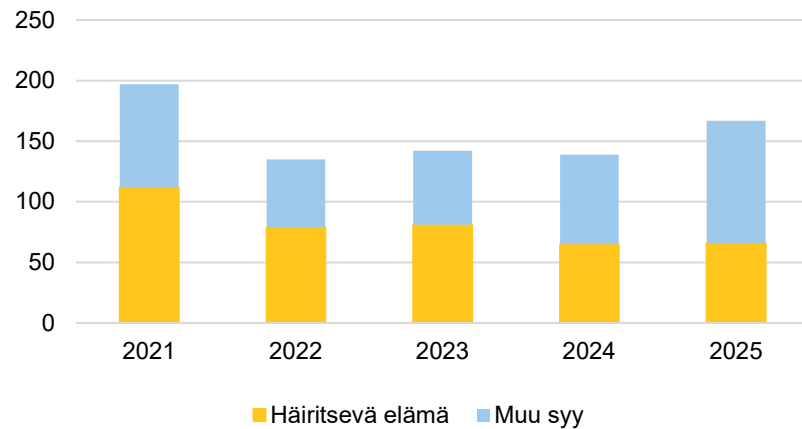
Häädöt vuosittain, koko Heka, kpl



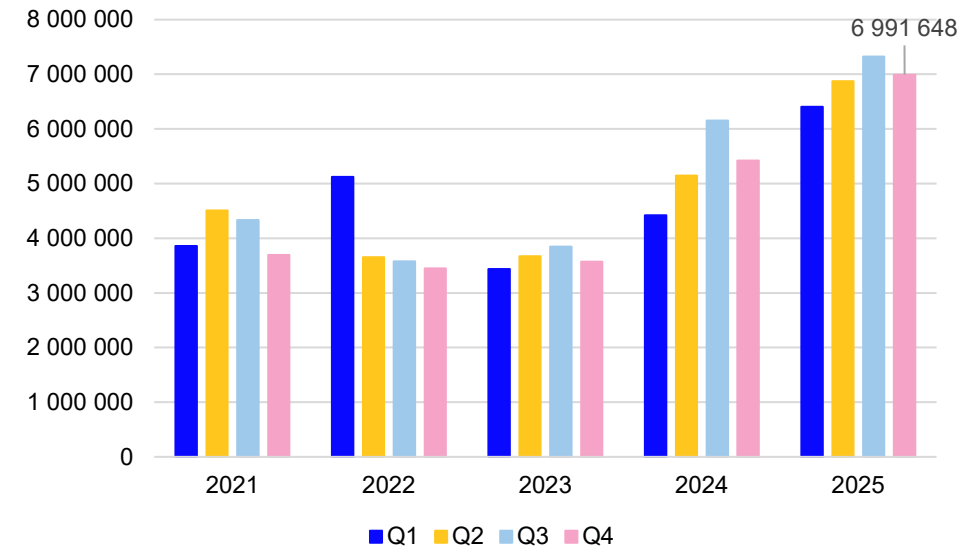
Vuokrasaatavat Q1/2021 - Q4/2025, €/asm2/kk



