Vailla vakinaista asuntoa ry:n kirjallinen lausunto valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaokselle

Käsiteltävä aihe: Asia: HE 134/2016 vp valtion talousarvioksi vuodelle 2017 / luku 35:20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen. Erityisryhmien avustukset

Vuokrataso nousi lamasta huolimatta v. 2009 5%, ja on ainakin Helsingissä jatkanut nousua myös v. 2010 ja 2011. Taloudellinen laskusuhdanne on jatkunut myös aikavälillä 2012-14, jolloin vuokrataso pääkaupunkiseudulla on edelleen jatkanut tasaista 3-5% kasvua. Vuokra-asuntorakentaminen on lisääntynyt pääkaupunkiseudulla vuosina 2015 ja 2016 ja lähestyy pitkän aikavälin vuosittaisia tavoitteita, sekä vapaarahoitteisten että korkotuettujen asuntojen osalta. Tähän ovat vaikuttaneet pääkaupunkiseudun kuntien kanssa tehdyt MAL-sopimukset, uusien kohteiden käynnistysavustukset, sekä markkinatilanne. Omistusasuntorakentaminen ei ole taloudellisesta laskusuhdanteesta johtuen ollut yhtä kannattavaa kuin aikaisempina vuosina. Kehitys ei ole kuitenkaan vielä vaikuttanut alueen vuokratasoon, koska taustalla on vuosia jatkunut vuokra-asuntorakentamisen laiminlyöminen.

Valtiontukema, kohtuuhintainen vuokra-asuntorakentaminen pääkaupunkiseudulla, on vuosina 2015 (3820 asuntoa) ja 2016 (3750 asuntoa) vasta lähestymässä pitkäaikaisia vuosittaisia tavoitteita (4150 asuntoa /v). Millä turvataan vuokra-asuntorakentamisen jatkuminen hyväksyttävällä tasolla, kun taloudellinen tilanne muuttuu, ja omistusasuntorakentaminen palaa normaalille tasolle?

Helsingin ja muun pääkaupunkiseudun vuokra-asuntomarkkinat ovat yhä ylikuumentuneet ja vuokrataso on ylittää pieni- ja osin keskituloistenkin maksukyvyn.

Talousarvioesityksessä arvioidaan, että rakenteellisista syistä pääkaupunkiseudun ja osin muidenkin kasvukeskusten vuokra-asuntotarve tulee kasvamaan entisestään tulevaisuudessa.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tuotanto tulee saada pysymään vähintään nyt saavutetulla tasolla, ja kasvamaan. Muuten pääkaupunkiseudun vuokramarkkinat eivät normalisoidu edes pitkällä aikavälillä.

Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute lisää vääjäämättömästi asunnottomaksi joutuvien ihmisten määrää, ja tämä kehitys näkyy jo nyt ARAn tilastoista. Asunnottomuustilanne kasvattaa räjähdysmäisesti ihmisten syrjäytymisriskiä, tämä koskee erityisesti nuoria- ja nuoria aikuisia, joilla asunnon puute estää opiskelun ja työelämään siirtymisen. Matalan tulotason ammateissa työskentelevät ihmiset ajautuvat velka-ongelmiin ja kärsivät puutteellisesta asumisen tasosta suhteettoman suurien vuokrien takia.

Postiosoite	Puhelin	Faksi	Sähköposti	Y-tunnus	Tilinumero
Kinaporinkatu 2 A 8 00500 Helsinki	+358 (0)10 548 1900	+358 (0)9 7310 4033	toimisto@vvary.fi www.vvary.fi	1058539-9	FI12 8000 1400 1742 08 FI95 8000 1770 5353 01 jäsenmaksu

Pääkaupunkiseudulla maahanmuuttajataustaisten ihmisten osuus väestöstä on valtakunnallisesti katsoen suuri, ja heidän integroitumisensa työmarkkinoihin ja yhteiskuntaan on merkittävä kysymys. Maahanmuuttajataustaisten ihmisten osuus asunnottomista on tällä hetkellä 25%, joka on hälyttävää. He ovat tiukoilla yksityisillä vuokramarkkinoilla ja ovat yksi ryhmä, jolla on kohonnut riski jäädä ilman asuntoa. Lienee turhaa mainita, että tilanteesta seuraa myös vääjäämättä henkilön jääminen työmarkkinoiden ulkopuolelle ja lähes varmasti muukin syrjäytymiskehitys. Tehokkain tapa tukea turvapaikan saaneiden ja muiden maahanmuuttajataustaisten ihmisten asunnon saantia, on turvata vuokra-asuntojen riittävä määrä. Ylikuumentuneilla vuokra-markkinoilla sosioekonomisesti heikommassa asemassa olevat ryhmät jäävät aina ilman asuntoa, tätä on vaikea kompensoida johonkin erityisryhmään kohdennetuilla tukitoimilla.

