VAILLA VAKINAISTA ASUNTOA RY

**Vailla vakinaista asuntoa ry lausunto Eduskunnan valtiovarainvaliokunnan asunto- ja ympäristöjaostolle**

Asia: HE 41/2023 vp Hallituksen esitys eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2024

Teema: Luku 35.20. Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen

Vapaarahoitteisten- että korkotuettujen pienten vuokra-asuntojen rakentaminen pysyi pääkaupunkiseudulla lähes tavoitetasolla vuodesta 2015 vuoteen 2022 asti. Pääosin pienten vuokra-asuntojen rakentaminen on pysynyt riittävällä tasolla vapaarahoitteisten asuntojen suuren määrän takia, kun taas kohtuuhintaiset ARA rahoitteisten asuntojen määrä on jatkuvasti jäänyt jonkin verran jälkeen tavoitetasosta. Taloustilanteesta ja korkojen noususta johtuen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentaminen on lähes romahtanut, vuonna 2022 aloitettiin 32200 ja vuonna 2023 vain 15800 asuntoa, arvioiden mukaan tilanne ei tule parantumaan v.2024. Tuskin edes vuonna 2025 päästään vuoden 2022 lukuihin. Pääkaupunkiseudun asuntotarpeen kasvu ei kuitenkaan vähene.

Pääkaupungin vuokramarkkinoiden kehitys on ollut myönteistä vuoteen 2022 asti. Vuonna 2021 ensimmäisen kerran pitkään aikaan uusien tehtyjen vuokrasopimusten hinta laski, ja myös asumisneuvontatyöstä saadun tiedon mukaan vuokra-asuntojen saatavuus on parantunut. Riittävä soveltuvien vuokra-asuntojen rakentaminen on kasvattanut vuokra-asuntokantaa ja normalisoinut vuokramarkkinoiden toimintaa. Rakenteellisen asunnottomuuden paine on ollut pääkaupunkiseudulla pienempi, ja vuokra-asuntoja on ollut helpompi saada. Tämä on osaltaan vaikuttanut siihen, että asunnottomana olevien ihmisten määrä on hiljaa laskenut.

Tämänhetkinen asuntorakentamisen määrä uhkaa kuitenkin muuttaa tilanteen, ja palauttaa kasvukeskusten, ja varsinkin pääkaupunkiseudun, vuokramarkkinat kiristyneeseen tilaan, jossa vuokrat nousevat ja vuokra-asuntoja on vaikea saada. Tämä tulee kääntämään asunnottomien kokonaismäärän kasvuun ja vaikeuttamaan matalapalkka-alojen työntekijöiden työnhakua ja muuttamista pääkaupunkiseudulle. Hallituksen valmistelemat lakimuutokset asumistukeen ja toimeentulotuen enimmäisvuokratason kiristäminen tilanteessa, jossa valtaosalla helsinkiläisistä asumistuensaajista vuokrataso ylittää hyväksytyn vuokran määrän, tulee johtamaan siihen osa ihmisistä ei suinkaan muuta halvempaan vuokra-asuntoon (koska sellaista ei ole heille saatavilla), vaan jäävät asunnottomiksi. Vuokratason kääntyminen uudestaan nousuun pahentaa tilannetta entisestään.

Pitkä-aikaiseen suotuisaan kehitykseen ovat vaikuttaneet pääkaupunkiseudun kuntien kanssa tehdyt MAL-sopimukset, uusien kohteiden käynnistysavustukset sekä markkinatilanne. Myös kasvukeskusten asuntopolitiikassa tapahtunut paradigman muutos


| Osoite | Puhelin | Sähköposti | Y-tunnus | Tilinumero |
|---|---|---|---|---|
| Opastinsilta 8 B<br>00520 Helsinki | +358 (0)44 7044310 | toimisto@vvary.fi<br>www.vvary.fi | 1058539-9 | FI95 8000 1770 5353 01 |

on vaikuttanut vuokra-asuntorakentamisen kasvuun. Metropolialueen asuntopolitiikkaa tehdään enemmän yhteistyössä valtion ja muiden toimijoiden kanssa, tavoitteena vastata ennusteiden mukaisiin väestön asumistarpeisiin. Pääkaupunkiseudun kunnat ovat hyvin pysyneet MAL sopimusten mukaisissa kaavoitustavoitteissa. Riittävä vuokra-asuntorakentamiseen kohdennettu tonttivaranto on keskeisimpiä tekijöitä pitkällä aikavälillä asuntomarkkinoiden tervehdyttämiseksi.

