

Asunnottomuuden vähentämisen taloudelliset vaikutukset

Jyväskylän yliopisto
Tampereen teknillinen yliopisto
Kaupunkitutkimus TA Oy



Asunnottomuuden vähentämisen taloudelliset vaikutukset

Jyväskylän yliopisto
Tampereen teknillinen yliopisto
Kaupunkitutkimus TA Oy

Helsinki 2011

YMPÄRISTÖMINISTERIÖ



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

YMPÄRISTÖMINISTERIÖN RAPORTTEJA 7 | 2011
Ympäristöministeriö
Rakennetun ympäristön osasto

Taitto: Ainoliisa Miettinen
Kansikuva: Pirjo Ferin-Westerholm

Julkaisu on saatavana internetistä:
www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö
> Julkaisut > Ympäristöministeriön raportteja -sarja

Edita Prima Oy, Helsinki 2011

ISBN 978-952-11-3849-2 (nid.)
ISBN 978-952-11-3848-5 (PDF)
ISSN 1796-1696 (pain.)
ISSN 1796-170X (verkkoj.)



ESIPUHE

Tämän hankkeen tarkoitus on lisätä tietämystä asumisneuvonnan ja asunnottomuuden vähentämistoimien taloudellisista vaikutuksista. Tavoitteena on kehittää mittaus- ja arviointikehikko asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja vähentämisen kustannusvaikutusten arvioimiseen ja tuottaa alustavia tuloksia näistä vaikutuksista.

Suomessa on tehty yksittäisiä asunnottomuuteen liittyviä selvityksiä, mutta systemaattinen tutkimus asunnottomuuden ennalta ehkäisemiseen ja vähentämiseen liittyvien interventioiden kustannuksista ja vaikutuksista puuttuu. Tämä puute on vakava jo yksinomaan sen vuoksi, että valtio ja kunnat panostavat taloudellisesti merkittävästi asunnottomuuden hoitamiseen. Esimerkiksi nykyhallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden nelivuotisessa vähentämishjelmassa julkinen sektori panostaa investointi- ja käyttökustannuksina yhteensä noin 200 miljoonaa euroa asuntojen ja tukiasuntopaikkojen rakentamiseen ja korjaamiseen sekä tukihenkilöiden palkkaukseen ja palvelujen tuottamiseen.

Tutkimuksen tulokset antavat vahvistusta sille käytännön tiedolle, jonka perusteella useat valmistelijat, päätöksentekijät ja asiakastyössä olevat ovat toimineet. Asumisneuvonta näyttää vähentävän erityisen tehokkaasti häätöjä ja säästää tätä kautta sosiaali-, kiinteistö- ja oikeustoimen menoja. Olemassa olevassa asuntokannassa tapahtuva tehostettu tukiasuminen tulee yhteiskunnan kannalta huomattavasti edullisemmaksi kuin asunnottomuuden hoitaminen sairaaloissa, päihdelaitoksissa ja vankiloissa.

Hankkeen toteutuksesta ovat vastanneet Jyväskylän yliopisto, Kaupunkitutkimus TA Oy ja Tampereen teknillinen yliopisto. Kullakin organisaatiolla on ollut selkeä oma osionsa tutkimuksen teossa. Helsingin ja Jyväskylän osalta tarkastellaan asumisneuvonnan taloudellisia vaikutuksia, Tampereella tarkastelun kohteena on tehostettu tukiasuminen ja sen vaikuttavuus.

Tutkimushankkeelle asetettiin ohjausryhmä, johon kuuluivat erityisasiantuntija Peter Fredriksson ympäristöministeriöstä ja pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman ohjelmajohtaja Juha Kaakinen Sosiaalikehitys Oy:stä. Tutkimusryhmään kuuluivat professori Antti Lönnqvist ja tutkija Virpi Sillanpää Tampereen teknillisestä yliopistosta, toimitusjohtaja Seppo Laakso ja tutkija Eeva Kostainen Kaupunkitutkimus TA Oy:stä ja erikoistutkija Esa Storhammar Jyväskylän yliopistosta.

Hanke hyväksyttiin ympäristöministeriön lähiöohjelmaan ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus myönsi rahoituksen hankkeelle.

Yhteistyö eri tahojen kanssa on sujunut hyvin, mikä on ollut edellytys erilaisten tietojen saannille. Kiitämme Helsingin, Jyväskylän ja Tampereen sosiaalitoimea, Helsingin kiinteistövirastoa, Helsingin tietokeskusta, Tampereen A-killan Härmälän tukiasumisyksikköä sekä Erkki Korhosta. Kiitokset erityisesti mainittujen organisaatioiden henkilöille, joiden kanssa yhteistyötä on tehty. Haluamme kiittää myös Härmälän tukiasumisyksikön asukkaita saaduista tiedoista ja haastatteluista, samoin eri tahoja, joilta olemme saaneet tietoja tutkimustamme varten.

Peter Fredriksson
Erityisasiantuntija
Ympäristöministerö

SISÄLLYS

Esipuhe	3
I Johdanto	7
1.1 Hankkeen lähtökohdat	7
1.2 Vaikutusten arviointi	8
1.3 Tutkimuksen tavoitteet ja toteutus	9
2 Asumisneuvonta Jyväskylässä ja Helsingissä	11
2.1 Asumisneuvonta	11
2.2 Case Jyväskylä	12
2.2.1 Asumisneuvonta Jyväskylässä	12
2.2.2 Asumisneuvonnan taloudellinen vaikuttavuus	17
2.2.3 Asumisneuvonnan vaikuttavuuden arviointikehikko	18
2.2.4 Arviointikehikon toimivuus ja kehittäminen	22
2.3 Case Helsinki	22
2.3.1 Asumisneuvojatoiminta Helsingissä	22
2.3.2 Asumisneuvonnan mahdollistamat taloudelliset hyödyt	35
2.3.3 Helsingin kaupungin alueelliset kiinteistöyhtiöt	39
2.3.4 Asumisneuvonnan vaikuttavuuden analyysi	48
2.3.5 Asumisneuvonnan taloudelliset vaikutukset	59
2.3.6 Johtopäätökset ja suositukset	62
3 Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi tehtävät toimet ja niiden arviointi	64
3.1 Asunnottomuus ilmiönä	64
3.2 Asunto ensin -malli	66
3.3 Asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikuttavuuden mittaaminen	68
3.3.1 Kustannusvaikuttavuutta mittaavat mallit	68
3.3.2 Kustannusvaikuttavuuden mittaamisen haasteet	74
3.4 Mittauskehikko asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikutusten arviointiin	77
3.5 Case Härmälä: Kustannusvaikuttavuuden mittaaminen tehostetun tuen asumisyksikössä	78
3.5.1 Yleiskuvaus tutkittavasta yksiköstä	78
3.5.2 Kustannusvaikutusten selvittäminen Härmälän asukkaiden osalta	80
3.5.3 Päätelmät tuloksista ja arviointimallin toimivuudesta	87
4 Päätelmät	90
4.1 Hankkeen keskeiset tulokset	90
4.2 Vaikuttavuuden mittaamisesta	93
4.3 Ideoita jatkotutkimukselle	94

Lähteet	95
Liitteet	
Liite 1. Alustava asumisneuvonnan tietojenkeruu kortti (AP-kortti)	98
Liite 2. Kiinteistöyhtiön palaute.....	102
Liite 3. Asumisneuvonnan asiakkaan palautekysely	103
Liite 4. Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden perustietoja 31.12.2008	104
Liite 5. Alueellisten kiinteistöyhtiöiden sijoittuminen peruspiireihin ja työttömyysaste, keskiansio ja arava- ja korkotukiasuntojen osuus asuntokannasta peruspiirissä 2008	105
Liite 6. Häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon ja vuokrarästien vuoksi vireille pannut huoneenvuokra-asiat, päätetyt sopimukset ja hädät vuonna 2008.....	106
Liite 7. Korjaus- ja siivoustoimen menot 2008, €/htm ² /kk.....	107
Liite 8. Vuokrasaatavat, vuokratappiot ja jälkiperintäsaatavat 2008, €/htm ² /kk.....	108
Liite 9. Vaihtuvuus 2008, %	109
Liite 10. Vireille pannut huoneenvuokra-asiat 2002–2008	110
Liite 11. Hädät 2002–2008.	110
Liite 12. Itse lähteneet 2005–2008	111
Liite 13. Vuokrasaatavat, vuokratappiot ja jälkiperintäsaatavat 2005–2008	111
Liite 14. Korjaus- ja siivoustoimi 2002–2008.....	112
Liite 15. Vaihtuvuus 2004–2008.....	112
Kuvailulehti	113
Presentationsblad	114

1 Johdanto

I.1

Hankkeen lähtökohdat

Asunnottomuuden ennalta ehkäisyä ja vähentämistä voidaan toteuttaa monenlaisten interventioiden avulla. Erilaisten tapojen kustannuksissa ja vaikutuksissa on oletettavasti eroja – näistä kuitenkin tiedetään vielä melko vähän. Tässä raportissa tarkastellaan asunnottomuuden ehkäisyä ja vähentämistä erityisesti asumisneuvonnan ja tehostetun tukiasumisen näkökulmista. Huomio kiinnitetään erityisesti vaikutusten mittausrasiteproblematiikkaan.

Tässä raportoitava tutkimushanke kytkeytyy Hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan (2008–2011). Sen toteuttamiseen liittyen valtion ja kymmenen kaupungin kesken on tehty aiesopimukset, jotka astuivat voimaan 1.9.2008. Vähentämishjelman tavoitteena on puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2011 mennessä ja tehostaa toimenpiteitä asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Vähentämishjelmassa yhdistetään asuntojen hankinta ja riittävien asumisen tukipalvelujen turvaaminen. Ohjelmassa on kaksi toimenpidekokonaisuutta:

1. toimenpiteet asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi (4 toimenpidettä)
2. kohdennetut toimenpiteet pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi (8 toimenpidettä).

Helsingin, Turun, Tampereen, Vantaan, Lahden ja Jyväskylän aiesopimuksissa on todettu, että lähiöohjelman varoista ohjataan avustusta kuntien asumisneuvojatoimintaan. Edellä mainitut kaupungit ovat ARA-avustuksen turvin palkanneet tai palkkaamassa yhteensä 14 uutta asumisneuvojaa. Kaupungit ovat sitoutuneet laatimaan ja ottamaan käyttöön yhteisesti sovitut menettelytavat häätötilanteissa.

Asumisneuvojatoiminta on keskeinen interventio, joka liittyy kiinteästi ohjelman molempiin toimenpidekokonaisuuksiin. Asumisneuvoja pyrkii auttamaan ja neuvomaan kaikenlaisissa asumiseen liittyvissä ongelmatilanteissa ja työskentelee yhdessä asukkaiden, viranomaisten, talotoimikuntien ja kolmannen sektorin kanssa (Haapanen, 2004, 14).

Tällä hetkellä ei ole käytettävissä tutkimustietoa asumisneuvonnan vaikuttavuudesta vaikeimmin syrjäytyneiden asunnottomien osalta. Pitkäaikaisasunnottomat ovat usein asunnottomuuskierteessä, jossa heillä on takanaan useampia pidempiä tai lyhyempiä asumisyrittäisiä ja häätöjä joko maksamattomien vuokrien tai häiritsevän elämän vuoksi (Tainio 2008, 85). Onkin esitetty, että heidän kohdallaan asumisneuvonnan avulla ei häätöjä todennäköisesti pystytä vähentämään nykyisestä, vaan kyseeseen tulee korvaavan asumismuodon etsiminen (Kettunen, 2010). Yhtenä asun-

nottomuuden vähentämiseen tähtäävän ohjelman tavoitteena onkin korvata nykyiset asuntolat vuokrasuhteisiin perustuvilla tuetun asumisen yksiköillä (Kaakinen, 2009).

