ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus



TAE 2018:

Asuntoasiat

ARA-tuotannon tilanne ja näkymät

27.9.2017 VaV, asunto- ja ympäristöjaosto

Johtaja Jarmo Lindén

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

Asuntobudjetti 2018 (TAE): ARAn lainavaltuudet noin 1,8 mrd €

- Korkotukilainat (vuokra- ja asumisoikeus): 1410 M€
- Takauslainat vuokratalojen rakentamiseen 285 M€
- As.Oy perusparannukset , takauslainat 100 M€

1,8 mrd €

- Valtuudet riittävät:
  - Uudet korkotukiasunnot (vuokra ja aso) 9 000
  - Takauslainoitetut uudet vuokra-asunnot 2 000
  - Perusparannus (vuokra ja aso) 4 500
  - As.oy perusparannus 8 000

23 500 asuntoa

TAE 2018 – ARA-avustukset 2016-2018

»	*2016*	*2017*	*2018*
• Erityisryhmien investointiavustus	110	119	**105,0 M€**
• Käynnistysavustus (Hgin seudun MAL)	20	20	**20,0 M€**
• Infra-avustukset (MAL)	15	15	**15,0 M€**
• Korjausavustukset (TA+VAR)	35	46	**35,5 M€**
• Purkuavustus	2	2	**2,0 M€**
• Asumisneuvoja-avustus	0,9	0,9	**0,9 M€**
• Tutkimus- ja kehittäminen (hankinta)	0,7	0,7	**0,7 M€**
• Uudet avustukset 2018:			
– Latausinfra-avustukset (TA)			**1,5 M€**
– Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (TA)			**1,0 M€**
Yhteensä	183,6	203,6	**181,6 M€**
SIIRTO VAR=> TA (12.35.20)	47,0	26,5	12,0 M€

Vuokra-asukkaiden talousongelmien ehkäiseminen (uusi mom. 35.20.30): **1 M€**

- Kolmevuotisen kokeiluhankkeen tavoitteena on talouden hallinnan ongelmista kärsivien vuokralaisten (yksityiset ja ARA-vuokra) vuokravelkojen sekä häätöjen vähentäminen, luotto- ja vakuutuskelpoisuuden palauttaminen sekä kotitalouksien kannustaminen muuttamaan pysyvämmin talouden- ja elämänhallintaa

- Hankkeessa asumis- ja talousneuvonta, jalkautuva talousohjaus, maksuohjelmat, vakuutusturva, pienlainoitus ja kuntoutus organisoidaan yhtenäisesti ja joustavasti toimivaksi asiakastyön kokonaisuudeksi.

- Tuki suunnataan talous- ja asumisneuvonnan antamiseen tarvittaviin resursseihin, talouden hallinnan työkalujen kehittämiseen sekä hankekokonaisuuden hallinnointiin
- Liittyy asunnottomuuden ehkäisyyn (AUNE-ohjelma) –avustukset (Mx 50%) suunnataan AUNE/PAAVO kunnille
- ARAlle lupa palkata projektipäällikkö (1 htv) + Takuusäätiölle

Avustukset asuinrakennusten sähköisen liikenteen infrastruktuurin edistämiseen (uusi mom. 35.20.52): **1,5 M€**

- Ilmasto- ja energiastrategian toteuttamiseksi edistetään vähäpäästöistä liikennettä kuten sähkö- ja kaasuautoilua, uusiutuvan energian tuotantoa, puurakentamista ja strategian tavoitteita edistäviä kokeiluja

- liikenteen toimenpiteisiin kuuluu sähköisen liikenteen latausinfran rakentamisavustusten myöntäminen asuinrakennuksen omistaville yhteisöille

- Avustusta myönnetään asuinrakennuksia omistaville yhteisöille sähköautojen latauspisteiden edellyttämiin kiinteistöjen sähköjärjestelmiin kohdistuviin muutoksiin.

- Asiasta tehdään selvitys, jonka tulosten perusteella momentin käyttötarkoituksia täsmennetään tarvittaessa 1 LTAE 2018, avustukset sen jälkeen hakuun jakoon (kesällä 2018)

- ARAlle lupa palkata projektipäällikkö (1 htv)

ARAn toimintamenomomentti (35.20.01) **– lisätarve 0,5 M€ uusien tehtävien hoitamiseksi**

- **Toimintaa sopeutettu**
  - V. 2005 htv yht. 69 => v. 2016 yht 54 hv = -15 htv (-22%)
  - Syksyllä 2017 henkilöstön määrä on tilapäisesti 58. Nousu liittyen korjausavustustehtävien hoitoon ja laajojen tietojärjestelmähankkeiden läpivientiin.
- **Viime vuosina useita uusia tehtäviä** mm: vuokranmäärityksen valvonta, ASOhin liittyvä ohjaus- ja valvonta, energiatodistusten rekisteri- ja valvonta ja v.2017 alusta ikääntyneiden ja vammaisten korjausavustukset
- **Vuodelle 2017 kertaluonteinen lisäresurssi 340 000 euroa korjausavustustehtäviin**
  - 4 000 hakemusta vuodessa sisältäen paljon neuvontaa ja ohjausta, hakemukset pääosin paperilla
  - **Lisäresurssitarve edelleen 245 000 euroa (n. 3,5 htv:tä**)
  - Kuntaliiton arvio säästöistä kunnissa 3,5-4 milj. euroa
- **ASOihin liittyvät uudet tehtävät (HE syksy 2017)**
  - Jonorekisteri, asukasvalinnan ohjaus ja valvonta, enimmäishintojen valvonta
  - Resurssitarve v. 2018 yht. 255 000 euroa ja sen jälkeen 210 000 euroa
  - Nykyisin tehtävät hoidettu kunnissa, arvioitu työmäärä 12 htv:tä
- **Hallituksen esityksen mukainen 4 741 000 mahdollistaa ARAssa noin 50 htv:tä**
  - **Lisäystarve 500 000 euroa**
  - Ilman lisärahoitusta henkilöstöä joudutaan sopeuttamaan selvästi nykytasosta samalla kun tulee uusia tehtäviä hoidettavaksi

Ikääntyneiden ja vammaisten korjausavustusten myöntäminen ARAan 2017 alusta

- Ikääntyneiden ja vammaisten asuntojen korjausavustukset on ARAn myöntämistä tuista poikkeava avustusmuoto
- *Hakijat yksityishenkilöitä* yhteisöjen sijaan, ikääntyneitä ja vammaisia sekä heidän omaisiaan
- Avustusmuoto on volyymiltaan suuri – 3 000–4 000 hakemusta vuodessa
- Hakemusten käsittely sisältää *paljon neuvontaa, ohjausta ja asiakaspalvelua*
  - Neuvontaverkoston löytäminen ja rakentaminen
  - VTKL, kunnat, kolmas sektori, yritykset…
  - Viestintä
- *Käytössä uusi verkkoasiointi, mutta koska hakijoista suurin osa on iäkkäitä kotitalouksia ja paperilla toimitettujen hakemusten osuus on suuri*
- ARAn tavoitteena on tehokas ja viiveetön käsittely - korjausavustusten käsittelyajasta ARA antaa palvelulupauksen

KEA-AVUSTUKSEN MÄÄRÄRAHAT 2014-2017, M€

(ARAn myöntämät kursiivilla)

		2014	2015	2016	2017 (kaikki ARA)
Korjaus-avustukset	Vanh/vamm	13+10	15 (-9)	7	*8*
	Suun.korj*.	1,5	1	0,5	-
	Uudet hissit	*20*	*20 (+9)*	*14+10*	*25+11*
	Esteett.	*2*	*2*	*1,5*	*2*
	TH	*1,5*	-	-	-
Energia-avustukset	Muu (taloyhtiöt ym.)	-	-	-	-
	Pientalo	2	2	2	-
	Uusiutuva	-	-	-	-
YHTEENSÄ		43+10=53	40	25+10	35+11

Vuosina 2014-2016 vain kuntotutkimusavustus kosteusvaurioituneeseen, terveyshaittaa aiheuttavaan rakennukseen

Korjausavustukset vuoden 2018 TAE:ssa - rahat sekä budjetista että VAR-valtuus…

- **55. Avustukset korjaustoimintaan *(siirtomääräraha 3 v)***
- Momentille myönnetään **15 500 000 euroa.**
- Määrärahaa saa käyttää asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) mukaisiin avustuksiin.
- *Selvitysosa:* Avustuksia myönnetään iäkkäiden ja vammaisten henkilöiden asuntojen korjaamiseen, hissien jälkiasentamiseen ja liikkumisesteiden poistamiseen asuinrakennuksissa. Asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain mukaisiin avustuksiin kohdennetaan varoja myös Valtion asuntorahaston varoista.

- **60. Siirto valtion asuntorahastoon**
- Vuonna 2018 saa valtion asuntorahaston varoista myöntää asuinrakennusten ja asuntojen korjausavustuksista annetun lain (1087/2016) mukaisia avustuksia yhteensä enintään **20 000 000 euroa.**
- Korjausavustuksilla tuetaan erityisesti hissien jälkiasennuksia vanhoihin asuinkerrostaloihin. Korjausavustuksia myönnetään sekä asuntorahastosta että talousarvion puolelta.

Erityisryhmien hankkeista

- Hankehaku menossa 8.11 asti
  - Hankevalinta johtokunnassa 2018 tammikuun loppu/helmikuun alku
  - YM:n ohjauskirje 5.9.2017:
    - Siirtyminen jatkuvaan hakuun opiskelija- ja nuorisoasuntojen investointiavustuksissa
    - Muiden investointiavustuskohteiden osalta ARA päättää itse hakemusmenettelystä –siirtyminen jatkuvaan hakuun tämän hakukierroksen jälkeen
- Investointiavustusvaltuudet:
  - 119 milj. euroa 2017
  - 105 milj. euroa 2018
- ARAn selvitys vapaarahoitteisten erityisryhmäasuntojen markkinatilanteesta: http://www.ara.fi/fi-FI/Tietopankki/Tilastot_ja_selvitykset/Asuntomarkkinat/Katsaukset_2017/Erityisryhmien_asuntomarkkinakatsaus_201(44477)

Investointiavustuksia jaettu 1,1 miljardia euroa:
2005-2016 avustettu n. 40 000 asuntoa

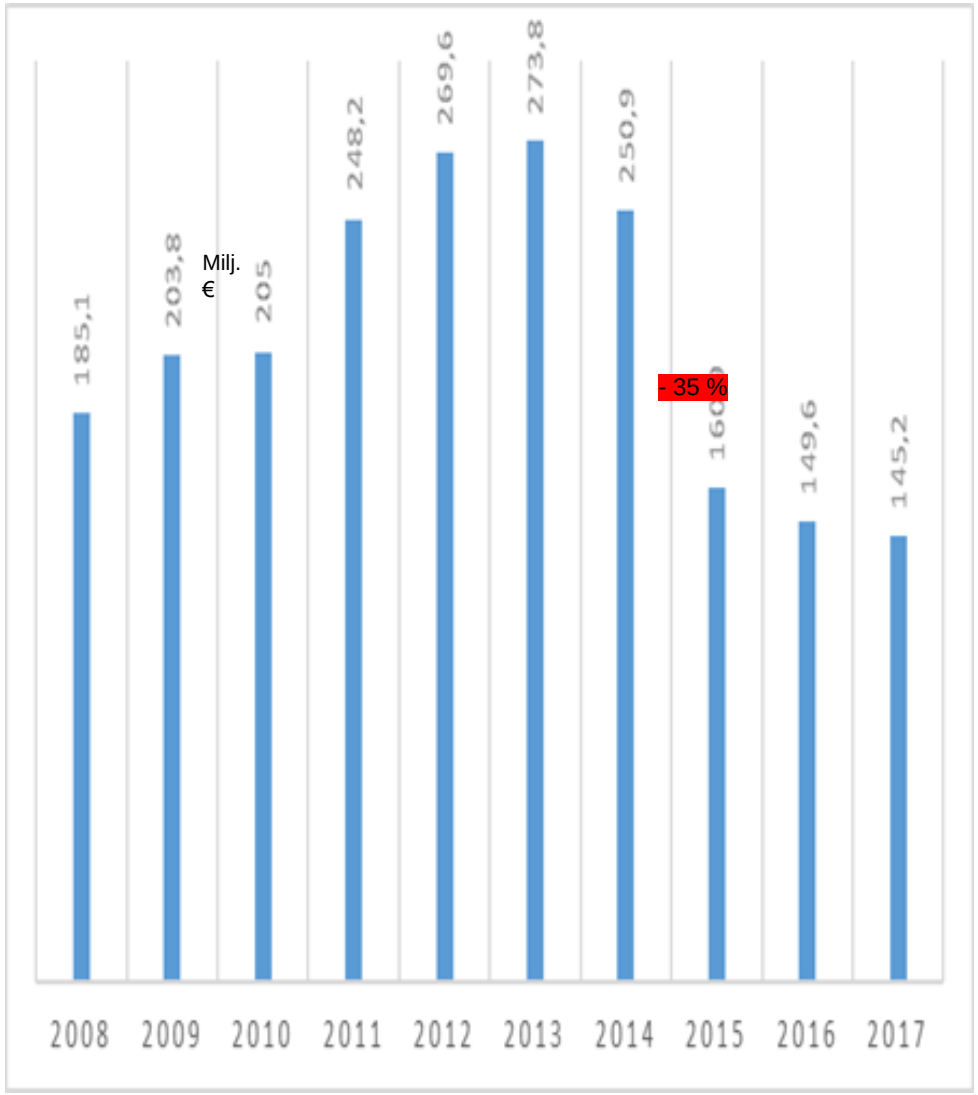
ARAn investointiavustukset erityisryhmille 2005-2016	Asunnot		Avustus		Avustus/ asunto
	kpl	%	milj. €	%	(€)
Vanhukset	17 284	44 %	597,8	54 %	34 589
Opiskelijat	11 902	30 %	71,6	6 %	6 020
Kehitysvammaiset	4 105	10 %	234,0	21 %	57 013
Pitkäaikaisasunnottomat	2 143	5 %	80,7	7 %	37 666
Muut erityisryhmät	4 180	11 %	125,2	11 %	29 952
Yhteensä	**39 614**	**100 %**	**1 109,4**	**100 %**	**28 006**

Investointiavustuksia haetaan aiempaa vähemmän

- Vuosina 2008-2014 investointiavustusta haettiin euromääräisesti noin kaksinkertainen määrä vuosivaltuuteen nähden