**Omistusasuntojen hintojen ja vuokrien nousun tasaantuminen nähdään julkisuudessa usein negatiivisena asiana, mutta vuokra-asuntojen saatavuuden parantuminen ja asumisen hinnan tasaantuminen kuitenkin kertoo toimivasta asuntomarkkinasta ja riittävästä asuntovarannosta, joka vaikuttaa merkittävästi suuren ihmismäärän hyvinvointiin, ja vähentää rakenteellisen asunnottomuuden painetta kasvukeskuksissa. MAL sopimuskaudet lähenevät loppuaan, ja tulee varmistaa, että uudet sopimukset tukevat tehtyä pitkäjänteistä työtä.**

ARA rahoitteisen asuntokannan vuokratasoon tulee myös kiinnittää huomiota. Aravavuokrien kasvuprosentti on ollut viime vuosina säännöllisesti korkeampi kuin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen, erityisesti kasvukeskuksissa. Kehitys on hidastunut 2021, mutta asiaan täytyy yhä kiinnittää huomiota. Jos kehitykseen ei puututa, ARA asuntokannan vuokrat alkavat lähestyä vapaarahoitteisten vuokria. Varsinkin pääkaupunkiseudulla maan hinta on yksi keskeisiä vaikuttajia vuokrien nousun taustalla.

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

**Kohtuuhintaisten ARA rahoitettujen vuokra-asuntojen rakentamista tulisi kannustaa kaikin tavoin tällä hetkellä, jotta voidaan edes jollain tavoin kompensoida yksityisten vuokra-asuntojen rakentamisen lamaa. Hallituksen talousarvioesityksessä kuitenkin poistetaan korkotukilainoituksen käynnistysavustukset, ja korkotukilainojen hyväksymisvaltuutusta lasketaan 1950:stä 1500:n.**

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 velkaongelmiin ja kärsivät puutteellisesta asumisen tasosta suhteettoman suurien vuokrien takia.

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.


| Osoite | Puhelin | Sähköposti | Y-tunnus | Tilinumero |
|---|---|---|---|---|
| Opastinsilta 8 B<br>00520 Helsinki | +358 (0)44 7044310 | toimisto@vvary.fi<br>www.vvary.fi | 1058539-9 | FI95 8000 1770 5353 01 |

Pääkaupunkiseudun korkea vuokrataso johtuu pitkäaikaisesta, riittämättömästä kaavoituksesta ja rakentamisesta. **Pitkäjänteisellä ja suunnitelmallisella kasvukuntien ja valtion yhteistyöllä, on kehityskulkuun saatu suotuisa käänne**. Paljon kritisoitu asumistukijärjestelmän tukimäärien nousu johtuu korkeista vuokrista ja ihmisten pienevistä tuloista (erityisesti työttömyyden seurauksena), ei tukijärjestelmän vaikutuksesta vuokratasoon. Koska asuntomarkkinoilla tapahtuvat muutokset ovat hitaita, ja pääkaupunkiseudun vuokrataso pysyy yhä korkeana, on ensiarvoisen tärkeää, että asumistukijärjestelmä pystyy kompensoimaan vuokratasoa, ja mahdollistaa pienituloisten ihmisten vuokra-asumisen myös pääkaupunkiseudulla.

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 päästy jo useana vuonna peräkkäin tavoitteen mukaisiin määriin sekä rakentamisen että kaavoituksen osalta. **Sopimusmallin käyttöä tulee jatkaa pitkällä aikavälillä, jotta vuokra-asuntorakentamisen taso saadaan pidettyä riittävällä tasolla.**

Vaikuttavuus tulee riippumaan siitä, saadaanko kunnat pysymään tavoitteissa myös tulevina vuosina ja löytyykö varatuille tukirahoille käyttäjiä. Valtiollisen vuokra-asuntorakennuttajan toimiminen pääkaupunkiseudulla tukee osaltaan riittävää julkista, pienituloisille ihmisille suunnattua kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamista.