Uutena pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisen keinona on kokeiltu niin sanottua asunto ensin -mallia. Siinä tarjotaan moniongelmaiselle asunnottomalle ensin pysyvä asunto, minkä jälkeen vasta pyritään tukemaan häntä muiden, esimerkiksi päihdeongelmien ratkaisussa. Perinteisesti asunnottomille on tarjottu palvelua niin sanotun porrasmallin pohjalta, jolloin on edellytetty ensin päihteiden käytön lopettamista ja vasta sen jälkeen on ollut mahdollisuus saada asunto. Päihteiden käytön aloittaminen uudelleen on johtanut asunnon menettämiseen. Asunto ensin -mallista on kansainvälisesti hyvin lupaavia kokemuksia (esimerkiksi Stefancic & Tsemberis, 2007), mutta sen kustannusvaikutuksista ei ole Suomen oloissa tietoa.

1.2

Vaikutusten arviointi

Asunnottomuuden ennalta ehkäisemiseen ja vähentämiseen liittyvien interventioiden kustannuksia ja vaikutuksia ei ole systemaattisesti tutkittu Suomessa. Valtio ja kunnat panostavat taloudellisesti merkittävästi asunnottomuuden hoitamiseen. Esimerkiksi julkinen rahoituspanos pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa on arviolta 200 miljoonaa euroa. Keskeinen kysymys on erilaisten toimien hyödyt suhteessa niihin kohdennettuihin menoihin.

Asunnottomuuteen ja sen ennaltaehkäisemiseen tähtäävien toimien kustannusvaikutusten kokonaisarviointiin liittyy paljon haasteita. Ensinnäkin, yksittäisten kustannusten ja vaikutusten määrittäminen on haastavaa. Usein ei esimerkiksi pystytä selvittämään vaihtoehtoisia kustannuksia eli kustannuksia siitä, että kyseistä palvelua ei tarjota ollenkaan. Lisäksi epäsuorien kustannusten / kustannussäästöjen arviointi voi olla hyvin hankalaa – ts. millaisia kustannuksia tai säästöjä interventioista aiheutuu muille tahoille (esimerkiksi päihdehuollon ja terveydenhuollon puolelle). Haasteena on myös se, että osa sekä kustannuksista että vaikutuksista saattaa ilmetä vasta myöhemmin – vuosienkin kuluttua. Siten on ensiarvoisen tärkeää erottaa toisistaan välittömät tuotokset ja tulokset sekä viiveellä syntyneet pitkäaikaiset vaikutukset. Mittaamisen näkökulmasta on myös hankala osoittaa, missä määrin kustannukset aiheutuvat juuri tarkasteltavasta toimesta. Vastaavasti on käytännössä usein mahdotonta osoittaa, että jokin vaikutus (muutos) on saatu aikaan juuri tietyn intervention avulla (Lehtonen & Salonen, 2008). Monet yllä mainituista haasteista ovat tyypillisiä ja liittyvät interventioiden vaikutusten mittaamisessa yleisemmin (vrt. esimerkiksi Kujansivu & Lönnqvist, 2009; Paalanen et al., 2009).

Toisena haasteena kustannusvaikutusten arvioinnissa on rajata tarkasteltava ilmiö. Tyypillisesti tarkastelussa on rajauduttu vain ”mitattaviin” kustannuksiin ja vaikutuksiin eli rahamääriisiin asioihin (Lehtonen & Salonen, 2008): mitä tietty palvelu maksaa ja minkälaisia säästöjä siitä aiheutuu? Taloudellisen näkökulman lisäksi tarkastelussa olisi kuitenkin syytä huomioida myös muut (esimerkiksi poliittiset ja yhteiskunnalliset) kustannukset ja mahdolliset seuraukset. Mittaamisessa haasteena onkin löytää tasapaino taloudellisten lukujen ja muiden vaikutusmittareiden välillä.

Kolmanneksi, interventioiden kustannuksia ja vaikutuksia voidaan tarkastella ainakin kahdesta näkökulmasta: asunnottoman tai sen uhanalaisen näkökulmasta sekä palveluntarjoajan ja yhteiskunnan näkökulmasta. Tässä tutkimuksessa painopiste on jälkimmäisessä näkökulmassa. Palvelujärjestelmän ja yhteiskunnan näkökulmasta kustannuksia ja vaikutuksia voidaan edelleen tarkastella monella tasolla. Tällaisia tasoja ovat ainakin:

- a) metataso (politiikkataso, kokonaisvaikuttavuus, esimerkiksi asunto ensin -periaate verrattuna aikaisempaan toimintapolitiikkaan)
- b) mesotaso (palvelujärjestelmän taso, yksikkökohtainen vertailu)
- c) mikrotaso (asiakastaso, asiakaskohtaiset kustannukset, kustannusvertailu (pre-, in- ja post-asunnottomuus).

Neljänneksi, mittaamisen näkökulmasta on erityisen tärkeä ymmärtää kahden toimenpidekokonaisuuden väliset riippuvuudet. Vaikuttavuuden arviointi edellyttää siten kummankin osakokonaisuuden ymmärtämistä ja arviointia. Vaikuttavuuslogiikka ja kustannusvaikutusten luotettava vertailu edellyttää, että käytettävissä on asiakastasoinen tieto palvelujen käytöstä ja kustannuksista. Asumisneuvonnan kustannusvaikutusten arviointi edellyttää, että käytettävissä on myös vertailutieto asunnottomuuden kustannuksista. Asumisneuvontaan tehtävien panostusten vertailukohtana on mahdollisesta hädöstä ja asunnottomuudesta aiheutuvat kustannukset. Asumisneuvonnan vaikuttavuuden kannalta keskeinen merkitys on häätöjen ehkäisyn kautta saadulla kustannushyödyllä. Vastaavasti asunnottomuudesta aiheutuvia kustannuksia tulee verrata asunnottomuuden vähentämiseksi tehtävien toimenpiteiden eli asumiseen liittyvien investointien ja asumiseen tarvittavan tuen sekä palvelujen käytössä tapahtuvien muutosten kustannusvaikutuksiin. Myös tätä kautta löytyy yhteys asumisneuvontaan, sillä jo nyt on nähtävissä kehitys, jossa asumisen tuki ja asumisneuvonta nähdään osana samaa jatkumoa ja niiden välinen raja alkaa hämärtyä.

Arviointiin kuuluu myös paitsi tavoitteiden ja toteutumien, myös niihin johtavien prosessien selvittäminen. Voidaan puhua tapahtuma- ja toimenpideketjuista, jotka asumisneuvonnan toteuttamisen seurauksena eriytyvät siitä, mitä tapahtuisi ilman asumisneuvontaa. Tutkimus- ja asiantuntijatiedon perusteella arvioidaan todennäköisyyksiä, joiden perusteella toiminnot liitetään vaihtoehtoisiksi malleiksi. Näiden eri vaihtoehtojen kustannusvaikuttavuuden erot estimoidaan ja lasketaan siten eri toimenpiteiden taloudellisuuden ja vaikuttavuuden erot.

Asumisneuvonnan vaikutusten arvioinnissa on tarkoitus hyödyntää kustannusvaikuttavuus -menetelmää, jonka avulla voidaan tarkastella vaihtoehtoisia yksilöllisiä ja yhteisöllisiä kehitysuria. Tarkasteltavan toiminnan analyysissä on syytä ottaa huomioon myös kustannusten ja vaikutusten ajallinen ulottuvuus.

1.3

Tutkimuksen tavoitteet ja toteutus

Tutkimuksen tavoitteena on selvittää asumisneuvonnan ja tehostetun tukiasumisen taloudellisia vaikutuksia sekä kehittää mittareita ja mittaustapoja näiden vaikutusten arvioimiseen. Tavoitteen saavuttamiseksi määritellyt osatavoitteet ovat:

1. kartoitetaan, mitä asumisneuvonnan ja asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikutusten mittaamisesta tiedetään (ts. selvittää tutkimuksen nykytila)
2. suunnitellaan asumisneuvonnan ja asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikutusten mittareita ja keinoja niiden mittaamiseen
3. kokeillaan käytännössä vaikutusten mittaamista ja mittauksen toimivuutta sekä kehitetään näiden kokemusten perusteella vaikuttavuuden mittausmallia
4. esitetään näkemyksiä arviointimalli(e)n soveltuvuudesta ja jatkotutkimustarpeista.

Hanke on toteutettu kolmen organisaation yhteistyönä siten, että kullakin taholla on ollut oma osionsa tutkimuksen teossa. Helsingin ja Jyväskylän osalta tarkastellaan asumisneuvonnan taloudellisia vaikutuksia, Tampereella tarkastelun kohteena on tehostettu tukiasuminen ja sen vaikuttavuus. Yhteistyö eri tahojen kanssa on hankkeen kuluessa sujunut hyvin. Tämä on ollut edellytys erilaisten tietojen saannille.

Tampereen osion tavoitteena on kehittää Suomen tilanteeseen soveltuva malli asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikutusten mittaamiseen. Tutkimuksessa pyritään rakentamaan tehostetun tuen asumisyksikön kustannusvaikutusten arviointimalli, joka perustuu asukkaiden käyttämien palveluiden selvittämiseen asunnottomuuden aikana ja asunnottomuuden päättymisen jälkeen. Samantyyppistä, palveluiden käyttöön perustuvaa lähestymistapaa on sovellettu aikaisemmin kansainvälisissä tutkimuksissa, mutta Suomessa tämän tyyppistä arviointia ei ole tietävästi aikaisemmin tehty. Tarkastelun kohteena olivat Tampereen A-killan Härmälän tukiasumisyksikön asukkaat (22). Yksikön asukkaista 15 antoi suostumuksensa heitä koskevien tietojen selvittämiseen eri rekistereistä. Näin voitiin verrata asukkaiden palvelujen käyttöä asunnottomuuden aikana ja yksikössä asumisen aikana.

Helsingin asumisneuvonnan vaikuttavuutta arvioitiin kiinteistöyhtiöitä koskevien tilastotietojen perusteella. Tavoitteena oli selvittää asumisneuvonnan vaikuttavuutta tilastollisen vaikutusanalyysin avulla ja tuottaa numerotietoa asumisneuvonnan vaikutuksista verrattuna tilanteeseen, jossa asumisneuvontaa ei ole saatavilla. Analyysissä verrattiin asumisneuvonnan piirissä olevien kiinteistöjen (8) ja sen ulkopuolella olevien kiinteistöjen tietoja (13). Aikaisemmat arviot asumisneuvonnan vaikutuksista ovat perustuneet joko asiantuntijahaastatteluihin tai asumisneuvojien arvioihin työssä vaikuttavuudesta asiakkaidensa keskuudessa.

Jyväskylän osalta asumisneuvonta käynnistyi keväällä 2009 ja käytettävissä oleva aineisto ei anna mahdollisuuksia tilastolliseen analyysiin. Jyväskylässä keskityttiinkin vaikuttavuuden arvioinnissa tarvittavan tietojärjestelmän kehittämiseen. Vaikuttavuuden selvittäminen edellyttää tietojen keräämistä asumisneuvontaprosessin eri vaiheista. Oleellista on seurantatietojen saaminen niin kiinteistöyhtiöiltä kuin asiakkailta.