- 2015 haettujen avustusten määrä putosi 250 miljoonasta 160 miljoonaan

- Hankehakemusten määrä on vähentynyt kolmesta syystä:
- 1) monissa kunnissa on jo ARA-tuella saatu rakennettua riittävästi tehostetta palveluasumista;
- 2) yksityiset hoivakiinteistörahastot ovat tuottaneet suuren määrän yksityisiä hoiva-asuntoja, kun hoivaoperaattorit käyvät kovaa kilpaa markkinoista;
- 3) kunnissa on epätietoisuutta, miten uudet hankkeet istuvat uusien maakuntien palvelurakenteeseen



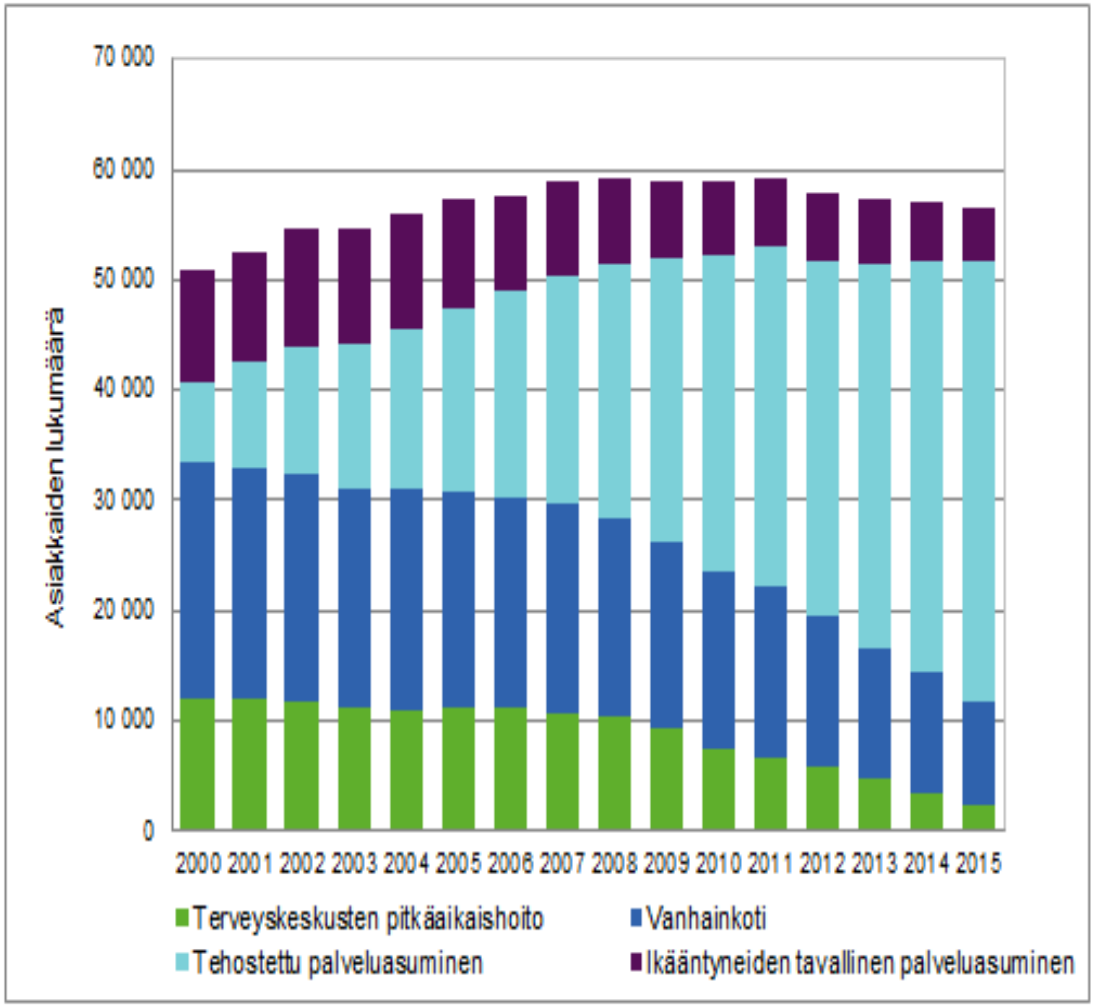
HANKEVALINTA 2017: AVUSTUSVARAUKSET (M€)

	2017	2016	2015
• **Vanhusväestö**	**55,4**	54,4	64,1
• **Kehitysvammaiset (+autismi)**	**12,1**	18,6	18,8
• **Opiskelijat**	**20,0**	15,8	8,2
• **Pitkäaikaisasunnottomat**	**-**	-	4,9
• **Vaikeavammaiset**	**-**	-	2,3
• **Mielenterveyskuntoutujat**	**1,7**	2,0	1,1
• **Päihdekuntoutujat**	**0,8**	1,1	-
• **Nuoret**	**3,2**	1,7	0,5
• **YHTEENSÄ**	**93,2 M€**	94 M€	100 M€

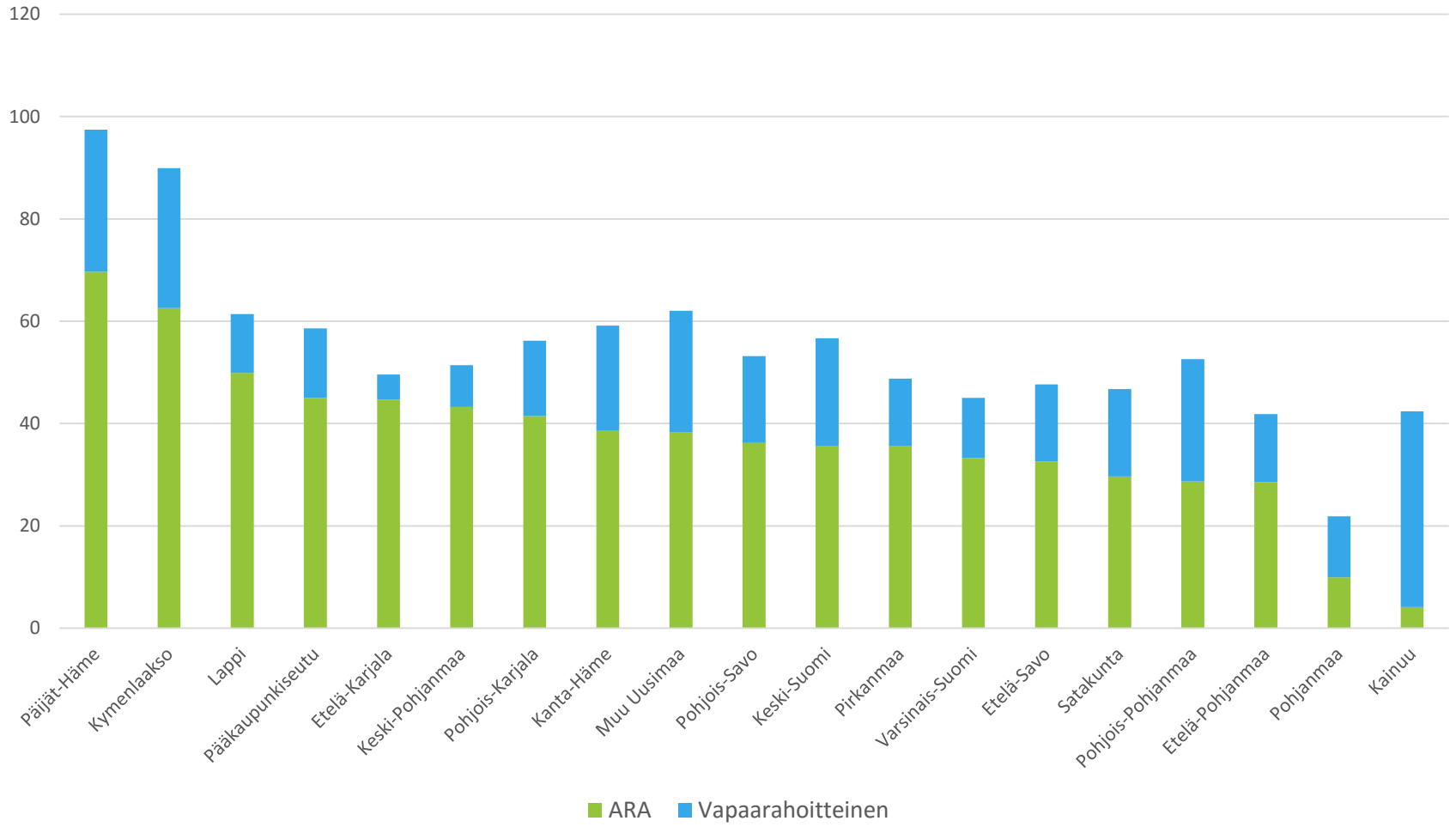
Ikääntyneiden laitos- ja asumispalvelujen asiakkaat 2000-2015

- Vuonna 2015 yli 75-vuotiaista **44 000** (9,2 %) asui
  - vanhainkodissa ja laitoksissa (2,1 %)
  - tehostetun palveluasumisen yksiköissä (7,1 %).

- 2000-luvulla kunnissa on vähennetty laitoshoitoa ja lisätty tehostettua palveluasumista



Ikääntyneiden tehostetut palveluasunnot suhteessa yli 75-vuotiaiden määrään vuonna 2017 (per 1000 yli 75-vuotiasta kohti)



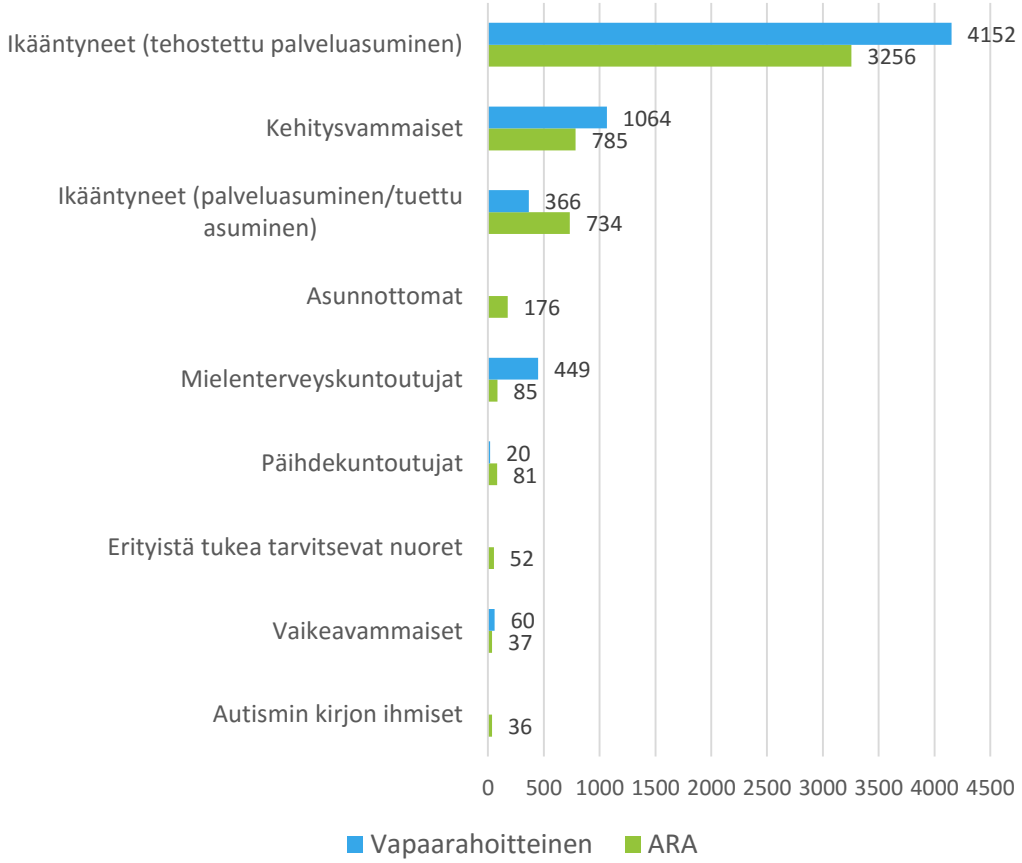
27.9.2017

Suunnitteilla tai rakenteilla olevat erityisryhmien asunnot

- Suunnitteilla tai rakenteilla on yli **11 000** erityisryhmien asuntoa, joista
- **5 200** on ARA-rahoitteisia varauksen saaneita tai rakenteilla ja vapaarahoitteisia **6 100**.

- Ikääntyneiden tehostettua palveluasumista on tulossa yli 7 000 asuntoa, joista **4 000** vapaarahoitteista asuntoa ja yli **3 000** ARA-asuntoa

- Vapaarahoitteiset toimijat ovat kyselyn mukaan rakentamassa enemmän kehitysvammaisten, vaikeavammaisten ja mielenterveyskuntoutujien asuntoja kuin ARA rahoitusta hakevat yleishyödylliset toimijat.



