

Espoon kaupungin konserni- ja tilajaostolle
[Päivämäärä: 4.5.2026]

Asia: Espoon Asunnot Oy – Asuntotuotannon edellytykset ja omistajan ennakkokannan tarve

Vuonna 2023 hyväksytyissä Asumisen ja maankäytön periaatteissa määritellään, että Espoon Asunnot Oy:n tavoitteena on aloittaa vuosittain keskimäärin 300 uuden asunnon rakentaminen. Espoon kaupunki on sitoutunut varmistamaan, että yhtiölle osoitetaan tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavat tontit. Periaatteet eivät suoraan ota kantaa Espoon Asuntojen hankkeiden rahoitusmuotoon.

Espoon kaupunginvaltuusto on vahvistanut Espoon Asunnot Oy:lle vuodelle 2026 seuraavan tavoitteen:

Keskimääräinen asuntotuotannon aloitus Asumisen ja maankäytön periaatteiden mukaisesti; neljän edellisen vuoden alkaneiden asuntojen liukuva keskiarvo 300 asuntoa vuodessa, alueiden monipuolinen asuntokanta huomioiden.

Valtion tukeman asuntotuotannon korkotukilainavaltuudet ovat kuitenkin pienentyneet merkittävästi viime vuosina ja alenevat edelleen seuraavasti:

- **2024:** 2,25 mrd €
- **2025:** 1,75 mrd €
- **2026:** 1,135 mrd €
- **2027:** 0,5 mrd €

Näin huomattava korkotukilainavaltuuksien supistuminen vaikeuttaa merkittävästi kaupungin asettaman tavoitetason saavuttamista, koska valtion tukeman tuotannon rahoituksen riittävyydestä on suuri epävarmuus. Mikäli pitkää korkotukilainaa ei olisi saatavissa, tulisi tuotantotavoitteeseen pääsemiseksi harkita muita rahoitusmuotoja.

Vuodelle 2026 on investointiohjelman mukaisesti suunniteltu aloitettavaksi 4 kohdetta, joissa on yhteensä 371 asuntoa.

- Ulappakatu 4, 111 asuntoa
- Malleniuksenkuja 1, 153 asuntoa
- Artesaaninkatu 1, 62 asuntoa
- Vermonpolku 3, 45 asuntoa

Mikäli kaikki kohteet saavat lainavarauksen, päästään ennusteen mukaan vuonna 2026 aloittamaan 371:n asunnon rakentaminen. Tämä tarkoittaa neljän vuoden liukuvalla keskiarvolla mitattuna 270:n asunnon aloitusta vuosittain, joka on tavoitteeksi asetettua alhaisempi.

Vuonna 2027 aloitettavien hankkeiden suunnittelu tulisi käynnistää välittömästi, mikäli rakentamisen halutaan alkavan vuoden 2027 aikana. Tällä hetkellä Espoon kaupungilla on vuodelle 2027 osoitettuna vain yksi kohde ja se ei ole Espoon Asuntojen aloitustavoitteeseen nähden riittävä.

Yleisesti kohtuuhintaisille ja hyvälle vuokra-asunnoille on Espoossa jatkuvasti kysyntää. Erityisesti pienituloisille työssäkäyville ihmisille on niukasti muita asumisvaihtoehtoja. Yhtiön asuntojen käyttöaste on pysynyt korkeampana verrattuna muuhun vuokramarkkinaan. Yhtiölle kohdistuvia asuntohakemuksia oli maaliskuun lopussa 2026 voimassa 8451 kpl. Vuokralaisten vaihtuvuus oli vuonna 2025 14,4%, joka on selvästi yleistä tasoa alhaisempi.

Pyydämme konserni- ja tilajaostolta omistajan ennakkokantaa seuraaviin kysymyksiin:

1. **Mikäli valtion pitkä korkotuki ei ole käytettävissä, voidaanko Espoon Asunnot Oy:n tulevia vuokralokohteita toteuttaa käyttäen Varken takauslainaa?** Vuokratasossa tavoitellaan kohtuuhintaisuutta. Takauslainaan saadaan valtion täytetäkaus ja laina-aika on korkeintaan 30 vuotta, kun pitkässä korkotuessa se on 40 vuotta.
2. **Mikäli valtion pitkä korkotuki tai takauslaina ei ole käytettävissä, voidaanko Espoon Asunnot Oy:n tulevia vuokralokohteita toteuttaa vapaarahoitteisesti?** Vuokratasossa tavoitellaan kohtuuhintaisuutta.
3. **Jos vapaarahoitteinen toteutus katsotaan mahdolliseksi, onko Espoon kaupunki valmis antamaan takauksen rakentamiseen tarvittaville lainoille?** Omistajan takauksella on merkitystä rahoituksen saatavuudelle ja sen hinnalle.
4. **Millä tavoin Espoon kaupunki voi edistää tonttien osoittamista Espoon Asuntojen tulevalle tuotannolle, erityisesti vuotta 2027 koskien, jotta Espoon Asunnot Oy:llä on edellytykset saavuttaa omistajan määrittämä tavoite?** Tulevia kohteita on suunniteltu tiiviissä yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Kohteiden suunnittelu ja rakentamisen valmistelu sekä rahoituksen hakuprosessi vievät aikaa, joten riittävän ajoissa tapahtuva kohteiden nimeäminen ja tonttien saattaminen rakentamiskelpoiseksi on olennaista, että kohde saadaan rakenteille ohjelmoituna ajankohtana.

Espoon Asunnot Oy:n hallitus toivoo, että edellä esitettyihin kysymyksiin voidaan saada omistajan ohjaus ajoissa, jotta yhtiö voi suunnitella asuntotuotantoa realistisesti, tarkoituksenmukaisesti ja omistajan tavoitteita vastaavasti.

Kunnioittavasti,

Espoon Asunnot Oy

Elias Erämaja

Jaakko Kammonen

Hallituksen puheenjohtaja

Toimitusjohtaja