



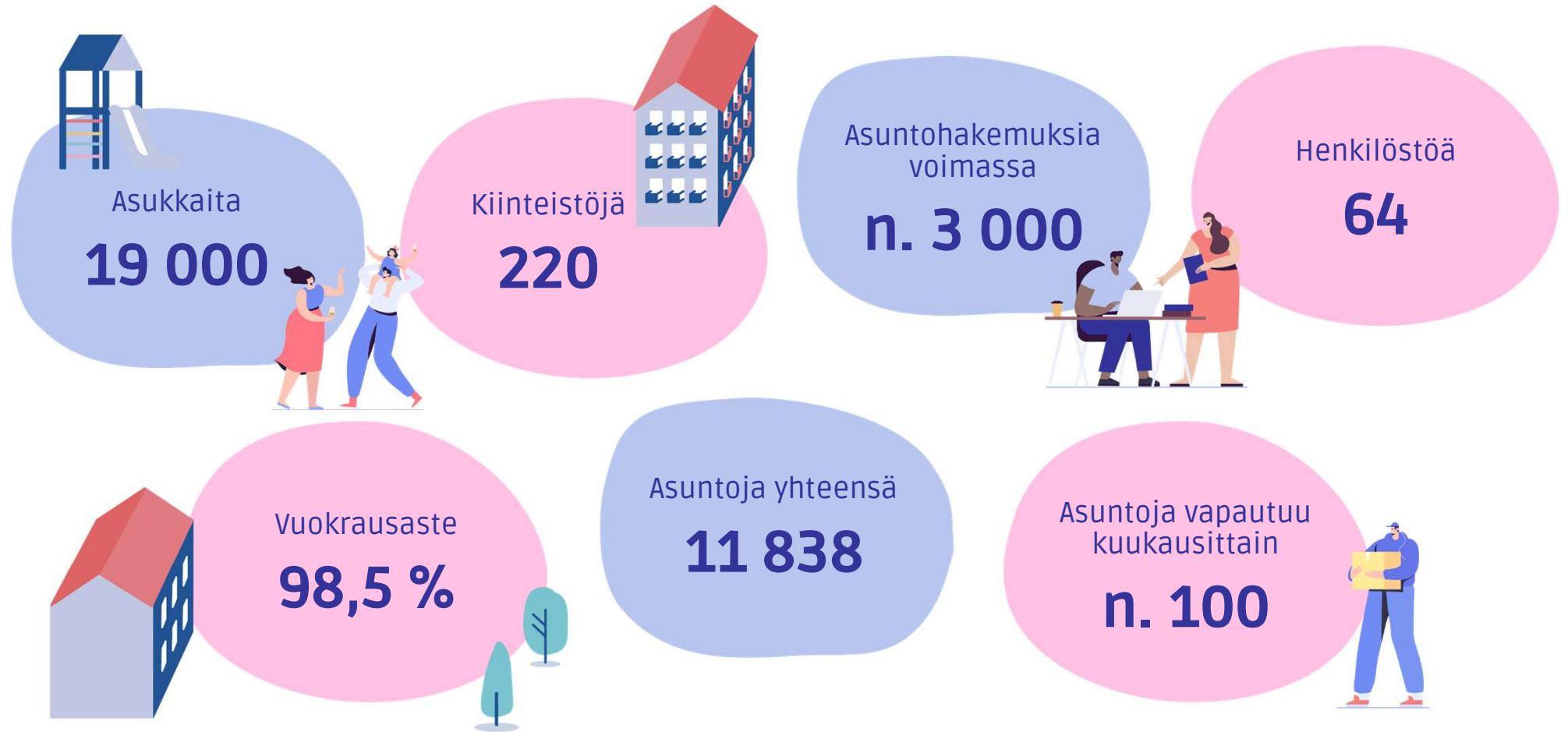
# VAV

## Omistajaohjauskeskustelu VAV – Vantaan kaupunki

Mirka Saarholma

Maaliskuu 2026

# VAV-konsernin avainluvut 2025/2026



# VAV-konsernin avainluvut 2025/2026



Keskivuokra

**13,29** €/ m<sup>2</sup> /kk  
(VAV Asunnot Oy)

*Vuokrantarkistus  
vuodelle 2024*  
**3,6%**

*Vuokrantarkistus  
vuodelle 2025*  
**1,8%**

*Vuokrantarkistus  
vuodelle 2026*  
**1,5%**

Liikevaihto

**113,5** milj. €



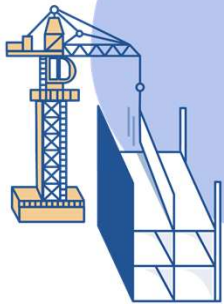
Taseen  
loppusumma

**763** milj. €



Uudistuotannon  
vuositavoite

**350 +**  
50-100



Markkinaosuus

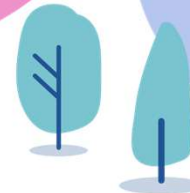
**25 %**

Vantaan vuokra-  