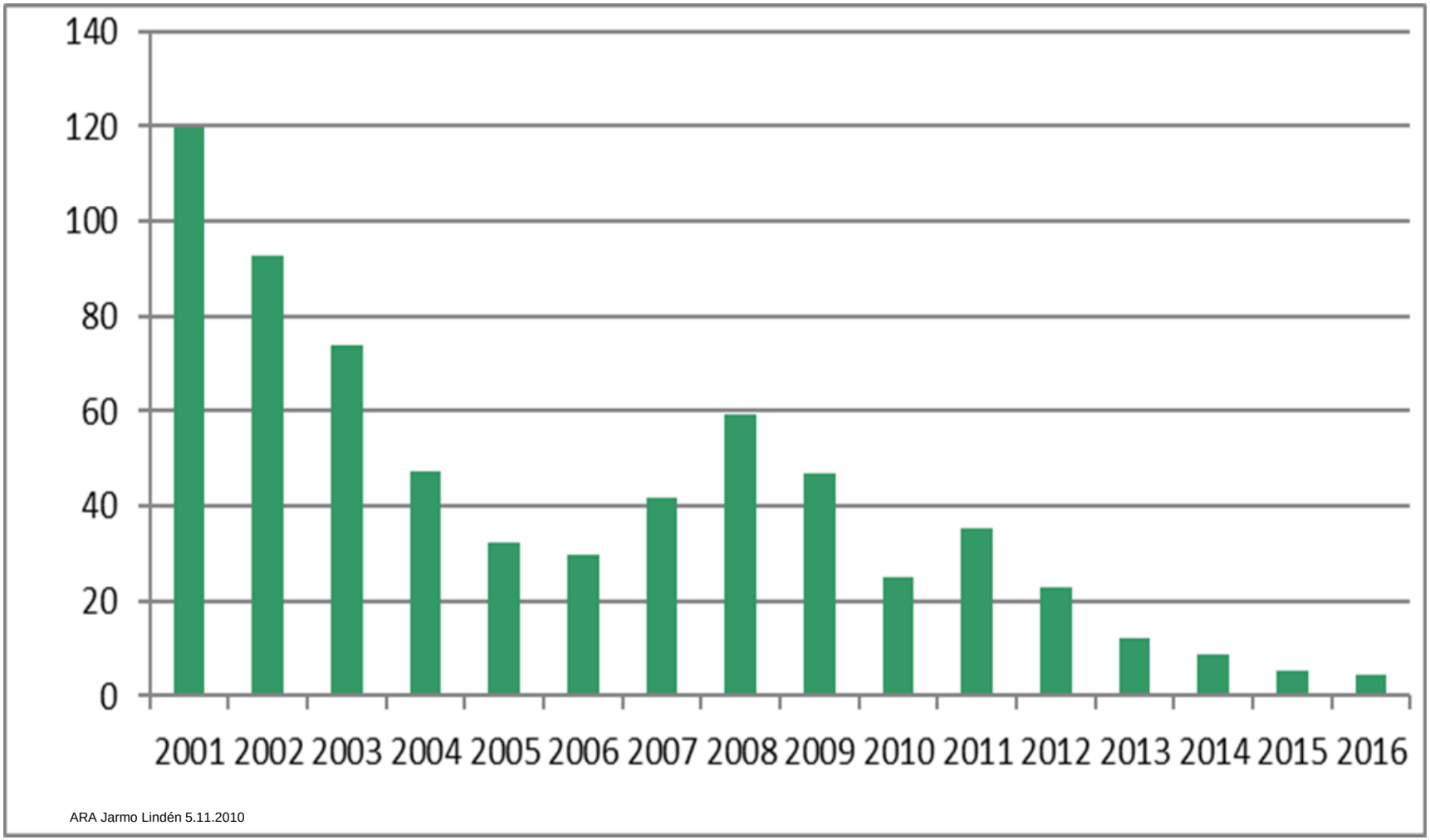
Pöytäkirjamerkinnät hallituksen budjettineuvotteluista 30.-31.8.2017:

- **”Valtion asuntorahasto**
- Hallitus valmistelee Valtion asuntorahaston varojen sijoittamista tuottavilla tavoilla, jotka lisäävät kohtuuhintaista asuntotuotantoa, parantavat työllisyyttä ja vahvistavat kestävää kasvua. Päätökset tehdään täydentävän budjettiesityksen yhteydessä.”

- *Asuntorahaston rahoitusrakenne vuonna 2018 (milj. euroa)*

  - Arvioitu saldo 1.1.2017 1 400
  - Tulot
    - Tulot asuntolainoista 435
    - Tulot takausmaksuista 10
  - Menot
    - Korkotuki- ja avustusmenot 180
    - Siirto talousarvioon 12
  - Arvioitu saldo 31.12.2017 1 653

VAR:sta maksetut korkotuet 2001-2016: vuonna 2016 maksettiin yli 10 miljardin euron lainakannalle korkotukea 4,4 M€



ara Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus

ARAtuotannon tilanne ja näkymät

-rakentamisen yleinen suhdannetilanne

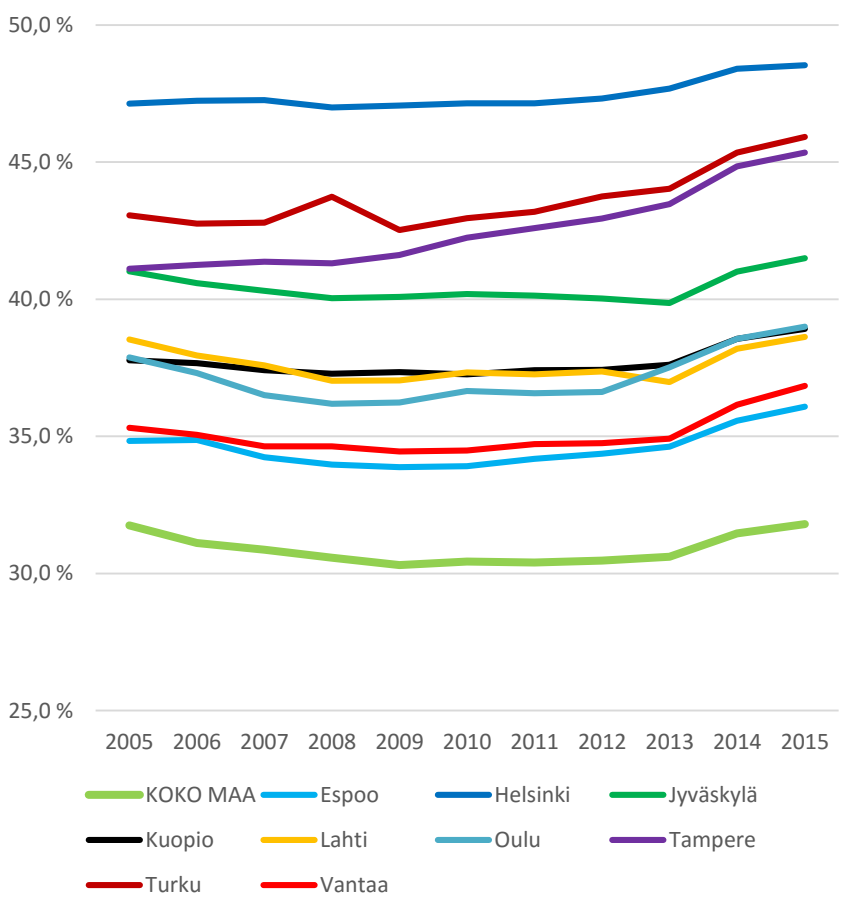
-ARA-tuotannon aloitustilanne ja kustannuskehitys

-erityisryhmien hankkeet

Vuonna 2010 alkoi ”vuokra-asuntobuumi”

- **Kaupungistuminen ja heikko taloustilanne** ovat lisänneet vuokra-asumisen suosiota suurissa kaupungeissa.
- 2010-luvun valmistuneista kerrostaloasunnoista yli puolet on päätynyt vuokra-asunnoiksi, mikä johtuu ***asuntorahastojen*** ja suurten ***kiinteistösijoittajien*** voimakkaasti lisääntyneistä vuokra-asuntoinvestoinneista.
- Helsingissä jo melkein puolet kotitalouksista asuu vuokra-asunnoissa, Turussa ja Tampereella yli 45 %.

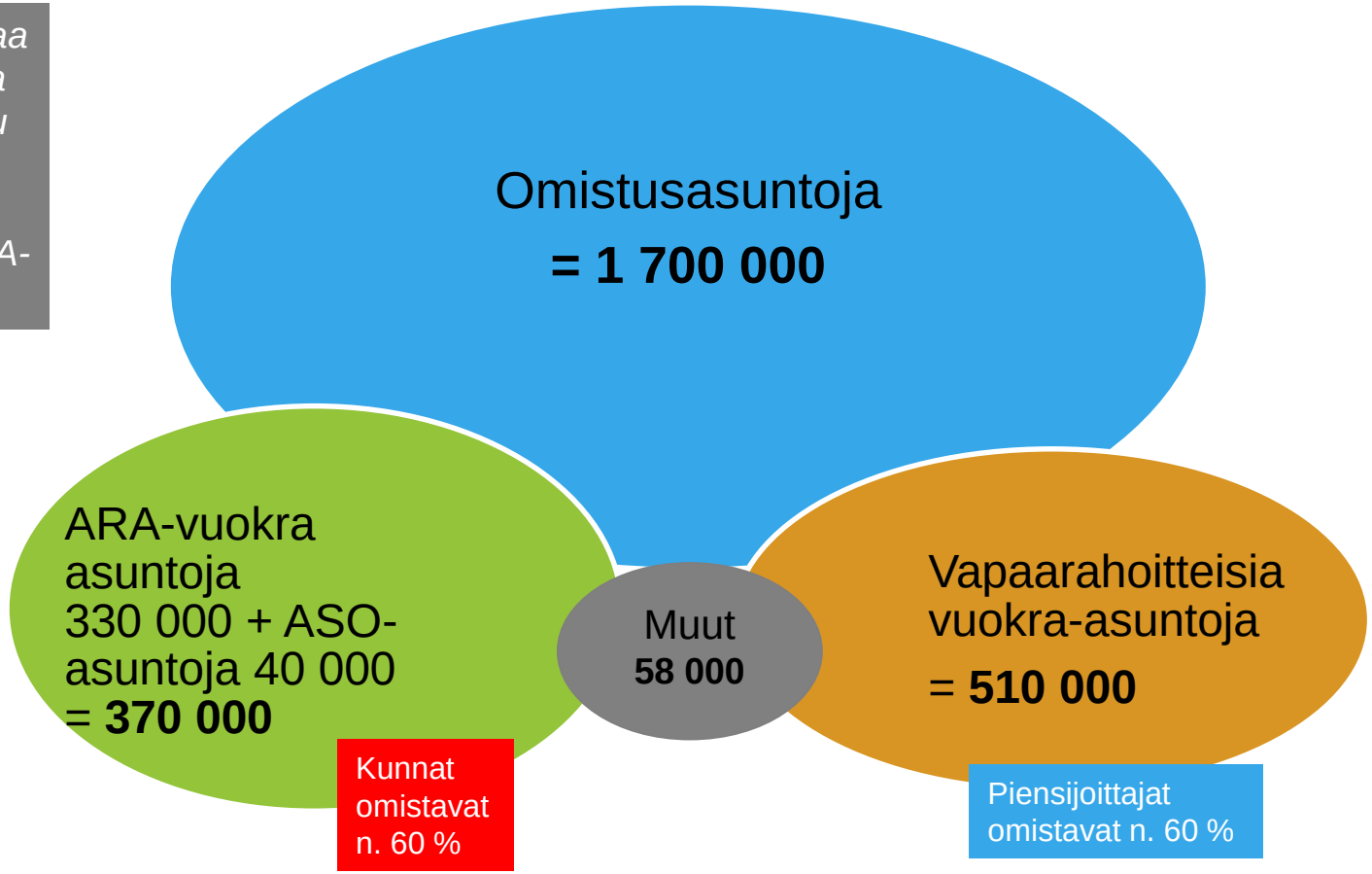
Vuokralla-asuvien ruokakuntien osuus (Tilastokeskus)



Asutut asunnot hallintamuodon mukaan 2015

*) **Asuntokunnat** ja asuntoväestö, muuttujina Alue, Asuntokunnan koko, Hallintaperuste..

1,4 miljoonaa suomalaista (25 %) asuu vuokra-asunnossa, n. 40 % ARA-asunnossa



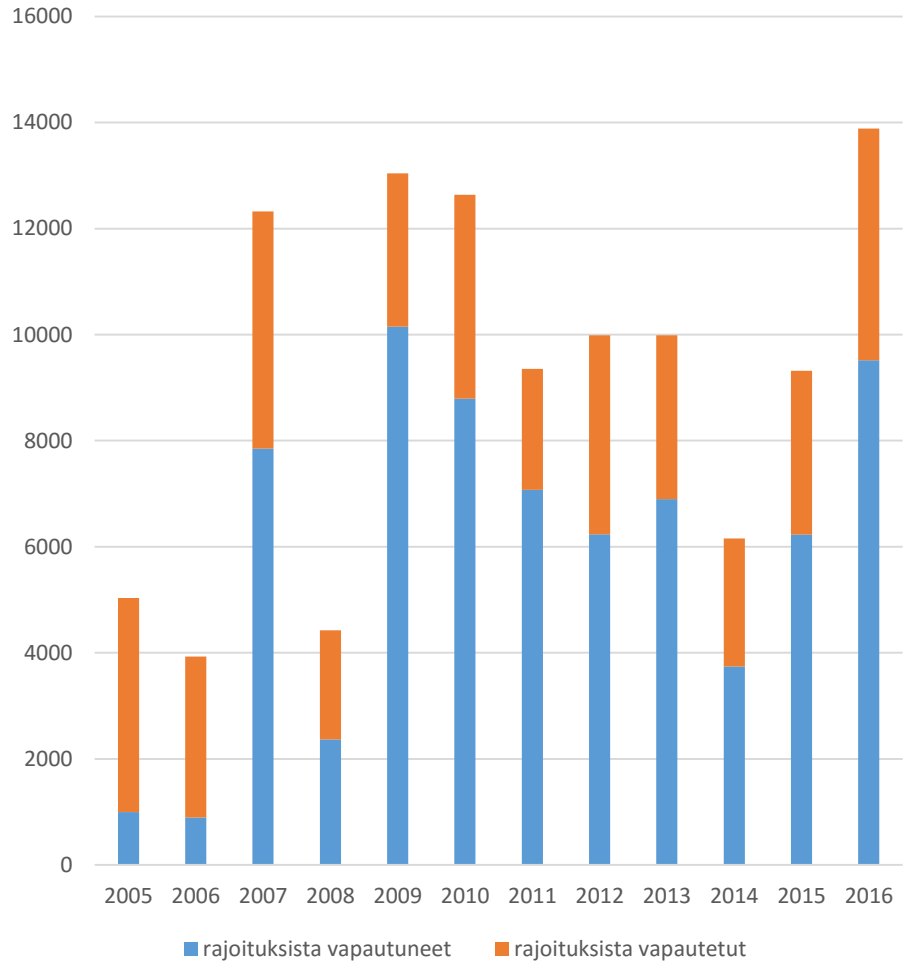
ARA-asuntoja muuttuu markkinaehtoisiksi…

Alun perin rajoitusten alaisista ARA-asunnoista noin **140 000** on muuttunut ”vapaarahoitteiseksi” vuosina 2005-2016

Niistä

- **90 000 asuntoa on** vapautunut rajoituksista
- **50 000** asuntoa on vapautettu rajoituksista
  - **5 000** asuntoa on saanut purkuluvan

