

TAVALLISEN PIENITULOISEN IHMISEN KOHTUUHINTAINEN VUORA-ASUMINEN HELSINGIN SEUDULLA

Seppo Laakso & Eeva Kostainen
Kaupunkitutkimus TA Oy

Toimeksiantaja: Y-säätiö

Marraskuu 2013

Sisältö

1 Tausta, tavoitteet ja lähestymistapa	3
2 Asumisen kysyntä	4
Väestökehitys	4
Miksi Helsingin seutu kasvaa?	6
Asuntokuntarakenteen muutos	7
Valikoiva muuttoliike Helsingin seudun kuntien välillä	9
Vuokra-asumisen epätasainen sijoittuminen	9
Asumisen hallintasuhdejakauman muutossuuntia	10
3 Asuntojen tarjonta.....	12
Asuntotuotanto	12
Asuntotuotannon määrä suhteessa asuntokysyntään	13
ARA-tuotanto.....	14
Ei-vakituisesti asutut ja tyhjät asunnot	16
Tonttimaavaranto Helsingin seudun kunnissa	17
Asuntojen hinnat ja asuntomarkkinoiden kireys.....	18
4 Asumistaso.....	19
Asumisväljyys.....	19
Asumisväljyyden erot alueen ja asuntokuntatyyppin suhteen	20
Vailla vakinaista asuntoa olevat ja asunnottomat.....	21
5 Asumisen hinta	23
Helsingin seudun sisäiset vuokratasoerot	23
6 Pienituloisuus	25
Pienituloisuus suhteellisella tulometodilla mitattuna.....	26
Pienituloisuus toimeentulotukiasiakkuutena	28
Toimeentulotukiasiakkaat Helsingissä	29
Pienituloisuuden alueellinen jakautuminen Helsingin seudulla.....	31
Työssäkäyvien köyhyys	31
Työssäkäyvien köyhyyden riskitekijät.....	33
7 Pienituloisten asuminen	36
Kelan yleinen asumistuki	37
Toimeentulotukiasiakkaiden asuminen.....	39
ARA-vuokra-asuminen.....	43
ARA-vuokra-asunnon hakijat ja saajat.....	46

Helsingin kaupungin vuokra-asuntoa hakeneet	48
Asukasrakenne ARA-vuokra-asunnoissa.....	49
8 Johtopäätöksiä.....	51
Asuntomarkkinoiden kireys ja sen aiheuttamat ongelmat	51
Asuntomarkkinoiden väliinputajat	51
Toimenpide-ehdotuksia.....	52
Lähteet:.....	54

1 Tausta, tavoitteet ja lähestymistapa

Helsingin seudun asuntomarkkinoiden vuodesta toiseen jatkuva kireys vaikuttaa monin tavoin tavallisten kotitalouksien asumiseen ja elämiseen, mutta lisäksi myös yritysten työvoiman saantiin. Asuntomarkkinoiden kireys ilmenee korkeana ja jatkuvasti kasvavana asuntojen vuokra- ja hintatasona muuhun maahan ja koko Eurooppaan verrattuna sekä asuntojen saatavuusongelmina. Erityisesti pienten asuntojen kysyntä ylittää tarjonnan. Asuntomarkkinoiden ongelmien taustalla on asumiskysynnän jatkuva kasvu ja siihen verrattuna vuodesta toiseen liian pieni asuntotuotanto. Tämä heijastuu erityisesti tavallisten pienituloisten, työssäkäyvien ihmisten mahdollisuuksiin saada kohtuuhintainen ja laadukas asunto Helsingin seudulla.

Tämän selvityksen tavoitteena on tiivis, selkeä ja ytimekäs katsaus tavallisen pienituloisen ihmisen kohtuuhintaisesta vuokra-asumisesta sen taustatekijöistä Helsingin seudulla. Katsaus perustuu tilastoaineistoihin, tutkimustuloksiin sekä laatijoiden omiin näkemyksiin Helsingin seudun asumisesta.

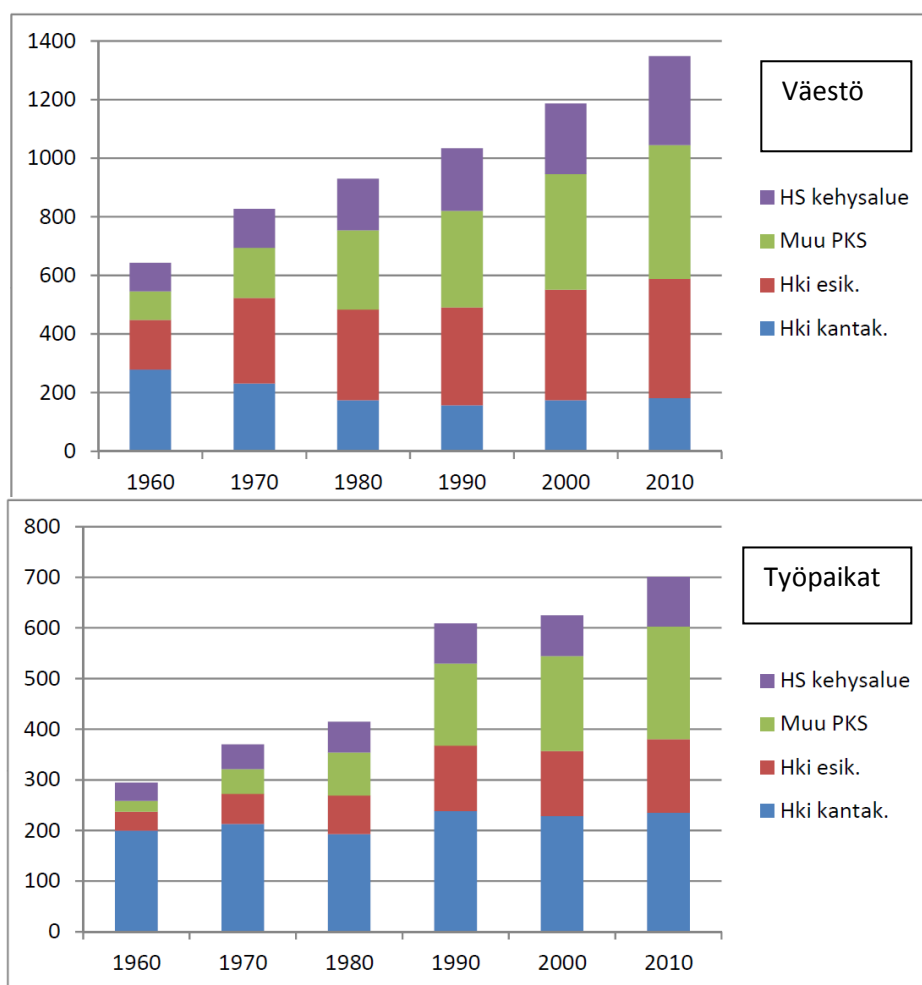
Katsaus tukee Y-säätiön omaa toimintaa ja tiedonvälitystä hankkeessa säätiön hankkeessa ”Tuhat ja yksi tavallisen hyvää vuokra-asuntoa”.

2 Asumisen kysyntä

Väestökehitys

Helsingin seudun väestö ja työpaikat ovat kasvaneet lähes 2,5-kertaiseksi 50 vuodessa 1960-luvun alusta. Vuosikymmenien kuluessa kaupunkialue on laajentunut vyöhykkeittäin vanhasta ydinkaupungista (nykyinen Helsingin kantakaupunki) aluksi Helsingin esikaupunkeihin ja muualle pääkaupunkiseudulle, mutta viime vuosikymmeninä entistä vahvemmin seudun kehyskuntiin. Laajentuminen on toteutunut väestö edellä, työpaikkojen seurattessa viiveellä. Työpaikat ovat edelleen sijoittuneet tiiviimmin ja keskushakuisemmin kuin väestö.

Kuvio 2.1: Väestö ja työpaikat Helsingin seudulla vyöhykkeittäin 1960-2010 (1 000 henkeä)



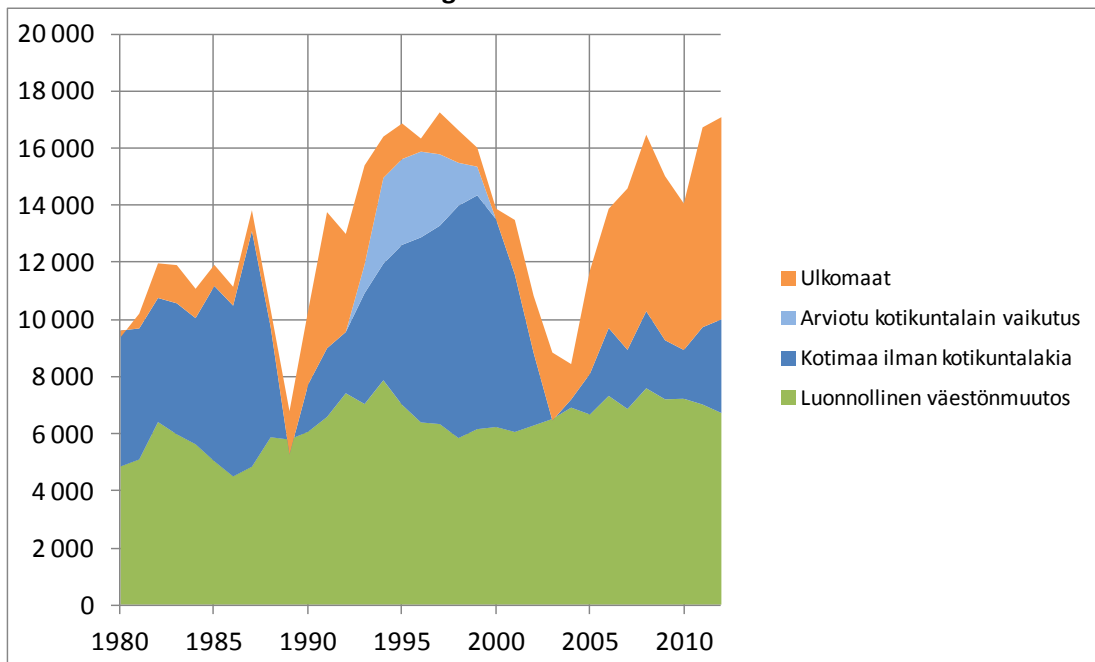
Lähde: Lönngqvist & Laakso 2012.

Maahanmuutto on ollut Helsingin seudun väestönkasvun moottori viime vuosikymmenen alkuvuosista alkaen. Maahanmuutto on kompensoinut kotimaisen muuttovoiton supistumisen. Luonnollinen väestönkasvu on merkittävä väestönkasvun tekijä, koska pitkäaikainen nuoriin aikuisiin painottuva muuttovoitto on pitänyt ikärakenteen nuorekkaana.

Talouden taantuma vuonna 2009 ja sen jälkeinen epävarmuus ja hidas talouskasvu ovat vaikuttaneet monin tavoin väestökehitykseen ja asuntomarkkinoihin. Helsingin seutu on selvinnyt taantumasta, ainakin työllisyyskehityksellä mitattuna, paremmin kuin muu Suomi tai suuri osa Euroopan suurkaupunkialueista. Hel-

singin seudulla väestökasvu kiihtyi viime vuosikymmenen jälkipuolella ja nopea kasvu on jatkunut kuluvan vuosikymmenen aikana. Väestökehityksen ero muuhun maahan verrattuna on kasvanut. Koko Suomen väestönkasvusta 70 % tuli Helsingin seudulta vuonna 2012.

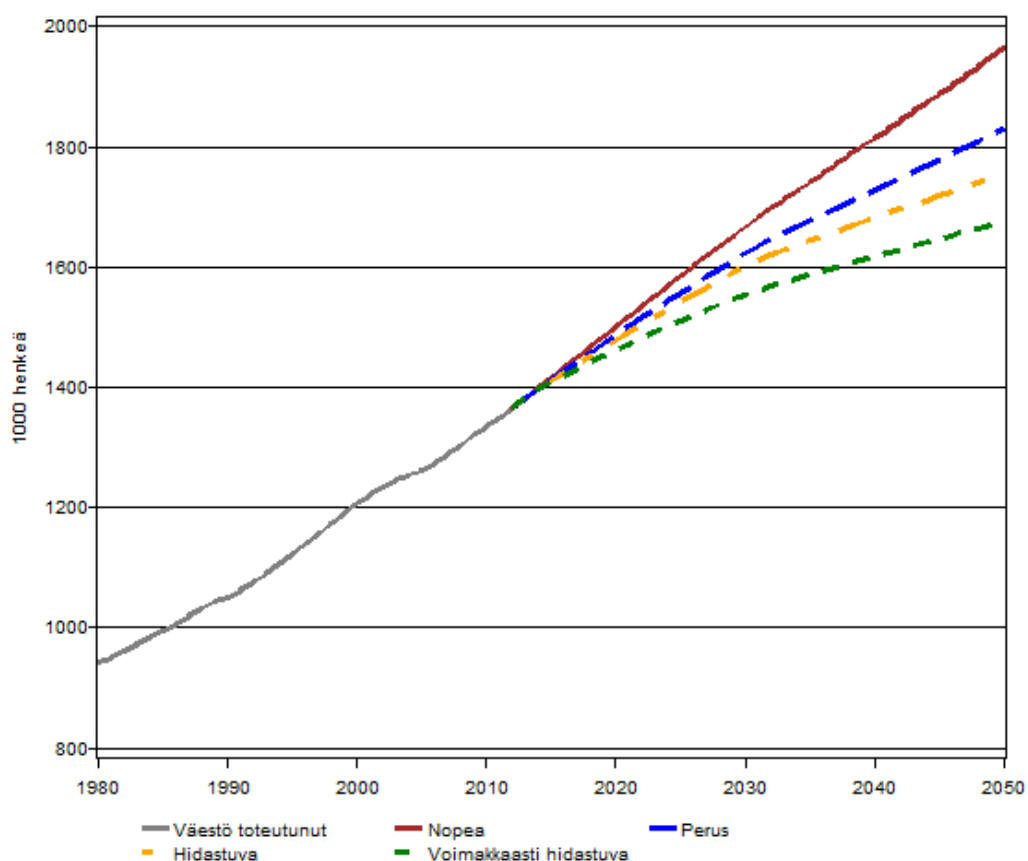
Kuvio 2.2: Väestömuutokset Helsingin seudulla 1980-2012



Lähde: Helsingin kaupungin tietokeskus

Helsingin seudulle laadittujen uusimpien väestöprojektioiden mukaan väestönkasvu tulee jatkumaan pitkälle tulevaisuuteen (Laakso 2012). Vaihtoehtoisten projektioiden nopeimman kasvuvaihtoehdon mukaan Helsingin seudun väestö voisi kasvaa 2 miljoonaan asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä, kun nykyinen väkiluku on 1,4 miljoonaa. Tämä merkitsisi noin 600 000 asukkaan kasvua seuraavan 37 vuoden aikana, keskimäärin 16 000 asukasta vuodessa, joka vastaa keskimäärin 1 %:n kasvuvauhtia. Kasvun pääasiallinen osatekijä on muuttovoitto, joka arvioiden mukaan tulevaisuudessakin perustuu ennen kaikkea maahanmuuttoon. Nuoriin aikuisiin painottuva muuttovoitto pitää yllä myös syntyvyyttä ja luonnollista väestönkasvua. Vaikka muuttoliike hiipuisi ja muuttovoitto supistuisi (hitaamman kasvun vaihtoehdot), väestönkasvu jatkuisi silti luonnollisen väestönkasvun vaikutuksesta vuosikymmenien ajan.

Kuvio 2.3: Helsingin seudun (14 kuntaa) väestöprojektiovaihtoehdot



Lähde: Laakso 2012

Miksi Helsingin seutu kasvaa?

Tutkimusten mukaan (mm. Piekkola & Susiluoto 2012; Loikkanen 2013) kaupunkialueet ovat vetovoimaisia kasvavalle yritystoiminnalle. Ne tarjoavat kasautumisen etuja, ja yritykset hyötyvät siitä, että paljon yrityksiä ja työntekijöitä sijaitsee lähekkäin. Kasautuminen tehostaa kauppaa ja kommunikaatiota. Se tukee liiketoiminnalle hyödyllisten verkostojen kehittymistä ja edesauttaa innovaatioiden leviämistä. Suurkaupunkialue tarjoaa myös suuren paikallisen markkina-alueen sekä tehokkaasti toimivat monipuoliset työmarkkinat, joilla työvoiman kysyntä ja tarjonta kohtaavat paremmin kuin pienillä ja yksipuolisilla työmarkkinoilla. Hyvä saavutettavuus on välttämätön edellytys kasautumisen etujen toteutumisessa: hyvin toimiva liikennejärjestelmä mahdollistaa tavarakuljetuksen ja ihmisten liikkumisen. Saavutettavuuden tärkeä osatekijä on myös tehokas ja toimiva tietoliikennejärjestelmä. Kaupungit ovat vetovoimaisia myös asukkaille, sillä ne tarjoavat palveluita, työmahdollisuuksia, kulutusmahdollisuuksia sekä sosiaalisia verkostoja.

Rajoittavina tekijöinä Helsingin seudun, kuten muidenkin suurkaupunkialueiden, kasvulle ovat asuntojen ja toimitilojen korkeat hinnat sekä mm. ruuhkautuminen.

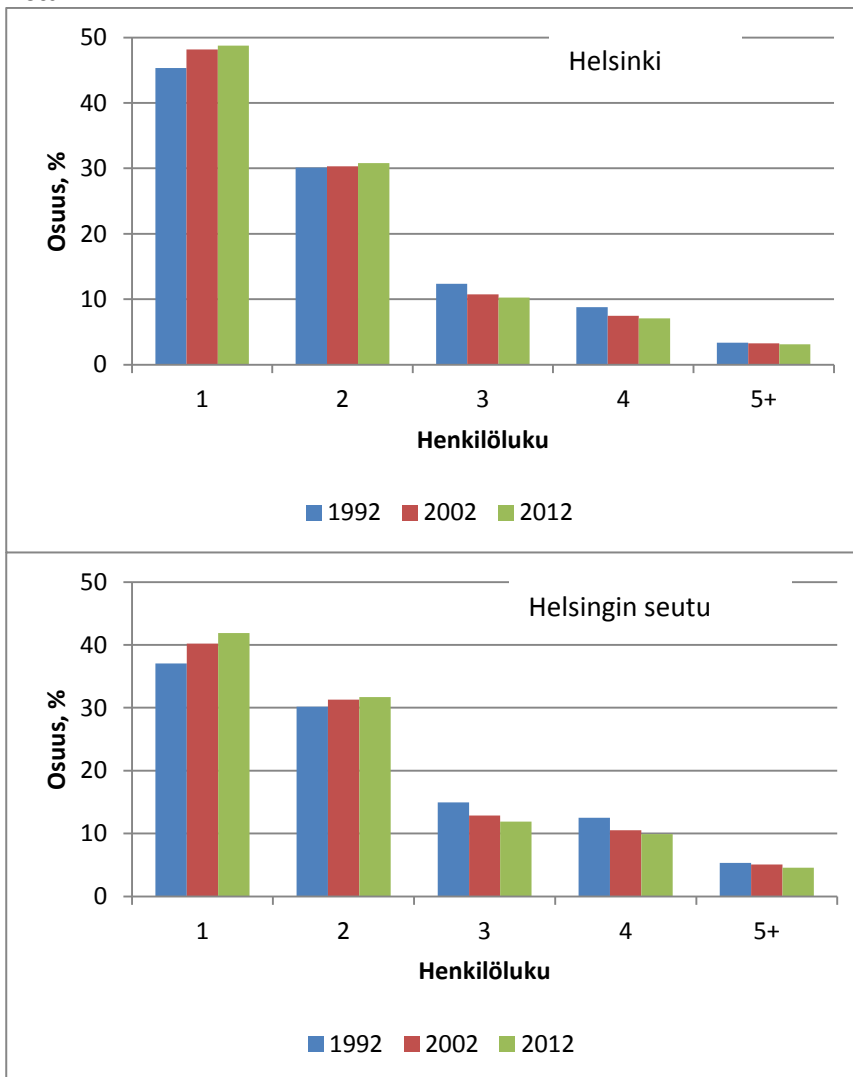
Helsingin seutu yksi Pohjois-Euroopan vetovoimaisista alueista kansainvälisten vertailututkimusten mukaan. Sen vahvuuksia ovat vakaa ja toimiva yhteiskunta, hyvä perusrakenne, hyvät palvelut ja koulutettu väestö. (Laakso & Kostiainen 2013)

Asuntokuntarakenteen muutos

Asuntokuntien kokojakauma on muuttunut viimeisten 20 vuoden aikana: erityisesti yhden henkilön asuntokuntien osuus on kasvanut ja vastaavasti 3-4 henkilön asuntokuntien osuus on pienentynyt.

Kokojakauma on yhteydessä talotyyppiin ja asuntokokoon: omakotitaloissa on keskimäärin suurimmat asuntokunnat ja kerrostaloissa pienimmät, joten kantakaupungissa ja esikaupunkien vanhoilla kerrostalo-alueilla on huomattavasti pienemmät asuntokunnat kuin pientalovaltaisilla alueilla. Yhden henkilön asuntokuntia on Helsingissä 49 % ja koko Helsingin seudulla 42 % vuonna 2012. Asuntokuntien kokojakauman muutos on kuitenkin hidastunut erityisesti Helsingissä viimeisen 10 vuoden aikana.

Kuvio 2.4: Asuntokuntien kokojakauma Helsingissä ja Helsingin seudulla. Osuus (%) kaikista asuntokunnista.



Lähde: Tilastokeskus

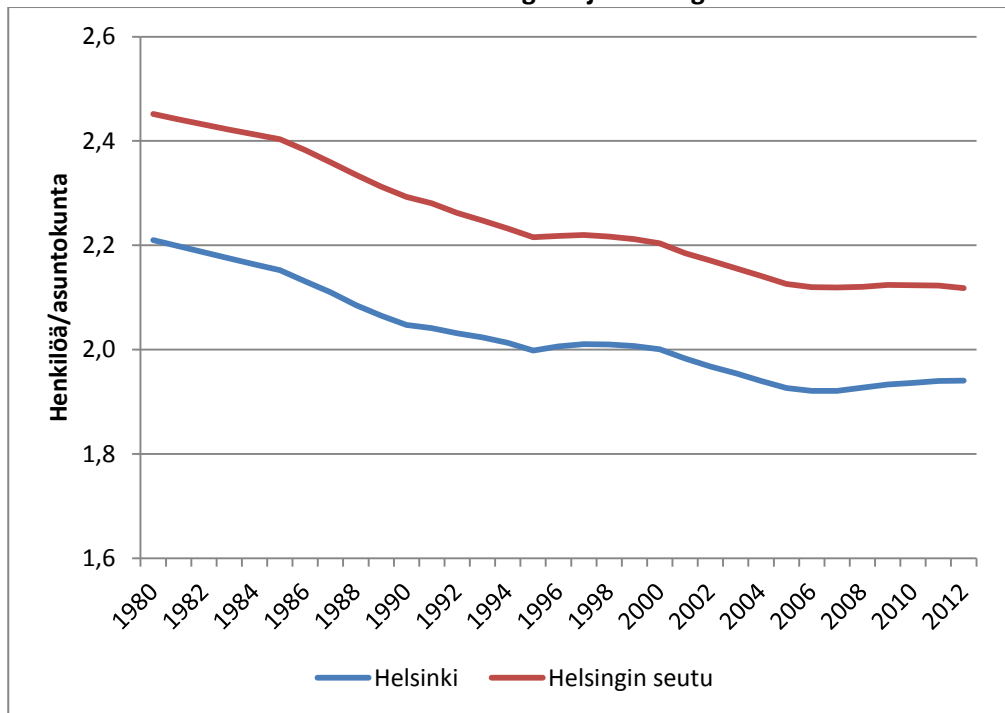
Helsingin ja koko seudun asuntokuntien keskikoko pieneni nopeasti viime vuosikymmenen puoliväliin asti, jolloin lasku pysähtyi. Lasku pysähtyi myös 1990-luvun puolivälissä, mutta kääntyi uudelleen laskuun vuosituhannen vaihteessa. Helsingissä on pysähdytty tasolle 1,95 ja koko seudulla 2,1 henkilöä/asunto.

Asuntokuntien pienenemisen taustalla oli perherakenteen muutos. Lapsiperheiden keskimääräinen lapsiluku pieneni syntyvyyden alentuessa 1990-luvulle asti. Sen sijaan 2000-luvulla syntyvyys pysynyt suhteellisen vakaana. Väestön ikääntymisen aiheuttama yhden ja kahden aikuisen asuntokuntien lisäys oli myös keskeinen tekijä asuntokuntien pientymisessä. Lisäksi elämäntavan muutokset ovat vaikuttaneet: Avioerot ja yksinhuoltajuus ovat yleistyneet. Nuorten muuttaminen vanhempien kotoa ja itsenäisen asumisuran aloitus on aikaistunut. Lisäksi muista syistä yksinasuminen on yleistynyt.

Asuntokuntien pienenemisen pysähtymisen (noin v. 2005 alkaen) taustalla vaikuttavat myös monet eri tekijät. Lasten väestöosuuden lasku on hidastunut tai pysähtynyt, koska syntyvyys on vakiintunut. Nopeasti kasvanut maahanmuuttajaväestö vaikuttaa koko väestön asuntokuntarakenteeseen, koska osalla maahanmuuttajaväestöstä on suuria perheitä. Myös asuntomarkkinoiden kiristyminen on vaikuttanut mm. hidastamalla nuorten kotoa muuttoa sekä vaikuttamalla muidenkin väestöryhmien asumisvalintoihin.

Väestöprojektioiden perusteella on tehty laskelmia asuntokuntarakenteesta vuoteen 2030 asti. Tulosten mukaan on ennakoitavissa, että asuntokuntien keskikoko pienenee vain vähän Helsingin seudulla ja pysyy nykyisellä tasolla Helsingissä. Lisäksi lapsiperheiden osuus asuntokunnista pysyy likimäärin nykyisellä tasollaan sekä koko seudulla että Helsingissä.

Kuvio 2.5: Asuntokuntien keskikoko Helsingissä ja Helsingin seudulla



Lähde: Tilastokeskus

Valikoiva muuttoliike Helsingin seudun kuntien välillä

Muuttaminen on valikoivaa muuttajien iän ja muiden ominaisuuksien suhteen. Helsinkiin muuttaa nuoria 18-24-vuotiaita aikuisia seudun muilta vyöhykkeiltä ja seudun ulkopuolelta. Erityisesti Kehyskuntien maa-laiskunnissa vähän vuokra-asuntoja, jonka seurauksena kotoa irtautuvia nuoria muuttaa suuria määriä Hel-sinkiin. Nuorten muuttajien tulotaso on yleensä alhainen muuttovaiheessa, mutta iän kasvaessa koulutus-taso nousee, työllistyminen yleistyy ja ansiotaso nousee. Tähän liittyy myös usein muutto kaupunkialueen ulommille vyöhykkeille, joissa on tarjolla suurempia ja edullisempia asuntoja.

