

Eduskunnan valtiovarainvaliokunta

Kirjallinen asiantuntijalausunto  
asunto- ja ympäristöjaostolle

22.10.2024

HE 109/2024

## Asiantuntijalausunto koskien hallituksen esitystä eduskunnalle valtion talousarvioksi vuodelle 2025 – Huomiot YM:n pääluokan luvun 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen osalta sekä kaupungin tilannekuva asunnottomuuden osalta

### Helsingin kaupungin tilannekuva asunnottomuuden osalta

Sosiaaliturvaan tehdyt leikkaukset, työttömyyden kasvu ja näiden yhteisvaikutus ovat jo lyhyessä ajassa näkyneet Helsingin asukkaiden asumisessa ja taloudellisessa tilanteessa. Etenkin työssäkäyvien sekä työttömien lapsiperheiden ja yksinhuoltajien sekä yksinasuvien kohdalla vuokranmaksuvaikeudet ovat kasvaneet merkittävästi. Kyse on ryhmistä, joiden tulotaso on ollut lähtökohtaisesti alhainen, ja joihin tukileikkaukset ovat erityisesti kohdentuneet heikentäen asumiseen kohdistuvaa maksukykyä kriittiselle tasolle.

Helsingin asumisneuvonta auttaa asukkaita asunnottomuusuhkatilanteissa sekä asunnottomia asunnonhaussa. Helsingin heikentyneestä asunnottomuustilanteesta kertoo muun muassa se, että asumisneuvonnan asiakaskontaktien määrät ovat lisääntyneet merkittävästi viimeisen vuoden aikana. Tämän vuoden syyskuun loppuun mennessä asiakaskontakteja oli lähes 15 000 kappaletta, kun taas vuoden 2023 vastaava lukema oli alle 10 000 kappaletta. Asiakaskontaktit ovat siis kasvaneet puolitoistakertaisiksi. Uusien asiakkaita määrässä on noin 40 % kasvu verrattuna aikaisempaan.

Asumisneuvonnan työssä erityisesti asiakkaiden vuokravelkatilanteiden selvittelyt, asunnottomuusuhkatilanteet sekä asunnonhakuun liittyvät tilanteet ovat lisääntyneet. Myös asunnottomien asiakkaiden määrä on kasvanut. Ulosottoasiakkaiden ja maksuhäiriöisten henkilöiden kasvu osoittavat yleisesti maksukyvyn heikkenemistä. Haasteena on myös, että luottotiedottomat eivät saa edullisempaa asuntoa, koska kohtuuhintaista asuntokantaa ei ole riittävästi saatavilla.

Tilanne näkyy myös häättöjen määrän merkittävänä kasvuna Helsingissä. Kasvua on 33 % edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna. Merkittävimmin häädöt ovat kasvaneet ja häättöjä toimeenpannaan vapaarahoitteisten vuokrayhtiöiden taholta. Häättöjen määrät ovat kasvaneet myös Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) asunnoissa, mutta ovat kuitenkin pysyneet kohtuullisina verrattuna pääkaupunkiseudun muihin vuokranantajiin, kun ottaa huomioon asuntokannan koon. Tässä Helsingin kaupungin asumisneuvonnan ja Hekan tiivis ja pitkäaikainen yhteistyö ovat olleet avaintekijä. Helsingin kaupunki pitääkin erittäin tärkeänä, että asumisneuvontapalvelun saatavuus ja riittävä resurssointi asumismuodosta riippumatta turvataan. Valtio tulisikin tarkastella nykyisessä selvästi kiristyneessä asunnottomuustilanteessa asumisneuvonta-avustuksen puolittamista vuoden 2023 tasosta uudelleen ja pitää avustuksen taso riittävänä, jotta kaupungit voivat vastata asumisneuvonnan lisääntyneeseen tarpeeseen myös vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan osalta ja välttää asunnottomuuden merkittävän kasvun. Asumisneuvonta on todennetusti kustannustehokas tapa torjua

22.10.2024

HE 109/2024

asunnottomuutta ja siitä koituvia yhteiskunnallisia ja inhimillisiä kustannuksia. Asumisneuvonta-avustus tulisi myös kohdentaa selvemmin niille seuduille, joilla asunnottomien ja häätöjen määrä on suuri.

### Helsingissä kohtuuhintaisille vuokra-asunnoille on kysyntää

Helsingin kaupungin omistamiin kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin kohdistuu kysyntää ja riittävän tuen kohdistaminen tälle tuotannolle on jatkossakin tärkeää kasvavan seudun asumistarpeisiin vastaamiseksi. Syyskuun lopussa aktiivisten hakemusten määrä näihin asuntoihin oli noin 11 000 kappaletta. Alkuvuoteen nähden hakemusten määrä on ollut kasvussa. Valtaosa kysynnästä kohdistuu edullisiin yksioihin ja kaksioihin. Muun muassa Kelan sallimat enimmäisasumiskustannukset vaikuttavat siten, että kysyntää on erityisesti kaikista edullisempiin vuokra-asuntoihin. Niiden hakijoiden määrä, jotka hakevat vuokra-asuntoa syystä 'nykyinen asuntoni on liian kallis', on kasvanut tasaisesti kuluneen vuoden aikana. Suuren kysynnän vuoksi Helsingin kaupungin kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja pystytään tarjoamaan yhä vain pienelle osalle hakijoista. Hekan keskivuokra on 35 prosenttia Helsingin markkinavuokria edullisemmalla tasolla, joten valtion tukemalla tuotannolla on tärkeä rooli kohtuuhintaisen asumisen tarjoamisessa pääkaupungissa.

