

Helsingin kaupungin asunnot Oy

asukasneuvottelukunta / hallitus

Hekan talouden ja hallinnon valvojan lausunto vuodelta 2025

Hekan tilinpäätös

Tilinpäätöksen tarkastelu perustuu pääasiallisesti toimintokohtaisiin raportteihin, joita on täydennetty Heka-konsernin julkisilla tilinpäätöstiedoilla. Hekan vuokraustoiminnan tuotot olivat reilut 522 m€, joista suoria vuokratuottoja oli 504 m€, käyttökorvausmaksuja 10,8 m€ ja muita tuottoja 7,8 m€. Vuokratuotot jäivät alle budjetoidun, koska tyhjänäolo toteutui budjetoitua 10 m€ suurempana. Tyhjänäolo kasvoi yhä neljättä vuotta peräkkäin, kasvuvauhti hidastui mutta oli kuitenkin lähes +6 m€ ja kaiken kaikkiaan yli 44 m€. Vuoden 2025 aikana oli enimmillään tyhjänä yli 1700 asuntoa eli 4% Hekan vuokra-asuntokannasta. Suhteellisesti tyhjänäolo oli suurinta AsOY-ARA-kannassa. Hekan vuokra-asuntojen käyttöaste oli ilman peruskorjauksia 95,7%.

Autopaikkojen vuokratuotot nousivat maltillisesti 175 t€ vuodenvaihteessa tulneiden korotusten mukaisesti ja olivat yhteensä 7,9 m€. Hekan maksamat autopaikkavuokrat ja pysäköintiyhtiöiden yhtiövastikkeet on tiliöity vuonna 2025 aikaisemmista vuosista poiketen samalle kustannuspaikalle, Hekan tonttien ulkopuolisista autopaikoista maksettiin vuoden aikana 1,9 m€. Hekan tonteilla olevista autopaikoista on siten kerätty 6 m€ käyttökorvausmaksuja. Heka ei ole antanut talouden ja hallinnon tarkastuksen yhteydessä autopaikkojen käyttökorvausmaksuista niiden kustannusvastaavuudesta pyydettyä selvitystä. Selvityksen puute johtuu Hekan mukaan puutteellisista laskentatunnisteista ja -resursseista suhteessa kyseisten tuottojen pieneen osuuteen Hekan kaikista tuotoista (1,4%).

VARKE:n ohjeen mukaan autopaikkojen käyttökustannuksia ovat lähinnä huoltoon liittyvät kustannukset, kuten aeraus-, hiekotus-, siivous- ja sähkökulut. Autopaikoista ei makseta Helsingin kaupungille tontinvuokraa, vaan tontinvuokra perustuu yksinomaan asumisrakennusten pinta-alaan. Autopaikkojen hinnat ja korotukset on määritelty Helsingin kaupungin antaman omistajaohjauksen mukaisesti. Käsitykseni mukaan on ristiriidatonta, että autopaikkamaksut eivät perustu kustannusvastaavuuteen ja niiden perusteet ja nykyinen hintataso rikkovat siksi VARKE:n ohjeita käyttökorvausmaksuista.

Käytetyt lyhenteet:

Vmy = vuokranmääritysyksikkö, Hekassa myös nimellä kohde

ARA = Valtion asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus, nyk. VARKE = Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

t€ = tuhatta euroa m€ = miljoonaa euroa

Vesimaksutuotot ovat kasvaneet uusien vesimittarien käyttöönoton seurauksena 1,1 m€, tuottojen kasvu oli kaksi kertaa nopeampaa kuin vesimaksujen kasvu. Vesimittarillisten kohteiden osuus Hekan kaikista tavallisista vuokrakohteista on 33,5%. Näiden kohteiden vesimaksujen tuotto 8,2 m€ on sekin 1/3 Hekan kaikista vesimaksuista 25,1 m€, näissä oli nousua 2 m€. Tämä vertailu ei ota huomioon kohteiden asumisneliöitä tai asukasmäärää. Lämpimän veden osuus vesimaksuista on osa kaukolämmön kustannuksia.

Saunamaksujen määrä on laskenut 245 t€ mikä vastaa noin tuhatta ympärivuotista saunavuoroa, saunamaksut yhteensä olivat 2,5 m€. Muihin tuottoihin sisältyy yhden tyhjän tontin vuokraoikeuden myynti Helsingin kaupungille. Korjauslaskutustuotot ovat puolestaan kasvaneet 6,5-kertaisesti edellisestä vuodesta, niitä oli yhteensä lähes 300 t€. Uusi vahingonkorvaushinnasto, asukkaiden aikaisempaa suurempi vaihtuvuus ja yhtenäiset toimintatavat ovat kasvattaneet myös korjauslaskutusta merkittävästi. Oikein kohdistettu korjauslaskutus estää kulujen siirtymistä aiheuttajalta kaikille Hekan vuokralaisille. Kaikki tuotot yhteensä alittivat budjetin 8 m€:lla.

