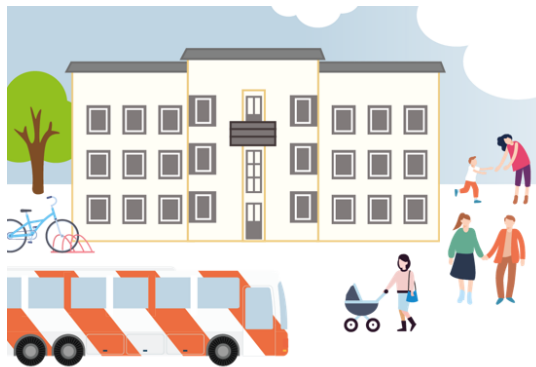


Asuminen Hämeenlinnassa

Toimintaympäristön realiteetit
Maahanmuuton vaikutukset
Hajautuneen kiinteistökannan haasteet

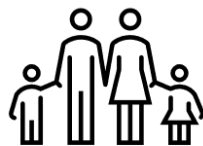




Hämeenlinnan Asunnot lukuina



- Hämeenlinnan kaupungin omistama
- Liikevaihto n. 16 milj. €
- Kiinteistövero n.550 000 €
- Verojalanjälki n.2 800 000 €



- n.3 300 asukasta
- n.7000 asiakaskontaktia vuodessa
- 16 työntekijää
- Linnan Isännöinti, 3 työntekijää



- 114 kustannuspaikkaa
- 199 rakennusta
- n.2200 huoneistoa
- n.13 hehtaaria
- käyttöaste n.87,5 %



- vesi n.145 l/as/vrk
- energia 18 030 MWh
- sähkö 556 000 euroa/vuosi (2025)





Kanta-Häme

TYÖLLISYYS →

VÄESTÖ →

ELINKEINO

Työttömyysaste

12,2

* 6,1 %

Työttömät

9595

* 5,8 %

Väkiluku

168434

* -0,5 %

Työvoima

78852

* 0,3 %

Uudet avoimet työpaikat

472

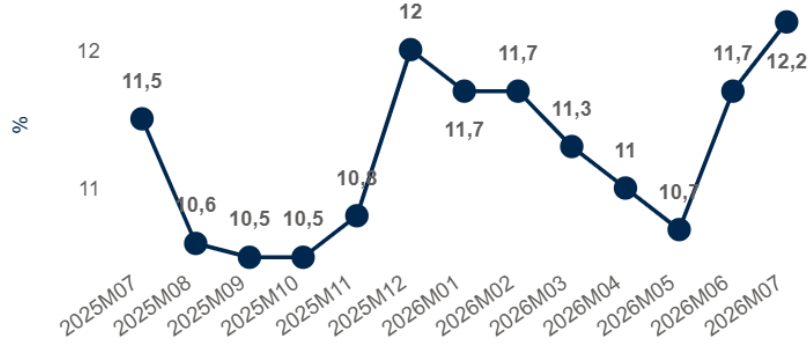
* 6,8 %

Avoimet työpaikat

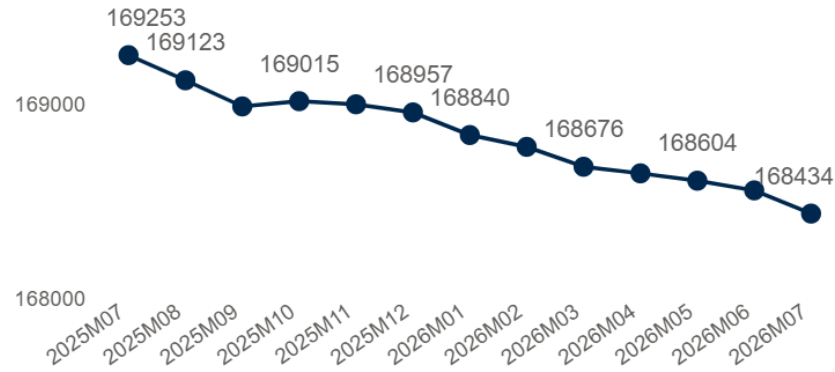
901

* -5,7 %

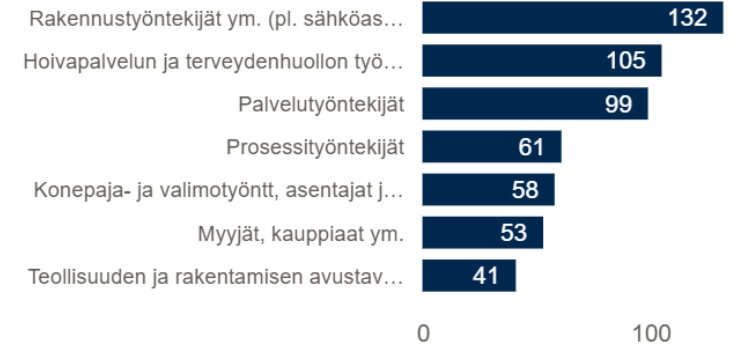
Työttömien työnhakijoiden %-osuus työvoimasta



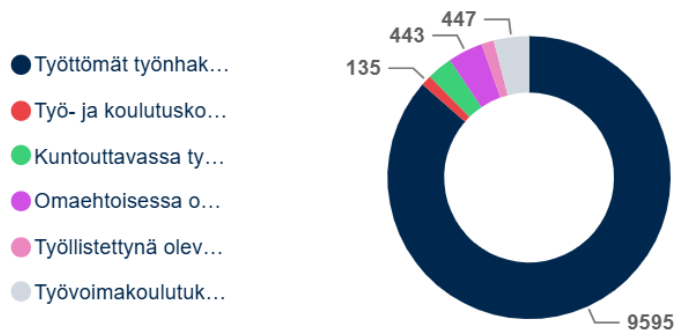
Väestökehitys vuoden aikana



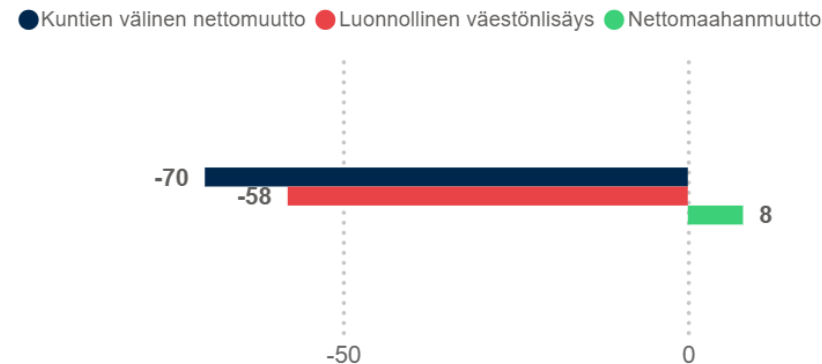
Avoimet työpaikat ammateittain



Laaja työttömyys 14,1 %



Väestömuutos



Yritysten toimipaikat



* Ero vuoden takaiseen vastaavan ajankohdan tilanteeseen verrattuna, %



Hämeenlinna

TYÖLLISYYS →

VÄESTÖ →

ELINKEINO

Työttömyysaste

13,4

* 8,1 %

Työttömät

4269

* 8,5 %

Väkiluku

68481

* 0,0 %

Työvoima

31956

* 0,6 %

Uudet avoimet työpaikat

284

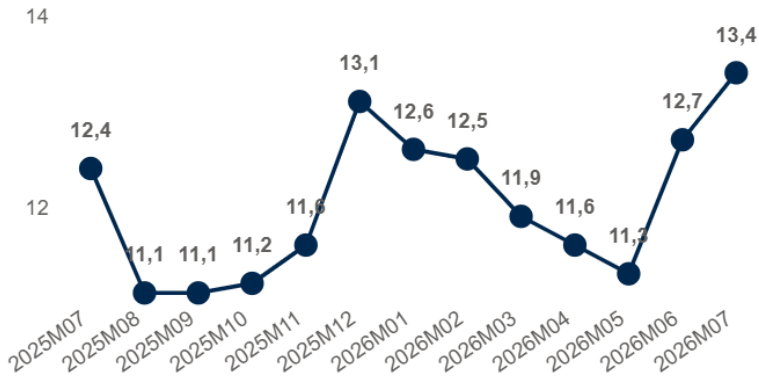
* 5,6 %

Avoimet työpaikat

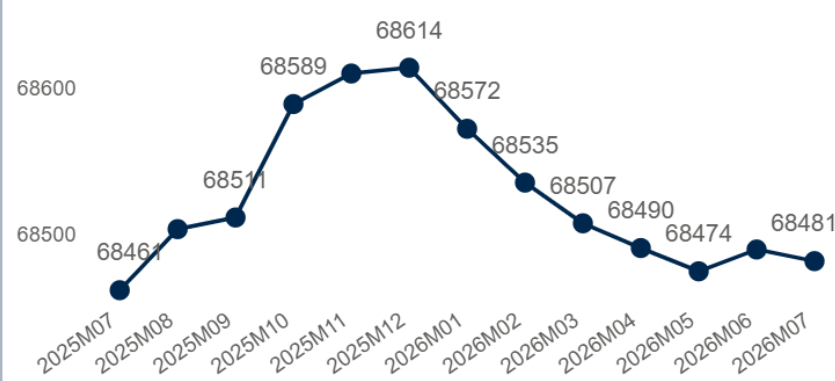
473

* -12,2 %

Työttömien työnhakijoiden %-osuus työvoimasta



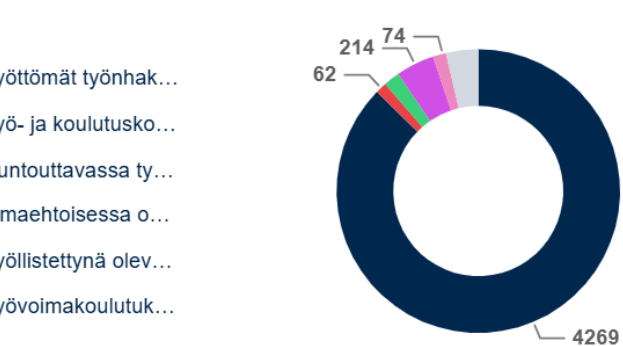
Väestökehitys vuoden aikana



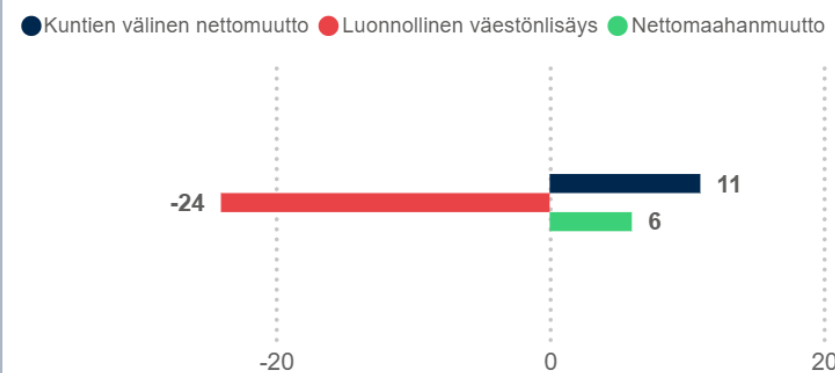
Avoimet työpaikat ammateittain



Laaja työttömyys 15,3 %



Väestömuutos



Yritysten toimipaikat



* Ero vuoden takaiseen vastaavan ajankohdan tilanteeseen verrattuna, %

Hämeenlinnan muuttoliike

Hämeenlinna saa muuttovoittoa maahanmuutosta, mutta **kuntien välinen nettomuutto on heikentynyt** viimeisen kahden vuoden aikana. Tämä heijastaa valtakunnallista trendiä, jossa muuttoliike on hidastunut.

Luonnollinen väestönlisäys on voimakkaasti negatiivinen: 2010–2023 aikana kuolleita oli **2 400 enemmän kuin syntyneitä**. Tämä lisää painetta muuttovoiton varaan.