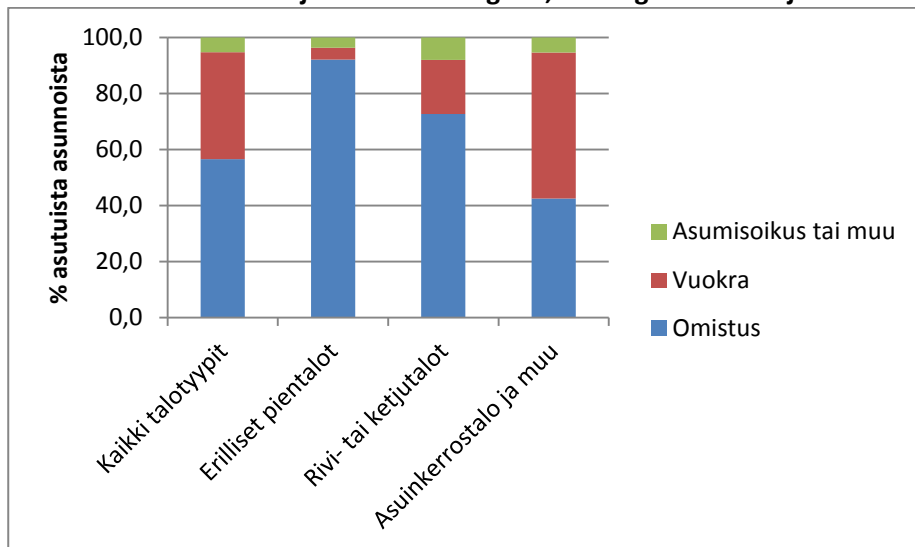
Helsingin seudulla oli voimakas lapsiperheiden muuttoaalto Helsingistä ja myös Espoosta ja Vantaalta ke-hyskuntiin vuosina 2002-2007. Taustalla oli yhtenä keskeisenä tekijänä asuntolainojen korkojen lasku ja lainojen saatavuuden paraneminen rahoitusmarkkinoiden muutoksen myötä. Tämä mahdollisti ahtaaseen kerrostaloasumiseen liittyneen patoutuman purkautumisen muuttoliikkeen ja omistusasumisen kautta. Muuttovirrat tasaantuivat vuodesta 2008 alkaen ja viime vuosina Helsingin muuttotappio seudun muihin kuntiin on supistunut pieneksi myös lapsiperheiden osalta.

Tulomuuttajien keskimääräinen tulotaso on ollut Helsingissä jatkuvasti alhaisempi kuin lähtömuuttajien. Kehyskunnissa tilanne on ollut päinvastainen. Myös muuttoliikkeen nettotulokertymät ovat Helsingissä olleet negatiivisia ja kehyskunnissa positiivisia. Ero johtuu nimenomaan tulo- ja lähtömuuttajien ikäraken-teen eroista eikä siitä, että samanikäisten eri suuntiin muuttavien tulotasot poikkeaisivat merkittävästi. Muuttoliikkeen valikoivuudesta huolimatta alueiden suhteelliset tulotasot ovat pysyneet vakaina Hel-singin seudulla. Helsingin suhteellinen tulotaso ei ole merkittävästi laskenut eikä kehyskuntien noussut. Oleellinen tekijä on se, että muuttoliikkeen tulovaikutukset ovat dynaamisia: Nuorten muuttajien tulotaso nousee muuttoja seuraavina vuosina, ja tämän seurauksena muutamassa vuodessa ”huonot” veronmaksajat muuttuvat ”hyviksi” veronmaksajiksi. Muuttoliikkeen valikoivuus iän suhteen viime vuosien kaltaisena il-miönä ei uhkaa Helsingin tulopohjaa suhteessa koko Helsingin seutuun, jos yli 25-vuotiaiden lähtömuutto ei kasva liian suureksi (kuten 2002-2007). Sen sijaan kehyskunnissa yksipuolinen asuntokanta johtaa tulevien vuosien hyvien veronmaksajien menettämiseen. (Laakso 2013)

Vuokra-asumisen epätasainen sijoittuminen

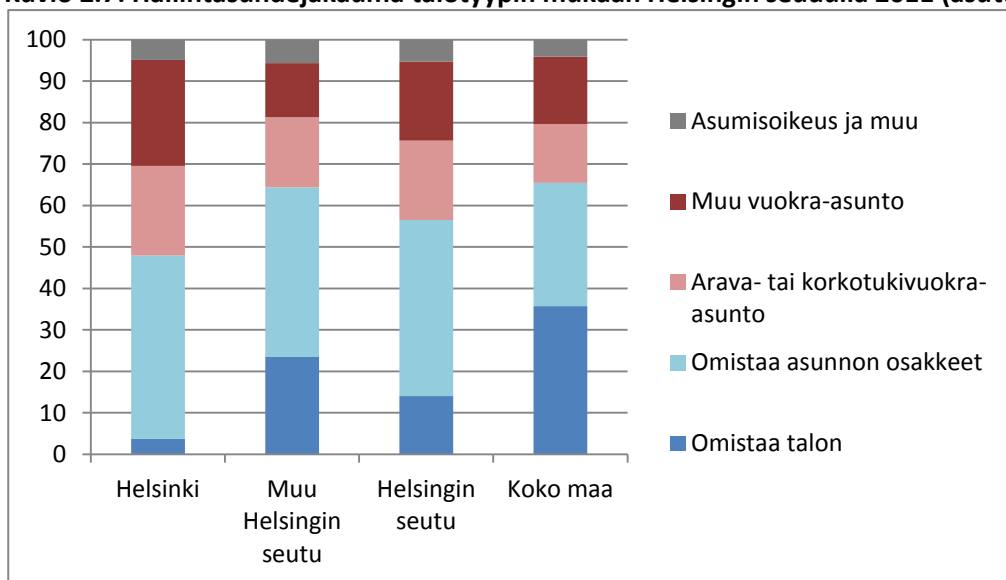
Vuokra-asuminen on Helsingin seudulla yleistä ainoastaan Helsingissä, jossa vuokra- ja omistusasumisen osuudet ovat yhtä suuret, noin 47 % asutuista asunnoista. Koko Helsingin seudulla vuokra-asumisen osuus 38 % ja koko maassa 30 %. Asumisoikeusasumisen ja muiden ns. välimallien osuus on noin 5 % sekä Helsin-gissä että seudulla. Vuokra-asuminen jakautuu suunnilleen puoliksi vapaarahoitteisen sekä ARA:n rahoit-taman kannan välillä. Omistusasumisessa asunto-osakkeiden omistus hallitsee omistumuotoa Helsingin seudulla, erityisesti Helsingissä, mutta koko maassa yleisin omistumuoto on omakotitalon omistaminen. Vuokra-asumista on vain vähän erillispientaloissa ja rivitaloissakin se on harvinaista. Sen sijaan Helsingin seudun kerrostaloasunnoista yli puolet on vuokra-asuntoja

Kuvio 2.6: Hallintasuhdejakauma Helsingissä, Helsingin seudulla ja koko maassa 2011 (asutut asunnot)



Lähde: Tilastokeskus

Kuvio 2.7: Hallintasuhdejakauma talotyyppin mukaan Helsingin seudulla 2011 (asutut asunnot)



Lähde: Tilastokeskus

Asumisen hallintasuhdejakauman muutossuuntia

Vuokra- ja omistusasumisen suhde on vakiintunut toistaiseksi 2000-luvun alun jälkeen. Helsingissä on yhtä paljon vuokra- ja omistusasuntoja, kun taas koko seudulla on huomattavasti suurempi osuus omistusasuntoja. Asumisoikeusasumisen ja muiden välimuotojen osuus on kasvanut vähitellen noin 5 %:iin asuntokannasta. On lukuisia tekijöitä, jotka tukevat omistusasumista ja vastaavasti tekijöitä, jotka tukevat vuokra-asumista. Näiden tekijöiden suhteet ja painoarvot muuttuvat ajan kuluessa ja osin myös talouden suhdanteiden mukaan.

Omistusasumista tukevia tekijöitä ovat mm.

- Tulotason nousu - korkeammat tulot lisäävät omistusasumisen todennäköisyyttä

- Alhainen korkotaso, pankkien kilpailu sekä joustavat rahoitusehdot
- Lainakorkojen verovähennysoikeus, joka tosin on asteittain vähenemässä
- Suuremmat valinnan mahdollisuudet omistussektorilla
- Omistusasumiseen sisältyvä asumisturva, koska vuokra-asumiseen liittyvä irtisanomisriski on vähäinen.

Vuokra-asumista tukevia tekijöitä ovat mm.

- Arvostukset ja elämäntapavalinnat – monet nuoret eivät halua sitoutua asunnonomistukseen ja velkasuhteeseen
- Liikkuvuuden lisääntyminen – vuokra-asumisessa ovat pienemmät asunnonvaihtokustannukset
- Maahanmuuttajaväestön kasvu – vuokra-asuminen on monille muuttajilla ainakin alkuvaiheessa ainoa vaihtoehto
- Rahoitusmarkkinoiden epävarmuus, mm. pankkien korkeat marginaalit ja vaatimukset omarahoitusosuudesta sekä muut lainaehdot
- Omistusasumiseen liittyvä riski velkaloukusta ja asunnon arvon romahduksesta, joka korostuu talouden epävarmuuden kasvaessa.

Helsingin seudun asuntomarkkinoihin vaikuttaa myös se, että maahanmuuttajista on tulossa nopeasti merkittävä ryhmä myös asuntosektorin kysyntäpuolelle. Maahanmuuttajat muodostavat kuitenkin heterogeenisen ryhmän, joka jakautuu voimakkaasti mm. koulutuksen, työllisyyden ja taloudellisten resurssien suhteen. Joka tapauksessa maahanmuuttajista sijoittuu huomattavasti suurempi osuus kuin kantaväestöstä asumisuran alkuvaiheessa kaupunkien vuokra-asuntoihin. Kaupungissa asumisajan pidentyessä ja asumisuran seuraavissa vaiheissa tapahtuu siirtymää muille sektoreille, vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ja myös omistusasuntoihin.

Ovatko maahanmuuttajien asumispreferenssit erilaiset kuin kantaväestöllä? Monien tutkimusten mukaan maahanmuuttajataustaisella väestöllä ei ole systemaattisesti erilaiset preferenssit asumisen suhteen kuin kantaväestöllä, mutta sen sijaan etenkin alkuvaiheessa taloudelliset lähtökohdat ovat keskimäärin huomattavat. Erityisongelmana on maahanmuuttajien kohtaama diskriminointi asuntomarkkinoilla, mikä rajoittaa valinnanmahdollisuuksia erityisesti vapailla vuokra- ja omistusasuntomarkkinoilla.

3 Asuntojen tarjonta

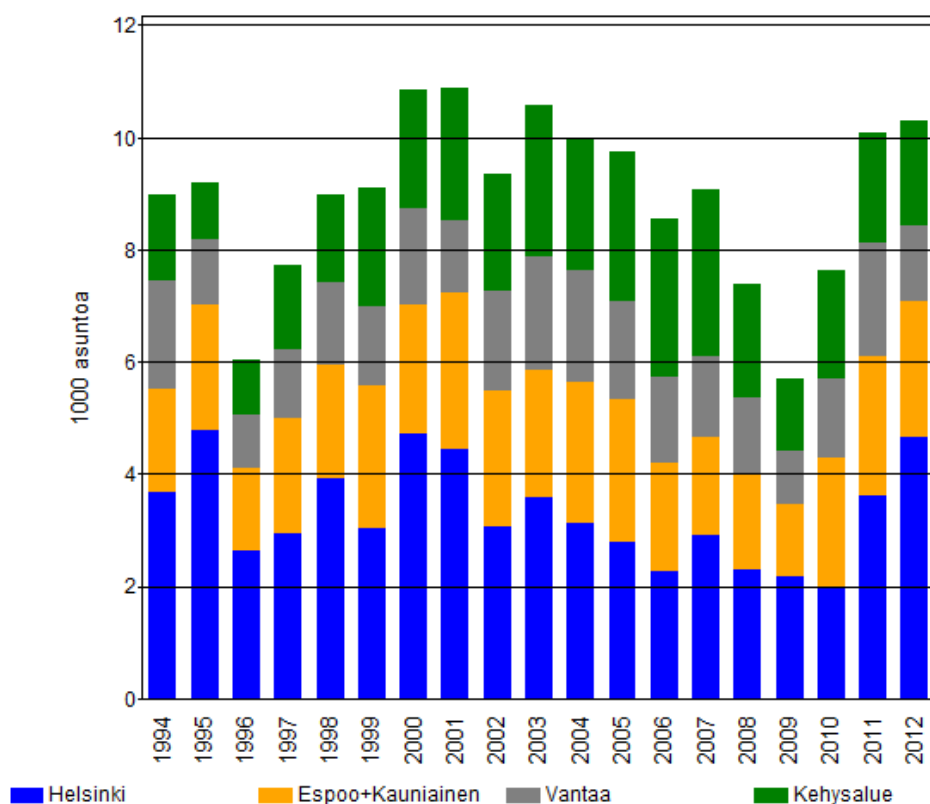
Asuntotuotanto

Helsingin seudun asuntotuotanto on vaihdellut voimakkaasti suhdanteiden sekä pitempiaikaisten trendien mukaan vuosikymmenien ajan. Valmistuneiden asuntojen määrä on vaihdellut välillä 6 000 – 11 000 asuntoa/vuosi. Voimakkaimpina tuotannon vaihtelut ovat toteutuneet Helsingissä ja kehysalueella, kun taas välivähykkeellä Espoossa ja Vantaalla kehitys on ollut vakaampaa. Viime vuosikymmenellä seudun asuntotuotannon painopiste siirtyi seudun rakenteessa ulospäin Helsingin tuotannon vähentyessä ja kehysalueen tuotannon vastaavasti kasvaessa. Vuosina 2011 ja 2012 suunta kääntyi: Helsingin tuotanto kääntyi nousuun, mutta kehyskuntien tuotanto jäi jälkeen viime vuosikymmenen tasosta.

Asuntotuotantoon vaikuttavat voimakkaasti yleinen taloudellinen kehitys sekä rahoitusmarkkinat, jotka kytkevät seudulliset asuntomarkkinat tiiviisti kansainväliseen talouteen. Kansainvälinen finanssikriisi vuodesta 2008 alkaen heijastui rajusti seudun asuntotuotantoon ja vuonna 2009 valmistui vain noin 5 800 asuntoa, vähemmän kuin kertaakaan yli 50 vuoteen.

Valtakunnallisten ja kansainvälisten tekijöiden ohella paikallisilla tekijöillä on suuri vaikutus asuntotuotantoon. Väestönkasvu on tärkein paikallinen kysyntätekijä. Sen ohella tonttimaan tarjontaa sekä paikallisen kiinteistö- ja rakennusalan toiminta vaikuttavat tuotannon määrään, alueelliseen sijoittumiseen sekä jakaumaan asuntojen eri ominaisuuksien suhteen.

Kuvio 3.1: Valmistuneet asunnot Helsingin seudulla alueittain



Lähde: Tilastokeskus

Asuntotuotannon määrä suhteessa asuntokysyntään

Valtion ja Helsingin seudun kuntien aiesopimuksessa vuosille 2012-2015 sovittiin kahdesta keskeisestä tavoitteesta:

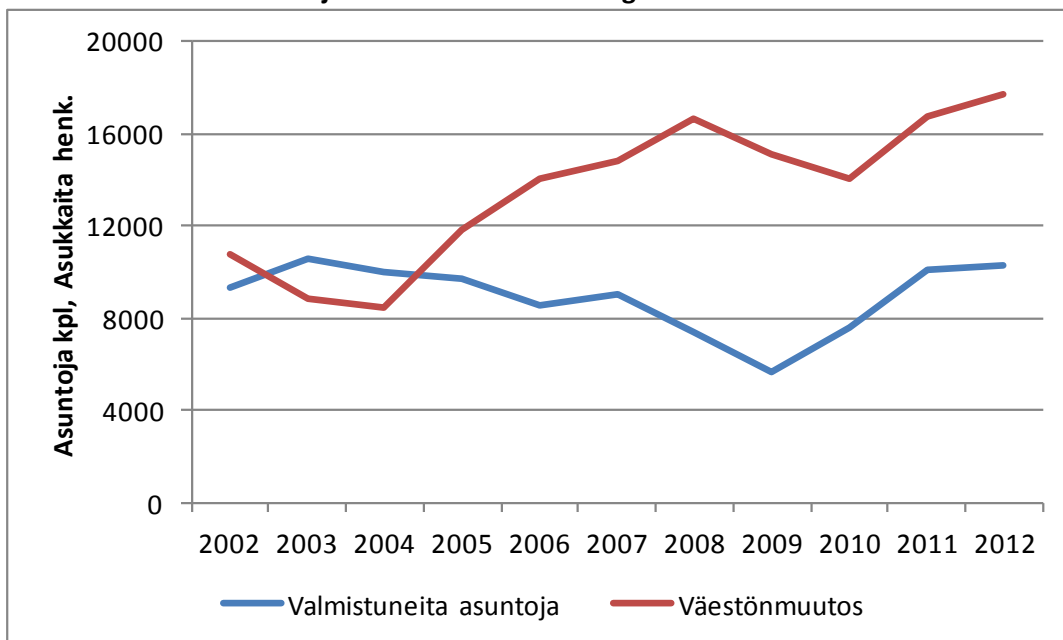
- 1) Helsingin seudun tuotantotavoitteena on 12 000 – 13 000 asunnon rakentaminen vuosittain.
- 2) ARA -vuokra-asuntotuotannon tulee olla vähintään 20 % (2500 asuntoa/vuosi) seudun tuotantotavoitteesta.

Samat määrälliset tavoitteet olivat myös edellisessä vuonna 2008 solmitussa aiesopimuksessa. Rakennettavien asuntojen määrä 12 000 – 13 000 vastaa likimäärin tuotantomäärää, joka vastaisi viime vuosien väestönkasvun sekä normaalin väljyyksikasvun aikaansaamaa kysyntää. Tämän katsauksen kirjoittajien omien laskelmien perusteella voidaan arvioida, että tavoitteen mukaisella tuotantomäärällä asuntomarkkinat olisivat lähellä tasapainoa siinä suhteessa, että asuntojen hinta- ja vuokratasoero Helsingin seudun ja muun Suomen välillä ei kasvaisi.

Asuntotuotannon kokonaismäärään koskeva tavoite ei ole toteutunut yhtenäkkään vuonna siitä alkaen kun sopimus on tehty. Toteutunut tuotanto on ollut keskimäärin 2/3 tavoitteesta (vertailukohtana 12 500 asuntoa) vuosina 2008-2012. Tosin finanssikriisi vaikutti tuotantoon erityisesti vuonna 2009, mutta myös 2008 ja 2010.

Asuntotuotanto on jäänyt jälkeen väestönkasvusta, erityisesti viime vuosikymmenen puolivälin jälkeen. Paradoksaalisesti Helsingin seudun asuntotuotanto kääntyi laskuun vuonna 2004 eli vähän ennen kuin väestökasvu alkoi kiihtyä vuosien 2002-2004 notkahduksen jälkeen.

Kuvio 3.2: Asuntotuotanto ja väestönmuutos Helsingin seudulla



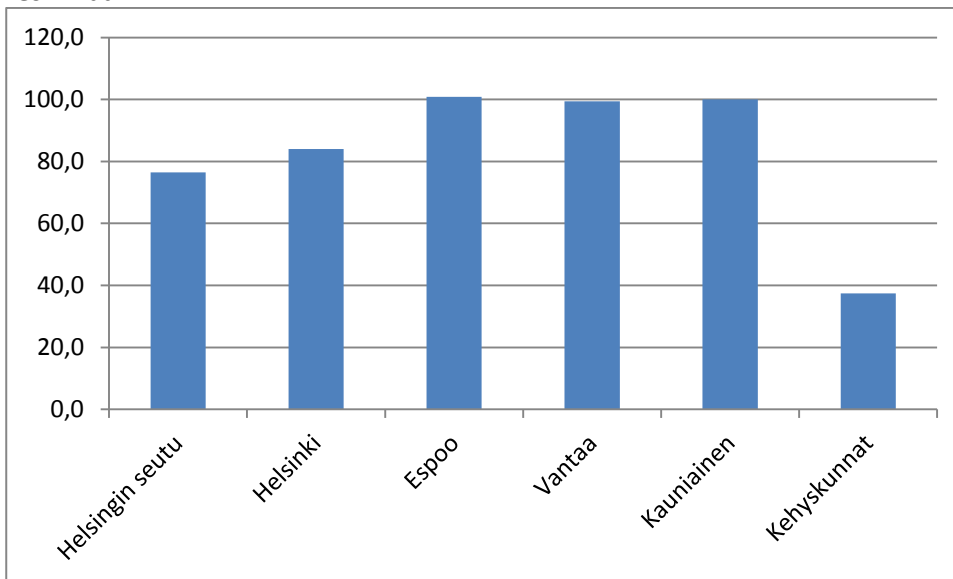
Lähde: Tilastokeskus

ARA-tuotanto

Helsingin seudulle valmistui keskimäärin noin 2 000 ARA:n rahoittamaa asuntoa vuodessa (ARA vuokra ja korkotuki) vuosina 2008-2012. ARA-tuotannon osuus seudun koko asuntotuotannosta on ollut noin neljännes viime vuosina.

ARA-tuotannon määrätavoitteesta toteutui Helsingin seudulla keskimäärin 75 % vuosina 2008-2012. Tavoite toteutui Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa, mutta jäi vajaan viidenneksen Helsingissä. Sen sijaan kehyskunnissa tavoitteesta toteutui vain alle 40 %. Siellä ARA-tuotanto keskittyi pääradan varren kehyskaupunkiin.

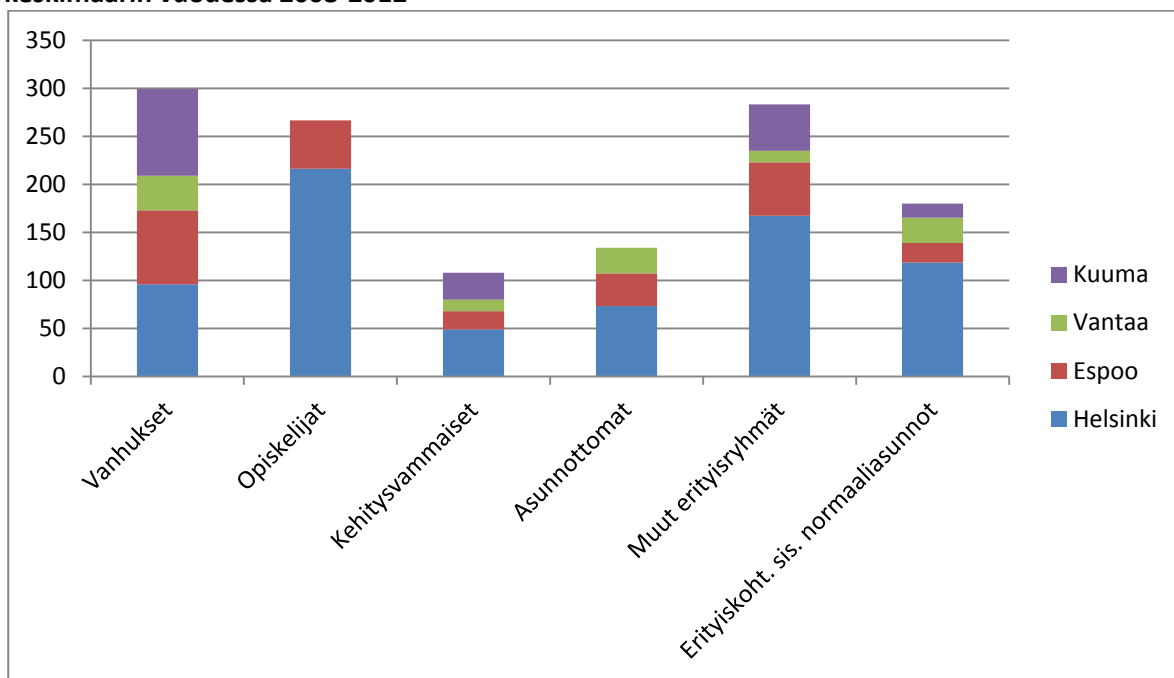
Kuvio 3.3: Valmistuneet ARA-asunnot suhteessa aiesopimuksen tavoitteeseen (%), vuodet 2008-2012 keskimäärin



Lähde: ARA

ARA-asunnoista suunnilleen puolet on tavallisia vuokra-asuntoja ja puolet erityisryhmien asuntoja. Erityisryhmien asunnoissa suurimmat ryhmät ovat vanhusten ja opiskelijoiden asunnot. Lisäksi ARA:n rahoituksella rakennetaan asuntoja asunnottomille, kehitysvammaisille ja muille erityisryhmille.

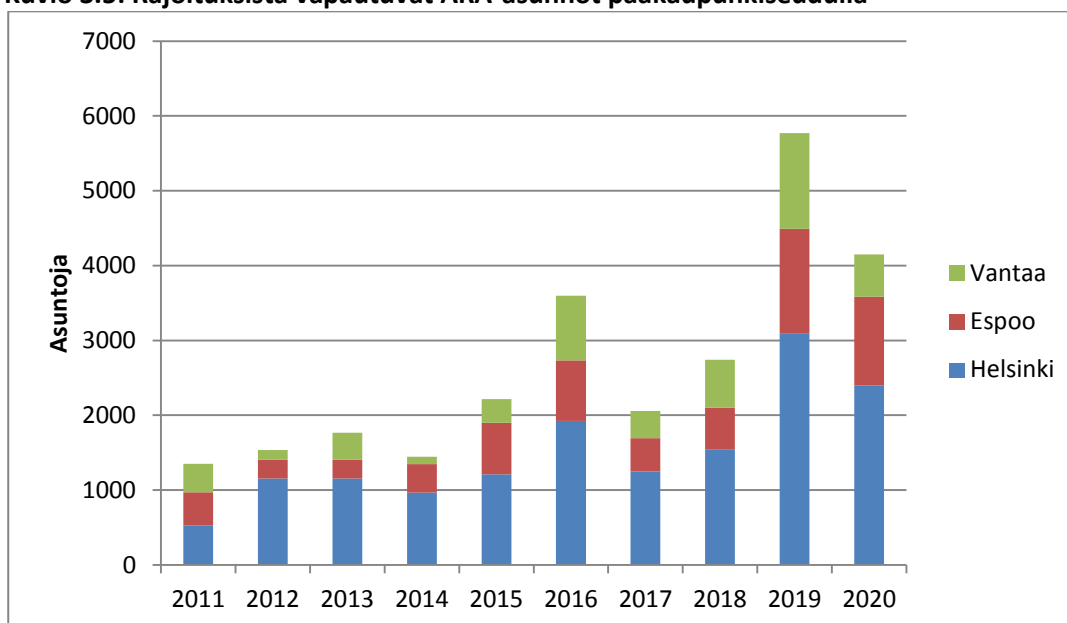
Kuvio 3.4: ARA:n rahoittamat erityisryhmien asunnot Helsingin seudulla tyyppin mukaan ja alueittain, keskimäärin vuodessa 2008-2012



Lähde: ARA

Uudistuotannon ja asuntojen vaihtuvuuden lisäksi ARA-vuokra-asuntojen tarjontaan vaikuttaa vanhojen ARA-rahoitteisten asuntojen vapautuminen rajoituksista. Tosin suuri osa rajoituksista vapautuvista asunnoista jää vuokratyöskentelyyn vapautumisen jälkeen. Vuosina 2013 - 2014 pääkaupunkiseudulla vapautuu noin 1 500 ARA-asuntoa kumpanakin vuonna, mutta 2016 määrä nousee jo yli 3 500 asuntoon. Suurimmillaan poistuma on vuonna 2019, jolloin lähes 6 000 ARA-asuntoa vapautuu rajoituksista.