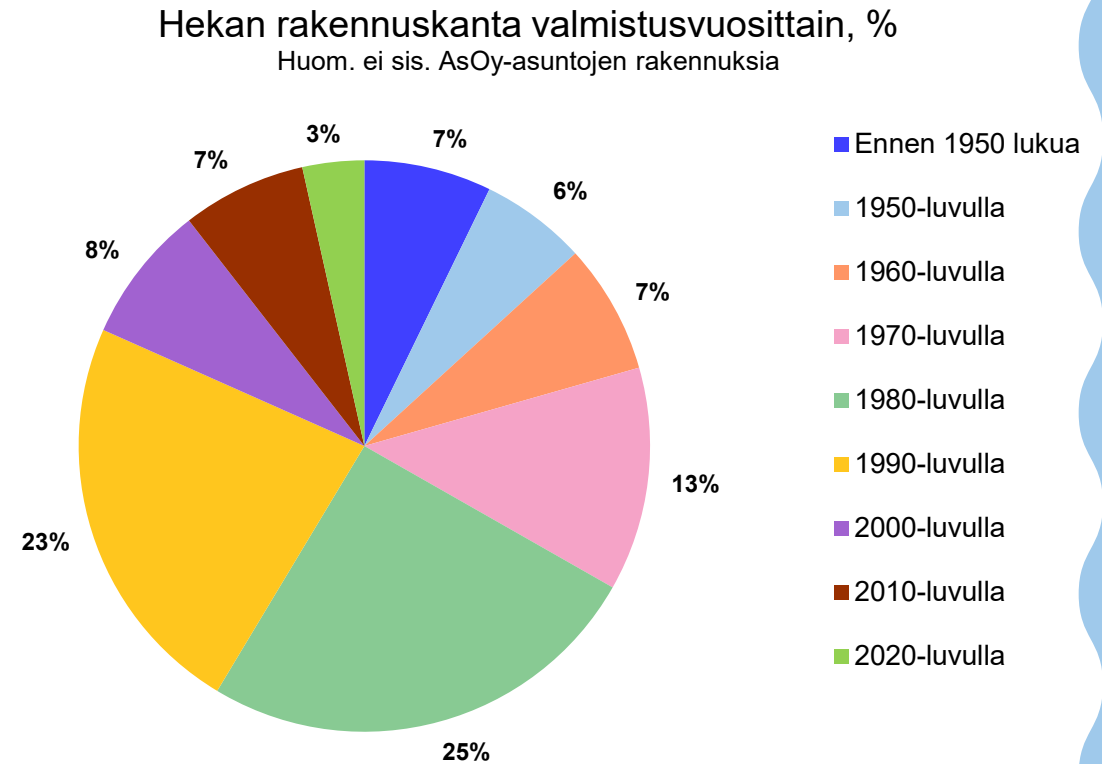
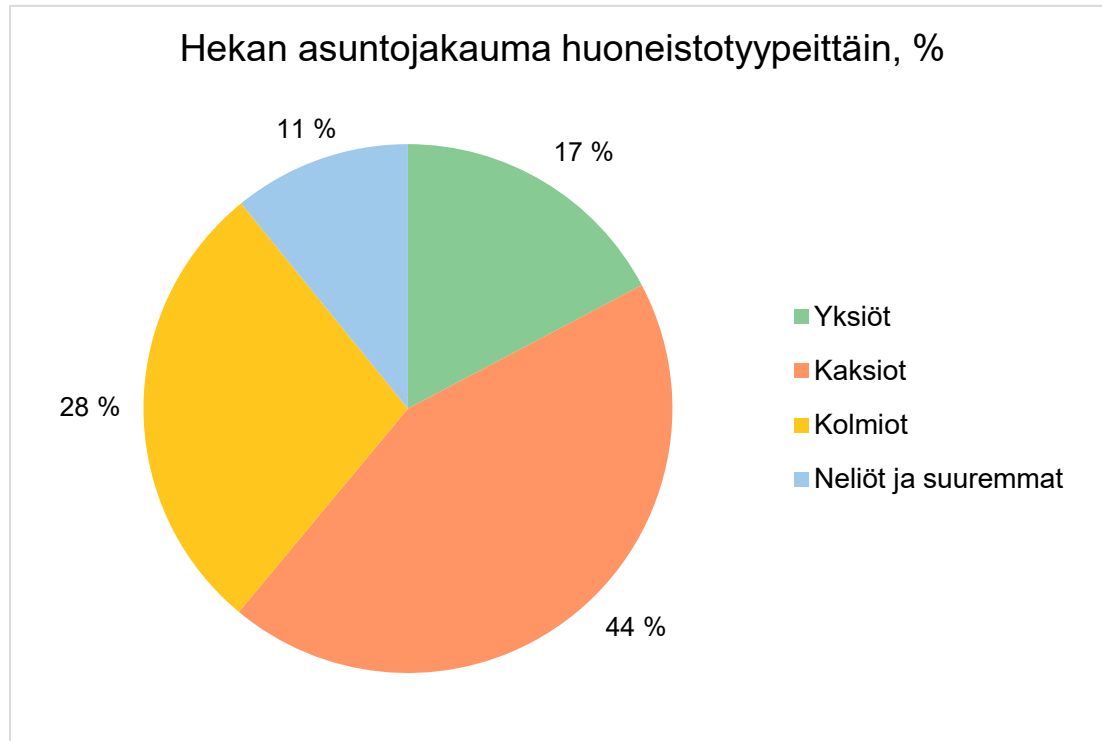
Varoitukset vuosittain, koko Heka, kpl



Vuokrasaatavat, Q1/2021 - Q4/2025, kumul. €



Asuntojakauma ja rakennuskanta 31.12.2025



Kiitos!

Helsinki

Heka