



## KIIREELLISEN ASUMISTARPEEN RATKAISUT

Reportaasi kriisiasuntotarjonnan  
vaihtoehdoista

Kansainvälistä vertailutietoa ja asiantuntijahaastatteluja Suomessa 2013

**Hiljainen reportaasi™  
KIIREELLISEN ASUNTOTARPEEN RATKAISUT**

**Reportaasi kriisiasuntotarjonnan vaihtoehtoista**

**Kansainvälistä vertailutietoa ja  
asiantuntijahaastatteluja Suomessa 2013**

**ISBN 978-952-6632-30-8 (nid.)**

**ISBN 978-952-6632-31-5 (PDF)**

**© 2013 NEWSBROKERS OY (Ltd.)  
Independent Fact Finding Company**

**Fredrikinkatu 61 A  
00100 HELSINKI, Finland  
[www.newsbrokers.fi](http://www.newsbrokers.fi)**

**+358-40-502241  
[mail@newsbrokers.fi](mailto:mail@newsbrokers.fi)**

**”Asunnottomuus on yhteiskunnalle aina kallein vaihtoehto. Se työllistää terveydenhoitoa, sosiaalityöntekijöitä, lisää rikollisuutta, sitoo poliisien resursseja, kuormittaa vankeinhoitoa. Vaikkei edes laskettaisi hintalappua yhteiskuntarauhalle, asunnottomaksi jättäminen on joka tapauksessa yhteiskunnalle kallein vaihtoehto.”**

*Tapio Tähtinen  
Helsingin Diakonissalaitoksen palvelualuejohtaja*

**”Mutta jos Helsingin kaupunki haluaa kriisiasumisen ratkaista, tällaisia tyhjiä toimistoja, kokonaisia taloja tontteineen saa ostaa alle tuhat euroa neliöltä. Mikäli puhutaan kriisimajoittamisesta, se ei tarkoita luksusasuntoja. Suurin osa noin tuhannen euron saneerauskustannuksista per neliö tulee siitä, että tehdään järkevä asunnonomainen huonejako ja riittävät saniteettitilat. Tällä päästään majoittamaan ihmisiä lämpimien seinien suojaan ja katon alle.”**

*Hannu Manninen  
Pembridge Asset Managemet Oy*

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>JOHDANTO</b> .....	<b>5</b>
<b>YHTEENVETO</b> .....	<b>7</b>
<b>Hätämajoituksen problematiikka: Avaimet ovat kunnilla</b> .....	<b>7</b>
<b>Kansainvälinen vertailu</b> .....	<b>9</b>
<b>Lopputulos</b> .....	<b>10</b>
<b>HAASTATTELUT</b> .....	<b>11</b>
<b>Juha Kaakinen, Y-Säätiö</b> .....	<b>11</b>
Asuntoloista hankkiuduttiin eroon .....	12
Kaupunki luo itse tilapäismajoituksen kysyntää.....	12
Kaupunki asuttaa kalliiseen .....	13
Yksityistarjonnan pitäisi olla "last resort" .....	14
Yksityisten majoitusyritysten rooli johtuu kuntien toimintataavasta .....	16
<b>Hannu Manninen, Pembroke Asset Management Oy</b> .....	<b>17</b>
Joutilasta tilaa miljoona neliötä .....	17
Kaavoittaja estää asuntotarjonnan.....	19
Kalliilla vähän vai halvalla paljon.....	21
Kaavamerkintöjen mahti .....	23
Kiinteistökansantalouden hävikki olisi lopetettava .....	23
<b>Tapio Tähtinen, Diakonissalaitos</b> .....	<b>25</b>
Asunto ensin -malli.....	26
Päihdekierteen katkaiseminen alkaa asunnosta.....	27
Kriisiasuminen .....	28
<b>Sirkka-Liisa Kähärä, Vuokralaiset ry, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta</b> .....	<b>29</b>
Vaihtoehtoja etsitään mutta vähissä ovat .....	30
Lentokentän erityishaasteet .....	31
Toimistotilan konvertointia majoituskäyttöön ei ole selvitetty.....	31
<b>Asko Myllymäki, Päätoimija-konserni</b> .....	<b>32</b>
Hätämajoituksen tarvitsijat.....	33
Vaihtoehdot ovat kaupungista kiinni .....	33
<b>KANSAINVÄLINEN VERTAILU</b> .....	<b>35</b>
<b>Ruotsi</b> .....	<b>35</b>
<b>Britannia</b> .....	<b>36</b>
<b>Australia</b> .....	<b>37</b>
<b>USA</b> .....	<b>38</b>
<b>Kanada</b> .....	<b>38</b>
Yhteenveto .....	39
<b>Newsbrokers &amp; hiljainen journalismi; riippumatonta faktaa tilaustyönä</b> .....	<b>41</b>

## JOHDANTO

*Kiireellisen asumistarpeen ratkaisut* on Viestintätoimisto Helsingin Kaiku Oy:n kesälä 2013 tilaama Hiljainen reportaasi™ hätätilamajoituksen erilaisista ratkaisumalleista Suomessa sekä alan kansainvälisistä toimintamalleista. Raporttiin haluttiin koota faktaa ja perusteltuja mielipiteitä keskustelua herättävästä aiheesta. Helsingin Kaiku Oy:n toimeksiantajana oli Forenom Oy.

Hiljaisten reportaasien™ toimitustavan mukaan työn tilaajan osuus on rajoittunut aiheen ja työn laajuuden määrittelyyn. Haastateltavien valinta sekä muu tiedonhankinta on tehty riippumattomasti Newsbrokers Oy:n toimituksessa eikä tilaaja ole missään työn vaiheessa puuttanut reportaasin sisältöön. Se on syntynyt yksinomaan haastattelujen ja reportaasissa mainittujen lähteiden perusteella.

Reportaasiin haastatellut ovat tarkistaneet ja hyväksyneet omat osuutensa. Toimitajan kysymykset on jätetty osaksi haastattelutekstiä vain silloin, kun sitä on pidetty selvyiden vuoksi tarpeellisena.

Reportaasin ovat toimittaneet Mika Horelli ja Jukka Keitele. Tekstistä omiin laatoikihinsa nostetut poiminnat materiaalista ovat toimituksen korostuksia.

Tätä Hiljaista reportaasia™ voidaan vapaasti käyttää tiedotusvälineissä lähteenä, mutta lähde on mainittava.

Helsingissä 3.9.2013

Mika Horelli  
Newsbrokers Oy



## YHTEENVETO

**Hätämajoituksen problematiikka: Avaimet ovat kunnilla**

Helsingissä on 4.100 yksinäistä asunnotonta. Heistä 3.400 ilmoittaa asuvansa tilapäisesti sukulaisten tai tuttavien luona. Kaupungin vuokra-asuntojono on pitkä ja näistä asunnoista häädetään jatkuvasti ihmisiä maksukyvyttömyyden takia. Hätämajoituksen tarvetta lisää maahanmuuttajien ja pakolaisien jatkuvasti kasvava määrä.

Haastatellut asiantuntijat pitävät hätämajoitusresurssien ostamista Forenomin kaltaisilta toimijoilta näissä oloissa väistämättömän realiteettina, vaikka kunnat haluaisivat siitä irti. kansainvälisen vertailun perusteella tilanne ei ole Helsingissä ja Suomessa poikkeuksellinen vaan normaali, ja syytkin ovat kaikkialla samankaltaiset.

**”Pysyvän vuokra-asumisen korvikkeena käytetään tilapäiseksi tarkoitettua kriisimajoitusta. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntopula ja korkeat vuokrat ovat kriisin lähtökohta.”**

Juha Kaakinen, Y-säätiön toimitusjohtaja sanoo, että ”nyt näyttää siltä että tilapäisellä ratkaisulla yritetään hoitaa pysyvää tarvetta. Pysyvän vuokra-asumisen korvikkeena käytetään tilapäiseksi tarkoitettua kriisimajoitusta. Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntopula ja korkeat vuokrat ovat kriisin lähtökohta.”

Kaakisen mielestä kuntien pitää itse varata majoituskapasiteettia tilapäiseen käyttöön. Joko omasta vuokra-asuntokannastaan tai muulla tavalla hankkimalla asuntoja. Jos asuntokanta ei kasva, hankinta nostaa hintatasoa ja pahentaa asuntoongelmaa.

Y-säätiöllä olisi Kaakisen mukaan valmius toteuttaa tuhatkunta vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla heti kun tontit löytyvät. Kunnat, jotka ovat säätiön perustajia ja hallinnon asettajia, eivät kuitenkaan kaavoita tontteja tähän tarkoitukseen. Kuntia arvostelevalta tästä myös muut haastatellut.

Sirkka-Liisa Kähärä, Vuokralaiset ry:n puheenjohtaja, sekä Vantaan kaupunginvaltuutettu (SD), ilmoittaa Vantaan erityisongelmiksi lentokentästä johtuvan pakolaisten ja maahanmuuttajien kaatumisen Vantaan hoidettavaksi. Ongelma on samankaltainen kuin Tukholmassa, Lontoossa ja Torontossa. Vantaalla ei ole juurikaan asunnoiksi konvertoitavissa olevia toimistotaloja. Kuusi vuotta joutilaana ollut Myyrmäen terveyskeskuskin olisi käynyt hätämajaksi mutta se purettiin. Vantaa on iso Forenomin käyttäjä vasten tahtoaan, mutta Kähärä ei pysty osoittamaan vaihtoehtoa.

Kähäränkin mukaan vuokravelkahäädöt ovat johtaneet pika-asuttamiseen kalliimmalla muualle vaikka kunta olisi päässyt halvemmalla antamalla rahattoman asua edelleen samassa asunnossa.

Forenomille saneeraustöitä tehneen Päätömiija-konsernin toimitusjohtaja Asko Myllymäen mielestä ”paitsi hotellitoimintaan, tätä pitää verrata myös siihen mitä yksi laitospaikka maksaa yhteiskunnalle. Riippuen siitä minkälaisesta tapauksesta on kysymys, yksi laitospaikka maksaa 100-400 euroa vuorokausi.”

”Hätäratkaisujen taustalla vaikuttaa pääkaupunkiseudun krooninen asuntopula”, Myllymäki toteaa. ”Pienten ja huokeiden asuntojen pula, joka johtuu kaavaperäisestä tonttitarjonnan puutteesta, ja pelkästään tonttitarjonnan puutteesta, ei mistään muusta. Kun lentokoneesta katsoo, tontteja olisi loputtomasti. Jos Helsinki, Espoo ja Vantaa osoittaisivat meille tontteja, mehän rupeaisimme lykkäämään asuntoja kolmeen tonniin neliö.”

Kunnilla pitäisi olla intressiä tukea tonttinsaantia ja edistää tarjontakilpailua. Ne on velvoitettu joka tapauksessa asuttamaan ihmiset, mutta hintaan ne voisivat vaikuttaa tarjonnan lisäämisellä. Yksityiset palveluntarjoajat eivät siihen nykyisissä oloissa Myllymäen mukaan pysty.

Forenomin kanssa yhteistyötä tehnyt kiinteistöasiantuntija Hannu Manninen konvertoisi asunnoiksi miljoona neliötä hylättyjä ja markkinoilta poistuneita toimitotaloja, jos vain tarvittavat kaavamuutoksia menisivät läpi. ”Pannaan äkkiä ihmiset asumaan jonnekin missä on katto pään päällä, jolloin pitää ottaa mitä markkinoilla on ja se maksaa. Pääongelma on, miksi pitkän välin ratkaisut jäävät tekemättä.”

Diakonissalaitoksen Tapio Tähtinen edustaa ”Asunto ensin” -politiikkaa Suomessa. Hänen mukaansa asuntoloista on pyrittävä eroon hätmajoituksessa muun muassa sen takia, että asuntolakulttuuri ylläpitää asunnottomuutta jos kyseessä ovat päihdeongelmat. Asunnottomaksi joutuu ihmisiä myös äkillisen työttömyyden tai jopa avioeron takia. Tälle joukolla ei päihdeongelmaisten palvelureitti sovi. Kun kapasiteetti loppuu kesken, Tähtinen ei näe mitään vaihtoehtoa hätmajoituksen ostamiselle yksityiseltä sektorilta.

**Jos 3.000 neliön toimitotalo maksaa 1,5 miljoonaa (500 euroa neliö, ja Manninen oli juuri myynyt sellaisen) ja markkinakelpoiseksi kunnostettuna 6 miljoonaa ja siitä saisi asuntoina 15 miljoonaa, katteella voisi rahoittaa satoja pieniä vuokratihätmajoitusasuntoja ostamalla pari toimitotaloa lisää ja konvertoimalla ne. Kaupungin tai veronmaksajien rahaa ei tarvittaisi lainkaan.**



Tähtisen mielestä poliitikot ovat ensin itse aiheuttaneet asuntopulan muun muassa kaavoituksella ja sitten kritisoivat yrityksiä, jotka tarjoavat väliaikaisratkaisuja syntyneeseen ongelmaan.