Raportti rakentuu edellä mainituista kolmesta osiosta. Luvussa 2 käsitellään Jyväskylän ja Helsingin asumisneuvontaa. Näkökulma asumisneuvontaan on Jyväskylän osalta tietojärjestelmään keskittyvä ja Helsingin osalta empiiriseen analyysiin keskittyvä. Luvussa 3 tarkastelun kohteena on tehostettu tukiasuminen ja sen kustannusvaikuttavuuden arviointi. Lukuun 4 on koottu tarkastelujen keskeiset tulokset ja päätelmät sekä pohdittu jatkotutkimuksen tarpeita.

2 Asumisneuvonta Jyväskylässä ja Helsingissä

2.1

Asumisneuvonta

Alun perin kysyntä asumisneuvonnalle on syntynyt vuokra-asuntoyhtiöiden tarpeesta vähentää asumisen ongelmista aiheutuvia kuluja ja parantaa asuinympäristöjen asumisviihtyvyyttä. Perinteisesti ongelmat ovat olleet taloudellisia: ongelmia vuokranmaksussa, huoneistojen laiminlyönnistä aiheutuvia ylimääräisiä remontoitukuluja tai hädöistä aiheutuvia kuluja sekä asukkaiden häiritsevistä elämästä johtuvia asumisviihtyvyyttä heikentäviä ongelmia. Asumisneuvonnan hyödyllisyyttä onkin useimmiten perusteltu juuri neuvonnan vaikuttavuudella mainittuihin ongelmiin. (Asumisneuvonnan opas 2010.)

Asumisneuvonta on otettu mukaan myös asunnottomuuden vähentämisen ja ennaltaehkäisemisen keinovalikoimaan. Asumisneuvonnan valtakunnallinen ohjaus ja kehittäminen ovat osa asunnottomuuden ennaltaehkäisemisen toimenpidekokonaisuutta pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa 2008–2011.

Asumisneuvonnalla tarkoitetaan palvelua, jonka tavoitteena on asumiseen liittyvien ongelmien (vuokrarästit, hädöt, asumishäiriöt) ennaltaehkäisy ja ratkaiseminen, asukkaiden neuvominen ja opastaminen erilaisissa asumiseen liittyvissä asioissa sekä asukkaiden aktivoiminen kantamaan vastuuta asuntojen ja asuinalueen hoidosta. (Kärkkäinen 2008; Haapanen 2004; Hietikko 2004.) Asumisneuvonnassa pyritään puuttumaan nopeasti asumisessa ilmenneisiin ongelmiin. Asumisneuvojan työn keskeisimpänä tavoitteena on vuokranmaksuongelmien ja asukkaiden häiriökäyttäytymisen vähentäminen. Näin pyritään vähentämään häätöjä sekä parantamaan myös kaikkien asukkaiden viihtyvyyttä. Oleellista on, että asumisneuvonnan avulla asukas pystyisi säilyttämään asuntonsa.

Asumisneuvonnan järjestämiselle ei ole olemassa yhtä valtakunnallista mallia, vaan toimintaa on järjestetty paikallisten tarpeiden pohjalta ja pyritty näin paikallisesti toimivimpaan ratkaisuun. Asumisneuvonnan organisointi on toteutettu pääsääntöisesti kolmella vaihtoehdoisella tavalla: vuokranantajan toimesta vuokratotaloyhtiössä, kolmannella sektorilla yhdistyksissä ja järjestöissä sekä sosiaalitoimen alaisuudessa. Asumisneuvonnan organisoinnilla on ollut vaikutusta siihen, millaiseksi asumisneuvojan työ muotoutuu. Työn painopisteissä on ollut suuria eroja eri toimijoiden välillä ja asumisneuvojilla on ollut mahdollisuus tehdä paljon omia valintojaan työnsä suuntaamisen suhteen. Asumisneuvonnan organisointiin sidoksissa oleva selvin ero asumisneuvojan työnkuviissa on ollut ennaltaehkäisevän työn ja kriisityön välillä. Kiinteistöyhtiöissä työskentelevät asumisneuvojat tekevät pääasiassa ennaltaehkäisevää työtä, kun taas sosiaalitoimessa tai kolmannella sektorilla työskentelevät asumisneuvojat tekevät enemmän kriisityötä. (Pietiläinen 2008, 40.)

Kokemukset asumisneuvonnasta ovat pääsääntöisesti olleet myönteisiä. On arvioitu, että asumisneuvonnalla on pystytty vähentämään häätöjä, vuokratärastejä ja asumisongelmia (Asumisneuvonta – asukkaan ja asuinyhteisön tukena, 2003). Toiminnan avulla on pystytty vähentämään kriisiasuntojen käyttöä, ikääntyneiden ja mielenterveysongelmaisten laitoshoidon tarvetta sekä päihdeongelmaisten asunnottomuutta. Vaikeasti asutettavan asukkaan kohdalla asumisneuvojan rooli asunnon saamisessa voi usein olla ratkaisevassa asemassa. (Mt. 2003.) Kaikkia hyötyjä on rahallisesti vaikea todentaa, mutta jo häätöjen merkittävä aleneminen tuo kiinteistöyhtiölle tuntuvaan taloudelliseen säästöön (vuokrien ja rästien maksaminen, häätökulut, vähentyneet korjauskulut). Toiminta on osoittautunut siinä määrin sosiaalitoimen kannalta ennaltaehkäiseväksi, että sen tukeminen valtion rahoituksella on katsottu perustelluksi.

Hankkeiden kautta on havaittu asumisneuvonnan hyödyllisyys myös sosiaalitoimen etsivän työn välineenä. Asukkaiden lähelle sijoitetun neuvonnan avulla on kyetty tavoittamaan palveluiden ulkopuolelle syrjäytyneitä, mm. yksinäisiä ikäihmisiä, joiden määrän voidaan arvella tulevaisuudessa lisääntyvän ja tätä kautta myös asumisneuvonnan kysynnän voidaan arvella kasvavan. Talokohtaisten ongelmien lisäksi kysyntää asumisneuvonnalle on luonut asuinympäristön viihtyvyysongelmat. Tarvetta on eri viranomaisten, alueen työntekijöiden sekä asukkaiden yhteistyön tiivistämiselle. Asumisneuvoja voi toimia palveluverkostoa täydentävänä ja yhteen saattavana lisäresurssina. (Asumisneuvonnan opas 2010.)

Toisaalta arviot asumisneuvonnan vaikuttavuudesta eivät ole yksiselitteisiä, minkä katsotaan johtuvan paljolti vaikeudesta mitata asumisneuvonnan vaikuttavuutta. Vaikuttavuuden mittaaminen onkin jäänyt monesti ”välillisten” mittareiden varaan. Tästä syystä olisi tarpeellista kehittää mittareita, joiden avulla toiminnan vaikuttavuutta voitaisiin luotettavasti arvioida. Asumisneuvonnan ei katsota toimivan pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämisessä, vaan pitkäaikaisasunnottomien osalta on tarpeen etsiä korvaavia asumismuotoja esimerkiksi tukiasuminen. (Kettunen 2010.)

2.2

Case Jyväskylä

2.2.1

Asumisneuvonta Jyväskylässä

Asumisneuvonnalla voidaan katsoa olleen Jyväskylässä pitkä, mutta katkonainen historia. Asumisneuvontatyöllä on selkeitä yhtymäkohtia nk. sosiaaliseen isännöintiin. Jyväskylässä, Kuokkalan kaupunginosassa vuonna 1988 käynnistettyä sosiaalisen isännöinnin kokeilua pidetäänkin ensimmäisenä asumisneuvontaan tähtäävänä järjestelmänä Suomessa (Kettunen 2010). Sosiaalisessa isännöinnissä pyritään asukkaiden, vuokratoyhtiön organisaation sekä julkisen sektorin asuinaluekohtaiseen yhteistyöhön. Asukkaita aktivoidaan mm. lisäämällä heidän toimintaedellytyksiään asumiseen liittyvissä asioissa. (Haapanen 2004.)

Lähtökohtana sosiaalisen isännöinnin kokeilulle oli Jyväskylän yliopiston yhteiskuntapolitiikan laitoksella tehty tutkimus siitä, mitä sosiaalinen isännöinti on ja miten sitä voidaan soveltaa meillä esimerkiksi Kuokkalan asuntoalueella (Syrjänen 1985). Tämä Norjan mallista tehty selvitys tarjosi lähtökohtia soveltaa sosiaalisen isännöinnin ajatuksia suomalaisilla asuntoalueilla. Jatkotutkimus sosiaalisesta isännöinnistä käynnisti kokeilun Jyväskylän Kuokkalassa vuonna 1988. Tämä kokeilu päättyi kahden vuoden jälkeen eikä tuottanut jatkotoimenpiteitä. Hankkeen arvioinnissa on esitetty useita syitä, joiden vuoksi sosiaalisen isännöinnin kokeilu päättyi (Nupponen 1991). Keskeisenä syynä sosiaalisen isännöinnin loppumiseen arvioiden mukaan oli

se, että huoltoyhtiö ei katsonut tällaisen toiminnan kuuluvan sen varsinaiseen, kiinteistöjen hoitoon liittyvään toimintaan.

Asumisneuvonnan katsotaan olevan sisällöltään laajempaa kuin alkuperäinen sosiaalisen isännöinnin asiakaspalvelumallin, jossa kiinteistöyhtiöiden toimenkuvaa on laajennettu kattamaan tavanomaisten palveluiden lisäksi myös muita, yleensä pieniä tilapäisiä palveluja (Hietikko 2004). Asumisneuvonta eroaa sosiaalisesta isännöinnistä myös kohteensa ja laajuutensa perusteella: sosiaalinen isännöinti tarkoittaa yleensä vuokratyöyhtiöiden tekemää asiakastyötä, kun taas asumisneuvonta sen sijaan pyrkii laajemmin asumispulmien ennaltaehkäisyyn ja ratkaisemiseen (Backlund 2004).

Asumisneuvonta 2002–2007

Jyväskylän seutu ei selvinnyt 1990-luvun lamasta ilman jälkiseuraamuksia. Tämä näkyi mm. korkeasta työttömyysasteesta, kasvaneesta lastensuojelun tarpeesta 2000-luvulla, korkeasta alkoholin kulutuksesta ja suuresta toimeentulotukea ja ruoka-apua saavien määrästä. Työttömyys ja siitä merkittävässä määrin johtuvat ongelmat lisäävät ongelmia myös asumisessa. Jyväskylä kuuluu niiden suomalaisten suurten kaupunkien joukkoon, missä sosiaaliset ongelmat ja pahoinvointi on keskimääräistä yleisempiä. (Kärkkäinen 2009.)

Jyväskylässä ja Jyväskylän maalaiskunnassa kokeiltiin kuntien ja vuokranantaja-yhteisöjen yhteistyöhankkeena kuuden vuoden ajan asumiseen liittyvien ongelmien ratkaisemista vuosina 2002–2007. Asumisneuvonnan hallinnoinnista ja käytännön toteutuksesta vastasi Keski-Suomen Yhteisöjen Tuki ry. Asumisneuvojan toimintaluetta oli Jyväskylän kaupunki ja Jyväskylän maalaiskunta. Pääasiassa palvelu oli tarkoitettu hankkeen rahoitukseen osallistuvien kiinteistöyhtiöiden asukkaille, mutta palveluun ohjautui asiakkaita myös näiden ulkopuolelta. (Hoppania-Pantsu 2007.)

