

Kaupunginhallitus 27.04.2026 § 142

§ 142

Valtuustokysymys lyhytvuokrauksesta ja asuntojen oikeudenmukaisesta kohdentumisesta Espoon Asuntojen asuntokannassa (Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Savolainen Anne

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto merkitsee selostusosan tiedoksi vastauksena valtuutettu Emma-Stina Vehmasen ym. 23.2.2026 jättämään valtuustokysymykseen lyhytvuokrauksesta ja asuntojen oikeudenmukaisesta kohdentumisesta Espoon Asuntojen asuntokannassa sekä toteaa kysymyksen loppuun käsitellyksi.

Käsittely

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Valtuustokysymys

Valtuutettu Emma-Stina Vehmanen ja 39 muuta valtuutettua ovat jättäneet 23.2.2026 valtuustokysymyksen lyhytvuokrauksesta ja asuntojen oikeudenmukaisesta kohdentumisesta Espoon Asuntojen asuntokannassa. Valtuustokysymyksessä todetaan, että viime aikoina on uutisoitu Helsingin kaupungin vuokra-asuntoyhtiöön liittyen tapauksista, joissa yhteiskunnan tukemia vuokra-asuntoja on tarjottu lyhytvuokraukseen Airbnb-palvelussa. Helsingin Sanomien esimerkkitapauksessa Vallilassa sijaitseva yksiö on tarjolla Airbnb:ssä noin 80 eurolla per yö, kun asunnon vuokra on Hekalla noin 400 euroa kuukaudessa. Siten viiden yön Airbnb-vuokrauksella voi tienata koko kuun vuokran, ja vuokraajalla on mahdollisuus voiton tekemiseen veronmaksajien tukemalla vuokra-asunnolla. Lisäksi valtuustokysymyksessä todetaan, että ympäristöministeriön selvityksen mukaan pääkaupunkiseudulla valtion pitkällä korkotuella rahoitetuissa asunnoissa asuvista 15,6 % on tienannut vuoden 2025 alusta käyttöön otettuja tuloja enemmän (yhden hengen taloudessa yli 3540 euroa kuukaudessa).

Valtuustokysymyksessä kysytään, onko lyhytvuokraus kiellettyä Espoon Asunnoilla ja miten Espoon Asunnot valvoo lyhytvuokrausta asuntokannassaan, kuinka paljon tapauksia on ilmennyt ja miten niihin

puututaan. Lisäksi valtuustokysymyksessä kysytään, miten Espoon Asunnot varmistaa, että asunnot kohdistuvat pienituloisille ja eniten tarvitseville, ja miten vuoden 2025 alusta käyttöön otetut tulorajat ovat vaikuttaneet yhtiön asukasrakenteeseen.

Vastaus valtuustokysymykseen

Lyhyt vuokrauksen valvonta Espoon Asuntojen asuntokannassa

Airbnb-tyyppinen majoitustoiminta ja asuntojen muu luvaton jälleenvuokraus on Espoon Asunnoilla kielletty. Luvaton jälleenvuokraus rikkoo vuokrasopimusta ja voi johtaa vuokrasopimuksen purkamiseen tai irtisanomiseen. Espoon Asuntojen asunnot on tarkoitettu Espoon Asuntojen vuokralaisten ja heidän talouteensa kuuluvien henkilöiden vakituiseen asumiseen. Asuntoa ei saa luovuttaa ulkopuolisten käyttöön ilman Espoon Asuntojen etukäteen antamaa lupaa.

Epäilyt luvattomasta jälleenvuokrauksesta perustuvat yleisimmin naapureiden tai yhteistyökumppaneiden ilmoituksiin sekä määräaikaistarkastusten yhteydessä tehtyihin havaintoihin. Yksittäisissä tapauksissa epäily voi syntyä myös julkisesti saatavilla olevien majoituspalveluiden kautta. Mikäli Espoon Asunnot saa epäilyn luvattomasta jälleenvuokrauksesta, se selvittää aina asian vertaamalla väestötietojärjestelmän (VTJ) ja vuokrasopimuksen tietoja, kuulemalla vuokralaista ja tekemällä tarvittaessa asuntotarkastuksen. Jokainen tilanne arvioidaan tapauskohtaisesti. Selkeissä ja tarkoituksellisissa väärinkäytöksissä vuokrasopimus puretaan tai irtisanotaan. Viime vuosina Espoon Asuntojen tietoon on tullut yksittäisiä tapauksia, joissa asuntoa on käytetty luvattomasti jälleenvuokraukseen. Vuonna 2025 Espoon Asunnot nosti kaksi häätökannetta luvattoman jälleenvuokrauksen vuoksi. Molemmat tapaukset johtivat vuokrasopimuksen päättymiseen.

