



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Selvitys valtion tuella rakennetuista erityisryhmien asunnoista

Markkinatilanne vuonna 2025

Sisällys

1.	Valtion tuella rakennetut erityisryhmien vuokra-asunnot.....	3
1.1.	Sosiaalinen asuntotuotanto Suomessa	3
1.2.	Erityisryhmien asuminen	3
1.3.	Sosiaalihuoltolain 21 § mukainen asuminen	4
1.4.	Erityisryhmäasumisen erityispiirre, Kela-rajat	5
1.5.	Valtion tukemat erityisryhmäasunnot	5
2.	Erityisryhmien asuntomarkkinakysely	6
	Kyselyn toteutus	6
3.	Perustiedot erityisryhmäkohteista ja kohteiden sijainti alueittain	7
3.1.	Omistajat.....	7
3.2.	Kohteiden sijainti hyvinvointialueittain	8
3.3.	Erityisryhmäasuntojen määrä ja kohteiden vuokraus.....	9
3.4.	Erityisryhmäasuntokohteiden uudistuotanto ja perusparantaminen.....	9
4.	Erityisryhmien vuokra-asumisen nykytila	11
4.1.	Erityisryhmien jakautuminen ja kohteiden käyttötarkoitus.....	11
4.2.	Tyhjien asuntojen määrä, erityisryhmätarkastelu	12
4.3.	Asukkaiden sijoittamisen haasteet	14
4.4.	Keskimääräinen asumisaika kohteissa	18
5.	Vastausten analyysi	19
6.1.	Kyselyn toteutumisen arviointi	19
6.2.	Mistä tyhjät asunnot kertovat?.....	21
6.3.	Keskimääräisen asumisajan mittaaminen	23
7.	Vastaajien palaute ja kehitysehdotukset erityisryhmien asumisesta	24
7.1.	Rahoitus ja tukimuodot riittämättömiä	24
7.2.	Toiveita ikääntyneiden asuntotuotantoon.....	25
7.3.	Hyvinvointialueiden muuttuneet tavat.....	26
8.	Johtopäätökset.....	27
9.	Erityisryhmäasumisen lainsäädäntö	29
	Liite: Erityisryhmien asuntomarkkinakysely 2025	30

Selvitys valtion tuella rakennetuista erityisryhmien asunnoista – markkinatilanne vuonna 2025

Julkaistu: 28.11.2025

Julkaisija: Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus

VN/35188/2025

Lisätiedot: Sonja Manssila, erityisasiantuntija
etunimi.sukunimi@gov.fi



1 Valtion tuella rakennetut erityisryhmien vuokra-asunnot

1.1 Sosiaalinen asuntotuotanto Suomessa

Sosiaalinen asuntotuotannolla tarkoitetaan asuntorakentamista, jonka tavoitteena on tarjota kohtuuhintaisia asuntoja ihmisille, joilla on vaikeuksia hankkia asuntoja vapailla markkinoilla. Valtion tukemat vuokra-asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Sosiaalisella asuntotuotannolla pyritään monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Suomessa kohteiden rahoittamisesta vastaa Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke).

Suomessa on valtion tuella rakennettuja, rajoitusten alaisia asuntoja, jotka jakaantuvat käyttötarkoituksen mukaan

- tavalliset vuokra-asunnot 241 000 (60 %)
- erityisryhmien vuokra-asunnot 106 000 (26 %)
- asumisoikeusasunnot 56 000 (14 %).

Valtion tuella rakennettuja asuntoja ovat arava- tai korkotukilainalla rakennetut asunnot. Asuntoihin kohdistuu niiden käyttöä, luovuttamista ja vuokranmääritystä koskevia ehtoja ja rajoituksia. Tavallisilla vuokra-asunnoilla tarkoitetaan muita kuin erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja.

1.2 Erityisryhmien asuminen

Tavallisen vuokra-asuntotuotannon rinnalla rakennetaan erityisryhmille tarkoitettuja asuntoja. **Erityisryhmiä** ovat

- ikääntyneet
- kehitysvammaiset
- vaikeavammaiset
- autismikirjon henkilöt
- mielenterveyskuntoutujat
- päihdekuntoutujat
- pitkäaikaisasunnottomat
- erityistä tukea tarvitsevat nuoret
- opiskelijat.

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus myöntää erityisryhmille korkotukilainaa sekä investointiavustusta erityisryhmäasuntojen rakentamista ja hankintaa varten. Erityisryhmien korkotuki ja investointiavustus perustuvat lakeihin vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta

(604/2001) sekä avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi (1281/2004).

- [Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta \(604/2001\)](#)
- [Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi \(1281/2004\)](#)

Investointiavustuslain tarkoituksena on lisätä erityisryhmiin kuuluville ihmisille heidän asumistarpeisiinsa soveltuvia ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia vuokra-asuntoja sekä parantaa heidän asumisolosuhteitaan.

Valtion tukemat vuokra-asunnot on osoitettava niitä eniten tarvitseville. Asukasvalinnoilla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoisiin asuinalueisiin. Erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen asukasvalinnat on tehtävä Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tukia koskevan lainsäädännön perusteella. Sosiaalihuoltolainsäädännöstä johtuva oikeus saada asumispalveluja ei yksinään riitä asukasvalintaperusteeksi. Hakijan saama palvelusetelipäätös tai maksusitoumus ei myöskään poista velvollisuutta asukasvalintakriteerien noudattamiseen. Asukasvalinnassa tulee aina selvittää palvelutarpeenarvioinnin lisäksi myös hakijan varallisuus ja tulot.

[Asukasvalinta: erityisryhmäkohteiden asukasvalinta \(ohjeet.varke.fi\)](#)

1.3 Sosiaalihuoltolain 21 § mukainen asuminen

Osa erityisryhmien asunnoista määritellään sosiaalihuoltolain 21 § mukaisesti tukiasunnoiksi, yhteisöllisen asumisen asunnoiksi ja ympärivuorokautisen palveluasumisen asunnoiksi. Varke rahoittaa sosiaalihuoltolain mukaisia asuntoja sekä myös ei sosiaalihuoltolain 21 § mukaisia asuntoja, jotka on tarkoitettu esimerkiksi senioreille tai nuorille. Erityisryhmäasunnot ovat suunniteltu kohderyhmän asukkaisten tarpeiden mukaan siten, että asuntojen tila- ja varustatarkaisut tukevat asukkaan toimintakykyä, elämänlaatua ja kotona selviytymistä.

Tuetulla asumisella tarkoitetaan itsenäistä asumista, jossa asukasta tuetaan sosiaalihojauksella arjessa selviytymisessä tai siirtymisessä kohti itsenäisempää asumista.

Yhteisöllinen asuminen on hyvinvointialueen järjestämää asumista turvallisessa ja esteettömässä asumisyksikössä, jossa asiakkaalla on hänen tarpeitaan vastaava asunto sekä tarjolla on sosiaalista kanssakäymistä edistävää toimintaa.

Ympärivuorokautinen palveluasuminen on yhteisöllistä toimintaa tarjoava turvallinen ja esteetön hoivakoti, palvelukoti tai vastaava asumisyksikkö, jossa asiakkaalla on tarpeitaan vastaava asunto, sekä jossa hän saa asumisyksikön henkilöstöltä hoitoa ja huolenpitoa viipymättä vuorokauden ajasta riippumatta.

[Sosiaalihuoltolaki \(1301/2014\)](#)



1.4 Erityisryhmäasumisen erityispiirre, Kela-rajat

Erityisryhmäasunnoissa asuvat henkilöt voivat saada asumistukea vuokratuloihinsa. Eläkkeensaajan asumistukea voi saada, jos henkilö asuu vakinaisesti Suomessa. Kela on asettanut alueelliset hyväksyttävät asumismenot, enimmäismäärään vaikuttaa se, missä kuunnassa asunto sijaitsee (taulukko 1). Kunnat on jaettu kolmeen ryhmään.

1. **Pääkaupunkiseutu:** Helsinki, Espoo, Kauniainen ja Vantaa.
2. **Muut isot kunnat:** Hyvinkää, Hämeenlinna, Joensuu, Jyväskylä, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Kouvola, Kuopio, Lahti, Lappeenranta, Lohja, Nurmijärvi, Oulu, Pori, Porvoo, Raisio, Riihimäki, Rovaniemi, Seinäjoki, Sipoo, Tampere, Turku, Tuusula, Vaasa ja Vihti.
3. **Muut kunnat:** Muut kuin edellä luetellut kunnat.

Taulukko 1. Kelan eläkkeensaajan asumistuki.

Asunnon sijainti	Enimmäisasumismenot
Pääkaupunkiseutu	9 287 e/v, noin 774 e/kk
Muut isot kunnat	8 541 e/v, noin 712 e/kk
Muut kunnat	7 493 e/v, noin 624 e/kk

1.5 Valtion tukemat erityisryhmäasunnot

Valtion tukemia erityisryhmäasuntoja on rakennettu ja rahoitettu jo vuodesta 1969. Erityisryhmien asuntokohteet, poislukien opiskelija-asunnot, jakautuvat seuraavasti:

- **Ikääntyneet:** 2 006 asumiskohdetta ja 58 893 asuntoa
- **Vammaiset (kehitysvammaiset, vaikeavammaiset ja autismitietojen henkilöt):** 476 asumiskohdetta ja 6 869 asuntoa
- **Nuorten asuntokohteet:** 104 asumiskohdetta ja 3 734 asuntoa
- **Mielenterveys- ja päihdekuntoutajat:** 123 asumiskohdetta ja 2 234 asuntoa
- **Asunnottomat:** 66 asumiskohdetta ja 2 175 asuntoa

Tässä raportissa käytetyt Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tietojärjestelmän tiedot perustuvat 29. syyskuulle 2025 saatuun tietoon.

2 Erityisryhmien asuntomarkkinakysely

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus toteutti kesällä 2025 kyselyn valtion tukemista erityisryhmien asuntokohteista. Vastaavia suppeampia kartoituksia on tehty aiemmin vuosina 2017 sekä 2020.

Kyselyn kohderyhmänä olivat valtion tukemat erityisryhmille tarkoitetut kohteet. Kohteiden omistajat voivat hallinnoida asuntoja itse ja vuokrata niitä suoraan yksityisille henkilöille, tai vaihtoehtoisesti välivuokrata niitä palveluntuottajille. Kohteet voivat olla tavallisessa vuokratyössä, sosiaalihuoltolain 21 § mukaisina asumisyksikköinä tai esimerkiksi asumisoikeusasuntoina.

Kyselyn tavoitteena oli selvittää erityisesti erityisryhmille tarkoitettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöaste ja tyhjien asuntojen määrä. Kysely toimii osana valtakunnallista riskikartoitusta, jonka avulla arvioidaan erityisryhmien asuntokannan nykytilaa, kehittämistarpeita sekä valtion tukeman asuntotuotannon vaikuttavuutta. Tuloksia hyödynnetään myös Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen toiminnan suunnittelussa ja erityisryhmäasumisen riskienhallinnassa.

2.1 Kyselyn toteutus

Kyselyn vastaajina olivat toimijat, jotka omistavat erityisryhmille tarkoitettuja valtion tukemia asuntoja (arava- tai korkotukilaina, erityisryhmien investointiavustus), poislukien opiskelijakohteet. Tarkoituksena oli tavoittaa mahdollisimman kattavasti kohteiden omistajat, kuten yritykset, yhdistykset, säätiöt, kuntien vuokraloyhtiöt, kolmannen sektorin toimijat sekä kunnat. Yhteystiedot saatiin pääosin Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen yhteystietokannasta.