Lehtitiedon mukaan Helsingin kaupunki on käyttänyt maan ostamiseen Östersundomissa (HS 22.8.2013) kymmeniä miljoonia. Kestää vuosia ennen kuin alueelle nousee asuntoja – varakkaille. Jos 3.000 neliön toimistotalo maksaa 1,5 miljoonaa (500 euroa neliö, ja Manninen oli juuri myynyt sellaisen) ja markkinakelpoiseksi kunnostettuna 6 miljoonaa ja siitä saisi asuntoina 15 miljoonaa, katteella voisi rahoittaa satoja pieniä vuokra- tai hätämajoitusasuntoja ostamalla pari toimistotaloa lisää ja konvertoimalla ne asunnoiksi. Kaupungin tai veronmaksajien rahaa ei tarvittaisi lainkaan.

Reportaasia tehtäessä ei kukaan kysytyistä Helsingin kaupungin edustajista ei antanut haastattelua. Vantaalta sellainen saatiin.

**Aineiston perusteella näyttää selvältä, että niin kauan kuin kunnat eivät kaavoita, rakenna tai ylläpidä riittävästi asuntoja tai asumismahdollisuuksia taloudellisella tavalla, yksityisten hotellipalveluyritysten käyttö on väistämätöntä ja tulee jatkumaan sekä luultavasti kasvamaan.**

### Kansainvälinen vertailu

Selvitimme hätämajoituksen järjestämistä Ruotsissa, Yhdistyneessä Kuningaskunnassa, USA:ssa, Kanadassa ja Australiassa.

Verrokkimaissa kunnat joutuvat enemmän tai vähemmän kaikilla metropolialueilla, toisinaan pienilläkin paikkakunnilla ja maakunnissa, käyttämään yksityisten majoitusyritysten palveluita tilapäiseen hätämajoitukseen. USA:ssa ja Kanadassa käytetään erityisen paljon motelleja, UK:ssa halpakotijujen hotelleja sekä yksityisten kotitalouksien tarjoamaa Bed & Breakfast -majoitusta. Ruotsissa käytetään etupäässä Forenomin kaltaisia yksityisiä palveluntarjoajia.

Lisäksi käytetään ilmeisesti Helsinkiä enemmän yömajoja ja asuntoloita, entisiä kasarmeja sekä kirkkojen, Pelastusarmeijan ja järjestöjen ylläpitämiä tiloja. Mutta niitä ei ole missään verrokkikohteessa ollut tarvetta vastaavaa määrää.

Kaikissa verrokkikohteissa on käyty samaa keskustelua siitä, miten kallista veronmaksajille on ostaa yksityisiä hotellipalveluja. Hätämajoitus on myös monessa tapauksessa muuttunut pysyväksi koska kunnilla ei ole todellisia, valmiina olemassa olevia vaihtoehtoja.

Näin tapahtuu aina, kun kunta tai muu julkinen toimija ei halua tai voi sitoa pääomaan riittävän oman asuntokapasiteetin ylläpitoon.

Mitä tulee pakolaisiin ja maahanmuuttajiin, ainakin Ruotsissa ja Kanadassa on tunnistettu yhdeksi hätäasutettavien kasvavaksi joukoksi tietyistä maahanmuuttajaryhmistä tulevat väkivaltaista miestä pakenevat äidit lapsineen sekä kunniamurhaa tai pakkonaittamista pakenevat tyttäret.

### **Lopputulos**

Kunnat ovat länsimaissa sitoutuneet asuttamaan asunnottomat, koska se on kaikissa tapauksissa, myös itse aiheutetuissa, kokonaistaloudellisesti edullisinta. Lisäksi se on kokemusten mukaan ongelmista jaloilleen pääsemisen välttämätön ehto. Silti täysin asunnottomia kadulla asuvia ihmisiä on kaikkialla.

Aineiston perusteella näyttää selvältä, että niin kauan kuin kunnat eivät kaavoita, rakenna tai ylläpidä riittävästi asuntoja tai asumismahdollisuuksia taloudellisella tavalla, yksityisten hotellipalveluyritysten käyttö on väistämätöntä ja tulee jatkumaan sekä luultavasti kasvamaan. Tilanteen ovat kunnat itse aiheuttaneet.

## HAASTATTELUT

## Juha Kaakinen, Y-Säätiö

*Toimitusjohtaja Juha Kaakinen johtaa Y-säätiötä, joka on suurten kaupunkien, kirkon, Kuntaliiton, Punaisen Ristin, Suomen Mielenterveysseuran, Rakennusliiton ja Rakennusteollisuus ry:n perustama yleishyödyllinen asuntojen ylläpitäjä. Kaakisella on asunto- ja sosiaalipoliittinen virkamies- ja tutkijatausta.<sup>1</sup>*

Kaupungit joutuvat käyttämään paljon rahaa kriisimajoitukseen. Sitä ostetaan yksityisiltä toimijoilta. Kalustetun asunnon vuokraaminen määräajaksi näiltä markkinoilta on paljon kalliimpaa kuin vastaavan asunnon pysyvä vuokraaminen. Toimitusjohtaja Kaakinen selostaa, miksi kunnat ovat tähän ratkaisuun päätyneet.

”On hyvä kysymys minkä takia hätämajoitus on juuri nyt räjähtänyt käsiin. Tätä ongelmaan ei ole ennen näin laajassa mittakaavassa ollut. Herää kysymys luoko myös tarjonta kysyntää?”

Helsingissä on määrätietoisesti pyritty eroon tilapäisestä majoituksesta, mutta huonoin tuloksin. ”Nyt näyttää siltä että tilapäisellä ratkaisulla yritetään hoitaa pysyvää tarvetta. Pysyvän vuokra-asumisen korvikkeena käytetään tilapäiseksi tarkoitettua kriisimajoitusta.”

Tilapäiselle majoitukselle on tarpeita. Esimerkiksi ihmisille, jotka tekevät työkeikkoja, tai heidän työntekijilleen, on mielekästä asua kalustetussa hotellia halvemmassa asumismuodossa. Mutta kun sillä koetetaan korvata pysyvän asumisen tarvetta, jotakin on Kaakisen mielestä pahasti pielessä. Itse asiaa kyse on myös lainsäädännöllisesti kahdesta eri asiasta: vuokrasopimukseen perustuvasta vuokra-asumisesta ja vuoro-kausimaksuun perustuvasta tilapäisestä majoituksesta, joka on rinnastettavissa hotelleihin.

**”Suurin osa asunnotomuudesta on näkymätöntä eli ihmiset eivät ole kokonaan ilman kattoa vaan heillä on jokin tilapäinen ratkaisu olemassa.”**

<sup>1</sup> Y-Säätiö perustettiin vuonna 1985 hankkimaan asuntoja ihmisille, jotka eivät kykene itse hankkimaan asuntoa eivätkä kilpailemaan yleisillä vuokramarkkinoilla. Yksi kohderyhmä on mielenterveyskuntoutujat. Säätiö hankkii huoneistoja vapailta markkinoilta sekä rakennuttaa vuokrataloja. Sillä on runsaat 6000 asuntoa yli 50 paikkakunnalla. Yksittäisten asuinhuoneistojen jälleenvuokraus kuntien, seurakuntien tai muiden yhteisöjen käyttöön on säätiön keskeinen toimintaloikka. Suuret kaupungit valitsevat enemmistön säätiön valtuuskunnan jäsenistä. Helsingillä on siellä kaksi edustajaa.

”Pääkaupunkiseudulla vuokra-asuntopula ja korkeat vuokrat ovat kriisin lähtökoh- ta”, Kaakinen sanoo. Muitakin elementtejä tietysti on. Laman aikana velkaantumisen, häädöt ja luottohäiriöt yleistyvät. Taloustilanteen vaikutukseen viittaa myös viime vuosina yleistynyt kriisimajoitusta tarvitsevien perheiden määrän lisääntyminen.

Kaakinen näkee tilanteeseen muitakin ratkaisumalleja kuin kalliit tilapäisasunnot kaupallisilta markkinoilta. ”Voihan tilapäismajoitusta tuottaa myös yleishyödyllinen toimija, jolla ei ole voittotavoitteita. Kuten Pelastusarmeija. Mutta eihän se poista peruskysymystä, tilapäisen majoituksen tarvetta. Tarve pitäisi pystyä minimoimaan.”

#### Asuntoloista hankkiuduttiin eroon

Helsingissä on ollut pitkään asuntoloita, joista nyt käytännössä on päästy eroon. Esimerkiksi vuoden 2012 lopulla aloitti toimintansa Pelastusarmeijan Alppikadun tuetun asumisen yksikkö, jossa on 80 itsenäistä asuntoa. Se korvasi 250-paikkaisen yhteismajoituksen eli asuntolan.

”Kaupunki on pyrkinyt asuntoloista eroon ja ilmassa on sellaista että tilapäinen majoituskuvio on tulossa toista kautta takaisin”, Kaakinen harmittelee. ”Sitä ei missään tapauksessa voi pitää hyvänä kehityksenä. Minun käsitykseni on, että tilapäisen majoituksen tarjonta luo kysyntää. Se pitää itseään yllä.”

Kaakinen oli 1980-luvulla Helsingissä sosiaalivirastossa töissä ja silloin hän oli toteuttamassa Herttoniemen miesten asuntolaa. ”Oli kova pakkastalvi tulossa ja kaupunki päätti että pitää tehdä tällainen. Se oli tasoltaan tällä sektorilla ihan huippua. Se oli asuntola mutta siellä oli kahden hengen huoneet, mikä oli luksusta siihen aikaan. Se oli tarkoitettu tilapäiseksi majoitukseksi, mutta tilapäisyys kesti yli 20 vuotta, ennen kuin se saatiin puretuksi.”

#### Kaupunki luo itse tilapäismajoituksen kysyntää

Kaakinen tähdentää, että tarjonnalla voidaan aktivoida kysyntää. ”Koko ajanhan on valtava kysyntäpotentiaali olemassa sen takia, että Helsingissä on viimeisten tilastojen mukaan 4.100 yksinäistä asunnottomaa. Heistä 3.400 ilmoittaa asuvansa tilapäisesti sukulaisten tai tuttavien luona. Suurin osa asunnottomuudesta on näkymätöntä

eli ihmiset eivät ole kokonaan ilman kattoa vaan heillä on jokin tilapäinen ratkaisu olemassa. Kun viranomaiset ovat luoneet uuden mallin tilapäisen asumisen tarpeeseen, uskon että tämä on edellä mainituille kanava jota kautta saa asumisensa joksikin aikaa järjestykseen muuten kuin toisten nurkissa.”

”Toinen mikä siihen todennäköisesti vaikuttaa, on se että kun kaupunki osoittaa näihin asuntoihin asukkaita, se perustuu kokonaan kaupungin maksusitoumuksiin. Todennäköisesti kyse siitä että on velkaannuttu ja vuokrat ovat jääneet maksamatta ja on saatu häätö. Jos on lapsiperheestä kysymys, kunnilla on lain säätämä velvollisuus järjestää asunto”, Kaakinen muistuttaa. Ja kun asuntoja ei ole, pitää vuokrata markkinoilta. Kun ei haluta sitoutua pysyvään, otetaan kallis lyhytaikainen. Ja tilapäisratkaisuista on aina vaara tulla pitkäaikaisia.

**”Sekin on ongelma, että kaupungin sisällä on asialla kaksi eri organisaatiota. Sosiaali- ja terveystieteiden virasto kohtaa kriisisumisen tarpeessa olevat. Kiinteistövirasto taas vastaa itse asumisesta. Näillä voi ymmärrettävästi olla erilaisia näkemyksiä asiasta.”**

Kaakisen mielestä kuntien pitää itse varata majoituskapasiteettia tilapäiseen käyttöön. Joko omasta vuokra-asuntokannastaan, tai muulla tavalla hankkimalla asuntoja.

”Y-säätiö yleishyödyllisenä toimijana on luonnollisesti valmis auttamaan ongelman ratkaisussa”, ilmoittaa toimitusjohtaja. ”Olemme pääkaupunkiseudun kaupungeille esittäneetkin, että voimme tarvittaessa hankkia kaupungeille asuntoja kriisisumisen tarpeisiin sekä lyhyt- että pitkäaikaista vuokra-asumista varten.”

”Jos tämän annetaan olla bisnesvetoista kuten se nyt näyttää olevan, niin ei tilanne kovin äkkiä korjaannu”, Kaakinen varoittaa. Hän huomauttaa asiasta jonka pitäisi olla itsestään selvä, nimittäin että ei yksityisillä majoittajilla ole hyväntekeväisyystehtävää. Ne vain myyvät sitä mitä ostetaan siihen hintaan kuin markkinoilta saa. Kunta on asiakas asiakkaiden joukossa.