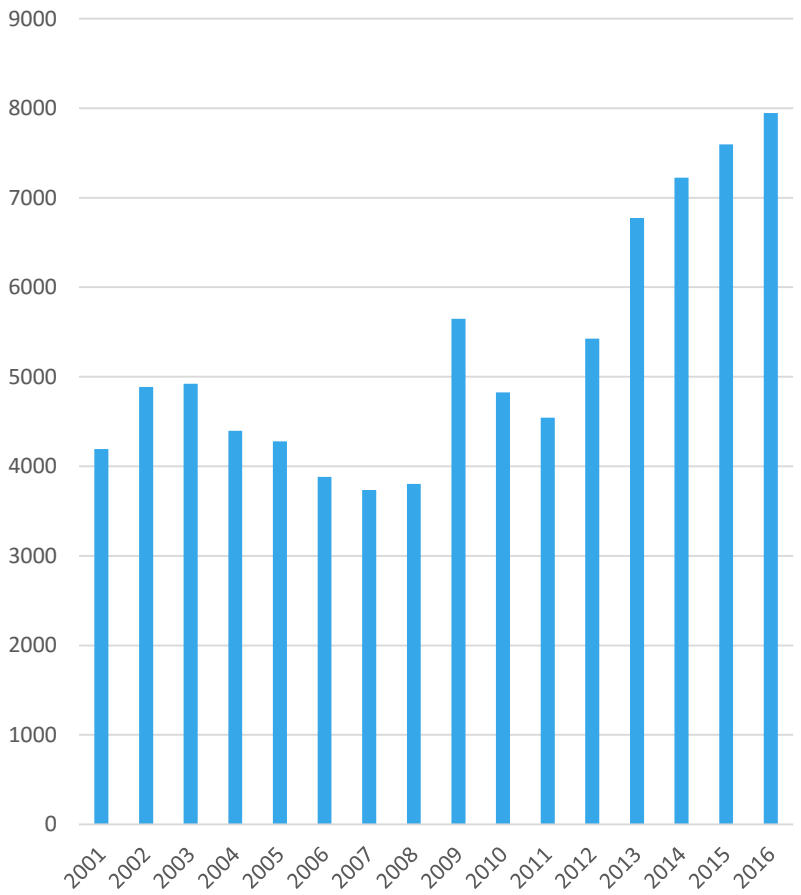
- Suuri osa ”ex-ARA-asunnoista” on edelleen vuokra-asuntoina, mutta tilastoissa ne lasketaan ”vapaarahoitteisiksi”



Tyhjien ARA-asuntojen määrä on kaksinkertaistanut 2000-luvulla

- **Yli 2 *kuukautta tyhjillään*** olleita ARA-vuokra-asuntoja oli **7 950** vuoden 2016 lopussa

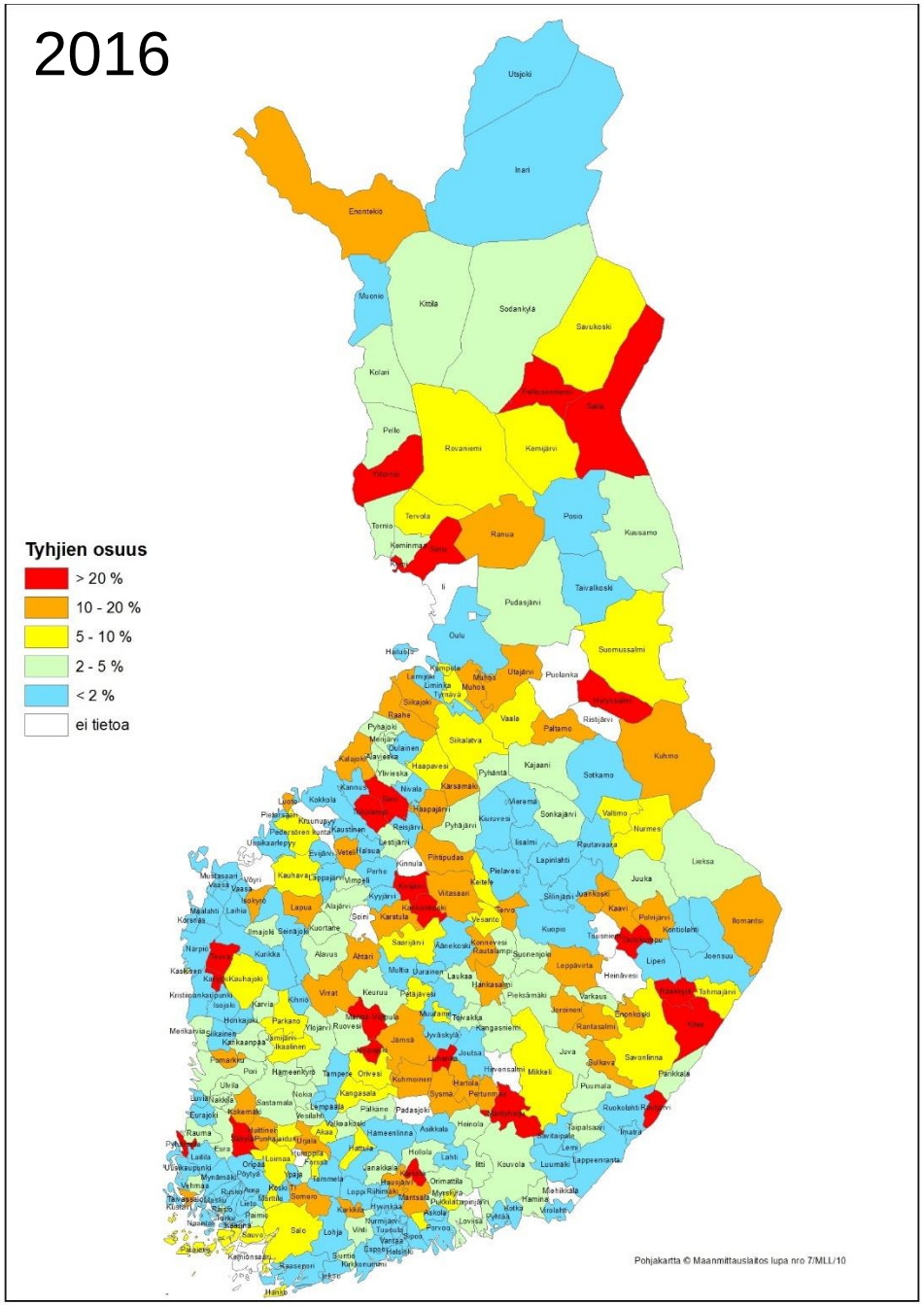
- Tyhjistä
  - 56 % ollut vähintään **6 kk** tyhjänä
  - **520** (6,5 %) oli **erityisryhmien asuntoja** (muita kuin opiskelija-asuntoja)



AAKE-ryhmän raportti tulossa

ara

- **Tyhjien asuntojen** osuus ARA-kannasta oli 2,2 **%** vuonna 2016 (2,0 % v. 2015)
- Ongelma on yleinen eniten väestöään menettäneissä kunnissa
- Vähiten tyhjiä ***Uudellamaalla*** 0,2 %
- Eniten ***Lapissa*** 8,7 %, Etelä-Savossa 6,5 % ja ***Kainuussa*** 5,4 %



Tyhjien osuudet kunnissa 2016

24 kunnassa tyhjien osuus ARA-kannasta yli 20 %

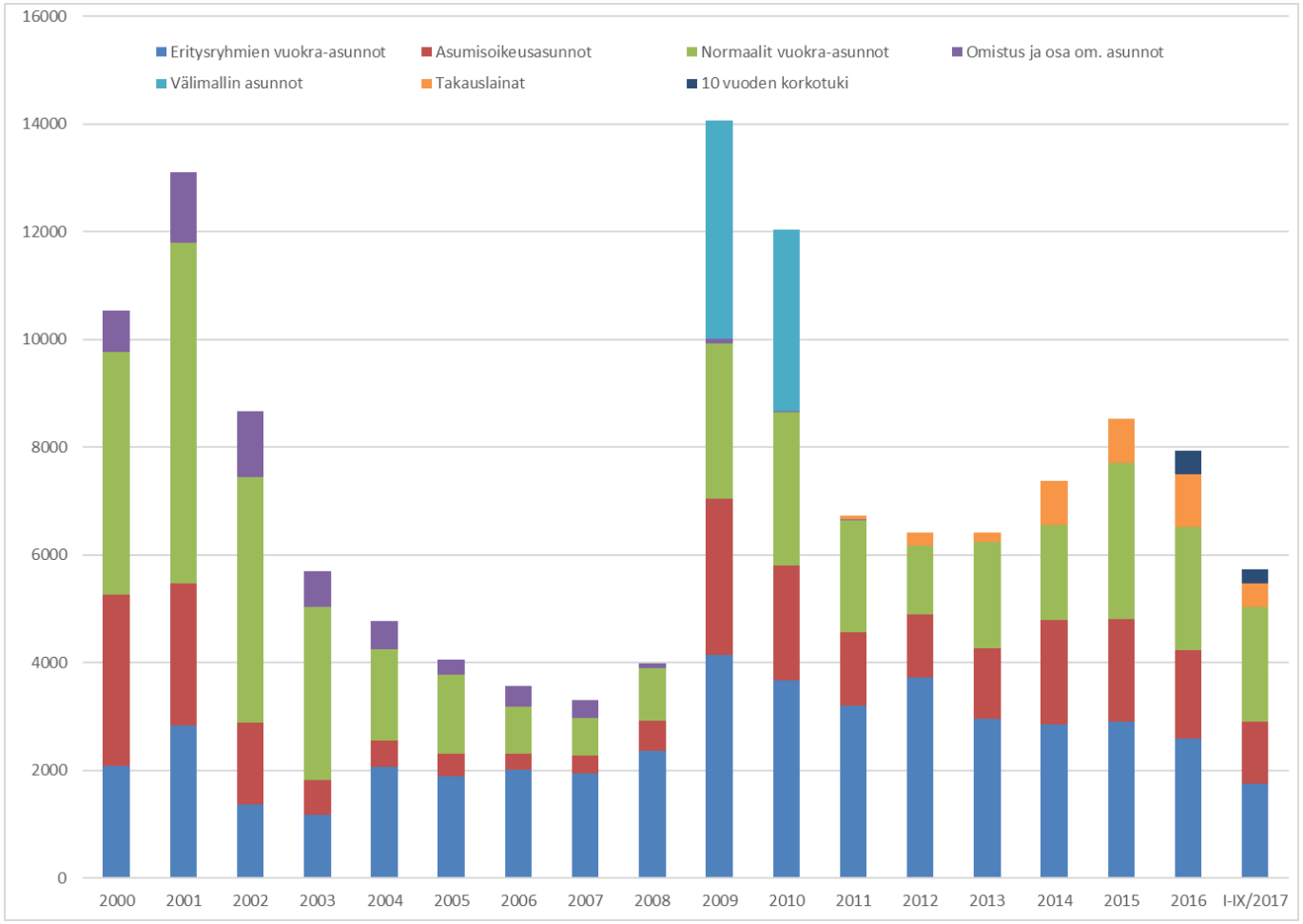
- ARA-asunnoista vain 2 % näissä kunnissa

103 kunnassa tyhjien osuus pienempi kuin 2 %

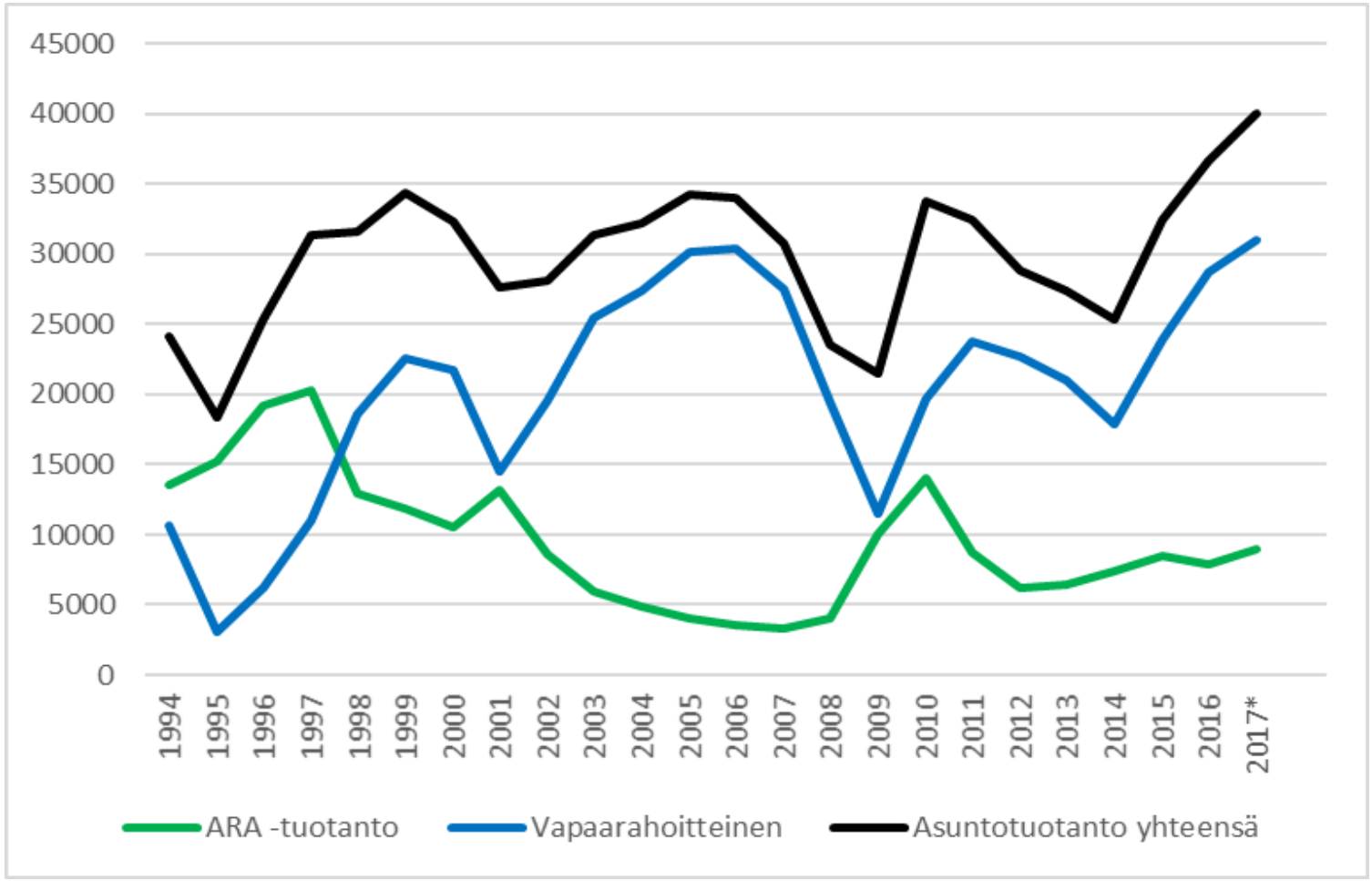
- ARA-asunnoista 75 % näissä kunnissa

Tyhjien osuus	Kuntia yht.	Kunta-osuus (%)	Tyhjiä ARA-asuntoja yht.	ARA-asuntoja yht.	ARA-as. osuus %	Keskim. väestön-muutos
> 20 %	**24**	**8 %**	**1 556**	**5 961**	**2 %**	**-1,6 %**
10-20 %	48	16 %	1 806	12 668	4 %	-0,9 %
5-10 %	39	13 %	1 886	26 749	7 %	-0,8 %
2-5 %	69	23 %	1 383	43 545	12 %	-0,3 %
<= 2 %	**103**	**35 %**	**1 315**	**270 172**	**75 %**	**-0,2 %**
ei tietoa	*14*	*5 %*	*..*	*1 762*	*0 %*	*-1,3 %*
yht.	297	100 %	7 946	360 857	100 %	-0,7 %