Kysely lähetettiin kesäkuussa 2025 yhteensä 661 taholle. Kuntien ja kuntien vuokraloyhtiöille kyselyä ohjattiin kuntien kirjaamojen kautta. Kirjaamoja pyydettiin välittämään kysely eteenpäin kunnan tekniselle toimelle, asuntotoimelle, vuokraloyhtiölle tai sen toimitusjohtajalle, sekä mahdollisesti kunnassa toimivalle vanhustentuki- tai muulle vastaavalle yhdistykselle. Vastaukset pyydettiin 15.8.2025 mennessä.

Kyselystä saatiin yhteensä 704 vastausta, jotka pitivät sisällään 37 063 asuntoa.

Tässä raportissa esitetyt luvut ja kokonaismäärät perustuvat yksinomaan kyselyn vastausten tietoihin, ellei toisin mainita. Tiedot ja tilastot eivät kuvaa täsmällisesti koko Suomen erityisryhmille suunnattujen asuntojen tilannetta, vaan heijastavat kyselyaineistosta saatua näkymää.

Kysely sisälsi kolme osiota koostuen 13 kysymyksestä sekä palauteosiosta. Kyselylomake pyydettiin täyttämään jokaista omistettua erityisryhmä-

kohdetta/taloa kohti. Osa suurimmista toimijoista koosti keskiarvon asuntokannastaan. Kyselylomake on raportin liitteenä.

Kysely toteutettiin suomenkielisenä. Tämä on hyvä huomioida alueittaista vastausaktiivisuutta tarkasteltaessa, sillä ruotsia äidinkielenään puhuvien alueiden alhainen vastausmäärä voi osittain selittyä kielivalinnalla.

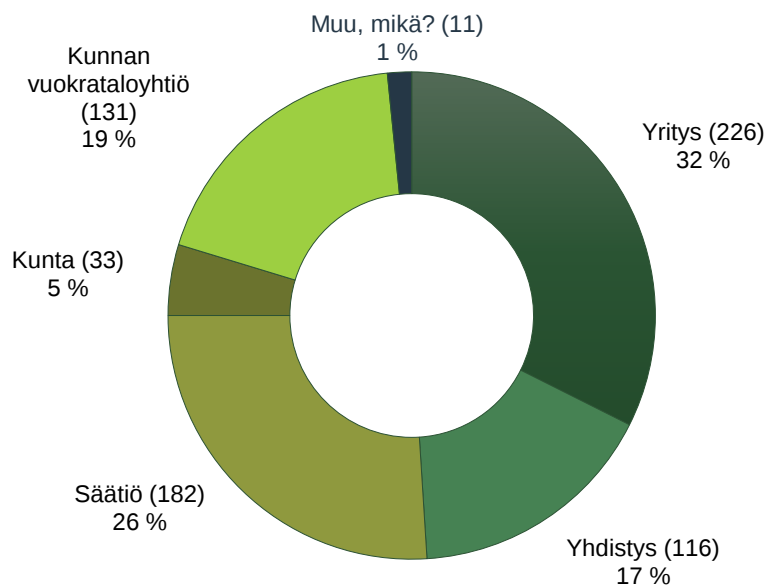
3 Perustiedot erityisryhmäkohteista ja kohteiden sijainti alueittain

Tämä luvun osioissa ilmoitetut tulokset pohjautuvat kyselystä saatuihin vastauksiin.

3.1 Omistajat

Vastausten perusteella eniten erityisryhmäkohteita omisti yritykset, jotka kattoivat hieman alle kolmasosan (226 vastausta) vastanneiden kokonaismäärästä (kuvio 1). Seuraavaksi suurimpia omistajaryhmiä olivat säätiöt (182 vastausta), kuntien vuokrataloyhtiöt (131 vastausta) sekä yhdistykset (116 vastausta). Vastauksia peruskuntien omistamiin kohteisiin saatiin 33. ”Muu, mikä”-vaihtoehto oli kirjattu 11 vastaukseen, niiden omistajaksi oli merkitty kiinteistö- tai asunto-osakeyhtiö.

Kuvio 1. Erityisryhmäkohteiden omistajien jakautuminen kyselyssä.

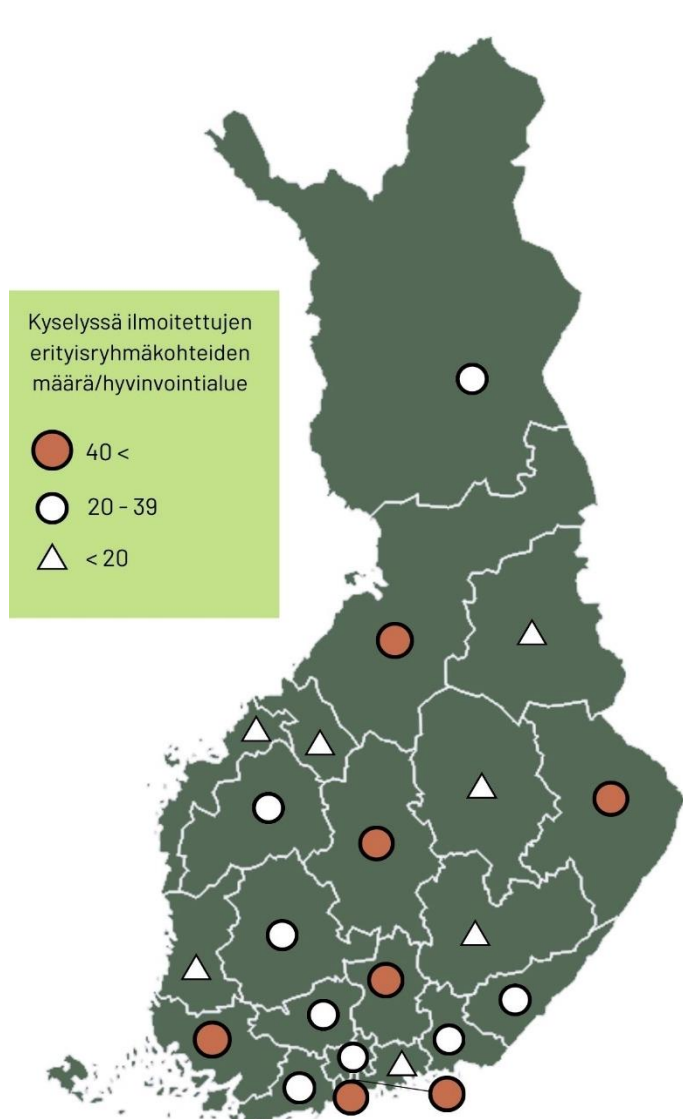


3.2 Kohteiden sijainti hyvinvointialueittain

Vastauksia saatiin eniten Helsingistä/HUS-alueelta (62 vastausta), Päijät-Hämeestä (54 vastausta) sekä Vantaan ja Keravan alueelta (51 vastausta). Vähiten kohteita ilmoitettiin Pohjanmaalta (2 vastausta), Kainuusta (6 vastausta) ja Keski-Pohjanmaalta (11 vastausta). Alla olevassa karttakuviossa ja taulukossa on esitetty kohteiden ja asuntojen määrät sekä niiden jakautuminen hyvinvointialueittain. Esitystapa on valittu oheisenlaiseksi, koska määrien esittäminen kartalla olisi ollut haastavaa. (Kuvio 2 ja taulukko 2)

Taulukko 2. Kyselyssä vastaajien ilmoittama erityisryhmäkohteiden ja asuntojen jakautuminen hyvinvointialueittain.

Hyvinvointialue	Kohteita	Asuntoja
Etelä-Karjala	20	1 356
Etelä-Pohjanmaa	23	736
Etelä-Savo	16	1 409
Helsinki/ HUS	62	5 347
Itä-Uusimaa	17	431
Kainuu	6	267
Kanta-Häme	28	2 028
Keski-Pohjanmaa	11	177
Keski-Suomi	42	1 506
Keski-Uusimaa	25	1 047
Kymenlaakso	34	1 618
Lappi	23	537
Länsi-Uusimaa	39	1 873
Pirkanmaa	39	2 970
Pohjanmaa	2	90
Pohjois-Karjala	40	1 407
Pohjois-Pohjanmaa	41	2 504
Pohjois-Savo	28	2 947
Päijät-Häme	54	2 421
Satakunta	17	673
Vantaa ja Kerava	51	1 985
Varsinais-Suomi	41	1 771



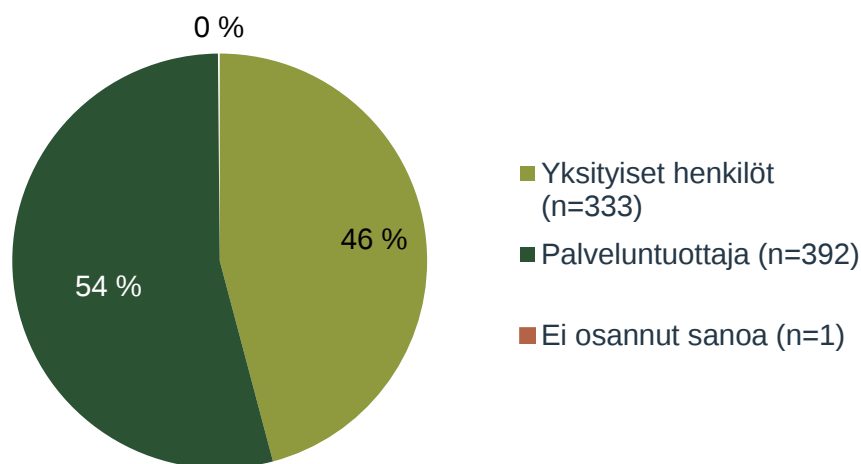
Kuvio 2. Erityisryhmäkohteiden ja asuntojen jakautuminen hyvinvointialueittain.

3.3 Erityisryhmäasuntojen määrä ja kohteiden vuokraus

Vastausten perusteella erityisryhmäasuntoja ilmoitettiin olevan yhteensä 37 063. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen tietojärjestelmän mukaan rahoitettuja erityisryhmäasuntoja, poisluettuna opiskelijat, on yhteensä 73 773. Kyselyn perusteella saatu vastausten tulokset kattavat siis 50,1 % koko maan erityisryhmäasuntokannasta.

Kyselyn perusteella ilmoitetuista erityisryhmäkohteista oli 46 % vuokrattu suoraan asukkaille ja 54 % kohteista välivuokrattu palveluntuottajille, jotka edelleenvuokraavat asunnot asukkaille (kuvio 3).

Kuvio 3. Erityisryhmäkohteiden vuokrajakauma kyselyn vastausten perusteella.