Tulomuuttajien tärkeimmät syyt: työpaikka, työmatkan lyheneminen, läheisten asuminen lähellä, sopivan asunnon löytäminen.

Lähtömuuttajien syyt: työ- ja opiskelupaikat muualla, ihmissuhteet, keskustan palvelujen heikentyminen.

Takaisinmuuttohalukkuus on laskenut: 2023 → 69 %, 2026 → 49 %.



Hämeenlinnan väestörakenteen muutokset ja vaikutukset kysyntään

Vieraskielisen väestön osuus kasvaa ja on merkittävä tekijä tulevassa väestönkasvussa. Maahanmuutto on ollut joka vuosi positiivista.

Syntyvyys laskee edelleen, mikä vähentää alakouluikäisten määrää 2028 jälkeen. Tämä vaikuttaa pitkällä aikavälillä perheasuntojen kysyntään.

Ikärakenne vanhenee, mikä lisää pienten, esteettömien ja palveluiden lähellä olevien asuntojen kysyntää.



Kehityskaari 2000-luvulla

Väestö kasvoi tuolloin ennen kaikkea työpaikkojen lisääntymisen ansiosta, ei niinkään maahanmuuton takia

Erytisesti 2000-luvun alussa työpaikkojen kasvun seurauksena väestö kasvoi runsaasti.



Kehityskaari 2010-luvulla

Finanssikriisin jälkeen tilanne muuttui, kun teollisuuden työpaikat vähenivät ja syntyvyys kääntyi laskuun. Tämä teki maahanmuutosta merkittävän väestönkasvun tekijän.

Samaan aikaan Hämeenlinnan luonnollinen väestönmuutos (syntyneet vs. kuolleet) oli lähes koko 2010-luvun ajan negatiivista, ja se vähensi väestöä vuosina 2000–2020 yhteensä noin 1 767 henkilöllä



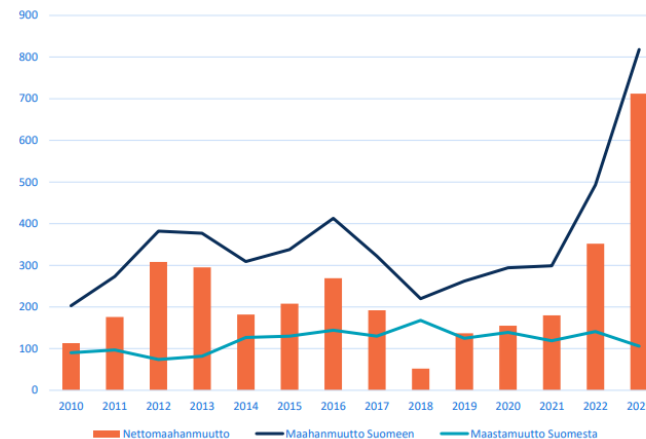
Kehityskaari 2020-luvulla

Maahan-, maasta- ja nettomaahanmuutto

Kuviossa on tarkasteltu Hämeenlinnan maahan-, maasta- ja nettomaahanmuuttoa vuosien 2010-2023 aikana.

- Hämeenlinnaa muutti ulkomailta yhteensä 5 003 henkilöä eli keskimäärin 357 henkilöä vuodessa vuosina 2010-2023. Vuositason vaihtelu on kuitenkin ollut erittäin suurta, yksittäisinä vuosina maahanmuuttojen määrä on jäänyt vain noin 100 henkilöön. **Maahanmuuttojen määrä kasvoi erittäin voimakkaasti vuosien 2022 ja 2023 aikana**, ylittäen molempina vuosina aiemman ennätystason.
- Hämeenlinnasta muutti ulkomaille yhteensä 1 672 henkilöä eli keskimäärin 119 henkilöä vuodessa vuosina 2010-2023. Myös maastamuuttoissa vuositason muutokset ovat kohtuullisen suuria, mutta näiden vaikutus Hämeenlinnan väestönkehityksen kannalta on vähäinen pienen volyymin takia. **2020-luvulla maastamuuttojen määrä ei ole kasvanut maahanmuuton tavoin.**
- Hämeenlinna sai ulkomailta muuttovoittoa yhteensä 3 331 henkilöä eli keskimäärin 238 henkilöä vuodessa vuosien 2010-2023 aikana. **Vuosien 2022 ja 2023 erittäin suuret muuttovoitot ovat seuraus maahanmuuton voimakkaasta kasvusta**, sekä vuonna 2022 että vuonna 2023 kaupunki sai historiallisen suuria muuttovoittoja kansainvälisestä muuttoliikkeestä.

Maahan-, maasta- ja nettomaahanmuutto 2010-2023

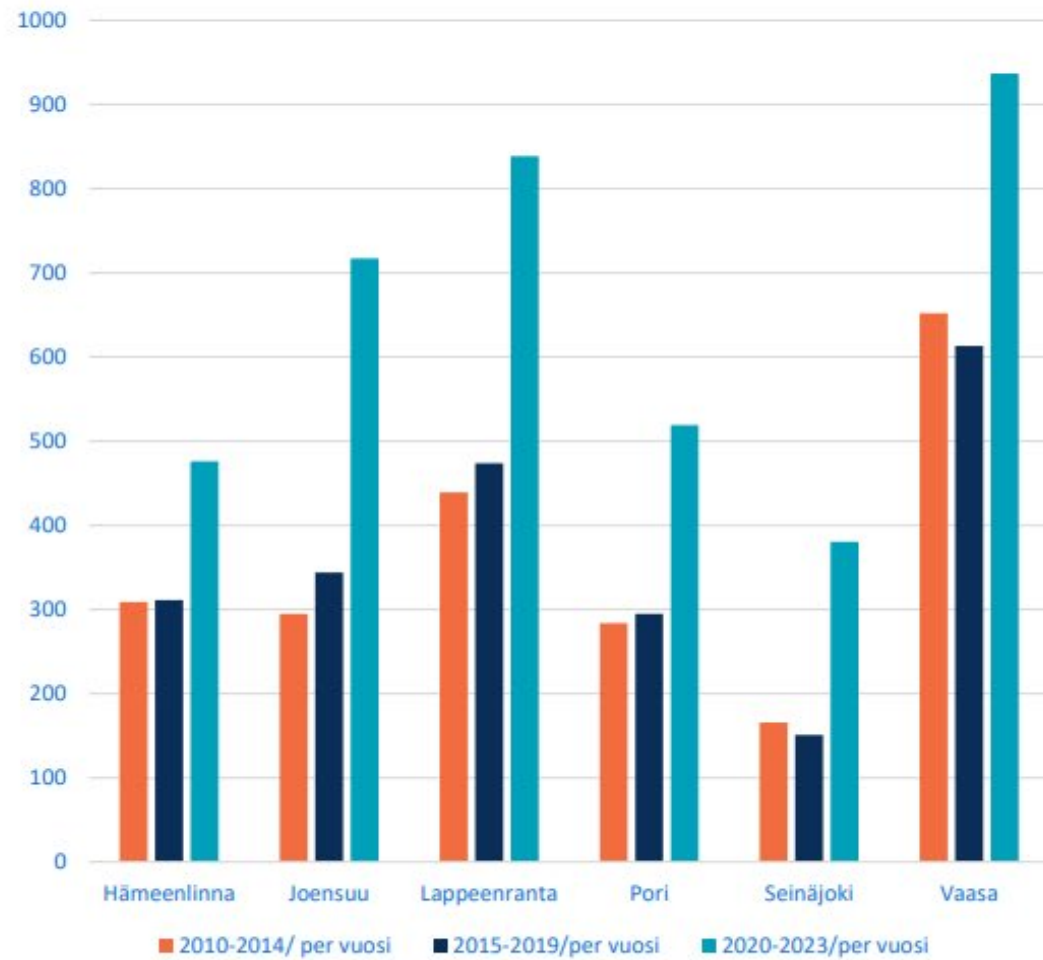


2020-luku – maahanmuutosta tärkein kasvun lähde:

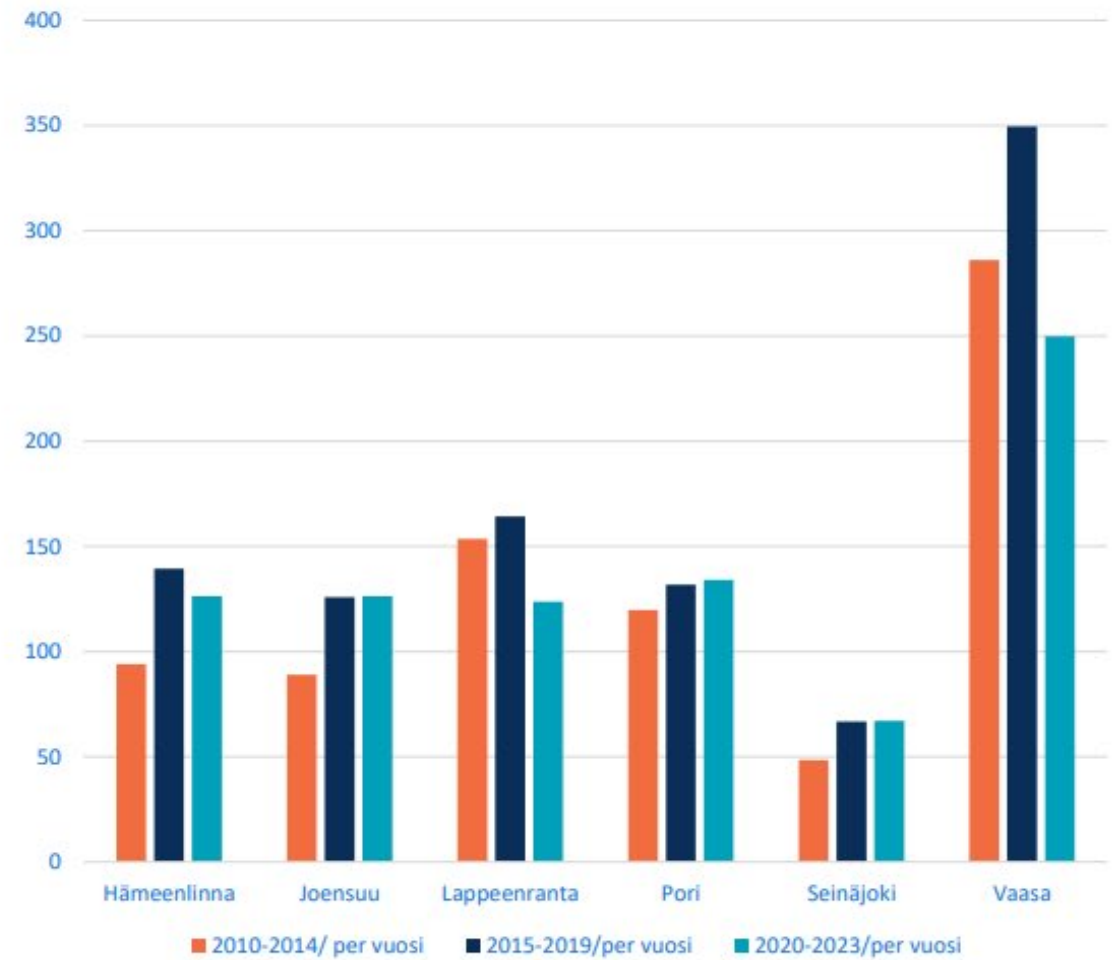
Maahanmuutosta on tullut kaupungin tärkein kasvun väline 2020-luvulla, ja kehitys koskettaa Hämeenlinnan lisäksi muitakin keskisuuria ja suuria kaupunkeja.