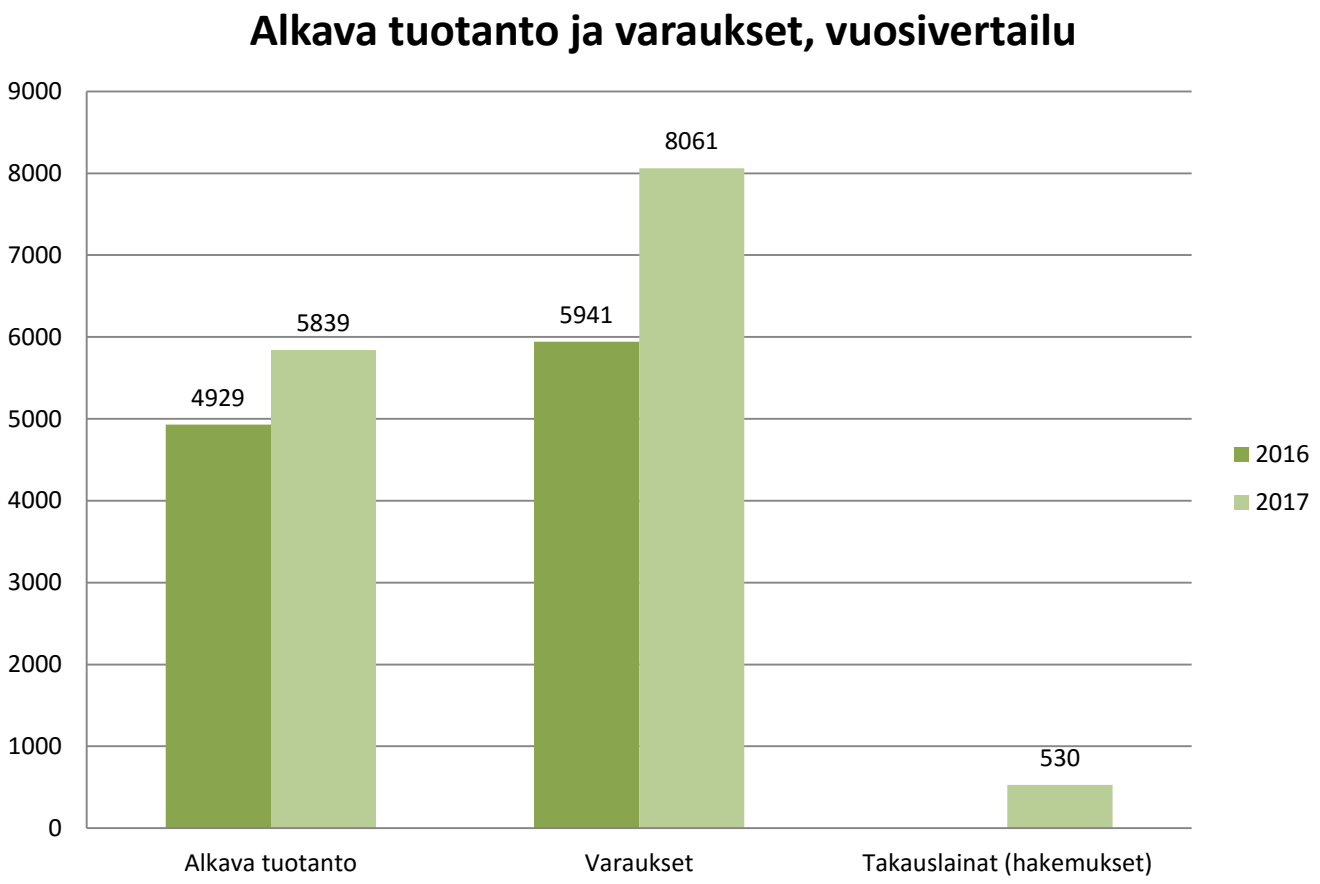
ARA-tuotanto 2000-luvulla



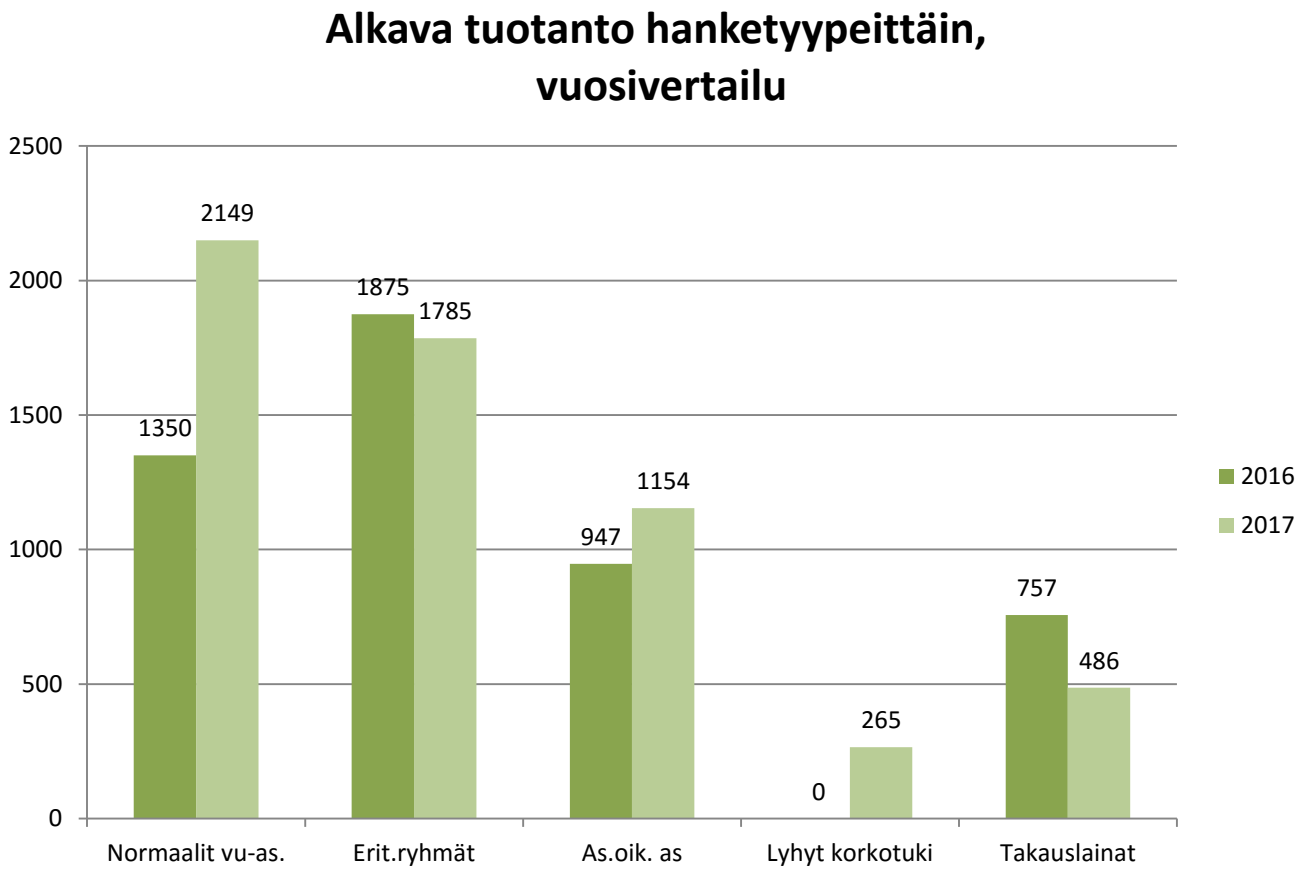
Aloitetut asunnot yhteensä, vapaarahoitteinen ja ARA-tuotanto



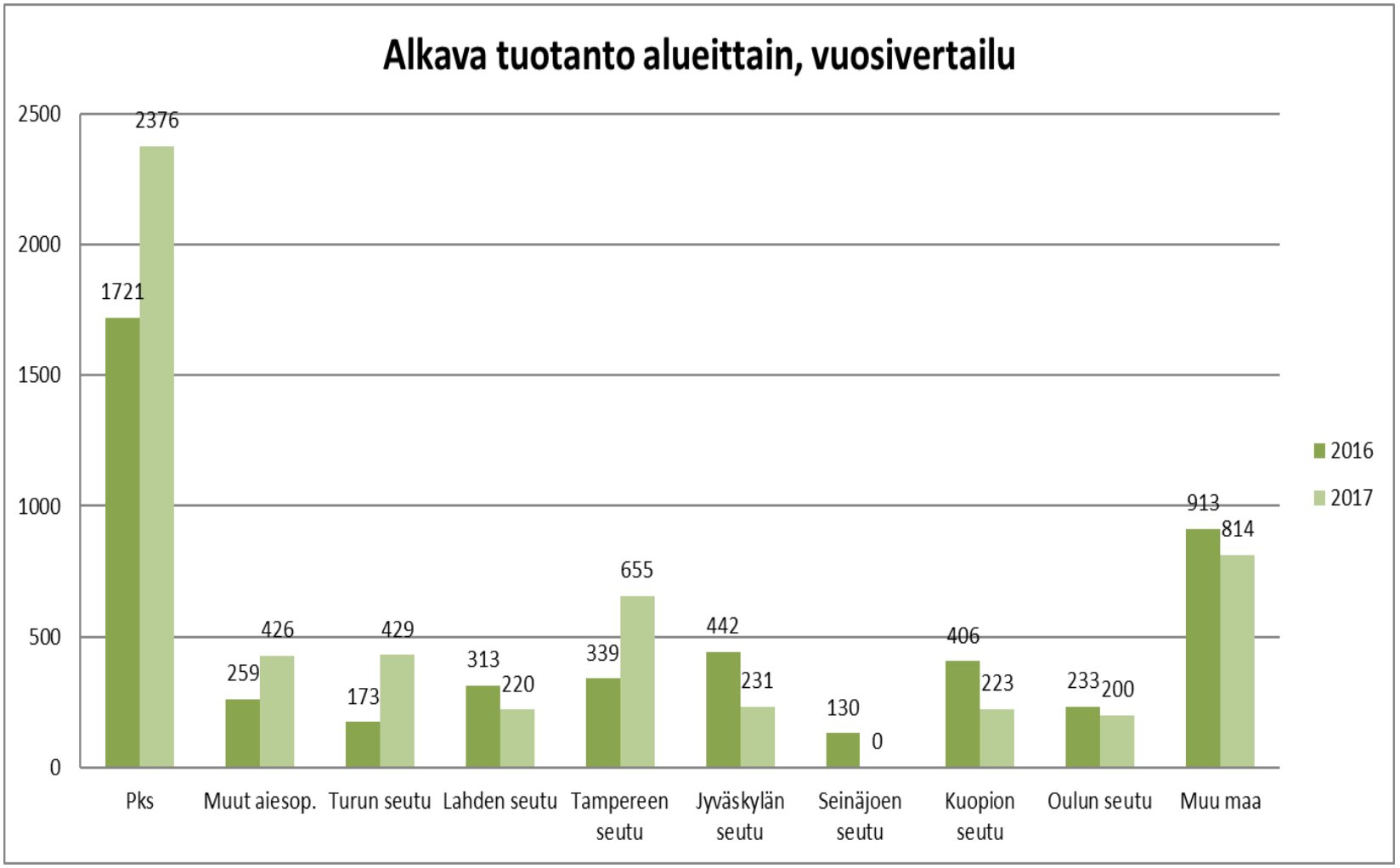
ARA-tuotantoa käynnistynyt hyvin ja varauskanta on vahva



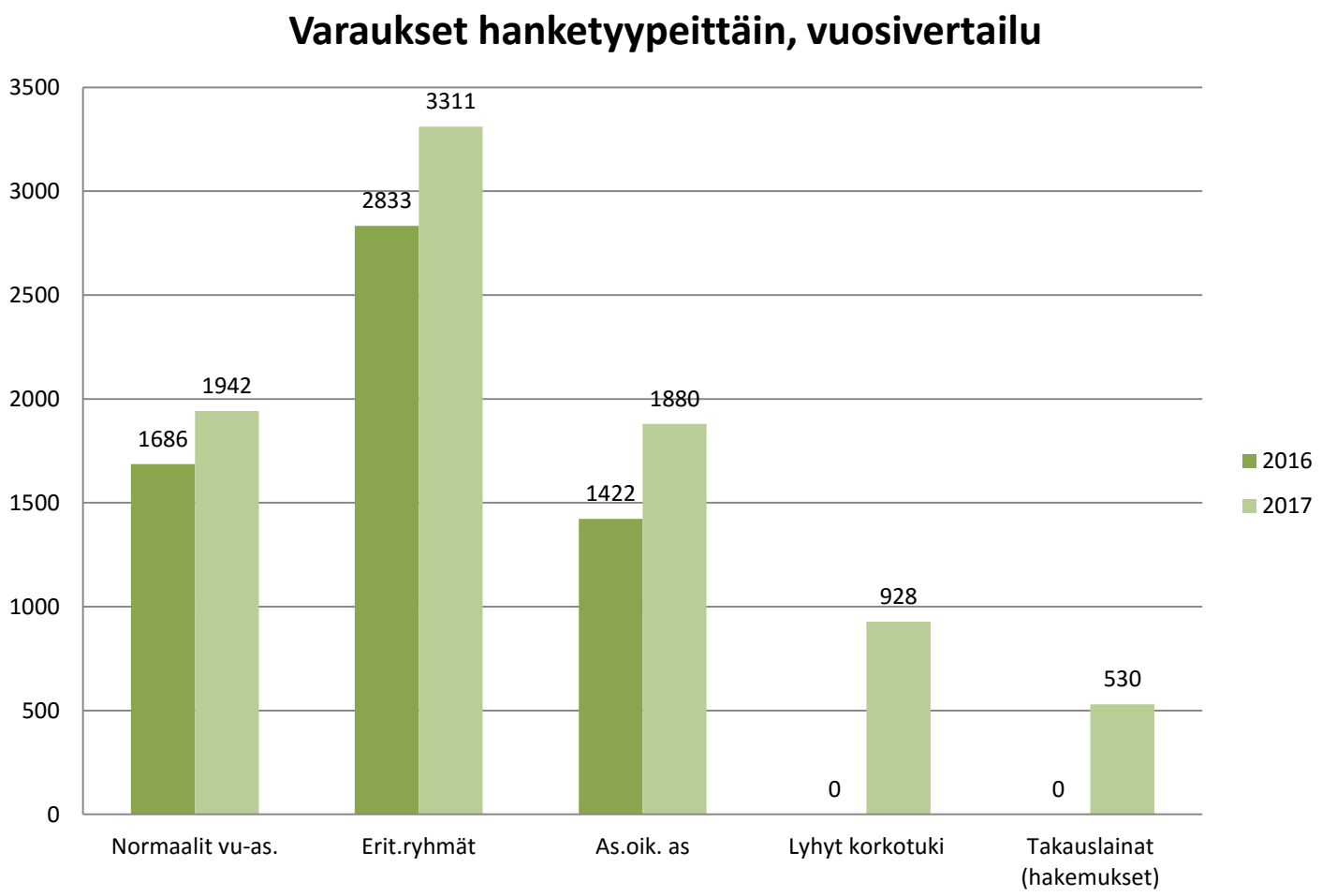
Normaalia vuokra-asuntotuotantoa ja asoja viime vuotta enemmän