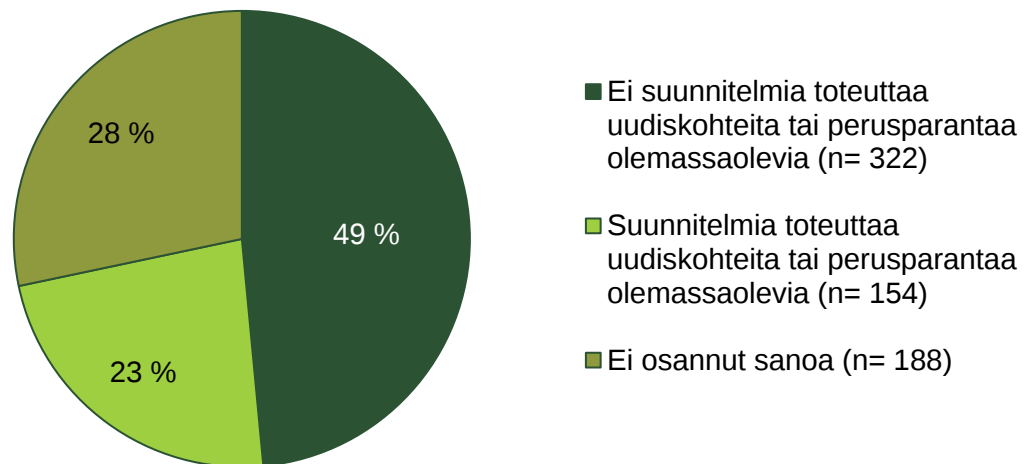


3.4 Erityisryhmäasuntokohteiden uudistuotanto ja perusparantaminen

Kyselyyn vastanneista noin puolilla toimijoista (322 vastausta) ei ole suunnitteilla uudisrakentamista tai olemassa olevan kohteen perusparannusta tulevana vuosina 2025–2027 (kuvio 4).

Neljäsosalla (154 vastausta) oli suunnitelmia toteuttaa uudiskohteita tai perusparantaa olemassaolevia kohteita. Vastaaajista 188 ei osannut sanoa, onko tuleville vuosille suunniteltu uudisrakentamista tai korjaustoimenpiteitä.

Kuvio 4. Kyselyssä ilmoitetut vastaukset liittyen uusien kohteiden rakentamiseen tai perusparannuksiin tulevina vuosina 2025-2027.



Yleisimpiä perusparannusta vaativia syitä olivat esimerkiksi putkiremontit, käyttövesiputkien uusiminen ja lämmitysjärjestelmien päivitykset, sekä ikääntyneiden kohteiden muokkaaminen paremmin käyttäjäryhmän tarpeita vastaaviksi.

Vastaajiin mukaan perusparantaminen ja uudisrakentaminen olisi tarpeellista ja ajankohtaista. Investointien toteuttaminen esteenä kuvattiin olevan rahoituksen puute tai tukien ja avustusten epävarma saatavuus. Epävakaa rahoitustilanne vaikeuttaa sekä hankkeiden käynnistämistä että uusien investointien suunnittelua.

”Tarve olisi rakentaa, mutta rahoituksen ja avustusten saanti vaikeaa.”

”Mahdollisesti rakennettaisiin uusia tiloja ja purettaisiin vanhoja, mikäli rahoitukset saadaan järjestymään ja mahdollisesti investointiavustusta näihin.”

”Uusia investointeja ei ole voitu suunnitella, koska tukitilanne on epäselvä.”

Eniten kohteiden perusparannushankkeita ja uudiskohteiden rakentamista oli suunnitteilla Päijät Hämeessä ja Helsingissä/HUS:ssa, sekä Keski-Suomessa ja Pohjois-Karjalassa. Vastauksista vähiten suunniteltuja investointeja seuraavan kahden vuoden sisällä ilmoitettiin Kymenlaaksossa, Pohjois-Karjalassa ja Pohjois-Pohjanmaalla.

Vaihtoehdon ”En osaa sanoa” -valinneista vastauksista eniten esiin nousivat Vantaan ja Keravan sekä Länsi-Uudenmaan alueet. Näillä alueilla ei siis osattu sanoa, onko tuleville vuosille suunnitteilla perusparannustoimenpiteitä tai uudiskohteita.

4 Erityisryhmien vuokra-asumisen nykytila

Tämä luvun osioissa ilmoitetut tulokset pohjautuvat kyselystä saatuihin vastauksiin.

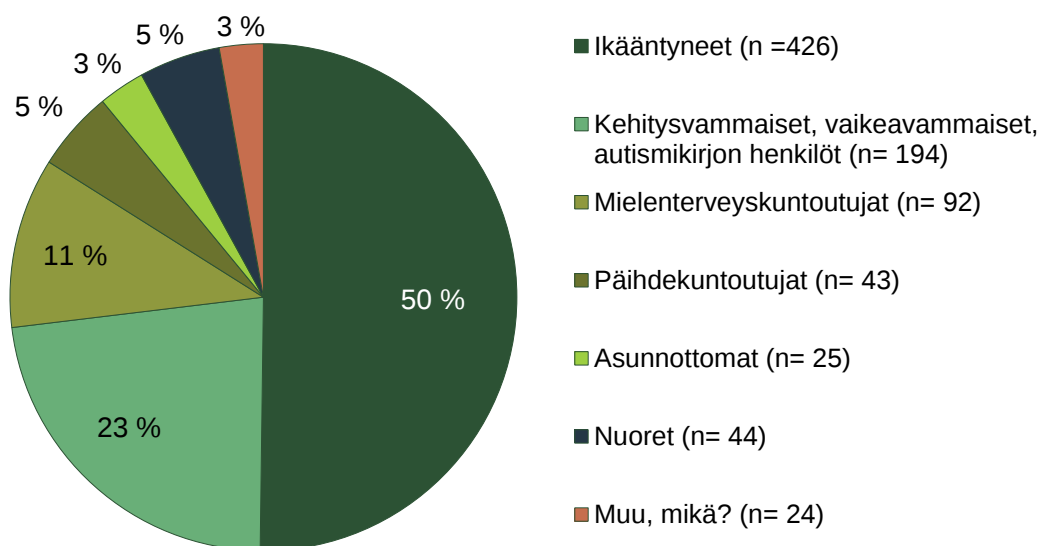
4.1 Erityisryhmien jakautuminen ja kohteiden käyttötarkoitus

Kyselyssä saatiin vastauksia 704 kohteesta, joka sisältää yhteensä 37 063 asuntoa.

Kyselyyn eniten vastauksia saatiin ikääntyneiden kohteista, joita oli puolet (50 %) vastauksista. Vastauksia kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja autismikirjon henkilöiden kohteista oli noin neljännes (23 %). Mielenterveyskuntoutujille tarkoitettujen kohteiden tietoja saatiin 11 % kokonaisvastausmäärästä. Päihdekuntoutujien (5 %), nuorten (5 %) sekä asunnottomien (3 %) kohteista vastauksia saatiin vähiten. (Kuvio 5)

Osa vastaajista valitsi vaihtoehdon ”**Muu, mikä?**”. Tarkennuksena ”muu”-vaihtoehtoon vastaajat antoivat muun muassa se, että kohteessa on usean erityisryhmän asuntoja tai ennalta kirjattu erityisryhmäluettelossa ei ollut talossa asuvaa erityisryhmän asukkaita (esimerkiksi pitkäaikaissairaat, invalidit sekä muistisairaat).

Kuvio 5. Erityisryhmien jakautuminen kyselyssä kaikkien vastauksien kesken.

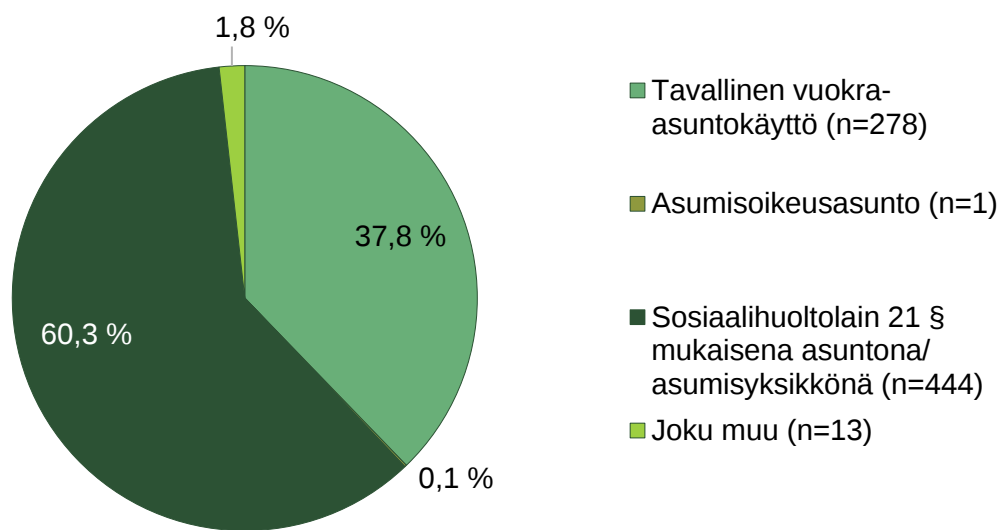


Kohteet saattavat sisältää usealle eri erityisryhmälle tarkoitettuja asuntoja, minkä vuoksi kyselyssä vastaaja pystyi valitsemaan useamman kuin yhden erityisryhmän. Tämä tulee huomioida erityisryhmien esiintyvyyttä tarkasteltaessa.

Vastausten mukaan valtaosa kohteista (444 kohdetta) toimii sosiaalihuoltolain 21 § mukaisina asumisyksikköinä. Reilu kolmasosa (278 kohdetta) tavallisina vuokra-asuntoina. (Kuvio 6)

"Joku muu"-vaihtoehdon valinneista lähes kaikki kuuluivat sosiaalihuoltolain 21 § mukaiseen asumiseen. Näistä suurin osa tarkensi asumismuodon olevan ympärivuorokautista palveluasumista. Mukana oli myös tuetun asumisen kohteita ja tilapäisasuntoja. Lisäksi yhdessä vastauksessa oli valittu asumisoikeusasunto kohteen käyttötarkoituksena.

Kuvio 6. Kyselyssä vastanneiden perusteella kohteiden/talojen käyttötarkoitus erityisryhmäkohteissa.



4.2 Tyhjien asuntojen määrä, erityisryhmätarkastelu

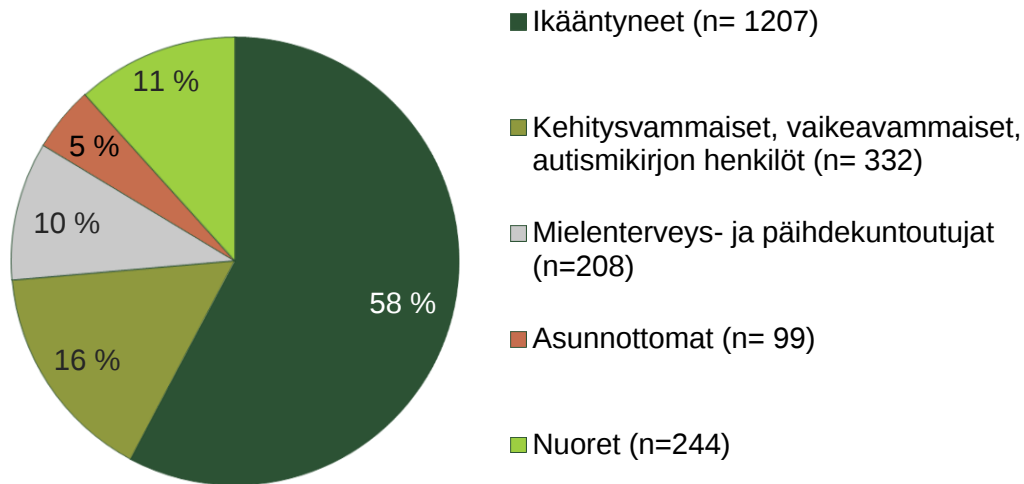
Kyselyyn vastaavat ilmoittivat kohteissaan olevan yhteensä **1 845** tyhjiään olevaa erityisryhmille tarkoitettua asuntoa (kuvio 7). Kyselyssä tyhjien asuntojen määrä koko kyselyyn ilmoitettujen asuntojen (37 063) määrästä oli **5,0 %**. Eniten tyhjiä asuntoja oli suurissa kaupungeissa.