Kuvio 3.5: Rajoituksista vapautuvat ARA-asunnot pääkaupunkiseudulla



Lähde: ARA 2013a, Asuntomarkkinakatsaus 1/2013

Ei-vakituisesti asutut ja tyhjät asunnot

Hyvin toimivat asuntomarkkinat edellyttäisivät, että tietty osuus asuntokannasta olisi tilapäisesti tyhjinä. Kohtuullisen kokoinen tyhjien asuntojen varanto toimii pehmentävänä puskurina kysynnän ja uustuotannon yllättäviä ja usein voimakkaita vaihteluita vastaan. Asuntoja on tyhjinä normaalisti kotitalouksien asunnonvaihtojen yhteydessä (myyntiä, vuokrausta tai uuden kotitalouden muuttoa odottavat asunnot) sekä uusien asuntojen valmistuttua. Tutkimusten mukaan hyvin toimivat asuntomarkkinat edellyttäisivät noin 5 % tyhjien asuntojen osuutta. Hyvin pieni tyhjien asuntojen osuus on indikaattori asuntomarkkinoiden kireydestä sekä puuttuvasta puskurista. Suuri tyhjien asuntojen osuus indikoi puolestaan asuntojen ylitarjontaa. (Laakso & Loikkanen 2004. luku 18).

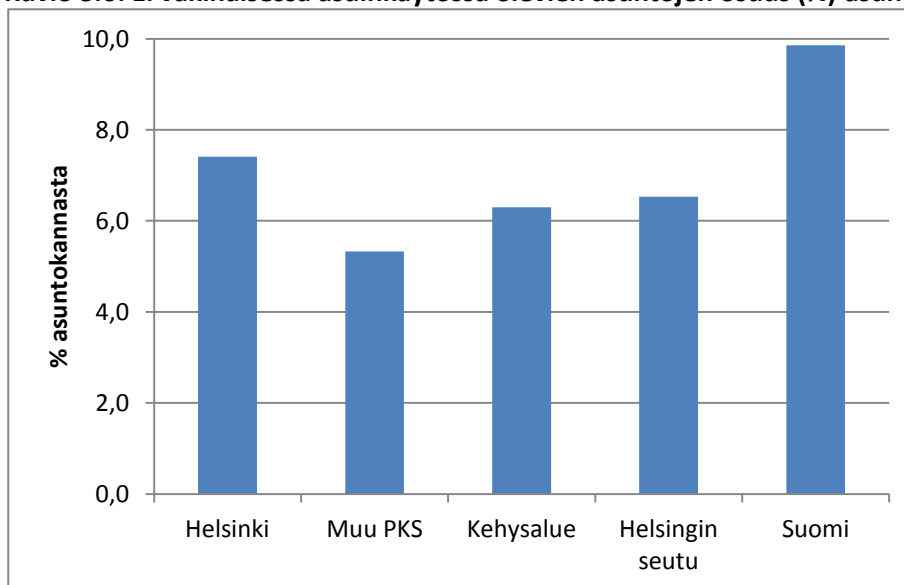
Asuntokantatilastossa (Tilastokeskus) Helsingin seudun asuntokannasta noin 6,5 % on luokiteltu ei vakinaisessa asuinkäytössä oleviksi asunnoiksi. Helsingissä osuus on 7,5 % ja koko maassa lähes 10 %.

Ei-vakituisesti asutut asunnot tulkitaan joskus harhaanjohtavasti tyhjiksi asunnoiksi. Todellisuudessa tämä joukko sisältää mm. seuraavanlaisia asuntoja, jotka todellisuudessa ovat asumiskäytössä:

- isompiin asuntoihin yhdistettyjä pienasuntoja (kerrostaloyksioitä ja omakotitalojen yläkerta-asuntoja)
- muulla asuvien kakkosasuntoja
- yritysten hallitsemia asuntoja liikkuvien ja tilapäisesti seudulla asuvien työntekijöiden majoittamiseen
- muiden seudulla tilapäisesti asuvien (mm. lyhytaikaisen työsuhteen tai opiskelun vuoksi) käytössä olevia asuntoja
- asuntoja joiden asukas on kirjattu vailla vakituista asuntoa tai tietymättömissä olevaksi.

Tämän katsauksen kirjoittajien arvion mukaan todellisuudessa ”aidosti” tyhjiä asuntoja on Helsingin seudun asuntokannasta 2-3 %.

Kuvio 3.6: Ei vakinaisessa asuinkäytössä olevien asuntojen osuus (%) asuntokannasta 2011



Lähde: Tilastokeskus

Tonttimaavaranto Helsingin seudun kunnissa

Kysynnän kasvua vastaavan asuntotuotannon toteutumisen edellytyksenä on riittävä tonttimaavaranto. Ideaalitulanteessa rakennuttajilla on tarjolla suuri ja monipuolinen valikoima kaavoitettuja ja rakentamiskelpoisia tontteja hyvissä sijainneissa ja aidosti tarjolla rakentamiskäyttöön.

Helsingin seudulla kuntien asemakaavoissa kaavoitettua rakentamatonta asuintonttimaata on noin 8,4 milj. kem² vuoden 2013 alussa¹. Tästä pääkaupunkiseudun osuus on 6,4 milj. kem² ja kehyskuntien 2 milj. kem². Kuitenkin tästä määrästä noin 40% on rakennetuilla yksityisillä pientalotonteilla jäljellä olevaa käyttämätöntä rakennusoikeutta, jonka toteutuva rakentaminen on marginaalista.

”Realistinen” tonttivaranto seudulla on vain 5 - 5,5 milj. kem², joka vastaa 4-5 vuoden rakentamistarvetta aiesopimuksessa sovitulla tuotantomäärällä. Kerrostalorakentamista varten realistista varantoa on vain noin 3 vuoden rakentamistarvetta varten. Myös kyseiseen realistiseen varantoon sisältyy paljon tontteja, joiden todelliset rakentamisedellytykset ovat heikot, mm. puuttuvan kunnallistekniikan, vanhentuneen kaavan tai markkinaedellytysten kannalta heikon sijainnin vuoksi.

ARA-tuotanto kohdistuu lähes kokonaan kerrostalotuotantoon, joten kerrostalovarannon niukkuus heijastuu välittömästi ARA-rakentamisen edellytyksiin.

Realistinen tonttivaranto on todella niukka erityisesti kerrostaloissa ja varannon niukkuus on ollut viimeisen 10 vuoden aikana pullonkaula asuntotuotannolle. Tutkimuskirjallisuuden (Laakso & Kostiainen & Lönnqvist 2011) mukaan rakennusmaan tarjonnan kasvattaminen lisää asuntotuotantoa ja hillitsee asuntohintojen kasvua. Rakennusmaan tarjonta ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluihin, jotka liittyvät ensi sijassa rahoitusmarkkinoihin ja yleiseen talouskehitykseen.

Asuntomarkkinat toimivat hyvin eri tavalla pientalotonttien ja kerrostalotonttien rakentamisessa. Pientalorakentaminen on pääasiassa markkinaehtoista toimintaa ja tällä sektorilla asuntotuotanto riippuu voimakkaasti asuntojen hinnoista: vanhojen pientalojen hintojen nousu lisää asuntotuotannon aloituksia. Pientalotuotannossa yksityinen maanomistus on hallitsevaa, joten tuotannon määrä ei ole välittömästi kuntien ohjattavissa. Pientalojen tonttitarjonta tuo asuntomarkkinoille monipuolisuutta ja suuntautuu pääasiassa keski- ja hyvätuloisille perheille

Sen sijaan kerrostalorakentaminen on vahvasti kuntien ohjaamaa ja suuriin rakentamiskohteisiin painottuvaa toimintaa, jossa asuntojen hinnoilla tai rakennuskustannuksilla ei ole vastaavaa ohjaavaa merkitystä kuin pientalotuotannossa. Kerrostalotuotannosta erittäin suuri osuus toteutuu kuntien omistamalla tonttimaalla, erityisesti Helsingissä, Vantaalla ja kehyskaupungeissa. Riittävän asuntotuotannon määrän sekä kohtuuhintaisen asumismahdollisuuden tarjonnan kannalta asuinkerrostalojen tonttitarjonta on kriittinen tekijä. Se on välttämätön edellytys ARA-tuotannolle mutta sen ohella myös vapaarahoitteiselle vuokratuotannolle. Kerrostalotuotannon kannalta avainasemassa ovat pääkaupunkiseudun joukkoliikennekaupunki-alueiden tiivistyvät alueet sekä radanvarsien keskustaajamat kehyskunnissa.

Kaiken kaikkiaan tyhjien tonttien tarjonnan lisääminen on tehokas keino lisätä asuntotuotantoa ja hillitä asuntojen hintojen nousua pääkaupunkiseudulla.

¹ Perustuu Helsingin seudun ympäristön ja Uudenmaan liiton laskelmiin vuoden 2013 alun tilanteesta.

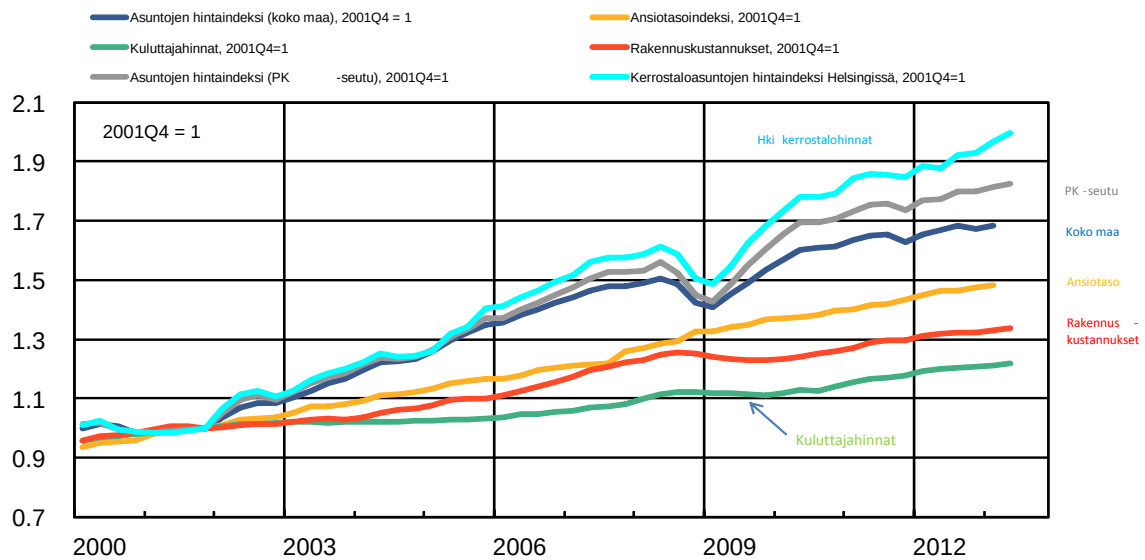
Asuntojen hinnat ja asuntomarkkinoiden kireys

Kysyntään nähden liian pieni asuntotuotanto heijastuu ylikysynnän kautta asuntojen hintoihin ja vuokriin. Asuntomarkkinoiden kiristyminen näkyy selvästi asuntojen hinnoissa ja vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrissa, jotka ovat pääkaupunkiseudulla nousseet nopeammin kuin koko maassa.

Pääkaupunkiseudun vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet viimeisen 10 vuoden aikana selvästi nopeammin kuin hinnat koko maassa. Pääkaupunkiseudun sisällä Helsingin – erityisesti keskusta-alueiden – hinnat ovat nousseet suhteellisesti eniten, joten myös seudun sisäiset erot ovat kasvaneet. Asuntohintojen nousu ylittää pääkaupunkiseudulla ansiotason, rakennuskustannusten tai kuluttajahintojen nousun.

Kuvio 3.7: Asuntojen hinnat verrattuna muihin hintoihin 2000-luvulla

Eräitä vertailuindeksejä asuntohintoihin eurokaudella



Lähde: Tilastokeskus.

4 Asumistaso

Asumisväljyys

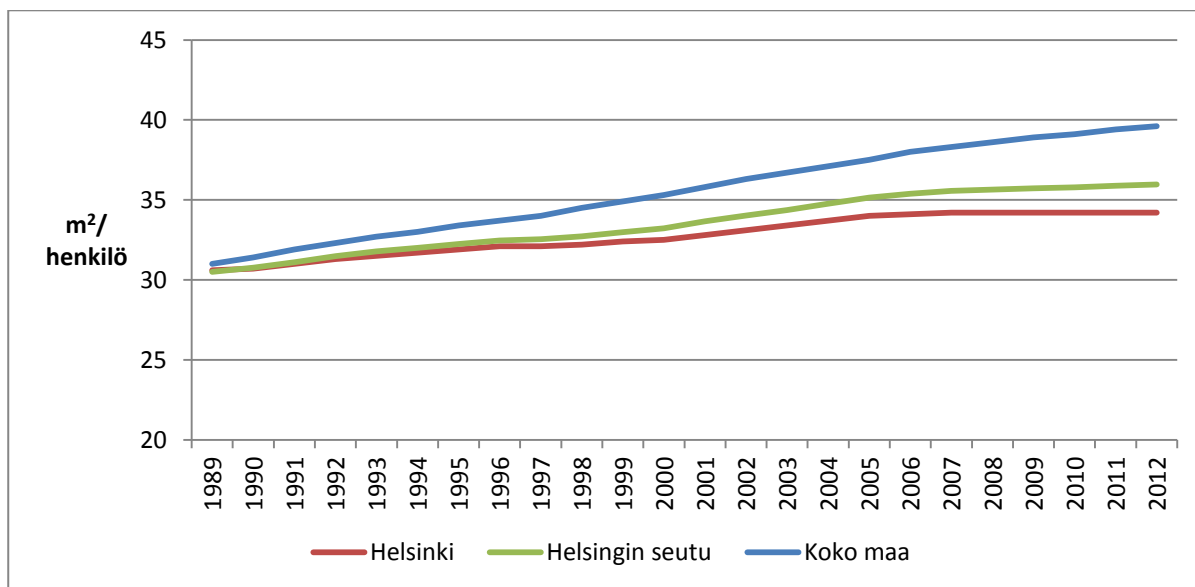
Keskimääräisen asumisväljyyden muutos kuvaa karkealla tasolla asumistason kehitystä. Suomessa keskimääräinen asumisväljyys on kasvanut 2,8-kertaiseksi ja Helsingissä kaksinkertaiseksi vuodesta 1960 vuoteen 2012. Tutkimusten mukaan asuntokuntien pieneneminen ja tulotason nousu ovat ensisijaisia tekijöitä, jotka kasvattavat asumisväljyyttä, kun taas asumisen käyttökustannusten (vuokra tai omistusasumisen hoito- ja rahoituskustannukset) nousu hidastaa asumisväljyyden kasvua.

Asumisväljyyden kasvu pysähtyi Helsingissä ja hidastui voimakkaasti Helsingin seudulla 2000-luvun puolivälissä, kun sen sijaan koko maassa kasvu jatkuu. Vuonna 2012 asumisväljyys oli Helsingissä 34,2 m²/henkilö, Helsingin seudulla 36 m²/henkilö ja koko maassa 39,6 m²/henkilö.

Väljyyden kasvun pysähtymisen (Helsinki) tai hidastumisen (seutu) taustalla on ensisijaisesti asuntomarkkinoiden kiristyminen, jota kuvastavat ennen kaikkea muihin alueisiin sekä muuhun kustannuskehitykseen verrattuna nopeasti nousseet asuntohinnat ja vuokrat.

On myös arvioitu, että asumisen arvostukset muuttumassa ja tähän liittyen urbaanin asumisen arvostus on nousemassa. Tähän liittyy se, että hyvän saavutettavuuden ja hyvien palveluiden vastapainona tyydytään tinkimään asumisväljyydestä, jolloin sijainnista maksettua lisäneliöhintaa kompensoidaan pienemmällä asuntokoolla.

Kuvio 4.1: Asumisväljyyden kehitys Helsingissä, Helsingin seudulla ja koko maassa 1989-2012



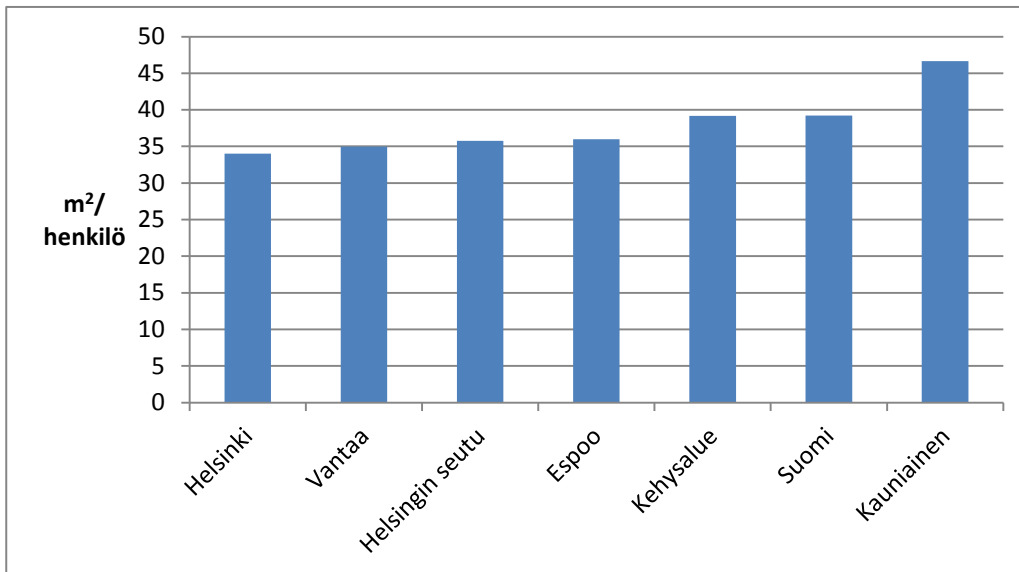
Lähde: Tilastokeskus

Asumisväljyyden erot alueen ja asutokuntatyyppin suhteen

Asumisväljyys alenee kaupunkimaisuuden ja kerrostalovaltaisuuden suhteen. Helsingissä on alempi väljyys kuin Espoossa ja Vantaalla, joissa puolestaan on ahtaampaa kuin kehyskunnissa.

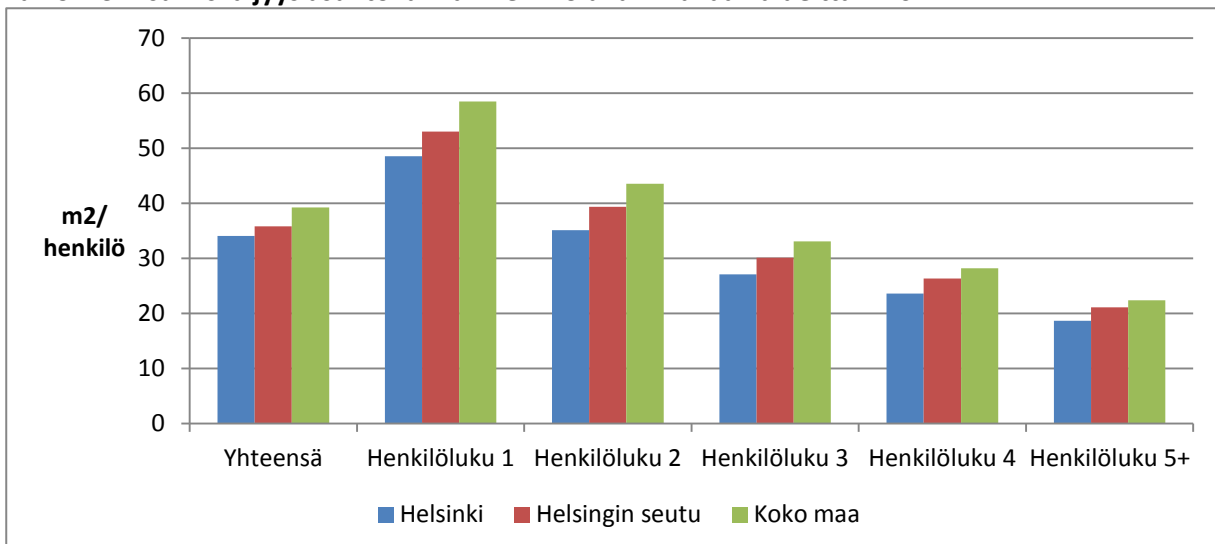
Yhden henkilön asutokunnat asuvat keskimäärin puolet väljemmin kuin asutokunnat keskimäärin. Vähintään 5 henkilön asutokuntien väljyys on hieman yli puolet kaikkien asutokuntien keskiarvosta. Kaiken kokoiset asutokunnat asuvat ahtaammin Helsingissä kuin muualla seudulla tai koko maassa.

Kuvio 4.2: Asumisväljyys Helsingin seudulla alueittain ja koko maassa 2012



Lähde: Tilastokeskus.

Kuvio 4.3: Asumisväljyys asutokunnan henkilöluvun mukaan alueittain 2012

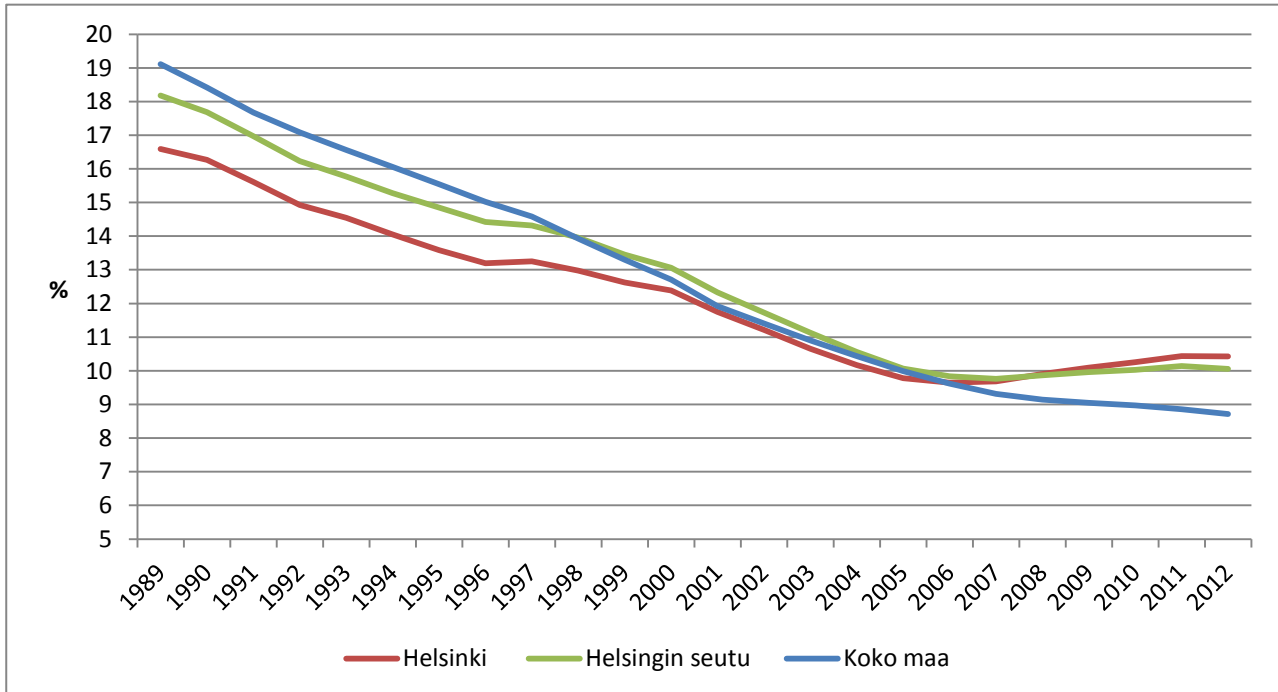


Lähde: Tilastokeskus

Asuntomarkkinoiden käänne Helsingin seudulla viime vuosikymmenellä tulee näkyviin myös ahtaasti asuvien asutokuntien osuuden kehityksessä. Ahtaasti asuvien asutokuntien osuus laski systemaattisesti 1980-luvun lopulta viime vuosikymmenen puoliväliin asti, jolloin osuus laske alle 10 %:n tasolle sekä Helsingissä

ja seudulla että koko maassa. Kuitenkin lasku oli selvästi hitaampaa Helsingissä kuin koko seudulla, jossa se puolestaan oli hitaampaa kuin koko maassa. Vuoden 2006 jälkeen trendi kääntyi jyrkästi: ahtaasti asuvien osuus kääntyi nousuun Helsingissä ja Helsingin seudulla, kun taas koko maassa lasku jatkui, joskin aikaisempaa hitaammin.

Kuvio 4.4: Ahtaasti asuvien* asuntokuntien osuuden kehitys 1989-2012



*Ahtaasti asuva: enemmän kuin yksi henkilö huonetta kohti (keittiötä ei lueta huonelukuun)

Lähde: Tilastokeskus

Vailla vakinaista asuntoa olevat ja asunnottomat

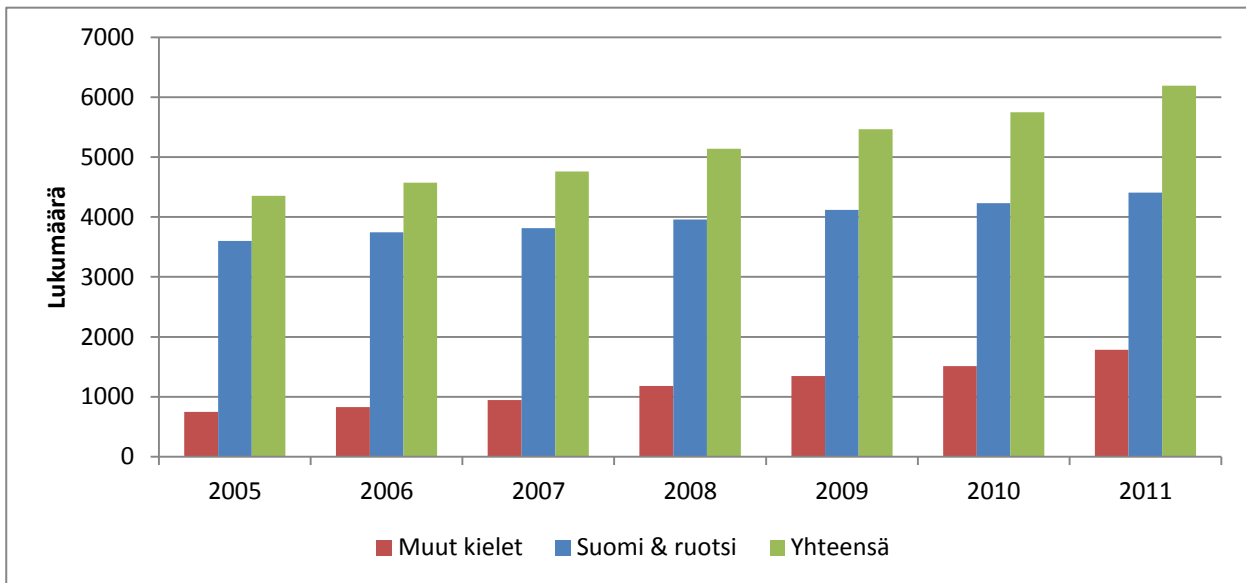
Tutkimusten mukaan kasvavan suurkaupunkialueen asuntomarkkinoiden tunnusomainen piirre on, että kohtuulaatuisen asumisen markkinahinta on korkea. Tämän taustalla ovat mm. korkea maanhinta, korkean keskimääräisen tulotason aikaansaama maksuhalukkuus asumisesta sekä tarjonnan jälkeenjääneisyys tai sopeutumisen hitaus suhteessa kysynnän kasvuun. Tästä syystä kasvavalla suurkaupunkialueella on aina väliinputoajia ja pienituloisilla on riski joutua kokonaan normaaleiden asuntomarkkinoiden ulkopuolelle. Vailla vakituista asuntoa olevat on rekisterikäsité, joka on yhteydessä asunnottomuuteen ja pienituloisten epävarmaan asumiseen.