Maahan- ja maastamuutto vertailtuna

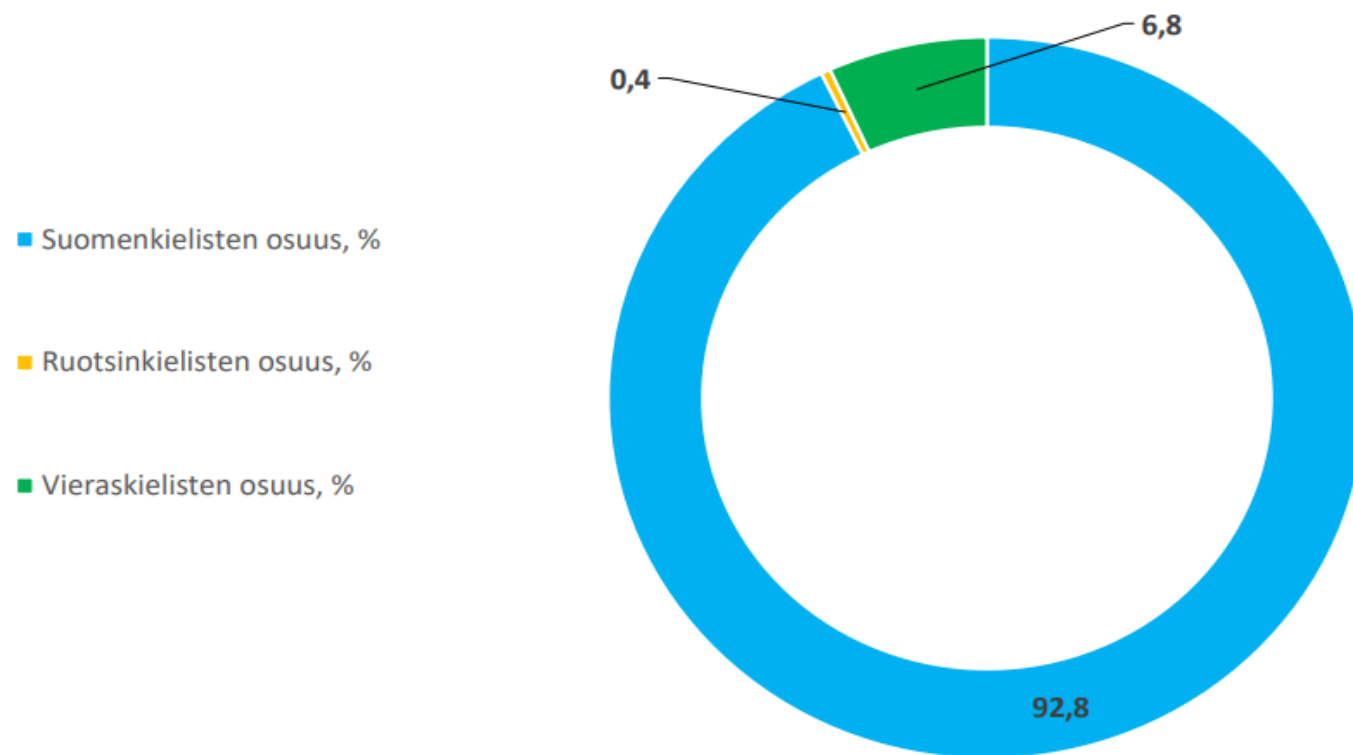
Maahanmuutto 2010-2023



Maastamuutto 2010-2023



Väestöprofiili kieliryhmän mukaan



Hämeenlinnan ja verrokkialueiden maahanmuuton väestöprofiili 2023

Muuttuja	Hämeenlinna	Joensuu	Lappeenranta	Pori	Seinäjoki	Vaasa
Ulkomaan kansalaisia	3 293	4 027	4 621	3 297	2 211	5 886
Ulkomaan kansalaisten osuus, %	4,8 %	5,2 %	6,3 %	4 %	3,3 %	8,5 %
Ulkomailla syntyneitä	4 536	5 699	6 983	4 632	3 180	8 564
Ulkomailla syntyneiden osuus, %	6,6 %	7,3 %	9,6 %	5,6 %	4,8 %	12,4 %
Vieraskielisiä	4 660	5 753	7 228	4 282	2 981	8 312
Vieraskielisten osuus, %	6,8 %	7,4 %	9,9 %	5,2 %	4,5 %	12,1 %
Ulkomaalaistaustaisia	4 677	5 846	7 357	4 361	3 036	8 564
Ulkomaalaistaustaisten osuus, %	6,8 %	7,5 %	10,1 %	5,2 %	4,6 %	12,4 %

Lähde: Tilastokeskus, StatFin; väestörakenne

Alueittainen kehitys ja kysynnän keskittyminen

Kysyntä keskittyy erityisesti:

Kantakaupunkiin, jossa palvelut, joukkoliikenne ja työpaikat ovat lähellä.

Hyvin saavutettaville alueille, joissa on hyvät yhteydet Tampereelle ja Helsinkiin – sijainti on yksi Hämeenlinnan suurimmista vetovoimatekijöistä.

Alueille, joilla on uudisrakentamista, koska uudet asunnot houkuttelevat sekä nuoria aikuisia että lapsiperheitä.

Heikompaa kehitystä:

Pitäjissä ja reuna-alueilla, joissa väestö vähenee nopeammin ja ikärakenne vanhenee.

Alueilla, joissa palvelut ovat supistuneet, mikä on yksi lähtömuuton syistä.



Kohderyhmät, jotka kasvavat

Nuoret aikuiset ja työikäiset, jotka muuttavat työn perässä ja arvostavat hyviä liikenneyhteyksiä.

Vieraskieliset muuttajat, joiden määrä kasvaa tasaisesti ja jotka sijoittuvat usein vuokra-asuntovaltaisiin alueisiin.

Ikääntyvät, jotka tarvitsevat esteettömiä, pieniä ja palveluiden lähellä olevia asuntoja.

Opiskelijat ja nuoret perheet, jotka etsivät kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja kantakaupungista ja sen läheisyydestä.



Mitä tämä tarkoittaa vuokrataloyhtiöille?

Kysyntä ei jakaudu tasaisesti – panostukset kannattaa kohdistaa alueille, joilla väestö kasvaa tai pysyy vakaana.

Pienet ja keskikokoiset asunnot ovat kysytyimpiä muuttovoittoalueilla.

Esteettömyys ja peruskorjaukset ovat kriittisiä ikääntyvän väestön vuoksi.

Vieraskielisten asukkaiden määrän kasvu korostaa tarvetta selkeälle viestinnälle ja monikielisille palveluprosesseille.

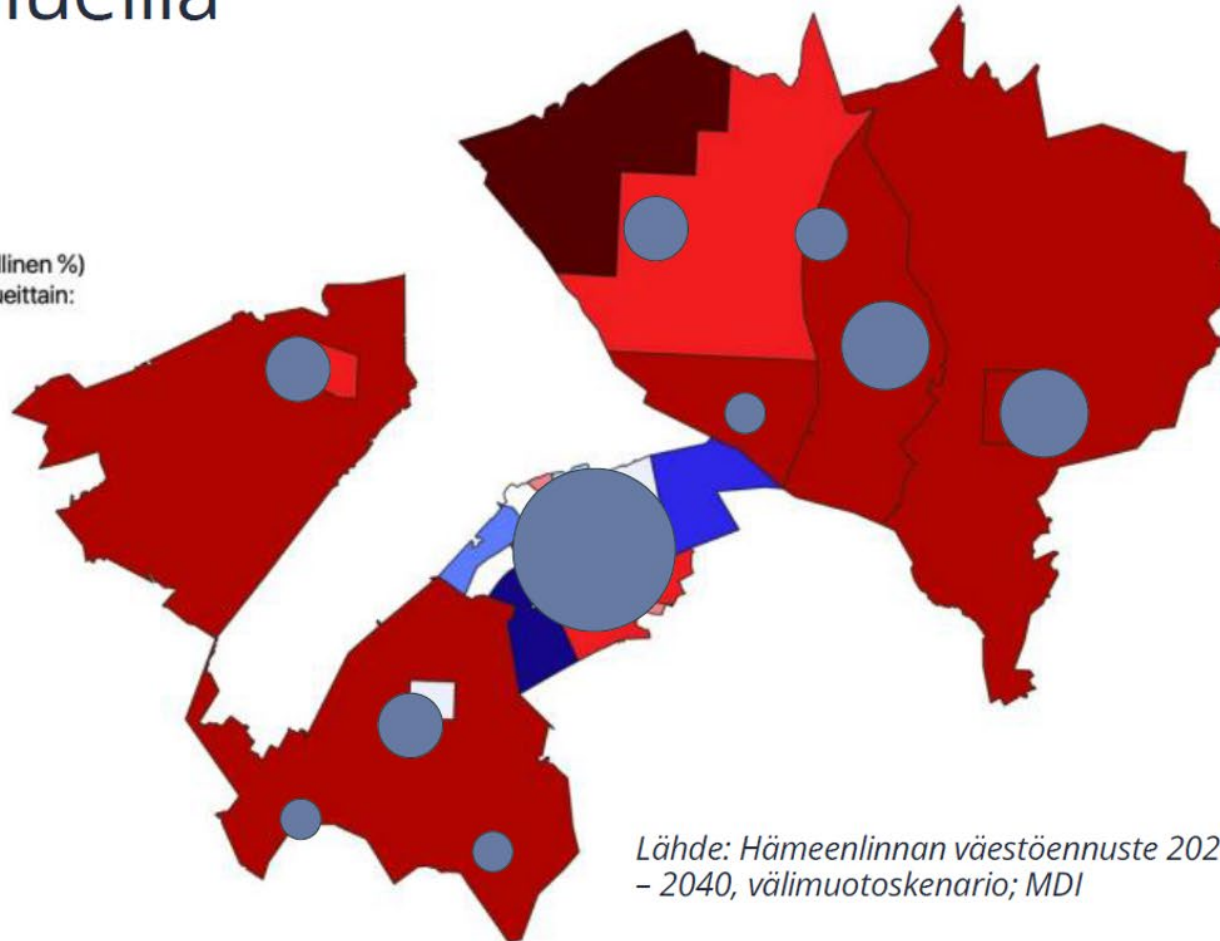




23 % vuokra-asuntojen neliöistä ja 46 % kohteista sijaitsee supistuvilla alueilla

Supistuvilla alueilla Hämeenlinnan vuokra-asunnot on vuonna 2013 tarjonnut noin 1,58 neliötä kaupunkilaista kohti, vastaava luku vuonna 2022 oli 1,72 ja ennusteen mukainen luku vuonna 2024 on 2,10 neliötä kaupunkilaista kohti.

Väestönkehitys (suhteellinen %) 2020-2040 ennustealueittain:



Lähde: Hämeenlinnan väestöennuste 2020 - 2040, välimuotoskenario; MDI

Tyhjien vuokratalojen purkaminen tulee kunnille kalliiksi

Suomessa on tyhjiillään yli 11 000 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Tappiota tuottavat vuokrataloyhtiöt aiheuttavat kunnille vaikeuksia. Erityisen pahaksi tilanne on päässyt Kemissä.

Elis Suutari HS

TYHJÄ kerrostalo Kemissä Siikakankaalla on odottanut purkuaan tovin. Asunnoissa on rampatut murtovarkaita etsimässä kupariparkia.

Jaana Tikanoja meni hermostunut, ja hän hitsautti ovet umpeen. Nyt kukaan ei ainakaan mene sisälle, Tikanoja ajatteli. Mutta meni silti. Kun urakoitsijat saapuivat kahvinkoneineen, roskakassissa oli joku telttailijamassa.

Tikanoja on Kemien kaupungin vuokrataloyhtiö Itätuulen toimitusjohtaja. Yhtiön noin 820 asunnosta tyhjiillään on lähes 300. Purkaa odottaa kausi kerrostaloa, ja kahden purkutyön on juuri aloitettu.

Suomessa on valtion tukemaa vuokra-asuntoja tyhjiillään yli 11 000. Suurin osa niistä on kuntien omistamia vuokra-asuntoja. Niistä kymmenestä kunnasta, joissa on eniten tyhjiä valtion tukemia vuokra-asuntoja, Kemissä tyhjiä asuntoja on eniten suhteessa väkilukuun.

