



Omistusasuntotuotantoon osoitettujen asuntojen vuokrauksesta luopuminen, As Oy Vantaan Myyrin Tähti / TeA

VD/6594/10.00.03.00/2025

TeA/AK/ThE/ER

Vuodesta 2022 lähtien Vantaalla uusien omistusasuntojen myynti on hidastunut merkittävästi inflaation, korkojen nousun ja epävarman taloustilanteen myötä. Hartela Etelä-Suomi Oy:n rakennuttaman omistusasuntotuotantoon osoitetun asunto-osakeyhtiö Myyrin Tähten asunnoista on myyty marraskuussa 2025 alle puolet. Osa asunnoista on otettu rakennuttajan toimesta tilapäisesti vuokra-asuntokäyttöön. Kaupunki on myynyt tontin omistusasuntotuotantoon, joten Hartela Etelä-Suomi Oy on esittänyt pyynnöstä kaupunginhallitukselle suunnitelman hallitusta asuntojen vuokrauksesta luopumisesta.

Vantaan kaupunki on myynyt Hartelalle As Oy Myyrin Tähten tontin 14.2.2022. Tontinluovutuksen taustalla oli Myyrmäen keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 26.11.2014 - 31.3.2015, jonka Hartela voitti. Kiinteistö on luovutettu vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon.

Asunto Oy Myyrin Tähti valmistui 13.3.2024 ja kohteessa on yhteensä 64 asuntoa sekä kolme liiketilaa. Hartela Etelä-Suomi Oy:ltä saadun selvityksen mukaan asunnoista 27 on myyty, joten kohteen asunnoista yli puolet on edelleen myymättä marraskuussa 2025. Hartela on selvityksensä mukaan vuokrannut myymättömistä asunnoista 18 kappaletta. Vuokrauksen tarkoituksena on ollut taloudelliset syyt vastikekulujen kattamiseksi, mutta myös markkinoinnilliset syyt pitää asuinrakennus asutun näköisenä. Hartela toteaa, että yhtiön ei ole tarkoituksena ryhtyä vuokramarkkinoilla aktiivitoimijaksi, vaan vuokraus on väliaikaista ja seurausta markkinatilanteesta. Vuokratut asunnot ovat edelleen myytävissä kysyntätilanteen mukaan.

Kaupunkiympäristön toimiala näkee, että kauppakirjan kirjauksen mukaisesti asuntoja tulee käyttää ensisijaisesti vapaarahoitteisina omistusasuntoina ja asuntojen mahdollisesta vuokrauksesta rakennuttajan olisi tullut sopia etukäteen kaupungin kanssa. Kaupunki on huomioinut haasteellisen ja poikkeuksellisen markkinatilanteen hyväksymällä Vantaalla vuosina 2022–2025 valmistuneiden omistusasuntojen määräaikaista vuokra-asuntokäyttöä koskevan poikkeusjärjestelyn (KH 2.12.2024 §12). Hartela on vuokrannut asuntoja jo ennen poikkeusjärjestelyn hyväksymistä kaupunginhallituksessa, joten poikkeusjärjestelyyn hakeminen ei ole ollut As Oy Myyrin Tähten tapauksessa mahdollista. Kaupunginhallituksen 2.12.2025 hyväksymän poikkeusjärjestelyn periaatteiden mukaisesti väliaikainen vuokra-asuntokäyttö As Oy Myyrin Tähten kaltaisessa tapauksessa olisi kuitenkin ollut mahdollista, mikäli poikkeusjärjestelyä olisi haettu ennen asuntojen vuokrausta.

Kaupunginhallitus on iltakoulussa 11.8.2025 käsitellyt Myyrin Tähten omistusasuntojen vuokraamisen tilannetta ja keskusteluissa päädyttiin siihen, että Hartela Etelä-Suomi Oy:n kanssa käydään neuvotteluja ja sovitaan hallitusta asuntojen vuokrauksesta luopumisesta. Asia tuodaan tämän jälkeen kaupunginhallituksen päätettäväksi.

Kaupunkiympäristön toimiala on pyytänyt Hartelalta kirjallista esitystä asuntojen vuokrauksesta luopumisesta ja Hartela Etelä-Suomi Oy on esittänyt 29.9.2025 allekirjoitetussa kirjeessä (liite 1) seuraavat toimenpiteet vuokrauksesta luopumiseksi:

- 1) Hartela ei vuokraa enempää omistuksessaan olevista asunnoista (nyt vuokralla 18 kpl).



- 2) Asuntoa, jonka asukas on irtisanonut vuokrasopimuksen ei vuokrata uudelleen.
- 3) Kaikkien Hartelan omistuksessa olevien asuntojen vuokrasopimukset irtisanotaan vuoden 2029 loppuun mennessä.

Kaupunkiympäristön toimiala näkee, että Hartela on sitoutunut hallittuun omistusasuntojen vuokrauksesta luopumiseen ja rakennuttajan tavoitteena on myydä asunnot markkinatilanteen parantuessa omistusasuntotuotantoon. Hartelan kirjallisen esityksen mukaisesti vuokrauksesta tullaan luopumaan sovittuun ajankohtaan mennessä ja asunnoista on Hartelan vuokra-asuntokäytössä korkeintaan kolmannes kohteen asunnoista. As Oy Myyrin Tähten myymättömiä asuntoja markkinoidaan aktiivisesti edelleen.

Kaupunginhallitus 1.12.2025 § 12

Kaupunkiympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä Hartela Etelä-Suomi Oy:n tekemä esitys hallitusta omistusasuntojen vuokrauksesta luopumisesta (liite 1), ja
- b) noudattaa kauppakirjan mukaisia sopimussakkoehdotuksia, mikäli Hartela Etelä-Suomi Oy rikkoo päätöskohdassa a mainitun esityksen mukaisia ehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Liite 1. Hartela Etelä-Suomi Oy:n esitys asuntojen vuokrauksesta luopumisesta, As Oy Myyrin Tähti (henkilötiedot peitetty)

Täytäntöönpano: Kiinteistöhallinta ja asuminen

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Elisa Ranta, puh. 043 826 9419
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)