#### Kaupunki asuttaa kalliiseen

Kaupungilla on suuri vuokra-asuntokanta. Sinne on kylläkin pitkät jonot, mutta häntämajoituskin on pakko ratkaista. Miksei osaa asunnoista sitten pidetä akuuttitarpeen varalla?

”Hyvä kysymys johon en kaupungin puolesta osaa vastata. Yksi tekijä varmasti on se, että kun pysyvään käyttöön tarkoitetuista vuokra-asunnoista on huutava pula ei tilapäiseen käyttöön soveltuvaa reserviä helpolla synny. Yksi tekijä on myös, että osa kriisimajoitettavista on sellaisia jotka ovat vuokravelkojen takia saaneet hädän ja menettäneet luottotietonsa. Helsingin kaupunki on asumisneuvonnalla onnistunut merkittävästi vähentämään häätöjä kaupungin kiinteistöyhtiöiden vuokra-asunnoista, mutta väistämättä myös kaupungilla tilanteet toisinaan kärjistyvät häätöön asti.”

**”Odotan mielenkiinnolla mitä ehdotuksia kaupungilta tulee, koska kyllä he näyttävät tähän asiaan nyt tosissaan tarttuneen. Jo tänä kesänä kaupunki on osoittanut asuntoja kriisiasumista varten omasta kapasiteetistaan ja varmaan tämän vuoden puolella alkaa tapahtua enemmänkin.”**

Näyttää siltä, että vuokra-asunnon osoittaminen vuokravelan takia hädetyille on niin sanottu periaatekysymys ja monien mielestä olisi ”väärä signaali”. Väistämättä siis syntyy tilanteita, joissa ei oikein ole muuta ratkaisua jäljellä kuin kallis tilapäismajoitus, vaikka se ei kokonaistaloudellisesti olisikaan järkevää. Ketään hän ei voi jättää heitteille.

”Sekin on ongelma, että kaupungin sisällä on asialla kaksi eri organisaatiota. Sosiaali- ja terveystieteiden keskus kohtaa kriisiasumisen tarpeessa olevat. Kiinteistövirasto taas vastaa itse asumisesta. Näillä voi ymmärrettävästi olla erilaisia näkemyksiä asiasta.”

Yksityistarjonnan pitäisi olla ”last resort”

Kriisiasutusta voi verrata YK:n erityisjärjestöjen kriisiaputoimintaan. Niillä on tietty oma perusvalmius, ja kun kriisi ja katastrofi iskee jossakin, käytetään yksityisiä yrityksiä joilla on kapasiteettia myydä tarvittavaa palvelua. Lasketaan, mikä on se perusvalmius joka kannattaa itse pitää ja mitä on järkevää ostaa ulkoa kun se piikki tulee. Voisiko tässäkin ajatella samalla tavalla, että jos kaupungin perusvalmius olisi parempi, yksityisiä tarvittaisiin vain äärimmäisenä viimeisenä mahdollisuutena?

”Kyllä varmasti, kyllä. Ja asia on täysin kaupunkien käsissä. Jos kaupunkien oma valmius vastata kriisiasumisen tarpeeseen olisi huomattavasti parempi, se totta kai vähentäisi yli vuotavaa kysyntää.”

”Ongelma on selvästi kärjistynyt pääkaupunkiseudulla ja vastaan tulee aina kaupunkien välisten suhteiden kuvio”, valittaa Kaakinen. ”Tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asuville asunnottomille ei kuntarajoilla ole mitään merkitystä ja tämän

ryhmän osalta ei kukaan tiedä tosiasiallista asumistilannetta. Tilapäinen majoitus on myös perinteisesti ollut asunnottomille ”tuloreitti” pääkaupunkiin ”

Tässä asiassa kaupunkien olisi järkevää toimia yhdessä. Katsoa yhteenlaskettua kriisiasumisen tarvetta ja hakea siihen yhteistä ratkaisua. Vaikka rakentaa kokonainen talo ja pitää sitä tyhjänä jos tarvetta ei ole. Se voisi olla kokonaisvaltaisesti taloudellisempaa kuin tipoittainen kädestä suuhun toiminta kalliilla.

Se on Kaakisen mielestä vain poliittisesta tahdosta kiinni. Poliittisessa kentässä on ristivetoa. Mutta Kaakinen uskoo että nykytilannetta pidetään aika laajalti huonona ja ei-toivottavana. Siis sitä, että kriisiasumisen operatiivinen järjestäminen on jäänyt yksityisten toimijoiden käsiin.

”Laajasti tilannetta paheksutaan, mutta yhteistä näkemystä nopeista toimista joilla siihen puututaan ei ole. Tietävästi Helsingin kaupunki on perustanut sisäisen työryhmän, joka selvittää asiaa ja hakee ratkaisumalleja, jotka perustuisivat pääosin kaupungin omaan kapasiteettiin ja kaupungin omaan toimintaan.”

Kaupungin kiinteistökannassa on muitakin kuin vuokra-asuntokohteita, joita voisi ajatella kriisiasumisen tarpeisiin. Vanhustenhuollon kenttäkin elää koko ajan ja niiden yksiköiden käyttösuunnitelmat, Kaakinen muistuttaa.

”Odotan mielenkiinnolla mitä ehdotuksia kaupungilta tulee, koska kyllä he näyttävät tähän asiaan nyt tosissaan tarttuneen. Jo tänä kesänä kaupunki on osoittanut asuntoja kriisiasumista varten omasta kapasiteetistaan ja varmaan tämän vuoden puolella alkaa tapahtua enemmänkin.”

*Mikä olisi optimaalinen tilanne, mitä itse tekisitte jos saisitte päättää?*

”Pääkaupunkiseudulla on useita tarpeen, tarjonnan ja kysynnän kohtaamisongelmia. Tämä on yksi hyvä esimerkki. Tilastojen mukaan Helsingissä on tyhjiä, siis vailla vakinaista asukasta olevia asuntoja yli 20.000. Saman verran on ihmisiä jotka hakevat kaupungin vuokra-asuntoa. Vailla vakinaista asuntoa olevat ja vailla vakinaista asukasta olevat eivät kohtaa.”

”Tietenkin osa on luonnollisista syistä tyhjänä ja osa on kakkosasuntoja, mutta aivan varmasti joukossa on asuntoja jotka olisi jollakin järjestelyllä saatavissa pysyvään asumiskäyttöön”, Kaakinen hahmottelee. ”Tästä olisi löydettävissä nopeasti potentiaalia tarpeen kattamiseen. Se edellyttää tietenkin taloudellisia houkuttimia asuntojen omistajille, käytännössä sitä että kaupunki olisi vuokranmaksun takuumiehenä.

Niinhän se joutuu nytkin olemaan kriisiasumisen järjestämisessä, kalliimmalla kustannusrakenteella.”

”Tämän potentiaalin ja kapasiteetin esiin kaivamisessa ja tuomisessa markkinoille olisi yksityisillä toimijoilla varmasti rooli.”

”Mutta perusratkaisu on kyllä se, että kaupungit varaavat kapasiteettia vaikka rakennuttamalla talon tähän käyttöön. Kokonaistaloudellisesti se olisi varmasti parempi ratkaisu kuin nykyinen tilanne. Turussa on tällainen toimintamalli sikäläisellä vuokrataloyhtiöllä. Siellä hyväksytään ajatus, että asuntoja on aina myös tyhjänä, että on olemassa reserviä kun tarvitaan”, kertoo Kaakinen.

”Kun pääkaupunkiseudun vuokra-asuntotuotanto laahaa jäljessä, reserviä ei synny.”

#### Yksityisten majoitusyritysten rooli johtuu kuntien toimintatavasta

”Jos kuntien kriisimajoitus olisi järjestyksessä, on vaikea nähdä että yksityisillä yrityksillä enää siinä kovin suurta roolia olisi”, arvioi Kaakinen. ”Ne tarjoaisivat tietenkin tilapäistä majoitusta markkina-asiakkaille. Mutta se tarve joka tulee kuntien kautta, pitäisi kuntien pystyä itse hoitamaan. Onhan Forenomillakin muita asiakkaita, kunnat eivät ole ainoa vaikka ovat tällä hetkellä merkittäviä. Ja tähän on tietenkin takuuarmaa bisnestä yritysten kannalta.”

”Yritysten tarjoama tilapäinen majoitus on vaihtoehto kalliimmalle hotelliasumiselle, mutta sen ei pitäisi olla vaihtoehto pysyvään tarpeeseen perustuvalla vuokra-asumiselle”, luonnehtii Kaakinen.

Eivätkä yritykset ole sitä sellaiseksi edes tarkoittaneet. Forenominkin toiminta alkoi työsuhdeasuntojen hankkimisella emoyhtiön keikkatyövoimalle ja laajeni siitä ulkopuolelle myytävään tilapäismajoitus- ja asuntohotellitoimintaan. Nopea kierto on sen perusajatus.

Forenom ilmoitti kesällä 2013, että he pyrkivät rajoittamaan vuokrasuhteet kolmeen kuukauteen, ja yrittävät ohjata pitkään asuvat muualle. ”Siitä voi päätellä että siellä on huomattavasti pitempiä asumisaikoja”, Kaakinen toteaa. ”Se taas kertoo, että itse asumisessa ei ole ongelmia asukkaiden puolelta kun ajat ovat kerran pitkiä. Ongelmana ovat taloudelliset syyt. Näillä ihmisillä ei ole rahaa itse asumistaan järjestää. Ja tällaisen tilapäismajoituksen lisääntyminen ei ole yhteiskunnan kokonaistalouden kannalta järkevää.”



Helsingillä on pitkät perinteet tilapäisasutuksesta. Sodan jälkeen oli asuntoloita pommisuojoissa ja huoneenvuokralautakunta pakkoasutti alivuokralaisia isompien asuntojen omistajille. Kaakinen toivoisi, että tällä vuosituhanella päästäisiin eroon sentyyppisestä kriisiasumisen tarpeesta. Tai että se saataisiin puristetuksi minimiin.

”Pääkaupunkiseudun asuntopula on peruskysymys kaiken taustalla. Edes suuret yleishyödylliset toimijat eivät halua toteuttaa sosiaalista vuokra-asuntotuotantoa pääkaupunkiseudulla, kun eivät pidä sitä taloudellisesti järkevänä. Mutta myös kunnat näyttävät harjoittavan osaoptimointia, ja sosiaalista asuntotuotantoa ei haluta lisätä suhteessa naapureihin”, sanoo Kaakinen – kuten monet muutkin. ”Taustalla näyttää olevan pelko sosiaalisen vuokra-asuntokannan mukanaan mahdollisesti tuomista ongelmista, samalla sitten itse asiassa luodaan enemmän kalliimmalla ratkaistavia ongelmia, kuten nyt kriisiasuminen. Y-säätiöllä olisi valmius toteuttaa tuhatkunta vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulla heti kun tontit löytyvät, mutta ei näytä ihan helpolta.” Ja kuitenkin nämä kunnat ovat säätiön perustajia ja hallinnon asettajia. –”Jos osaoptimointia ei saa pois, tilanne jatkuu tällaisena.”

Se ei ole Forenomin eikä muiden yksityisten majoitustarjoajien vika. Jokainen firma myy mitä siltä ostetaan sille joka ostaa.

### **Hannu Manninen, Pembridge Asset Management Oy**

*Hannu Manninen on Pembridge Asset Managementin CEO (toimitusjohtaja). Yhtiö tarjoaa kiinteistöalan konsultti- ja välityspalveluja.*

Kiinteistöasiantuntija Hannu Manninen on puhunut asunnottomuudesta ja hätäasuttamisesta muun muassa sosiaaliviranomaisille. ”On ihmisiä, joilla ei syistä ei ole omaa asuntoa, ja jotka eivät pysty hankkimaan sellaista vapailta markkinoilta eikä kuntien vuokra-asuntovälityksen kautta. Tai menettävät kunnallisen asunnon kun eivät pysty maksamaan vuokraa. Joillakin on väliaikainen asunto ja joillakin ei ole asuntoa ollenkaan. Asunnottomia on tuhansia.”

Onko ongelman ratkaisuksi kokonaistaloudellisesti järkeviä vaihtoehtoja?

Joutilasta tilaa miljoona neliötä

”Asuntopulan ratkaiseminen olisi äärimmäisen yksinkertaista”, sanoo Manninen. ”Jos vain joku haluaa, viitsii, uskaltaa ja pystyy. Meillähän on pääkaupunkiseudulla

liikekiinteistökantaa 15 miljoonaa neliometriä, josta noin puolet on toimistoja – noin 7 miljoonaa neliötä. Virallisten lukujen perusteella siitä on 8-10 % tyhjänä. Todellinen luku lienee noin 15 %. Meillä on siis noin miljoona neliötä tyhjää toimistotilaa, joka ei enää koskaan täyty”, Manninen laskee.

”Muu liiketilakanta on tuotanto- ja varastotilaa sekä myymälätilaa. Senkin seassa on toimistotilaa. Osa siitäkin on tyhjillään”, Manninen jatkaa.