Itätuuli käytti pelkästään varoituslukuja viime vuonna 100 000 euroa. Se ei silti ole mitään verrattuna yhtiön lainoihin. Niitä on melkein 10 miljoonaa edest.

Tikanojan vakituinen virka on suoraan kaupungin palveluksessa, mutta vuosi sitten hänet valittiin tervehdyttämään vuokrataloyhtiöitä kahdeksi vuodeksi. Talous pitää laittaa kuntoon.

"Se ei onnistu naps ja kops. Monta vuotta menään tässä suussa. Alustavien laskelmien mukaan näyttää siltä, että noin kymmenen vuoden päästä ollaan plussan puolella."

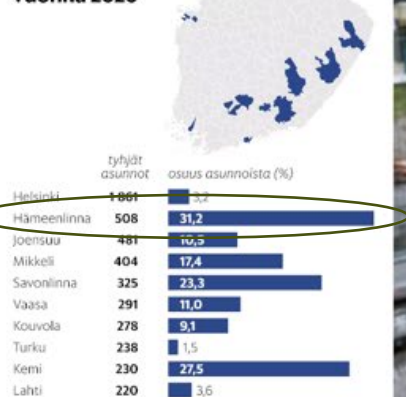
KAUPUNGIN vuokrataloyhtiö on perustettu vuonna 1979. Silloin Kemissä oli yli 27 000 asukasta ja rahat ja tehtaat täydessä toiminnassa.

1970-luvulla parhaimmillaan jopa puolet perheistä sai leipänsä teollisuudesta.

Nyt on enää sellutehdas ja kartonkitehdas. Ja saha, mutta sieltäkin työntekijät on lomautettu ja suljettuna suunnitellaan. Asukkaita kaupungissa on reilut 19 000.

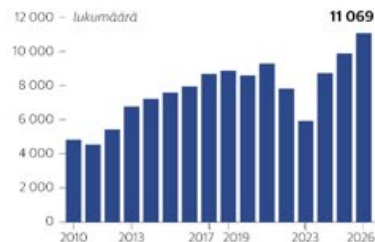
Kuntien vuokrataloyhtiöillä on käytäntöongelmia eli asuntoja tyhjiillään myös suurissa kaupungeissa. Niissä ongelmat

Kunnat, joissa eniten tyhjiä valtion tukemia vuokra-asuntoja vuonna 2026



Tuula Kivimäki / HS, lähde: Asuntomarkkinakatsaus 1/2026

Tyhjät valtion tukemat vuokra-asunnot

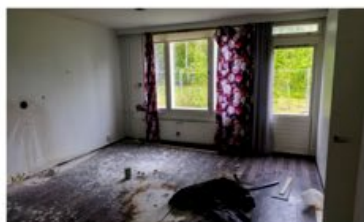


Vuosi 2018 puuttuu kuvasta, koska asuntomarkkinakyselyn ajankohta vaihtui syysstä kevädeksi vuonna 2019.

Tuula Kivimäki / HS, lähde: Asuntomarkkinakatsaus 1/2026



Jaana Tikanoja on Kemien vuokrataloyhtiö Itätuulen toimitusjohtaja.



Joku on jättänyt verhot Siikakankaan purettavan rivitalon asuntoon.

Johtuvat kuitenkin pääkäsittö-
sesti sakkavasta kysynnistä, kun työttömyys on kasvanut ja asuminen tukia on leikattu.

"Se on erijärjestyksessä ongelma kuin Kemien kaltaisten teollisten kaupunkien", Kuntaliiton kehittämisspäälikkö Laura Hassi sanoo.

Työliikaspunkki on täynnä

asuntoja työliikseille, joita ei enää ole.

Se näkyy kaikilla. Metsä Fibren sellutehtaan lähitöillä Marttalan asuinalueella korjella 1940-luvulla valmistunut koulu-rakennus. Koko koulun perusti aikoinaan Kemi-yhtiö, tehtaan silloinen omistaja.

Lähitöillä on Itätuulen tyhjiä



Tehtaan työntekijöille Kemien Mäntylän aikoinaan rakennetut talot on suojeltu.

kerrostalo, takapihallaan ren-
gaskäiköt vailla keinoja. Joku on hylinnyt lastenrattaat talon eteen.

Ikänuoista näkyy avonaisia jääkaappeja. Joissain auton rakennuksen uumenissa saattaa vielä majailia kaksi ihmistä.

Heillä on kaksi viikkoa aikaa lähteä, mutta heistä ei ole kuulu-

nut mitään.

Kuntien vuokrataloyhtiöt perustettiin aikoinaan toimimaan kunnantunsiin perustellessi eli niin, että vuokratalot kattaisivat yläpötköä. Valtio tulee kuntien ja kaupunkien vuokrataloyhtiöitä lainoilla ja tuilla. Etenkin 1960-70-luvulla rakennettujen kymmenentuhansia valtion Ara-



Kevättalvella auki kaivettua monttua ei ole vielä täytetty.

vajajärjestelmällä tuettuja asun-
toja.

"Osa asutokannasta jää sil-
leensä, eikä niitä sopeutettu va-
taamaan kysyntää. Ei ole ollut pitkän tähtäimen suunnitelmaa, jos tilanne pääsee pahaksi, ol-
laan tilanteessa, jossa Kemi on",
Hassi sanoo.

Vuokrataloyhtiön lainat ovat

KALLE KOPONEN / HS

sulkeminen aiheuttaa aina suu-
ren polemiikin, vaikka oppilaita ei yksinkertaisesti vain enää ole.
"Miksi on vaikea ajaa alas toi-
minnitoja? Kuntapäätöksissä on ol-
lut kautta linjan vaikeampi so-
peuttaa kuin tehdä lisää", Hassi
sanoo.

JOITA Kemien vuokrataloyhtiö olisi kymmenen vuoden päästä plussan puolella, tyhjiä taloista pitää päästä eroon. Purettavaa on paljon.

Itätuuli sai Kemien kaupungilta viime vuonna 800 000 euroa rahaa purkamiseen. Se ei kuiten-
kaan riitä kuin muutamaa koh-
teeseen. Purettavaa on yhteensä
yli viiden miljoonan euron edes-
tä.

Kun talo päätetään tyhjentää,
vuokralaisille yritetään tarjota
asuntoja lähiden toisista koi-
teista. Asukkaat pyritään keski-
tämällä keskustaan.

Jaana Tikanoja sanoo, että ta-
lojen tyhjentämispäätökset he-
rittävät aina kritiikkiä ja koi-
naa.

"Kun lähdetään tyhjentä-
mään, se on jonkun ihmisen koi-
ti", hän sanoo.

Itätuuli ei silti ole pelkää pur-
kuyhtiö. Nykyisten asukkaiden
koteihin on hoidettava välttä-
mättömät korjaukset. Rakennus-
ten kunto on pakko ylläpitää,
vaikka ne olisivat puoliksi tyhji-
llään. Tikanojan mukaan rahaa
joudutaan nyhtämään sieltä tääl-
tä.

MARTTALAN viereinen kaupun-
ginosa on nimeltään Mäntylä.
Siellä sijaitsee 12 puutalon rykel-
mä. On värikkäitä lautaseiniä,
sulaisia moniruutuisia ikkunoita
ja vehreä pihamaata. Jos suoje-
lta rakennukset sijaitsevat Hel-
singissä, ne olisivat haluttuja ko-
teja.

Kemi-yhtiö rakennutti pien-
kerrostalon työntekijöilleen
vuonna 1945. Aiempi asuinalue
polrettiin Lapin sodassa. Mäntylän
pienkerrostaloja Itätuuli ei
edes voi purkaa, vaikka haluaisi,
sillä talot ovat suojeltuja.

Harmaita sade saa piiskata tiili-
kattoja ilman, että meikään ku-
kaan kuuluu. Keskellä pihaa am-
mottaa valtava monttu.

Alueella tehtiin ilkeä, jona-
ka takia käyttöpöytä jäi ja se
se jätti kaivauksen. Vähille asu-
kalle tuli vesikarto, että kor-
jauksen takia auki revitty maata
ole puolen vuodenskaan jälkeä
täytetty.

"Elokuussa piti tapahtua, mut-
ta ei ole vielä näkynyt", alueen
asukas Johanna Lindroth sanoo.

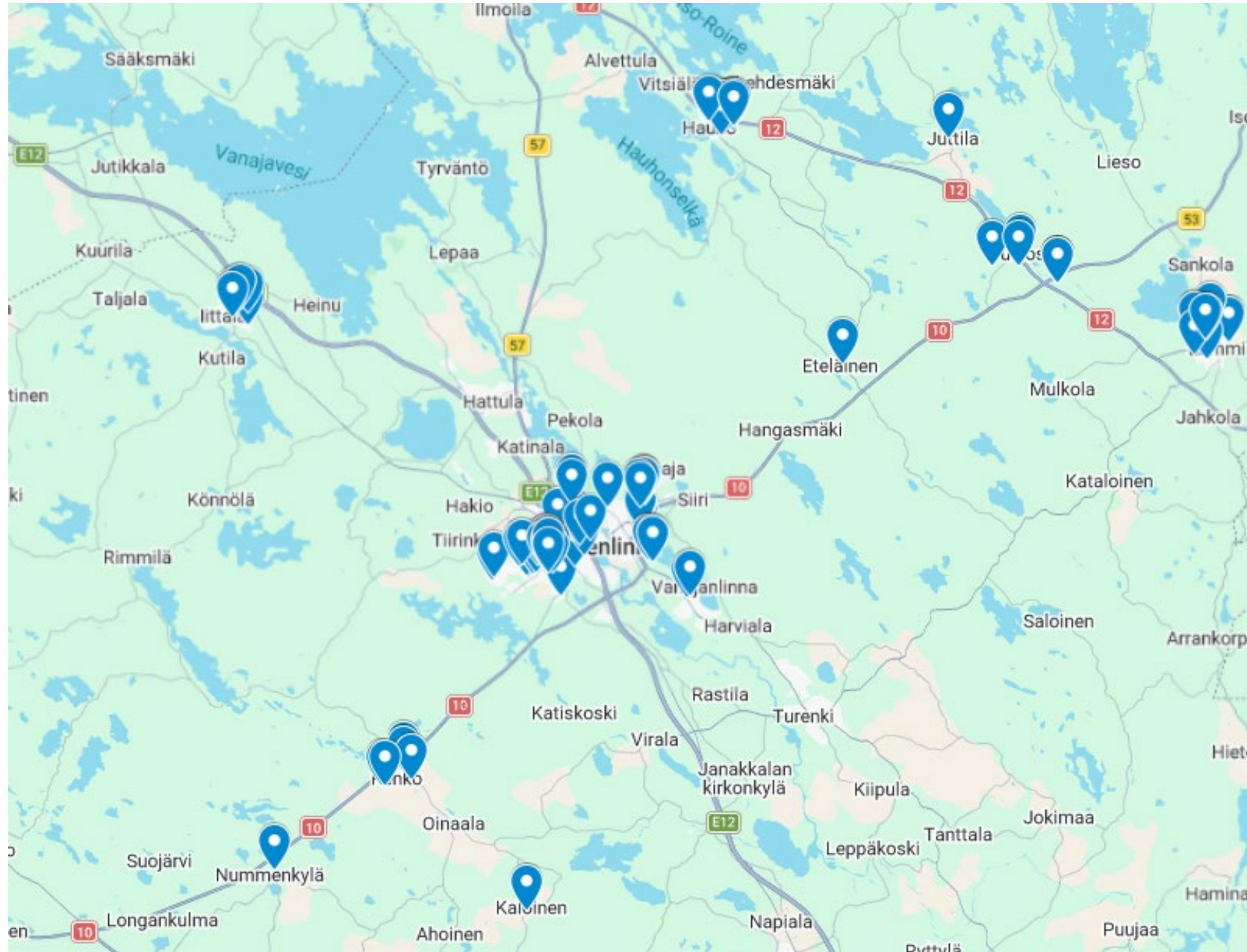
Pihan ammottavaa aukkoa lu-
kum ottamatta vuokra-asujan
talousvaikeudet eivät ole Lind-
rothin mukaan asuminen vai-
kuttaneet.