Hekan henkilöstö oli vuoden lopussa 683, vähennystä edelliseen vuoteen oli yksi henkilö. Hallintopalveluiden kulut olivatkin edellisvuoden tasolla eli reilut 20 m€. Käytön ja huollon kulut olivat 21,7 m€ ja ne laskivat 0,9 m€, lähinnä henkilöstökulujen laskun myötä, erityisesti ylitöistä ja varallaolon kustannuksista oli säästetty toiminnan uudelleenorganisoinnin kautta.

Ulkoalueiden huollon kulut olivat reilut 4,1 m€ ja ne laskivat 250 t€, koska lumitöitä tehtiin huomattavan vähän, vain 45 t€:lla. Siivouksen kulut olivat 12,9 m€ ja niissä oli nousua 0,7 m€, suurimpana syynä asuntotarkastusten perusteella tehdyt erillissiivoukset, lähinnä häätötilanteissa, näiden kustannukset yhteensä reilut 1,1 m€. Lämmityskuluissa saavutettiin merkittävä säästö lauhan talven takia, laskua oli edellisestä vuodesta kokonaiset 6,8 m€ ja lämmityskulut yhteensä olivat 52 m€, ne alittivat budjetin huikeat 20 m€ ja ovat suurin vaikuttava tekijä koko vuoden toteumaan. Sähkö- ja kaasukulut, yhteensä 9,1 m€, nousivat 0,3 m€. Lämpöenergiankulutus laski mutta sähkön- ja vedenkulutus nousivat vuoden aikana. Jätehuollon kulut olivat 8,3 m€ ja ne nousivat 0,2 m€ edellisestä vuodesta. Hekassa jätteiden lajitteluaste on kääntynyt parempaan suuntaan eli 65 % jätteestä oli kalleimman maksuluokan sekajätettä vuonna 2025, laskua 1,1%-yksikköä.

Vahinkovakuutusten maksut nousivat toista vuotta peräkkäin 450 t€ vahinkotapausten määrän kasvun takia ja olivat yhteensä 3,4 m€. Muut vuokrat koostuvat enimmäkseen Hekan AsOy-ARA-kannan yhtiövastikkeista ja ne olivat edellisen vuoden tasolla, yhteensä 13,2 m€. Kiinteistöverot nousivat lähes 170 t€ ja niitä maksettiin yhteensä 9,9 m€. Luottotappiot kasvu kiihtyi, nousua oli 850 t€ ja luottotappiot olivat yhteensä 3,2 m€, vuokrasaatavia Hekalla oli vuodenvaihteessa yli 7 m€ mihin sisältyy merkittävä luottotappioiden riski myös kuluvana vuonna. Muut kulut olivat 8,5 m€, suurin erä oman kiinteistöhuollon arvonlisävero. Kaikki hoitokulut yhteensä alittivat budjetin lähes 25 m€ ja laskua oli myös edellisestä vuodesta 3,9 m€ eli 1,9% olleen yhteensä 193,7 m€.

Tontinvuokrat 52,3 m€ nousivat edellisestä vuodesta 2,1 m€. Tontinvuokrien nousuvauhti tasaantui 4 % tuntumaan. Kiinteistöjen korjauskulut olivat yhteensä lähes 68 m€, ne nousivat edellisestä vuodesta noin 4 m€ ja ylittivät myös budjetin yli 3 m€, eteenpäin siirtyneitä korjauksia on toteutettu edellistä vuotta enemmän mutta korjausten taso on yhä hyvin maltillinen suhteessa Hekan korjausvelkaan. Ylläpitokorjausten osuus oli 1/3 ja PTS-korjausten osuus 2/3, molempien kustannukset kasvoivat 2 m€ edellisestä vuodesta, mutta kasvu oli suhteellisesti suurempaa ylläpidon puolella, pelkästään suuremman vaihtuvuuden takia muuttokorjausten kustannusten kasvu oli 5 m€, muuttokorjaukset yhteensä 19,3 m€. Myös hissien korjauksiin ja remontteihin on käytetty yhteensä lähes 3 m€ enemmän rahaa kuin edellisenä vuotena. Täten myös hissihuoltokulujen nousu on taittunut hienoiseen laskuun.

