



Viite:

Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma 2020, HEL 2019-012950

Lausunto Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmasta 2020

Nuorisosasuntoliitto ry (NAL) kiittää mahdollisuudesta lausua luonnoksesta Helsingin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaksi 2020 (AM-ohjelma).

Nuorisosasuntoliitto ry eli NAL on vuonna 1971 perustettu nuorten asumisen edunvalvoja ja 24 paikallisen nuorisotasuntoyhdistyksen keskusliitto. Nuorisotasuntoja rakennuttava NAL Asunnot Oy ja asumisen sisältöpalveluja tuottava NAL Palvelut Oy ovat NAL:n tytäryhtiöitä.

Vuonna 2020 NAL:lla, NAL:n tytäryhtiöillä ja NAL:n paikallisyhdistyksillä oli noin 5000 nuorisotasuntoa, joista noin 2000 omistaa NAL Asunnot Oy. Asunnoista Helsingissä sijaitsee 856, joista kaikki ovat NAL Asuntojen omistamia.

Tiivistelmä

- Opiskelija- ja nuorisotasuntojen tavoitteet tulee määritellä erikseen. Nuorisotasuntojen tuotantotavoitteeksi tulee asettaa 200 asuntoa vuodessa. Opiskelija- ja nuorisotasuntojen tuotantotavoitteita ei tule vähentää voimassa olevista vähimmäismääristä (300+100).

- ARA-kohteisiin ei tule velvoittaa rakentamaan liike- ja palvelutiloja. Tontinluovutuksessa ARA-tuotantoon tulee ohjata ensisijaisesti sellaisia tontteja, joihin tällaista velvoitetta ei sisälly.

Opiskelija- ja nuorisotasuntojen tuotantotavoite

NAL

Opiskelija- ja nuorisoasuntojen yhteiseksi tuotantotavoitteeksi esitetään Asumisen ja maankäytön toteuttamishjelmaluonnoksessa vähintään 300 asuntoa vuodessa. Tämä on merkittävästi vähemmän kuin nykyisin voimassa olevassa ohjelmassa, jossa tavoitteena on erikseen 300 opiskelija-asuntoa ja 100 nuorisoasuntoa. Opiskelija- ja nuorisoasuntojen tuotantotavoitteet tulisi myös seuraavassa toteuttamishjelmassa määrittää erikseen ja nyt voimassa olevaa tavoitetasoa ei saa laskea. Nuorten asumisen mahdollisuuksien turvaamiseksi vuosittainen vähimmäistavoite nuorisoasunnoille tulee asettaa 200:n asunnon rakentamiseen. Jos muista tavoitekiintiöstä (esim. opiskelija-asunnot) jää tontteja käyttämättä, näitä toivotaan ohjattavan nuorisoasuntojen rakentamiseen.

Nuorisoasuntojen asuntokanta on Helsingissä pieni, vaikka tarve omakustanneperusteiselle vuokra-asumiselle on valtava. Asuntomarkkinoiden kireys ja asumisen korkeat kustannukset Helsingissä ovat erityisen tuntuvia nuorille. Asumiskustannusrasite on suurin kaupungeissa asuville pienituloisille ja yksinasuville. Nuorilla pienituloisilla asumiskustannusten jälkeen käteen jäävät tulot alittavat keskimäärältään kohtuullisen minimitason viitebudjetin. Kun talous joudutaan virittämään näin tiukalle, jäädään haavoittuvaisiksi yllättäville menoille, jotka voivat johtaa jopa asunnon menettämiseen. (Ilmarinen & Kauppinen 2018; Kauppinen et al 2015).

Nuorisoasuntojen tarvetta on arvioitu Nuorten asumisen tutkimuksessa (Kilpeläinen et al 2015): Tutkimuksessa arvioidaan, että hyvissä sijainneissa nuorisoasuntojen merkittävälle lisätarjonnalle riittää todennäköisesti kysyntää pitkäaikaisesti.

Vuokra-asuntojen merkitys itsenäisen asumisuran alkuvaiheessa pysynee erittäin tärkeänä. Nuorten vuokra-asuntokysyntä kohdistuu vahvasti pieniin asuntoihin, mutta pääkaupunkiseudulla ja Helsingissä tilanne on haastava. Pieniä nuorten tarpeisiin vastaavia asuntoja löytyy vapailta markkinoilta ja opiskelija-asuntokannasta, mutta pienten ARA-asuntojen tarjonta on vähäistä ja kilpailu niistä erittäin kovaa. Perheettömien nuorten asunnonhakijoiden mahdollisuudet pääkaupunkiseudulla ovat heikot, jos opiskelija-asuntoa ei voi hakea ja vapaiden markkinoiden

NAL

asunnot tavoittamattomissa. Vuonna 2019 pääkaupunkiseudun NAL:n nuorisoasunnonhakijoista 45%lla ruokakunnan yhteenlasketut tulot olivat alle 1000€ kuussa. (Kilpeläinen et al 2015.)

Toteuttamisohjelmaluonnoksessa nuorisoasuntojen tavoitteen liittämistä osaksi opiskelija-asuntojen kiintiötä perustellaan sillä, että nuorten kaupunkilaisten määrän ei arvioida kasvavan. Vaikka kysyntään ei tulevana vuosikymmeninä ole odotettavissa merkittävää muutosta nuorten määrän kasvusta, jää perusteluista puutteelliseksi mm. tarjonnan selvittäminen. Nuorisoasuntojen tarjonta Helsingissä on verrattain pientä: NAL:lla nuorisoasuntoja on alle 1000, Nuorisosäätiöllä yli 1000 ja Y-Säätiön omistuksessa muutama sata yksittäistä asuntoa. Kysyntään vastaaminen vaatii suurempaa vuosittaista tarjonnan lisäystä kuin nyt opiskelija-asuntojen kiintiöön yhdistettynä varsin epävarmaksi jäävä vuotuinen lisäys, vaikka kysyntä ei kasvaisikaan.