Taloudellisia kustannuksia pääkaupunkiseudulle syntyy tilanteesta, jossa palveluelinkeinojen työvoiman saanti vaikeutuu ja kallistuu, samalla kun asuntopula estää työvoiman liikkuvuutta sinne missä on työtä. Pahimmassa tapauksessa tämä johtaa koko metropolialueen taloudellisen kasvun ja vetovoiman hiipumiseen, tällaisen kehityskulun taloudelliset kustannukset ovat niin korkeat, että niitä on vaikea arvioida.

Talousarvioesityksessä onkin tunnistettu pääkaupunkiseudun kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen puute vakavana, ei pelkästään pääkaupunkiseutua koskevana ongelmana. Tilanteesta vallitseekin melko laaja yksimielisyys. Tällä hetkellä käytössä olevilla keinoilla, MAL-sopimukset ja käynnistysavustukset, on saatu aikaan jonkin verran parannusta tilanteeseen, sekä rakentamisen että kaavoituksen osalta.

Talousarvioesityksen toimenpiteiden vaikuttavuus riippuu kuitenkin siitä, miten pääkaupunkiseudun kunnat saadaan sitoutumaan tilanteen korjaamiseen pitkällä aikavälillä. Pääkaupunkiseudulla on vallinnut aikaisempina vuosina ajattelutapa, että vuokra-asuntojen rakentaminen suuntaa pienituloisempaa väestöä niihin kuntiin jotka niitä rakentavat, tästä syystä kunnat (mm. Helsinki) eivät ole menneinä vuosina kaavoittaneet riittävästi tontteja tähän tarkoitukseen. Myöskään kunnat eivät ole itse rakentaneet vuokra-asuntoja, vaikka valtion tukirahaa on jäänyt käyttämättä. Yksityinen rakennuttaja sektori on ollut niin keskittynyt ja omistusasuntorakentaminen niin kannattavaa (ylikuumentuneet hinnat ja matalat korot), että vuokra-asuntorakentaminen ainakaan kohtuulliseen hintaan ei ole ollut aikaisempina vuosina kiinnostavaa.

Vaikuttavuus tulee riippumaan siitä, saadaanko kunnat pysymään tavoitteissa myös tulevina vuosina ja löytyykö varatuille tukirahoille käyttäjiä. **Rakennuttamisen osalta näyttäisi aikaisempien vuosien kokemuksen perusteella siltä, että valtion omistaman vuokra-asunto rakennuttajan tulo pääkaupunkiseudun rakennusmarkkinoille loisi riittävää jatkuvuutta vuokra-asuntojen rakentamiseen, ja tehostaisi nyt aikaansaatua kehitystä.**

Pitkä-aikaisasunnottomuuden vähentämisohjelman jatkolle myönnetään talousarvioesityksessä varoja ja sitä suunnataan entistä enemmän hajasijoitettuihin asuntoihin ja liikkuvaan sekä liukuvaan tukeen. Tämä

Postiosoite	Puhelin	Faksi	Sähköposti	Y-tunnus	Tilinumero
Kinaporinkatu 2 A 8 00500 Helsinki	+358 (0)10 548 1900	+358 (0)9 7310 4033	toimisto@vvary.fi www.vvary.fi	1058539-9	FI12 8000 1400 1742 08 FI95 8000 1770 5353 01 jäsenmaksu

malli sopii paremmin nuoremmille ja vielä työelämään kuntoutuville ihmisille ja suunta on oikea. Ohjelman alussa on investoitu paljon asumismuotoihin, jotka sopivat pitkään asunnottomana olleille, iäkkäämmille ja jatkuvan tuen tarpeessa oleville ihmisille.

Riittävän vuokra-asuntojen määrän lisäksi haasteeksi ohjelman tavoitteiden saavuttamiselle muodostuu myös Sote-uudistus, millä turvataan ohjelman aikana tehty kehittämistyö ja investoinnit, kun sosiaali-ja terveydenhuollon organisaatio- ja järjestämismallit ovat suuressa murroksessa. Kyseessä ovat pienen erityisryhmän palvelut, jotka helposti sivuutetaan, kun tehdään suuria järjestelmätason muutoksia. Jos palvelut jatkossa pääkaupunkiseudullekin järjestetään suuren Sote-alueen puitteissa- millä turvataan asunnottomuuteen liittyvä erityisosaaminen. Tämä vaatii, että Ympäristöministeriö ja Sosiaali- ja terveysministeriö yhdessä valvovat, että ohjelman kehitetyt työmallit ja palvelut säilyvät.

Ohjelman pitkän aikavälin vaikuttavuus riippuu kuitenkin paljon siitä, saadaanko pääkaupunkiseudun asuntomarkkinaongelma ratkaistua. Uusien asunnottomien jatkuva virta luo myös uusia pitkäaikaisasunnottomia, joita joudutaan hoitamaan raskaalla tuella. Hajasijoitettuihin asuntoihin suuntautuvan liikkuvan ja tilanteeseen räätälöidyn tuen malli taas vaatii riittävää asuntojen saatavuutta toimiakseen.

Jussi Lehtonen

Matalan kynnyksen esimies

Vailla vakinaista asuntoa ry

jussi.lehtonen@vvary.fi

+35850 373 0920