Kyselyn mukaan suurin osa tyhjästä asunnoista sijoittui ikääntyneiden asumiskohteisiin (1207 tyhjää asuntoa) Tulos vastaa yli puolta kaikista tyhjästä erityisryhmäasunnoista. Määrällisesti eniten on rahoitettu ikääntyneille tarkoitettuja asuntoja, joten tulos oli ennakoidun mukainen.

Kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja autismikirjon henkilöiden asumiskohteet muodostivat noin kuudesosan tyhjästä asunnoista (332 asuntoa). Nuorten kohteissa tyhjiään oli noin joka kymmenes asunto (244 asuntoa), sekä mielenterveys- ja päihdekuntoutujien kohteissa lähes yhtä suuri osuus (208

asuntoa). Vähiten tyhjiä asuntoja oli asunnottomien kohteissa, joissa tyhjillään oli 99 asuntoa. (Kuvio 7)

Kuvio 7. Kyselyyn vastausten perusteella ilmoitetut tyhjät asunnot erityisryhmittäin.



Osa asumiskohteista palvelee samanaikaisesti useita erityisryhmiä, minkä vuoksi ryhmäkohtaiset luvut ovat suuntaa-antavia. Esimerkiksi samassa kohteessa voi asua ikääntyneitä sekä kehitysvammaisia, vaikeavammaisia tai autismikirjon henkilöitä. Tällaisissa tapauksissa yksittäinen tyhjä asunto saatetaan ilmoittaa useamman erityisryhmän vastauksena, mikä voi aiheuttaa päällekkäisyyksiä ryhmäkohtaisessa jaottelussa.

On huomioitava, että toisin kuin kyselyssä pyydettiin, kaikki vastaajat eivät ilmoittaneet tyhjien asuntojen tilannetta juuri vastauspäivänä.

Tyhjien asuntojen määrä on joissain tapauksissa ilmoitettu

- asuntoina, jotka ovat olleet tyhjillään vähintään kaksi kuukautta kuluneen vuoden aikana,
- vuoden 2024 katsauksista poimittuina lukuarvoina,
- täyttöasteena vuoden 2024 tilastoista,
- tai tilannekuvana 31.12.2024 päivämäärältä.

Kyselyn tulos kuvaa täten keskimääräisen arvion tyhjiä asunnoista viimeisen vuoden ajalta.

4.2.1 Asukkaiden sijoittamisen haasteet

Kyselyssä pyydettiin ilmoittamaan miksi kohteessa on tyhjiä asuntoja. Vastausvaihtoehtoista pyydettiin valitsemaan kolme tärkeintä vaihtoehtoa (kuvio 8). Lisäksi vastaajilla oli mahdollisuus täydentää vastauksiaan avoimella lisätietokentällä.

Yleisin syy asunnon tyhjiälläan oloon oli se, ettei hyvinvointialue ohjaa asiakkaita kohteeseen (123 vastausta). Toiseksi eniten, eli 95 vastausta, sisälsi kuvauksia vaihtoehtoisista syistä:

- Rakennuksen käyttöönotto tai käynnistysvaihe
- Asukasvaihto kesken
- Kysynnän puute tai väestökato
- Palveluiden hinta tai puute
- Sijainti ja saavutettavuus.

Asunnon korkea vuokra (47 vastausta), asunnon sijainti (43 vastausta) ja huono kunto (33 vastausta) ilmoitettiin syynä tyhjiin asuntoihin, näitä vastauksia oli kolmanneksi eniten. Vähiten valittiin vaihtoehdot hyvinvointialueen vuokrasopimuksen irtisanominen (3 vastausta) tai se että kohteessa ei ole hissiä (5 vastausta) vastausten mukaan aiheutti kohteen tyhjäkäyttöä.

Kuvio 8. Kyselyn vastausten perusteella asuntojen tyhjänä olon syyt, kaikki erityisryhmät.



Hyvinvointialueen ohjauksen puute nousi selvästi yleisimmäksi syyksi asuntojen tyhjänä oloon kaikissa erityisryhmissä:

- Ikääntyneillä 78 vastausta
- Kehitysvammaisilla, vaikeavammaisilla, autismikirjon henkilöillä 31 vastausta
- Mielenterveys- ja päihdekuntoutujilla 28 vastausta
- Asunnottomilla 6 vastausta.

4.2.2 Erityisryhmien välillä ilmeni eroja asuntojen tyhjänä olon taustasyissä

Ikääntyneiden asumisessa korostuivat alueelliset erot: joillain alueilla väestökato ja kysynnän puute aiheuttivat vajaakäyttöä, kun taas toisaalla esiintyi jonoja erityisesti keskusta-alueiden yksiköihin.

”Asunnoissa ei juuri tyhjänäoloja. Asukkaan vaihtuessa voi lyhyen aikaa olla jokin asunto tyhjänä.”

Useissa ikääntyneiden kohteiden vastauksissa mainittiin, että mikäli tyhjäkäyttöä on, sijaitsee asunto muuttotappiokunnalla. Usein sen lisäksi korjausvelkaa olisi, mutta vuokratulot ovat niin pienet, ja lainat suuria, ettei tyhjäkäyttöä pystytä ratkaisemaan, vaan kohde joutuu niin sanottuun noidankehään:

”Asunnot tasoltaan vaatimattomia nykypäivän vaatimuksiin nähden. Lainakanta korkea joka ei mahdollista korjauksia. Alueen vuokrataso matala, joten vuokrankorotuksilla vajetta ei pystytä paikkaamaan.”

Myös vanhaa valtion tukemaa asuntokantaa (ara-kanta) olisi pystyttävä muuttamaan nykypäivään sopivammaksi. Nyt esimerkiksi ikääntyneiden asunnot ovat paikoitellen liian isoja, ja joissakin tapauksissa vuokratulot saattavat ylittää niin sanotut Kelan eläkkeensaajan tukirajat. Vastauksissa todetaan, että paikoitellen valtion tukemien asuntojen vuokrat saattavat olla paikkakuntien nykyisen vapaarahoitteisen asuntomarkkinan tasolla.

Kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja autismikirjon henkilöiden asumiskohteissa tyhjäkäyttöä selitti joissain tapauksissa se, että vanhat asunnot eivät enää vastanneet nykyajan vaatimuksia, mikä rajoitti osaltaan niiden käyttöä. Useissa avoimissa vastauksissa nousi esille, ettei tyhjiä asuntoja ole, tai ettei vajaakäyttöä ole sen suuremmin.

”Asunnoissa ei juuri tyhjänäoloja. Asukkaan vaihtuessa voi lyhyen aikaa olla jokin asunto tyhjänä.”

Mielenterveys- ja päihdekuntoutujien kohdalla keskeiseksi haasteeksi nousi tukien vähäisyys, jolloin heillä ei ole mahdollisuutta asunnoissa, joiden vuokra on heille korkea. Myös hyvinvointialueiden ohjaaminen mielenterveys- ja päihdekuntoutujien kohteisiin on pitkittynyt.

Asunnottomien asumisyksiköissä tyhjäkäyttöä aiheuttivat erityisesti muuttojen jälkeiset siivous- ja remonttiviiveet, jotka aiheuttavat asukkaiden välisten siirtymien hitautta. Lisäksi syinä mainitaan perustoimeentulotuen riittämättömyys sekä asuntojen päihteettömyysvaatimukset, jotka saattavat rajata asukasvalintaa.

Erityistä tukea tarvitsevien nuorten kohteissa usein asunnon koko ja vuokrahinta aiheuttivat tyhjiällä oloa. Yksinasuminen yleistyy tänä päivänä, jolloin liian isot asunnot muodostuvat haasteeksi yksin asuvalle. Lisäksi useissa kohteissa vuokratasot ylittävät Kelan rajat.

”Vuokra ei ole korkea kaksioille/kahdelle henkilölle, mutta hakijoina lähes ainoastaan yksinasuvia, jolloin heillä ei ole varaa asua kaksioissa.”

Avoimissa vastauksissa riippumatta erityisryhmästä myös tuotiin esille, että vajaakäyttöastetta on selätetty esimerkiksi muuttamalla tiloja toiseen tarkoitukseen, kuten eri erityisryhmälle kohdennetuksi tai muuttamalla erityiskohteita tavalliseksi valtion tukemiksi vuokra-asunnoiksi.

4.2.3 Kohteen/talon omistaja ei aina tiedä, mitä asunnoissa tapahtuu

Kyselyyn vastausten perusteella usein kohteen omistajilla ei ollut tietoa syistä tyhjiällä oleville asunnoille. Vastauksissa monesti todettiin, että tieto on asunnon välivuokraajalla, joka vastaa käytännön hallinnoinnista ja siten kohteen asukasvalinnoista:

”Vuokrausta hoidetaan välivuokraajan toimesta ja meillä ei ole reaaliaikaista tietoa tyhjiistä asunnoista.”

”Kohde vuokrataan kokonaisuutena hyvinvointialueelle, joka tekee vuokrasopimukset asukkaiden kanssa. Hyvinvointialue ei aina ilmoita meille tyhjänä olevista asunnoista.”

”Ei tiedossa, koska kohde vuokrattu Hyvinvointialueelle, joka vastaa myös asukasvalinnoista.”

”Kaupungilla ei ole tietoa tyhjien asuntojen määrästä, koska kohteet vuokrattu hyvinvointialueelle.”

Hyvinvointialueen ohjauksen puute, tilapäiset käyttökatkokset, korkea vuokrataso, sijainti ja rakenteelliset puutteet toistuvat lähes kaikissa erityisryhmissä. Tyhjäkäyttö ei kaikissa tapauksissa johdu aina pysyvästä ongelmasta, vaan tilapäisistä siirtymävaiheista asukkaiden välillä.

”Hyvinvointialueet eivät ohjaa asukkaita yksikköön ja jopa siirtävät asukkaita edullisempaan yksikköön asukkaan tarpeista riippumatta”.

”Asuntojen tyhjennyttyä suuri ongelma on se, että hyvinvointialueelta kestää pitkään sijoittaa yksikköön uusia yhteisöllisen asumisen asiakkaita.”

”Hyvinvointialueiden aloituksen jälkeen erityisryhmien asuminen on hallinnollisesti muuttunut hankalammaksi, kun omistajan organisaatio itse ei pyöritä asumisyksiköiden toimintaa. Hyvinvointialueen kanssa ei ole aina helppoa hoitaa hallintoa. Aiemmin, kun palveluasumisyksiköt olivat kaupunkien omaa toimintaa, puhallettiin enemmän yhteen hiileen, kun taas nyt kokonaisuutta ajatellaan oman organisaation kannalta.”

4.2.4 Alueilla eroja tyhjiä asuntojen vaihtelussa

Tarkasteltaessa tyhjiä asuntojen esiintyvyyttä, voidaan huomata paikallisia eroja hyvinvointialueiden välillä. Sijainnilla ja sen väestön muutoksella on suuri vaikutus käynnissä olevaan asuntomarkkinatilanteeseen.

”Itä-Suomen täydellinen väestökato ja investointien puute. Kaikki ihmiset muuttaa pois ja jäljelle jää valtava asuntojen ylikapasiteetti. Nuorten työttömyys ja poismuutto aiheuttaa ketjureaktion, jossa myös vanhuksset muuttaa pois. Jatkuva palvelujen digitalisoituminen ja palveluiden heikentäminen aiheuttaa ihmisten poismuuton pieniltä paikkakunnilta.”