asunnoista



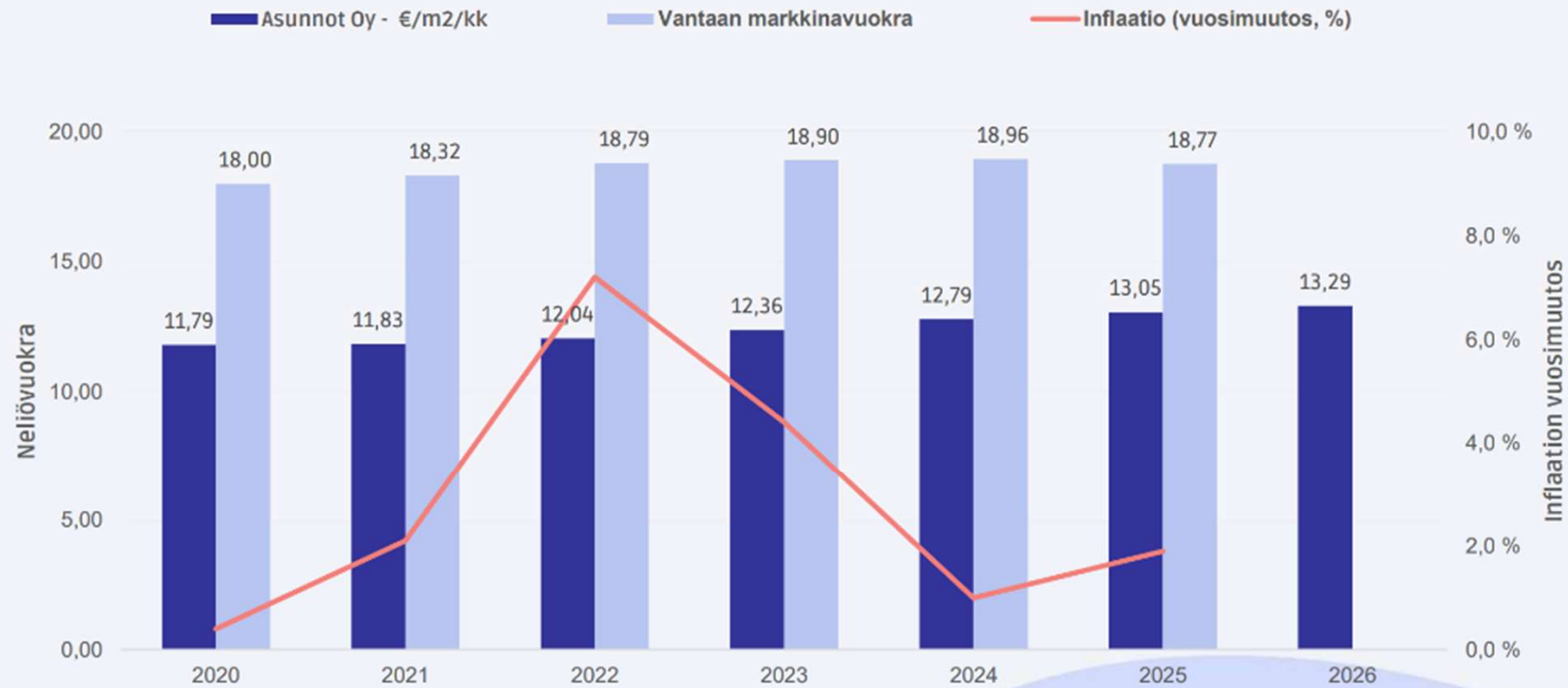
**55 %**

Vantaan ARA- ja  
korkotukiasunnoista



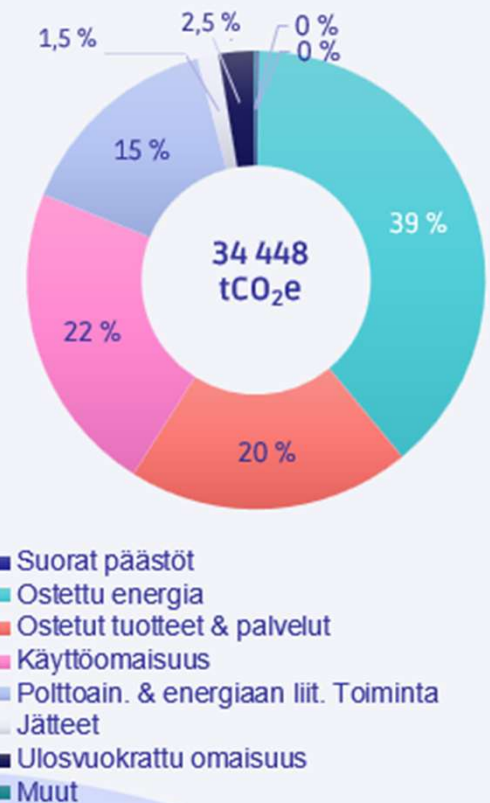
# Vuokrien kehitys VAV Asunnot Oy:ssä suhteessa markkinavuokraan

VAV Asunnot Oy



# VAV:n kokonaishiilijalanjälki oli 34 448 tCO<sub>2</sub>e (-28 %) vuonna 2025

Scope / Päästökategoria	tCO <sub>2</sub> e	Osuus päästöistä	Muutos %
<b>Scope 1: Suorat päästöt</b> (Omistettu ajoneuvo, polttoainekulutus kiinteistöissä, kylmäaineiden täytöt kiinteistöissä)	68	<1 %	-27 %
<b>Scope 2: Ostettu energia*</b> (Tuotannon suorat päästöt)	13 370	39 %	-48 %
<b>Scope 3 yhteensä</b>	21 010	(61 %)	-4,7 %
Kategoria 1: Ostetut tuotteet ja palvelut (Esim. korjausrakentaminen, käyttö- ja huoltopalvelut, siivous)	6877	20 %	
Kategoria 2: Käyttöomaisuus (Uudisrakentaminen)	7625	22 %	
Kategoria 3: Polttoaineisiin ja energiaan liittyvä toiminta (tuotannon päästöt ja siirtohäviöt)	5090	15 %	
Kategoria 4: Kuljetus ja jakelu (upstream) (postitus ja kuriiripalvelut)	0,7	<1 %	
Kategoria 5: Jätteet (Asumisen ja toimiston jätteet, jätevesi)	513	1,5 %	
Kategoria 6: Liikematkustus	20	<1 %	
Kategoria 7: Töihin matkustaminen	36	<1 %	
Kategoria 13: Ulosvuokrattu omaisuus (Asukkaiden sähkö, arvio henkilömäärän mukaan)	848	2,5 %	



\*Tässä raportissa esitetyissä kuvaajissa ja luvuissa on käytetty markkinaperusteisia kertoimia (Scope 2)