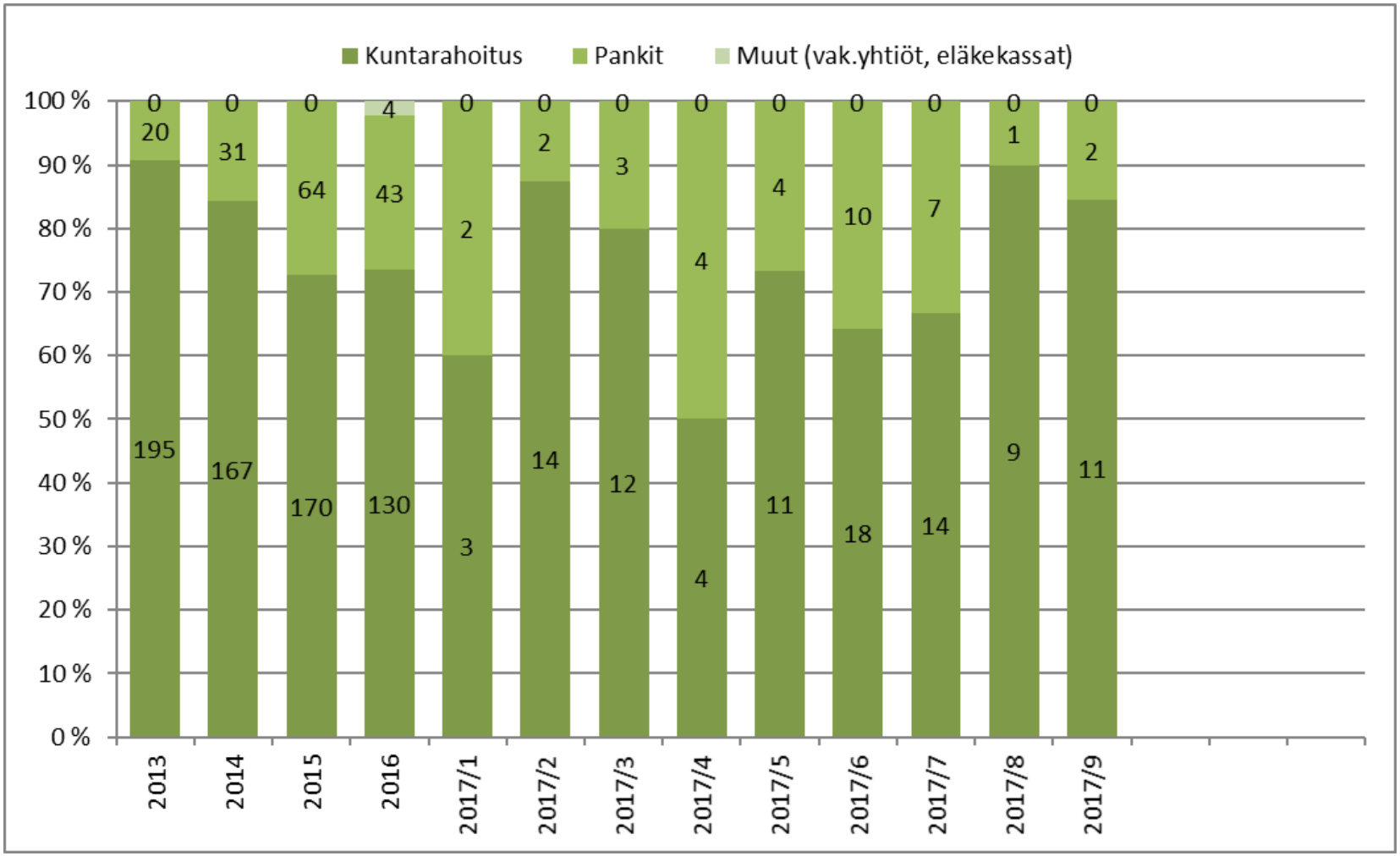
Nousu Helsingin, Turun ja Tampereen seuduilta – Hgin seutu 48%



Myös varauksia viime vuotta enemmän



Kuntarahoituksesta edelleen valtaosa rahoituksesta



Kustannusten nousu on ollut tähän asti varsin maltillista, nousupaineita näkynyt syksyllä

Normaalit vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot

Kaikki hankkeet

	PKS			Muut kasvukeskukset			Muu maa		
	LKM	€/m2	% ed. vuoteen	LKM	€/m2	% ed. vuoteen	LKM	€/m2	% ed. vuoteen
2015		3 115			2 579			2 605	
2016	28	3 092	-0,7 %	30	2 531	-1,9 %	5	2 801	7,5 %
1-09/2017	**24**	**3 201**	3,5 %	**39**	**2 665**	5,3 %	**1**	**3 661**	30,7 %

Kilpailutetut hankkeet

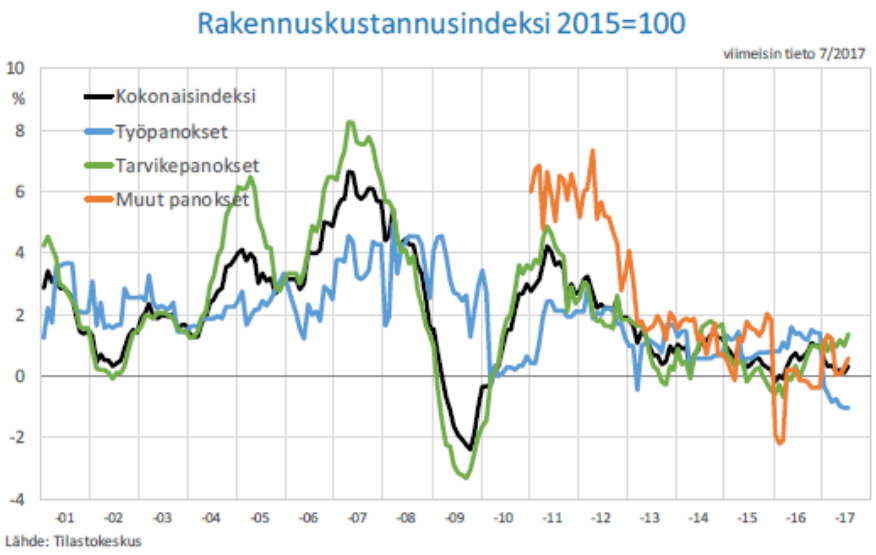
	PKS			Muut kasvukeskukset			Muu maa		
	LKM	€/m2	% ed. vuoteen	LKM	€/m2	% ed. vuoteen	LKM	€/m2	% ed. vuoteen
2015		3 142			2 618			2 605	
2016	27	3 110	-1,0 %	18	2 517	-3,9 %	4	2 826	8,5 %
1-09/2017	**22**	**3 222**	3,6 %	**25**	**2 721**	8,1 %	**1**	**3 661**	29,5 %

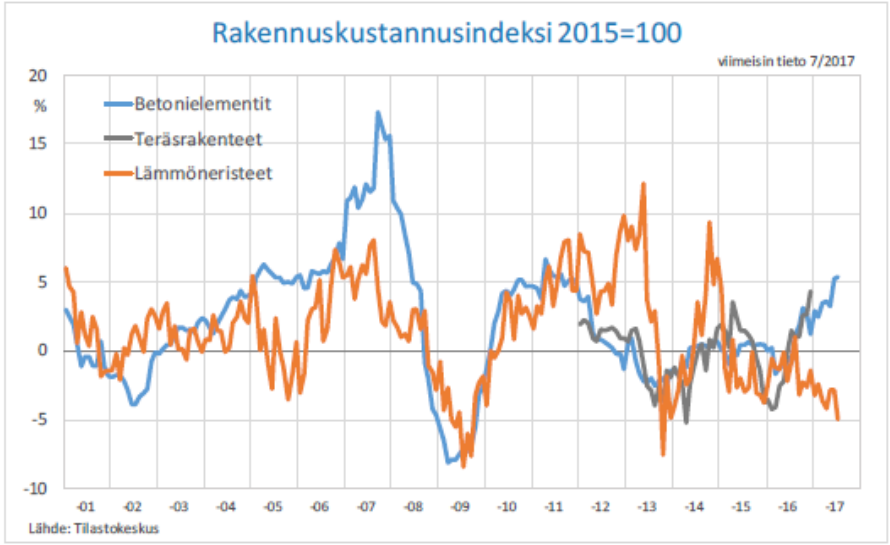
Neuvottelu-urakkana toteutetut hankkeet

	PKS			Muut kasvukeskukset			Muu maa		
	LKM	€/m2	% ed. vuoteen	LKM	€/m2	% ed. vuoteen	LKM	€/m2	% ed. vuoteen
2015		2 916			2 505			0	
2016	1	2 797	-4,1 %	12	2 552	1,9 %	1	2 269	
1-09/2017	**2**	**2 974**	6,3 %	**14**	**2 560**	0,3 %	**0**	**0**	

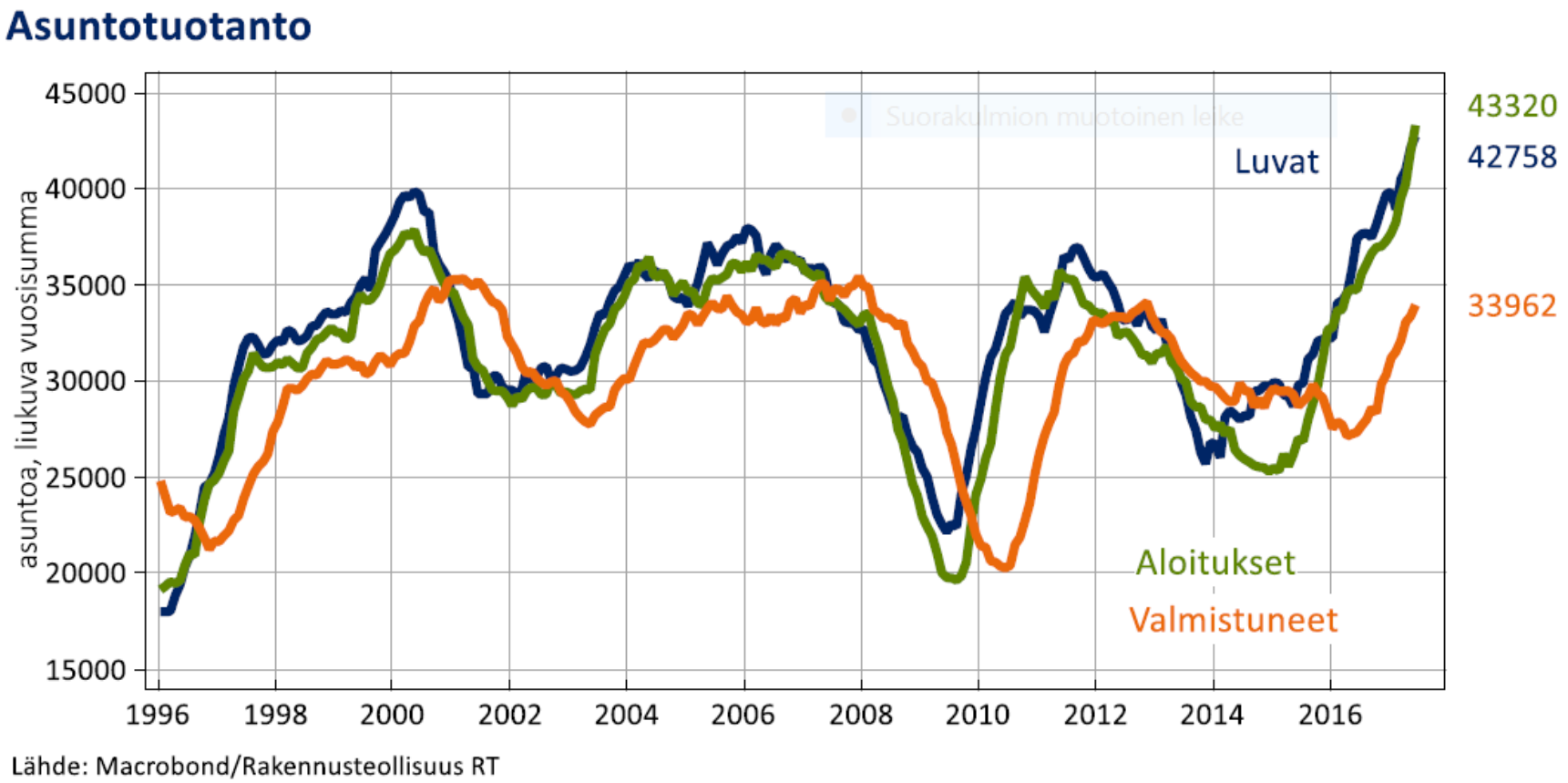
Rakennuskustannusten kehitys on ollut tähän asti maltillista, betonielementeissä suurin nousu ja myös pitkiä toimitusaikoja