Asunnottomuutta on saatu vähennettyä pitkäjänteisellä, hallituskauden ylittävällä ohjelmatyöllä. **Pitkäjänteistä asunnottomuuden vähentämiseen ja poistoon tähtäävää ohjelmatyötä on jatkettava.**

**Uudessa hallitusohjelmassa Ympäristöministeriön johtavaa roolia asunnottomuustyöhön ollaan palauttamassa, joka on ensiarvoisen tärkeää**. Vaikka heikoimmassa asemassa olevien asunnottomien asuttaminen vaatii riittävästi resursoitua sosiaali- ja terveyspalveluiden tukea, on asunnottomuustilanteessa olevien ihmisten kokonaismäärä kuitenkin ensisijaisesti riippuvainen asuntomarkkinoista ja niiden ohjauksesta. **Mitä enemmän ihmisiä jää asunnottomaksi, sitä useammalla on riski, että tilanne kriisiytyy ja he päätyvät pitkäaikaisasunnottomiksi. Hallitusohjelmassa tavoitteena on poistaa pitkäaikaisasunnottomuus.**

Pääkaupunkiseudun kriisiytyneeseen katuasunnottomuustilanteeseen on tällä hetkellä vastattu pääosin hätä- ja väliaikaismajoitusta lisäämällä ja pyritty olemassa olevien resurssien tehokkaampaan käyttöön. **Käytännössä kuitenkin tuettua asunto ensin paikkaa joutuu tällä hetkellä Helsingissä odottamaan kuukausia, usein yli vuoden**. Asunto ensin -periaatteen mukaisesti toimivien vuokrasuhteeseen perustuvien tuettujen asumispaikkojen määrä on vähentynyt samalla kuin tarve on kasvanut. Toimintamalli johtaa asuntolajärjestelmän = tilapäisten majoitusratkaisujen palauttamiseen.


| Osoite | Puhelin | Sähköposti | Y-tunnus | Tilinumero |
|---|---|---|---|---|
| Opastinsilta 8 B<br>00520 Helsinki | +358 (0)44 7044310 | toimisto@vvary.fi<br>www.vvary.fi | 1058539-9 | FI95 8000 1770 5353 01 |

**Asunto ensin periaatteen mukainen tuettu asuminen on keino, jolla pitkäaikaisasunnottomuudesta ja siitä seuraavasta katuasunnottomuudesta on mahdollista päästä lähes kokonaan eroon. Malli vaatii vielä kehittämistä, ja siihen on turvattava riittävät resurssit, kun sosiaali- ja terveyspalvelut siirtyvät hyvinvointialueille.**

**Tällä hetkellä suurin pullonkaula näiden palveluiden kehittämiseksi on soveltuvien kiinteistöjen puute, varsinkin pääkaupunkiseudulla. Kuitenkin Valtion asuntorahastosta maksettavat tuet erityisryhmien asuntojen rakentamiseen on pudotettu 120 miljoonasta 63 miljoonaan. Juuri tällä hetkellä tarvittaisiin uusia kiinteistöjä, joissa palveluja voidaan järjestää.**

Asumisneuvonta on todettu kustannustehokkaaksi tavaksi ehkäistä asunnottomuutta. Hallituksen esityksessä asumisneuvonnan lakisääteistämisen takia siihen suunnattua määrärahaa on laskettu 4 miljoonasta 2 miljoonaan. **Hallituksen muutokset asumistukeen ja toimeentulotukeen tekemät muutokset tulevat heikentämään suuren määrän hyvin pienituloisten ihmisten taloudellista tilannetta, ja kasvattaa riskiä vuokranmaksuvaikeuksiin. Oikein ajoitettu asumisneuvonta ehkäisisi ainakin osalla ihmisistä tilanteen päätymistä asunnon menettämiseen. Resursseja ollaan kuitenkin vähentämässä tässä tilanteessa?**

Asunnottomuuden vähentämiseksi tehtävä työ, ja sitä varten luodut rakenteet ovat tällä hetkellä murroksessa, kun sosiaali- ja terveyspalvelut siirtyivät hyvinvointialueille, vaatii resursseja ja työtä, sekä valtiotason seurantaa, että positiivista kehitystä saadaan pidettyä yllä.

**Investoinnit asunnottomuuden vähentämiseen tuottavat viimekädessä taloudellisia säästöjä, koska varsinkin katuasunnottomuuden kokonaiskustannukset ovat niin suuret, että ne ylittävät riittävät palvelujärjestelmään tehdyt satsaukset.**

## JÄRJESTÖJEN ROOLI heikoimmassa asemassa olevien asunnottomien palveluissa.

Sosiaali-ja terveydenhuollon palvelujärjestelmissä uudet tavat toimia nojaavat usein tietoteknisten palvelujärjestelmien hyväksikäyttöön. Huonoimmassa asemassa olevien ihmisten on vaikea tavoittaa palveluita tässä ympäristössä, ja heidän auttamisensa vaatii kohtaamista ja henkilökohtaista palveluohjausta.