Asuntojen kohdistuminen pienituloisille ja eniten tarvitseville

Espoon Asunnoilla on yhteensä noin 17 000 vuokra-asuntoa, joista 15 000 on luovutus- ja käyttörajoitusten alaisia. Näiden asuntojen asukasvalinta perustuu Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) antamiin ohjeisiin sekä Helsingin, Espoon ja Vantaan täydentäviin ohjeisiin asukasvalinnasta. Asukasvalinnassa tulee ottaa huomioon asunnonhakijan asunnontarve, varallisuus ja tulot. Etusijalle asetetaan asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat.

Vuonna 2025 Espoon Asunnot vastaanotti erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa olevilta hakijaruokakunnilta 7799 hakemusta, mikä oli 23,3 % kaikista asuntohakemuksista. Espoon Asunnot solmi 672 uutta vuokrasopimusta, joissa saajaruokakunta kuului erittäin kiireellisessä asunnon tarpeessa olevien ryhmään. Se oli 28,6 % kaikista uusista vuokrasopimuksista Espoon Asuntojen rajoituksen alaisessa asuntokannassa.

Espoon kaupunki valvoo tehtyjä asukasvalintoja sekä tekee pistokokeita, mikä tarkoittaa asunnonsaaneiden asuntohakemusten ja liitteiden läpikäyntiä. Valvonnalla pyritään varmistamaan, että valtion tukemien vuokra-asuntojen omistajat mukaan lukien Espoon Asunnot noudattavat asukasvalinnasta annettuja säännöksiä ja ohjeita. Espoon kaupunki on myöntänyt Espoon Asunnoille tulorajojen käyttöönoton 1.1.2025 jälkeen kaksi kertaa luvan vuokrata asunto ylituloiselle asunnonhakijalle, koska

asuntoihin ei ole ollut Espoon Asuntojen ilmoituksen mukaan asukasvalinnan edellytykset täyttäneitä hakijoita.

Tulorajojen käyttöönoton vaikutukset Espoon Asuntojen asukasrakenteeseen

Espoon Asunnot ei seuraa sen omistamien asuntojen asukasrakennetta muuten kuin uusien vuokrasopimusten kautta. Espoon Asunnoilta asunnon saaneiden ruokakuntien tulojakauman keskiosa on pysynyt lähes ennallaan tulorajojen käyttöönoton 1.1.2025 jälkeen. Asunnon saaneiden hakemuksella ilmoittama mediaanitulo on ollut noin 53 % ja yläkvartiili noin 73 % tulorajasta. Asunnon saaneista valtaosan tulot ovat olleet selvästi tulorajojen alapuolella ennen ja jälkeen tulorajojen voimaantulon.

Asunnon saaneiden ruokakuntien, joissa on vähintään yksi palkansaaja tai opiskelija, osuus on hieman kasvanut tulorajojen käyttöönoton jälkeen. Sen sijaan sellaisten asunnon saaneiden ruokakuntien, joissa on vähintään yksi työtön tai eläkkeensaaja, osuus on vastaavasti pienentynyt.

Tulorajojen käyttöönoton jälkeen hakijaruokakuntien koossa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia, mutta asunnon saaneiden joukossa yhden henkilön ruokakuntien osuus on hieman pienentynyt, kahden henkilön ruokakuntien osuus pysynyt ennallaan, ja kolmen henkilön ja sitä suurempien ruokakuntien osuus hieman kasvanut. Uusissa vuokrasopimuksissa asukkaita on hieman enemmän suhteessa asunnon huonelukuun kuin aiemmin ja väljästi asuttujen asuntojen osuus on pienentynyt. Kaksioihin muuttaneiden lapsiperheiden osuus on kasvanut. Ennen tulorajojen käyttöönottoa kaksioihin muutti pääasiassa yhden vanhemman lapsiperheitä, mutta tulorajojen käyttöönoton jälkeen kaksioihin on muuttanut aiempaa enemmän myös kahden vanhemman lapsiperheitä. Tähän ovat vaikuttaneet todennäköisesti asumistuessa tapahtuneet muutokset, jotka ohjaavat kotitalouksia aiempaa edullisempiin asuntoihin.

Päätöshistoria

Liitteet

Oheismateriaali

- Valtuustokysymys lyhytvuokrauksesta ja asuntojen oikeudenmukaisesta kohdentumisesta

Tiedoksi