## Omistajaohjauksen tavoitteiden toteutuminen 2025

Tavoite	Mittari	Tavoitetaso 2025	Mittarien tilanne 1.1. – 31.12.2025	Tila
Kestävä ja vastuullinen taloudenpito	Keskivuokra suhteessa markkinavuokraan (VAV Asunnot Oy)	Väh. 30% alle markkinavuokran	30% alle markkinavuokran	Toteutui täysin
	Omavaraisuusaste, konserni	20%	22,8	Toteutui täysin
Asuntotuotanto	Asuntotuotanto (360 as./v)	360	174	Toteutui osittain
Ylläpidon hoitokulujen muutos	Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (2025=100), pienempi kuin indeksin nousu	Maks. indeksin nousua vastaava kustannusnousu	Suurempi kuin indeksin nousu	Toteutui täysin
Asuntokannan arvon ja vuokrattavuuden säilyminen	PTS:n toteuttaminen	95-105%	75% (budjetoitua Kannuskujien perusparannusta lykätty)	Toteutui osittain
	Laajuus asuntoina ja kustannukset suhteessa budjetoituun (eur)	95 – 105%	71,2	



## Omistajaohjauksen tavoitteiden toteutuminen 2025

Tavoite	Mittari	Tavoitetaso 2025	Mittarien tilanne 1.1. – 31.12.2025	Tila
Asiakas-tyytyväisyys	NPS	39,0	34,2	Toteutui osittain
Työtyytyväisyys	Yli vertailuaineiston keskiarvon	Yli vertailuaineiston keskiarvon (Työeläkevakuuttajan tutkimus)	3,57 (vertailuarvo 3,84)	Ei toteutunut
Terveysperustaiset poissaolot	:%a henkilöstöstä/v	3,5	2,3	Toteutui täysin



## Omistajaohjauksen tavoitteiden toteutuminen 2025

Tavoite	Mittari	Tavoitetaso 2025	Mittarien tilanne 1.1. – 31.12.2025	Tila
SDG-tavoite 10: Eriarvoisuuden vähentäminen  Torjumme segregatiota, tarjoamme kohtuuhintaista asumista ja tuemme asumisen haastavissa tilanteissa	VAV Asunnot Oy:n keskivuokra suhteessa markkinavuokraan	Väh. 30% alle markkinavuokran	30% alle markkinavuokran	Toteutui täysin
SDG-tavoite 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt sekä SDG-tavoite 13: Ilmastotekoja	Hiilineutraali VAV 2030	Vuoden aikana tehdään ilmastotiekartta, jossa polkuja kohti hiilineutraaliutta tunnistetaan ja mittaroidaan.	Ilmastotiekartan päästövähennyspolkuja on tunnistettu ja mittoitu.	Toteutui täysin
SDG-tavoite 11: Kestävät kaupungit ja yhteisöt sekä SDG-tavoite 13: Ilmastotekoja	Lämmitysenergian kulutus, kWh/m <sup>3</sup>	38,9	37,4	Toteutui täysin
SDG-tavoite 17: Yhteistyö ja kumppanuus	VAV kehittää vastuullisia hankintoja yhdessä kumppaniverkostonsa kanssa	Kestävyys- ja vastuullisuusteema nostetaan erikseen esiin kaikissa VAV:n pitämässä hankintoihin liittyvissä markkinavuoropuheluissa	Kestävyys ja vastuullisuus on nostettu erikseen esiin kaikissa VAV:n hankintoihin liittyvissä markkinavuoropuheluissa.	Toteutui täysin