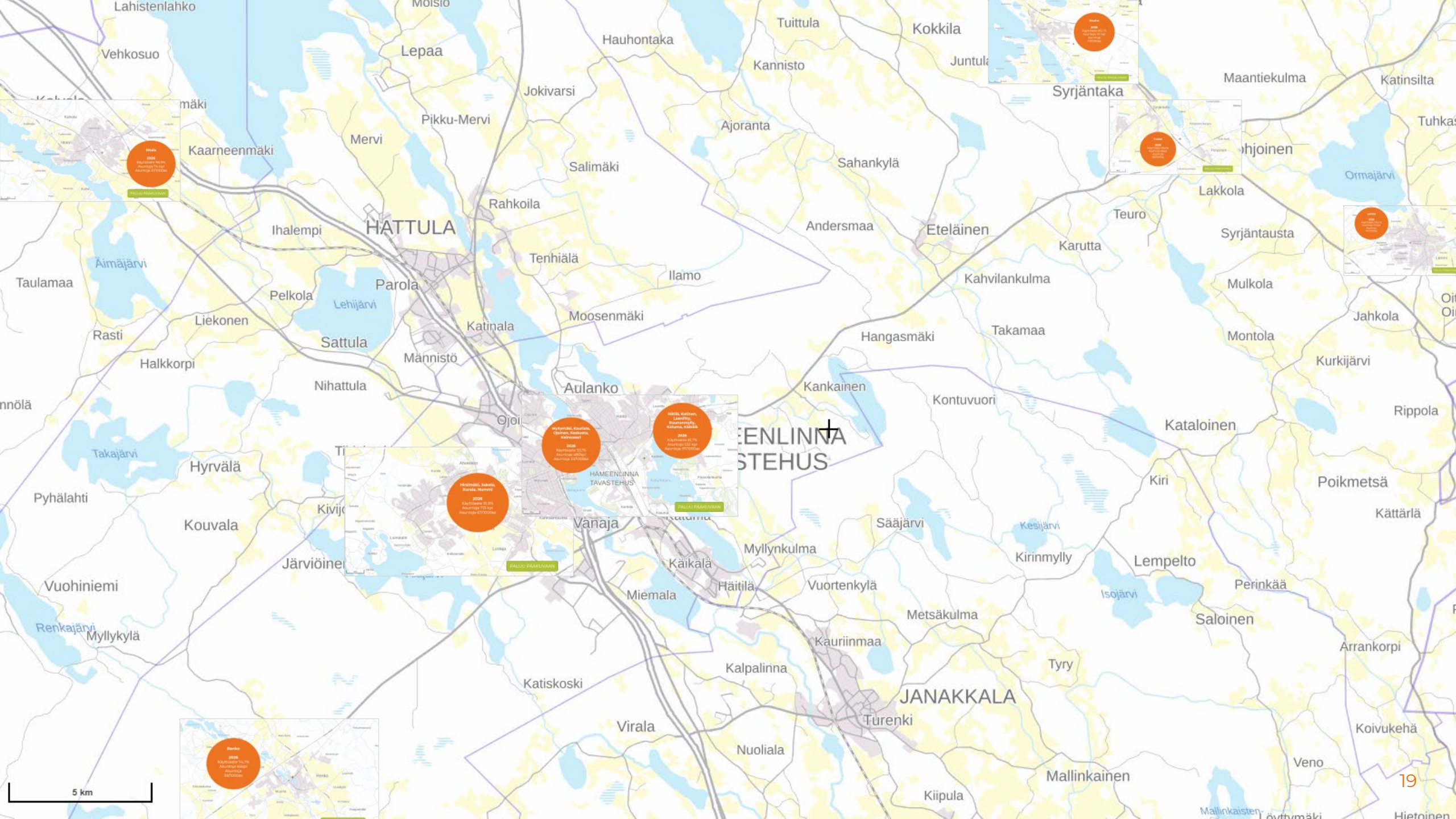
Hän asuu yhdessä taloista yk-
sin neljän koiransa kanssa. Äini-
eristys ei vanhassa kahdeksan
asunnon puutarhassa ole kum-
moinen. Sillä ei tarvitse mureh-
tia, kun ei ole naapurit.

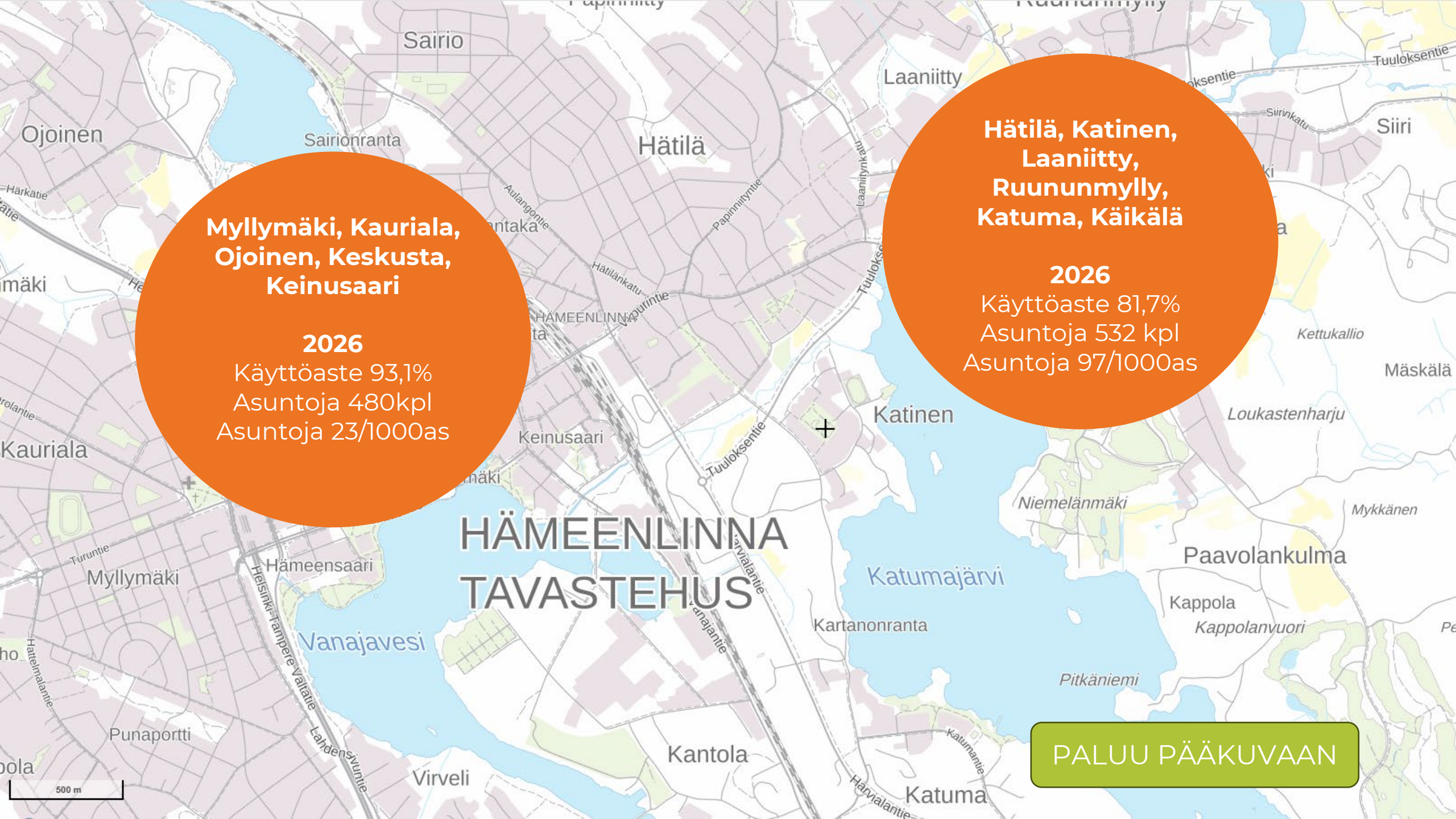
Hän pitää vanhan puutarhan
tunnelmasta. Kivitalo olisi kylmä
ja kalua.

"Ja saa olla omassa seurassaan
täällä. Se on ihan okei."

Helsingin
Sanomat
9.9.2026







**Myllymäki, Kauriala,
Ojoinen, Keskusta,
Keinusaari**

2026

Käyttöaste 93,1%
Asuntoja 480kpl
Asuntoja 23/1000as

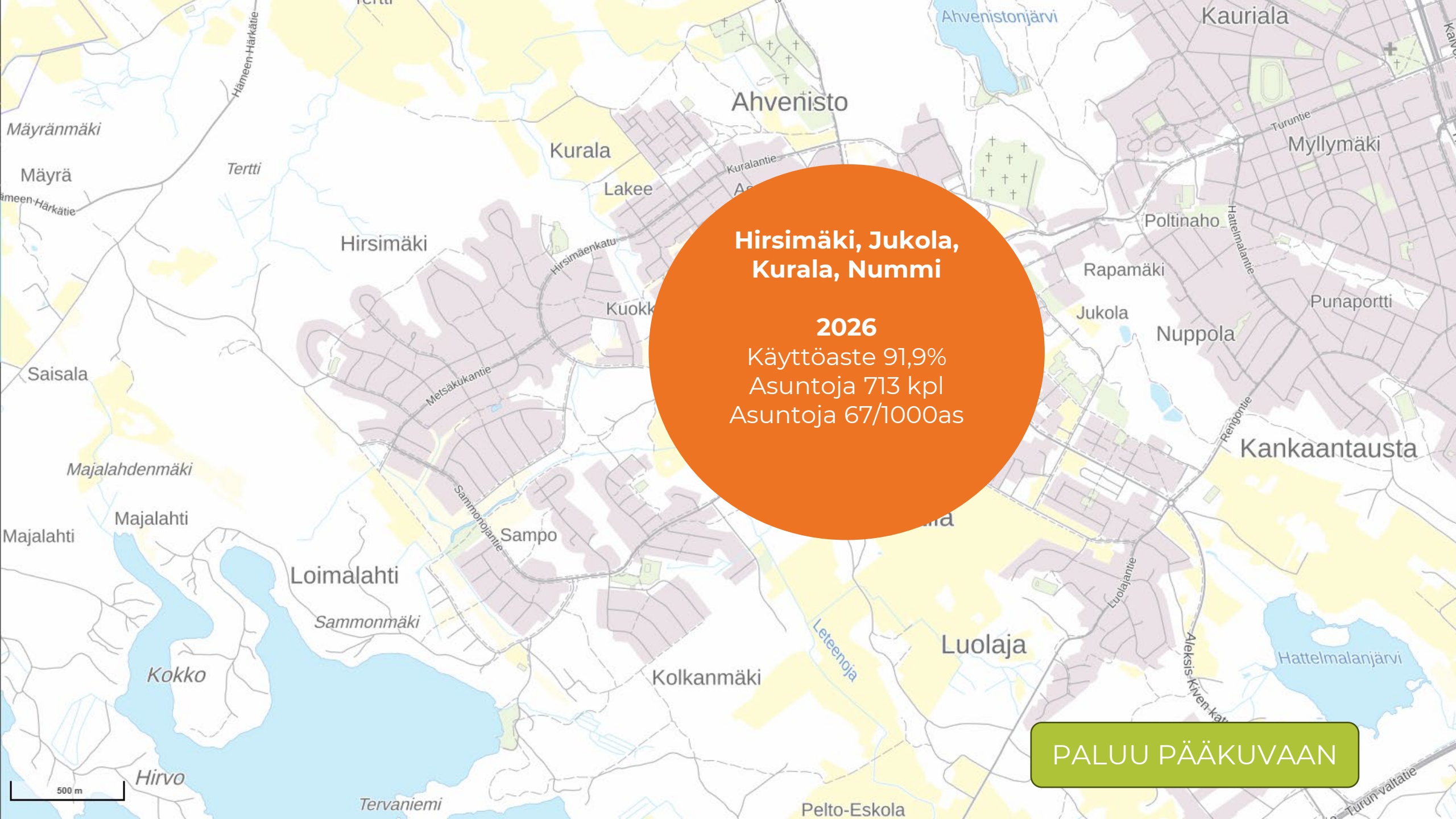
**Hättilä, Katinen,
Laaniitty,
Ruununmylly,
Katuma, Käikälä**