Asumisneuvonnan päätehtäväksi määriteltiin vuokratilanteista aiheutuvien vaikeuksien, niiden uusimisen ja niistä aiheutuvien häätöjen vähentäminen. Tarkoituksena oli pyrkiä avustamaan asukkaita lisäämällä heidän tietoaan perintätapahtumasta seurauksineen, ymmärtämään mahdollisen häätötuomion vaikutuksesta asunnon menetykseen ja uuden asunnon saamiseen sekä tukemaan heitä tilanteessa selviytymisessä. Asumisneuvojan työ painottuikin akuuttien vuokranmaksuongelmien ratkaisemiseen, eikä ennaltaehkäisevään työhön ollut juurikaan mahdollisuuksia. (Hoppania-Pantsu 2007.)

Jyväskylän asumisneuvontahankkeen aikana avustettiin 886 asiakastaloutta. Asumisneuvojan palveluun hakeutumisen syyt jakautuivat seuraavasti: vuokranmaksuvaikeus 52,5 %, asunnottomuus 6,3 %, asunnonhaku/-vaihto 10,6 %, vuokra-suhteeseen liittyvä neuvonta 16,6 %, toimeentuloneuvonta 2,1 % ja muu neuvonta tai yhteistyö 11,9 %. Keskeinen syy asumisneuvojan palveluun turvautumisessa oli asiakkaan toimeentulovaikeudet. Asiakkaiden toimeentulolla oli selkeä yhteys palvelun tarpeeseen erityisesti silloin, kun kyseessä olivat vuokranmaksuvaikeudet. Noin 80 % asiakkaista oli työttömänä tai epätyypillisessä työsuhteessa asioidessaan asumisneuvonnassa. Toimeentulovaikeuksilla on yhteys Jyväskylän työttömyyteen, joka oli säilynyt korkealla tasolla. Lisäksi pitkäaikaistyöttömien osuus oli korkea (25 % työttömistä) ja pitkäaikaistyöttömyys kohdistuu erityisesti yli 50-vuotiaisiin työttömiin. (Jyväskylän kaupungin hyvinvointikertomus 2005, 85.) Jyväskylän asumisneuvonnassa asiakkaiden ikäjakaumaa koskevat tiedot tukevat havaintoa keski-ikäisestä asiakkaasta, joiden ikäryhmässä pitkäaikaistyöttömyys on tyypillistä. (Hoppania-Pantsu 2007.)

Asumisneuvonnan loppuraportissa (Hoppania-Pantsu 2007) on arvioitu toiminnan taloudellisia ja sosiaalisia vaikutuksia. Keskeiseksi tavoitteeksi asumisneuvonnalle oli asetettu vuokratilanteista aiheutuvien ongelmien vähentäminen. Asumisneuvoja on kerännyt hankkeen aikana tietoa asiakkaiden vuokratilanteista ja niiden maksamisesta. Näiden tietojen perusteella vuokratilanteita saatiin perityksi takaisin varsin hyvin.

Vaikka asumisneuvojalla on ollut selkeä rooli näiden vuokravelkoja perinnässä, niin on oletettavaa, että osa vuokrarästeistä olisi hoidettu ilman asumisneuvojaakin.

Asumisneuvojan keräämien tietojen mukaan yhteensä noin 74 % hankkeen kautta ohjautuneista vuokraveloista maksettiin vuokranantajille. Luvut osoittavat myös, että rästien maksuista kertyi hankkeen aikana jokseenkin sama summa kuin hankkeeseen kului rahaa. Erittelyä siitä, kuka vuokravelat maksoi, ei raportissa ole. Raportin mukaan merkittävässä määrin vuokravelkojen maksajana on ollut sosiaalitoimi sekä seurakunta. Osaa vuokraveloista ei ole onnistuttu yrityksistä huolimatta perimään.

Asumisneuvojan laatimassa arviointiraportissa todetaan se, että vuokravelkojen maksamisen jälkeen ollaan vasta nollatilanteessa eli kiinteistöyhtiöt ovat välttyneet menetyksiltä. Asunnon säilyttämisellä voidaan kuitenkin olettaa olevan positiivisia taloudellisia vaikutuksia, joita syntyy mm. vältetyistä hädöistä ja laitospaikkojen käytön vähenemisestä. Asunnon säilyttäminen on voinut merkitä myös asukkaan elämänhallinnan ja elämäntilanteen kohentumista. (Hoppania-Pantsu 2007.)

Jyväskylän asumisneuvontakokeilu toi esiin myös sen, että toiminnan organisointi kolmannelle sektorille ei ole ongelmattonta. Palvelujärjestelmän ulkopuolella toimiminen merkitsee sitä, ettei asumisneuvojalla ole riittävää päätösvaltaa ja tiedonsaantia vaikeuttavat salassapitosäännöt. Tätä kuvastaa myös asumisneuvojan kokemukset irrallisena ja yksinäisenä toimijana. Hoppania-Pantsun mukaan vuokrataloyhtiön palkkalistoilla oleva asumisneuvoja kykenisi paremmin myös ennaltaehkäiseviin ratkaisuihin.

Sijoittuminen kolmannelle sektorille edellyttää ulkopuolisen rahoituksen, koska organisaatiolle aiheutuu kustannuksia toiminnasta ja toiminnasta koituvat hyödyt kohdentuvat muille (Kärkkäinen 2009). Yhteiskunnan tuki tällaiseen toimintaan ei ole ongelma, jos toiminnan ulkoisvaikutukset ovat riittävän suuret. Joka tapauksessa asumisneuvonta voi toimia kolmannelle sektorilla ainoastaan ulkopuolisen rahoituksen (projektirahoitus tai yhteisrahoitus) turvin, johon myös hyödynsaajat osallistuvat. Puutteena kolmannelle sektorille sijoituvassa asumisneuvojatyössä nähdään myös se, ettei sosiaalisten ongelmien hoitaminen onnistu kuin lähinnä maksuasioiden osalta, jolloin kokonaisvaltaisuus jää toiminnasta puuttumaan (mt.).

Kolmannen sektorin asumisneuvojatoiminnassa korostuu enemmän yksilöllinen kuin yhteisöllinen näkökulma: vaikutukset sosiaalisiin suhteisiin ja yhteisöllisyyteen syntyy lähinnä yksittäisten perheiden tai asiakkaiden osalta. Kärkkäisen (2009) mukaan asumisneuvontatyö eroaa perinteisestä sosiaalityöstä juuri siinä, että asumisneuvonnan tavoitteena tulisi olla koko asuinyhteisön eheyttäminen, ei pelkästään yksittäisten asukkaiden tukeminen. Tällaista asuinyhteisöä eheyttävää näkökulmaa on vaikeaa tavoittaa rakenteiden ulkopuolelta.

Asumisneuvonta 2009 – lähtökohdat

Asumisneuvojatoiminta käynnistettiin Jyväskylässä parin vuoden tauon jälkeen keväällä 2009. Lähtökohtina Jyväskylän asumisneuvojatoiminnan käynnistämiseksi voidaan pitää hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaa (2008–2011) ja siihen liittyvää aiesopimusta kymmenen kaupungin kesken. Korkean työttömyyden aiheuttamat taloudelliset ja sosiaaliset ongelmat loivat myös tarvetta asumisneuvonnan käynnistämiseen uudelleen. Tähän liittyen Jyväskylän osalta oli selvitetty myös tarvetta asumisneuvontatoiminnan jatkamiseen (Kärkkäinen 2009).

Kärkkäisen (2009) työn tavoitteena oli selvittää asumisneuvonnan tarvetta Jyväskylässä ja löytää vaihtoehtoisia malleja sen toteuttamiseen. Selvityksen mukaan asumisneuvonnalle on selvästi tarvetta. Asumisneuvonnan katsotaan helpottavan asiakkaiden avunsaantia ja mahdollistavan varhaisen puuttumisen ongelmiin. Näin voidaan ennaltaehkäistä tehokkaasti asioiden kärjistymistä ja turvata asuminen kriisitilanteissa. Asumisneuvonnan etuna nähtiin myös se, että asukkaalla on mahdollisuus riittävään tiedonsaantiin, neuvontaan ja ohjaukseen neutraalilta ja helposti lähestyt-

tävältä taholta. Parempaan tuen avulla uskotaan itsenäisen asumisen edellytysten parantuvan ja laitosasumisen tarpeen vähenevän. Asumisneuvonnan etuina asukkaille tulivat esille myös asiantunteva apu vuokravielkojen selvittelyyn, asuntojen siisteyden parantaminen ja asukkaiden viihtyisyyden lisääntyminen. (Kärkkäinen 2009.)

Parhaaksi toimintavaihtoehdoksi edellä mainitun selvityksen perusteella nousi sellainen ratkaisu, jossa yhdistyvät kriisityön ja ennaltaehkäisevän työn elementit. Asumisneuvontaan sisällytettävien asiakokonaisuuksien tulisi käsittää vuokranmaksu ja vuokratilastit, muut asumiseen liittyvät asiat, palveluohjaus, erilaisten etuuksien hakeminen, virastoissa asioiminen ja asioiden priorisointi ja organisointi. Parhaana ratkaisuna selvityksen perusteella pidettiin asumiskykyä ylläpitävää ja ennaltaehkäisevää mallia, joka toteutettaisiin vuokranantajien ja sosiaalitoimen yhteistyönä. Kyseistä mallia lähdettiin kehittämään eteenpäin siten, että sosiaalitoimen ja vuokratilastit yhdistyivät toteutettavalle hankkeelle haettiin rahoitusta uudesta lähiöohjelmasta. Suunnitelmana oli, että hankkeeseen palkataan asumisneuvoja, jonka tehtävänä on puuttua varhaisessa vaiheessa vuokranmaksu- ja muihin asumisongelmiin. (Kärkkäinen 2009.)

Asumisneuvonta 2009–2011

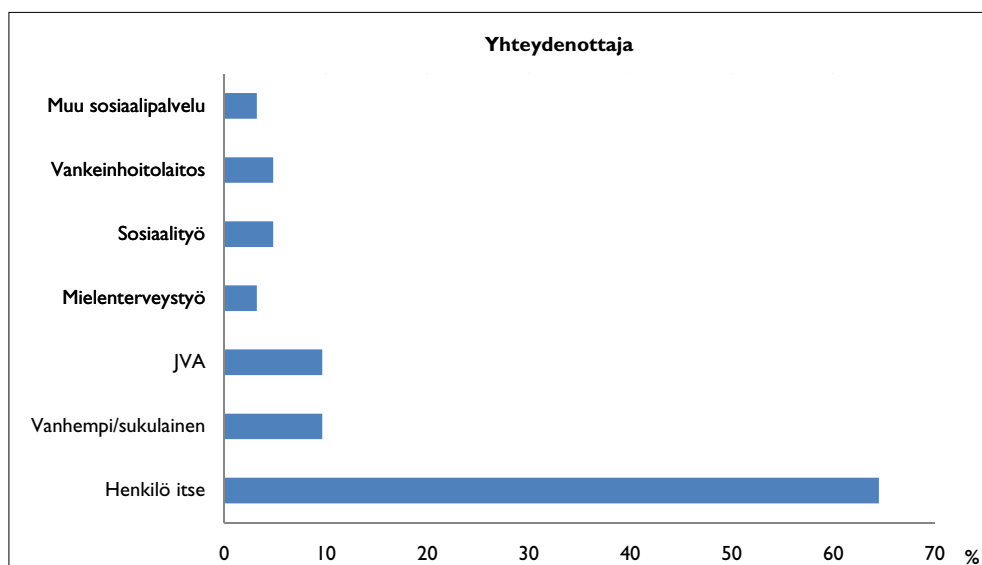
Asumisneuvonta käynnistettiin Jyväskylässä keväällä 2009 lähiöohjelmasta saadun 20 % tuen myötä. Loppuosuus asumisneuvonnan kuluista on jaettu puoliksi Jyväskylän kaupungin (40 %) ja mukana olevien kiinteistöyhtiöiden kesken (40 %). Kiinteistöyhtiöt osallistuvat asumisneuvonnan kustannuksiin asuntomäärien suhteellisen osuuden perusteella. Mukana olevista kiinteistöyhtiöistä selvästi eniten asuntoja on Jyväskylän Vuokra-asunnot Oy:llä, jonka asuntojen osuus on yli 60 %. Muut mukana olevat yhtiöt ovat: AVARA Oy, Jyväskylän nuoriso- ja palveluasunnot, SATO ja VVO Asunnot Oy. Yhteensä näillä yhtiöillä on Jyväskylässä 12 203 vuokra-asuntoa.