Helsingissä oleskeli vailla vakinaista asuntoa 6 190 henkilöä 1.1.2011. Heistä 74 % oli miehiä ja 29 % vieraskielisiä. Kasvu vuodesta 2005 vuoteen 2011 oli 42 %, kun koko väestö kasvoi samana aikana 5 %. Vailla vakituista asuntoa olevien naisten määrä kasvoi 67 % ja vieraskielisten määrä 138 %.

Koko Helsingin väestöstä 1,1 % oli kunnassa vailla vakituista asuntoa vuoden 2011 alussa. Vieraskielisillä osuus oli 2,8 %, mutta 20-29-vuotiailla vieraskielisillä osuus oli 4,4 %. (Kostiainen & Laakso 2012)

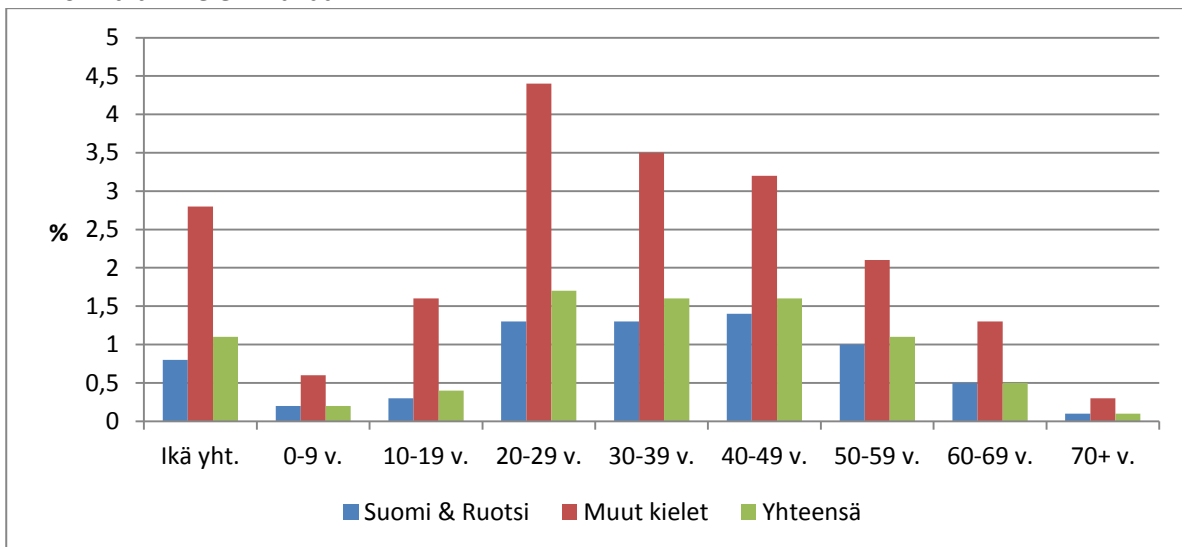
ARA:n (2013) mukaan Helsingissä oli 4 100 asunnottomaksi määriteltyä vuonna 2012. Pääkaupunkiseudulla asunnottomia oli noin 5 100, joka on kaksi kolmannesta koko maan asunnottomien määrästä. Helsingin asunnottomien määrä lisääntyi lähes viidenneksellä (17 %) vuodesta 2011 vuoteen 2012. (ARA 2013b.)

Kuvio 4.5: Vailla vakinaista asuntoa olevien määrä vuosina 2005–2011 (1.1.) Helsingissä äidinkielen mukaan



Lähde: Kostiainen & Laakso 2012

Kuvio 4.6: Kunnassa vailla vakinaista asuntoa oleskelevien osuus (%) vastaavan ikäisestä väestöstä 1.1.2011 äidinkielen mukaan



Lähde: Kostiainen & Laakso 2012

5 Asumisen hinta

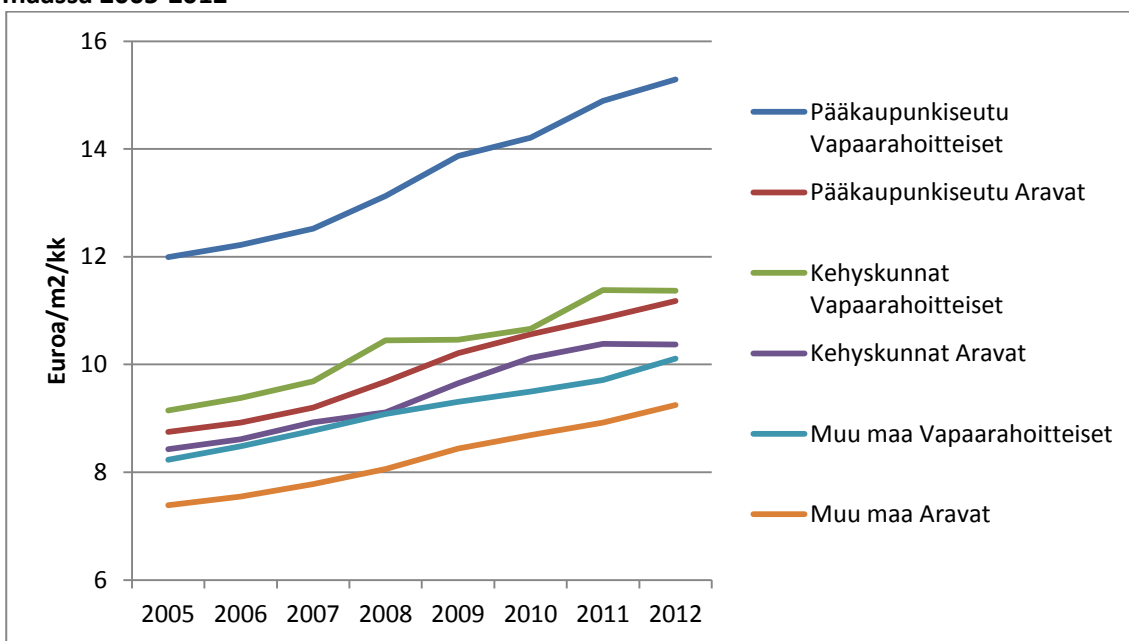
Kaikkein selvimmin asuntomarkkinoiden kiristyminen näkyy asuntojen hinta- ja vuokratasossa. Koska tarjontaa ei ole pystynyt sopeutumaan asuntojen kysynnän kasvuun väestönkasvun ja tulojen nousun seurauksena, asuntomarkkinoille kanavoitunut lisäraha on mennyt markkinahintoihin ja -vuokriin.

Asuntojen vuokratasoerot ovat kasvaneet nopeasti viime vuosikymmenen puolivälin jälkeen. Pääkaupunkiseudun vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso reagoi herkästi kysynnän muutoksiin. Pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteiset vuokrat olivat vuonna 2012 keskimäärin 1,5-kertaiset muun maan vapaarahoitteisiin asuntoihin verrattuna. Ero pääkaupunkiseudun ARA-vuokriin nähden oli 1,4-kertainen.

ARA-vuokrien erot alueiden välillä selvästi pienemmät kuin vapaarahoitteisten, mutta niiden suhteen erot ovat merkittävät.

Osakeasuntojen kauppahintojen ero Pääkaupunkiseudun ja muun Suomen välillä on kasvanut vielä nopeammin ja suuremmaksi kuin vuokra-asumisessa, sillä vanhojen vapaarahoitteisten asuntojen m²-hinnat olivat keskimäärin 2,1-kertaa niin korkeat korkeammat kuin muualla maassa vuonna 2012. Ero on kasvanut erittäin nopeasti vuoden 2005 jälkeen.

Kuvio 5.1: Asuntojen vuokrat rahoitustyyppin mukaan pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja muualla maassa 2005-2012



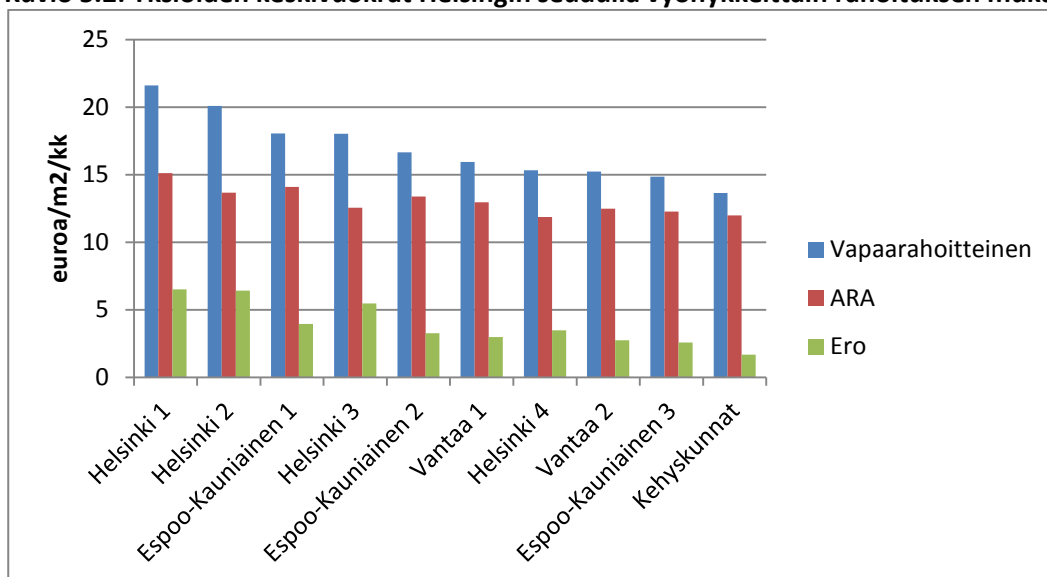
Lähde: Tilastokeskus (Huom. Muu Suomi tarkoittaa pääkaupunkiseudun ulkopuolista aluetta)

Helsingin seudun sisäiset vuokratasoerot

Vapaarahoitteiset vuokrat määräytyvät asunnon markkinaehtoisesti sijainnin perusteella. Vapaarahoitteiset vuokrat heijastavat sijaintietuja (saavutettavuus, palvelut, ympäristö), jotka ovat oleellisia tekijöitä kotitalouksien maksuhalukkuudessa. Helsingin seudulla keskivuokrataso alenee keskustaetäisyyden ja alueen muiden vetovoimatekijöiden mukaan. Seudun kalleimmalla hintavyöhykkeellä, Helsingin keskusta-alueilla ja niemen etelä-osassa, yksion keskimääräinen vuokrataso on noin 1,6-kertainen kehyskuntiin verrattuna. Sen sijaan ARA-asunnoissa sijainnin merkitys on vähäinen, sillä ARA vuokraerot perustuvat ensi sijassa ra-

kentamisajan eroihin. Vastaavasti myös vapaarahoitteisen ja ARA:n vuokrien ero suuri keskeisissä sijainneissa, mutta ero supistuu reuna-alueita kohti mentäessä.

Kuvio 5.2: Yksiöiden keskivuokrat Helsingin seudulla vyöhykkeittäin rahoituksen mukaan 2012



Lähde: Tilastokeskus

Kuitenkin kaikilla alueilla vuokratason hajonta on erittäin suuri heijastaen alueiden sisäisiä eroja asuntojen mikrosijainnissa sekä asuntojen ominaisuuksissa ja laadussa. Lisäksi vuokrasopimuksen solmimisajankohta heijastuu vuokratasoon. Pääsääntöisesti uusien vuokrasopimusten vuokrataso on korkeampi kuin vanhojen.

Taulukossa 5.1 havainnollistetaan vapaarahoitteisten yksiöiden vuokratason hajontaa karkealla aluejaolla käyttäen tunnuslukuina alakvartiiliä, mediaania ja yläkvartiiliä. Taulukon mukaan vuokra-asuntojen edullisimman neljänneksen korkein vuokrataso on Helsingissä neljänneksen alempi kuin mediaani ja yli kolmanneksen alempi kuin kalleimman neljänneksen alin vuokra. Hajonta on pienempää muilla alueilla ja pienin kehyskunnissa. Taulukon mukaan kohtuuhintaista vuokra-asumista on tarjolla myös vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa.

Taulukko 5.1: Vapaarahoitteisten yksiöiden vuokrien (€/m²/kk) hajontalukuja Helsingin seudulla 2012

	Alakvartiili	Mediaani	Yläkvartiili
Pääkaupunkiseutu (PKS)	14,25	18,33	21,94
Helsinki	14,86	19,42	22,96
Espoo-Kauniainen	13,21	16,13	18,86
Vantaa	12,69	16,00	18,16
Kehyskunnat	11,87	13,81	15,71

Lähde: Tilastokeskus

6 Pienituloisuus

Köyhyys voidaan määritellä ja sitä mitata monilla eri vaihtoehtoisilla tavoilla, mikä vaikuttaa osaltaan myös siihen, ketkä tilastoituvat köyhiksi. Perinteisesti köyhyys jaetaan absoluuttiseen ja suhteelliseen köyhyyteen. Absoluuttisella köyhyydellä tarkoitetaan ihmisen olemassaololle välttämättömien tarpeiden, kuten ruuan, vaatteiden ja asuinsijan puutetta. Länsimaissa puhutaan yleensä suhteellisesta köyhyydestä, jolloin huomio kiinnitetään ihmisten sosiaaliseen toimintakykyyn ja mahdollisuuksiin elää yhteiskunnassa normaalisti katsottua elämää. (Kauhanen 2005,10; Kainulainen 2013, 12.)

Suhteellinen tulometodi on köyhyysmittareista käytetyimpiä. Myös tilastokeskuksen tulonjakotilastoissa käytetään Eurostatin suhteelliseen tulometodiin perustuvaa köyhyysmääritelmää. Sen mukaan henkilö lasketaan pienituloiseksi, jos hänen kotitaloutensa ekvivalentit yhden vuoden käytettävissä olevat tulot jäävät alle 60 prosenttiin kaikkien kotitalouksien ekvivalenttien käytettävissä olevien rahatulojen mediaanitulosta. Pienituloisuuden euromääräinen raja vaihtelee vuosittain. Ekvivalentilla tarkoitetaan sitä, että kotitaloustyyppien väliset erot huomioidaan muuttamalla ne vertailukelpoisiksi laskukaavan avulla. Siinä kotitalouden ensimmäinen aikuinen saa arvon 1, muut yli 13-vuotiaat 0,5 ja sitä nuoremmat lapset 0,3. Suhteellisen tulometodin avulla on mahdollista selvittää, miten suuri osuus väestöstä elää sellaisissa kotitalouksissa, jotka yrittävät tulla toimeen muusta yhteiskunnasta poikkeavan pienillä nettotuloilla. Köyhyysmittarina suhteellinen tulometodi on epäsuora, eli se antaa kuvan vain kotitalouksien suhteellisesta tulotasosta, ei köyhyyteen liittyvistä yksilöllisistä tekijöistä tai kotitalouden elinkustannusten ja tulojen välisestä epäsuhdasta. Mediaanitulojen muuttuessa myös köyhyyden kriteeri muuttuu, koska määritelmän mukaisesti köyhien väestöosuus on täysin kytköksissä tulojakauman muotoon, ei todelliseen tulojen tasoon. Suhteellista tulometodia käytetään kotitalouskohtaiseen tarkasteluun, jossa sivuutetaan kysymys siitä, miten tulot jakautuvat eri perheenjäsenten kesken. (Tilastokeskus, Tulonjakotilasto 2011; Kainulainen 2013, 13-14; Kangas & Ritakallio 2008, 10.)

Köyhyyttä voidaan tarkastella myös toimeentulotukiasiakkuuden pohjalta. Toimeentulotuessa on kyse viimesijaisesta turvasta, johon tukeudutaan silloin, kun muut toimeentulon lähteet eivät täytä elämiseen riittäviä ehtoja. Toimeentulotukiasiakkuuteen perustuvan mittarin soveltamista muiden mittareiden rinnalla voidaan pitää hyödyllisenä, sillä se mahdollistaa toistuvan tilapäisköyhyyden huomioimisen, joka ei usein tule esille vuosituloihin perustuvia mittareita käytettäessä. (Kainulainen 2013, 16.) Asiakkuusmittarissa kaksoisehto toimii niin, että poliittis-hallinnollisesti säädetään normitulot, jotka alittavilla on oikeus sosiaalipuun. Menettely perustuu yksilölliseen tarveharkintaan, ja esimerkiksi varallisuus voi estää avunsaannin. Lisäksi edellytyksenä on avun hakeminen. Tähän sisältyy myös metodin keskeinen puute: osa sosiaalihuollon normitulon alittavista ei syystä tai toisesta hae apua. (Kangas & Ritakallio 2008, 16.)

Työmarkkinoiden muutos on kasvattanut toimeentulotukiasiakkuuden merkitystä köyhyyden tutkimisessa: Työelämään liittyvät riskit ja erityisesti osa- ja määräaikaista työsuhteista sekä itsensä työllistämisen muodoista johtuva toimeentulon epävarmuus ja tulotason nopea vaihtelu ovat tehneet tilapäisköyhyydestä ajankohtaisen ongelman. (Kainulainen 2013, 16.) Toimeentulotuki ei ole kuitenkaan enää samalla tavalla tilapäinen kriisiapu kuin vielä 1990-luvun alussa, vaan se on yhä useammille pitkäaikainen tulonlähde. Taustalla on perusturvan heikko kehitys suhteessa ansiotasoon vuosina 1992–2011, mikä on johtanut toimeentulotuen roolin korostumiseen pienituloisimpien suomalaisten toimeentulossa. (Ahola & Hii-lamo 2013, 11.) Tuen myöntämiseen liittyvien ehtojen muuttaminen vaikuttaa suoraan köyhyydestä saata-vaan kuvaan. Ehtojen kiristäminen antaa mielikuvan siitä, että köyhien määrä olisi vähentynyt, vaikka todel-

lisuudessa kyse olisi ainoastaan siitä, että tuen saamiseen oikeutettujen määrä on laskenut. (Kangas & Rita-kallio 2008, 16–17.)

Pienituloisuus suhteellisella tulometodilla mitattuna

Taulukossa x.1 esitetään vuoden 2011 suhteellisen tulometodin mukaisia pienituloisuusrajoja erityyppisille kotitalouksille. Yhden hengen talous oli vuonna 2011 pienituloinen noin 1133 euron, kahden aikuisen talous 1708 euron ja nelihenkinen lapsiperhe 2392 euron kuukausituloilla.

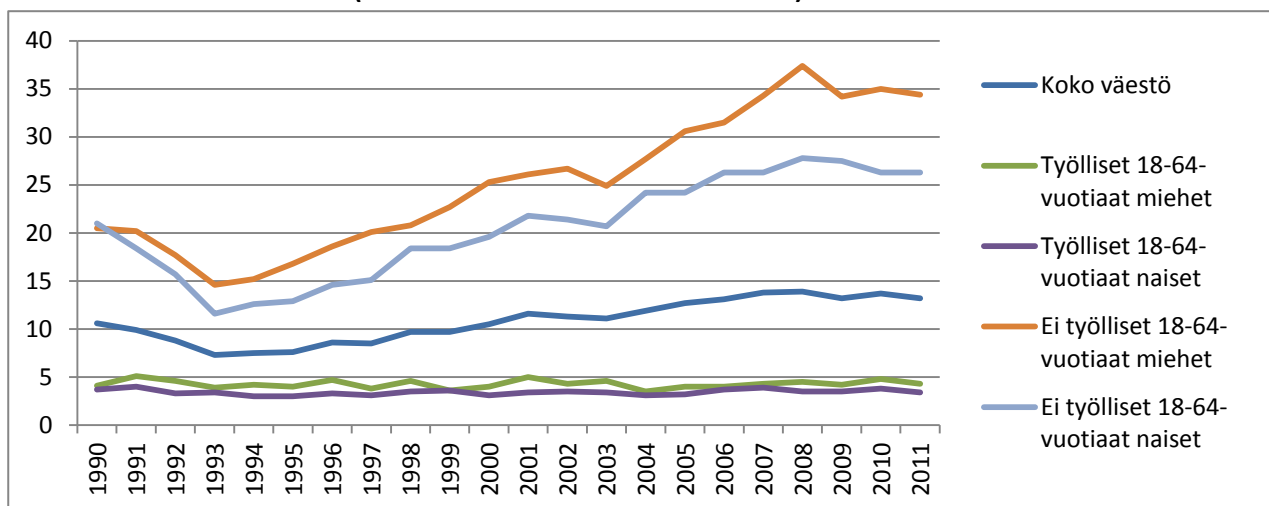
Taulukko 6.1 Pienituloisuusrajoja erityyppisille kotitalouksille vuonna 2011

	Pienituloisuusraja vuodessa, €/kotitalous	Taloudessa kulutus- yksiköitä
1 aikuinen	13 600	1,0
1 aikuinen ja 1 lapsi alle 14 v	17 700	1,3
1 aikuinen ja 2 lasta alle 14 v	21 800	1,6
1 aikuinen ja 3 lasta alle 14 v	25 900	1,9
1 aikuinen, 1 lapsi alle 14 v ja 1 lapsi 14–17 v	24 600	1,8
2 aikuista	20 500	1,5
2 aikuista (vanhemmat) ja 1 lapsi alle 14 v	24 600	1,8
2 aikuista (vanhemmat) ja 2 lasta alle 14 v	28 700	2,1
2 aikuista (vanhemmat) ja 3 lasta alle 14 v	32 700	2,4
2 aikuista (vanhemmat) ja 4 lasta alle 14 v	36 800	2,7
2 aikuista (vanhemmat) ja 1 lapsi 14–17 v	27 300	2,0
2 aikuista (vanhemmat) ja 2 lasta 14–17 v	34 100	2,5
2 aikuista (vanhemmat), 1 lapsi alle 14 v ja 1 lapsi 14–17 v	31 400	2,3
3 aikuista (esim. vanhemmat ja 18 v täyttänyt lapsi)	27 300	2,0
4 aikuista (esim. vanhemmat ja kaksi 18 v täyttänyttä lasta)	34 100	2,5

Lähde: Tilastokeskus, Tulonjakotilasto 2011,

Vuoden 2011 tulonjakotilaston mukaan koko väestön pienituloisuusaste oli 13,2 prosenttia ja pienituloisia oli 704 000 henkilöä. Naisten pienituloisuusaste oli korkeampi kuin miehillä: naisilla 13,6 prosenttia ja miehillä 12,9. Suhteellisella tulometodilla mitattuna pienituloisuus kohdistuu pääasiassa ei-työlliseen väestöön. Työllisten pienituloisuusaste oli 3,9 prosenttia ja ei-työllisten 30,2 prosenttia. Eläkeikäisten 65 vuotta täyttäneiden köyhyysaste oli 18,5 prosenttia. 0-17-vuotiaiden lasten köyhyysaste oli 11 prosenttia. Köyhyys kohdistuu yhä voimakkaammin työttömään väestönosaan, jossa pitkäaikaistyöttömien osuus on kasvanut 90-luvulta.

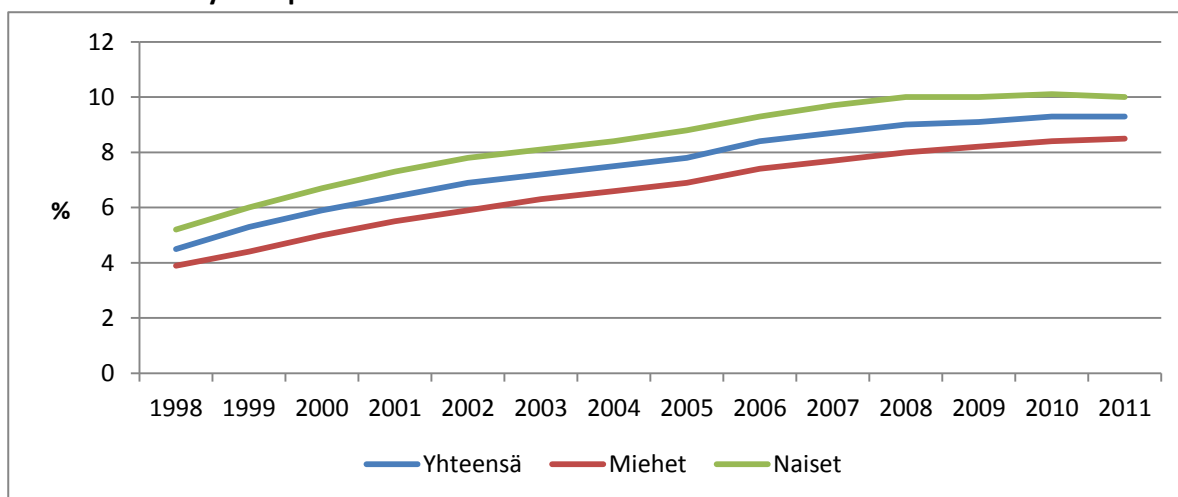
Kuvio 6.1 Pienituloisuusaste (60 % koko väestön mediaanitulosta) 1990-2011



Lähde: Tilastokeskus, Tulonjakotilasto 1990-2011,

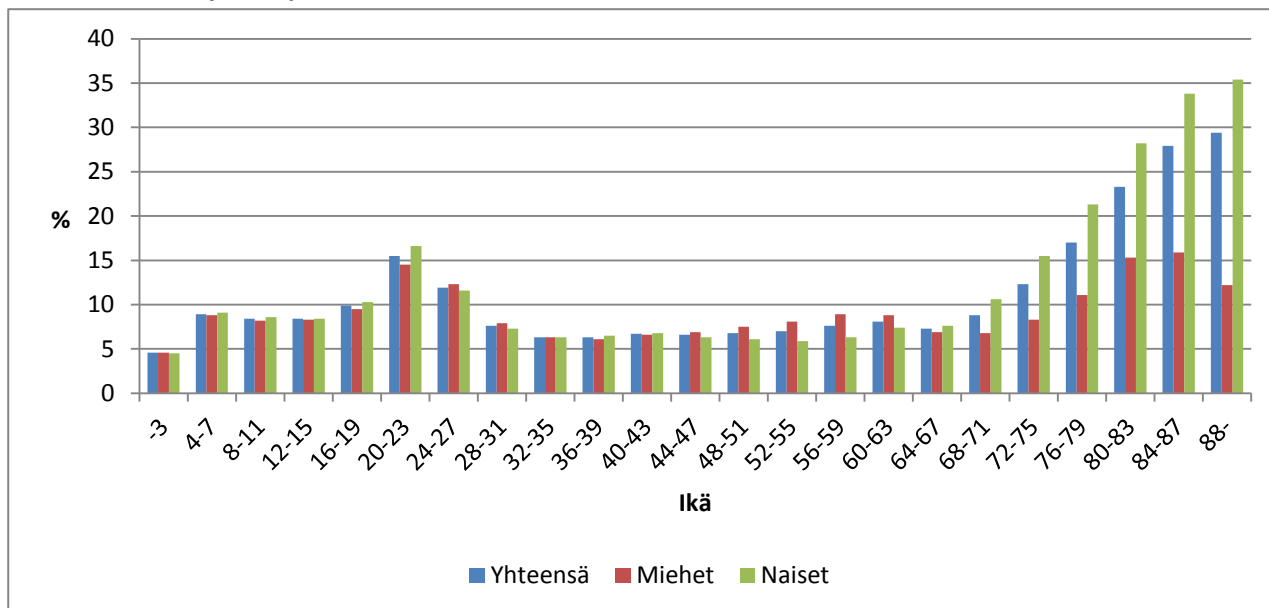
Pitkittyneesti pienituloisiksi katsotaan henkilöt, jotka ovat kuuluneet pienituloisiin kotitalouksiin tilastovuoden lisäksi kahtena vuotena kolmen edellisvuoden aikana. Pienituloisuus on vuosikymmenen kuluessa muuttunut pysyvämmäksi tilaksi. Pitkittyneesti pienituloisten osuus puolitoistakertaistui viime vuosikymmenellä 4,5 prosentista 90-luvun lopulla 9,3 prosenttiin 2000-luvun alussa. Pitkittynyt pienituloisuus painottuu ikääntyneisiin ja erityisesti naisiin. Osuus on korkea myös 20–27-vuotiailla nuorilla aikuisilla.