2026

Käyttöaste 81,7%
Asuntoja 532 kpl
Asuntoja 97/1000as

**HÄMEENLINNA
TAVASTEHUS**

PALUU PÄÄKUVAAN



Hirsimäki, Jukola, Kurala, Nummi

2026

Käyttöaste 91,9%

Asuntoja 713 kpl

Asuntoja 67/1000as

[PALUU PÄÄKUVAAN](#)

Renko

2026

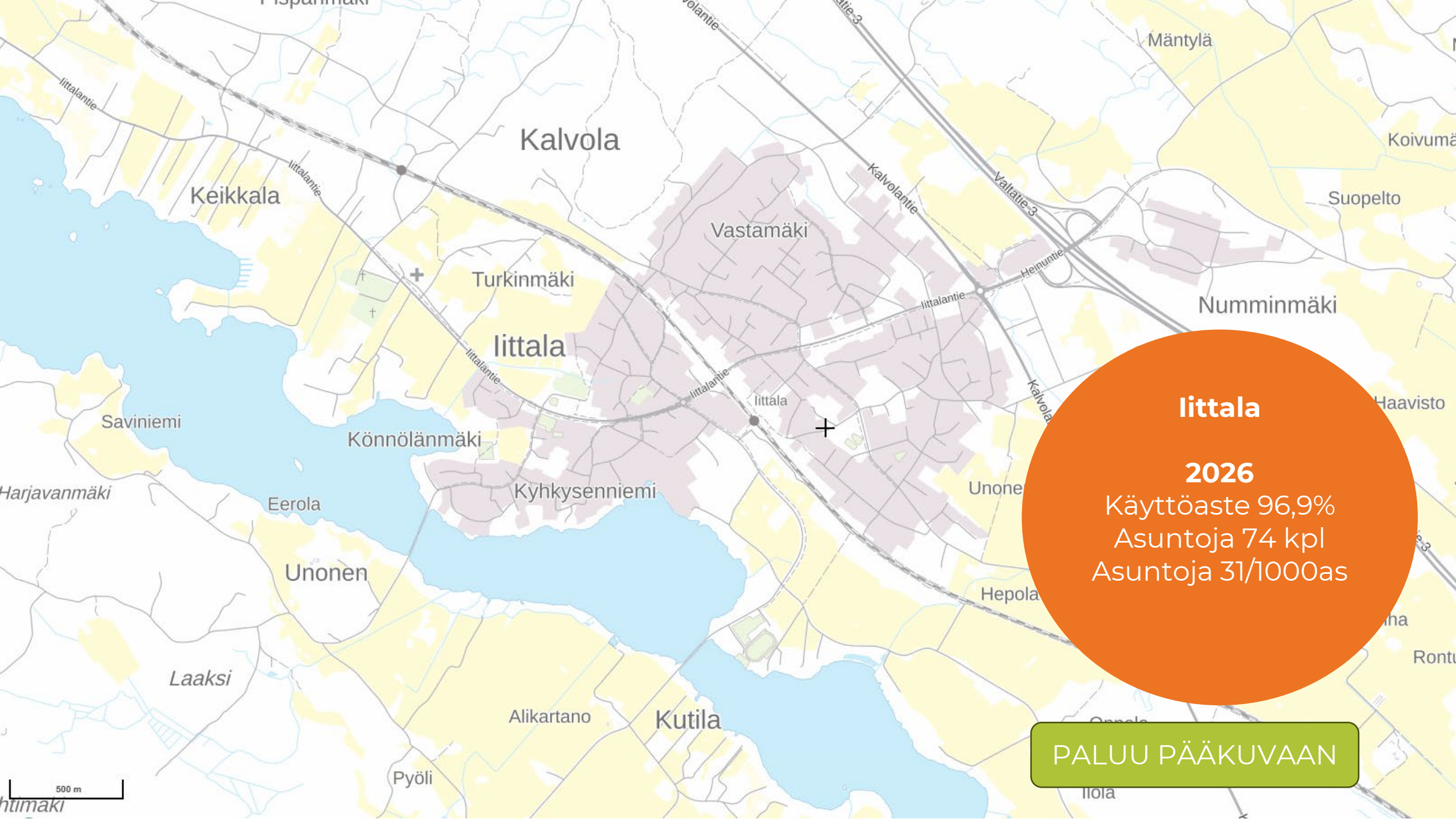
Käyttöaste 74,7%

Asuntoja 65kpl

Asuntoja

59/1000as

[PALUU PÄÄKUVAAN](#)

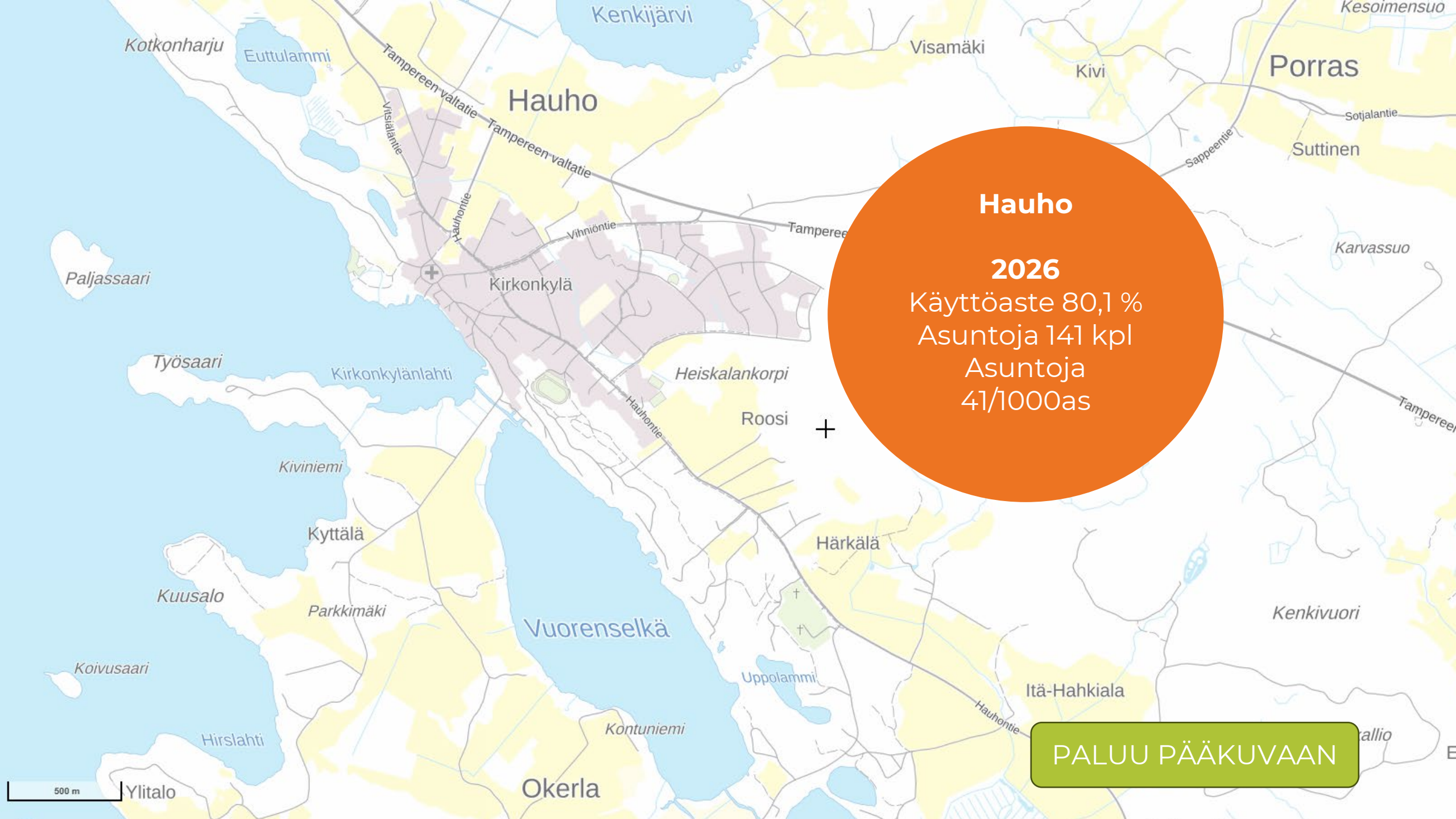


Iittala

2026

Käyttöaste 96,9%
Asuntoja 74 kpl
Asuntoja 31/1000as

PALUU PÄÄKUVAAN



Hauho

2026

Käyttöaste 80,1 %

Asuntoja 141 kpl

Asuntoja

41/1000as

[PALUU PÄÄKUVAAN](#)