”Suurin osa näistä tiloista on yksityisessä omistuksessa. Niiden joukossa on työeläkeyhtiöitä, vakuutusyhtiöitä ja muita yksityisen sektorin instituutioita. Näistä yksityisistä omistajista suuri osa haluaisi muuttaa tilansa asuntokäyttöön, mutta asemakaava ei salli sitä. Moni omistaja hakee jatkuvasti kaavanmuutoksia tyhjiin toimistotaloihin, jotta ne voitaisiin muuttaa asunnoiksi.”

Omistajien päätavoitehan on se, että nämä asunnot tulisivat pääasiassa kovan rahan markkinoille. Mannisen mukaan se toimii alueilla, joiden hintataso sallii toimiston saneeraamisen ja muuttamisen kiinnostaviksi myytäviksi asunnoiksi niin, että teki jälle jää jotain.

”Mutta jos Helsingin kaupunki haluaa kriisiasumisen ratkaista, tällaisia tyhjiä toimistoja, kokonaisia taloja tontteineen saa ostaa alle tuhat euroa neliöltä. Mikäli puhutaan kriisimajoittamisesta, se ei tarkoita luksusasuntoja. Suurin osa noin tuhat euron saneerauskustannuksista per neliö tulee siitä, että tehdään järkevä asunnonomainen huonejako ja riittävät saniteettitilat. Tällä päästään majoittamaan ihmisiä lämpimien seinien suojaan ja katon alle.”

”Minä äsken möin Lauttasaaresta toimistotalon omalla tontilla 3.000 m<sup>2</sup> hieman rapistunutta toimistotilaa alle 500 euroa neliö.”

”Laske tästä”, kehottaa Manninen: ”jos se muutetaan asuinkäyttöön tonnilla neliö, mitä se maksaa se asunnon tuottaminen. Puhutaan siis 1.500 eurosta neliö tällaisessa tapauksessa.”

Tästä voi edelleen laskea, että myyntikate olisi 3.500 euroa neliö jos ulosmyyntihinta olisi 5.000;- joka on alle nykyisen markkinatason. Jos asunnot panee vuokralle, pystyy vastike huomioon ottaen saamaan yli 5 % nettotuoton jos vuokra on 10 eu-

**”Eihän tämä ole kustannuskysymys, vaan järki- ja älykysymys. Jos halutaan majoittaa ihmisiä halvalla, on valmiita taloja pystyssä yli miljoona neliometriä, ja niiden hintataso on naurettavan halpa. Tyhjä toimistotalo ei maksa mitään, koska se on rasite omistajalleen. Tuottaa vain kustannuksia.”**

roa neliö, eli alle puolet markkinatasosta, eli osapuilleen kymmenen vuoden takainen vuokrataso. Luulisi kaupungin näkevän tässä mahdollisuuden tehdä rahaa.

”Eihän tämä ole kustannuskysymys, vaan järki- ja älykysymys. Jos halutaan majoittaa ihmisiä halvalla, on valmiita taloja pystyssä yli miljoona neliömetriä, ja niiden hintataso on naurettavan halpa. Tyhjä toimistotalo ei maksa mitään, koska se on rasite omistajalleen. Tuottaa vain kustannuksia.”

Miksei mitään sitten tapahdu?

”Sitä voi kysyä kaavoitusviranomaiselta eli kaupunkisuunnitteluvirastosta, että mikseivät he kaavoita toimistotaloja asumiseen tai mihin tahansa vapaaseen käyttöön.”

#### Kaavoittaja estää asuntotarjonnan

Mannisen mielestä kysymyksessä on puhtaasti poliittinen ongelma. ”Aina kun poliitikot jotakin päättävät, tulee sutta ja sekunda. Eihän poliittinen päätöksenteko koskaan johda järkevään ratkaisuun. Se on aina kompromissi, jossa kaikki häviävät.”

”Jos puhutaan rakentajan, asuttajan tai vuokraisännän logiikalla, kriisimajoitusta pystyy järjestämään pilkkahinnalla. Helsingissä, joka on Suomen kallein kaupunki.”

”Se on Helsingin päättäjistä kiinni, että asuntoja ei saada. Jos kaavaviranomainen antaa toimistotalolle kaavan asunnoiksi, se muuttuu asunnoiksi saman tien. Tai vaikka teollisuushalliin tehdään kriisimajoituskeskus, sekin onnistuu. Sehän on vain tekniikkaa. Totta kai toimistotalo muuttuu asunnoiksi vähemmällä. Teollisuustila tai varasto vaatii enemmän seiniä”, muistuttaa Manninen.

”Olemme Vallilassa, ja mitä tässä on näitä taloja ympärillä Pälkäneentiellä ja Nilsiänkadulla, mikä tahansa näistä toimistotaloista voisi muuttua käden käänteessä asunnoiksi.”

Jos näistä taloista tehdään asuntoja, missä luvuissa liikutaan per neliö?

”Jos tehdään vapaille kovan rahan markkinoille asuntoja kohtuukuntoisesta toimistotalosta, saa varautua kustannuksiin 1.500 euroa neliö. Ja se on hyvätasoista uutta vastaavaa asuntotuotantoa, jota ruvetaan myymään yli 5.000 euroa neliö. Ostajakin asettaa laatuvaatimuksia.”

*Tämä kuulostaa luvulta painaa rahaa. Jos kaupungin poliitikot eivät halua sallia sel- laista yksityisille, kaupunki voisi tehdä veronmaksajille rahaa itse. Onhan kaupunki käyttänyt maan ostamiseen Östersundomissa lehtitietojen mukaan (HS 22.8.2013) kymmeniä miljoonia. Kestää vuosia ennen kuin alueelle nousee asuntoja – varakkaille. Jos 3.000 neliön toimistotalo maksaa 1,5 miljoonaa ja markkinakelpoiseksi kunnostet- tuna 6 miljoonaa ja siitä saisi asuntoina 15 miljoonaa, katteella voisi rahoittaa satoja pieniä vuokra- tai hätämajoitusasuntoja ostamalla pari toimistotaloa lisää.*

”Jos puhutaan kriisimajoittamisesta, ei siellä tarvita parkettilattiaa eikä viimeisintä Laattapisteen kaakeloitua kylpyhuonetta”, Manninen huomauttaa. ”Riittää perussa- niteetitilat ja siististi maalatut seinät. Ja että on sisällä lämmintä. Eikä katto vuoda vettä.”

Onko tätä ratkaisua ehdotettu suoraan kaupungille?

”Kiinteistönomistajat hakevat jatkuvasti kaavanmuutoksia AK- eli asuinkerrostalo- korttelialueeksi. Kaavan saaminen kestää useimmiten useita vuosia, mutta aina se ei onnistu ollenkaan.”

”Nyt on voimassa väliaikainen Lex Vapaavuori, jolla pyritään taajama-alueilla no- peuttamaan asuntotuotantoa”, kertoo Manninen. ”Mutta en tiedä miten se käytän- nössä toimii. Minulla ei ole sen soveltamisesta yhtään omakohtaista kokemusta. Se on voimassa 2014 saakka. Jos se toimii, toivoisin sille jatkoa, koska olisi jo suuri pa- rannus, että asemakaavan saisi läpi 4-6 kuukaudessa vuosien sijasta.”

”Lupahakemuksineen kaavamuutokseen menee hirveästi aikaa ja rahaa, mukaan lukien se että kaupunki ottaa maankäyttömaksun ja kaavoitusmaksun. Se ei ole il- maista.”

”Jos poliitikot haluavat ratkaista kriisiasumisen halvalla, toimistojen konvertointi kriisiasumiseen voitaisiin vapauttaa tällaisista rasitteita kuin kaavoitusmaksu, mah- dollisesti rakentamisessa arvonnäkövero, ja silloin voitaisiin tietysti myöntää jonkin- laista tukea, koska halvalla siinä yhteiskunta pääsee joka tapauksessa”, Manninen sanoo. ”Vastustan kyllä tukia, koska ne vääristävät markkinataloutta ja toimivaa ekonomiaa, mutta tässä varmasti kaupunki saisi pienillä tuilla suuria säästöjä. Var- sinkin verrattuna asuttamiseen huoneistohotelleissa.”

Kalliilla vähän vai halvalla paljon

Mistä syystä sitten oikein on menty hotelliasumiseen kriisiasuttamisessa, kun tällainen vaihtoehto on tarjolla?

”Ilmeisesti kysymys on ajasta. Pitää tehdä nopeita ratkaisuja, ja nopeat ratkaisut ovat usein huonoja ja kalliita. Pannaan äkkiä ihmiset asumaan jonnekin missä on katto päin päällä, jolloin pitää ottaa mitä markkinoilla on ja se maksaa. Pääongelma on, miksi pitkän välin ratkaisut jäävät tekemättä.”

Muissa tämän reportaasin haastatteluissa on sanottu, että jos kaupunki liian hövelisti tarjoaa tätä kallista kriisimajoitusta, se aiheuttaa sen että asutetut eivät lähde muuta asumista hakemaan.

”Se on taas toinen ongelma, jonka ei pitäisi vaikuttaa tähän kriisiasumisen ratkaisuun halvemmalla. Lähtöongelma on se, että joku asuu kadulla. Kyllä hänet täytyy ensin saada kadulta pois. Ja sitten vasta miettiä, kauanko hän asuu kriisiasunnossa ja mikä on seuraava askel eteenpäin.” Tästä voi päätellä, että jos on tarpeeksi tätä asuntokantaa, asunto on kriisiasunto jos se on ilmainen, ja tavallinen kunnan asunto siitä hetkestä kun asukas alkaa kyetä maksamaan jotakin.

”Tässä mennään Maslowin tarvehierarkiassa. Ja Maria Montessorin pedagogiikassa, että puhdas ja hyvin syönyt lapsi oppii koulussa jotakin”, sanoo Manninen. ”Vasta sitten kun alkeelliset perustarpeet ovat kunnossa, pystyy miettimään työpaikan hankintaa ja pääsee tasolle jolla voi maksaa asumisestaan. Kriisi on ihan oikea sana, kun menettää asuntonsa eikä pysty itse hankkimaan minkäänlaista uutta. Kukaan meistä joka ei ole asunut kadulla, ei pysty kuvittelemaan sitä. Siinähan normaali ihminen jo sekoaa ihan täysin.”

Palvelutarjoajat ovat vuokranneet tai ostaneet asuntoja vapailta markkinoilta, tehneet pintaremonttia ja jakaneet huoneistoja pienempiin joita vuokrataan yksittäisinä huoneina. Kaupunki maksaa vuokran.

”Tässä mennään taas kunnallispolitiikan puolelle. Suomessahan on ylisuuri julkinen sektori”, manaa Manninen. ”Asukasta kohti on kaksi kertaa niin paljon julkisen sektorin työntekijöitä kuin Kreikassa. Yli 600.000 julkisen sektorin työntekijää tämmöiselle lilliputtivaltiolle. Ja luja usko siihen, että valtio ja kunnat osaavat jotakin parhaiten. Todellisuudessa kunnallinen sektori on tehoton, johtaminen on alkeellista, ja tulokset säällittäviä. Yksityinen toimii tehokkaammin ja halvemmalla, eikä julkisen sektorin tarvitse hoitaa kaikkia resursseja kiinteinä kustannuksina, vaan niistä tulee

muuttuvia kustannuksia. Eli kun tulee peruskapasiteetin ylitys, käännetään yksityisten operaattorien puoleen.”

Kriisimajoitusta voisi Mannisen mielestä hyvin kuvitella sillä tavalla, että se annetaan yksityiselle operaattorille, jonka kanssa sovitetaan markkinahinta vuokrasta, ja tehdään sopivan mittaisia sopimuksia. ”Alalle löytyy varmasti toimijoita. Lähtien nykyisistä kiinteistönomistajista, joilla on tyhjiä toimistotiloja. Jos he saavat luvan muuttaa tilat asuinkäyttöön.”

Omistajien bisnes olisi siis omistaa kiinteistö, ja olisi operaattoreita jotka pystyvät viemään läpi muutoksen majoitustilaksi ja operoida, ja julkinen hallinto ostaisi kilpailuttaen. Mutta kuinka rationaalinen ostaja hallinto sitten on?

”Tämä on yksi malli, mutta se menisi helposti juuri tähän huoneistohotellimalliin, jossa syntyy katetta monelle ja kustannuksia matkalla. Pitäisi tähdätä karvalakki-malliin”, sanoo Manninen. Se ei voi olla huoneistohotelli, jossa asuu liikemiehiä ja asunnottomia samanlaisissa kämpissä. Hätämajoituskiinteistön saneerauskustannus täytyy minimoida.”

”Mutta sinänsä se on toimiva malli. Kaupungin ei tarvitse tehdä kaikkea. Verovaroilta on muutakin tekemistä. Niitä pitää säästää ja niitä pitää käyttää akuuttiin tarpeeseen taitavasti.”