Asumisneuvonta käynnistyi huhtikuussa 2009, jolloin asumisneuvoja aloitti työnsä. Asumisneuvonnalle asetettiin ohjausryhmä, jossa on edustajia sosiaalitoimesta ja kiinteistöyhtiöistä. Tämän asumisneuvonnan vaikuttavuutta tarkastelevan selvityksen myötä avautui myös tutkijalle mahdollisuus osallistua ohjausryhmän kokouksiin syksyn 2009 ja kevään 2010 aikana.

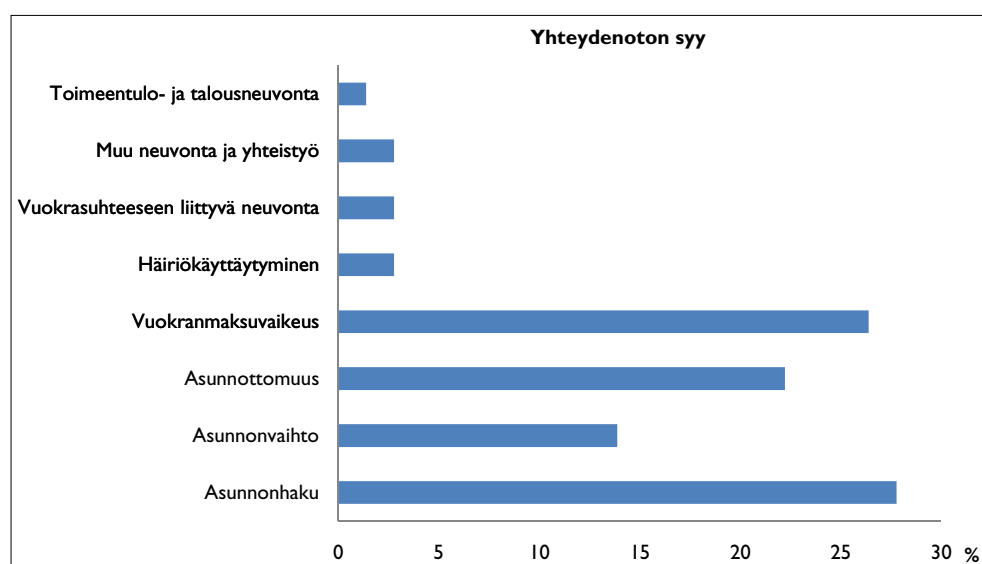
Asumisneuvojan työ alkoi perehdyttämisyksellä, jonka aikana asumisneuvojan tehtävänä oli solmia yhteistyösuhteet ja sopia asumisneuvonnan käytännön toteuttamisesta vuokratilastit ja palveluverkoston kanssa. Perehdyttämisyksien aikana asumisneuvoja täydensi myös asumisneuvojakoulutuksessa saatua tietämystään vuokra-asumiseen liittyvästä lainsäädännöstä. Varsinainen asiakkaiden vastaanotto alkoi elokuussa. Asumisneuvonnan kannalta ongelmallista oli se, että asiakkaat ohjautuivat viime tingassa palveluun. Tilanteen parantamiseksi pitäisi vuokratilastit saada asukkaansa ottamaan aiemmin yhteyttä asumisneuvojaan ongelmatilanteissa.

Asumisneuvonnan käynnistyttyä on työ asumisneuvojan mukaan painottunut akuuttien asumisongelmien ratkaisuun, eikä aikaa jää riittävästi muihin asumisongelmiin ennaltaehkäiseviin tehtäviin. Ennaltaehkäisevää toimintaa on kirjattu asumisneuvonnan toimintasuunnitelmaan, jonka mukaan asumisneuvoja pyrkii asukkaiden osallistumisen aktivointiin sekä yhteisöllisyyden ja alueidentiteetin vahvistamiseen yhdessä asuinalueiden yhdyshenkilöiden kanssa. Akuutit asumiseen liittyvät ongelmat on kuitenkin asetettava ensisijalle toiminnassa.

Yhteydenottaja asumisneuvontaan on tavallisimmin asukas (64,5 %), jolla on ongelmia asumisen tai siihen liittyvien asioiden kanssa. Joka kymmenennessä tapauksessa yhteyttä asumisneuvojaan on ottanut joko sukulainen tai vuokranantaja. Loput asiakkaista tulee sosiaali- ja terveyspalvelujen kautta (kuvio 1).



Kuvio 1. Yhteydenottaja Jyväskylän asumisneuvonnassa 2009, %.



Kuvio 2. Yhteydenoton syyt Jyväskylän asumisneuvonnassa 2009, %.

Keskeiset syyt hakea asumisneuvojan palveluja ovat asunnon haku, vuokranmaksuvaikeus, asunnottomuus ja asunnon vaihto. Hakijalla on voinut olla useampi kuin yksi syy hakeutua palveluun, joten luokat ovat osittain päällekkäisiä. Toisin sanoen asunnon haun tai vaihdon taustalla voi olla vuokranmaksuvaikeus. Vuokranmaksuvaikeuden taustalta löytyy useampia syitä: työttömyys, velkaantuminen, sairaus, mielensterveysongelma, elämönhallinnan puute. Kaikkiaan asumisneuvojan palveluja oli kevään tietojen perusteella käyttänyt 81 henkilöä. Asiakkaat ovat pääosin olleet yhden tai kahden aikuisen talouksia, keski-ikäisiä tai iäkkäitä henkilöitä. Asumisneuvonnan aloittamisesta oli kulunut sen verran vähän aikaa, että asiakasrakenteessa painottuvat uudet asiakkaat, vaikka muutaman asiakas on jo toista kertaa joutunut turvautumaan asumisneuvojan apuun.

Haastateltujen kiinteistöyhtiöiden näkemykset asumisneuvonnasta ovat hyvin samansuuntaiset lähtökohdiltaan. Jonkin verran erilaista painotusta on kuitenkin havaittavissa suhtautumisessa asumisongelmaisiin. Näkemyserojen taustalla on osin kunnallisen vuokrayhtiön rooli eli tietynlainen velvollisuus asunnon järjestämisessä kunnan asukkaille. Joka tapauksessa asumisneuvonnan päätehtävänä nähdään kiin-

teistöyhtiön vuokralaisten ongelmien hoitaminen, erityisesti vuokranmaksuun liittyvien ongelmien vähentäminen. Asuinyhteisöissä tapahtuva häiriökäyttäytyminen ja ilkkailu kuuluvat ensisijassa isännöinnin piiriin. Asumisneuvojan työn katsotaan vapauttavan kiinteistöyhtiön resursseja muuhun asukkaiden ja asuinyhteisöjen palveluihin. Sen sijaan ongelma-asukkaiden sijoittamiseen suhtaudutaan kiinteistöyhtiöissä hieman eri tavoin (ks. edellä). Asumisneuvojan ei toivota järjestävän lisää vuokralaisia, jotka aiheuttavat ongelmia.

Asumisneuvojan katsotaan mahdollistavan aikaisen puuttumisen asumisongelmiin, myös sellaisiin, jotka voisivat johtaa taloudellisesti kalliisiin ratkaisuihin. Kiinteistöyhtiöiden talousseuranta on kuitenkin keskitetty muualle, mikä vaikeuttaa mm. maksuhäiriöiden seuranta ja niihin puuttumista riittävän ajoissa. Tähän seikkaan viittaa asumisneuvojan toive, että asiakkaat voisivat hakeutua neuvontaan aiemmin, ennen rästien kasvamista ja häätöprosessien käynnistymistä.

Asumisneuvontatyötä tukeva sosiaalisen isännöinnin pilottihanke ("Asu ite") käynnistettiin Jyväskylässä keväällä 2010. Hankkeen tavoitteena on saada erilaisista asuntoloista/yhteisöistä asukkaita sosiaalisen isännöinnin avulla itsenäisempään asumiseen. Isännöijä toimii asukkaan tukihenkilönä ja auttaa häntä selviytymään normaalissa vuokra-asunnossa.

Asumisneuvonnan ohjausryhmässä nähtiin selkeä tarve asumisneuvonnan tulosten ja vaikutusten seurannalle. Asumisneuvonnan prosessista tuotetulla tiedolla on merkitystä neuvontatoiminnan kehittämiseksi ja sen vaikuttavuuden varmistamiselle.

2.2.2

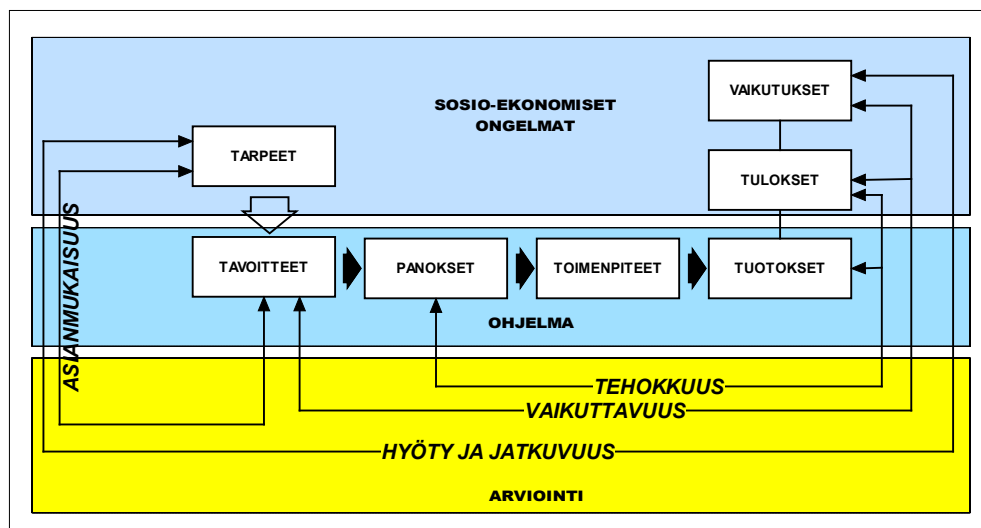
Asumisneuvonnan taloudellinen vaikuttavuus

Siitä huolimatta, että sosiaalipalvelujen arviointeja ja jopa niiden arviointeja taloudellisesta näkökulmasta on viimeisen vuosikymmenen aikana tehty lukuisia, näyttää arvioinnin kehittämiseksi olevan edelleen tarvetta. Sosiaalityön katsotaan toisaalta olevan luonteeltaan sellaista, että sen arviointia pidetään vaikeana ja erityisesti taloudellista arviointia jopa kyseenalaisena (Karjalainen & Kotiranta 2010; Ulfves, Lääperi, Rautiainen ja Närhi 2010). Toisaalta sosiaalialan taloudellista arviointia pidetään yhtä mahdollisena kuin muutakin taloudellista arviointia (Taloudellinen arviointi sosiaalialalla 2004). Sosiaaliala vain asettaa omat rajoituksensa niin tulosten tulkinnalle kuin kustannusten määrittämiselle.