Rakennuskustannusindeksi

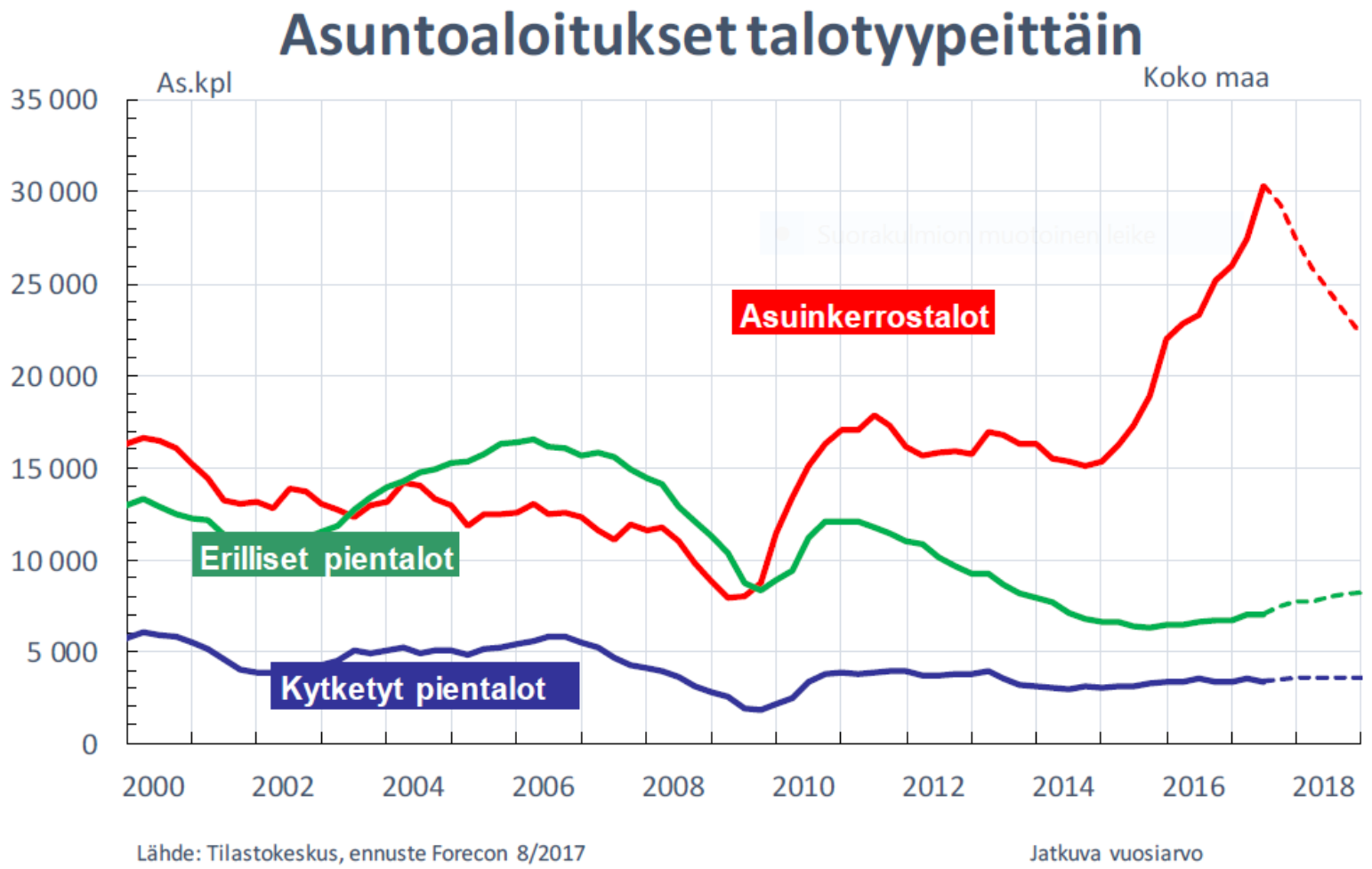




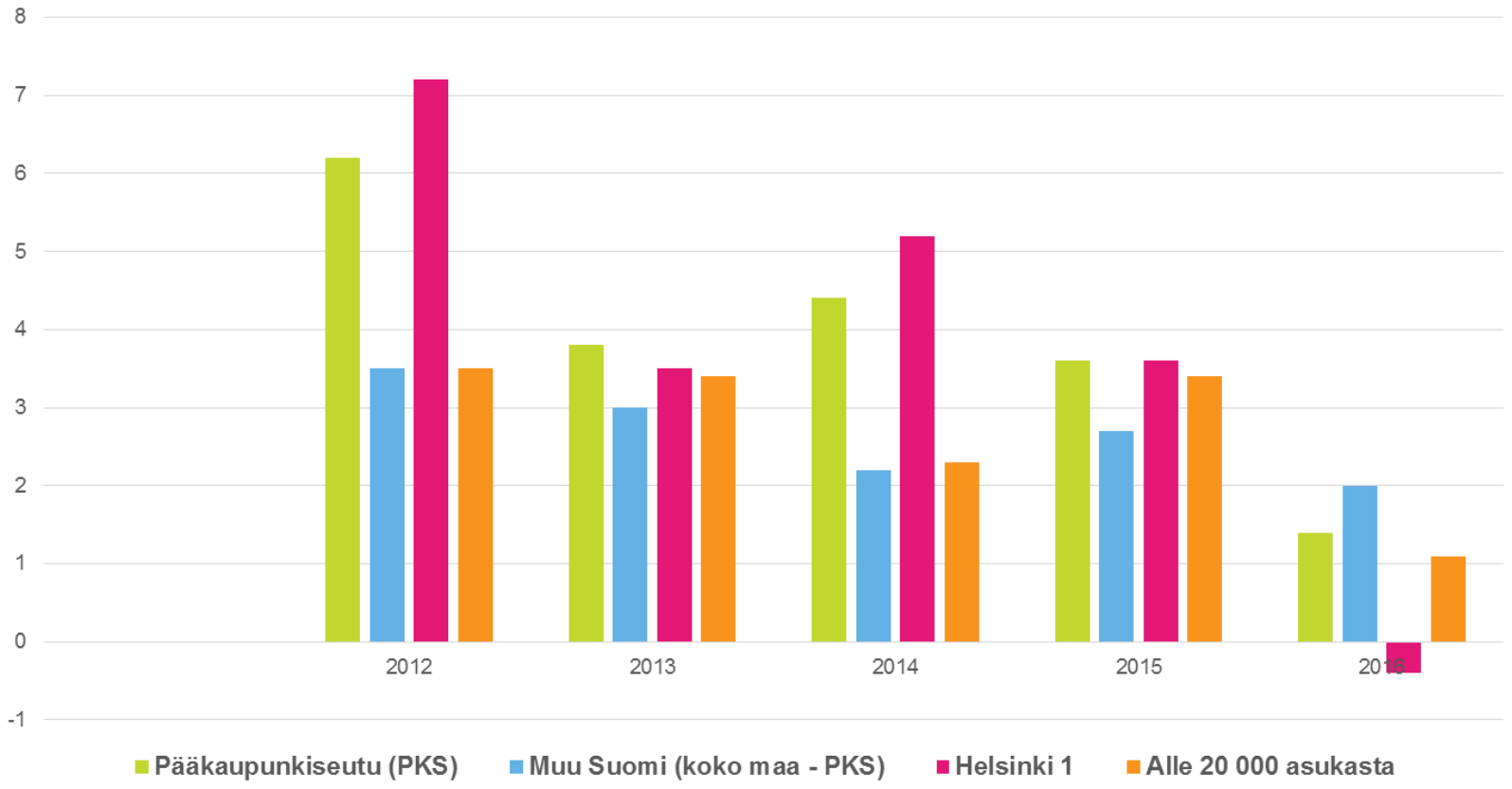
Uusien asuntojen rakentaminen vahvassa kasvussa



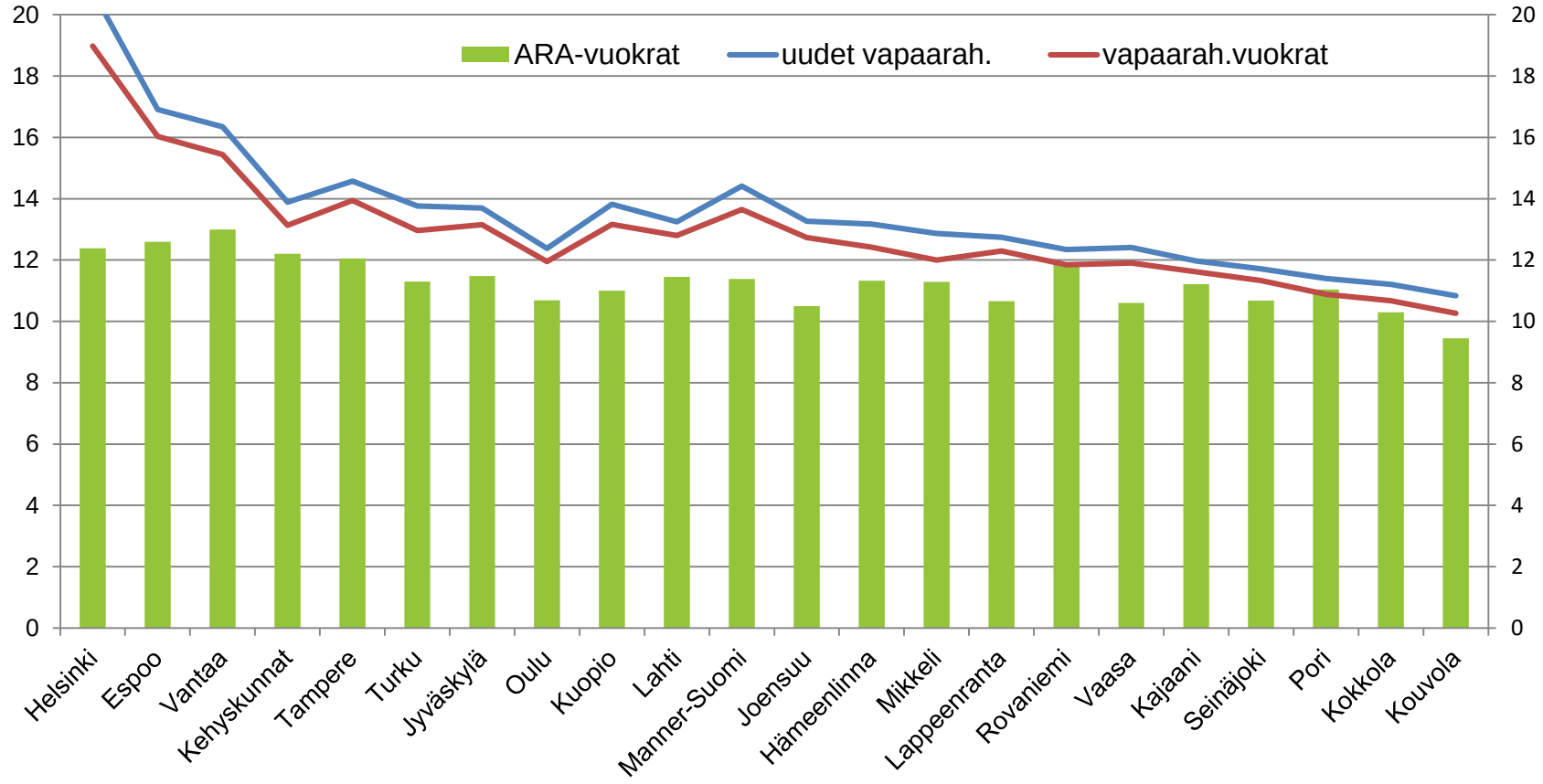
Kestääkö korkea taso vai kääntyvätkö aloitukset laskuun?



Uudet vapaarahoitteiset vuokrayksiöt, vuosimuutos 2012 - 2016, %



Vuokrien erot (€/m2) vuonna 2016



27.9.2017

Lähde: Tilastokeskus

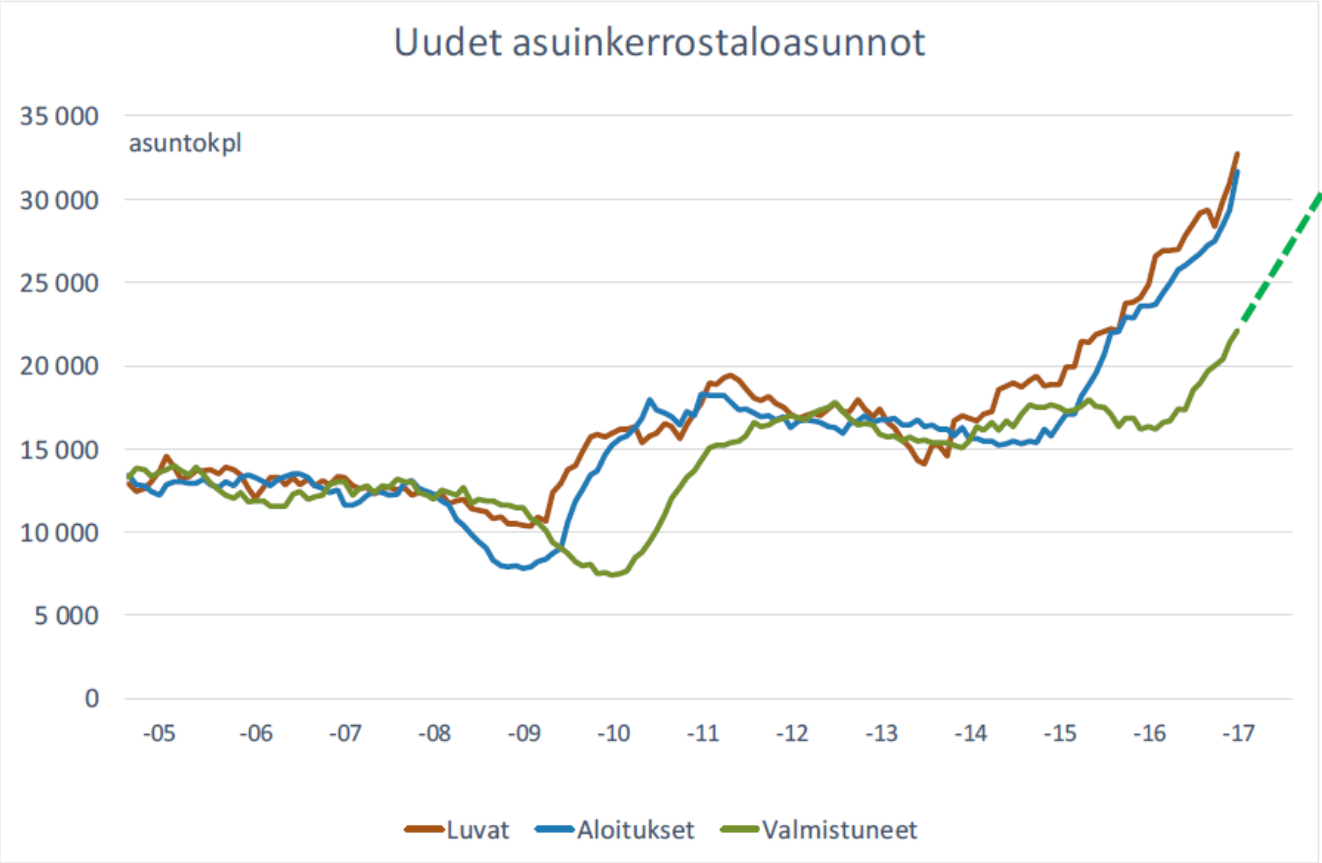
ARA-vuokrat Helsingissä yli 50 % vapaarahoitteisia edullisempia
(suluissa 2014 - 2013)