”Kriisiasumisessa näyttää olevan tietty perusasiakasjoukko koko ajan. Ei siinä ole piikkejä, liike ylös ja alas on pientä marginaalia”, Manninen muistuttaa. ”Meillä on krooninen perusvajaus. Kaupunki voisi hyvin ostaa käyttöönsä tiloja ja rakentaa pysyvää kriisimajoituskapasiteettia. Kaupunki voi itselleen kaavoittaa koska tahansa mitä tahansa.”

”Mutta julkisella sektorilla toimeen tarttuminen on valitettavan hidasta ja tahmeaa”, Manninen huokaa.

Haetaanko siellä toimivimpia ratkaisuja vai poliittisesti sopivimpia ratkaisuja?

”Luulen että siellä haetaan sellaisia ratkaisuja, mihin resurssit ja kyvyt siellä riittä-

**”Sitten on tietysti tämä NIMBY-ilmiö, Not In My Backyard. Jos asunnottomia kaavoitetaan jonnekin, siellä nousee vastalauseiden myrsky mikäli mennään asuinalueelle. Mutta kun suurin osa joutilaasta toimitilasta sijaitsee muualla kuin asuinalueilla, tätäkään ongelmaa ei todennäköisesti synny”, arvioi Manninen. ”Jos tänne Vallilan toimistokortteliin tulee asunnottomien talo, ketä se häiritsee kun kaikki lähtevät kello 16 jälkeen pois.”**

vät. Ja näköjään päädytään kalleimpaan vaihtoehtoon. Kun ei ole olemassa näkemystä edulliseksi kriisimajoitukseksi. Sitten otetaan kalliita ratkaisuja nykivänä joustopuskurina. Kyllä ensin pitäisi määritellä ja hankkia riittävä pitkän välin kapasiteetti. Se voidaan hoitaa edullisesti nykyisessä rakennuskannassa.”

”Sitten on tietysti tämä NIMBY-ilmiö, Not In My Backyard. Jos asunnottomia kaavoitetaan jonnekin, siellä nousee vastalauseiden myrsky mikäli mennään asuinalueelle. Mutta kun suurin osa joutilaasta toimistotalasta sijaitsee muualla kuin asuinalueilla, tätäkään ongelmaa ei todennäköisesti synny”, arvioi Manninen. ”Jos tänne Vallilan toimistokortteliin tulee asunnottomien talo, ketä se häiritsee kun kaikki lähtevät kello 16 jälkeen pois.”

”Tämä on järkevä ratkaisumalli ja täysin mahdollinen. Tarvitaan vain poliittista tahtoa.”

#### Kaavamerkintöjen mahti

Manninen on ollut tekemisissä Forenomin kanssa ja tarkastellut kaavoitusasioita sitä kautta. ”He ovat rakentaneet Herttoniemeen Hitsaajankatu 12 huoneistohotellin, ja tunnen talon historian hyvin. Siinä on tehty toimistotalosta huoneistohotelli. Sen asemakaava salli, koska se on yritystoimintaa ja menee KTY-kaavamerkinnällä vielä.”<sup>2</sup>

”AK tarkoittaa asuinkerrostalokortteliä, ja sitä muutoksissa haetaan.”

”Sturenkatu 27:ssä puolestaan tehtiin Helsingin Työväenyhdistyksen taloon hostelli ja huoneistohotelli. Olimme itse samassa talossa aikaisemmin. Lähdimme remonttia karkuun.”

#### Kiinteistökansantalouden hävikki olisi lopetettava

”Jos puhutaan kiinteistön elinkaaresta, joka on ekologinen ja ympäristöasia, niin pitäisihän vanhoille kiinteistöille löytää rivakasti uutta käyttöä kun se vanhenee pois edellisestä käytöstä”, sanoo Manninen.

---

<sup>2</sup> Kaavamerkintä KTY tarkoittaa ympäristöä häiritsemätöntä toimistokaavaa. Siinä voi harjoittaa yleensä hotellitoimintaa. Se ei ole asumista.

”Toimistorakennusten elinkaari lyhenee jatkuvasti. Kymmenvuotias bisnespark näyttää nyt auttamattomasti vanhalta. Rakennusliikkeet kehittävät jatkuvasti tehokkaampia toimistokonsepteja joissa päästään pienemmällä neliömäärällä. On muuntuvia liikkuvia mobiileja työpisteitä, ei tarvita huonekonttoria jossa on tiukka jako ja oma pöytä, vaan suurempi määrä työntekijöitä on pienemmässä tilassa. Ja tuotetaan palveluja toimistoihin, niihin liittyy nyt lähes poikkeuksetta ulkopuolisia palveluja. Neuvotteluhuoneet voivat sijaita muualla kuin omassa toimistossa. Teknologia muuttuu. Niinpä toimistovuokralaiset jättävät vanhanaikaiseksi käyneen toimistonsa ja muuttavat moderniin, ja kuukausivuokra jopa alenee.”

Toimistokanta siis auttamatta vanhenee erittäin nopeasti. Vanhojen toimistokiinteistöjen omistajat ovat olleet jo pitkään vaikeuksissa. Siksi on lähdetty hakemaan asuinkaavaa moneen paikkaan, mutta saatu usein kaavoittajalta vastaus että ei käy. Vuokratuotot laskevat, ja jossakin vaiheessa talo on tyhjä, epäkurantti ja tuottaa miinusta eikä kukaan sitä osta eikä vuokraa. Viimeistään siinä kohti pitäisi Mannisen mukaan pystyä kääntämään se asuinkäyttöön.

”Kriisiasuminen on relevantti vaihtoehto tähän, koska ei tarvita suuria saneeraus-kustannuksia, kun ei tarvitse tehdä vapailla markkinoilla myytävää tasoa. Vaan ai-noastaan asuinkelpoinen. Siinä on selvä ero.”

”Forenomin kohde Herttoniemessä on huoneistohotellitasoa eli hyvää asumistasoa lyhytaikaisen asumiseen. Jos on putkiremontti, tai asunnonvaihdossa klappia välis-sä”, kertoo Manninen. ”Hätämajoitukseen ei tarvitse tehdä hotellitasoa. Hotelli ei ole mikään kriisiasuminen.”

Eikö olisi kaikkien edun mukaista, jos joku tarjoaisi kriisitasolle mitoitettua asumis-ta?

”Tämä on hirveän helppo yhtälö. Jos kaupunki ei ota, ja olen sitä mieltä ettei kuntien pidä omistaa kaikkia kiinteistöjä, eikä yritystenkään pidä omistaa seiniä vaan vuok-rata ne kuten suurin osa yrityksistä tekee, niin yksityinen sektori on riittävän pitkää vuokrasopimusta vastaan ihan varmasti valmis investoimaan saneeraukseen eli muuntamaan kiinteistöt kriisiasunnoiksi”, Manninen tietää. ”Sopiva vuokrasopimus olisi 10 vuotta. Lasketaan perusvuokrataso kiinni olevan pääoman mukaan, ja kau-pungilla on budjetissaan 10 vuodeksi selvä numero mitä se maksaa. Eikä kiinteis-tönomistajan rasitteita eikä jäännösriskiä siitä mitä tapahtuu, kun se ei ole enää täs-sä käytössä. Selvitään sillä vuokrasummalla. Tämä on riskienhallinnan kannalta kunnalle helppo ratkaisu.”



”Kiinteistönomistaja laskee oman riskitasonsa ja määrittää vuokratason jolla kannattaa lähteä liikkeelle. Toinen vaihtoehto on että hänen kiinteistönsä seisoo tyhjänä ja on pelkkä kuluerä.”

”Tässä voidaan yhdistää kaupungin etu, kiinteistönomistajan etu ja kriisimajoitusta tarvitsevan yksilön etu. Kapasiteettia pystyttäisiin lisäämään erittäin nopeasti ja vähentämään kiinteistökansantaloudellista hävikkiä. Kohtuuhintaan. Naurettavaan hintaan.”

”Työskentelen hoivakiinteistöjen kanssa jossa uudistuotantoa, ilman tonttia alle kaksi tonnia neliö sprinklerit ja kaikki, mutta taso fiksattu. Vanhusektorin, lastensuojelun, kehitysvammaisten, mielenterveyskuntoutujien ja muiden erityisryhmien resursseja voisi lisätä epäkuranteissa liikekiinteistöissä, jos kaava sallisi”, Manninen listaa. ”Mutta liika hallinnointi häiritsee. Antakaa vapaat kädet! Valitettavasti virkakunta pelkää tehdä päätöksiä.”

#### Tapio Tähtinen, Diakonissalaitos

*Tapio Tähtinen on Helsingin Diakonissalaitoksen palvelualuejohtaja.*

Asuminen ja asunnottomuus ovat Tapio Tähtiselle sekä ihmisarvokysymys että yhteiskuntataloudellinen kysymys.

”Edustan näkemystä, että asunnottomuus on yhteiskunnalle aina kallein vaihtoehto”, sanoo Tähtinen. ”Se työllistää terveydenhoitoa, sosiaalityöntekijöitä, lisää rikollisuutta, sitoo poliisien resursseja, kuormittaa vankeinhoitoa. Vaikkei edes laskettaisi hintalappua yhteiskuntarauhalle, asunnottomaksi jättäminen on joka tapauksessa yhteiskunnalle kallein vaihtoehto.”

”Puhumattakaan siitä, olemmeko me ylipäänsä sivistysvaltio – annetaanko ihmisten asua rappukäytävissä, kellareissa ja roskiksissa. Tammikuussa on aika kolkkoa olla koditon”, Tähtinen huomauttaa.

”Peruskysymys käytännössä on kysynnän ja tarjonnan laki. Siis onko asuntoja ylipäänsä olemassa tarpeeksi kaikille. Asunnottomuutta pitäisi hoitaa kaikilla asunto-

**”Peruskysymys käytännössä on kysynnän ja tarjonnan laki. Siis onko asuntoja ylipäänsä olemassa tarpeeksi kaikille. Asunnottomuutta pitäisi hoitaa kaikilla asuntopolitiikan tasoilla”, Tähtinen sanoo. ”Myös siellä päässä missä ei vielä puhuta kriisiasumisesta. Nuoria asuu paljon kavereiden luona. Äkillinen työttömyys voi aiheuttaa asunnon menettämisen. Tarvitaan lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.”**

politiikan tasoilla”, Tähtinen sanoo. ”Myös siellä päässä missä ei vielä puhuta kriisiasumisesta. Nuoria asuu paljon kavereiden luona. Äkillinen työttömyys voi aiheuttaa asunnon menettämisen. Tarvitaan lisää kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.”

Tähtinen toteaa, että asuntotarjontaa pitäisi olla enemmän. ”Puute lähtee kaavoituksesta ja maapolitiikasta. Meillä on kova asuntopolitiikka.”

#### Asunto ensin –malli

Diakonissalaitoksen malli, ”Asunto ensin”, on tullut omista havainnoista 1990-luvulla päihdeongelmaisten hoidosta. ”Meidän silloiset asiakkaat kertoivat, että lukuisista yrityksistä huolimatta he eivät pystyneet elämään ilman päihteitä. Tarkoitako se silloin sitä, että he eivät ikinä voi asua missään muualla kuin ensisuojoissa tai kadulla. Silloinen Diakonissalaitos lähti siitä, että tarjotaan asunto ilman ehtoja. Se lähti aika paljon ihmisarvoajattelusta”, kertoo Tähtinen.

Samaan aikaan 90-luvun alussa New Yorkissa kehitettiin mielenterveyskuntoutujille Housing First –politiikka, jossa lähtökohta oli sama. Ensin tarjotaan asunto, koska ainoastaan asunto takaa kuntoutumismahdollisuuden, kadulla kukaan ei kuntoudu.

Siinä on sitten erilaisia periaatteita, joita on myös Suomessa sovellettu. Ja nimi ”Asunto ensin” tulee tästä New Yorkin mallista. Se on levinnyt kansainvälisesti.

”Perinteinen suomalainen päihdehuollon järjestelmä lähtee siitä, että asunto ansaitaan olemalla ilman päihteitä. Edetään portaittain ja raitistumiseen saakka asunto on aina väliaikainen tilapäisratkaisu eli ensisuoja- tai asuntolatyypistä. Vakituinen asunto ansaitaan vasta kun on pystynyt olemaan ilman päihteitä. Meidän mallissa ajattelu käännettiin pääläelleen.”

”Kuka tahansa pystyy asumaan jos saa riittävästi tukea”, sanoo Tähtinen. ”Meidän mallissa tuen määrä on huomattava. Meillä on ympärivuorokautinen henkilökunta, muun muassa sairaanhoitajia, sosionomeja ja lähihoitajia. Ensin yritetään saada asuminen kalustetuissa asunnoissa onnistumaan. Sitten pikku hiljaa yritetään erilaisilla tukitoimilla saada ihminen ajattelemaan, että hänen elämällään on muutakin tarkoitusta kuin päihteet. Niin että päihteiden käyttö vähenisi ja osalla loppuisi kokonaan.”