Myös julkisen talouden kehitys ja kuntien talouden kiristyminen lisää tarvetta ottaa huomioon taloudelliset näkökohdat palvelujen tuottamisessa. Vaikuttavuuden arviointi koetaan tärkeänä, koska sen kautta sosiaalipalvelu voi tulla näkyvämmäksi, toimenpiteet jäsenyntyemmiksi ja palveluja voidaan näin kehittää. Vielä oleellisempaa on osoittaa se, mitä palveluilla saadaan aikaan ja miten kestäviä vaikutukset ovat. Vaikuttavuustieto tarjoaa taloudelliset perusteet ja myös eettisen perustan suunnata resursseja. (Karjalainen & Kotiranta 2010) Arviointityön yleinen viitekehys hahmotuu kuvioista 3¹.

Siitä ilmenevät arvioinnin keskeiset osat, joita ovat tavoitteiden ja tarpeiden yhteensopivuus, toiminnan tehokkuus, vaikuttavuus sekä hyöty ja jatkuvuus. Koska sosiaalitoimessa on kysymys asiakkaille tarjottavista palveluista ja tukitoimista, on tehokkuuden mittaaminen ongelmallista. Tehokkuus tulisikin sitoa osaksi vaikuttavuuden tarkastelua. (Ulfves, Lääperi, Rautiainen ja Närhi 2010.)

1 Ks. European Commission, 1997, Evaluating EU Expenditure Programmes: A Guide, Ex Post and Intermediate Evaluation, XIX/02 – Budgetary overview and evaluation, Directorate-General XIX – Budgets.



Kuvio 3. Arvioinnin keskeiset teemat.

Taloudellisessa arvioinnissa tarkastellaan eri vaihtoehtojen vaikuttavuutta ja edullisuutta samanaikaisesti ja pyritään näin tunnistamaan, mittaamaan ja vertailemaan vaihtoehtojen toimenpiteiden kustannuksia ja vaikutuksia (Sefton et al. 2004). Sosiaalipalveluja ei voida kuitenkaan arvioida pelkästään ns. koviin, rahamääräisten arviointimenetelmien avulla (Sjöblom 2000). Sosiaalipolitiikan taloutta tutkittaessa on kyettävä ottamaan huomioon sekä sosiaalinen että taloudellinen näkökulma.

Tarkasteltaessa sosiaalipalvelujen toteuttamista alue- ja paikallistasolla taloudellisesta arvioinnista kehitettyjen menetelmien käyttökelpoisuus kasvaa. Mikrotasolla arvioinnin lähtökohtana voi olla tietyn palvelun tai toimintamenetelmän kyky tyydyttää käyttäjän palvelutarve. Kiinnostus kohdistuu yksittäisen palvelun tuloksellisuuden ja vaikutusten arviointiin. (Pusa, Piirainen & Kettunen 2004.)

Sovellettaessa taloudellisen vaikuttavuuden käsitteistöä asumisneuvontaan, on syytä kuitenkin ottaa huomioon edellä mainitut sosiaalityön arviointiin liitetyt varaukset (vrt. Sinkkonen & Kinnunen 1994; Sjöblom 2000).

2.2.3

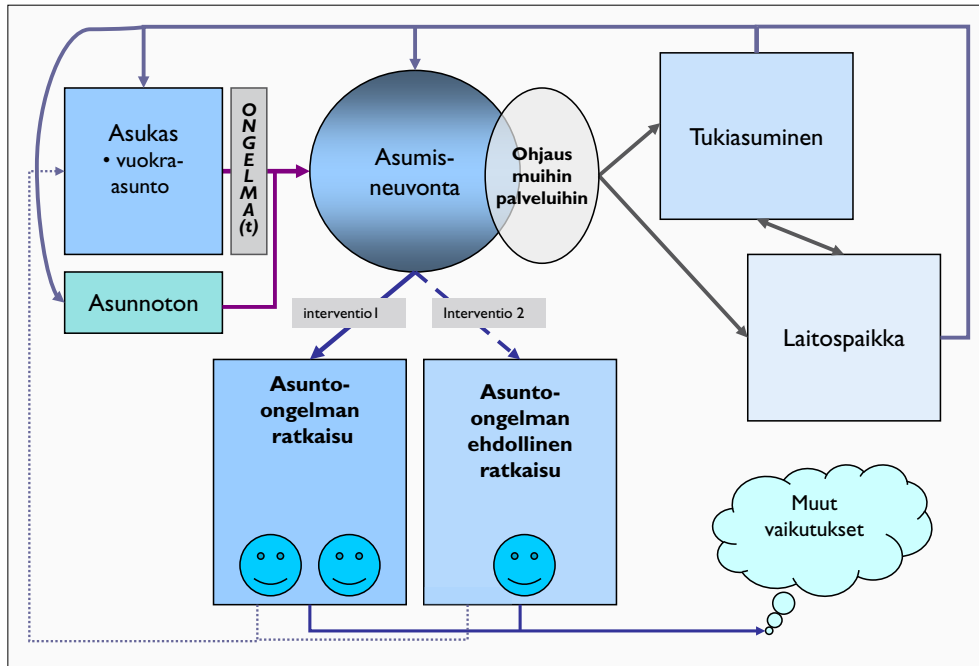
Asumisneuvonnan vaikuttavuuden arviointikehikko

Asumisneuvonnan kustannusvaikutusten mittaamiskehikon lähtökohtana on aiemmin esitetty yleinen arviointikehikko. Arviointikehikon soveltaminen asumisneuvontaan edellytti asumisneuvontaprosessin vaiheiden tarkentamista. Tässä merkittävänä lähteinä olivat Helsingin asumisneuvonnassa käytetty tiedonkeruujärjestelmä sekä Jyväskylässä tehdyt asiantuntijahaastattelut (asumisneuvoja, kiinteistöyhtiön edustajat) ja asumisneuvonnan ohjausryhmässä saatu palaute.

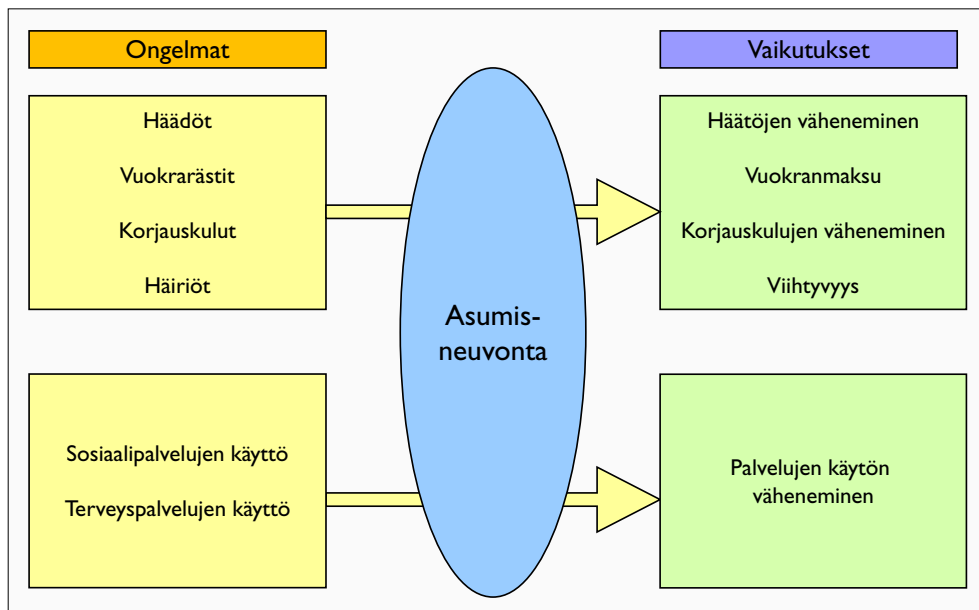
Asumisneuvonnan prosessia kuvataan kuviossa 4.

Asumisneuvoja pyrkii toiminnallaan ratkaisemaan asumisessa syntyneitä ongelmia. Keskeisimpänä asiana ovat asukkaiden vuokratästit ja niiden hoitaminen osapuolia hyödyttävällä tavalla: mm. maksusopimukset, asunnon vaihto halvempaan. Osa ongelmista on sellaisia, että ratkaisua on haettava muiden palvelujen kautta. Sosiaalisen isännöinnin kautta avautuu mahdollisuuksia tehdä ehdollisia ratkaisuja vaikeasti asutettavien osalta. Keskeisenä työnä on asumiseen liittyvien ongelmien vähentäminen ja mahdollisuuksien mukaan edistää näin myös itsenäistä asumista.

Asumisneuvonnan toimenpiteiden vaikutusten voidaan katsoa kohdentuvan asiakkaan lisäksi kiinteistöyhtiöihin, asuinyhteisöön sekä eri palvelujen käyttöön (kuvio 5).



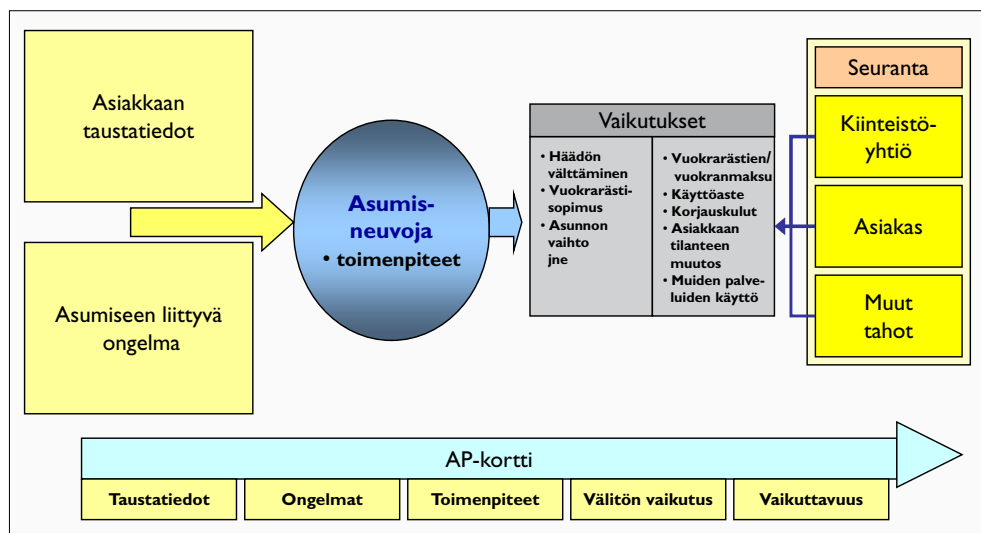
Kuvio 4. Asumisneuvonnan toiminnan kuvaus.



Kuvio 5. Asumisneuvonnan toimenpiteiden vaikutukset.