Vuosien 2020 - 21 Koronakriisi osoitti kouriintuntuvalla tavalla kuinka nopea siirtymä digitaalisiin palveluihin jätti kaikkein heikoimmassa asemassa olevat ihmiset, kuten katuasunnottomat, lähes täysin, ei pelkästään palvelujärjestelmän, vaan yhteiskunnan ulkopuolelle. Huonoimmassa asemassa olevien ihmisten tilanne vaatii pitkäjänteistä, yksilölle räätälöityä tukea, jota ei voi saada digitaalisista palvelujärjestelmistä. Usein tässä tilanteessa olevat ihmiset eivät kykene, eri syistä, näitä järjestelmiä edes käyttämään. Tästä tuesta on enenevässä määrin vastanneet kolmannen sektorin toimijat, koska

toimeentulotuen siirtyminen KELAn hoidettavaksi, ja samanaikainen kunnallisten palvelujen digitalisointi, on vähentänyt julkisen palvelujärjestelmän suoria kontakteja asiakkaisiin dramaattisesti. **STEA rahoituksen muutokset uhkaavat tämän julkista sektoria täydentävän palvelujärjestelmän pitkän aikavälin rahoitusta vakavasti**.

Pitkä-aikaisasunnottomien ikärakenteen nuorentuminen on ollut huolestuttava kehityskulku

Nuorilla pitkäaikaisasunnottomilla on usein syviä ja pitkäaikaisia ongelmia, ja heidän auttamisekseen täytyy kehittää räätälöityjä tukimuotoja, jotka ulottuvat siihen ympäristöön, jossa he elävät. Ruohonjuuritason työtä tekevät usein järjestöt, ja tähän työhön on osoitettava riittävät resurssit. Yksilöllinen, räätälöity tuki edellyttää myös riittävää varantoa hajasijoitettuja tuki-asuntoja, jotta asunto ensin mallia voidaan toteuttaa.

Koronakriisi toi pääkaupunkiseudulla esiin katuasunnottomuuden, jo monta vuotta jatkuneen, kasvun. Samalla nuorten asunnottomuuden kasvu näkyy ruohonjuuritason asunnottomuustyössä siten, että suurin ikäryhmä ilman vakinaista suojaa olevien parissa on tällä hetkellä 20 – 30v. kun aikaisemmin se oli 40-50v.

Tämä ryhmä pitäisi asuttaa nopeasti, jotta kriisiytyneen tilanteen lieveilmiöt ja haittavaikutukset jäisivät mahdollisimman pieniksi. Keinot tähän työhön ovat ovat jo olemassa.  Asuttamisessa pitäisi nojata aikaisemmin ohjelmatyön perusperiaatteena olleeseen Asunto ensin malliin, ja sen edelleen kehittämiseen. Tällä hetkellä tilanteeseen vastataan lähinnä väliaikais- ja hätämajoituksella.

Asunnottomuuden tilastoinnin edelleen kehittäminen on myös ensiarvoisen tärkeää. Esimerkiksi Helsingin arviot asunnottomien kokonaismäärästä ovat laskeneet, mutta katuasunnottomien määrä, jota voidaan arvioida hätämajoituspaikkojen kysynnän, ja heillä suunnattujen palvelujen käytön perusteella, on kasvanut ainakin monta vuotta peräjälkeen. Tällä hetkellä on viitteitä siitä, että tilastojen kertoma asunnottomien kokonaismäärä olisi laskenut jonkin verran, mutta pitkäaikaisasunnottomuus, ja varsinkaan katuasunnottomuus pääkaupunkiseudulla ei ole laskenut.

**Nuoren ihmisen asunnottomuus on aina riskitilanne, vaikka taustalla ei olisikaan pitkäaikaisia ja syviä elämänongelmia.**

Pääkaupunkiseudulla myös maahanmuuttajataustaisten ihmisten osuus väestöstä on valtakunnallisesti katsoen suuri, ja heidän integroitumisensa työmarkkinoihin ja yhteiskuntaan on merkittävä kysymys. 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 vuokramarkkinoilla sosioekonomisesti heikommassa asemassa olevat ryhmät jäävät aina ilman asuntoa, tätä on vaikea kompensoida johonkin erityisryhmään kohdennetuilla tukitoimilla.

VAILLA VAKINAISTA ASUNTOA RY

Helsingissä 24.10.2023

Jussi Lehtonen

Palvelupäällikkö

Vailla vakinaista asuntoa ry

jussi.lehtonen@vvary.fi

+35850 373 0920