Lammi

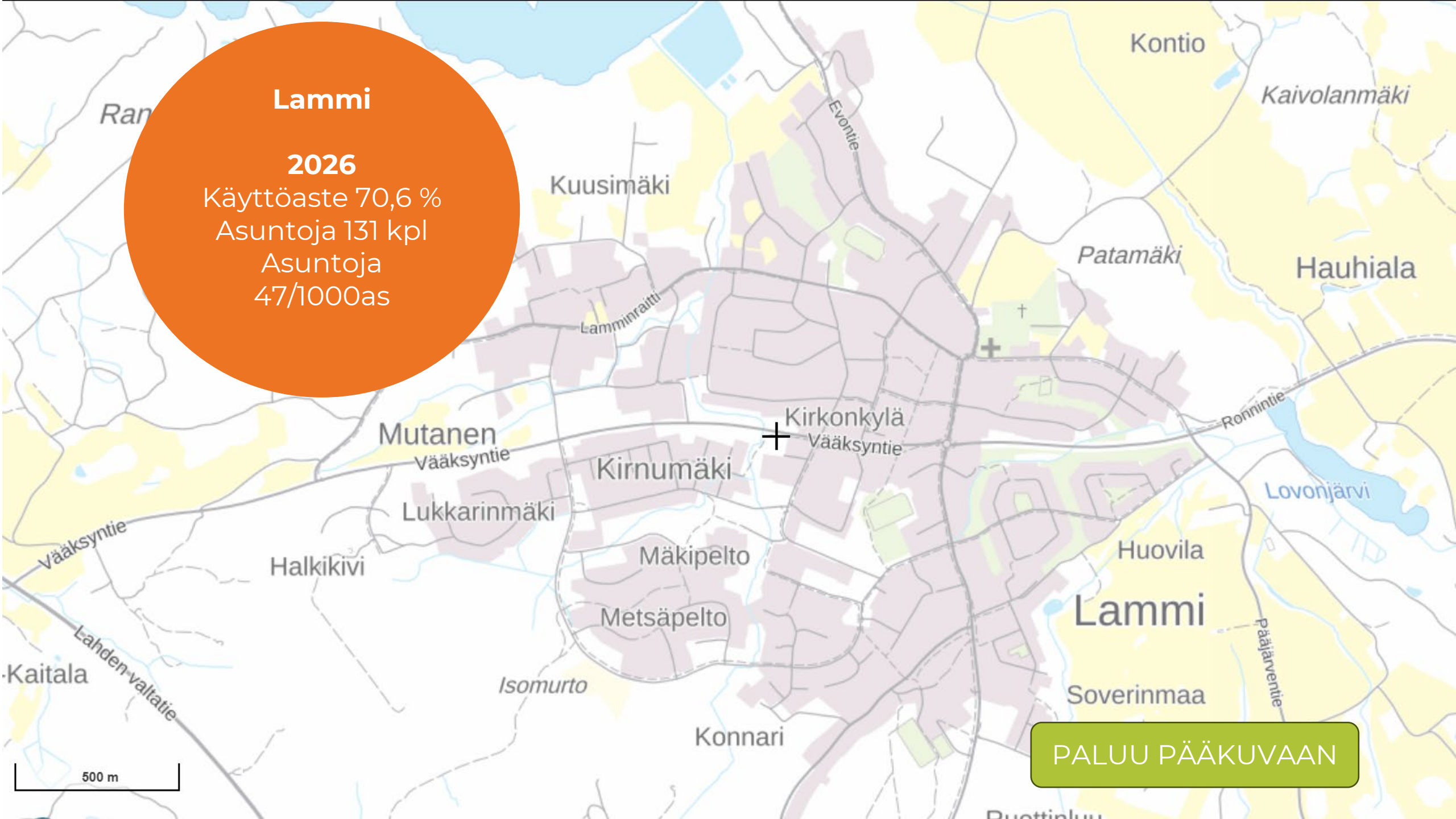
2026

Käyttöaste 70,6 %

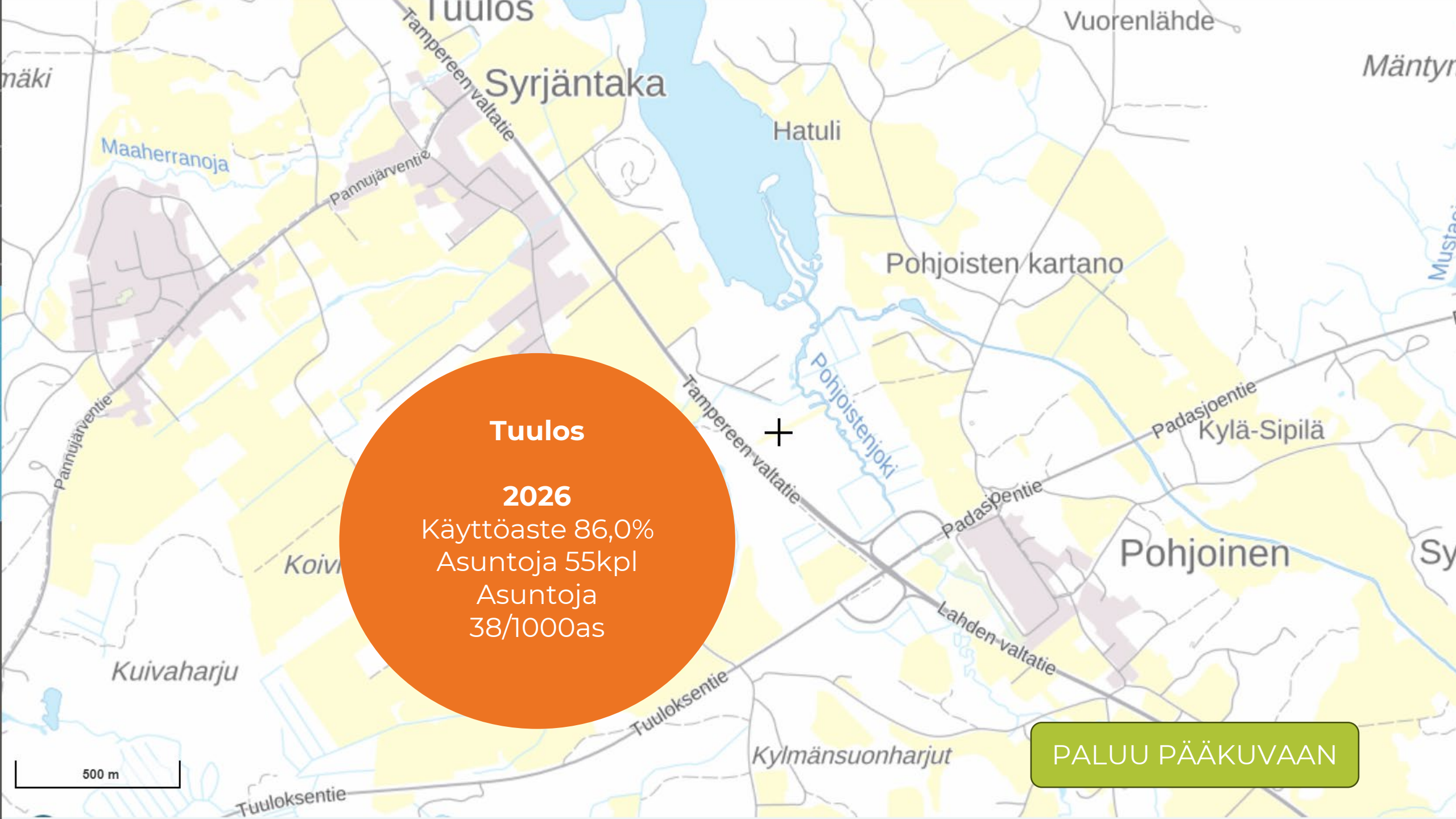
Asuntoja 131 kpl

Asuntoja

47/1000as



[PALUU PÄÄKUVAAN](#)



Tuulos

2026

Käyttöaste 86,0%

Asuntoja 55kpl

Asuntoja

38/1000as



[PALUU PÄÄKUVAAN](#)

Faktat on tunnistettava ja hyväksyttävä

- Käyttöasteiden alueellinen vaihtelu
→ Selvät erot alueiden välillä
- Pitkäaikaisesti heikommin toimivat alueet tunnistettavissa
- Hyvin toimivat alueet kantavat yhtiön taloutta

→ Keskimääräinen käyttöaste peittää helposti alleen todelliset ongelmat



Faktat on tunnistettava ja hyväksyttävä

- Alueelliset erot eivät ole ohimeneviä
- Käyttöaste kertoo kysynnästä, ei johtamisen epäonnistumisesta
- Päätöksiä ei voi lykätä toivon varaan

→ **Strategia alkaa faktojen hyväksymisestä**





HÄMEENLINNAN ASUNNOT

**"Olemme asiakkaalle
vartenotettava
vaihtoehto."**

**Parempaa asumiskokemusta ja
vahvempaa vuorovaikutusta**

- Aktiivinen ote uusien asukkaiden hankintaan
- Uusien keinoja käyttöönotto
- Asiakassegmenttien määrittely
- Pysyvyyden ja asumiskokemuksen parantaminen
- Viestinnän lisääminen ja ammattimaistaminen kaikkien sidosryhmien suuntaan

**Tieto, tavoitteet ja osaaminen
tulevaisuuden rakentajina**

- Prosessien ja ohjelmistojen kehittäminen ja hyödyntäminen
- Prosessien selkiyttäminen ja ajantasaistaminen
- Ulkopuolisen osaamisen ja kehitysresurssien hyödyntäminen.

ARVOT

ASIAKASLÄHTÖISYYS

VASTUULLISUUS

OSAAMINEN

VAKAVARAISUUS

**VISIO
VASTUULLINEN
ASUMISEN KUMPPANI**

**OSATAAN JA
UUDISTUTAAN**

**TALOUDEN JA KIINTEISTÖ-
KANNAN PERUSTA**

**JOHDETAAN JA
PÄÄTETÄÄN TIETOON
PERUSTUEN**

**"Toimimme
suunnitelmallisesti,
kehitymme
kokonaisvaltaisesti."**

**Kasvamme yhdessä – osaava
ja hyvinvoiva työyhteisö**

- Henkilöstön osaamisen sekä tarpeiden kartoittaminen ja vahvistaminen
- Rekrytointien ja osaamisen uudistamisen järjestelmällinen toteuttaminen

**Kiinteistöomaisuuden strateginen
hallinta ja kehittäminen**

- Talouden tervehdyttäminen suunnitelmallisesti
- Käyttöasteen nostaminen Korjausvelan taittaminen
- Kohteiden realisointi ja purku tarvittaessa
- Uudisrakentamis- ja kiinteistökehitys-hankkeiden käynnistäminen mahdollisuuksien mukaan.

Strategia on valintoja ei kompromissien summa

Selkeät prioriteetit — resurssit kohdennetaan sinne, missä ne tuottavat eniten vaikuttavuutta ja käyttöastetta.

Kompromissien välttäminen — tasajako johtaa keskinkertaisuuteen ja heikkoon taloudelliseen tulokseen.

Rohkeat valinnat — investoinnit keskitetään vahvoille alueille, ei tasaisesti koko kaupunkirakenteeseen.

Pitkän aikavälin hyöty — vahvistaa yhtiön taloutta, vakauttaa käyttöasteita ja parantaa kilpailukykyä.



Luopuminen on usein vahvistumista

Luopumisen logiikka — heikon kysynnän alueilla ylläpito ja peruskorjaus voivat olla taloudellisesti kestäättömiä.

Vapautuvat resurssit — voidaan ohjata vahvoille alueille, joissa ne tuottavat paremman käyttöasteen ja kassavirran.

Riskien pienentyminen — vähentää tyhjien asuntojen riskiä ja korjausvelan kasvua.

Yhtiön vahvistuminen — keskittyminen kannattaviin kohteisiin parantaa koko yhtiön taloudellista kantokykyä.

Pitkän aikavälin hyväksyntä — luopuminen on usein vaikea päätös, mutta jälkikäteen nähtynä yksi vaikuttavimmista.



Mitä tämä tarkoittaa käytännössä?

Kehittämisohjelma — tunnistetaan 3–5 aluetta, joihin investoinnit keskitetään.

Säilyttämisohjelma — määritellään minimitaso, jolla kiinteistöt pidetään turvallisina ja vuokrattavina.

Luopumisohjelma — aikataulutetaan kohteet, joista luovutaan hallitusti 5–10 vuoden aikana.

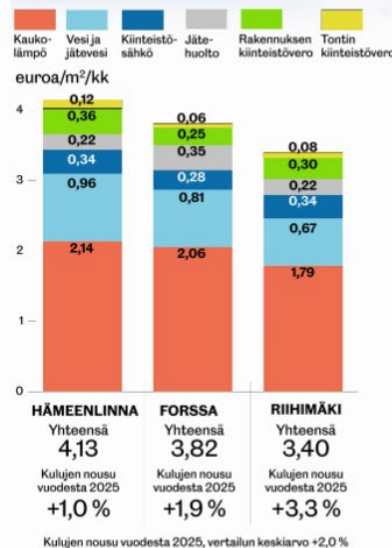
Taloudellinen vaikutus — mallinnetaan kassavirta, käyttöaste ja korjausvelka eri skenaarioissa.

Asukasvaikutukset — varmistetaan, että muutokset tehdään hallitusti ja asukkaita kuullen.

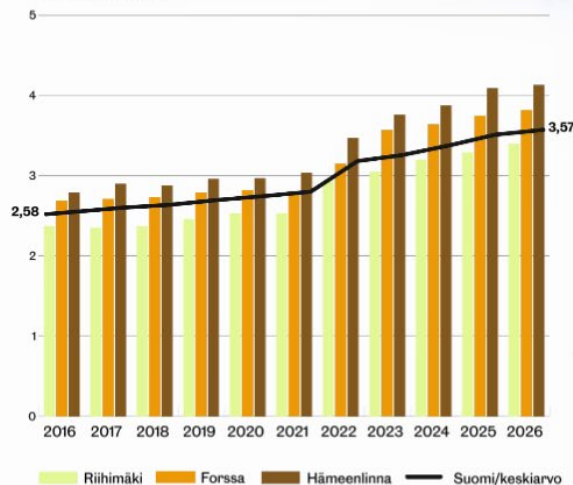




Asumisen kiinteistökustannukset

Indeksitalon* kulut 2016–2026, euroa/m²/kk

*vakiomuotoisen kerrostaloyhtiön kiinteistöverot sekä kaukolämpö-, vesi- ja sähkö- ja jätahuutokulut yhteensä



LÄHDE: KIINTEISTÖLIITTO, INDEKSITALO 2026. GRAFIKKA: SOILE TOIVONEN

Hämeenlinnan kerrostalojen kulut maan kärkipäässä

Kiinteistöliiton selvityksen mukaan Hämeenlinnan taloyhtiöiden kiinteistökustannukset ovat Suomen neljänneksi korkeimmat.