Helsingiläisten nuorten määrän lisäksi nuorisoasuntojen tarvetta arvioidessa on otettava huomioon myös muutokset nuorten taustoissa. Vieraskielisten ja maahanmuuttajataustaisten osuus helsinkiläisnuorista tulee kasvamaan. Vieraskielisille nuorille korkea vuokrataso, kilpailu asunnonhaussa sekä suuret takuuvuokrat ovat olleet asuntoa etsiessä suurempia ongelmia kantaväestön nuoriin verrattuna. Maahanmuuttajataustaisilla nuorilla on selvästi vaikeuksia päästä asuntomarkkinoille. (Emt.)

Asuntotuotannon korkea taso viime vuosina Helsingissä ei valitettavasti näytä helpottaneen merkittävästi nuorten tilannetta asuntomarkkinoilla. NAL Asuntojen asuntoja haettiin Helsingissä 2017 noin 5000 kertaa. Vuonna 2019 hakemuksia oli lähes 10 000 ja tänä vuonna hakijamäärät rikkovat edelliset ennätykset. Hakijoiden määrä on kaksinkertaistunut muutamassa vuodessa. Nuorisoasuntojen voimakas kysyntä näkyy myös 99,5% käyttöasteessa.

Nuoret asunnonhakijat etsivät lähinnä yksiöitä ja kaksioita. Kolmioita haettiin vuonna 2019 alle 5% hakemuksissa. Suurin osa hakee ensisijaisesti yksiötä. Nuorisoasuntoja rakentamalla pystytään tarjoamaan nuorille heidän tarpeitaan vastaavia asuntoja tehokkaasti.

NAL

Nuorisoasunnoilla on tärkeä rooli itsenäistymisen asumispolun ensiaskeleiden tukijana sekä nuorten asunnottomuuden vähentämisessä ja ennaltaehkäisyssä. NAL:n nuorisoasunnoissa asukkaille tarjotaan aktiivisesti erilaista tukea ja ohjausta. 15% asunnoista on tarkoitettu erityistä tukea tarvitseville nuorille. Nuorisoasuntoja onkin käytetty malliesimerkkinä siitä, miten erityistä tukea tarvitsevia sijoitetaan osaksi ARA-asuntokantaa. Asukkaille tarjotaan myös asumisohjausta ja -neuvontaa sekä mm. asukasperehdytystä ja asukastoimintaa järjestetään nuorten elämäntilanteet ja erityispiirteet huomioiden. Nuorisoasuntoja rakentamalla tuetaan myös Helsingin asunnottomuustyötä.

Hallitusohjelman mukaisessa yhteistyöohjelmassa asunnottomuuden puolittamiseksi keskeinen toimenpide on asunnottomille osoitettavien asuntojen lukumäärästä sopiminen yhdessä ohjelmakaupunkien kanssa. Yhteistyöohjelman tavoitteet on tärkeätä huomioida AM-ohjelmassa. Jotta nuorisoasunnoista voidaan osoittaa asuntoja asunnottomille aiempaa enemmän, on nuorisoasuntojen rakentamisen vähimmäiskiintiötä nostettava.

Aran tilastoissa (2020) vuonna 2019 Helsingissä oli 265 alle 25-vuotiaita asunnotonta. Tilastot tavoittavat huonosti piiloasunnottomat nuoret. NAL arvioi alle 25-vuotiaiden asunnottomien määrän olevan huomattavasti tilastoitua määrää suurempi. Nuorisoasunnot ovat suunnattu 18–29-vuotiaille. Tilastotietoa tämän ikäjoukon asunnottomista Helsingissä ei ole olemassa.

Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuus ARA-tuotannossa

Kaavoissa ei tule velvoittaa rakentamaan liike- eikä palvelutiloja ARA-kohteisiin. Liike- ja palvelutilojen rakennuttamisvelvoite sopii huonosti yhteen kohtuuhintaisen asuntotuotannon kanssa: liike- ja palvelutilat on rahoitettava eri lainalla kuin muu kiinteistö, eikä niiden mahdollisia tappioita saa kattaa asukkailta perittävillä vuokrilla. Kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon kaavoitettaville tonteille ei tule asettaa liike- ja palvelutilojen rakentamisvelvoitetta ja tontinluovutuksessa kohtuuhintaiseen tuotantoon tulee ensisijaisesti tarjota tontteja, joihin näitä velvoitteita ei sisälly.

NAL

Lähteet

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) (2020): Asunnottomat 2019. Selvitys 2/2020.

Ilmarinen, Katja & Kauppinen, Timo M. (2018): Pienituloisuus ennen ja jälkeen asumiskustannuksia – alueellinen näkökulma. Yhteiskuntapolitiikka 83 (2018):1

Kauppinen, Timo M, Hannikainen-Ingman, Katri, Sallila, Seppo & Viitanen, Veera (2018): Pienituloisten asuinolot. Terveyden ja Hyvinvoinnin laitos: Työpaperi 22/2015

Kilpeläinen, Päivi, Kostiainen, Eeva & Laakso Seppo (2014): Toiveet ja todellisuus – Nuorten asuminen 2015. Ympäristöministeriö 2/2014

Ville Savilampi
Toiminnanjohtaja
Nuorisoasuntoliitto ry
040 900 4892
ville.savilampi@nal.fi