### Helsingin kaupungin huomiot talousarvioesityksestä YM:n pääluokan luvun 35.20 Yhdyskunnat, rakentaminen ja asuminen osalta

Talousarvioesityksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi ehdotetaan 1 750 miljoonaa euroa vuodelle 2025 eli korkotukilainavaltuus pienenee 500 miljoonaa verrattuna vuoteen 2024. Tällä hetkellä kaikista Helsingin asuntoaloituksista selvästi yli puolet on valtion tukemaa asuntotuotantoa, joten valtion tukeman tuotannon merkitys rakennusosalalle on tällä hetkellä kriittinen. Nykyisessä rakentamisen suhdanteessa valtion tukemaan tuotantoon on saatu runsaasti tarjouksia ja rakennuskustannukset ovat selvästi aikaisempaa alhaisemmalla tasolla. Tästä syystä Helsingin kaupunki näkee ajoituksen olevan kohtuuhintaiselle tuotannolle otollinen ja pitää erityisen tärkeänä korkotukivaltuuden pitämistä aikaisempien vuosien tasolla. Vaihtoehtoisesti, jos valtuutta pienennetään, se tulisi kohdentaa entistä selkeämmin Helsinkiin ja muille voimakkaasti kasvaville kaupunkiseuduille, joilla pitkäaikainen tarve valtion tukemalle tuotannolle on suurin. Suuri määrä Helsingin valtion tukemaa asuntokantaa on myös tulossa peruskorjausikään ja riittävän rahoituksen varmistaminen myös näihin korjauksiin on taattava.

Helsingin kannalta erityisen suuri muutos talousarvioesityksessä on ehdotettu erityisryhmien asuntotuotantoon myönnettävän investointiavustusvaltuuden vähentäminen 15 miljoonaa euroon. Valtuus on merkittävästi vähemmän kuin aikaisempina vuosina (63 M€ v. 2024 ja 120 M€ v. 2023). Koska Asumisen rahoitus- ja kehittämisselityksellä on jo runsaasti hakemuksia erityisryhmäkohteista, tarkoittaisi avustusrahan vähentäminen käytännössä, että uusia erityisryhmien asuntohankkeita ei päästä tulevana vuosina käynnistämään tai niistä tulee käyttäjäryhmilleen liian kalliita. Jos vuokratasot eivät ole hankkeissa kohtuullisia, tämä tulee jatkossa kasvattamaan yhteiskunnan menoja muuta kautta, kuten esimerkiksi valtion toimeentulotukimenoina tai sosiaali- ja terveystoimen palvelumaksuja pienentäen. Erityisesti investointiavustusten puuttuminen vaikuttaisi opiskelijoiden ja ikääntyneiden asuntotarpeeseen vastaamiseen. Helsingillä on suunnitteilla useita suuria seniorikeskushankkeita, joilla vastataan lainsäädännön vaatimukseen purkaa ikääntyneiden laitoshoidon vuoteen 2007 mennessä ja jotka uhkaavat nyt jäädä vaille rakentamisen vaatimaa avustusta ja sitä kautta hankkeilta vaadittua laatu- ja kustannustasoa. Toisaalta rakentamisen suhdanne olisi tällä hetkellä otollinen hankkeiden rakentamiseen, ja suuret hankkeet tukisivat vaikeuksissa olevaa rakennusala. Helsingin kaupungin näkemys onkin, että erityisryhmien investointiavustusten tasoa tulisi nostaa tuleville vuosille vähintään vuoden 2024 tasoon.

Helsingin kaupunki pitää myös huolestuttavana talousarvioesityksessä ehdotettavaa 200 miljoonan euron tuloutusta Valtion asuntorahastosta (VAR) valtion talousarvioon hallitusohjelman mukaisen investointiohjelman

22.10.2024

HE 109/2024

rahoittamiseksi. Asuntorahastosta on jo siirretty talousarvioon 500 miljoonaa euroa kuluvan vuoden aikana sekä Julkisen talouden suunnitelman mukaan VAR:sta olisi tarkoitus tulouttaa vielä 100 miljoonaa euroa vuonna 2026. Asuntorahaston sitoumukset ulottuvat pitkälle tulevaisuuteen, ja rahaston varallisuutta tulisi jatkossakin käyttää sen päätarkoitukseen eli suomalaisten asuinolojen parantamiseen. Asuntorakentamishankkeet ovat pitkäkestoisia ja vaikuttava ja kustannustehokas asuntopolitiikka vaatii kuntien sekä muiden asuntorakentamisen keskeisten toimijoiden näkökulmasta pitkäjänteisyyttä ja näkymää vuosiksi eteenpäin.

**Lisätietoja:**

Oscar Ailio, Asumispalvelupäällikkö, Kaupunkiympäristön toimiala, p. 09-310 12080

Hanna Dhalmann, Asunto-ohjelmapäällikkö, Kaupunginkanslia, p. 09-310 15098

Anne Kinni, Projektipäällikkö, Sotepe-toimiala, p. 09-310 46783

Helsingin kaupunki