Asumisneuvonnan vaikutusten todentamiseksi on tarvetta luoda mittareita, joiden perusteella toiminnan vaikutuksia voidaan arvioida. Tämä edellyttää tietojen keräämistä asumisneuvontaprosessin eri vaiheista. Jo nykyisin asiakkaasta kirjataan ylös monia tietoja yhteydenoton ja asioinnin aikana. Tiedonkeruuta tulisi kerätä nykyistä järjestelmällisemmin ja laajemmin, jotta toiminnan arviointia voisi toteuttaa taloudellisesta näkökulmasta. Pääosan tiedonkeruusta voisi kytkeä asumisneuvojan ”normaaliin” asiakastyöhön – mahdollisesti jopa asiakas itse voisi tuottaa osan tiedoista.

Vaikutusten arviointiin olisi tarpeen liittää myös systemaattinen seuranta. Seurannan avulla voidaan selvittää, onko tavoitellut vaikutukset saavutettu ja onko toiminnasta aiheutunut muita vaikutuksia (arvaamattomia ja/tai ei-toivottuja). Seuranta on syytä toteuttaa sekä vaikutusten kohteena olevien ihmisten että eri intressitahojen



Kuvio 6. Asumisneuvonnan prosessi ja tiedonkeruujärjestelmä.

kannalta. Myös muista mahdollisista lähteistä saatuja tietoja ja arviointeja on syytä hyödyntää vaikutusten seurannassa. (Nelimarkka & Kauppinen 2007)

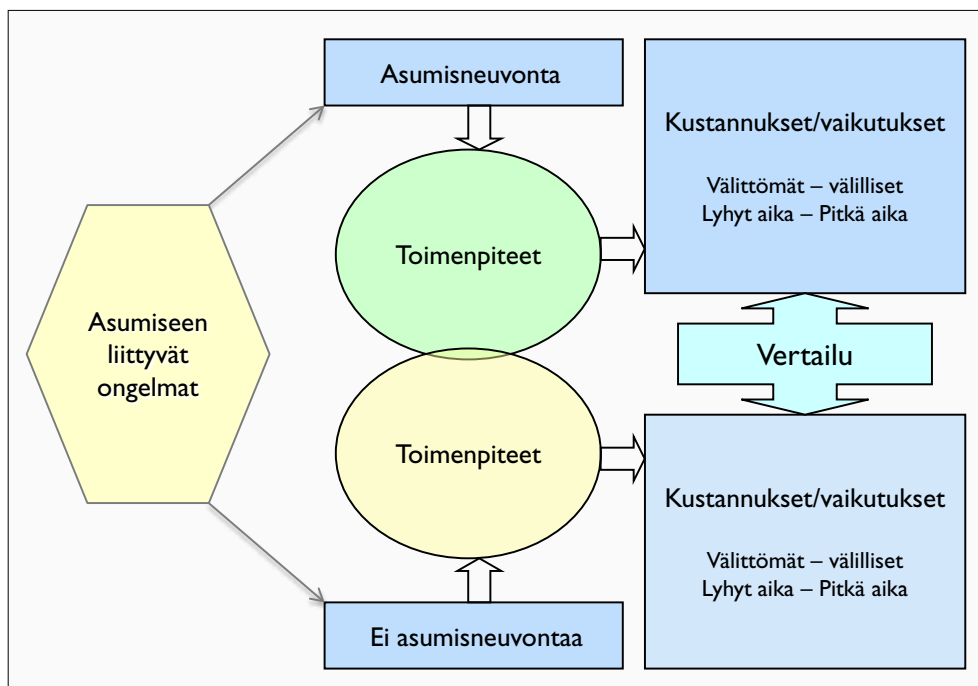
Edellä hahmoteltua asumisneuvonnan tiedonkeruujärjestelmän rakentumista kuvataan kuviossa 6.

Tietojen keräämistä varten laadittiin tietojärjestelmän perustaksi AP-kortti (asumisneuvontaprosessi-kortti), joka helpottaa tietojen kirjaamista prosessin eri vaiheissa (liite 1). Tietoja kerätään viiden seuraavan pääteeman osalta:

1. Taustatiedot asiakkaasta
 - henkilötiedot
 - asiakastiedot
2. Asumisneuvontaan hakeutumisen syyt
3. Toimenpiteet ja käytetyt resurssit
4. Tulokset/Vaikutukset
5. Seurantatiedot
 - asiakaskysely
 - kiinteistöyhtiön palaute
 - muu palaute

Asumisneuvonnan toimenpiteiden tuottamia tuloksia pyritään mittaamaan rahamääräisesti, joko toteutuneen säästön/tuoton mukaan (esimerkiksi maksusopimuksen mukaisesti) tai "keskimääräisen" säästön/tuoton mukaan (esimerkiksi häädön kustannukset). Käytettyjä resursseja voidaan kohdentaa myös asiakaskohtaisesti asian hoitamisen vaatiman työpanoksen perusteella. Asumisneuvonnan kustannusten ja vaikutusten arvioinnin vertailukohtana on tilanne, jossa tätä palvelua ei olisi (kuvio 7). Ratkaistavaksi nousee kontrafaktuaalisen kehitysuran ongelma: millaisia kuluja asumisongelmien ratkaisemisesta syntyisi ilman asumisneuvontaa ja millaisia näiden toimenpiteiden vaikutukset olisivat. Näihin kysymyksiin on tavalla tai toisella vastattava, jotta asumisneuvonnan vaikuttavuudesta saadaan oikeanlainen tulos.

Asumisneuvojan työhön saattaa kuulua asiakastyön ohella muita asumiseen liittyviä tehtäviä – mm. asukkaiden osallistumisen aktivointi ja asuinyhteisöjen yhteisöllisyyden edistäminen – sekä hallinnollisia tehtäviä. Asumisongelmia ennaltaehkäisevien toimien vaikutuksia voi karkeasti tarkastella kiinteistöyhtiöiden vuositilastojen ja asukasviihtyvyyden muutosta kuvastavien tietojen (asukaskyselyt) kautta.



Kuvio 7. Asumisneuvonnan kustannusvaikuttavuuden vertailuasetelma.

Toiminnan vaikuttavuuden mittaaminen edellyttää myös seurantajärjestelmää, joka koostuu asiakkaan ja kiinteistöyhtiön palautteesta sekä mahdollisista muista seurantatiedoista. Kiinteistöyhtiöllä on valmiit seurantajärjestelmät, joiden kautta asumisen ongelmista ja niiden muutoksista tulisi saada riittävän eriteltyä tietoa asumisneuvonnan käyttöön (liite 2). Mahdollisuuksien mukaan tiedot tulisi saada asiakaskohtaisten toimenpiteiden vaikutuksista, esimerkiksi vuokratäristen maksamisesta.

Asiakaspalautte antaa oleellista tietoa asumisneuvonnan vaikuttavuudesta. Ongelmana on sekä palautteen sisältö että sen saannin turvaaminen. Asiakaspalautetta varten laadittiin kyselylomake (liite 3), jonka keskeisenä sisältönä on elämänlaatumittarista tehty sovellus asumisneuvonnan tarpeisiin.² Kyseinen elämänlaatumittari on rakennettu alun perin aikuissosiaalityön hanketta varten, jossa tarkasteltiin työllistämiseen liittyviä aktivointitoimien vaikuttavuutta (Ulfves ym. 2010). Mittarin taloudellinen ulottuvuus voidaan tuottaa liittämällä siihen toimenpiteiden kustannustiedot (Rautiainen 2009a ja 2009b). Näin muodostettu SKV-indeksi pyrkii yhdistämään yksilön kokemat vaikutukset ja kunnalle koituvat kustannukset tai näiden muutokset (Rautiainen 2009a).

Asumisneuvonnan vaikuttavuuden kannalta oleellisinta on nähdä toimenpiteen vaikutus asiakkaan asumiseen ja elämiseen sekä tämän vaikutuksen jatkuvuuteen. Kuten jo aiemmin on todettu, ei sosiaalipalveluja ole syytä arvioida pelkästään rahamääräisten arviointimenetelmien avulla (Sjöblom 2000). Tätä näkemystä voidaan perustella sillä, että sosiaalipalvelujen tärkeimpinä toimintatapoina ovat keskustelu ja neuvottelu. Toimenpiteen tarjoamisen lisäksi sosiaalityöntekijältä edellytetään myös asiakkaan kanssa keskustelua ja asiakkaan tarpeiden ymmärtämistä. Näin pyritään asiakkaan kanssa vuorovaikutukseen, joka saa aikaan toivottuja muutoksia asiakkaan käyttäytymisessä. (Ulfves ym. 2010.)

² Kyselylomaketta on muokattu hankkeen ohjausryhmän, asumisneuvonnan ohjausryhmän ja THL:n tutkijan Raija Lääperin kommenttien pohjalta.

Arviointikehikon toimivuus ja kehittäminen

Laaditun asumisneuvonnan arviointimallin koetestausta suoritettiin jälkikäteen asumisneuvojan asiakastietojen pohjalta niiltä osin kuin se oli mahdollista. Varsinaista vaikuttavuustietoa ei näiden tietojen pohjalta ollut tuotettavissa. Asiakaskortin täyttäminen jälkikäteen varsinaisen työn ohella oli luonnollisesti rasite, joka tuntui työläältä. Lisäksi nousi esiin kysymys, kuka vaikuttavuusarvioita varten tarvittavia tietoja kerää ja kokoaa sekä analysoi jatkossa tutkimushankkeen päätyttyä.

Perustietojen kerääminen asiakkaasta ja toimenpiteistä ei liene ongelma, jos se toteutetaan asumisneuvontaprosessin aikana, osana raportointia käytössä olevaan tietojärjestelmään. Ongelmallisempaa on asiakaskyselyn toteuttaminen ja kiinteistöyhtiöiden tietojen kerääminen sekä aineistojen kokoaminen ja analysointi. Tällaisen asiakasrekisterin laatiminen nostaa esiin myös tietosuojakysymykset: millaisia tietoja voi kerätä ja mihin tarkoitukseen. Kertaluonteisen tutkimuksessa (seurantatutkimus) tällainen tiedonkeruu on mahdollista asiakkaan suostumuksen perusteella. Sekä vaikuttavuusselvityksen tekeminen, että tietosuojakysymykset edellyttänevät erillistä arviointihanketta.

Hankkeen puitteissa ei laadittua asumisneuvonnan vaikuttavuutta selvittävää kehikkoa ehditty kokeilemaan oikea-aikaisesti ja täydessä laajuudessaan. Arviointikehikon kehittäminen edellyttäisi sen tiedonkeruujärjestelmän liittämistä asumisneuvonnan tietojärjestelmään sekä palauteaineiston keräämistä asiakkailta ja kiinteistöyhtiöiltä. Tämän toteutuminen vaatisi jatkohanketta, jonka tavoitteena on tuottaa toimiva arviointikehikko sekä tuloksia asumisneuvonnan taloudellisista ja muista vaikutuksista. Ideaalina olisi rakentaa arviointimallista riittävän kattava, mutta tarpeeksi kevyt, jotta se voisi toimia osana asumisneuvonnan palvelutoimintaa ja sen kehittämistä.