- ***Helsinki*** *53,3 %* *(51,2 % - 49,3 % - 45,7 %)*
- *Espoo* *27,3 %* *(25,2 % - 22,8 % - 18,7 %)*
- *Vantaa* *18,9 %* *(16,8 % - 16,4 % - 15,4 %)*
- *Kehyskunnat* *7,6 %* *(5,8 % - 3,3 % - 4,0 %)*
- *Joensuussa* *21,2 %* *(21,3 % - 20,7 % - 22,2 %)*
- *Kuopiossa* *19,6 %* *(20,9 % - 19,7 % - 20,9 %)*
- *Tampere* *15,7 %* *(14,6 % - 14,0 % - 13,1 %)*

- *Porissa* (-1,4 %) ja *Rovaniemellä* (-0,3 %) **ARA-vuokrat** olivat kalliimpia kuin vapaarahoitteiset.

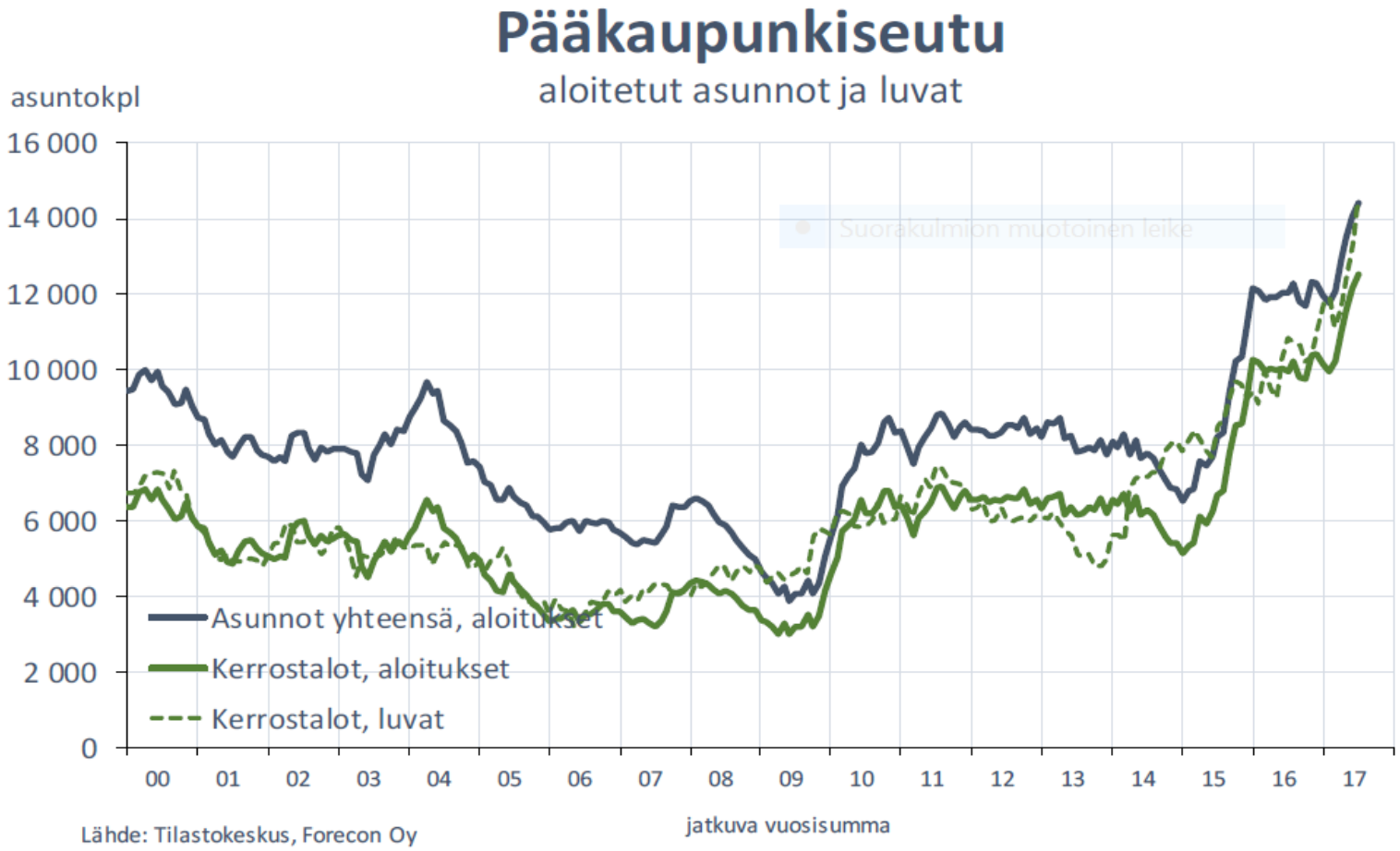
- ARA-vuokrat olivat **211 kunnassa** kalliimpia kuin vapaa-rahoitteiset vuokrat (Kelan yl. asumistuen saajien tilasto 2/2017)

Valmistuneita kerrostaloasuntoja paljon vuonna 2018



Forecon

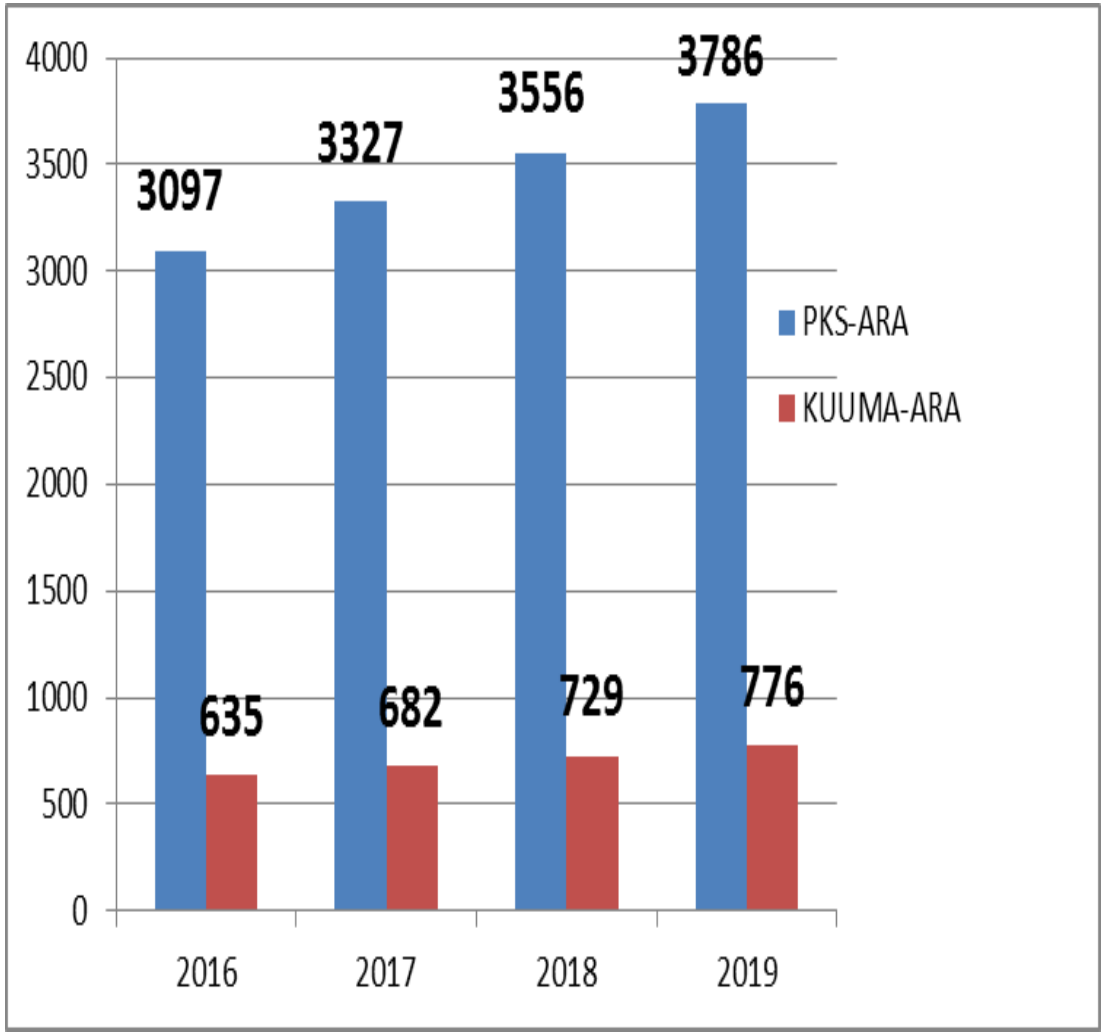
PKS:n asuntotuotannon MAL-tavoitetaso vuonna 2019 on 12 600 as. (koko Helsingin seutu 16 500 as.)



Helsingin seudun ARA-tavoite 2016-2019 on yhteensä 16 558 asuntoa:

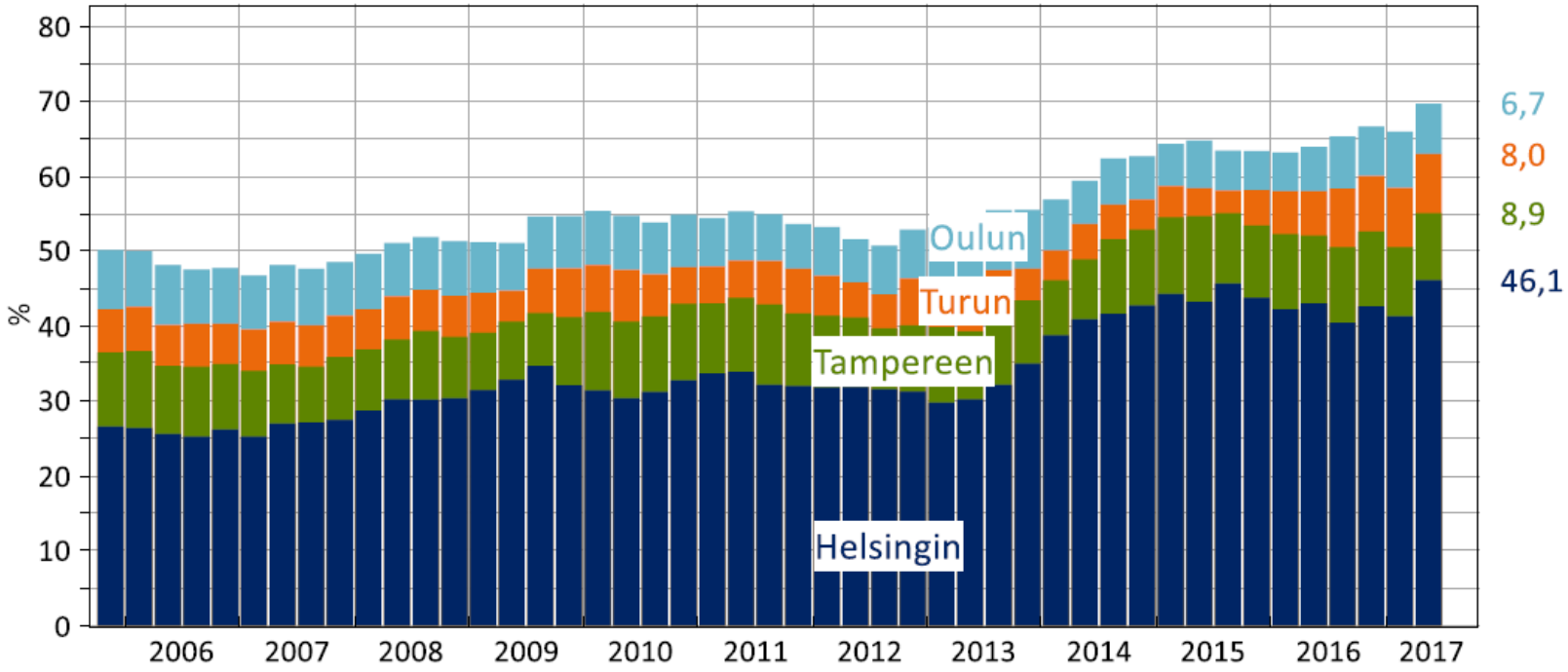
- **Seudun asuntotuotannon kokonaistavoite yhteensä 60 000 as (toteuma ed. sop. 43 500 as)**
  - v.2016 13 500 as.
  - v. 2017 14 500 as.
  - V.2018 15 500 as.
  - V.2019 16 500 as.
- **PKS:**
  - 20% = pitkä korkotuki
  - 10% = ASO + lyhyt korkotuki
- **KUUMA**
  - 10% = pitkä korkotuki
  - 10% ASO + lyhyt korkotuki

Takauslainat ei mukana!



Neljän suurimman seutukunnan osuus jo 70 % asunnoille myönnetyistä luvista

Seutukuntien osuus koko maan asuntorakentamisen luvista



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

Asunnottomuus Euroopassa kasvaa – paitsi Suomessa…

Feantsa: ”Finland is the only exception, showing the effectiveness of implementing a long-term homelessness strategy”
(The Second Overview of Housing Exclusion in Europe 2017)