Avoimissa vastauksissa korostui myös kysynnän puute syynä tyhjäkäyttöön:

”Imatralla on todella paljon tyhjänä asuntoja, niin meillä kuin muuallakin - myöskään ikäihmiset eivät pääse irti vanhoista kodeistaan - omakotitaloista, hissittömien kerrostalojen huoneistoista. Ei eläkkeestä ole mahdollisuus maksaa montaa asumisen kohdetta. Lisäksi niin talomme kuin asunnotkin ovat monelta osin siinä kunnossa, että perusparannuksia tulisi tehdä. Mutta kun käyttöaste on niin huono, ei varaa remontteihin ole.”

Hyvinvointialueita, joiden kunnissa olevissa taloissa oli vähintään **10 tai enemmän tyhjiä asuntoja** esiintyi viidellä alueella sekä Helsingissä.

- Etelä-Karjala 6 kohdetta/taloa
- Helsinki/HUS 6 kohdetta/taloa
- Pohjois-Karjala 5 kohdetta/taloa
- Keski-Suomi 4 kohdetta/taloa
- Pirkanmaa 4 kohdetta/taloa
- Päijät-Häme 4 kohdetta/taloa



Etelä-Pohjanmaalla, Etelä-Savossa, Kymenlaaksossa, Satakunnassa ja Varsinais-Suomessa oli 3 kohdetta/taloa, joissa oli vähintään 10 tyhjillään olevaa asuntoa.

4.3 Keskimääräinen asumisaika kohteissa

Vastaajilta kysyttiin tietoa asukkaiden keskimääräisestä asumisajasta vuosina ja kuukausina. Kysymys oli suunnattu sosiaalihuoltolain 21 § mukaisen ympärivuorokautisen palveluasumisen kohteiden omistajille. Vastauksista saamaa toteumatietoa oli tarkoitus verrata Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen keskimääräiseen asumisaikaan (2 vuotta ja 7 kuukautta).

Asumisaika oli tiedossa noin joka kolmannessa vastauksessa (225 vastausta). Asumisajan pituuteen vaikutti merkittävästi se, minkä erityisryhmän asuntoja kohteeseen kuului. Valtaosassa vastauksia (386 vastausta) ei osattu sanoa keskimääräistä asumisaikaa.

Ikääntyneiden kohteista keskimääräinen asumisaika ilmoitettiin 118 kohteesta, keskiarvon ollessa **3,1 vuotta**. Lyhimillään asumisaika ilmoitettiin olevan 6 kuukautta, ja pisimmillään 12 vuotta. Kyselyssä ilmoitetut tulokset olivat keskiarvoltaan pidempiä, kuin Terveiden ja hyvinvoinnin laitos on ilmoittanut.

”Tehostetussa palveluasumisessa keskim. asumisaika lienee noin 1 vuosi. Asukkaat tulevat tähän asumistyyppiin hyvin huonokuntoisina.”

”Yhteisöllisessä asumisessa keskim. asumisaika on noin 2 – 3 vuotta. Asukkaat varsin huonokuntoisia.”

Kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja autismikirjon henkilöiltä vastauksia saatiin 40, joissa keskiarvo asumisessa oli **7,7 vuotta**. Lyhimillään asumisaika ilmoitettiin olevan 1,7 vuotta ja pisimmillään 20 vuotta. Kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja autismikirjon henkilöiden kohteissa vastauksissa korostettiin, että usein asukas on pitkäaikainen ja asunto saattaa säilyä elämän loppuun saakka samalla henkilöllä.

”Yleensä asukas tulee elämänmittaisiin palveluihin. Asunnoissamme asuu edelleen aivan alkuperäisiä asukkaita eli ovat asuneet jo useita kymmeniä vuosia samassa talossa.”

5 Vastausten analyysi

Tässä osiossa analysoidaan kyselystä saatuja tuloksia ja verrataan niitä Varken tietoihin rahoitetuista erityisryhmäkohteista.

5.1 Kyselyn toteutumisen arviointi

Erityisryhmien asuntomarkkinakyselyyn saatiin vastauksia 704, jotka pitivät sisällään 37 063 asuntoa, vastaten puolta rahoitettujen valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen asunnoista (73 773). Kyselyn ajoituksella kesäkuukausille oli vaikutus vastausaktiivisuuteen. Useat vastaajat toivat palautteissaan esiin lomakauden heikentävän käytettävissä olevia resursseja, mikä vaikeuttaa kyselyyn vastaamista ja tietojen saantia kyselyä varten. Myös vastausaikaa (n. 2kk 2vk) pidettiin paikoin liian lyhyenä. On myös hyvä huomioida, että osa suurimmista toimijoista muodosti yhteenvedon tai keskiarvon kannastaan resurssien rajallisuuden vuoksi.

Osoitelistojen kattavuus ja ajantasaisuus vaikuttivat kontaktoitujen tahojen määrään. Suuri osa työajasta kului vastaanottajatahojen ja yhteystietojen selvittämiseen ja etsimiseen.

Tavoitettujen tahojen määrä jäi myös osin epäselväksi, koska kysely lähetettiin kirjaamojen kautta kuntien toimijoille. Näin ollen ei ole varmuutta siitä, kuinka monen toimijan kysely on tavoittanut kuntien päässä kirjaamojen toimiessa välikätenä. Haasteellisin ryhmä tavoitettavuuden osalta olivat pienet yhdistykset tai toimijat, joilla on vain vähäinen määrä kohteita.

Toteutettu erityisryhmien asuntomarkkinakysely oli kolmas laatuaan, eli vastaavaan kyselyyn ei ole osattu valmistautua tai sen vastaamiselle ei ole syntynyt vastaamisrutiineja eikä siihen ole totuttu vastaamaan, toisin kuin esimerkiksi vuosittain toteutettavalle tavallisen asuntokannan asuntomarkkinakyselylle. Tämä voi myös madaltaa vastausaktiivisuutta ja haastaa vastaajamäärää.

Kyselyssä ilmoitettiin erityisryhmäasuntojen määräksi yhteensä 37 063 asuntoa. Vastaavasti Varken asuntokantarekisterissä rahoitettuja erityisryhmäasuntoja on yhteensä 73 773. Varken tilastosta on rajattu pois opiskelija-asunnot, eikä myöskään kyselyssä tarkasteltu opiskelijoiden asumista. Näin ollen kyselyn ja Varken tilaston luvut ovat keskenään vertailukelpoisia.

Kyselyn vastausmäärä kattaa 50,2 prosenttia koko erityisryhmäasuntokannasta. Muutamassa vastauksessa lisätietoihin oli merkitty kohteen olevan tarkoitettu opiskelijoille, vaikka kyselyssä pyydettiin jättämään tämä erityisryhmä huomiotta. Tämä on hyvä huomioida tarkastellessa asuntomääriä ja kohteiden käyttötarkoituksia.

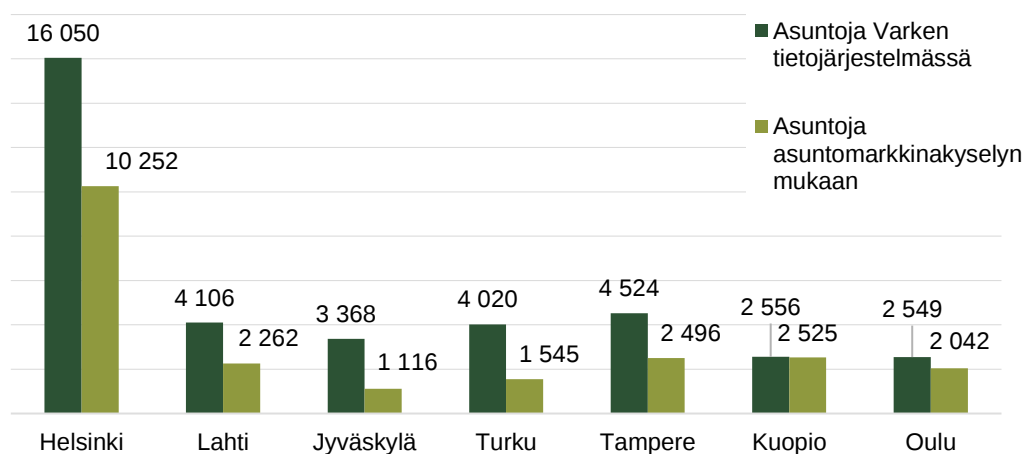
5.1.1 Erityisryhmäasuntojen jakautuminen MAL-alueille suhteessa Varken tietokantaan

Asuntojen määrää tarkasteltiin myös MAL-alueittain (sisältäen Helsingin, Oulun, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Kuopion ja Lahden MAL-alueet). Alla olevassa taulukossa (taulukko 3) kuvataan jakaumaa sekä Varken oman rahoitettujen kohteiden tilastotiedon mukaan ja kyselystä saatujen vastausten mukaan MAL-alueilla. Oulun ja Kuopion mal-alueilta saatiin tilastoon verraten erittäin hyvä vastausotos asuntokannasta. Helsingin, Tampereen ja Lahden MAL-alueet kuvaavat kyselyn tuloksissa reilua puolta asuntokantaa verrattuna Varken omaan tilastoon. Jyväskylän ja Turun MAL-alueet jäivät suhteellisen aliedustetuiksi kyselyn vastauksissa.

Taulukko 3. Kyselyyn ilmoitettujen erityisryhmien asuntojen määrä ja erityisryhmien asuntojen määrä Varken tietojärjestelmässä MAL-alueilla.

MAL-alue	Kyselyyn ilmoitetut erityisryhmien asunnot	Erityisryhmien asunnot Varken tietojärjestelmässä
Helsinki	10 252	16 050
Lahti	2 262	4 106
Jyväskylä	1 116	3 368
Turku	1 545	4 020
Tampere	2 496	4 524
Kuopio	2 525	2 556
Oulu	2 042	2 549

Kuvio 9. Kyselyyn ilmoitetut ja Varken tietojärjestelmässä olevat erityisryhmien asunnot MAL-alueilla.



5.1.2 Uudisrakennuksia ja perusparannuksia eniten Lahdessa

Uudisrakentaminen ja perusparannuksien suunnittelussa oli paljon hajontaa. Suomessa kasvukeskuksina ovat Helsinki, Tampere, Oulu, Turku, Jyväskylä, Seinäjoki sekä Kuopio. Myöntäviä vastauksia tuleviin investointihankkeisiin saatiin Lahdesta, Helsingistä ja Joensuusta.

Uudisrakentamista ja perusparantamista koskevat vastaukset jakautuivat jonkin verran sekä vastauksissa oli paljon hajontaa, jonka vuoksi vertailua tai tarkempaa analysointia vastauksista ei ole mahdollista muodostaa.

5.2 Mistä tyhjät asunnot kertovat?

Kyselyssä tyhjien asuntojen määrä oli **1 845**, mikä vastaa **5 %** kaikista kyselyyn ilmoitetuista asunnoista (37 063). Vastausten mukaan tyhjiä asuntoja (1 207 kpl) oli eniten ikääntyneiden asuntokohteissa. Tulos on odotettu, koska ikääntyneiden kohteita on rahoitettu eniten ja siten myös kyselyyn vastaajia oli kappalemääräisesti eniten.