Hekan lainakanta kasvoi vuoden aikana 223 m€, mikä vastaa suuruusluokaltaan edeltävää tilikautta ja lainakanta oli vuoden lopussa reilut 3,5 miljardia euroa. Korot ja rahoituskulut Hekassa kääntyivät viimein laskuun ja niiden yhteenlaskettu osuus tilinpäätöksestä oli -76,5 m€. Hekan lainojen kesikorko laski vuoden aikana 2,6 %:sta 2,2 %:iin. Lainojen korkosuojausaste oli vuoden lopussa kaksi prosenttiyksikkö edellistä vuotta korkeampi eli 72 % koko lainakannasta. Korkosuojaus koostuu kiinteistä koroista, korkotukilainojen valtion korkotuesta sekä vuoden aikana tehdyistä koronvaihtosopimuksista rahoituslaitosten kanssa. Viimeksi mainitut korkosuojaukset ovat olleet Hekalle vuoden 2025 aikana voitollisia eli niille on korkotason pysyessä ennustettua korkeammalla maksettu erotus kiinteän koron ja markkinakoron välillä. Hekan tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 4,3 m€ voitollinen, noin 35 m€ parempi kuin edellisenä vuotena.

Hekan jälkilaskelma

ARA-lainsäädännön perusteella laadittavasta jälkilaskelmasta ilmenee, vuonna 2025 tavallisten vuokra-asuntojen kumulatiivinen ylijäämä kääntyi jälleen kasvuun, koska sitä ei purettu vuokranmäärityksen yhteydessä. Kasvua oli 8,3 m€ ja ylijäämää yhteensä reilut 30 m€. Vuoden aikana Helsingin kaupungin pääomitti Hekaa 1,79 m€.

Jälkilaskelmasta voidaan myös todentaa, että ARA-rajoituksista vapautuneet kohteet, tasaukseen kuulumattomat kohteet ja liiketilat olivat jälkilaskelman sisällä voitollisia yhteensä 26,8 m€, nousua edelliseen vuoteen 9 m€. Kyseisten kohteiden ylijäämä kasvaa, koska niitä eivät rasita pääoma- ja korkokulut kuten muuta Heka-kantaa. Pelkkien liiketilojen ylijäämä oli vähän päälle 1 m€. Näiden kohteiden voittovaroilla voidaankin siis laskea rajoitusten alaisten kohteiden vuokria. Hekan kokonaisjäämä vuoden lopussa oli lähes 133 m€, mistä likviditeettivarausten osuus on noin 100 m€.

Senioriasuntojen oman tasausryhmän jälkilaskelma oli tappiollinen, alijäämä oli -1,3 m€ tasausryhmän kolmantena vuotena. Erityisasuntojen tasausryhmässä jälkilaskelman ylijäämä oli sen sijaan 17 m€ positiivinen. Nämä yli/alijäämät eivät sisälly tavallisten asuntojen ylijäämiin, eikä ylijäämiä saa siirtää tasausryhmien välillä. Senioriasuntojen vuoden 2027 alussa yhdistyessä tavallisten vuokra-asuntojen tasausryhmään VARKE:n luvalla myös jälkilaskelmissa ilmenevät yli/alijäämät yhdistetään, mikä hyödyttää jonkin verran

senioriasunnoissa asuvia mutta ei käsitykseni mukaan merkittävästi heikennä tavallisten vuokra-asujien asemaa.

Hekan hallinto ja asukasdemokratia

Osana vuokranmääritystä asukastoimikunnat ovat alkuvuodesta saaneet tehdä esityksiä PTS-korjauksiksi. Näihin esityksiin on myöhemmin annettu vastaukset ja osa on budjetoitu mukaan PTS:ään. Syksyllä asukastoimikunnat antoivat lausunnot vuokranmäärityksestä, vuokrantasauksesta ja PTS:stä. Yli puolet vastanneista asukastoimikunnista ei hyväksynyt vuokranmääritystä sellaisenaan vaan ehdotti siihen muutoksia. Muutoksiin johtaneita ehdotuksia ei ole dokumentoitu tai niitä ei ole. Lopullinen vuokrankorotus oli 1,9 % tavallisten asuntojen ja 2,3 % senioriasuntojen keskivuokrassa, ASOY-ARA-vuokria ei nostettu ollenkaan, koska ne ovat historiallisesti korkeammalla lähtötasolla. Asukasdemokratian kulut ovat jatkaneet laskuaan uuden palkkiosäännön myötä lähes 100 t€, budjetista jäi käyttämättä 280 t€ ja erityisesti laskua oli kokouspalkkiossa mutta käyttämättä jäi eniten asukastoimintaan kerättyjä määrärahoja. Kaikkiaan asukasdemokratian välittömät kulut olivat 1,2 m€.