Kuvio 6.2: Pitkittyneen pienituloisuuden riski asuntoväestössä 1998-2011



Lähde: Tilastokeskus, Tulonjaon kokonaistilasto

Kuvio 6.3: Pitkittyneen pienituloisuuden riski asuntoväestössä iän mukaan 2011

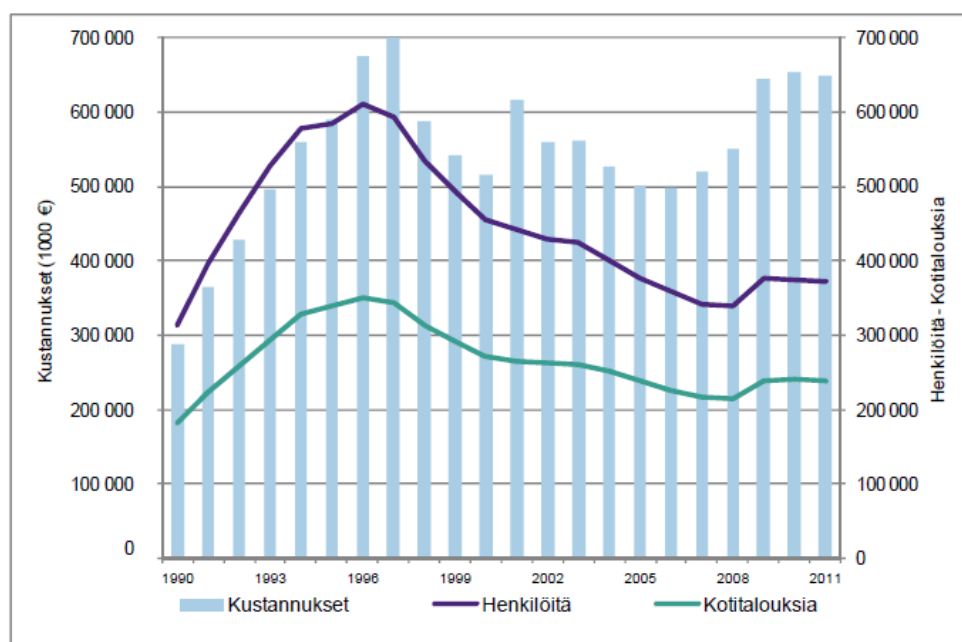


Lähde: Tilastokeskus, Tulonjaon kokonaistilasto

Pienituloisuus toimeentulotukiasiakkuutena

Vuonna 2011 toimeentulotukea myönnettiin koko maassa yhteensä 239 212 kotitaloudelle ja 371 898 henkilölle. Keskimäärin 6,9 prosenttia väestöstä sai toimeentulotukea. Kaikista toimeentulotukea saaneista 18–29-vuotiaiden osuus oli 27,4 %. Toimeentulotukea sai kuukausittain keskimäärin 118 133 kotitaloutta. Yksin asuvien kotitaloudet saavat toimeentulotukea yleisemmin kuin yhdessä asuvien kotitaloudet. Kaikista kahden vanhemman kotitalouksista 4,7 % ja kaikista lapsettomista pariskunnista 2,1 % sai toimeentulotukea. Toimeentulotukea saavien yksinhuoltajakotitalouksien osuus kaikista yksinhuoltajakotitalouksista oli 24,1 % vuonna 2011. Kaikista yksin asuvista mieskotitalouksista 13,7 % ja 8,3 % naiskotitalouksista sai toimeentulotukea. (THL 2013, 1-2.)

Kuvio 6.4: Toimeentulotukea saaneet kotitaloudet, henkilöt ja kustannukset (2011 hinnoin) 1990–2011



Lähde: THL 2013

Toimeentulotukea saaneista kotitalouksista viitehenkilön sosioekonomisen aseman mukaan eniten henkilöitä eli 29,4 % kuului viiteryhmään ”muut”, johon lasketaan myös pitkäaikaistyöttömät. Vuonna 2011 toiseksi eniten kotitalouksia kuului luokkaan ”työntekijä” (27,6 %). Opiskelijoiden osuus oli 13,1 % ja eläkeläisten 11,9 %. Vähiten toimeentulotukea saivat ylemmät toimihenkilöt (0,5 %) sekä yrittäjät (1,2 %). Tiedot toimeentulotukea saaneiden kotitalouksien tulolähteistä ja pääasiallisesta toiminnasta kerätään poikkileikkausaineistona marraskuulta sähköisesti tietonsa toimittavista kunnista. Toimeentulotukea saavien yleisimmät toimeentulon lähteet olivat asumistuki ja työttömyyden perusturva (työmarkkinatuki/peruspäiväraha). Marraskuussa 2011 toimeentulotukea saaneista 15–74-vuotiaista työttömien osuus oli 57,6 % ja työllisten 8 %. Toimeentulotukea saavien työllisten osuus lisääntyi 7,5 prosentista 8,0 prosenttiin verrattuna edelliseen vuoteen. Työvoimaan kuulumattomien osuus oli 34,4 %. (THL 2013, 3-4.)

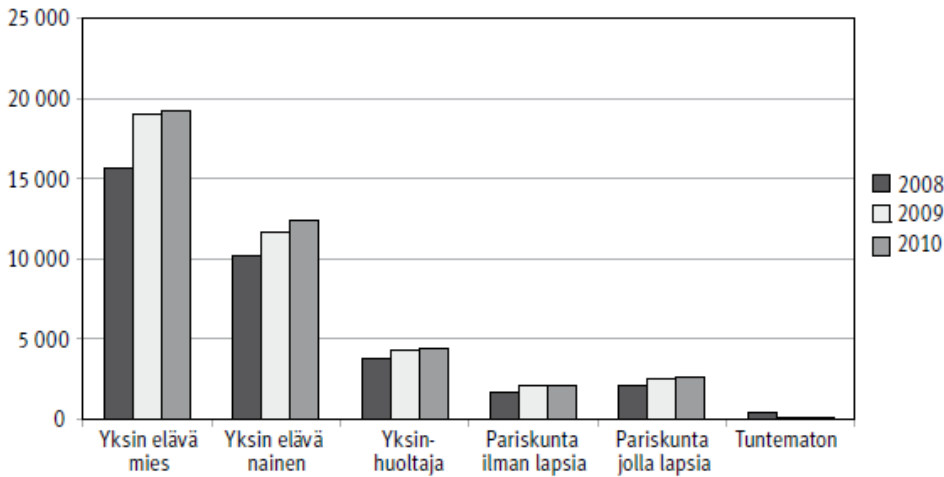
Toimeentulotukiasiakkaat Helsingissä

Kaikista Suomen toimeentulotukea saavista kotitalouksista Helsingissä asui 15 %, hieman suurempi kuin Helsingin asuntokuntien osuus, 12 %. Eniten toimeentulotukea saivat yksin elävät helsinkiläiset, miehet naisia enemmän. Yhteensä yksinelävät ja yksinhuoltajien kotitaloudet muodostivat 88 % kaikista toimeentulotukea saavista talouksista. Suhteuttamalla toimeentulotukea saavien kotitalouksien määrää asuntokuntien määrään, voidaan arvioida että vuonna 2010 31,8 % yksin elävistä miehistä sai toimeentulotukea. Yksin elävien naisten kotitalouksissa osuus oli 14 %. Arvion mukaan 19,1 prosenttia yksinhuoltajatalouksista sai toimeentulotukea. Koko maan osuuksiin verrattuna yksin asuvien miesten ja naisten osuudet ovat korkeampia ja yksinhuoltajien osuus pienempi kuin koko maassa. Yksin elävien naisten ikäjakaumassa erottuvat huippuina kaikkein nuorimmat, kaikkein vanhimmat ja viisikymppiset. Yksin elävien miesten ikäjakaumassa erottuvat kaikkein nuorimpien ja nelikymppisten huiput. Yksinhuoltajanaisten ikäjakauma on myös kaksihuippuinen: nuorten alle 30-vuotiaiden äitien ja nelikympp-

pisten äitien osuudet ovat muita ikäryhmiä suuremmat. Yksinhuoltajamiehistä melkein puolet kuuluu nelikymppisten ikäryhmään. (Haataja 2013, 31-32; Ahola 2013, 24.)

Kuvio 6.5: Toimeentulotukea saaneet kotitaloudet kotitaloustyyppittäin Helsingissä

Toimeentulotukea saaneiden kotitalouksien määrä



Lähde: Ahola 2013

Maahanmuuttajat saavat toimeentulotukea selvästi kantaväestöä enemmän. Maahanmuuttajia on aineistossa 8,2 %, mutta heidän osuutensa toimeentulotukimenoista on 27 %, mikä kuitenkin vastaa heidän osuuttaan asiakkuuksista. Eri maahanmuuttajaryhmien välillä on kuitenkin huomattavaa hajontaa. OECD-maista tulleilla on toimeentulotuen riski osin jopa kantaväestöä pienempi. Sen sijaan pakolaismaista tulleilla riski on suuri. Muista maista tulleista lähes joka kolmas, OECD-maista joka kymmenes ja kantaväestöstä joka kuudestaista on saanut vuoden aikana toimeentulotukea. Maksujen rakenne kuitenkin poikkeaa kantaväestöstä: Kuukausimaksut kulutusyksikköä kohden ovat selvästi pienemmät, kun taas tukikuukausia on enemmän. Kotitaloustasolla tarkasteltuna maahanmuuttajien suurempia tukimenoja selittää suurempi kotitalouden koko. Toimeentulotuen saamisriski on maahanmuuttajilla pääasiassa kantaväestöä suurempi myös silloin, kun demografiset erot on vakioitu. (Tervola & Verho 2013, 73, 79-81.)

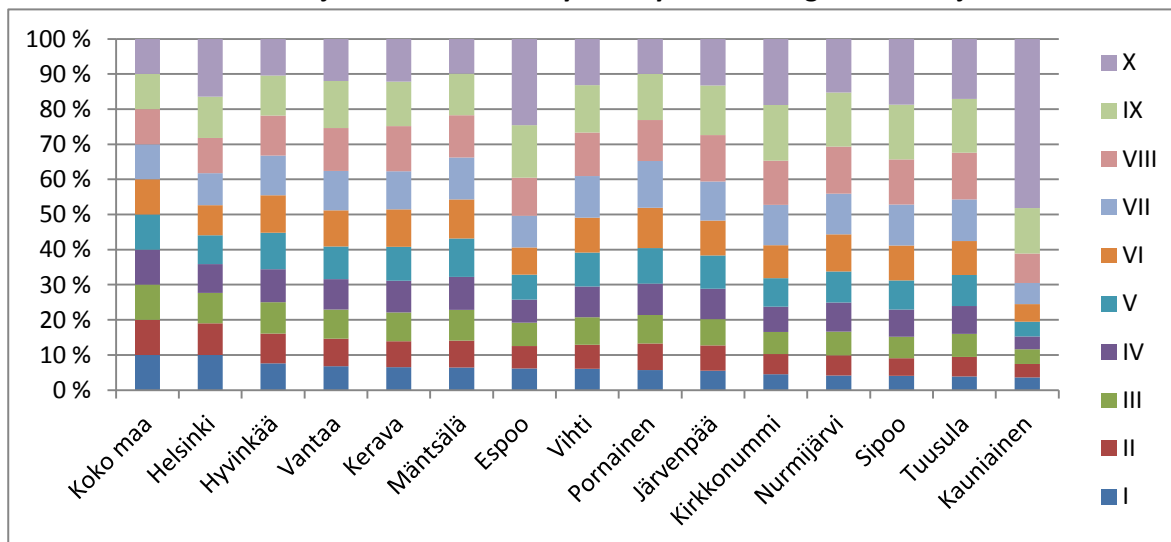
Kotitalouden pääjäsenen² pääasiallisentoiminnan mukaan tarkasteltuna toimeentulotukea maksettiin eniten työttömille ja lomautetuille. Vuonna 2010 työttömien tai lomautettujen kotitalouksien osuus oli 50,5 % ja määrä noin 20 600. Työssäkäyvien kotitalouksien osuus oli 8,8 % ja määrä noin 3 300. Yhden aikuisen toimeentulotukea saavilla talouksilla yleisin pääasiallinen toiminta liittyi työttömyyteen tai lomautukseen, miehillä yleisemmin kuin naisilla. Harva yksin elävä oli töissä, mutta lyhyen aikaa toimeentulotukiasiakkaina olleet naiset kaksi kertaa yleisemmin (15 %) kuin miehet (8 %). Pitkäaikaisasiakkaista työssä oli vain 2–3 %. Lyhyen aikaa toimeentulotukea saaville yksinhuoltajille työssäolo oli suunnilleen yhtä yleistä (33 %) kuin työttömyys (35 %). Pitkään tukea saaneista yksinhuoltajista oli työssä huomattavasti useampi kuin muista yksin elävistä, vaikka työttömyys tulee yksinhuoltajillakin yleisimmäksi toimintamuodoksi tuen keston kasvaessa. (Haataja 2013, 38.) Myös suurin osa toimeentulotukea saavista maahanmuuttajista oli työttömiä. Osuudet kuitenkin vaihtelevat ryhmittäin. OECD-maista tulleissa oli muita enemmän työssä käyviä toimeentulotuen saajia. (Tervola & Verho 2013, 81.)

² Pääjäsenellä tarkoitetaan kotitalouden jäsentä, jonka nimissä toimeentulotukipäätös on tehty.

Pienituloisuuden alueellinen jakautuminen Helsingin seudulla

Pienituloisuutta voidaan tarkastella myös jakamalla tulosaajat tulokymmenyksiin. Helsingin seudun kuntien välillä on suuret erot tulojakaumassa. Helsingissä on selvästi enemmän alimpiin tulokymmenyksiin kuuluvia kuin muissa seudun kunnissa. Kauniaisissa puolestaan suurituloisten osuus on omassa luokassaan. Myös kehysmaalaiskunnat Tuusula, Sipoo, Nurmijärvi ja Kirkkonummi ovat erkaantuneet muista kunnista siinä mielessä, että pienituloisten osuus on pieni.

Kuvio 6.6: Asuntoväestön jakautuminen tulokymmenyksiin Helsingin seudulla ja koko maassa 2011

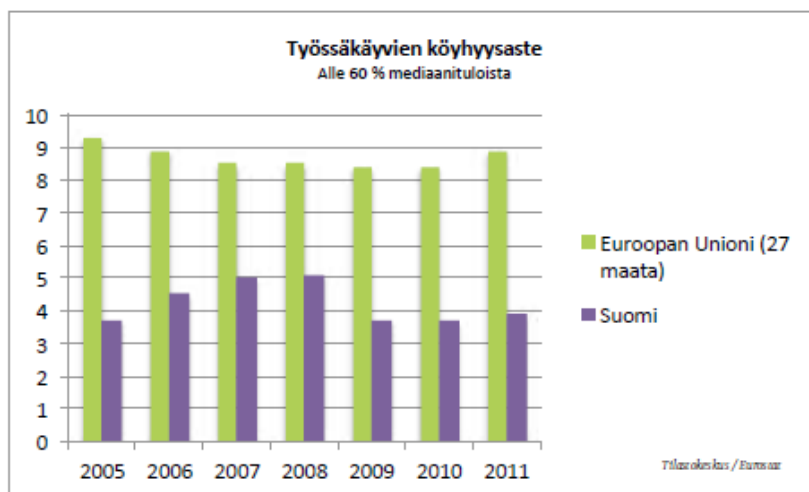


Lähde: Tilastokeskus, Tulonjaon kokonaistilasto

Työssäkävien köyhyys

Perinteisesti köyhyys liitetään työmarkkinoilta syrjäytymiseen ja sen torjumisessa otetaan yleensä lähtökohdaksi työttömänä olevat henkilöt. Työn on oletettu suojaavan ihmisiä köyhyydeltä, ja köyhyysriskin on nähty kohdistuvan pääasiassa työelämän ulkopuolisiin ryhmiin kuten eläkeläisiin, pitkäaikaistyöttömiin ja opiskelijoihin. Kuitenkin 2000-luvun vaihteen jälkeen on esiin noussut myös työssäkäyvät köyhät, joiden kotitalouden käytettävissä olevat tulot jäävät työssäkäynnistä huolimatta suhteellisen köyhyysrajan alapuolelle. (Kainulainen 2013, 7.)

Kuvio 6.7: Työssäkävien köyhyysaste

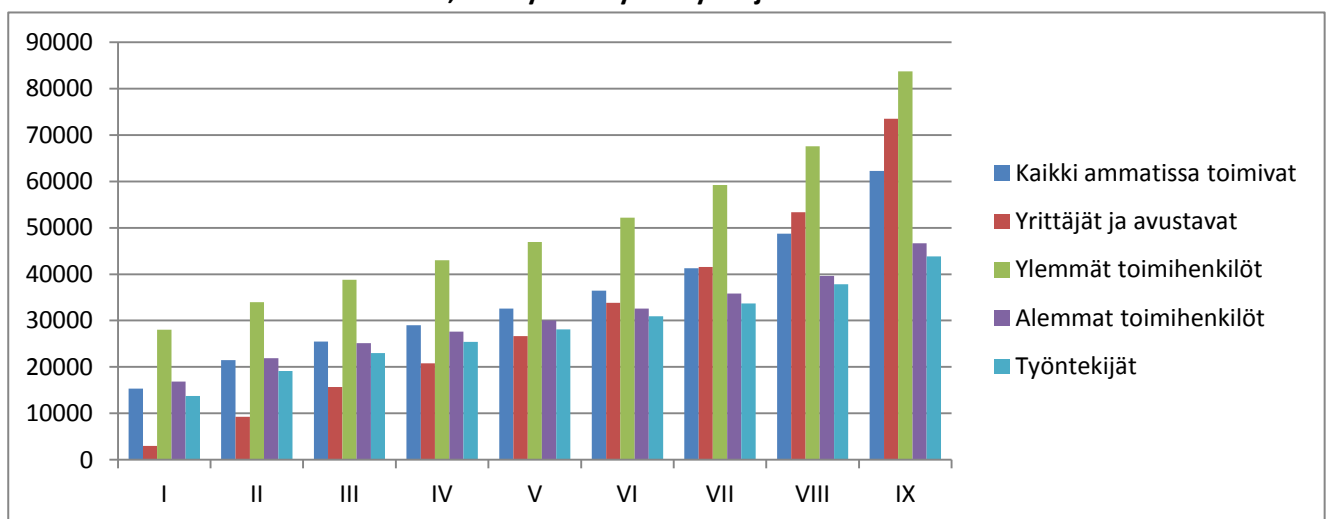


Lähde: Kainulainen 2013

Suhteellisen tulometodin perusteella yhden hengen taloudessa elävä henkilö oli vuonna 2011 Suomessa pienituloinen, jos hänen käytettävissä olevat rahatulonsa olivat alle 1140 €/kk. Suomen suhteellinen köyhyysaste on pysynyt vuodesta 2006 asti noin 13 prosentissa. Tämä tarkoittaa sitä, että noin 700 000 henkilöä elää Suomessa suhteellisen köyhyysrajan alapuolella. Vuonna 2011 näistä henkilöistä palkansaajia oli 44 000 ja yrittäjiä 42 000. Palkansaajien köyhyysaste oli 2,3 % vuonna 2011 ja yrittäjien 13,9 %. Työssäkäyvien köyhyysaste oli vuonna 2011 3,9 %, kun se työttömillä oli 43,5 %. Suomessa köyhyys onkin pysynyt ensisijaisesti työelämän ulkopuolella olevien ryhmien ongelmana. (Tilastokeskus 2013b; Kainulainen 2013, 20-21.)

Kuviossa 6.x tarkastellaan ammatissa toimivien tuotannontekijätulojen jakautumista tulokymmenyksen ja sosioekonomisen aseman mukaan. Ennen tulonsiirtoja ammatissa toimivien alimpaan tulokymmenyksen kuuluvien tulot jäivät alle yhden hengen kotitalouden pienituloisuusrajan (13 600 €/vuodessa) yrittäjillä ja avustavilla perheenjäsenillä. Alimman desiilin yläraja oli lähellä pienituloisuusrajaa myös työntekijöillä, mikä tarkoittaa että suuri osa alimman tulokymmenyksen työntekijöistä jäi alle pienituloisuusrajan. Vielä toiseen desiiliin kuuluvien yrittäjien tulot jäivät selvästi alle yhden hengen kotitalouksien pienituloisuusrajan.

Kuvio 6.8: Ammatissa toimivien tuotannontekijätulojen jakautuminen tulokymmenyksen ja sosioekonomisen aseman mukaan vuonna 2011, tulokymmenyksen ylärajat



Lähde: Tilastokeskus, Tulonjakotilasto 2011

Tilastokeskuksen palkkatilastojen mukaan yleisiä ammatteja, joissa tulot jäävät alhaisiksi (säännöllisen työajan ansion 1. desiili alle 1500€/kk ja mediaani alle 2000€/kk) yksityisellä ja julkisella sektorilla vuonna 2012 olivat:

- siivooja
- kampaaja ja parturi
- avustava puutarhatyöntekijä
- autonkuljettaja (henkilö-, taksi- ja pakettiauto)
- kassa
- koulunkäyntiavustaja
- työpajan työntekijä
- puistotyöntekijä
- sosiaalialan avustavat tehtävät
- lähetti
- järjestelyapulainen
- ympäristötyöntekijä
- ulkoaluetyöntekijä
- apuohjaaja
- museoapulainen
- ravintolatyöntekijä
- kiinteistötyöntekijä

Työssäkäyvien köyhyyttä voidaan tarkastella myös toimeentulotukiasiakkuuden avulla. Vuonna 2011 kaikista toimeentulotukea saaneista kotitalouksista työntekijöiden kotitalouksia oli 27,6 prosenttia. Alempien toimihenkilöiden kotitalouksien osuus toimeentulotukea saaneista oli 2,1 prosenttia. Ylempiä toimihenkilöitä oli 0,5 prosenttia ja yrittäjiä 1,2 prosenttia toimeentulotukea saaneista kotitalouksista. (Kainulainen 2013, 22; THL 2013, liitetaulukko 7.)

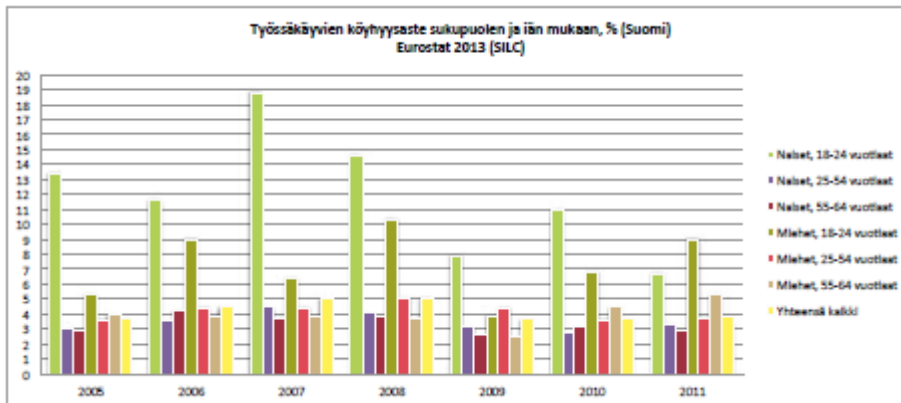
Työssäkäyvien köyhyyden riskitekijät

Työssäkäyvien köyhyyden riskitekijät voidaan jakaa kolmeen kategoriaan: 1) henkilökohtaisiin tekijöihin (sukupuoli, ikä ja koulutustaso), 2) kotitalouskohtaisiin tekijöihin (lasten ja työssäkäyvien aikuisten lukumäärä) ja 3) työhön liittyviin tekijöihin (matala palkka, osa- ja määräaikaiset työsuhteet ja ammattiasema). Työssäkäyvien köyhyysriski koskee Suomessa erityisesti matalasti koulutettuja ja pienipalkkaisia työntekijöitä sekä osa- ja määräaikaisissa työsuhteissa työskenteleviä. Suurin köyhyysriski paikantuu iän mukaan nuoriin ja koulutustason mukaan keskiasteen koulutuksen saaneisiin. Taustalla on keskiasteen koulutuksen suorittaneiden korkeampi työvoimaan osallistuminen kuin perusasteen koulutuksen suorittaneilla; perusasteen koulutuksen saaneilla köyhyys kohdistuu enemmän työttömiin. Suurimman työssäkäyvien köyhien ikäryhmän muodostavat 35–54-vuotiaat, samoin kuin työssäkäyvien pitkäaikaisköyhien ryhmän. (Kainulainen 2013, 22-23; Kauhanen 2005, 89.)

Kotitalouskohtaiset tekijät kuten kotitalouden koko, lasten lukumäärä, kotitalouden työssäkäyvien jäsenten määrä, työnteon intensiteetti ja kotitalouden tulot ovat tärkeitä tekijöitä työssäkäyvien köyhyyden kannalta. Viime vuosina työssäkäyvien miesten köyhyysaste on ohittanut naisten köyhyysasteen, joka vielä vuosituhannen alussa oli suurempi. Pienemmästä tulotasosta ja suuremmasta osa- ja määräaikaisen työn osuudesta huolimatta naisten kotitalouden yhteenlasketut tulot nostavat heidät köyhyysrajan yläpuolelle. Köyhyysriski nousee huomattavasti yhden ansaitsijan kotitalouksissa varsinkin lapsiperheissä. Erityisesti työssäkäyvien yksinhuoltajien köyhyysriski on ollut merkittävä 2000-luvun vaihteen jälkeen. Köyhyysriski on yhteydessä myös tehtyjen työkuukausien määrään, mutta ongelmana näyttäisi olevan se, että hyväkään työllisyys ei suojaa kaikkia työtätekeviä köyhyydeltä. Työmarkkinatekijöistä työsuhteiden laatuun liittyvät tekijät, kuten työsuhteen epätyypillisuus (osa-aikaisuus, pätkeyttäisyys) ja matalapalkkaisuus, lisäävät työtätekevien köyhyysriskiä. Vuoden 2011 tulonjakotilaston mukaan palkansaajien köyhyysaste oli suurin työntekijöillä, 4,1 %. Viime vuosina on alettu kiinnittää huomiota myös itsensä työllistäjien merkittävään köyhyysriskiin. Yksinäisyrittäjien köyhyysriski olikin yrittäjistä korkein, 18,5 prosenttia. (Tilastokeskus 2013b; Kauhanen 2005, 89; Kainulainen 2013, 23.)

Nuorten aikuisten yhden hengen taloudet muodostavat Suomessa poikkeuksellisen suuren työssäkäyvien köyhien ryhmän. Tätä selittää opiskelijoiden suuri määrä, sillä työssäkäyvät päätoimiset opiskelijat luokitellaan tilastoissa työssäkäyviksi. Nuoret aikuiset työskentelevät myös muita ikäryhmiä useammin osa- ja määräaikaisissa työsuhteissa. Lisäksi nuoret työntekijät ovat usein työuran alussa, mikä selittää matalaa palkkatasoa. (Kainulainen 2013, 24.)