Tyhjät asunnot eivät välttämättä vastaa asukkaiden tarpeeseen – esimerkiksi sijainti, kunto tai palveluiden puute voivat tehdä niistä käyttökelvottomia.

Tyhjien asuntojen määrää koskeva tieto perustuu 278 vastaukseen, mikä edustaa 39,5 % koko kyselyn vastausmäärästä. On tärkeää huomioida, että tämä osuus muodostaa vain rajallisen otannan, ja tyhjillään olon tiedot ovat siten suuntaa-antavia eivätkä kuvaa koko asuntokannan tilannetta kattavasti.

Avoimissa vastauksissa ja palautteissa korostettiin ikääntyneiden kohteiden alitarjontaa ja kuvattiin niistä olevaa pulaa. Onkin siis syytä tarkastella, missä ja miksi ikääntyneiden kohteita on tyhjillään.

5.2.1 Syitä tyhjiille asunnoille

Yleisimmät syyt tyhjiille asunnoille oli hyvinvointialueen vähäinen asukkaiden ohjaaminen osoittaminen kohteeseen tai asumispalveluyksikköön sekä rakenteelliset puutteet, sijainti, korkea vuokra ja palveluiden vähäisyys. Kysymykseen oli vastattu yhteensä 278 kohteesta. Suurimmasta osasta vastatuista kohteista (478) ei annettu tietoa tyhjänä olon syistä.

Kyselyn vastauksista voi havaita, että asunnon omistajalla ei ollut tietoa tai syytä miksi kohteessa on tyhjiä asuntoja. Tieto oli usein saatu välivuokraajalta, joka on vastannut kohteen asuntojen hallinnoinnista, asukasvalinnasta ja käytännön vuokrauksesta. On siten epäselvää, vastaavatko raportoidut tyhjät asunnot todellista tyhjien asuntojen määrää, vai onko kyseessä tilanne, joissa omistaja itse hallinnoi kohdetta tai tieto on saatavilla säännöllisesti ensivuokraajalta.

Erityisryhmäasuminen on valvonnallisesti ja lainsäädöllisesti toteutuu erilaisesti. Tyypillistä on, että kohteita välivuokrataan, joka varmistaa, että kohteen omistaja saa kohteestaan välivuokraajan kanssa sopiman vuokratuoton, joka tulee perustua omakustannusvuokraperiaatteeseen.

On tärkeä huomioida, että lainsäädäntö edellyttää omistajalla olevan tieto asunnon hallinnosta, siellä tapahtuvasta asumisesta ja käyttötilanteesta. Tämä perustuu aravarajoituslakiin (1190/1993), jossa omistajan tulisi valvoa asuntojen vuokria, käyttövastikkeita ja asukasvalintoja. Kyselyn perusteella voi todeta, että omistajan ja välivuokraajan tiedonvaihto ei ole saumatonta. Monissa avoimissa vastauksissa kohteiden omistajat totesivat, että välivuokraajana toimiva palveluntuottaja on tietoinen asuntojen hallinnosta ja sitä myöden niiden tyhjänä olosta ja syistä tyhjänä oloon.

” Syitä asuntojen tyhjänä oloon emme kiinteistönomistajana tiedä, asunnot on välivuokrattu ... he hoitavat vuokrauksen tavallaan.”

Vastausten perusteella ikääntyneiden asumiskohteissa korostuivat alueelliset erot: joillain alueilla väestökato ja kysynnän puute aiheuttivat vajaakäyttöä, kun taas toisaalla esiintyi jonoja erityisesti keskusta-alueiden yksiköihin.

Ikääntyneiden asuntokohteita omistavat erilaiset toimijat. Osa kohteiden omistajista on pieniä yhdistyksiä ja järjestöjä. Heillä voi olla omistuksessa jopa vain yksi kohde ja näin ollen kohteessa olevat tyhjät asunnot voivat aiheuttaa merkittäviä taloudellisia haasteita. Esimerkiksi muuttoliikkeen vaikutukset näkyvät nopeasti asuntojen käyttöasteessa. Omistajilla ei välttämättä ole taloudellisia resursseja korjata, purkaa tai etsiä uusia asukkaita kohteeseensa.

”Valtion taloudellinen tuki on keskeinen tekijä, jotta kiinteistöissä voitaisiin tehdä perusparannuksia, saati uudisrakentamista. Tukia ei enää ole haettavissa, edes purkutukea.”

Vastaajat korostivat, että investointiavustusten kohdentaminen ikääntyneiden asumiseen on välttämätöntä, jotta vuokrataso pysyy kohtuullisena. Avustusten puute johtaa siihen, että asukkaiden vuokrat nousevat usein korkeammiksi kuin tavallisten vuokra-asuntojen, vaikka asukkaat ovat tyypillisesti pienituloisia eläkeläisiä.

Kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja autismikirjon henkilöiden asumiskohteissa tyhjäkäyttöä selitti usein se, että vanhat asunnot eivät enää vastanneet nykyajan vaatimuksia, mikä rajoitti niiden käyttöä.

Asunnottomien asumisyksiköissä tyhjäkäyttöä aiheuttivat erityisesti muuttojen jälkeiset siivous- ja remonttiviiveet sekä perustoimeentulotuen riittämättömyys ja asuntojen päihteettömyysvaatimukset. Onkin tärkeä huomioida, että erityisryhmillä on erityyppisiä tarpeita ja elämäntilanteita, jotka voivat muodostaa tietynlaisia vaatimuksia kohteeseen. Vaatimukset asumisen saamiselle voi rajata suuren joukon kohderyhmästä asumispalvelujen ulkopuolelle, vaikka tarve olisi suuri, lisäten myös tyhjäkäyttöä.

5.2.2 Tyhjät asunnot erityisryhmien asumisessa ja tavallisessa vuokra-asumisessa

Aiemmin keväällä 2025 toteutetussa tavallisten vuokra-asuntojen asuntomarkkinakyselyssä valtion tukemia vuokra-asuntoja oli tyhjillään **9 900**. Oheiseen kyselyyn otettiin mukaan kaikki valtion tuella rakennetut vuokra-asunnot, poisluettuna erityisryhmäasunnot. Tyhjäksi laskettiin asunnot, jotka olivat olleet vähintään 2 kuukautta ilman vuokralaisia. Asuntomarkkinakyselyssä asuntoja ilmoitettiin yhteensä 239 623. Tyhjien asuntojen määrä kaikista ilmoitetuista asunnoista edusti siis **4,1 %**.

Erityisryhmien asuntomarkkinakyselyyn ilmoitettiin yhteensä **1 845** tyhjillään olevaa erityisryhmille tarkoitettua asuntoa, joka vastaa 5 %:ia kaikista kyselyyn ilmoitetuista erityisryhmäasunnoista.

Tyhjien erityisryhmäasuntojen osuus (**5,0 %**) on hieman korkeampi kuin vastaava tyhjien tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen määrä (**4,1 %**). Ero ei ole suuri, mutta se voi olla merkityksellinen, kun otetaan huomioon erityisryhmien asumisen erityisvaatimukset ja kohteiden rajallisuus.

Erityisryhmäasuntojen asuntomarkkinakyselyssä pyydettiin vastaajia ilmoittamaan tyhjien asuntojen määrä nykyhetkellä. Tyhjien asuntojen määritelmä oli tavallisessa asuntomarkkinakyselyssä määriteltä eri tavoin kuin erityisryhmien asuntomarkkinakyselyssä, jolloin prosenttiosuudet eivät ole täysin vertailukelpoisia.

5.3 Keskimääräisen asumisajan mittaaminen

Terveysten- ja hyvinvoinnin laitos (THL) sekä Hyvinvointiala Hali ry (Hali ry) ovat selvittäneet sosiaalihuoltolain 21§ ympärivuorokautisen palveluasumisen keskimääräistä asumisaikaa hyvinvointialueilla. THL: n keräämien tulosten mukaan keskimääräinen asumisaika on **2 vuotta 7 kuukautta**. Vastaavasti Hali ry vastaava tieto on **2 vuotta 2 kuukautta**. Erityisasuntojen asuntomarkkinakyselyn oheiseen kysymykseen vastauksen antoi 225 vastaajaa.

Asumisaikojen hajonta oli suurta: lyhyimmillään asumisajaksi ilmoitettiin 6 kuukautta, pisimmillään jopa 12 vuotta. Vaihtelu herättää kysymyksiä siitä, kuinka yhdenmukaisesti asumisaikaa on tulkittu ja raportoitu eri kohteissa. Asumisajat jäävät usein lyhyiksi asukkaiden heikentyneen toimintakyvyn vuoksi. Lisäksi palvelurakenteen muutos laitospalveluista ympärivuorokautisiin asumispalveluihin on tapahtunut vasta hiljattain. On mahdollista, että vastauksen korkeimmat asumisajat, kuten 12 vuotta, liittyvät ikääntyneiden normaaliin vuokra-asumiseen, jossa kohde vastaa tavallista vuokra-asumista, mutta asukasvalintaperustein asukkaat rajataan ikääntyneisiin. Tämä ei kuitenkaan edusta sosiaalihuoltolain 21 § mukaista asumista.

Useissa vastauksissa myös mainittiin, että keskimääräistä asumisaikaa oli vaikea saada selville. Useissa tapauksissa sitä ei oltu kerätty tai kerrottiin, että palveluntuottaja ei tiennyt keskimääräistä asumisaikaa.

”Keskimääräistä asumisaikaa tarkalleen oli vaikea arvioida. Yleisesti ottaen palveluntuottajat kuvasivat, että asumisajat ovat pitkiä.”

Kyselyaineiston perusteella vastausten keskimääräinen asumisaika oli **3 vuotta 1 kuukausi**, mikä on korkeampi kuin THL:n tai Hali ry:n tulokset- Tämä voi viitata alueellisiin eroihin, otannan piirteisiin tai siihen, että osa vastauksista ei kohdistunut täsmällisesti sosiaalihuoltolain 21 § mukaiseen asumismuotoon. Tuloksista ei täten voi vetää yleistettävää johtopäätöstä.

Vastauksista nousi esiin, että omistaja tukeutuu usein palveluntuottajan antamaan tietoon asumisajasta. Vastuu lakisääteisistä velvoitteista on kohteen omistajalla, mutta välivuokraajan tulee toimia samoin lain vaatimalla tavalla.

6 Vastaajien palaute ja kehitysehdotukset erityisryhmien asumisesta

Tässä luvussa tarkastellaan kyselyn avoimissa vastauksissa ja palauteosiossa esiin nousseita palauteita ja kehitysehdotuksia liittyen erityisryhmien asumisen haasteisiin, tulevaisuuden tarpeisiin sekä kyselyn toteuttamisen käytäntöihin.

6.1 Rahoitus ja tukimuodot riittämättömiä

Erityisryhmien vuokra-asuminen kohtaa merkittäviä haasteita, jotka liittyvät sekä nykyisiin tukimalleihin että hyvinvointialueuudistuksen vaikutuksiin. Monen omistajan mukaan valtion taloudellinen tuki on ainoa realistinen keino kiinteistöjen uudisrakentamiseen ja perusparannuksiin. Pienten tukien määrä (erityisryhmien investointiavustus) estää muun muassa vanhojen kiinteistöjen korjaamista uudennaisiksi – useat rakennukset eivät enää vastaa nykypäivän tilatarpeita.

”Rakennusmassa on huonossa kunnossa ja vuokrat siitä huolimatta jo nyt kipurajalla. Kaivataan kipeästi avustusmuotoja vanhan rakennuskannan kunnostamiseen.”