Tulos on Tähtisen mukaan ollut, että lähes kaikilla päihteiden käyttö todella vähenee ja osalla loppuu. Menetelmä siis toimii.

”Sataprosenttisesti emme tietenkään onnistu. Joillakin asukkailla on jatkuvasti vakavia käytöshäiriöitä kuten aggressiivisuutta ja väkivaltaa, mikä johtaa asumisen päättymiseen. Mutta yleisesti ottaen menetelmä on onnistunut.”

Tehdyn vaikuttavuustutkimuksen mukaan lähes kaikilla Diakonissalaitoksen Asu-  
mispalveluiden asukkailla on päihdetausta. Joka toinen on ollut psykiatrisessa hoi-  
dossa. Kolme neljästä on istunut vähintään kerran vankilassa. Lähes kolmannes on  
ollut lapsena otettu huostaan. Elämän eväät ovat olleet heikot lapsuudesta saakka.  
”Tämä kuvastaa sitä, että kun osa meistä ajattelee että ihmiselle on helppo valinta,  
käyttääkö päihteitä vai ei ja miten niitä käyttää, niin siinä voi olla kysymys muusta-  
kin kuin ihan puhtaasta vapaasta tahdosta”, sanoo Tähtinen.

”Aika usein näyttää siltä, että kysymyksessä on tunne-elämän sairaus, jonka lää-  
keenä yritetään käyttää päihteitä.”

#### Päihdekierteen katkaiseminen alkaa asunnosta

Diakonissalaitoksen asiakkaat ovat varsin yksinäisiä.

”Päihdeongelman tyypillinen seuraus on se, että suhteet omaisiin katkeavat. Ei on-  
neksi sataprosenttisesti. Meillä käy jonkin verran omaisia tapaamassa, lapsiakin.  
Mutta aika usein esimerkiksi ex-puoliso ei halua olla missään tekemisissä. Lapset on  
ehkä otettu huostaan ja elävät muualla. Se on sääli, kun asianomainen tarvitsisi elä-  
mänsä merkitystä, hyvää elämää, jota lapset ja muut lähimmäiset voivat tuoda, niin  
se on aika vähäistä. Mutta on meillä asukkaita joita esimerkiksi aikuistuneet lapset  
käyvät tapaamassa.”

Maallikkokin ymmärtää, että se kiskoisi takaisin elämään kun olisi muutakin sosiaa-  
lista elämää kuin ryyppyrinki. Tähtinen vahvistaa ajatuksen.

”Tavoitteenamme on herättää asukas löytämään jokin intressi elämäänsä, jotta hän  
osaisi kohdistaa mielenkiintoa pitemmälle kuin tähän päivään. He ovat tottuneet  
tydyttämään vain välittömän tarpeensa. On se sitten sitä, että jää aamulla sänkyyn-  
sä, tai hankitaan päihteitä. Mitä voisi tehdä ensi kuussa tai missä on vuoden päästä,  
ei usein kiinnosta ollenkaan. Jos intressi tulevaisuuteen saadaan herätetyksi, saa-  
daan tuloksia aikaan.”

”Meidän asukkaista kahdeksan kävi viime talvena valmentavan koulutuksen, ja siitä  
porukasta yksi on jo kesätöissäkin ja arvelee, että pääsee vielä muuttamaan meiltä  
eteenpäin”, kertoo Tähtinen. ”Jotkut ovat siis jo käyneet kokonaisen vuoden koulua.

Nyt (elokuussa 2013) aloitti uusi ryhmä jossa on muutama asukas. Jos he jaksavat keväeseen saakka, se antaa pitkäjänteisyyttä. On rohkaiseva ja itsetuntoa nostava suoritus, että jaksaa kokonaisen vuoden käydä koulua, opiskella.”

”Ne asukkaat joille asuminen ei onnistu, päätyvät takaisin kaupungin ylläpitämään Hietaniemenkadun palvelukeskukseen.

Diakonissalaitoksella olisi asuntoihin tulijoita enemmän kuin paikkoja. Hietaniemessä on kymmeniä, jotka jonottavat asuntoa. Enimmillään on ollut satoja jonossa. Nyt kaupunki kilpailuttaa Tähtisen tietojen mukaan hajautetun asumisen mallia, jossa on yksittäisiä tukiasuntoja eri puolilla kaupunkia. Se toivoo sitä kautta saatavan lisää paikkoja. Sopimuskausi alkaa 2014 alusta.” Helsinki allekirjoitti keväällä 2013 valtioneuvoston kanssa PAAVO II:n. En tiedä kuinka paljon siinä todellisuudessa syntyy uusia asumisen paikkoja, hajautettuja tai asumisyksiköjä. Kunnilla on samaan aikaan kovat säästöpaineeet. Jos uutta kapasiteettia tosiasiaassa ei synny, tarve kriisimajoitukseen pysyy vähintään nykyisellään”, Tähtinen ennustaa.

#### Kriisiasuminen

”Asunnottomuus on aina huonoin vaihtoehto kaikille”, Tähtinen sanoo. ”En näe mitään vaihtoehtoa sille, että akuuteissa tilanteissa on tarjottava kriisiasumista. Tarjoaa hätämajoitusta sitten kunta, järjestöt tai yksityiset yritykset, se on parempi kuin jättää tarjoamatta mitään vaihtoehtoa.”

Tässä suhteessa Forenomin saama kriittinen julkisuus on Tähtisen mielestä osin poliitikkojen kilven kirkastamista. Heidänhän pitäisi pystyä luomaan niitä vaihtoehtoja.

”On olemassa pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmat PAAVO I 2008-2011, jonka tavoite oli puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus, ja nyt on menossa PAAVO II jonka pitäisi 2015 mennessä lopettaa Suomessa pitkäaikaisasunnottomuus kokonaan”, kertoo Tähtinen. ”Hienoja esimerkkejä siitä, että tahtoa ja yritystä on, on konkreettiset sopimukset valtion ja kuntien välillä, on erillisrahoitusta STM:n kautta, niin sanottu kasterahoitus. Sitten on vielä näkemys, että asunnon tarjoamisen kautta voidaan ehkäistä muita ongelmia, jolloin asuminen on ykkösprioriteetti.”

”Ohjelmat ovat hienoja ja olen samaa mieltä näkökulmasta, että asuminen on ykkösprioriteetti. Sekä taloudellisessa mielessä että ihmisarvomielessä”, sanoo Tähtinen.

”Kaikki, jotka pystyvät tarjoamaan asuntoja kriisivaiheisiin, ovat oikealla asialla. Hinnat ja ehdot ovat hienosäätöä. Mutta niiden suhteen toimii tietysti kysynnän ja tarjonnan laki. Vaikka Forenomia on kritisoitu kalleudesta, se lienee kunnille tarpeellinen palvelun tuottaja”, Tähtinen toteaa.

”En tunne Forenomin hinnanmuodostusta ja katteita enkä voi ottaa niihin kantaa. Hinta on ostajan ja myyjän välinen asia. Mutta jos tarvitaan kiireesti majoitusta kalustetussa asunnossa jossa on huolto, ei se voi olla yhtä halpaa kuin normikerrosta-asunto.”, sanoo Tähtinen.

Reportaasia tehdessä ovat tulleet vastaan käyttämättömät toimistotilat, jotka olisi edullisesti konvertoitavissa väliaikaisasumiseen, mutta kaavoittaja ei sitä useinkaan hyväksi hyväksy. Niihin saa tonnilla neliö perusasiat kuten saniteettitilat. Tähtinen kytkee tämän mahdollisuuden pyrkimykseen päästä eroon asuntolamajoituksesta.

”Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan kuuluu asuntoloiden vähentäminen. Pyritään pois asuntoloista, koska nähdään että asuntolakulttuuri ylläpitää asunnottomuutta. Aina kun mahdollista, pitää pyrkiä pysyvään asumiseen omassa asunnossa. Olen kuitenkin realistinen, meillä ei vain Helsingissä ole niitä asuntoja tarpeeksi. Tarvitaan puskuria väliaikaiseen asumiseen. Mutta onko esimerkiksi Helsingissä loppuun saakka mietitty, miten se olisi järkevintä toteuttaa?”

”Hietaniemen palvelukeskus toimii sen joukon hätämajoituksessa, jota mekin majoitamme”, sanoo Tähtinen. ”Mutta asunnottomaksi joutuu ihmisiä myös äkillisen työttömyyden tai jopa avioeron takia. Tälle joukolle ei päihdeongelmaisten palvelureitti sovi. Ja sielläkin on kapasiteettipula vastassa.”

”Jos joka paikkaan jonottaa enemmän ihmisiä kuin asuntoja on tarjolla, niin en näe oikein vaihtoehtoja. Jos puoliso on heittänyt ulos eikä ole rahaa, ei oikein voi asettaa hotelliin asumaan. Mitä siinä sitten on vaihtoehtoja kuin ostaa hätämajoitus yksityiseltä sektorilta.”

### **Sirkka-Liisa Kähärä, Vuokralaiset ry, Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta**

*Sairaanhoitaja Sirkka-Liisa Kähärä on Vuokralaiset ry:n puheenjohtaja, sekä Vantaan kaupunginvaltuutettu (SD) ja kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtaja.*

”Kunnalliseen kriisiasumiseen tai hätämajoitukseen on vaikea löytää yhtä kaikenkattavaa mallia. Toimijoita näillä markkinoilla on muutamia kuten Y-säätiö, Dia-

konissalaitos ja joitakin yksityisiä toimijoita. Kunnat mieltivät, ainakin Vantaa mieltii, pitäisikö toimijat kilpailuttaa ja katsoa sitä kautta, ketä käytetään”, sanoo Kähärä.

Kunnalliset vuokrataloyhtiöt eivät Kähärän mukaan mielellään lähde mukaan hätämajoitukseen, koska ongelmana monesti ovat asutettavan maksuvalmiuskysymykset. Viime kädessä muut vuokralaiset sitten maksaisivat ne kustannukset.

**”On tapahtunut sellaista, että kaupungin vuokra-asunnosta on joku häädetty kun ei ole maksettu vuokria, ja sitten on pitänyt kuitenkin hätämajoittaa kalliimmalla. Perheelliset on aina etusijalla, sanoo Kähärä.**

”Ehkä kuntien pitäisi yhdessä muodostaa pooleja, kilpailuttaa yhdessä majoituksen tarjoajia, vai löytyisikö kuntien sisältä jokin toimija”, Kähärä pohtii. ”Sitten on kysymys vielä siitä, liittyykö hätämajoitukseen muita sosiaalisia palveluita kuten sosiaalista isännöintiä.” Sosiaalinen isännöinti on tarpeen vaatiessa varsin kädestä pitävää neuvontaa ja ongelmien ratkaisua tai ehkäisyä.

Vaihtoehtoja etsitään mutta vähissä ovat

”Vantaa on ostanut hätämajoitusta esimerkiksi Forenomilta. Muistaakseni sillä tavalla on asutettu vuonna 2012 vähän päälle 500 henkeä, sopimuksia on tehty hieinan alle 300”, Kähärä kertoo. ”Suurin osa on ollut Vantaalla olevissa asunnoissa. Ja Vantaa haluaisi niistä irti. Y-säätiöllä on jonkin verran, sillä on asuntoja Vantaalla. VAV (Vantaan kaupungin vuokrataloyhtiö) ei pysty antamaan hätämajoitusta.

”Se on ongelma että mihin heitä asutetaan kun tarvitsee”, Kähärä sanoo. ”Sosiaali-toimi mieltii kunkin tapauksen VAV:lla ei ole mahdollisuutta asuttaa. Ratkaisuhan on löydettävä aika äkkiä. Tulipaloissa tai muissa sellaisissa, riippuen alueista, pannaan vastaanottokotiin varsinkin lapsia. Yksittäisiä asuntoja jostakin aina löytyy, esim. seurakunnilta Isompaan hätään valmiuksia ei ole – pannaanko ihmiset sitten asumaan väestönsuojaan”, mieltii Kähärä.

”On tapahtunut sellaista, että kaupungin vuokra-asunnosta on joku häädetty kun ei ole maksettu vuokria, ja sitten on pitänyt kuitenkin hätämajoittaa kalliimmalla. Perheelliset on aina etusijalla, sanoo Kähärä.

”VAV:lla, on palkattu lisähenkilöstöä sosiaaliseen isännöintiin. He pyrkivät siihen, että kun alkaa tulla maksuhäiriöitä, he puuttuvat asiaan heti ja neuvottelevat, jotta ei jouduttaisi häätötilanteeseen.”

”Kaupungilla ei ole olemassa perusresursseja hätmajoituksen varalle. Joitakin yksittäisiä asuntoja on, toisaalta tulee piikki tilanteita jolloin joudutaan ostamaan lisäresursseja. Tietysti ei kannata koko ajan pitää asuntoja maksimitarvettakaan varten”, toteaa Kähärä.