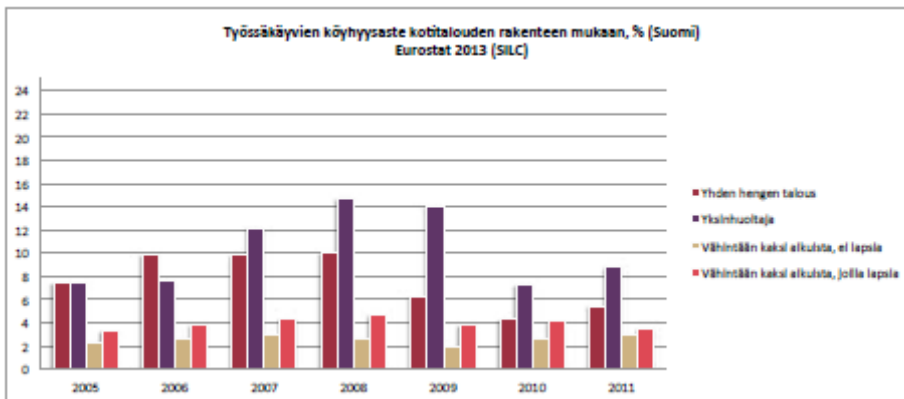
Kuvio 6.9: Työssäkävien köyhyysaste sukupuolen ja iän mukaan



Lähde: Kainulainen 2013

Köyhyyden aiheuttamat ongelmat riippuvat olennaisesti siitä, miten kestävästä tilasta on kyse. Kauhasen (2005) mukaan pitkäaikaisköyhyyden riski kohdistuu enemmän naisiin kuin miehiin sekä enemmän perusasteen koulutuksen varassa oleviin kuin keski- ja korkea-asteen koulutuksen saaneisiin. Varsinkin ikääntyneillä työntekijöillä on korkea pitkäaikaisköyhyyden riski. Nuorilla aikuisilla riski on matala, mikä selittyy opiskelijoiden korkealla määrällä. Köyhyydestä poistumisen esteinä toimivat matala koulutustaso ja ikääntyneisyys. Sitä edesauttavat puolestaan korkea-asteen koulutus, nuori ikä ja kotitalouden tulotasoa kohentava toinen aikuinen. Toisaalta, mitä suurempi perhe on, sitä vaikeampaa on päästä pois köyhyydestä. (Kauhanen 2005, 90-91; Kainulainen 2013, 25.)

Kuvio 6.10: Työssäkävien köyhyysaste kotitalouden rakenteen mukaan

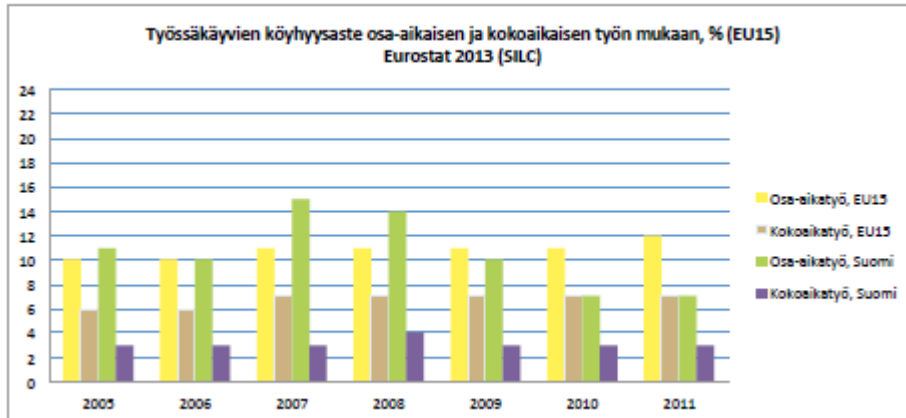


Lähde: Kainulainen 2013

Osa-aikainen ja määräaikainen työ sekä erilaiset itsensä työllistämisen muodot lisäävät työssäkävien köyhyysriskiä huomattavasti. Tämä näkyy erityisesti naisten ja nuorten kotitalouksien korkeana köyhyysriskinä. Osa-aikatyöt ovat lisääntyneet maltillisesti 1990-luvun lopulta asti. Osa-aikatyöt kohdistuvat erityisesti yksityisen palvelusektorin naisvaltaisille aloille. Vuonna 2012 lähes viidesosa naisista osa-aikatoissa, miehistä alle kymmenes. Esimerkiksi vähittäiskaupan työntekijöistä 38 % osa-aikaisia. Yleisin syy osa-aikatyölle on opiskelu, mutta reilu neljäsosa – joista 70 % on naisia – tekee osa-aikatoita vastentahtoisesti. Osa-aikaisissa työsuhteissa työskentelevien köyhyysriski on ollut Suomessa kokoaikatoissa työskenteleviä korkeampi. Viime vuosina osa-aikaisissa työsuhteissa työskentelevien köyhyysaste on kuitenkin laskenut. Määräaikaiset työsuhteet lisäävät Suomessa työssäkävien kotitalouksien köyhyysriskiä osa-aikatoita vähemmän. Eurosta-

tin mukaan vuonna 2011 pysyvässä työsuhteessa työskentelevien köyhyysaste oli Suomessa 2 %, määräaikaisissa työsuhteissa 4 % ja osa-aikatöissä 7 %. (Kainulainen 2013, 29-30.)

Kuvio 6.11: Työssäkäyvien köyhyysaste osa-aikaisen ja kokoaikaisen työn mukaan



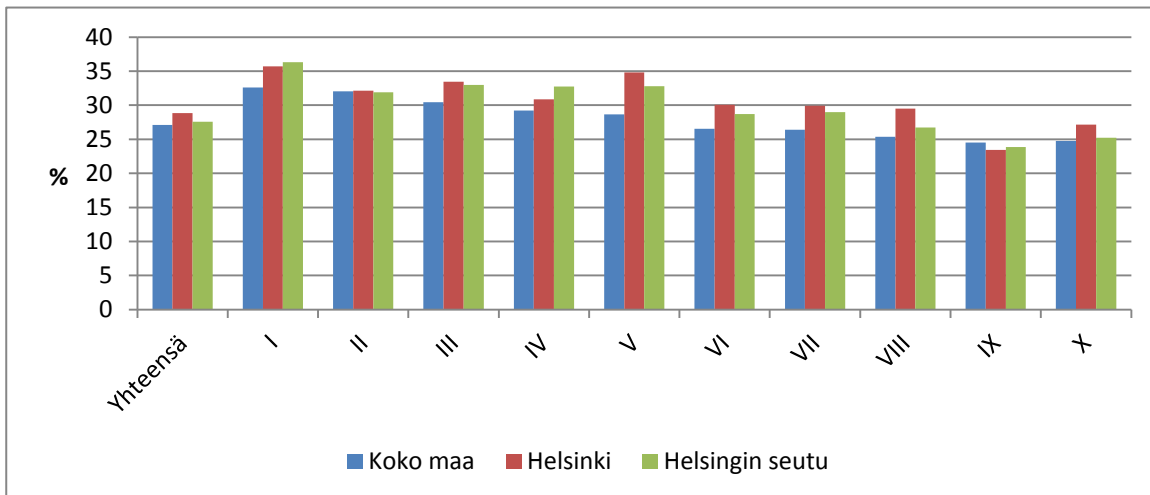
Lähde: Kainulainen 2013

Eri riskitekijät eivät välttämättä automaattisesti johda kotitalouksien köyhyyteen. Ongelmalliseksi työssäkäyvien kotitalouksien asema muodostuu silloin, kun kotitalouteen kasautuu useampi köyhyysriskiä nostava tekijä, esimerkiksi yksinhuoltajalla, joka työskentelee matalapalkkaisissa osa-aikatöissä tai lyhyissä määräaikaisissa työpätkissä. Yksinhuoltajien ja yksin asuvien nuorten aikuisten kotitaloudet erottuvat muita korkeammalla köyhyysriskillä. Sen sijaan useamman työssäkäyvän henkilön muodostamat kotitaloudet ovat melko hyvin suojattuja köyhyydeltä. (Kainulainen 2013, 31, 34.)

7 Pienituloisten asuminen

Vuoden 2006 kotitalouskyselyn mukaan kotitalouksien käytettävissä olevista tuloista vajaa neljännes kuluu asumismenoihin. Alueiden väliset erot ovat melko pienet. Helsingissä on korkeammat menot mutta myös vastaavasti korkeammat tulot. Pienituloisimmalla kymmenyksellä kotitalouksista asumismenojen osuus on 43 % Helsingissä, 48 % Helsingin seudulla ja 42 % koko maassa. Osuudet ovat todennäköisesti nousseet vuoden 2006 jälkeen asumiskustannusten voimakkaan kasvun vuoksi. Kohtuuvuokraisten ARA-vuokra-asuntojen suurempi osuus Helsingissä tasaa eroja Helsingin ja muiden alueiden välillä. Suurituloisimmalla kymmenyksellä asumismenojen osuus käytettävistä tuloista on noin 16 %. Helsingin seudun ja koko maan väliset erot ovat suurimmat keskituloisilla.

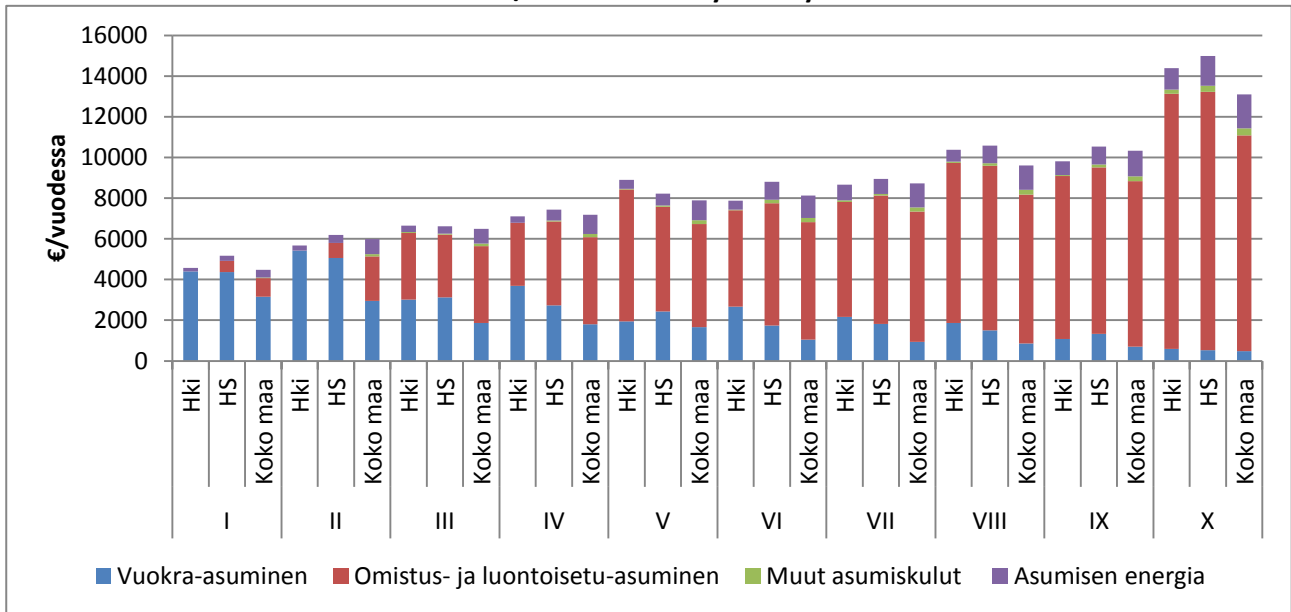
Kuvio 7.1: Asumismenojen osuus käytettävissä olevista tuloista 2006 tulokymmenyksittäin



Lähde: Tilastokeskus, kotitaloustiedustelu 2006

Pienituloisimmat asuvat vuokra-asunnoissa, erityisesti Helsingissä. Tämä näkyy selvästi kuviossa 6.x, jossa tarkastellaan asumismenoja menoluokittain tulokymmenyksillä. Tulotason noustessa omistusasumisen osuus nousee nopeasti, samoin vapaa-ajan asumisen ja kakkosasumisen osuus asumiskuluista. Vuokra-asumisen menojen osuus pienenee tulojen kasvaessa, ja osuudet ovat suurimmat Helsingissä. Helsingissä pienituloisimman kymmenyksen asumismenot ovat suuruudeltaan noin kolmannes suurituloisimman kymmenyksen asumismenoista.

Kuvio 7.2: Asumismenot menoluokittain €/vuodessa tulokymmenyksillä 2006



Lähde: Tilastokeskus, kotitaloustiedustelu 2006

Kelan yleinen asumistuki

Yleinen asumistuki on tarkoitettu pienituloisten henkilöiden ja ruokakuntien asumismenojen tukemiseen. Sitä voi saada sekä vuokra- että omistusasuntoon. Yleisen asumistuen myöntäminen perustuu tarveharkintaan eli tukea myönnettäessä otetaan huomioon ruokakunnan tulot ja omaisuus. Kela maksaa asumistukea valtioneuvoston asetuksessa määritellyistä kohtuullisista asumismenoista, joiden ylittävä osuutta ei huomioida. Kohtuullisiin asumismenoihin vaikuttavat asunnon pinta-ala ja asunnossa asuvien henkilöiden lukumäärä sekä asunnon valmistumis- tai perusparannusvuosi, neliövokra ja sijainti. Asumistuki on enintään 80 % kohtuullisista asumismenoista. Asumistuki myönnetään pääsääntöisesti vuodeksi eteenpäin, eikä sitä myönnetä muutaman kuukauden ajaksi esimerkiksi lyhytkestoisen tai väliaikaisen työttömyyden vuoksi. (VM 2011, 94; Kela.) Yleisen asumistuen sijaan opiskelijoille maksetaan opintotuen asumislisää ja pienituloisille eläkeläisille eläkkeensaajan asumistukea.

Taulukko 7.1: Asunnon enimmäispinta-ala (m²) ruokakunnan henkilöiden lukumäärän mukaan

1	2	3	4	5	6	7	8
37	57	77	90	105	115	125	135

Yli 8 henkilön ruokakunnassa Kela korottaa asunnon enimmäispinta-alaa 10 neliöllä jokaista seuraavaa henkilöä kohden. Jos ruokakuntaan kuuluu vammainen henkilö, jonka tilantarve on apuvälineiden tai hoitajan takia erityisen suuri, asunnon enimmäispinta-ala on yhtä henkilöä suuremman ruokakunnan mukainen. (Kela.)

Asumistuen suuruutta määrittäessä otetaan asumismenoina huomioon henkilöluvun ja asunnon sijainnin mukaan enintään taulukon 6.x: mukaiset euromäärät kuukaudessa. Hyväksyttävien asumismenojen ylärajat ovat jääneet jälkeen markkinavuokrasta erityisesti pääkaupunkiseudulla. Esimerkiksi 30 m²:n vapaarahoitteisen vuokra- asunnon mediaanivuokra Helsingissä on noin 600€/kk, mutta yksinasuvalla asumistuessa huomioitavien asumismenojen yläraja on 342€/kk. Järvenpäässä, jossa mediaanivuokra 30 m² yksille on noin 420€/kk ja asumismenojen yläraja 298€/kk, on tilanne hieman kohtuullisempi, mutta sielläkin keskimääräinen vuokrataso ylittää selvästi asumistuen normit. Uusissa vuokrasopimuksissa vuokrat ovat yleensä keskimääräistä huomattavasti korkeampia.

Taulukko 7.2: Yleisessä asumistuessa huomioitavat asumismenot 2013

Henkilöluku	I kuntaryhmä	II kuntaryhmä	III kuntaryhmä	IV kuntaryhmä
1	342	321	298	277
2	527	494	462	428
3	644	602	558	516
4	773	722	670	619
5	871	812	751	692
6	995	928	858	790
7	1 112	1037	958	882
8+	1 236	1 152	1064	980

Lähde: Finlex

Kuntaryhmät Helsingin seudulla:

I Helsinki; II Espoo, Vantaa & Kauniainen; III Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Nurmijärvi, Sipoo, Tuusula ja Vihti;

IV Mäntsälä & Pornainen

Asumistuessa huomioidaan myös tulot. Yksinasuvalla asuvalla bruttotulot vaikuttavat asumistuen määrään kun ne ylittävät 700 €/kk. Pääkaupunkiseudulla asumistukea on mahdollista saada kun tulot jäävät alle 1855 €/kk. Työssäkäyvän yksinasuvan bruttotulot nousevat helposti yli asumistuen tuloajan. esim. siivoojan säännöllisen työajan tulon mediaani on noin 1900€/kk, joka ylittää tuloajan kaikissa kuntaryhmissä. Näin ollen asumistuki ei käytännössä kohdistu tyypillisissä työsuhteissa kokoaikatoissa käyville yksinasujille tai kahden työssäkäyvän asuntokunnille. Asumistuki ei välttämättä toimi hyvin myöskään pätkätöitä tekevien ja muissa epätyypillisissä työsuhteissa olevien kohdalla, joilla vuoden tulojen arvioiminen on vaikeaa ja työtilanne ja tulot vaihtelevat lyhyen ajan sisällä.

Taulukko 7.3: Yleisen asumistuen tuloajat vuonna 2013

Ruokakunnan bruttotulot eivät vaikuta asumistukeen, jos ne ovat enintään (e/kk) seuraavat:								
Asunnon sijainti	Ruokakunnan koko (henkilöä)							
	1	2	3	4	5	6	7	8
I-II kuntaryhmä	700	760	910	1030	1240	1450	1660	1795
III kuntaryhmä	700	730	835	970	1135	1330	1510	1660
IV kuntaryhmä	700	730	775	880	1015	1210	1345	1465
Ruokakunnan bruttotulot estävät asumistuen saamisen, jos ne ylittävät (e/kk) seuraavat rajat:								
Asunnon sijainti	Ruokakunnan koko (henkilöä)							
	1	2	3	4	5	6	7	8
I-II kuntaryhmä	1855	2440	3175	3445	4150	4615	5065	5350
III kuntaryhmä	1675	2215	2830	3130	3820	4150	4570	4975
IV kuntaryhmä	1555	2065	2635	2980	3520	3985	4360	4750

Lähde: Kela

Pääkaupunkiseudulla noin 19 prosenttia vuokra-asunnoissa asuvista kotitalouksista saa yleistä asumistukea: ARA-vuokra-asunnoissa asuvista 21 prosenttia ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoista asuvista 17 prosenttia. Yli puolet asumistukea saavista kotitalouksista asuu ARA-vuokra-asunnossa. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asumistuen saajien määrä kasvoi nopeasti vuonna 2012. Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat vuodessa enemmän kuin asumistuki.

Taulukko 7.4: Yleistä asumistukea saavien ruokakuntien vuokrat pääkaupunkiseudulla 1/2013

	ARA-vuokra-asunnot				Vaparaahoitteiset vuokra-asunnot				
	Asumis- tuen- saajat/ ruoka- kuntia kpl	Asumis- tuki keski- määrin €/kk	Vuokra keski- määrin €/m2/kk	Huoneis- toala keski- määrin m2	Asumis- tuen- saajat/ ruoka- kuntia kpl	Asumis- tuki keski- määrin €/kk	Vuokra keski- määrin €/m2/kk	Huoneis- toala keski- määrin m2	ARA- asunnoissa asuvien osuus (%)
Espoo	4275	372,78	11,32	62,9	3251	332,30	13,07	54,4	56,8 %
Helsinki	13619	357,24	11,08	61,1	12409	303,44	15,13	43,1	52,3 %
Vantaa	5065	363	11,24	63,9	2942	319,11	13,25	52,1	63,3 %
Yhteensä: PKS	22983	361,45	11,16	62,1	18674	310,98	14,37	46,5	55,2 %
	Vuosi muutos				Vuosi muutos				
Espoo	3,7 %	2,5 %	2,4 %	-0,6 %	18,4 %	3,7 %	4,7 %	-0,9 %	-5,4 %
Helsinki	5,2 %	4,6 %	4,4 %	-0,2 %	10,0 %	4,4 %	5,7 %	0,5 %	-2,1 %
Vantaa	7,3 %	4,8 %	5,8 %	-0,5 %	18,2 %	3,9 %	6,8 %	-2,1 %	-3,4 %
Yhteensä: PKS	5,4 %	4,3 %	4,3 %	-0,3 %	12,6 %	4,3 %	5,5 %	0,0 %	-2,9 %

* Kauniainen on mukana PKS:n luvuissa.

Lähde: ARA 2013a, Asuntomarkkinakatsaus 1/2013

Toimeentulotukiasiakkaiden asuminen

Toimeentulotuen tehtävänä on turvata asunto-olot niissä tapauksissa, joissa henkilön tai kotitalouden omat mahdollisuudet ja muut tukimuodot, erityisesti asumistuki, eivät tähän riitä. Asumiskustannukset luetaan toimeentulotuessa perustoimeentulotukeen. Ne sisältyvät siten käytännössä aina siihen laskelmaan, jonka perusteella perustoimeentulotukea myönnetään, ellei kyse ole asunnottomasta henkilöstä. Toimeentulotukilaissa ei ole kuitenkaan yksikäsitteistä normia sille, miten suuret asumiskustannukset voidaan hyväksyä toimeentulotuen perusteeksi. Siten kunnan viranomaisilla on harkintavaltaa asumiskustannusten käsittelyssä. Helsingissä sosiaalivirasto vahvistaa ohjearvot toimeentulotuen kohtuulliseksi vuokratasoksi. Vuonna 2010 tämä oli yhden hengen kotitalouksille 600 euroa, kahden hengen kotitalouksille 700 euroa ja kolmen hengen kotitalouksille 810 euroa. Vesimaksut ja erilliset lämmityskulut huomioidaan erikseen. Vuokratakuihin ja vuokrarästeihin voidaan yleensä myöntää täydentävää tai ehkäisevää toimeentulotukea. Poikkeustapauksissa vuokrarästit kuuluvat perustoimeentulotuen piiriin. (Honkanen 2013, 89-90.)

Taulukko 7.5: Helsingin sosiaaliviraston ohjeita kohtuullisista vuokrista, €/kk (vuoden 2012 ohjeet voimassa vuonna 2013)

Henkilöitä	1.3.2008	1.1.2010	1.4.2011	1.4.2012
1	560	600	620	650
2	665	700	740	770
3	800	810	850	895
4	910	920	1 010	1 035
5	1 100	1 100	1 200	1 225
6	1 200	1 200	1 320	1 345
7	1 300	1 300	1 430	1 460
8	1 400	1 400	1 540	1 570

Lähde: Honkanen 2013

Asumiskustannuksilla on suuri osuus toimeentulotuen tarpeen muodostumisessa. Toimeentulotuen tarve riippuu vuokran suuruudesta ja siitä, miten hyvin asunnon pinta-ala ja neliövuokra vastaavat asumistuen normeja. Yleinen asumistuki korvaa asumiskustannusten normituksen sekä omavastuiden seurauksena asumiskustannuksia vain osittain. Jos kyse on vuokra-asunnosta, yleisessä asumistuessa asumistuen ulkopuolelle jäävät seuraavat osat asumiskustannuksista:

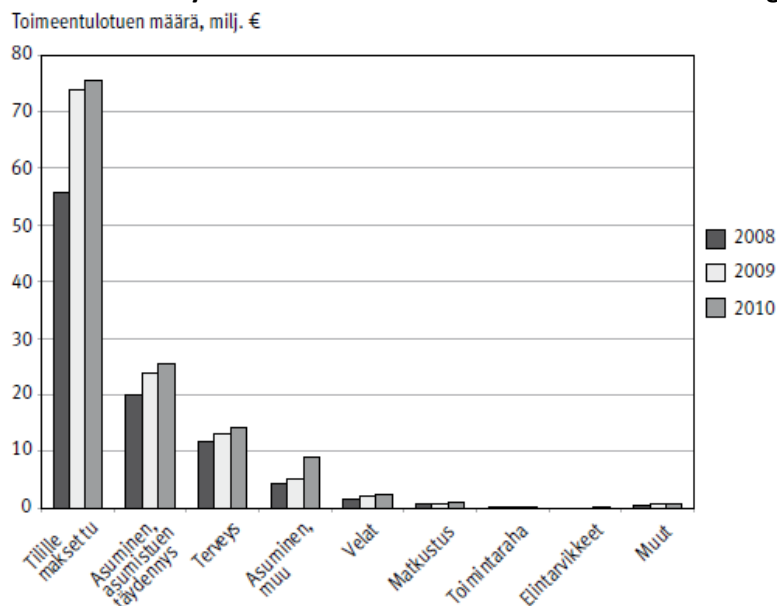
- normipinta-alan ylittävä osuus vuokrasta
- normipinta-alaa vastaavan normivuokran ylittävä osuus vuokrasta
- tulojen suuruudesta riippuva perusomavastuu
- 20 prosentin omavastuu vuokrasta edellä esitettyjen vähennysten jälkeen.

(Honkanen 2013, 90.)

Suurella osalla yleisen asumistuen saajista vuokrat ovat suuremmat kuin yleisessä asumistuessa hyväksyttävät vuokrat. Se voi johtua pinta-alanormin, vuokranormien tai molempien ylittämisestä. Kaikkein pienituloisimmilla ei ole lainkaan perusomavastuuta, mutta 20 prosentin omavastuu koskee kaikkia asumistuen saajia. Toimeentulotukea laskettaessa on yleensä otettava huomioon ainakin 20 prosentin omavastuuta ja perusomavastuuta vastaava osuus vuokrasta, mutta yleensä myös normit ylittävä vuokra. On myös mahdollista, että toimeentulotuen asiakas ei ole oikeutettu yleiseen asumistukeen esimerkiksi pienituloisuuden lyhytaikaisuuden vuoksi. (Honkanen 2013, 90-91.)

Vuosina 2008-2010 toimeentulotukea maksettiin Helsingissä tilille maksetun rahan jälkeen eniten asumismenoihin. Tilille maksetun toimeentulotuen osuus oli noin 60 prosenttia toimeentulotuen kokonaismenoista. Toimeentulotuen käyttötarkoitusta ei yleensä kirjata, kun kyseessä on tilille maksettu suoritus. Tilille maksetaan toimeentulotuen perusosa ja asiakkaan itse maksamia toimeentulotuesta korvattavia kuluja. Erityyppisten asumiskulujen osuus oli 25 prosenttia kokonaismenoista ja terveystennojen noin 10 prosenttia kokonaismenoista. Muihin kohteisiin maksetun toimeentulotuen määrä oli pieni. (Ahola 2013, 28; Haataja 2013, 46.)

Kuvio 7.3: Eri käyttökohteisiin maksettu toimeentulotuki Helsingissä 2008-2010



Lähde: Ahola 2013

Vuonna 2010 asiakkaiden asumistyyppi vaihteli kotitalouden koon mukaan. Päävuokralaisena asuminen on yleisin asumismuoto, mutta toimeentulotuen asiakkaiden joukossa on melko paljon myös laitostai perhehoidossa olevia sekä asunnottomia. Omistusasunnossa sekä alivuokralaisena asuminen ovat suhteellisen harvinaisia vaihtoehtoja. Epätyypillinen alivuokralais- tai laitostasuminen sekä asunnottomuus eivät koske pelkästään yhden hengen kotitalouksia, vaan joukossa on myös jopa viiden hengen tai sitä suurempia kotitalouksia. (Honkanen 2013, 92.)