”Valtion tukea ei käytännössä ole. 1980-luvulla arava-lainalla rakennetut kiinteistöt ovat peruskorjauksen tarpeessa, mutta vuokratuotoilla ei ole mahdollista ottaa miljoonalainaa. Valtion taloudellista avustusta tarvitaan kipeästi myös hyvinvointialueuudistuksen myötä tyhjiksi jääneiden huonetilojen muutostöihin.”

”Korjausvelka kasvaa jatkuvasti, ja lainat ovat usein takapainotteisia. Palveluasumisen kannattavuus on heikentynyt, ja kiinteistöjen hankinta vapaalla rahoituksella on vaikeaa.”

Vastausten perusteella tukimahdollisuuksia tarvitaan lisää erityisesti muutos- ja perusparannushankkeisiin, liittyen esimerkiksi esteettömyyden päivittämiseen asukkaan tarpeita vastaavaksi. Kohteiden omistajat korostavat rahoitusratkaisuille olevan suuri tarve, jotta kohtuuhintainen asuminen voidaan turvata. Erityisesti muuttotappiokunnissa tilanne on suhteellisen vaikea.

”Toivon, että tukimuodot jatkuvat koska asuntoja tarvitaan lisää. Erityisryhmien asuntokannat eivät riitä nykyisillä määrillä eivätkä vapaarahoitteisilla markkinoilla kukaan sijoittaja lähde rakentamaan pikkukuntiin asuntoja.”

”Kohteelle haettiin avustus ikääntyneiden asuntojen korjaamiseksi, aivan avustuskauden lopussa. Kohteessa tehtiin avustuksen mahdollistamana mittava remontti joissa asunnot muutettiin paremmin ikääntyneille soveltuviksi ja samassa yhteydessä asuntojen pinnat uusittiin. Tämän jälkeen asuntojen vuokraaminen on ollut helppoa ja talo on koko ajan täynnä tai lähes täynnä. Ilman vastaavia avustuksia tämän laajuisia töitä ei meinaa muuttotappiopaikkakunnilla saada käyntiin.”

6.2 Toiveita ikääntyneiden asuntotuotantoon

Investointiavustuksia toivottiin erityisesti ikääntyneiden asumiskohteisiin, joissa korjausvelka on kasvanut ja vuokrataso uhkaa nousta yli kohtuullisuuden rajan. Purkuavustuksia kaivattiin vanhentuneiden ja vajaakäytössä olevien rakennusten purkamiseen. Useat vastaajat toivoivat, että tukien kohdentaminen vastaisi paremmin erityisryhmien tarpeita ja alueellisia eroja. Ikääntyneiden asumisen tukeminen investointiavustuksilla koettiin välttämättömäksi, jotta vuokrahinta pysyy kohtuullisena. Avustusten puutteen kerrottiin nostavan seniorikohteiden vuokria yli tavallisten vuokra-asuntomarkkinoiden, asukkaiden ollessa usein pienituloisia eläkeläisiä.

”Ikäihmisten asuminen alkaa olla aiempaa haastavampaa hallituksen tukien leikkauspäätösten sekä hyvinvointialueiden palvelujen lakkautus- ja muutostoimenpiteiden vuoksi.”

Vastauksissa korostettiin, että vanheneva kiinteistökanta aiheuttaa tyhjäkäyttöä sekä asunnot vaatisivat mittavia remonteja. Ilman investointi- ja purkuavustuksia näiden toteuttaminen on vaikeaa. Avustuksia tulisi suunnata myös uusien tilojen rakentamiseen, jotta ikääntyneiden asumistarpeisiin voidaan vastata:

”Avustuksia olisi tärkeä ohjata myös näihin ikääntyneiden asumiseen, mm kiinteistöjen vanhentuessa ja remonttien/kunnostuksen tarpeesta johtuen

syntyy tyhjäkäyntiä. Samoin purkuavustus ja investointiavustus uusien tilojen rakentamiseen olisi tärkeä.”

”Tarvetta olisi peruskorjauksille ja muutostöille, jossa mahdollisesti isoista asunnoista tehtäisiin pienempiä ikääntyville soveltuvampia.”

6.3 Hyvinvointialueiden muuttuneet tavat

Vastauksissa nousee esille, kuinka hyvinvointialueuudistus on muuttanut toimintakäytäntöjä. Sosiaalihuoltolaki on päivittynyt ja valtio vastaa sosiaali- ja terveystalouden rahoituksesta. Oheisen myötä aiemmin alueiden tarpeisiin suunnitellut tilat eivät joissain tapauksissa enää palvele tarkoitustaan ja ovat jääneet vajaakäytölle.

”Hyvinvointialueuudistus on johtanut palveluiden keskittämiseen --- ympäristökunnat kärsivät sinne keskitetystä päätöksenteosta”.

”Koko asumisyksikön idea on pohjautunut siihen, että kunta/hyvinvointialue ohjaa sinne asukkaita ja tarjoaa näille oheispalveluita. Vuokrat on pidetty maltillisina. Nyt ollaan ongelmissa, kun edellä oleva ei enää toteudu ja aikanaan tehdyt lainat ovat takapainotteisia ja korjausvelka kasvaa edelleen.”

Yhteistyö hyvinvointialueiden ja erityisryhmäkohteiden omistajien välillä on erilaista kuin aikaisemmin. Lisäksi palveluiden keskittäminen on jättänyt keskustaupunkien ympäristökunnat heikompaan asemaan, ja näissä sijaitsevat kiinteistöissä on tyhjäkäyttöä. Myöskään korjaus- ja muutostöihin ei ole riittävästi resursseja tai osaamista.

Palautteissa avattiin myös sitä, kuinka hyvinvointialueiden tiukka talous haastaa omistajien toimintaa:

”Mitä enemmän hyvinvointialue vaatii korjauksia, näkyy se asukkaiden vuokrissa. Kyse ei ole enää mistään edullisesta asumismuodosta eli siitä mikä käsitys kuntalaisilla on ikääntyvien laadukkaasta ja edullisesta asumisesta. Emme tiedä, mitä hyvinvointialue meille ilmoittaa vuokrasopimuksen jatkosta. Meillä lainat lyhentyvät ja summa kasvaa 5 vuoden sykleissä. Me emme tiedä, onko meillä vuokralaista vuoden 2027 alkaessa”.

Vastauksissa myös hyvinvointialueiden ohjaukset käytännöt koettiin osin epäselviksi ja hajanaisiksi, mikä aiheuttaa tyhjäkäyttöä ja epävarmuutta kohteiden hallinnassa. Vastaajat toivoivat selkeämpiä rooleja ja yhteistyökäytäntöitä omistajien, palveluntuottajien ja hyvinvointialueiden välillä.

6.3.1 Osaamisen tuen vahvistamista toivotaan ja kyselyyn vastaaminen koettiin välillä haasteelliseksi

Vastauksissa toivottiin osaamisen vahvistamista. Erityisesti ne vastaajat, joilla ei ole kiinteistöalan osaamista, toivoivat opastusta ja ohjausta Varkelta. Tukea toivottiin esimerkiksi webinaarien tai infotilaisuuksien kautta, mikä auttaisi erityisryhmäasumisen kehittämistä.

Kyselyyn liittyvässä palautteessa todettiin, että jatkossa kyselyn vastausaika voisi olla pidempi. Nykyinen hieman yli kahden kuukauden vastausaika koettiin turhan lyhyeksi etenkin kesälomakaudella, jolloin resurssit ovat rajalliset. Monet vastaajat totesivatkin, että kysely olisi hyvä ajoittaa kesäajan ulkopuolelle. Palautteissa tuotiin myös esille, että ohjeistus täyttää yksi kyselylomake kutakin kohdetta kohti aiheutti ylimääräistä vaivannäköä. Useilla omistajilla oli omistuksessaan useita kohteita, jolloin yksittäisten kyselylomakkeiden täyttäminen erikseen koettiin työlääksi ja aikaa vieväksi.

7 Johtopäätökset

Suomen julkisen talouden tasapainottamiseen liittyvät säästö- ja tehostamistoimet heijastuvat palvelurakenteisiin ja asumisratkaisuihin eri alueilla. Väestön ikääntyminen sekä muuttoliike kaupunkikeskuksiin vaikuttaa erityisryhmien asumisen järjestämiseen, erityisesti pienemmillä paikkakunnilla. Näillä alueilla huoltosuhde on usein heikompi ja palveluita ei ole saatavilla. Tämä johtaa alueelliseen eriarvoistumiseen erityisryhmien asumisessa.

Kyselyn tulokset tarjoavat valtakunnallisesti kattavan tiedon erityisryhmien asuntomarkkinoiden tilanteesta. Tulosten avulla voidaan arvioida muun muassa tyhjillään olevien asuntojen määrää, kohteiden perusparannustarvetta ja uudisrakennushankkeiden toteutumista sekä tunnistaa haasteita, jotka liittyvät asuntojen tyhjäkäyttöön ja palveluverkkojen muutoksiin. Mitä laajempi tieto erityisryhmien asuntomarkkinatilanteesta on saatavilla, sitä kohdennetumpaa kehittämistyötä pystytään tulevaisuudessa tekemään.

Kyselyn ja raportoinnin aikataulu, ajoitus ja vastausaika vaikuttaa tiedon saatavuuteen ja laatuun. Erityisryhmien asuntomarkkinakysely toteutettiin suunnitteluvaiheesta valmiiksi raportiksi neljän kuukauden aikana, ajoittuen kesälomakauteen. Laajempi toteutusaikataulu mahdollistaa esimerkiksi kaksikielisen kyselyn toteuttamisen, jolloin myös ruotsinkielisille alueille voidaan tarjota sama mahdollisuus osallistua tai vastata kyselyyn.

Kyselyn otannon kattavuutta tukee muun muassa MAL-aluevertailu (taulukko 2), jossa kyselyn tulokset ja Varken tietojärjestelmän tiedot noudattivat samankaltaista kehityssuuntaa.

Kyselyn rakennetta tulee kehittää siten, että tarvittavat tiedot saadaan kerättyä mahdollisimman sujuvasti ja ilman liiallista vaivannäköä vastaajille. Nykyisessä mallissa kyselylomake täytettiin erikseen jokaista kohdetta/taloa kohden, mikä koettiin työlääksi erityisesti suurten omistajatahojen keskuudessa. Tämä johti siihen, että osa toimijoista toimitti tietonsa yhteenvedon muodossa tai eri formaateissa, mikä lisäsi otannan raportoinnin eroavaisuuksia.

Hyvinvointialueiden toiminnan aloitettua on vastausten perusteella nähtävissä se, että muuttuneet toimintatavat eivät ole kaikille tuttuja ja se aiheuttaa vastaajissa epätietoisuutta. Tyhjiä asuntoja tai keskimääräistä asumisaikaa selvittäessä korostui, kuinka tärkeää yhteydenpito erityisryhmäkohteiden omistajien ja välivuokraajien välillä olisi. Tarvitaan selkeämpiä yhteistyökäytänteitä omistajien ja kohteiden välivuokraajien välillä. Monissa tapauksissa omistaja ei ollut tietoinen esimerkiksi kohteen asuntojen käyttöasteesta, koska hallinnollinen vastuu on välivuokraajalla. Tämä heikentää riskienhallintaa ja läkisääteisten velvoitteiden toteutumista.