Hätämajoituksen tarve on Kähärän mielestä kasvanut, mutta kuntien resurssit eivät, pikemminkin päinvastoin. Vantaalle muuttaa koko ajan lisää väestöä, samoin hätmajoituksen tarve kasvaa.

”Vantaalla on menossa talous- ja velkaohjelma, jossa kustannukset pyritään karsimaan minimiin ja kaikki prosessit käydään läpi. Vantaa on pyrkimässä esimerkiksi Forenomin käytöstä pois, koska se on nykyisellään aivan liian kallis ratkaisu. Vantaa laskee koko ajan kustannuksia ja optimaalista hyötyä. Hintatietoisuus on lisääntynyt myös hätmajoituksessa. Yritämme aktiivisesti löytää halvempia vaihtoehtoja”, sanoo Kähärä, mutta toistaiseksi niitä ei ole juuri löydetty.

#### Lentokentän erityishaasteet

Vantaalla on Kähärän mukaan erilainen näkökulma valmiusasioihin kuin muilla kunnilla, koska siellä on Suomen suurin lentokenttä, ja kriisivalmius on hiottu sen mukaisesti. ”Jos siellä jotakin tapahtuu, tieto lähtee heti pelastusviranomaisille, sosiaali- ja terveystoimen tiettyihin yksiköihin ja sairaaloihin. Vantaa on Suomen suurin matkustajakeskus ja matkustajamäärä kasvaa edelleen. Lentokentän yhteyteen on syntynyt muun muassa Forenomin huoneistohotelli”, sanoo Kähärä.

”Lentokentältä saattaa myös äkkiä tupsahtaa jokin porukka pakolaisia tai vastaavia. Ensimmäinen on tietysti vastaanottokeskus, mutta sen jälkeen heidät on majoitettava johonkin”, Kähärä sanoo.

#### Toimistotilan konvertointia majoituskäyttöön ei ole selvitetty

Helsingin seudulla on nykyisin tyhjää toimistotilaa, jota saisi uusiokäyttöön, asumis- ja majoituskäyttöön hyvinkin halvalla, mutta ongelma on usein kaavamuuksista josta kunta kieltäytyy. Kähärän mielestä asiaa kannattaisi tutkia. ”Olen istunut kaupunkisuunnittelulautakunnassa kolmatta kautta, eikä tällainen ole koskaan tullut edes keskusteluun. En tiedä, ovatko kiinteistönomistajat puhuneet virkamiesten kanssa.”

Halpoja tilapäisratkaisuja on muitakin. "Asuntomessuilla esiteltiin asuntokonttia. Helsinki ainakin oli kiinnostunut moduulirakentamisesta, kustannuksethan ovat pienet", sanoo Kähärä. "Siinäkin voisi olla yksi vaihtoehto kriisiasuttamiseen." Moduuliratkaisuissa hinta on tuhannen euron tuntumassa neliöltä, ja niitä käytetään muun muassa viipalekouluina ja päiväkoteina.

Kähärällä on sellainen käsitys, että toimistotalojen konvertointiin asunnoiksi ei ole Vantaalla kovin paljon materiaalia. "Toimistokeskittymä on Kehä III:n varrella, eikä tiedossani ole tyhjiä kolosseja. Varastohalleista täällä on oikein huutava pula. Ylikapasiteetti taitaa olla enempi Helsingissä jossa on vanhempaa toimistotalokantaa kuin Vantaalla", Kähärä arvelee.

"Toisaalta Myyrmäen entinen terveysasema oli vuodesta 2007 lähtien tyhjillään ja nyt se sitten purettiin. Siellä oli sisäilmaongelmaa, mutta olisihan siitä saatu lyhytaikaisempaan majoitukseen ihan käypää tilaa", Kähärä muistaa. "Siinä olisi ainakin kuusi vuotta voinut hätämajoittaa ihan hyvin."

"Tällaisia varmaan löytyy, joita ei ajatellakaan", myöntää Kähärä. "Kaavojakin voisi miettiä. On totuttu ajattelemaan vain tietyllä tavalla, ja siitä pitäisi päästä irti. Ja että jos eivät neuvottelut jonkin kiinteistön tulevaisuudesta etene, pitää miettiä kannattaisiko kokeilla tällaista mikä Myyrmäessä jäi kokeilematta."

Mietinnän ollessa kesken joudutaan käyttämään muun muassa Forenomin palveluja.

### **Asko Myllymäki, Päätoimija-konserni**

*Asko Myllymäki on Päätoimija-konsernin toimitusjohtaja. Pohjoispohjalaiseen konserniin kuuluu rakennus- ja elementtiteollisuutta sekä saneeraus- ja vuokraustoimintaa eri puolilla Suomea.*

Päätoimija-konserni on tehnyt rakennusprojekteja konvertoimalla entistä toimistotilaa huoneistohotellikäyttöön. Kun rakennetaan asuntoja hätämajoitukseen, mitä pitää ottaa huomioon, ja mistä kustannukset muodostuvat kun tällaisia rakennetaan?

"Pitää luoda asumiselle niin inhimilliset olosuhteet kuin pystyy", sanoo Myllymäki. "On otettava huomioon tilojen huollettavuus, turvallisuus ja paloturvallisuus, pitää olla hyvät äänieristykset, pitää olla saniteettitilat pienissäkin yksiköissä kunnossa. Ei



se voi olla kuin entisajan matkustajakoti jossa on käytävällä suihkut. Kyllä ne ovat oikeita asuntoja.”

#### Hätämajoituksen tarvitsijat

Julkisuudessa on syytetty pääkaupunkiseudun kuntia liian kalliin tilapäismajoituksen järjestämisestä. Myllymäen mielestä keskustelu on eksynyt asian ytimestä.

”Hätämajoitusliiketoimintaa pitää verrata hotellitoimintaan eikä asuntojen vuokraukseen”, Myllymäki sanoo. ”Heidän asiakaskunta on hätämajoituspuolella sellaisia, jotka eivät itse kykene vuokraamaan asuntoa. Tai heillä on sellainen elämäntilanne, että ei ole luottotiedot kunnossa tai terveystilanne on huono. Puhumattakaan siitä että asuntoa pitäisi siivota tai huoltaa. Tai ostaa ja maksaa kalusteet.”

”Asunnon alkeelliseenkin kalustamiseen tarvitaan rahaa, ajokortti ja pakettiauto, ja suhdeverkosto että on kantoapua. Ihmisellä, joka on tipahtanut yhteiskunnan ulkopuolelle, ei ole mitään näistä. Heille on mahdotonta hoitaa asioita niin kuin ne, jotka kulkevat täysissä sielun ja ruumiin voimissa asiat kunnossa”, muistuttaa Myllymäki.

”Paitsi hotellitoimintaan, tätä pitää verrata myös siihen mitä yksi laitospaikka maksaa yhteiskunnalle”, Myllymäki sanoo. ”Riippuen siitä minkälaisesta tapauksesta on kysymys, yksi laitospaikka maksaa 100-400 euroa vuorokausi.”

”Nehän ovat monesti sellaisia tilanteita, että hätämajoituksen vaihtoehto olisi yhteiskunnan laitospaikka. Jos autettava kykenee kuitenkin hoitamaan hygieniansa ja hakemaan ruokaa, tällainen majoituspaikka on järkevämpi kuin laitospaikka.”

”Me teemme tai konvertoimme ne rakennukset sellaisiksi, että niissä on omat peseytymismahdollisuudet ja yksiömäinen mahdollisuus itsenäiseen elämään, tuettuna sitten että siellä on liinavaatteet, kiinteistönhoidot ja siivoukset järjestettynä”, kertoo Myllymäki.

”Miksi tämä on kääntynyt julkisuudessa nurinpäin tämä asia, sen syytä en tiedä.”

#### Vaihtoehdot ovat kaupungista kiinni

”Hätäratkaisujen taustalla vaikuttaa pääkaupunkiseudun krooninen asuntopula”, Myllymäki toteaa. ”Pienten ja huokeiden asuntojen pula, joka johtuu kaavaperäises-

tä tonttitarjonnan puutteesta, ja pelkästään tonttitarjonnan puutteesta, ei mistään muusta. Kun lentokoneesta katsoo, tontteja on loputtomasti. Jos kunnat Helsinki, Espoo ja Vantaa osoittaisivat meille tontteja, mehän rupeaisimme lykkäämään asuntoja kolmeen tonniin neliö.”

”Tonttipula ja kaavoitus ohjaavat näiden hätämajoituspalveluja tarjoavien yritysten hankintahintaa. Jos yksión vuokraaminen Helsingissä maksaa 750 euroa kuukaudessa, jos palveluyritys käy sen kerran viikossa siivoamassa, investoi kalusteet ja palkkaa henkilökunnan ja käyttöasteen pitää jättää vapaata kapasiteettia, mennään vaikka 60 % käyttöasteella jotta voidaan hoitaa sitä palvelua, niin että asuntoja on tarjolla pikamajoitukseen – oli se työperäistä tai hätämajoitusta – niin millä perusteella esimerkiksi Forenom saisi niitä tiloja halvemmalla”, Myllymäki ihmettelee.

Keskustelu jota asiasta on käyty, on kääntynyt Myllymäen mielestä aivan kummalliseksi.

”Esimerkiksi Forenomia yhtenä hätämajoituspalvelujen tarjoajana on syyllistetty siitä, että se järjestää tätä palvelua liiketoimintana, vaikka vaihtoehdot joita olisi, ovat vielä kalliimpia kunnalle”, Myllymäki sanoo. ”Vaihtoehdot ovat hotellimajoitus ja laitospaikka. Ovathan ne hinnaltaan moninkertaisia.”

Nyt Helsingin kaupunki yrittää ratkaista tätä sillä, että erotetaan kaupungin omasta vuokra-asuntokannasta osa akuuttiin hätätilamajoitukseen. Mutta nehän ovat niitä samoja asuntoja joihin on jo pitkät jonot joka tapauksessa, joten ratkaisua on ehditty verrata hölmöläisten peitonjatkamiseen leikkaamalla toisesta päästä suikale ja ompelemalla se toiseen päähän.

Myllymäen mielestä päättäjät eivät tiedä mistä palvelusta siinä on kysymys. ”Kun he lähtevät aidosti tuottamaan sitä palvelua, he ehkä huomaavat että kysymyksessä eivät ole tavalliset asunnonvuokraajat. On häiriöitä, terveysongelmia, saattaa ilmetä töhrimistä ja hankalaa siivottavaa. Kunnalta pikamajoitusta tarvitsevien elämäntilanne ei ole täysin hallinnassa.”

Taustalla olevaan kokonaisuongelmaan olisi kyllä helpotusta jos vain kunnat tekisivät päätöksiä. ”Pitäisi helpottaa rakentamisen byrokratiaa kaavoituksen ja tontin hankinnan osalta. Tarjontaa lisäämällä voisi vaikuttaa eri toimijoiden asunnonhankintahintaan. Kaupungin ja majoitettavien ja kaikkien hyödyksi”, Myllymäki huomauttaa.

”Tonttipula on johtanut siihen, että niukan tarjonnan vuoksi rakennusliikkeet voivat hinnoitella pienet asunnot hirvittävän korkeisiin neliöhintoihin, jopa yli 10.000 eu-

roon neliö, ja ne menevät joka tapauksessa kaupaksi”, toteaa Myllymäki. Siitä voi sitten laskea, miten kova vuokran pitää olla jos ostaja haluaa säällistä tuottoa pääomalle.

”Minun tavoitteeni pienille asunnoille myyntihinnaksi olisi 3.000-3.500 euroa neliö”, sanoo Myllymäki. ”Antaisivat vain niitä tontteja.”

Kunnilla pitäisi olla intressiä tukea tonttinsaantia ja edistää tarjontakilpailua. Ne on veloitettu joka tapauksessa asuttamaan ihmiset, mutta hintaan ne voisivat vaikuttaa. Yksityiset palveluntarjoajat eivät siihen nykyisissä oloissa Myllymäen mukaan pysty.

## KANSAINVÄLINEN VERTAILU

### Ruotsi

Ruotsissa hätämajoittaminen on kuntien velvollisuus, ja niillä ei ole sielläkään omia majoitusresursseja. Ruotsissa on varsinkin Tukholman seudulla tunnetusti yhtä ankara asuntopula kuin Helsingissä. Tukholman läänin selvityksessä 2011 todetaan tämän johtuvan olemattomasta rakennustoiminnasta, vuokra-asuntojen muuttamisesta asumisoikeusasunnoiksi, sääntelystä ja heikosta liikkuvuudesta, jotka ovat nostaneet hinnat ja vuokrat pilviin.