Jyvitykseen eli huoneistokohtaisen vuokran määräytymiseen loppuvuodesta 2024 tehdyt muutokset ovat johtaneet vahvaan eriytymiseen uuden ja vanhan jyvityksen piirissä olevissa kohteissa. Peruskorjauskohteissa muutokset vaikuttavat olleen maltillisia mutta uudiskohteissa keskimääräiset jyvityskertoimet ovat moninkertaistuneet: yksiöissä kolminkertaiseksi, kaksioissa kaksikertaiseksi, kolmioissa puolitoistakertaisiksi ja neliöissä kaksikertaisiksi. Pienissä asunnoissa on korkeampien rakennuskustannusten takia korotettu maksettavien neliöiden määrää ja suurissa asunnoissa vastaavasti laskettu. Esimerkkikohteissa yksiöissä maksetaan 4 lisäneliön sijaan 12 lisäneliöstä ja neliöissä neliömäärä laskee aikaisemman 6,5 neliön sijaan kokonaiset 16,5 neliötä.

Teoreettisella 10€/m² keskivuokralla huoneistokohtaisten vuokrien vaihteluväli oli vanhalla jyvityksellä 9,20-11,10 €/m² kun taas uudella jyvityksellä vaihteluväli on kasvanut 8,10-13,20 €/m² siten että suurissa asunnoissa on pienin neliövuokra ja pienissä asunnoissa on suurin neliökohtainen vuokra asumisneliöillä mitattuna. Erikoisena havaintona neliön vuokra voi uuden jyvityksen kertoimilla yksittäistapauksissa muodostua lähes samankokoisen kolmion vuokraa halvemmaksi, mikä loukkaa mitä ilmeisimmin asukkaiden yhdenvertaisuutta. Alhaisemman huoneistokohtaisen vuokran neliössä on sitä paitsi kaksi vessaa, joiden rakennuskustannukset ovat varmasti suuremmat kuin kolmiossa olevan yhden wc-tilan. Merkittävät vaihtelut huoneistokohtaisissa vuokrissa muodostavat myös yhdenvertaisuusongelman samalla alueella, suunnilleen samanikäisissä tai muuten samankaltaisissa asunnoissa asuvien vuokralaiset välillä riippuen siitä, noudatetaanko niissä vanhan vai uuden jyvityksen mukaista vuokratasoa.

Jyvityksen muutoksia ei ole käsitelty asukasdemokratian toimielimissä, lähinnä Heka-ytessä, mistä ilmaisen moitteeni Hekan syksyllä 2024 toimineelle johdolle, muistutan myös Hekan hallitusta sen toiminnan seuranta- ja valvontavelvollisuudesta. Tasaus- ja jyvitysperusteiden valmisteluun osallistuminen on kirjattu yhteistyöelimen oikeuksiin yhteishallintolaissa.

Yhteistyöelimellä on myös oikeus neuvotella muussa asumiseen liittyvässä asiassa, merkittävät korotukset jyvityskertoimiin ja vuokrien eriytyminen Heka-kannassa ovat mielestäni asumiseen keskeisesti liittyvä asia. Jyvityksen muutoksista tulisi vähintäänkin laatia vaikutustenarviointi jälkikäteen, missä yhteydessä asukkaiden edustajille tulee esitellä vertailulaskelmat jyvitykseen tehdyistä muutoksista ja näiden kohteiden vuokrattavuudesta suhteessa muuhun Heka-kantaan sekä varata mahdollisuus ilmaista asukkaiden kanta jyvityisperiaatteiden käytöstä tulevaisuudessa.

Hekan valvojien toiminta

Aluevalvojien tapaamiseen keväällä 2026 osallistuivat niin kautensa päättävät kuin uudetkin aluevalvojat. Hekan valvoja on tehnyt kesäkuussa 2026 tarkastuskäynnin Viipurinkadulle tutustuaan Hekan jälkilaskelmaan. Hekan valvoja on seurannut Hekan hallituksen päätöksiä vahvan tunnistautumisen avulla. Heka valvoja on sen lisäksi osallistunut kutsuttuna myös asukasneuvottelukunnan kokouksiin ja sen työvaliokunnan kokouksiin mahdollisuuksien mukaan.

Lopuksi

Hekan asukkaiden kannalta Hekan toiminnan keskeiset riskit liittyvät tyhjänäolon jatkuvaan kasvuun omistajan samaan aikaan edellyttämien uudiskohteiden rakentamisen kanssa sekä vanhan asuntokannan korjausvelan kasvuun. Ensimmäisellä on asukkaille suora vuokravaikutus ja toiseen liittyy tällä hetkellä riski rahoituksen epävarmuudesta valtiovallan leikatessa korkotukivaltuuksia. Myös Hekan lainakannan kasvua koskeviin päätöksiin ja vaihtoehtoisten rahoitusmallien valmisteluun on asukkailla oikeus osallistua nyt ja tulevaisuudessa sen perusteella mitä laissa yhteishallinnosta valtion tukemissa vuokrataloissa säädetään. Kiitän asukasaktiiveja ja Hekan henkilökuntaa yhteistyöstä ja dialogista edeltävän neljän vuoden aikana.

Helsingissä 18.9.2025

Tuomas Anttila

Hekan talouden ja hallinnon valvoja