Taulukko 7.6: Toimeentulotukiasiakkaiden asumistyyppi kotitalouden koon mukaan Helsingissä 2010

Asumistyyppi	Kotitalouden henkilöiden lukumäärä						
	Yhteensä	1	2	3	4	5	> 5
Omistusasunnossa	656	540	56	36	16	6	2
Päävuokralaisena	24 627	17 568	3 551	1 705	938	432	433
Työsuhteasunnossa	147	104	25	10	5	2	1
Alivuokralaisena	792	723	40	21	5	0	3
Laitos- tai perhehoidossa tai tukiasunnossa	2 515	2 161	143	105	65	28	13
Sukulaisten tms. luona	3 973	3 606	251	65	34	11	6
Vailla vakinaista asuntoa	2 900	2 768	86	24	14	4	4
Muu	658	610	34	7	4	1	2
Yhteensä	36 268	28 080	4 186	1 973	1 081	484	464

Lähde: Honkanen 2013

Yleisessä asumistuessa hyväksyttävä vuokra yksin asuvalle vaihteli vuonna 2010 Helsingissä 387 eurosta 447 euroon asunnon valmistumisvuoden mukaan, jos asunnon pinta-ala oli vähintään neliönormin suuruinen eli 37 neliömetriä. Valtaosalla yksin elävistä toimeentulotuen asiakkaista vuokrat olivat näitä arvoja suuremmat. Yksin elävistä 73 prosentilla vuokra ylitti asumistuen alimman normirajan ja 61 prosentilla myös ylemmän normirajan, jossa huomioidaan mahdollinen vammaisuuden aiheuttama lisäti-

lantarve. Taulukossa 6.x on esitetty keskimääräinen ilmoitettu vuokra sekä vuokrien suhde asumistuen pienimpään ja suurimpaan normivuokraan 1–7 hengen kotitalouksissa Helsingissä vuonna 2010. Normivuokrien ylitys on ongelma erityisesti pienissä, yhden ja kahden hengen kotitalouksissa. Suuri osa toimeentulotuesta vastaa laskennallisesti sosiaaliviraston hyväksymän vuokran ja asumistuessa hyväksytyn vuokran erotusta. Toisin sanoen asumistuen matalat normipinta-alat ja neliövuokranormit lisäävät selvästi toimeentulotuen tarvetta Helsingissä. (Honkanen 2013, 95-96.)

Taulukko 7.7: Toimeentulotuen asiakkaiden keskimääräiset vuokrat ja vuokrien suhde asumistuen normivuokraan Helsingissä 2010

Kotitalouden henkilöiden lukumäärä	Ilmoitettu vuokra keskimäärin, €/kk	Ylittää asumistuen alemman normin, osuus, %	Ylittää asumistuen ylemmän normin, osuus, %
1	489	72,8	61,2
2	660	74,1	46,8
3	746	46,4	19,0
4	814	31,9	10,6
5	856	14,6	2,7
6	883	9,7	2,4
7	953	9,2	3,4

Lähde: Honkanen 2013

Yleisessä asumistuessa hyväksyttyjä enimmäisasumismenoja on vuodesta 2005 lähtien korotettu tasasuuruu-
ruisella senttimäärällä kaikissa asumistuen kuntaryhmissä ja asuntojen kokoluokissa. Suhteellisesti korotukset neliömetriä kohden ovat siis olleet pienimpiä pääkaupunkiseudun pienissä asunnoissa ja suurimpia maaseudun tilavammassa asunnoissa. Todellinen vuokrien suhteellinen kehitys on ollut täysin päinvastainen. Vuokranormien muutokset eivät ole vuoden 2002 jälkeen suosineet Helsingin pienituloisia yksin asuvia henkilöitä vaan pikemminkin syrjineet heitä, ja lisänneet riippuvuutta toimeentulotuesta. Yleisen asumistuen erillisistä pinta-ala- ja neliövuokranormeista luopuminen ja siirtyminen kokonaisvuokran normittamiseen voisi jossain määrin lievittää asumistuen tiukoista normeista syntyviä ongelmia. Ratkaisevaa on kuitenkin se, mille tasolle erikokoisten perheiden hyväksyttävä vuokra asetetaan. Jos se jää alhaiselle tasolle, on osa suuri edelleen riippuvainen toimeentulotuesta. (Honkanen 2013, 97.)

Taulukko 7.8. Normivuokrien ja tilastoitujen vuokrien kehitys vuosina 2005-2011.

Normivuokra, vuoden 1995 jälkeen valmistuneet asunnot	
Helsinki, 20 neliömetriä	0,1 %
Kuntaryhmä 4 (maaseutu), 90 neliömetriä	9,4 %
Vuokrat Tilastokeskuksen vuokratilaston mukaan ^a	
Helsinki, yksiöt	14,6 %
Itä-Suomi, kolmiot ja suuremmat	4,4 %

^a Laskettu lähteestä Tilastokeskus. Asuntojen vuokrat. Saatavissa: <<http://www.stat.fi/til/asvu/index.html>>.

Lähde: Honkanen 2013

ARA-vuokra-asuminen

Pääkaupunkiseudun ARA-vuokra-asuntokanta ei mitoitukseltaan, vapautumistahdiltaan ja rakenteeltaan vastaa tuettujen asuntojen kysyntää. Suurin kysyntä kohdistuu pieniin asuntoihin, mutta tuettu asuntokanta painottuu kahden ja kolmen huoneen asuntoihin. Pienten valtion tukemien vuokra-asuntojen vähäinen tarjonta on ollut yhdessä neliövuokrien kalleuden kanssa ohjaamassa kysyntää pieniin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin.

Julkisin varoin tuetun sosiaalisen asuntotuotannon synnyttämä ARA-vuokra-asuntokanta tarjoaa koko maassa noin 320 000 ja pääkaupunkiseudulla noin 106 000 tavallista (ei erityisryhmille tarkoitettua) ja kohtuuhintaiseksi tarkoitettua vuokra-asuntoa. Vapautuvat ja uudet rakennettavat asunnot ohjataan niitä eniten tarvitseville säännellyn asukasvalintamenettelyn perusteella. Valituilla asukkailla on mahdollisuus turvattuun asumiseen ilman valintaedellytysten ja kriteerien täyttymisen myöhempää seurantaa. Pääkaupunkiseudulla asuntojen kierto on hidasta ja keskimääräinen asumisaika on noin 10 vuotta. (VM 2011, 17.)

Taulukko 7.9: Tavallinen ARA-vuokra-asuntokanta huoneistotyyppiin mukaan 2010

Alue	Yksiot	Kaksiot	Kolme huonetta tai enemmän	Yhteensä
	lukumäärä			
PKS	15 575	42 662	47 873	106 110
Muu maa	40 235	112 262	63 035	215 532
Koko maa	55 810	154 924	110 908	321 642

Lähde: ARA 28.3.2011

Lähde: VM 2011

Asumistuen saajista pääkaupunkiseudulla asuu runsas puolet valtion tukemissa tuetuissa vuokra-asunnoissa, koko maassa enää alle puolet. Pääkaupunkiseudun ara-asukkaista noin viidennes saa asumistukea. Valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien asumistuen saajien osuuden alentuminen 1990-luvun alusta selittyy pitkälle tuensaajarakenteen muutoksella. Yksin asuvien tuensaajien osuus on kasvanut. Yleistä asumistukea saavista lapsiperheistä edelleenkin yli 70 prosenttia asuu valtion tukemissa asunnoissa. Asumistueella ja asumismenojen perusteella myönnettävällä toimeentulotuella korvataan pääkaupunkiseudulla huomattavassa määrin asumista vuokratasoltaan sekä asumistuen normeja että ara-vuokra-asuntoja kalliimmissa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Myös valtion tukemissa vuokra-asunnoissa asuvien ja asumistukea saavien asumismenot ylittävät useimmissa tapauksissa asumistuen menonormit. Perusomavastuun välttäviä ja siis käytännössä erityisen vähätuloisia asumistuen saajia asuu pääkaupunkiseudulla sekä absoluuttisesti että suhteellisesti enemmän vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa kuin kunnallisissa ara-vuokra-asunnoissa ja yleishyödyllisten järjestöjen tai muiden yhteisöjen omistamissa ara-vuokra-asunnoissa. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien erityisen vähätuloisten asumismenot ylittävät pääkaupunkiseudulla 85 %:ssa tapauksista asumistuen normit. (VM 2011, 18.)

Työttömien osuus asumistuen saajista on kohonnut noin viidenneksestä 1990-luvun alussa nykyiseen kahden kolmannekseen. Samalla on toteutunut voimakas siirtymä asumistuen kohdentumisessa vapaarahoitteisiin asuntoihin, joissa asuu jo yli puolet kaikista yleisen asumistuen saajista, pääkaupunkiseudullakin yli 40 %. Asumismenot suhteessa tuensaajien tuen perusteena oleviin tuloihin ovat samalla kohonneet. Tuen-

saajarakenteen muutos yhden henkilön ruokakuntien suuntaan ja pienten asuntojen vähyys valtion tukemassa kannassa selittävät suurimman osan vapaarahoitteisten asuntojen osuuden kasvusta verrattuna 1990-luvun alkuun. Pääkaupunkiseudun ara-vuokra-asuntokanta ei mitoitukseltaan, vapautumistahdiltaan ja rakenteeltaan vastaa tuettujen asuntojen kysyntää. Suurin kysyntä kohdistuu pieniin asuntoihin, joita on vähän hakijoiden määrään nähden, erityisesti Helsingissä. Tuettu asuntokanta painottuu kahden ja kolmen huoneen asuntoihin. Sama pätee vuosittain vapautuviin ja myös rakennettaviin uusiin valtion tukemiin vuokra-asuntoihin. Valtion tukeman vuokra-asuntokannan kohdentumiseen liittyvät ja kohdentumisen muutoksilla lievennettävissä olevat ongelmat koskevat keskeisimmin juuri pieniä vuokra-asuntoja tarvitsevia ruokakuntia. (VM 2011, 22.)

Taulukko 7.10: Yleisen asumiestuen saajien osuus asuntokunnista ja osuus tavallisissa ARA-vuokra-asunnoissa 2010

	Asuntojen kokonaismäärä	Asuntokuntien kokonaismäärä	Ara-vuokra-asuntokanta	Asumiestuen saajat asuntokunnista, %-osuus	Asumiestuen saajat arakanassa, %-osuus
Koko maa	2 807 505	2 537 197	321 642	6,5	23,4
PKS	541 954	506 475	106 110	7,8	20,7
Helsinki	325 818	301 815	59 600	8,0	21,1

Lähde: Tilastokeskus, KELA, VM

Lähde: VM 2011

Pienten valtion tukemien vuokra-asuntojen vähäinen tarjonta on ollut yhdessä neliövuokrien kalleuden kanssa omiaan ohjaamaan kysyntää pieniin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin. Asumiestuen saajien vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovatkin keskimäärin pienempiä kuin vastaavat valtion lainoittamat vuokra-asunnot, mikä jossain määrin tasoittaa korkeampien neliövuokrien vaikutusta kokonaiskustannuksiin. Helsingissä kokoero esimerkiksi yksin asuvilla on 10 neliömetriä eli lähes neljänneksen ja muulla pääkaupunkiseudulla noin 5 neliömetriä eli toistakymmentä prosenttia. Asuntopolitiikan pyrkimys valtion tukemien asuntojen keskikoon kohottamiseen on toisen asumisen tukimuodon soveltamisen kautta välillisesti johtanut vastakkaisuuntaiseen kehitykseen. Pääkaupunkiseudulla 85 – 90 prosenttia asumistukea saavista yhden ja kahden hengen talouksista ja 75 – 85 prosenttia kaikista talouksista ylittää joltakin osin asumiestuen vuokranormit. Asunto on valtion tukemien vuokra-asuntojen niukkuuden ja vinoutuneen tarjonnan rakenteen vuoksi vuokrattava usein vapaarahoitteisilta markkinoilta, joilla vuokrataso on korkeampi kuin arakanassa. (VM 2011, 23)

Pääkaupunkiseudulla kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen määrä on kasvanut vuodesta 1990 tähän päivään noin 20 000 asunnolla, kun taas yksiöitä on tullut lisää vain reilu 4 000. Muualla maassa vastaavana aikana kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen kanta on kasvanut noin 9 000 asunnolla ja yksiöiden 4 000. Myös viimeisen kymmenen vuoden aikana asuntorakentamisen painopiste on ollut pääkaupunkiseudulla isoissa asunnoissa ja niiden suhteellinen osuus on noussut jo 45 prosenttiin alueen arakanasta. Sen sijaan muualla maassa isojen asuntojen kanta on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Erityisesti pääkaupunkiseudulla kolmioiden ja sitä suurempien asuntoja suhteellinen osuus on kasvanut siitä huolimatta, että pienten asuntojen kysyntä on kasvanut eniten ja nykyään asunnon hakijoista jo yli 60 % on yhden henkilön talouksia. (VM 2011, 57.)

Taulukko 7.11: Rajoitusten piirissä oleva tavallinen ARA-vuokra-asuntokanta huoneistotyyteittäin

vuosi	PKS				Muu maa				Koko maa			
	1hkk/k	2hkk/k	3hkk-	yht.	1hkk/k	2hkk/k	3hkk-	yht.	1hkk/k	2hkk/k	3hkk-	yht.
1970	4 160	9 529	8 288	21 977	7 164	15 552	12 579	35 295	11 324	25 081	20 867	57 272
1980	8 917	18 723	18 208	45 848	25 869	60 709	40 273	126 851	34 786	79 432	58 481	172 699
1990	11 014	29 510	27 458	67 982	35 863	100 011	54 169	190 043	46 877	129 521	81 627	258 025
2000	14 537	41 785	45 662	101 984	44 561	126 764	69 623	240 948	59 098	168 549	115 285	342 932
2005	15 450	43 556	47 521	106 527	42 706	120 572	66 727	230 005	58 156	164 128	114 248	336 532
2010	15 575	42 662	47 873	106 110	40 235	112 262	63 035	215 532	55 810	154 924	110 908	321 642

Lähde: ARA 28.3.2011

Lähde: VM 2011

Myös uusi ARA-tuotanto painottuu kysyntään nähden suhteettomasti perheasuntoihin. Yksiöiden osuus normaalista alkavasta ARA-tuotannosta oli 15 % ja kaksioiden 36 % vuonna 2012. Pienasuntojen (1-2 h) osuus ARA:n normaalissa vuokra-asuntotuotannossa laski kahdessa vuodessa (2010-2012) 65 prosentista 52 prosenttiin.

Taulukko 7.12: Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa koko maassa

Pienasuntojen osuus ARA-tuotannossa			pienasunnot				perheas.	
			1h	1h+k/kk	2h+k/kk	yht.	3h+k/kk-	
norm. vuokra- ja ASO-asunnot	2010	%	0,5	19,1	45,5	65,1	34,9	
	2011	%	1,6	15,1	43,8	60,5	39,5	
	2012	%	0,7	14,8	36,0	51,5	48,5	100,0
	keskikoko	asm ² /as	36,9	41,6	51,6	48,5	78,6	63,1
	yht. asunnot		16	344	839	1199	1130	2329
erityisryhmien asunnot	2010	%	52,9	28,4	15,7	97,0	2,5	
	2011	%	67,3	17,3	12,0	96,6	3,5	
	2012	%	70,9	14,4	13,5	98,8	1,2	100,0
	keskikoko	asm ² /as	25,8	35,6	44,9	29,8	70,0	37,5
	yht. asunnot		2728	555	518	3801	48	3849
ARA-tuotanto yhteensä	2010	%	22,9	23,1	32,8	78,8	21,1	
	2011	%	37,6	16,3	26,3	80,2	19,7	
	2012	%	44,4	14,6	22,0	81,0	19,0	100,0
	keskikoko	asm ² /as	25,8	37,9	49,0	34,3	78,2	47,2
	yht. asunnot		2744	899	1357	5000	1178	6178

Lähde: ARA 2013c, ARA-tuotanto 2012

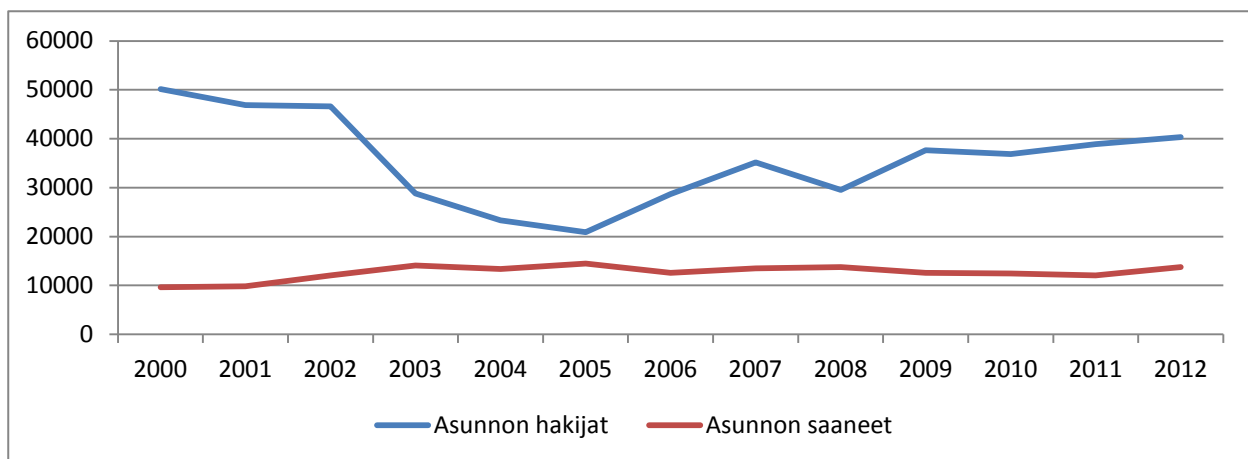
Koko maan ara-vuokra-asuntokanta on kasvanut aina vuosituhannen vaihteeseen saakka ja kääntynyt sitten laskuun. Asuntokantaa on pienentänyt rajoituksista vapautuvien ja ARA:n vapauttamien vuokra-asuntojen määrän kasvu uusien asuntojen määrää suuremmaksi. Lisäksi uusien asuntojen rakentaminen on ollut aiempaa vähäisempää. Pääkaupunkiseudulla ara-vuokra-asuntojen määrä on 2000-luvulla pysytellyt ennallaan noin 100 000 asunnon tasolla. Vuoteen 2010 mennessä oli vapautunut yhteensä 73 000 aravavuokra-asuntoa, joista 62 000 oli tavallisia vuokra-asuntoja. Vuoteen 2020 mennessä tavallisia ara-vuokra-asuntoja (arava- ja korkotukivuokra-asunnot yhteensä) vapautuu noin 73 000, mikä on 23 % tämän hetkisestä tavallisesta ara-vuokra-asuntokannasta. Pääkaupunkiseudulla vapautuu vuoteen 2020 mennessä yhteensä noin 26 700 ara-vuokra-asuntoa. Perinteisiä aravavuokra-asuntoja vapautuu rajoituksista pääkaupunkiseudulla 14 000 vuoteen 2020 mennessä, tästä Helsingissä noin 9 000, Espoossa vajaat 3 000 ja Vantaalla vajaat 2 000. Arava-asuntojen lisäksi vapautuu vuodesta 2015 alkaen korkotukilainoitettuja asuntoja. Niin kuntien

kuin myös yleishyödyllisten yhtiöiden arvioiden mukaan asunnot säilyvät kuitenkin ainakin valtaosaltaan vuokra-asutuskäytössä. Kannan vähenemistä on yritetty estää Helsingin seudun ja valtion välisellä aiesopimuksella, jossa on sovittu mm. noin 26 000 ara-vuokra-asunnon kaavoittamisesta vuoteen 2017 mennessä. Ara-vuokra-asutuskanta supistuisi ilman uutta rakentamista vuoteen 2020 mennessä noin 330 000 asuntoon ja tavanomaisten vuokra-asuntojen kanta 255 000 asuntoon. (VM 2011, 22, 58-59.)

ARA-vuokra-asunnon hakijat ja saajat

ARA-vuokra-asunnon saaneiden määrä on pysynyt pääkaupunkiseudulla suunnilleen samalla tasolla viimeiset 10 vuotta. Sen sijaan hakijoiden määrä on kaksinkertaistunut vuodesta 2005 vuoteen 2012. Vuonna 2012 hakijoita oli marraskuussa jo 40 300, kun määrä alimmillaan vuonna 2005 oli vajaa 21 000. Asunnon hakijoiden ja saaneiden määrän välinen suhde oli noin 3 vuonna 2012, kun se oli 1,4 vuonna 2005. Vuosituhannen alussa hakijoita oli yli 50 000.

Kuvio 7.4: ARA-vuokra-asunnon hakijat (tilanne 15.11.) ja vuoden aikana asunnon saaneet pääkaupunkiseudulla

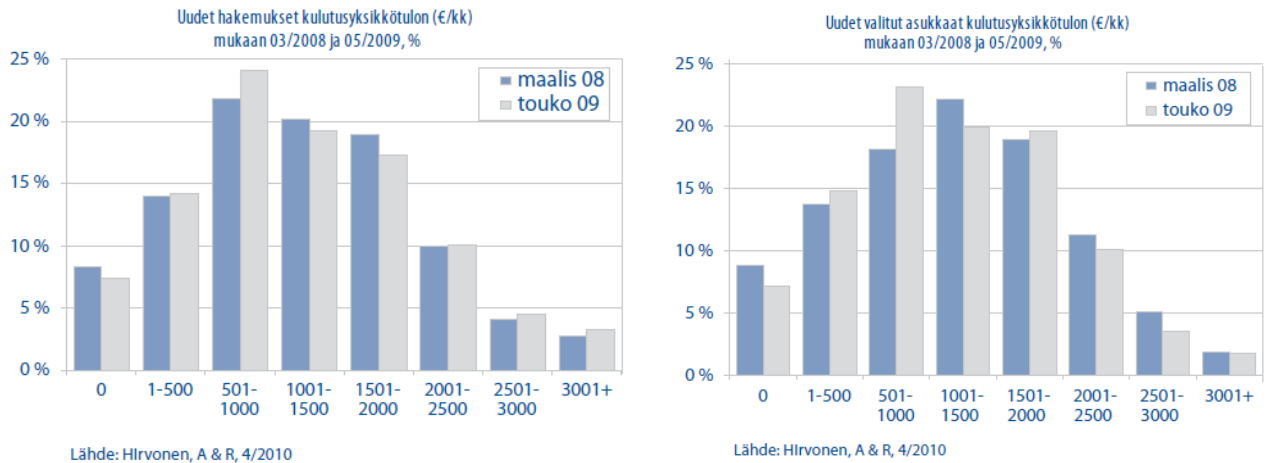


Lähde: Altika ja ARA:n asuntomarkkinakatsaus 2012 ja 2/2013

Ara-vuokra-asunnon hakijoista esitettävät tiedot ovat tutkimuksesta (Hirvonen 2010), jossa oli mukana kasvukeskuskaupunkien omistamiin ara-vuokra-asuntoihin ja suurimpien yleishyödyllisten asuinyhteisöjen asuntoihin hakevat ruokakunnat maaliskuulta 2008 ja toukokuulta 2009. Samoilta ajankohtilta selvitettiin myös valitut asukkaat. Hakijoihin eivät sisältyneet opiskelijat, vanhukset tai erityisryhmät. (VM 2011, 64.)

Ara-vuokra-asuntojen hakijat painottuivat selvästi pienituloisiin. Eniten hakijoita oli kulutusyksikötuloluokassa 501-1 000 euroa/kk. Yli 2 500 euron kulutusyksikötuloluokkiin hakijoista kuului pieni osuus, 7-8 %. Tutkittujen ajankohtien välillä ei tapahtunut tulojen suhteen muutoksia juuri ollenkaan. Asukkaiksi valittujen tulojakauma oli hyvin samanlainen kuin hakijoidenkin. Jos kuitenkin tarkastellaan erikseen pääkaupunkiseutua, niin hakijat olivat hieman parempituloisia kuin muissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla yleishyödyllisten yhtiöiden hakijoilla kulutusyksikötulon mediaani oli 1 400 – 1 500 euroa, pääkaupunkiseudun kaupunkien hakijoilla 1 300 euron luokkaa. Mediaanit on laskettu niiltä, joilla oli tuloja. Valtaosalla ara-asunnon hakijoista ei ollut varallisuutta. Noin alle 10 % hakijoista oli ilmoittanut omistavansa jotain varallisuutta, määrä jäi yleensä alle 10 000 euron. Lainaa puolestaan oli suurella joukolla hakijoista, noin 90 %:lla oli velkaa yleisimmin alle 1 000 euroa. (VM 2011, 64, 66.)

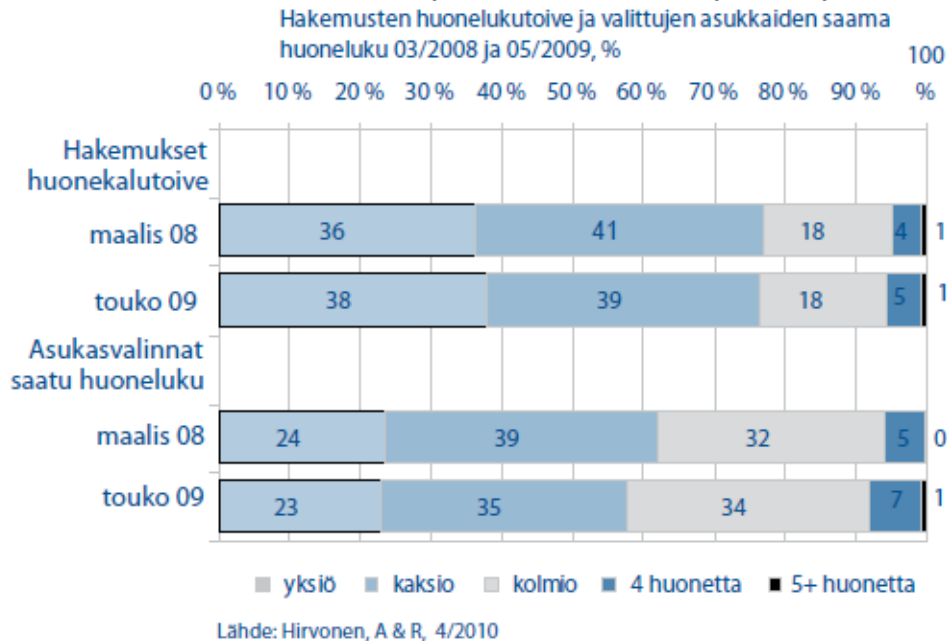
Kuvio 7.5: ARA-vuokra-asunnon hakijoiden ja uusien asukkaiden tulot



Lähde: VM 2011

Hakijoiden huonelukutoiveet painottuivat vahvasti pieniin asuntoihin eli yksiöihin ja kaksioihin. Näitä haettiin lähes 80 %:ssa hakemuksista. Vähintään kolmen huoneen perheasuntoja toivottiin alle neljäsosassa hakemuksia. Valituille asukkaille jaetuissa asunnoissa oli selvästi enemmän perheasuntoja kuin hakijoiden huonelukutoiveissa. Niitä oli noin 40 %. Selvemmin tyydyttämättä näyttää jääneen yksiöihin kohdistunutta kysyntää, saaduista asunnoista vain 23 % oli yksiöitä, kun taas hakemuksista 38 % kohdistui yksiöihin. Myös kaksioiden osuus jaetuista asunnoista oli pienempi kuin hakemusten. (VM 2011, 66.)