Vastausten perusteella jää myös epäselväksi, kuvaavatko saadut tiedot tyhjiä asunnoista todellista ilmiötä vai heijastavatko ne ensisijaisesti sitä, millä omistajilla oli parempi pääsy kohteiden tietoihin kuin toisilla. Tyhjiä asuntojen määrää koskeva tieto perustuu 278 vastaukseen, mikä edustaa 39,5 % koko kyselyn vastausmäärästä. Tämä rajallinen otanta tarkoittaa, että tyhjiillään olon tiedot ovat suuntaa-antavia eivätkä anna kattavaa kuvaa koko asuntokannan tilanteesta. Tämä vaikeuttaa tyhjiä asuntojen alueellisten tai ryhmäkohtaisten erojen tarkkaa arviointia. Selkeämmät tiedonkulun menetelmät ja tiedonhallinta omistajan ja välivuokraajan välillä mahdollistaisi luotettavampaa riskienarviointia ja tulosten analysointia. Erityisryhmien asuntomarkkinakysely tulisi toteuttaa vuosittain, jolloin rutiini kerätä tieto tyhjiä asunnoista.

Kyselyssä ohjeistettiin ilmoittamaan tyhjat asunnot vastauspäivämäärän tilanteen mukaan. Osa vastaajista raportoi tiedot eri tavoin. Vastaukset vaihtelivat sen mukaan, miten omistajat olivat saaneet kerättyä tiedot tyhjiä asunnoista. Osa vastauksista koski esimerkiksi vuoden 2024 tilannetta tai tietoa. Joissain vastauksissa ilmoitettiin asunto tyhjäksi siinä tapauksessa, kun se oli ollut vähintään 2 kuukautta tyhjänä, tämä ilmoitustapa on vastaava kuin vuosittain toteutettavassa asuntomarkkinakyselyssä. Jatkossa olisi tärkeää kehittää yhtenäinen raportointitapa tai kysyä tyhjiä asuntojen määrä yhtenäisellä mallilla, jota suurin osa toimijoista jo hyödyntää. Tämä parantaisi tiedon vertailtavuutta ja raportoinnin luotettavuutta.

Tyhjiä asuntojen määrässä ilmeni alueellisia eroja. Palvelujen keskittäminen ja siihen liittyvät muutokset näkyivät myös asuntokannan käyttöasteessa. Keskittäminen lisää painetta niille alueille, joilla palvelut ovat lähellä, mutta samalla kasvattaa riskiä tyhjäkäytölle alueilla, joilta palveluita on vähennetty.

Ympärivuorokautisen asumisen keskimääräisen asumisajan mittaamista seurataan THL:n ja Hali ry:n toimesta. Tässä kyselyssä tarkoituksena oli saada vertailevaa tietoa, ovatko saadut vastaukset asumisajasta linjassa THL:n ja Hali

ry:n keräämään tietoon. Mikäli mittaamisen käyttöönotto vakiintuisi tulevaisuudessa voidaan keskimääräisestä asumisajasta saada luotettava tieto.

Kyselyn perusteella erityisryhmien asuminen näyttäisi olevan vahvasti riippuvainen valtion tuesta, eivätkä nykyiset investointiavustukset kaikilta osin vastaa kohderyhmien tarpeisiin. Kyselyyn vastanneet tahot kokevat erilaiset tukimuodot tarpeellisiksi ja niiden roolin merkittäväksi erityisryhmien asumisessa.

8 Erityisryhmäasumisen lainsäädäntö

[Aravarajoituslaki 1190/1993 \(Finlex\)](#)

[Tuettu asuminen / Sosiaalihuoltolaki 21 a § 2022/790 \(Finlex\)](#)

[Yhteisöllinen asuminen / Sosiaalihuoltolaki 21 b § 2022/790 \(Finlex\)](#)

[Ympäri vuorokautinen palveluasuminen / Sosiaalihuoltolaki 21 c § 2022/790 \(Finlex\)](#)

[Laki avustuksista erityisryhmien asunto-olojen parantamiseksi 1281/2004 \(Finlex\)](#)

[Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalainojen korkotuesta 604/2001 \(Finlex\)](#)



Liite: Erityisryhmien asuntomarkkinakysely 2025



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus
Centralen för statligt stött bostadsbyggande

Erityisryhmien asuntomarkkinakysely 2025

Kyselyn tarkoituksena on kartoittaa erityisryhmille tarkoitettujen valtion tukemien vuokra-asuntojen käyttöastetta ja tyhjiä asuntojen määrää. Kysely on osa erityisryhmäasuntojen valtakunnallista riskikartoitusta, jonka avulla arvioidaan valtion tukeman asuntokannan tilannetta ja kehittämistarpeita.

Kysely on suunnattu toimijoille, jotka omistavat erityisryhmille tarkoitettuja valtion tukemia asuntoja (Ara, arava- tai korkotukilaina, erityisryhmien investointiavustus).

Kysely sisältää kolme vastausosiota. Kyselyyn vastaaminen vie arviolta noin 10 minuuttia.

Vastaukset käsitellään luottamuksellisesti. Vastauksia käytetään vain tutkimus- ja kehittämistarkoituksiin, eikä yksittäisiä vastaajia voi tunnistaa. Vastauksista koostetaan raportti, joka julkaistaan Varken verkkosivuilla syksyllä 2025.

Kyselyn vastausaikaa on 15. elokuuta 2025 saakka.

Ohjeita kyselyyn vastaamista varten

- Tämä kyselylomake on jaettu kolmeen osioon. Kun olet täyttänyt lomakkeen, muista painaa lopuksi "Lähetä"-painiketta.
- Voit myös tallentaa ja jatkaa vastaamista jokaisen osion jälkeen (painike "Tallenna ja jatka myöhemmin"). Jatkaaksesi kyselyyn vastaamista käytä tällöin lomakkeen tarjoamaa tallennuslinkkiä.
- Huomioithan, että jokaisesta kohteesta/talosta tulee täyttää oma erillinen kyselylomake eli lähetä lomake ja aloita vastaaminen uuteen kyselylomakkeeseen.
- Jos sinulla on useampi kohde/talo, palaa kyselyyn lähettämisen jälkeen takaisin alkuperäisestä linkistä ja täytä uusi kyselylomake seuraavaa kohdetta varten.
 - Jos esimerkiksi omistat 3 kohdetta/taloa, joissa on yhteensä 20 asuntoa, täytä kyselylomake kolme kertaa – yhden jokaista kohdetta/taloa kohden.
- Vastaathan mahdollisimman moneen kysymykseen – jokainen vastaus on tärkeä. Kyselyn voi kuitenkin lähettää myös silloin, jos et ole saanut täydennettyä jokaista kohtaa.



Mikäli sinulla nousee kysymyksiä kyselystä tai siihen vastaamisesta, olethan yhteydessä meihin!

Yhteyshenkilöt:

Janina Selonen

Korkeakouluharjoittelija, Varke

janina.selonen@gov.fi | 029 525 0230

Sonja Manssila

Erityisasiantuntija, Varke

sonja.manssila@gov.fi

Osio 1: Perustiedot

1. Kohteen/talon omistaja

- ☐ Yritys
- ☐ Yhdistys
- ☐ Säätiö
- ☐ Kunta
- ☐ Kunnan vuokrataloyhtiö
- ☐ Muu, mikä? _____

Omistajan nimi

2. Kohteen/talon tiedot

Nimi _____

Osoite _____

3. Kohteen/talon sijainti, kunta (pudotusvalikko)



4. Kohteen/talon sijainti, hyvinvointialue (pudotusvalikko)

5. Erityisryhmäkohteiden/talojen määrä

Kuinka monta valtion tukemaa erityisryhmäkohdetta/taloa (Ara) omistatte yhteensä?

Erityisryhmälle tarkoitettuja kohteita/taloja

6. Erityisryhmäasuntojen määrä

Kuinka monta valtion tukemaa erityisryhmille tarkoitettua vuokra-asuntoa (Ara) kohteessa/talossa yhteensä on?

Erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoja:

Täydennä lisätietoja tarvittaessa.

7. Onko kohde/talo vuokrattu yksityisille henkilöille vai välivuokrattu palveluntuottajalle?

☐ Yksityisille henkilöille

☐ Palveluntuottajalle

☐ En osaa sanoa

Kenelle palveluntuottajalle?

8. Onko tarkoituksena rakentaa uusia erityisryhmäkohteita tai perusparantaa olemassaolevia kohteita vuosien 2025-2027 aikana?

- ☐ Kyllä
- ☐ Ei
- ☐ En osaa sanoa

Lisätietoja rakentamisesta tai perusparantamisesta tulevina vuosina.

Osio 2: Erityisryhmäasuntojen tilannekartoitus

9. Valitse erityisryhmä, jolle kohde/talo on rahoitettu. Voit valita useamman, mikäli kohteessa/talossa on enemmän kuin yksi erityisryhmä.

- ☐ Ikääntyneet
- ☐ Kehitysvammaiset,
vaikeavammaiset,
autismikirjon henkilöt
- ☐ Mielenterveyskuntoutujat
- ☐ Päihdekuntoutujat
- ☐ Asunnottomat
- ☐ Nuoret
- ☐ Muu, mikä? _____

10. Missä käyttötarkoituksessa kohde/talo on?

Lisätietoa [Sosiaalihuoltolaki 21 §](#)

- ☐ Tavallisessa vuokra-asuntokäytössä (esim. ikääntyneet)
- ☐ Asumisoikeusasuntoina



- ☐ Sosiaalihuoltolain 21 § mukaisina asuntoina/ asumisyksikkönä
- ☐ Muu, mikä?

Täydennä lisätietoja tarvittaessa.

11. Tyhjien erityisryhmäasuntojen määrä kohteessa/talossa yhteensä

Vastauspäivänä tyhjiillään olevat erityisryhmille tarkoitetut valtion tukemat vuokra-asunnot (Ara).
Kaikki erityisryhmät huomioiden.

Tyhjiä asuntoja yhteensä _____

Täydennä lisätietoja tarvittaessa.

12. Kohteen/talon asuntojen tyhjänä olon syy

Valitse kolme tärkeintä vaihtoehtoa. Voit kirjoittaa lisätietokenttään muita ilmiöön liittyviä syitä.

- ☐ Asunnon huono kunto
- ☐ Asunnot eivät sovellu kohderyhmälle (esim. esteellisyys)
- ☐ Ei hissiä
- ☐ Puutteellinen varustus (esim. ei omaa kylpyhuonetta/ keittiötä)
- ☐ Sijainti
- ☐ Palvelut puuttuvat tai ovat kaukana
- ☐ Perusparannus
- ☐ Hyvinvointialue ei ohjaa asukkaita
- ☐ Hyvinvointialue irtisanonut vuokrasopimuksen
- ☐ Korkea vuokra
- ☐ Muu, mikä? _____

Kerro lyhyesti tehdyt toimenpiteet tyhjien asuntojen määrän vähentämiseksi ja/tai mikä on syy tyhjäkäyttöön.



13. Valtion tukemien erityisryhmäasuntojen keskimääräinen asumisaika kohteessa/talossa vuonna 2024 sosiaalihuoltolain 21 § mukaisessa asumisessa.

Ilmoita asumisajan arvio vuosina ja kuukausina. *Esimerkiksi 1v 6kk.*

- ☐ Keskimääräinen asumisaika _____
- ☐ En osaa sanoa

Osio: 3 Lisätiedot ja palaute

14. Voit antaa palautetta tai kehittämissuhteita valtion tukemasta asuntotuotannosta tai muista erityisryhmien vuokra-asumiseen liittyvistä asioista.