Viki Salonen



Hämeenlinnassa kerrostaloyhtiöiden kiinteistökustannukset ovat yhä selvästi keskimääristä korkeammat, paljastaa Kiinteistöliiton tuore vertailu.

Vuotuisen Indeksitalo-selvityksen mukaan Hämeenlinnan taloyhtiöiden kiinteistökustannukset ovat maan neljänneksi kalleimmat: indeksitalon kustannukset olivat 4,13 euroa neliöltä kuukaudessa. Hämeenlinnan edelle 59 kaupungin ja kunnan kustannusvertailussa sijoittuivat vain Helsinki (4,30), Järvenpää (4,16) ja Heinola (4,15). – Asumisen peruskustannukset ovat jo niin korkealla tasolla, ettei taloyhtiöillä ole varaa tehdä edes välttämättömiä korjaustöitä. Tämä johtaa väijäämättä korjausvelan kasvuun ja kiinteistöjen rapistumiseen, näkee Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen toiminnanjohtaja Hasse Renfeldt.

Renfeldtin mielestä asumisen kalleus syö Hämeenlinnan seudun vetovoimaa.

– Viimeistään nyt pitäisi seutukuntamme asumisen kalleuteen vaikuttavien tahojen havahtua ja kantaa yhteiskuntavastuunsa. Lyp-

sylehmä alkaa olla henkitorissaan, ja vaikutukset näkyvät ikävällä tavalla. Moni taloyhtiö on pinteessä.

Renfeldt kritisi, että samaan aikaan, kun asumista kallistetaan hinnoittelun korotuksella, on perusteltu yleisellä kustannusnousulla, ”asumiseen palveluita ja tuotteita tarjoavat tahot tahkoavat ennätystuloksia”. Indeksitalon vertailun kululajit ovat tontin kiinteistövero, rakennuksen kiinteistövero, kaukolämpö, vesi ja jätevesi, kiinteistösähkö sekä jätahuolto.

Syökö myötä on tulossa korotuksia ainakin kaukolämmön hintaan, joten taloyhtiöiden on syytä varautua edelleen kasvaviin kustannuksiin, Renfeldt sanoo. – Suosituksemme on jo pitkään ollut, että taloyhtiöillä tulisi olla tiillä vähintään kolmen kuukauden vastikekertymä vastaava summa ylläpitäen menojen kattamiseksi. Lisäksi olisi hyvä antaa yhtiökokouksessa hallitukselle valtuutus ylimääräisen vastikkeen perimiseksi tarvittaessa.

Kanta-Hämeen toiseksi kallein Indeksitalo-kaupunki on Forssa (3,82 euroa neliöltä kuukaudessa) ja edullisin Riihimäki (3,40). Riihimäellä vertailukustannukset nous-

sivat vuodessa 3,3 prosenttia, Forssassa 1,9 prosenttia ja Hämeenlinnassa tasan prosentin.

Kaikkien Kanta-Hämeen kaupunkien Indeksitalo-kustannukset ovat nousseet 2020-luvun aikana jo reilusti yli kolmanneksen, Hämeenlinnassa lähes 40 prosenttia. Nousun taustalla ovat olleet erityisesti kaukolämmön, sähkön ja jätahuollon hinnannousut.

Kustannusvertailun koko maan keskiarvoksi muodostui tänä vuon-

”

Lypsylehmä alkaa olla henkitorissaan, ja vaikutukset näkyvät ikävällä tavalla.

Kiinteistöliitto Kanta-Hämeen toiminnanjohtaja Hasse Renfeldt

”

Viimeistään nyt pitäisi seutukuntamme asumisen kalleuteen vaikuttavien tahojen havahtua.

Hasse Renfeldt

na 3,57 euroa neliöltä. Kanta-Hämeen kaupungeista sen alle jäi siis vain Riihimäki.

Koko maassa selvästi eniten edellisvuodesta nousivat taloyhtiöiden vesi- ja kiinteistösähkömenot.

Hämeenlinnassa eniten nousivat kiinteistösähkökustannukset, Forssassa sen ohella vesi- ja jätevesikustannukset ja Riihimäellä niitakin enemmän kaukolämpökustannukset.

Kaikkia kolmessa kaupungissa kaukolämpö kallistui enemmän kuin maassa keskimäärin.

Veden ja lämmityksen hintojen korotukset kohdistuvat usein perusmaksuihin, joihin taloyhtiöillä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa. Kehitys on valitettavaa, koska taloyhtiöt ovat kiinnittäneet huomiota energian säästämiseen ja tehneet investointeja järjestelmiinsä, Renfeldt sanoo.

Forssa on hänen mukaansa noussut jätahuollon kustannuksissa vertailun jätelle toiselle sijalle.

Vaikka jätahuollon merkitys on taloyhtiön kokonaiskuluissa varsin pieni, on kolmen kärkeen sijoittuminen Forssan seutukunnalle ikävä asia.

Kanta-Hämeen kolmen kaupungin sijoitukset valtakunnallisessa kalleusvertailussa eivät juurikaan muuttuneet viime vuodesta. Hämeenlinna nousi viidenneksi sijalle neljänneksi, Forssa oli viime vuoden tapaan 12. Riihimäki nousi kolme sijaa sijalle 43.

Indeksitalo 2026 -selvityksessä vertailtiin 59:tä kaupunkia ja kuntaa. Niistä 55:ssä kiinteistökustannukset nousivat ja neljässä laskivat. Neljän kaupungin kustannuspuutokset johtuivat kaukolämpökustannusten laskusta.

Kiinteistökustannukset nousivat edellisvuodesta keskimäärin kaksi prosenttia. Viime vuonna vastaava muutos oli 3,4 prosenttia. Nousuauhti on hidastunut edellisistä vuosista, mutta kuntakohtaisissa muutoksissa on isoja eroja.

Prosentuaalisesti eniten kustannukset nousivat vuodessa Rovaniemellä ja Salossa, kummassakin noin kuusi prosenttia. Kiinteistökustannuksillaan edullisin kaupunki on nyt Kokkola (2,88 euroa neliöltä kuukaudessa).

Vertailun indeksitalo on laskennallinen mallikerrostalo, jonka avulla eri kuntien kiinteistökustannuksia vertaillaan ilman rakennusten välisten erojen vaikutusta.

Hämeen Sanomat
10.9.2026

☰-Säätiö myi Hämeenlinnasta kolme kerrostaloa sijoittajalle

Säätiö katsoi, ettei kolmen 51-vuotiaan kerrostalon kunnostaminen ollut kannattavaa. Talot osti jyvaskyläläinen Sijoitusasunnot.com.

kasvukeskuksiin. Siellä on lähes 11 000 vuokra-asuntoa.

Karhiseilla ja Harasilla sijaitsevien talojen ostaja on vuonna 2011 perustettu Sijoitusasunnot.com Group oy. Sen ydinliiketoimintana on ostaa kokonaisia kerrostaloja.



toissa "tai kohteessa muutoin" c akuitteja korjaustarpeita. - Pienempiä huoneistoremonteja tehdään tarpeen mukaan vuokralaisten valituksella, jos pi- nat kalpaavat pölytystä. Joutuvatko uudet omistajat li- rotamaan vuokria, jotta he sa- vat.

Hämeen Sanomat 5.11.2025

Useita kymmeniä on joutunut Hämeenlinnassa muuttamaan halvempaan vuokra-asuntoon

Hämeenlinnan Asunnot oy: Kelan asumis- normien muututtua osalle on löytynyt halvempi vuokra-asunto, osalle ei.

Vuokra-asuntoja on jäänyt tyhjilleen, ja vain osaan on saatu uudet asukkaat. - Sijainti vaikuttaa todella paljon, Tuomala toteaa. Hämeenlinnan Asunnot on

Kuinka hätää kärsimässä ihmiset ovat tämän asian kanssa? - Varmasti tyytymättömyyttä on ollut. Asiakkaan kokonaistilanne riippuu paljon siitä, minkä suuruisesta asumisnormin ylityksestä

edullisempaan asuntoon. asiakas vapaana olevia ed- pia asuntoja aktiivisesti. O- kas tietoisesti muuttanut a- jossa asumisnormi ylitty- nen kysyy retorisesti.

Hämeen Sanomat 5.12.2024

Kysymys & Vastaus

Miksi Hauholla seisotetaan vuokra-asuntoja tyhjillään?

Hämeen Sanomat 17.9.2024

Hämeenlinnan on pantava miljoonia vuokrataloyhtiöönsä

Hämeenlinnan kaupunki varautuu tukemaan vuokra-asuntoyhtiötään jopa 10 miljoonalla eurolla. Hämeenlinnan Asunnot on kamppailut pitkään osin vanhan ja huonokuntoisen asuntokantansa kanssa.

Hämeen Sanomat 25.10.2025

Hämeenlinnan Asunnot myy taas useita kerrostalojaan

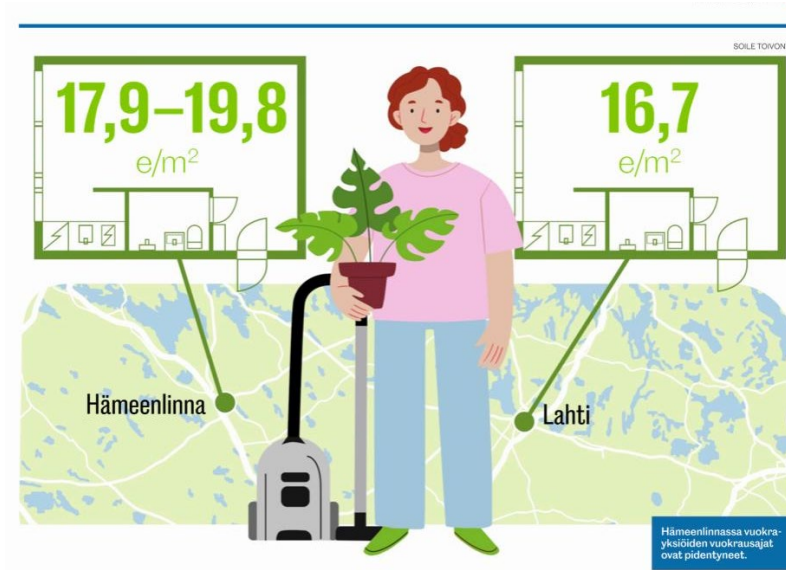
Hämeen Sanomat 5.11.2024



ÄMEENLINNAN ASUNNOT

Hämeenlinnasta lähteneiden haluk- kuus muuttaa kaupunkiin takaisin on romah- tanut – Tässä ovat syyt

Hämeen Sanomat 10.4.2026



Maksaisitko 600 euroa yksiöstä Hämeenlinnassa?

Hämeen Sanomat 11.7.2026



Hämeenlinnan yhtiö rakennuttaa taas uusia vuokrataloja

Kaupungin omistama Hämeenlinnan Asunnot alkaa vuosien tauon jälkeen rakennuttaa myös keskustan lähelle. Linnan uudet vuokratotalot nousevat jo hyvää vauhtia. Rakennusliike Marvea saa lisää töitä.

Hämeen Sanomat 19.10.2024



KIITOS!

Tuukka Tuomala

Toimitusjohtaja

Hämeenlinnan Asunnot Oy

Raatihuoneenkatu 7

13100 Hämeenlinna

www.hameenlinnanasunnot.fi



<https://www.linkedin.com/in/tuukkatuomala/>