Kuvio 7.6: ARA-vuokra-asunnon hakijoiden huonelukutoive ja valittujen asukkaiden saama huoneluku



Lähde: VM 2011

Valituissa asutokunnissa oli eroja hakijoihin verrattuna. Hakemuksista yli puolet oli yksinasuvien tekemiä, mutta yksinasuvista 40 % sai asunnon. Kahden hengen talouksia oli runsas neljännes ja valituista kahden hengen talouksia oli noin 30 %. Vähintään kolmen hengen talouksia oli hakijoista vajaa viidennes ja asunnon saaneista heitä oli lähes 30 %. Perhetyypin mukaan katsottuna pariskuntia hakijoista oli vajaa viiden-

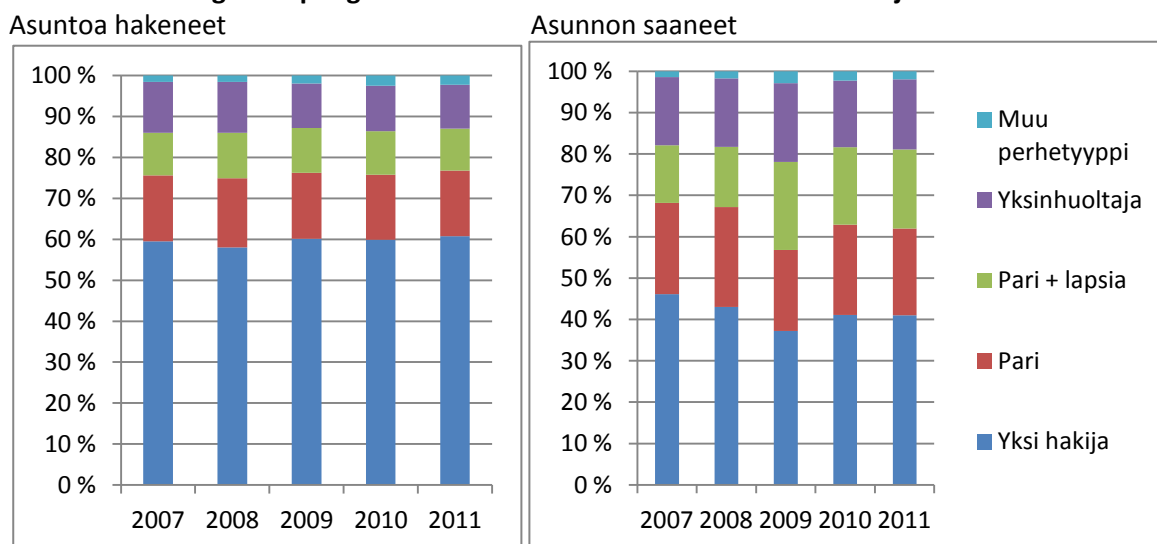
nes, yhden vanhemman perheitä noin 15 % ja kahden vanhemman perheitä reilu kymmenesosa. Pariskuntien osuudessa valituista oli eroja eri omistajien välillä. Yleishyödyllisten yhteisöjen valituista asukkaista noin neljännes oli pariskuntia, kun kuntien valitsemista pariskuntia oli alle viidennes. Valittujen asuntokuntien kokoajakaumaan vaikuttaa pitkälti se, minkä kokoisia asuntoja on ollut jaettavissa, joko vapautuneina tai valmistuneina. (VM 2011, 67.)

Kaikilla omistajilla tyypillinen asunnontarpeen syy on vireillä oleva avio-/avoero tai eri tavoin ilmaistu asunnon menettäminen, jotka liittyvät muuttouhkaan. Yleishyödyllisillä yhteisöillä nuoren itsenäistyminen on merkittävä syy asunnon hakemiseen. Helsingin ja Espoon kaupungeilla nuoren muuttaminen pois vanhempien luota katsotaan erittäin kiireelliseksi asunnontarpeeksi. Työperäistä muuttoa asunnontarpeen syynä esiintyi kaikilla omistajilla. Helsingin kaupungilla tämän syyn osuus oli noin 4 %, Espoon kaupungilla noin 6 % ja yleishyödyllisillä yhteisöillä noin 15 %. Helsingin kaupungilla hakijoista noin prosentti oli ilmoittanut asunnontarpeen syyksi ”ylisuuret asumiskustannukset” ja valituista asukkaista tämän syyn osuus oli noin 3 %. Helsingin ja Espoon kaupunkien hakijoista enemmistö on erittäin kiireellisessä asunnontarpeessa ja yleishyödyllisten yhteisöjen hakijoista noin neljännes. Kaikki kunnat ovat valinneet selvästi suuremman osuuden erittäin kiireellisiä tapauksia verrattuna hakijoihin. (VM 2011, 67-68.)

Helsingin kaupungin vuokra-asuntoa hakeneet

Myös valtaosa Helsingin kaupungilta asuntoa hakevista hakijoista hakee asuntoa yksin. Vuonna 2011 hakijoista 61 % oli yksin hakevia, 16 % lapsettomia pareja, 11 % yksinhuoltajaperheitä ja 10 % pariskunnan ja lasten muodostamia perheitä. Hakijoista 14 % oli ulkomaankansalaisia. Ulkomaalaisista asunnonhakijoista 54 % haki asuntoa yksin, 15 % oli pariskuntia, 15 % kahden vanhemman lapsiperheitä ja 13 % yksinhuoltajaperheitä. Asunnon saaneissa yksinäisten osuus on hakijoita alempi. Vuonna 2011 asunnon saaneista 41 % oli yksin asuvia, 21 % lapsettomia pareja, 19 % kahden vanhemman lapsiperheitä ja 17 % yksinhuoltajaperheitä. Asunnon saaneista 11 prosenttia oli ulkomaan kansalaisia. Heistä yksinäistalouksia oli 29 %, pari ja lapsia 29 %, yksinhuoltajatalous 27 % ja pari ilman lapsia 13 %.

Kuvio 7.7: Helsingin kaupungin vuokra-asuntoa vuoden aikana hakeneet ja asunnon saaneet



Lähde: Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto

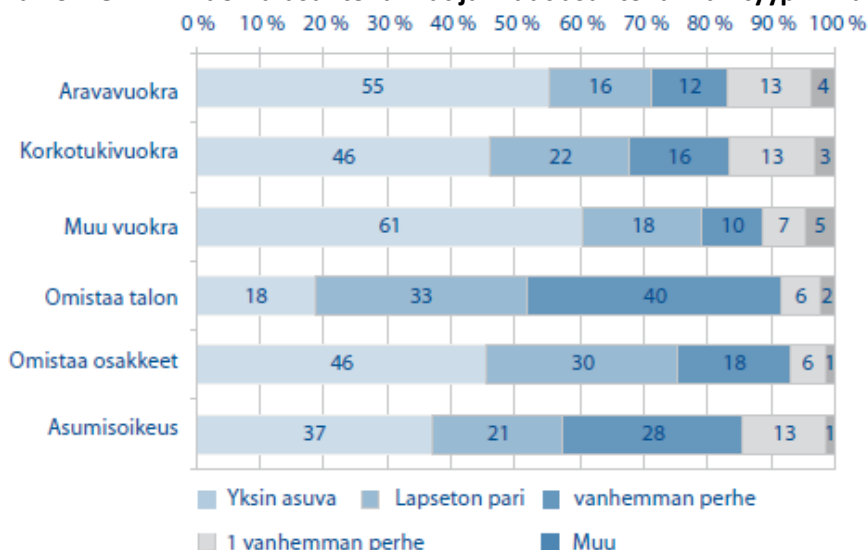
Asukasrakenne ARA-vuokra-asunnoissa

Tiedot ara-vuokra-asutokunnista ovat tutkimuksesta, jossa selvitettiin ara-vuokra- asuntojen asukasraken-
netta vuonna 2005 valtakunnallisen tilastoaineiston perusteella (Hirvonen 2008). Mukana ovat kaikki ara-
vuokra-asunnot, myös vanhusten asunnot, opiskelija-asunnot sekä erityisryhmien asunnot. Opiskelija- ja
vanhusasunnot muodostavat koko 444 000 asunnon kannasta noin 18 %. (VM 2011, 60.)

Asutokuntatyyppin mukaan ara-vuokra-asutokunnista oli yksinasuvia 54 %, pariskuntia 17 % sekä kahden
vanhemman ja yhden vanhemman perheitä kumpiakin 13 %. Yksin asuvien osuus on suurin vapaarahoittei-
sissa vuokra-asunnoissa. Kaikkiin asutokuntiin verrattuna ara-kannassa painottuvat kuitenkin yksinasuvat
ja yhden vanhemman perheet. Vuokra-asuminen oli tavallisinta nuorilla. Alle 25-vuotiaista nuorista vajaat
40 % asui ara-vuokra-asunnoissa, joista opiskelija-asuntoja oli noin 35 000, ja noin puolet vapaarahoitteisis-
sa vuokra-asunnoissa. 25-vuoden iän jälkeen omistusasuminen yleistyy varsin nopeasti ja 30-vuotiaista ja
sitä vanhemmista jo enemmistö asuu omistusasunnoissa. Vuokra-asuminen puolestaan vähenee iän myötä,
ara-asuminen kuitenkin selvästi lievemmin kuin asuminen vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa. 75-
ikävuodesta lähtien ara-vuokra-asuminen yleistyy jälleen johtuen vanhusasuntojen suuresta osuudesta.
(VM 2011, 63.)

Työssäkäyviä (yrittäjä, ylempi tai alempi toimihenkilö, työntekijä) oli 44 %, työssä käymättömiä (eläkeläiset,
ryhmä muu, mihin kuuluu mm. työttömät) oli 47 % ja opiskelijoita 9 %. Ryhmä muu (20 %) on selvästi suu-
rempi kuin muissa hallintaperusteissa, joissa tämän ryhmän osuus on 10 %. Asutokuntien ulkomaalais-
taustaa tutkittiin viitehenkilön äidinkielen kannalta. Vieraskielisten osuus oli ara-vuokra-asunnoissa runsaat
6 % vuonna 2005. Kaikista Suomen asutokunnista vieraskielisiä oli vain 2 %. Helsingissä vieraskielisten
osuus ara-vuokra-asunnoissa oli 12 %. Nämä vielä hyvin matalat osuudet ovat olleet kasvusuunnassa. (VM
2011, 63-64.)

Kuvio 7.8: ARA-vuokra-asutokunnat ja muut asutokunnan tyyppin mukaan 2005



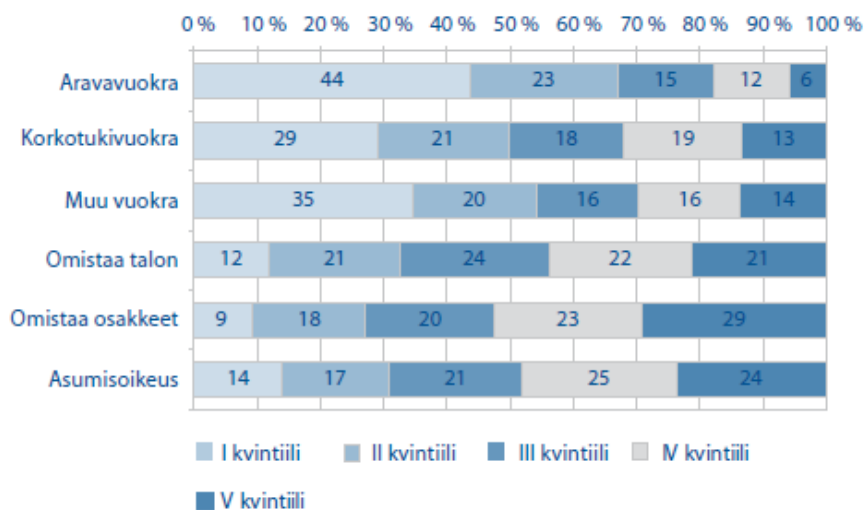
Lähde: Hirvonen, SY 49/2008

Lähde: VM 2011

Ara-vuokra-asutokunnat painottuvat pienituloisiin. Asutokunnista kaksi kolmesta kuului kahteen pienituloisimpaan kvintiiliin: pienituloisimpaan 42 % ja toiseksi pienituloisimpaan 23 %. Omistusasukkaista vajaa kolmannes kuului kahteen alimpaan tuloryhmään. Ara-vuokralaisista kuului ylimpään tulokvintiiliin vain 6 – 13 %, kun omistusasukkaista siihen kuului 20 - 30 %. Kuitenkin 18 % aravvuokra-asutokunnista ja jopa 32 % kerkotukivuokra-asunnoissa asuvista asutokunnista kuului kahteen ylimpään tulokvintiiliin ja he asuttavat noin 70 000 ara-vuokra-asuntoa. Vuosina 1995 – 2005 kaikkien asutokuntien keskitulot olivat nousseet melkein kolmanneksen, mutta ara-vuokralaisten tulot vain 17 %. Ilmiö heijastaa yleistä tuloerojen kasvua. Pienituloisten osuus ara-vuokra-asutokannassa lisääntyi samassa ajassa. (VM 2011, 61.)

Kaikkein pisimpään asuneilla kahteen korkeimpaan kvintiiliin kuuluvien osuus kohoaa noin neljännekseen. Vähintään 20 vuotta asuneista kuului kahteen ylimpään kvintiiliin 24 % ja kahteen alimpaan kvintiiliin 57 %. Ilmeisesti ne ara-vuokralaiset, joiden tulot nousevat asumisaikana huomattavasti, hankkivat omistusasunnon sen verran yleisesti, että hyvätuloisten osuus ei kohoa korkeaksi edes pisimpään asuneiden ryhmässä. Pääkaupunkiseudulla yleinen tulotaso on selvästi muuta maata korkeampi. Tämä pätee myös aravasukkaihin. Pienituloisiin painottuvaan asukasrakenteeseen liittyy myös se, että aravvuokra-asutokunnista hieman yli puolet sai jotakin suoraa asumisen tukea vuoden aikana. Suorien tukien saanti ara-vuokra-asutokunnilla on yleisempää kuin asutokunnilla muissa hallintaperusteryhmissä. Yleistä asumistukea aravvuokra-asutokunnista sai 28 %, eläkeläisten asumistukea 20 % ja opiskelijoiden asumislisää 13 %. Ara-vuokra-asutokunnista 74 %:lla ei ollut veronalaista varallisuutta. (VM 2011, 62.)

Kuvio 7.9: ARA-asutokuntien ja muiden asutokuntatyyppien tulot tulokvintiiliin mukaan



Lähde: Hirvonen, SY 49/2008

Lähde: VM 2011

8 Johtopäätöksiä

Asuntomarkkinoiden kireys ja sen aiheuttamat ongelmat

Helsingin seudun asumisen akuuttien ongelmien taustalla vaikuttaa asuntokannan pienuus ja kannan hidas kasvu suhteessa asumiskysynnän kasvuun. Tämä heijastuu erityisesti asuntomarkkinoiden väliinputoajaryhmiin, joille mahdolliset asumisvaihtoehdot ovat ensi sijassa:

- ARA-asunnot
- edullisimmat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot
- sijoittuminen etäälle huonojen liikenneyhteyksien ja kalliin liikkumisen alueille.

Asuntomarkkinoiden pullonkaulat heijastuvat työmarkkinoille. Monilla palvelualoilla on vaikeuksia saada työvoimaa, koska palkkataso ei mahdollista kohtuullista asumista tai kynnys muuttaa alueelle on liian korkea.

Realistisen tonttivarannon pienuus – erityisesti kerrostalotuotantoa varten – rajoittaa asuntotuotannon kokonaismäärää yleensä ja ARA-tuotantoa erityisesti. Kerrostalotonttien todellinen varanto vastaa vain noin 3 vuoden rakentamistarvetta. ARA-tuotanto kärsii tonttien saatavuusongelmasta kaikissa Helsingin seudun kunnissa. Helsingin ja Espoon kalleimpien tonttihintojen alueella (esim. Jätkäsaari) tonttien markkinahinnat ylittävät huomattavasti ARA-hintarajan. Tämä edellyttää voimakasta tonttihintojen subventointia, joka vie taloudellisia resursseja mm. rakennettavien alueiden perusrakenteen rahoitukselta. Toisaalta kehyskunnilla ei ole voimakasta tahtoa osoittaa tontteja ARA-tuotantoon edes keskustajamista, vaikka niissä on mm. Ojakosken (2013) mukaan kysyntää erityisesti pienistä vuokra-asunnoista.

Kuitenkaan asuntotuotannon lisäys – siinä tapauksessa, että olisi realistista lisätä nopeasti asuntotuotantoa – ei yksin ratkaisisi ongelmaa, koska kasvavalla suurkaupunkialueen asuntojen markkinahinnalla on taipumus nousta korkeaksi. Tämä johtaa väliinputoajaryhmien kasvuun aina asuntomarkkinoiden kiristytessä ja vuokrien noustessa. Erityisesti pienituloisilla on riski joutua asuntomarkkinoiden ulkopuolelle. Tästä syystä tarvitaan myös suoraa tukea pienituloisille asuntokunnille sekä yhteiskunnan rahoittamaa ja kontrolloimaa asuntokantaa.

Asuntomarkkinoiden väliinputoajat

Helsingin seudulla kysynnän voimakas kasvu ja siihen verrattuna pitkäaikaisesti liian pieni asuntotuotanto ovat johtaneet erityisesti viime vuosikymmenen puolivälistä alkaen asuntomarkkinoiden kiristymiseen, joka ilmenee

- asuntojen vuokrien ja hintojen nousuna kuluttajahintoja ja ansiotasoa nopeammin
- väljyyksikasvun pysähtymisenä
- tyhjien asuntojen varannon supistumisena
- asunnottomuuden ja epävarman asumisen (mm. vailla vakituista asuntoa olevat) lisääntymisenä.

Tämä on heikentänyt monien pienituloisten yksinelävien ja perheiden asemaa asuntomarkkinoilla ja johtanut asuntomarkkinoilla väliinputoajien uhanalaiseksi nopeasti kasvavan joukon asukkaita.

Väliinputoajia ovat erityisesti asukkaat, jotka jäävät asumisen eri kanavien väliin:

- tulot eivät riitä vapaiden markkinoiden vuokra-asuntoon

- ei pääsyä kunnan ARA-asuntoon, koska ei ole kiireellistä asunnontarvetta
- ei mahdollisuutta tai halua omistusasuntoon
 - o koska pankki ei myönnä lainaa liian pienten tai epävarmojen tulojen vuoksi
 - o tai riski on liian suuri epävarman työtilanteen tai työttömyysuhan vuoksi
 - o tai ei sovellu elämäntilanteeseen tai arvoihin
- diskriminointi estää pääsyn vapaille markkinoille (tietyt maahanmuuttajaryhmät)
- ei pääsyä erityisryhmien asuntoon, koska ei kuulu kriteerien mukaiseen ryhmään.

Väliinputoajia on työttömien ja työvoiman ulkopuolella olevien lisäksi pienituloisissa työssäkäyvissä. Pääosa näistä työllisistä väliinputoajista työskentelee osa-aikaisissa ja lyhytaikaisissa työsuhteissa. Tämän lisäksi myös alimpien tulojen ammateissa ja työtehtävissä työskentelevillä tulotaso ei välttämättä mahdollista vapaiden markkinoiden asunnon saantia. Yksin asuvien asumiskustannukset nousevat väistämättä suhteellisen korkeiksi, koska pienten asuntojen neliövuokrat ovat korkeimmat, mutta asumiskustannuksia ei voi jakaa toisen tulonsaajan kanssa. Yksinasuvien on myös suhteellisesti vaikeampaa saada ARA-vuokra-asuntoa kannan painottuessa perhe-asuntoihin. Myöskään uustuotanto ei huomio tarpeeksi asuntokuntakoon pienenemistä ja pieniin asuntoihin kohdistuvaa kysyntää.

Erityinen väliinputoajaryhmä koostuu asuntomarkkinoille tulevista vanhempien kotoa irtautuvista nuorista, joita muuttaa Helsinkiin, Espooseen ja Vantaalle Helsingin seudulta ja muualta maasta ja jotka eivät sijoitu opiskelija-asuntoihin eivätkä saa merkittävää tukea vanhemmiltaan. Tässä joukossa on paljon pienituloisiin työtehtäviin sijoitettavia sekä työttömiä ja työvoiman ulkopuolisia.

Maahanmuuttajat muodostavat heterogeenisen ryhmän, jossa työllistymisessä, tulotasossa ja asuntomarkkinoille sijoittumisessa on erittäin suuria eroja. Erityisongelmana maahanmuuttajataustaisilla on diskriminointi mm. vapaarahoitteisen vuokra-asunnon tai asuntolainan haussa.

Toimenpide-ehdotuksia

Asuntomarkkinoiden kireyden ja sen aiheuttamien lieveilmiöiden helpottamiseksi Helsingin seudun asuntuotanto tulisi nostaa MAL-aiesopimuksen mukaiselle 12 000 – 13 000 asunnon vuosituotannon tasolle. Päätöksentekijöiden pitäisi tiedostaa, että riittävän suuri asuntotuotannon kokonaismäärä on välttämätön edellytys asuntomarkkinoiden toimivuudelle ja pienituloisten asumistilanteen helpottamiselle.

Tämän tavoitteen saavuttamiseksi kerrostaloalueiden ja tiiviiden kaupunkimaisten pientaloalueiden kaavoitusta tulisi lisätä pitkäjänteisesti. Tämä edellyttää Helsingin seudun yhteistä maankäytön suunnittelua, johon sisältyy yhteinen asuntostrategia, merkittävien rakentamisalueiden kaavoituksen ja toteutuksen seudullinen ohjaus sekä maankäytön suunnittelun ja liikennesuunnittelun toteuttaminen kokonaisuutena. ARA-tuotanto tulisi sijoittaa hyvin saavutettaviin joukkoliikennekäytäviin ja palveluiden lähelle. Nykyisiä keskuksia ja taajamia, joissa on pääosin valmis perusrakenne ja liikenneyhteydet sekä palveluverkosto, tulisi tiivistää täydennysrakentamisella. Pienten asuntojen rakentamista tulisi lisätä alueellisesti monipuolisesti vastaamaan yhden ja kahden hengen asuntokuntien suureen kysyntään. Vuokra-asuntoja ja pienasuntoja tulisi rakentaa myös hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueella sijaitseviin kehyskuntien taajamiin.

ARA:n rahoitusta tulisi kehittää kohtuuhintaisen vuokra-asuntotuotannon toimivaksi rahoitusinstrumentiksi. Lisäksi tulisi tarjota aktiivisesti mahdollisuuksia vapaarahoitteiselle vuokra-asuntotuotannolle ARA-tuotannon rinnalla.

Väliinputoajia varten tarvitaan myös Helsingin seudun oloihin ja vuokratasoon sovitettua suoraa asumistukea sekä monipuolisia yhteiskunnan tukemia asumisvaihtoehtoja, jotka tarjoavat kohtuuhintaisia asuntoja myös pienituloisille työssäkäyville sekä asunto- ja työmarkkinoille tuleville

Lähteet:

Ahola, Elina 2013. Yleiskatsaus toimeentulotuesta Helsingissä 2008-2010. Teoksessa Ahola, Elina & Hiilamo, Heikki (toim.) Köyhyyttä Helsingissä – Toimeentulotuen saajat ja käyttö 2008-2010. Sosiaali- ja terveysturvan tutkimuksia 127. Kelan tutkimusosasto. s. 18-29.

ARA 2012. Asuntomarkkinakatsaus 2012. Selvitys 3/2012.

ARA 2013a. Asuntomarkkinakatsaus 1/2013.

ARA 2013b. Asunnottomat 2012. Selvitys 1/2013.

ARA 2013c. ARA-tuotanto 2012. Selvitys 2/2013

Haataja, Anita 2013. Toimeentulotuki yhden aikuisen talouksissa Helsingissä. Teoksessa Ahola, Elina & Hiilamo, Heikki (toim.) Köyhyyttä Helsingissä – Toimeentulotuen saajat ja käyttö 2008-2010. Sosiaali- ja terveysturvan tutkimuksia 127. Kelan tutkimusosasto. s. 30-52.

Honkanen, Pertti 2013. Vuokranormien vaikutus toimeentulotukeen. Teoksessa Ahola, Elina & Hiilamo, Heikki (toim.) Köyhyyttä Helsingissä – Toimeentulotuen saajat ja käyttö 2008-2010. Sosiaali- ja terveysturvan tutkimuksia 127. Kelan tutkimusosasto. s. 89-98.

Kainulainen, Ville 2013. Työssäkäyvät köyhät. Katsaus aiheeseen tutkimuskirjallisuuden valossa. PAM.

Kangas, Risto & Ritakallio, Veli-Matti 2008. Köyhyyden mittaustavat, sosiaaliturvan riittävyys ja köyhyyden yleisyys Suomessa. Sosiaali- ja terveysturvan selosteita, 61/2008. Kelan tutkimusosasto.

Kauhanen, Merja 2005. Työssäkäynnin ja taloudellisen syrjäytymisen dynamiikka. Työministeriö, Työpoliittinen tutkimus 276.

Laakso, Seppo 2012. Helsingin seudun ja Helsingin väestökehitys. Toteutunut väestönkasvu ja projektiot vuoteen 2050. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2012:3.

Laakso, Seppo 2013. Muuttoliikkeen vaikutuksista väestön tulotasoon Helsingissä ja Helsingin seudulla. Helsingin kaupungin tietokeskus, tutkimuksia 2013/2.

Laakso, Seppo & Kostiainen, Eeva 2011. Vailla vakinaista asuntoa. Liikkuvuus asunnottomuuden ja asutokannan välillä. Kaupunkitutkimus TA Oy.

Laakso, Seppo & Kostiainen, Eeva 2013. Alueellisesti eriytynyt Eurooppa. Helsinki ja Itämeren alue Euroopan alueiden verkostossa. Helsingin kaupungin tietokeskus, Kvartti 2/2013, s. 56-67.

Laakso, Seppo & Kostiainen, Eeva & Lönnqvist, Henrik 2011. Kaavavarannon yhteys asuntotuotantoon Helsingissä ja Helsingin seudulla. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston selvityksiä.

Laakso, Seppo & Loikkanen, Heikki A 2004. Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen, Gaudeamus, Helsinki.

Loikkanen, Heikki 2013. Kaupunkialueiden maankäyttö ja taloudellinen kehitys – maapolitiikan vaikutuksista tuottavuuteen sekä työ- ja asuntomarkkinoiden toimivuuteen. VATT, valmisteluraportit 1.

Ojakoski, Teija 2013. Selvitys vuokra-asuntotuotannon turvaamiseksi Kuuma-kunnissa. Kuuma-seutu.

Piekkola, Hannu & Susiluoto, Ilkka 2012. Kaupunkialueen taloudellinen kasvu ja aineettoman pääoman merkitys alueilla. Kirjassa Loikkanen, Heikki A. & Laakso, Seppo & Susiluoto, Ilkka (toim.) Metropolialueen talous. Helsingin kaupungin tietokeskus & Kaupunkitutkimus ja Metropolipolitiikka -ohjelma.

THL 2013. Toimeentulotuki 2011. Tilastoraportti. Suomen virallinen tilasto, Sosiaaliturva 2013. Terveiden ja hyvinvoinnin laitos. 3/2013. Helsinki.

Tervola, Jussi & Verho, Jouko 2013. Toimeentulotuki ja maahanmuuttajat Helsingissä. Teoksessa Ahola, Elina & Hiilamo, Heikki (toim.) Köyhyyttä Helsingissä – Toimeentulotuen saajat ja käyttö 2008-2010. Sosiaali- ja terveysturvan tutkimuksia 127. Kelan tutkimusosasto. s. 71-88.

Tilastokeskus 2013a. Suomen virallinen tilasto (SVT): Tulonjakotilasto [verkkajulkaisu].

ISSN=1795-8121. Pienituloisuus 2011, Liitetaulukko 1 Pienituloisuusrajoja erityyppisille kotitalouksille vuonna 2011 . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 12.8.2013].

<http://www.stat.fi/til/tjt/2011/02/tjt_2011_02_2013-03-20_tau_001_fi.html>

Tilastokeskus 2013b. Suomen virallinen tilasto (SVT): Tulonjakotilasto [verkkajulkaisu]. ISSN=1795-8121.

Pienituloisuus 2011, 6 Pienituloisuus sosioekonomisen aseman mukaan . Helsinki: Tilastokeskus [viitattu: 19.8.2013]. <http://www.stat.fi/til/tjt/2011/02/tjt_2011_02_2013-03-20_kat_006_fi.html>

Valtiovarainministeriö 2011. Julkisesti tuetun asuntokannan tarkoituksenmukainen käyttö. TARMO-työryhmä. Taloudelliset ja talouspoliittiset katsaukset 30/2011.