Ihmisten pelastamiseksi kadulta on olemassa muun muassa Tukholman kaupungin, evankelis-luterilaisen kirkon Kaupunkilähetyksen ja Lundin yliopiston ”Bostad Först -ohjelma”. Asunto katsotaan ensimmäiseksi ehdoksi sille, että talousahdingolle, työnhauulle tai päihdeongelmalle voi alkaa tehdä jotakin.

Asunto osoitetaan Svenska Bostäder -palvelun kautta ja sosiaalitoimisto maksaa tarvittaessa vuokran ja paimentaa asutettua.

(<http://www.stockholm.se/FamiljOmsorg/Socialt-och-ekonomiskt-stod/Stod-till-hemlosa/> )

Milloin lyhytaikaiseen asuttamiseen ei löydy asuntoa kunnan jonosta, mutta myös kun remontin takia tarvitaan sijaisasuntoa, joudutaan turvautumaan muun muassa hotellimajoitukseen. ”Dessa familjer har i hög utsträckning saknat *bostad*, vilket lett

till att stadsdelsförvaltningarna i flera fall varit tvungna att *akutplacera* på hotell” (Tukholman sosiaalilautakunnan vuosikertomus 2011)

Lisäksi Pelastusarmeija on jatkuvasti keskeinen hätämajoittaja. Sillä on Ruotsissa suurempi asunto- ja yömajakanta kuin Suomessa.

Tukholman läänissä tehdyn ja edellä siteeratun selvityksen mukaan puolet läänin kunnista oli käyttänyt hätämajoitukseen hotelleja ja hostelleja. Näin asutettujen talouksien määrä oli tutkimusajankohtana 123, mikä oli 5 % asunnottomista hätämajoitettavista. Viidennes oli yksinäisiä nuoria.

Läänissä oli käytetty yksityisiä kiinteistöalan palveluntarjoajia Akelius AB, Diligentia, Förvaltaren AB, Graflunds, Johan Mattson, Signalisten ja Wallenstam.

Maahanmuuttajatalouksista vain 19 %:lla oli oma vakituinen vuokra-asunto. Enemmistö asui toisten nurkissa tai alivuokralaisena ja 5 % tilapäismajoituksessa. (*Bostads- och bosättningsfrågor i kommunernas flykting-mottagande i Stockholms län Kartläggning 2011 Karin Wahlgren*)

(<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/SiteCollectionDocuments/Sv/manniska-och-samhall-le/integration/integrationspublikationer/publikationer%202012/Kartlaggning-bostadsfragor-flyktingmottande.pdf>)

## Britannia

Laatulehti Guardianin mukaan UK:n julkinen sektori käyttää vuodessa puoli miljardia puntaa hätämajoitukseen yksityiskodeissa, hostelleissa ja asuntoloissa. Peribrittiläinen, turistien tuntema Bed & Breakfast on yleisin hätämajoituskeino.

Tilapäismajoitukset ovat venyneet jopa yhdeksän vuoden pituisiksi, jolloin siihen käytetyllä rahalla olisi ostanut majoitettavan alle asunnon.

Suur-Lontoon asuntopulalla on samat syyt kuin Helsingissä ja Tukholmassa. Siirtolaistulva on suhteessa suurempi, ja syntyperäistä köyhälistöä on ajettu aluekehityskohteiden tieltä pois keskikaupungilta.

<http://www.theguardian.com/society/homelessness>

<http://www.theguardian.com/housing-network/2012/sep/22/top-tips-temporary-accommodation>

Lisäksi majataloketjut Travelodge ja Premier Inn ovat päässeet osille hätämajoitusbisneksestä. Independent-lehden mukaan suurimmat kaupungit käyttivät 2012 pelkästään B&B-majoitukseen 91 miljoonaa puntaa.

Markkinavuokrat ovat monilla alueilla nousseet sellaisiksi, että halpaketjujen hotellit tulevat kunnille halvemmiksi kuin asuntojen vuokraaminen markkinoilta. Lisäksi yksityiset vuokranantajat ovat systemaattisesti sanoneet irti kunnallisia tai sosiaaliviraston maksamia vuokrasopimuksia. Tämä on lisännyt kodittomien määrää.

Yksityiselle majoitussektorille hätämajoitettujen määrä on noussut 800 % vuodesta 2010.

Yhteiskunta on neljässä vuodessa käyttänyt hätämajoitukseen kaksi miljardia puntaa, millä erään laskelman mukaan olisi voitu rakentaa 72.000 vaatimatonta asuntoa.

Asuntoministeri Mark Frisk huomauttaa, että lain mukaan hätämajoitus ei saisi kestää kuin enintään kuusi viikkoa ja että veronmaksajien rahoja tuhlataan, mutta hallitukselta ei ole saatu asunnonrakennushankkeita.

<http://www.independent.co.uk/news/uk/politics/travelodge-families-the-new-face-of-the-housing-crisis-8635215.html>

## Australia

Esimerkiksi New South Walesin osavaltion (vastaa asemaltaan ja luonteeltaan Uuttamaata tai Tukholman lääniä) asuntoministeriö järjestää kotisivunsa mukaan hätämajoitusta halpahotelleissa, motelleissa ja asuntovaunuissa. Majoitus kestää vain päiviä eikä siihen liity sosiaalista isännöintiä. Näin majoitettavien oletetaan selviytyvän omin toimin eteenpäin. Kohderyhmään kuuluu muun muassa maastopalojen tieltä paenneita.

Enemmän tukea tarvitseville ja aidosti asunnottomille on olemassa liittovaltion rahoittama "tuetun kriisimajoituksen" ohjelma. Sen puitteissa rakennetaan sekä vanhasta rakennuskannasta konvertoidaan alkeellista asuntokapasiteettia.

<http://www.housing.nsw.gov.au/NR/rdonlyres/71476559-494D-45EE-9537-18A2EE516CF5/0/DoHTemporaryAccommodationLine.pdf>

**USA**

Yhdysvalloissa kunnat tarjoavat hätämajoitukseen hotelli- ja motellivouchereita, entisiä armeijan parakkeja sekä kirkkojen ja Pelastusarmeijan fasiliteetteja.

<http://www2.oaklandnet.com/Government/o/DHS/s/CommunityHousingServices/OAK022522>  
<http://www.mbhp.org/HomeBaseReportFinal%20Jul%2012.pdf>

METROPOLITAN BOSTON HOUSING PARTNERSHIP. Bostonissa (Massachusetts) hätämajoitettavan perheen vaihtoehdot ovat yömaja-asuntola taikka "HomeBASE Household Assistance". Viimemainittu hankkii kapasiteettinsa markkinoilta ja edellyttää omavastuuta, johon yhä useammalla ei ole varaa.

Heinäkuun alussa 2012 Massachusettsin osavaltiossa noin 2.000 kotitaloutta oli majoitettu asuntoloihin ja noin 1.600 hotelleihin ja motelleihin.

**Kanada**

Yömajoista ja asuntoloista pyritään Kanadassa eroon. Tilalle on omaksuttu "Housing First" -politiikka, kuten Ruotsissa ja osin Suomessakin.

Esimerkiksi Albertan provinssissa on 2009 tehty suunnitelma, jonka tavoite on päästä asunnottomuuden hallinnoinnista sen lopettamiseen vuoteen 2019. Asuttamiseen yhdistetään tukipalvelua ja sosiaalista isännöintiä. Laskelmien mukaan asunnoton maksaa yhteiskunnalle 100.000 kanadandollaria vuodessa, mutta asutettu vain 35.000 kokonaan elätettynä.

Provinssin ja sen pääkaupungin Edmontonin tuetun vuokra-asumisen kapasiteettia on pystytty nostamaan olennaisesti. Yömajojen ja turvakotien käyttöaste on alentunut suunnitellulla tavalla, mutta tilapäisen hätämajoitukseen käytetään edelleen muun muassa Pelastusarmeijan ja järjestöjen kuten Rotarien asuntolaluontoisia suojakoteja. Lähdeaineistosta ei nouse esiin hotellien tai yksityisen sektorin majoituspalvelujen käyttöä.

<http://humanservices.alberta.ca/homelessness/15698.html>

Kanadan suurimmassa kaupungissa ja talouskeskuksessa Torontossa tilanne on huonompi. Asuntopula ja hintakehitys vastaavat Helsinkiä, maahanmuuttajat tulevat

sinne, ja kaupunki on samaan aikaan jopa myynyt vuokra-asuntokantaansa. Tyypillinen hätämajoitettava on maahanmuuttajaäiti lapsineen miestä paossa. Majoitukseen käytetään muun muassa motelleja, kaupungilla on oikein ”motel program” asunnottomille, kun turvakotien kapasiteetti ei riitä.

Tutkimuksissa on laskettu eri majoitusvaihtoehtojen kustannuksia (kalleimmat ovat mielisairaala ja vankila, joiden riskiryhmään kodittomat kuuluvat) ja todettu tuettu vuokra-asunto halvimmaksi yhteiskunnalle, mutta juuri missään tarjonta ei vastaa kysyntää. Motelli- ja muu yksityismajoitus ei joissakin tapauksissa ole kovinkaan paljon asuntolamajoitusta kalliimpaa.

<http://www.urbancentre.utoronto.ca/pdfs/researchbulletins/ParadisetalBetterOffinaShelter7-2008.pdf>  
<http://www.toronto.ca/housing/sock/see.htm>  
<http://calgaryhomeless.com/assets/10-Year-Plan/CostofHomelessness-FourCitiesMarch2005FINAL.pdf>

#### Yhteenveto

Verrokkimaissa kunnat joutuvat enemmän tai vähemmän kaikilla metropolialueilla, toisinaan pienilläkin paikkakunnilla ja maakunnissa, käyttämään yksityisiä palveluyrityksiä tilapäiseen hätämajoitukseen.

Näin tapahtuu aina, kun kunta ei halua tai voi sitoa pääomaa riittävän oman asutuskapasiteetin ylläpitoon.





## **Newsbrokers & hiljainen journalismi; riippumatonta faktaa tilaustyönä**

*Newsbrokers Oy on kansainvälisesti toimiva suomalainen informaatioyrittäjä, joka kokoaa objektiivista ja verifioitavissa olevaa tietoa journalistisin työmenetelmin ja paketoit sen haluttuun muotoon helposti avautuvaksi kokonaisuudeksi.*

*Yrityksen keskeinen ja uniikki erikoisosaamisalue on hiljainen journalismi. Se eroaa perinteisestä journalismista vain siltä osin, että hiljainen journalismi tuottaa faktaa tilaajalle, ei suoraan julkisuuteen. On tilaajan ratkaistavissa, kuinka hankittua tietoa käytetään.*

*Newsbrokersin tärkeä palvelu on tuottaa journalistisin objektiivisuus-kriteerein toimitettuja Silent Reportage™ eli Hiljainen reportaasi™ -raportteja. Ne ovat yrityksille ja organisaatioille tilauksesta toimitettuja riippumattomia ja luottamuksellisia raportteja, haastatteluja sekä artikkeleita.*

*Raporttien luonteeseen kuuluu, että niiden riippumattomuuden turvaamiseksi tilaajan osuus rajoittuu raportin aiheen, laajuuden ja käyttötarkoituksen määrittelyyn.*

*Tiukasti journalistisin perustein tuotetuilla Silent Reportage™ -raporteilla on useita erilaisia käyttötarkoituksia. Niillä voidaan puolueettomasti ulkopuolisin ammattijournalistien silmin, mutta ilman suoraa julkisuutta kartoittaa yrityksen tai sen kilpailijoiden tuotteiden ja palvelujen vahvuuksia ja heikkouksia, odotuksia ja uhkia olemassa olevan tai potentiaalisen asiakaskunnan tai muiden sidosryhmien piirissä.*

*Niillä voidaan hankkia tietoa liiketoimintaympäristön muutoksista sekä uusien tuotteiden ja palvelujen suunnittelun kannalta oleellista vertailutietoa niin kotimaasta kuin ulkomailta. Hiljaisen reportaasien™ antamaa uutta tietoa voidaan käyttää mm. markkinatutkimusten ja mielipidetiedustelujen suunnittelun pohja-aineistona.*

*Reportaasien sisältöjä voidaan lisäksi hyödyntää organisaatioviestinnän medialle antamana tausta-aineistona tai herätteenä medioiden omaan uutisointiin. Myös toimittamamme referenssiraportit ovat aidosti verifioitavissa olevaan todellisuuteen perustuvia dokumentteja.*

*Edelleen raporteilla voidaan antaa päätöksentekijöille helposti avautuvaa, ajantasaista ja objektiivista taustatietoa ratkaisujen tueksi.*

*Silent Reportage™ ja Hiljainen reportaasi™ ovat Newsbrokers Oy:n tavaramerkkejä.*



[www.newsbrokers.fi](http://www.newsbrokers.fi)

**NEWSBROKERS OY**  
**Fredrikinkatu 61 A, 6. krs, 00100 HELSINKI**  
**Puhelin: 040-5022241**  
**[mail@newsbrokers.fi](mailto:mail@newsbrokers.fi)**  
**Y-tunnus: 2421433-7**