# VAV (Lähi)tulevaisuuden näkymiä

- Uudiskohteissa paljon aihioita ja varsin kohtuullisen hintaisia urakkatarjouksia – rahoituspuolella haasteita mm. korkotukilainojen varsin pienen valtuustason vuoksi.
  - Pysäköintiratkaisuissa taannoin tulleen ennakkopäätöksen ”jalkautus” käynnissä.
- Kiinteistökehityshankkeissa merkittäviäkin haasteita – lisäksi useita kohteita purettu tai purku-uhan alla kaupunkikehityshankkeiden myötä.
- Korjaustoiminta jatkuu suunnitelmallisena ja aktiivisena, pääosin rakennusosakorjauksina
  - Mäyrätien perusparannus, jossa asukkaiden vuokrasopimukset irtisanottiin, valmistuu kesällä 2026. Tulossa Kannuskuja 8 – 10:n ja Satomäentie 13:n peruskorjaushankkeet.
- Valtion tukeman asumisen lähitulevaisuuden tilanne epävarma.
- Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen joulukuussa 2025 tekemät kolmen kohteen irtisanomiset käynnistivät vaikean ja intensiivisen neuvottelu-urakan, joka jatkuu edelleen.
- Käyttöasteen nostoon panostettu onnistuneesti, mutta tilanne vuokramarkkinoilla jatkuu haasteellisena.
- Säädosmuutoksia paljon, keskeisimpänä tänä vuonna AHVL-muutos (jonka esitys eduskunnalle annettu maaliskuussa).
- Pähkinärinteentien talon traaginen tulipalo: 5 menetettyä ihmishenkeä sekä merkittävät rahalliset vahingot. Talon asukkaille uudet kodit löytyneet ja korjaustyöt aloitettu. Vakuutusyhtiö tiiviisti mukana. Taloa ei pureta.
- VAV:n ja Vantaan Energian kehitysneuvottelut saatiin päätökseen, yhteisenä tavoitteina päästö- ja kulutusvähennykset.
- Asiakkaiden sähköisten palvelujen kokonaisvaltainen uudistus käynnissä, palvelut otetaan käyttöön syksyyn mennessä
- Strategiapäivitys valmistuu kesäkuussa 2026.



# Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset VAV:lle

- Uudet linjaukset hyväksytyt valtuustossa tammikuussa 2025. Ne toteutuvat VAV:n toiminnassa pääosin hyvin.
- Nostoja ja linjausten toteutusta
  - 350 vuotuisen valmistuvan asunnon tavoite nykyisillä korkotukilainamäärillä mahdoton, mutta Vantaan kehitykselle kohtuuhintaisten asuntojen tuottaminen olisi edelleenkin tarpeen tavoitteen mukaisella tasolla. Uudisrakentamisen tilanne Suomessa tuotantomäärissä ylätasoisesti heikoin 40 vuoteen.
  - Tuoton tuloutuksen selvitys valmistumassa keväällä 2026.
  - Yhtymän (ja ara-rajoituksista vapautuneiden asuntojen) erillisbrändäys aloitettaneen tänä vuonna.
  - Vastuullisuusteeman tavoitteenasetanta hankalaa nykytilanteessa; VAV:lla etenemää harppauksin hiilijalanjäljen pienentymisessä.



# Sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta

- Yleisesti voi todeta, että epävarmuus toimintaympäristössä on lisääntynyt.
- VAV:n valmiussuunnitelman valmistelu kesken, tarve suunnitelmalle on ilmeinen.
- VAV:lle tehtiin vuonna 2025 kaupungin sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman mukainen tietosuoja- ja tietoturva-aiheinen tarkastus; lopputulos oli, että VAV:n tietosuoja ja tietoturva ovat hyvällä tasolla ja ainoastaan tietojärjestelmien vaikutustenarviointi vaati aiempaa enemmän panostusta. Vaikutustenarviointi toteutettiin syksyllä 2026.
- Sisäisen valvonnan vuotuisen itsearvioinnin osalta mittarit joko samalla tai paremmalla tasolla kuin aiemmin.

# Hallitustyöskentelyn arviointi

- Kysely käynnissä parhaillaan.
- Uudet hallitukset aloittivat syksyllä 2025. VAV:n neljässä hallituksessa jäsenistä vaihtui lähes kaikki.

Helppoa  
vuokra-asumista  
suurella sydämellä.

VAV



@VAVasunnot



@VAVkonserni



@VAV-konserni

vav.fi