Case Helsinki

Asumisneuvojatoiminta Helsingissä

Tässä tutkimusosiossa selvitetään Helsingin asumisneuvontatoiminnan tuloksia ja vaikutuksia vuoteen 2008 asti. Alaluvussa esitetään perusteellinen yhteenveto aikaisemmista Helsingin asumisneuvontaa käsittelevistä seuranta- ja arviointiselvityksistä, toiminnan sisällöstä, painotuksista, tuloksista ja vaikutuksista. Työn toisena osana on analyysi asumisneuvonnan vaikuttavuudesta perustuen Helsingin asuinkiinteistöyhtiöiden toimintaa ja taloutta koskeviin indikaattoreihin. Ideana on tutkia tilastollisen mallin avulla, onko asumisneuvontaa tarjoavissa Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöissä merkittäviä eroja keskeisissä asumisen indikaattoreissa verrattuna samoihin kiinteistöihin aikana, jolloin niissä ei ollut asumisneuvontaa sekä kiinteistöihin, jotka ovat olleet kokonaan asumisneuvonnan ulkopuolella. Tutkittavia indikaattoreita ovat vireille pannut huoneenvuokra-asiat, häädot, itse lähteneet, vuokrasaatavat ja vuokratappiot, korjaus- ja siivouskulut, asukkaiden vaihtuvuus sekä asumisviihtyvyys. Malleissa selitetään kunkin indikaattorin vuosittaista ja kiinteistöjen välistä vaihtelua asumisneuvontapalvelun saatavuudella sekä asuinkiinteistöjen asukasrakenteeseen (mm. ikäjakauma, vieraskielisten osuus, lapsiperheiden osuus) sekä asuinalueen sosioekonomisiin ominaisuuksiin (työttömyysaste) liittyvillä muuttujilla. Tavoitteena on saada selville, onko asumisneuvonnalla tilastollisesti merkitsevä vaikutus tutkittaviin indikaattoreihin, kun muiden vaikuttavien tekijöiden vaihtelu otetaan huomioon.

Tämä lähestymistapa antaa aikaisempia selvityksiä täydentävän näkökulman asumisneuvonnan vaikuttavuuteen. Tuloksia asumisneuvonnan vaikutuksista häätöihin sovelletaan laskelmiin, joilla haarakoidaan asumisneuvonnan taloudellista hyötyä julkistaloudelle ja koko kansantaloudelle sekä suhteutetaan näitä toiminnan aiheutamiin kustannuksiin.

Asumisneuvonnan vaiheet Helsingissä

Asumisneuvonnan ja sosiaalisen isännöinnin projekteja ja kokeiluja on ollut 1990-luvulta alkaen mm. Järvenpäässä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Porissa, Tampereella, Turussa ja Vantaalla. Helsingissä asumisneuvojatoiminta alkoi Kontulan Kiinteistöt Oy:n aloitteesta vuonna 1999 osana EU:n Urban I -yhteisöaloiteohjelmaa. Tavoitteena oli häätöuhkien, vuokratvelkojen ja asumishäiriöiden hoitaminen ja ehkäisy, kustannusten säästäminen sekä toimintamallin luominen kiinteistöyhtiön asumisneuvojan työlle. Asumisneuvojaprojekti jatkui vuoden 2002 loppuun osana Urban II -ohjelmaa. Myllypuron Kiinteistöt Oy:ssa asumisneuvojakokeilu alkoi syksyllä 2002 Kontulan mallin mukaisena osana Urban II -ohjelmaa. Hanke päättyi vuonna 2005, mutta toiminta jatkui osana kiinteistöyhtiön omaa toimintaa. Myös Vesalan Kiinteistöt Oy:lla oli asumisneuvoja syksystä 2003 kesään 2005 saakka osana Urban II -ohjelmaa. Sosiaalitoimeen palkattua asumisneuvojaa on Helsingissä kokeiltu lisäksi Vuosaaresa, Pikku Huopalahdessa ja Jakomäessä. Maunulassa kokeiltiin asukasjärjestöön palkattua asumisneuvojaa vuosina 2002–2004 osana ESR:n Equal-projektia. (Haapanen 2004, 7; Hietikko 2004; Sosiaalivirasto 2004, 7; Kettunen 2010, 21; Urban II -ohjelman www-sivut.)

Asumisneuvojatoiminta vakinaistettiin osaksi kaupungin toimintaa vuonna 2005. Vakinaistaminen perustui kaupunginvaltuuston hyväksymään asunto-ohjelmaan, aiemmista kokeiluista saatuihin hyviin tuloksiin sekä sosiaali- ja kiinteistövirstojen yhdessä tekemään tarveselvitykseen. Tarveselvityksen mukaan virastoilla ja kiinteistöyhtiöillä oli ollut pidempiaikainen tarve yhteistyöhön (mm. asunnottomuuden hoitaminen, häätöjen ehkäisy, asunnonjako ja asunnonvaihdot), asuinalueilla oli tarvetta ennaltaehkäisevälle jalkautuneelle työlle ja asukkaiden vaihtuvuus, vireille pannut oikeustapaukset ja toteutetut häädöt olivat lisääntyneet (Sosiaalivirasto 2004).

Toiminta käynnistyi Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöissä keväällä 2006. Toimintaan sitoutui alun perin kolmeksi vuodeksi kuusi kiinteistöyhtiötä: Malmin Kiinteistöt Oy, Kantakaupungin kiinteistöt Oy, Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy, Kontulan Kiinteistöt Oy, Vesalan kiinteistöt Oy ja Vuosaaren Kiinteistöt Oy. Asumisneuvojia aloitti viisi. Pikku-Huopalahden Kiinteistöt luopui asumisneuvontatoiminnasta syksyllä 2007 ja Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot aloitti toiminnan maaliskuussa 2008, joiden välisenä aikana toimi neljä asumisneuvojaa. (Korteniemi 2008, 4.) Asumisneuvontatoimintaa varten perustettiin sosiaaliviraston ja kiinteistövirston yhteinen ohjausryhmä, jonka tehtävät liittyvät asumisneuvonnan toimintaan, kehittämiseen ja arviointiin (Kinni 2009, 11).

Elokuussa 2009 vakituisten asumisneuvojen lisäksi sosiaalivirstossa aloitti uusia määräaikaisia asumisneuvojia (vuoteen 2011 saakka), joiden kustannuksiin ARA osallistuu lähiöohjelman kautta. Vuoden 2010 alusta aloitti kaksi uutta asumisneuvojaa, joista toinen sijoittui Malmin sosiaaliasemalle ja toinen Vesalan kiinteistöyhtiöön, josta lähtien Vesalan ja Kontulan kiinteistöyhtiöissä on ollut omat asumisneuvojat entisen yhteisen sijaan. Läntisellä sosiaaliasemalla Pohjois-Haagassa, jonka alueella sijaitsevat Pohjois-Haagan ja Kannelmäen kiinteistöyhtiöt, toimii kaksi asumisneuvojaa. Itäisellä sosiaaliasemalla Herttoniemessä toimii kaksi asumisneuvojaa ja asumisneuvojayhteistyön aloittamisesta sosiaaliaseman ja Siilitien ja Laajasalon kiinteistöyhtiöiden välillä on sovittu, jolloin asumisneuvojat työskentelevät päivystysluonteisesti kiinteistöyhtiöissä kerran viikossa. Myös Roihuvuoren Kiinteistöt Oy sijoittuu Herttoniemen sosiaaliaseman alueelle. (Sosiaaliasemien ja kiinteistöyhtiöiden yhteistyötä

Taulukko I. Asumisneuvojatoiminta Helsingin kaupungin omistamissa kiinteistöyhtiöissä.

Kiinteistöyhtiö	Aikajakso	Organisaatio	Aikajakso	Organisaatio
Kontulan Kiinteistöt Oy	1999–2002	Urban I & Urban II	2006–	Sosiaalivirasto
Myllypuron Kiinteistöt Oy	2002–2005	Urban II	2006–	Kiinteistöyhtiön omaa toimintaa
Vesalan Kiinteistöt Oy	2003–2005	Urban II	2006–	Sosiaalivirasto
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	?	Sosiaalivirasto	2006–	Sosiaalivirasto
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	?	Sosiaalivirasto	2006–2007 2007–	Sosiaalivirasto Kiinteistöyhtiön omaa toimintaa
Jakomäen Kiinteistöt Oy	?	Sosiaalivirasto		
Kiinteistö Oy Maunulan asunnot	2002–2004	Equal	2008–	Sosiaalivirasto
Malmin Kiinteistöt Oy			2006–	Sosiaalivirasto
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy			2006–	Sosiaalivirasto
Laajasalon Kiinteistöt Oy			2009–	Herttoniemen sosiaaliasema
Siilitien Kiinteistöt Oy			2009–	Herttoniemen sosiaaliasema
			2009–	Sosiaalivirasto, Pohjois-Haagan sosiaaliasema
			2010–	Sosiaalivirasto, Malmin sosiaaliasema

koordinoivan ohjausryhmän raportti, 7.) Sosiaaliasemilla toimivat asumisneuvojat tarjoavat palveluita kaikille alueella asuville (Kettunen 2010, 39). Kesäkuussa 2010 sosiaalivirastolla oli yhteensä 9 asumisneuvojaa (Helsingin kaupunki, www-sivut).

Helsingin asumisneuvontatoimintaa rahoittaa kaupungin sosiaalivirasto (70 %) ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA (20 %). Kiinteistöyhtiöille koituvat kustannukset asumisneuvojasta ovat toimeksiantosopimuksesta riippuen 10–20 % asumisneuvojan henkilöstökuluista. Asumisneuvonta kuuluu hallinnollisesti sosiaaliviraston alaisuuteen, aikuisten palveluiden vastuualeen sosiaalisen kuntoutuksen toimistoon. Sosiaaliviraston palkkaamat asumisneuvojat ovat sosiaaliviraston työntekijöitä, jotka toimivat toimeksiantosopimuksen tai muun sovitun työmallin mukaisesti kiinteistöyhtiön työntekijöiden kanssa. (Sosiaaliasemien ja kiinteistöyhtiöiden yhteistyötä koordinoivan ohjausryhmän raportti, 5–7.)

Osalla Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöistä on oma asumisneuvoja, jolloin kiinteistöyhtiö maksaa toiminnan kaikki kulut, näin on Myllypuron kiinteistöyhtiössä. Myös Pikku-Huopalahden Kiinteistöissä toimii kiinteistöyhtiön palkkaama asumisneuvoja, mutta hänen toimenkuvansa poikkeaa kaupungin asumisneuvonnasta ja painottuu enemmän asumisen tiedottamiseen. Myös monet yleishyödylliset vuokranantajat, kuten Nuorisosäätiö, Nuorisoasuntoliitto ja Ässä-kodit, tarjoavat asukkailleen asumisneuvontatoiminnaksi luokiteltavia palveluja (Kettunen 2010, 38–39).

Kaupungin kiinteistöyhtiöistä yli puolet on sosiaaliviraston järjestämän asumisneuvonnan piirissä vuonna 2010, kun mukaan lasketaan sosiaaliasemien alueelle sijoittuvat kiinteistöyhtiöt, ja kahdessa kiinteistöyhtiössä toimivat kiinteistöyhtiön omat asumisneuvojat. Näin laskien peräti 74 % kiinteistöyhtiöiden asukkaista olisi asumisneuvonnan piirissä. Suoran asumisneuvojasopimuksen piirissä olevien kiinteistöyhtiöiden asukkaita on 52 % kaikista kiinteistöyhtiöiden asukkaista. Muista kau-

punkilaisista asumisneuvonnan piirissä ovat niiden sosiaaliasemien alueella asuvat asukkaat, joissa on asumisneuvoja. Tällä tavalla laskien asumisneuvonnan piirissä olisi noin puolet Helsingin koko vuokra-asuntokannasta. Tällöin kuitenkin asumisneuvonta ei ole samalla tavalla etsivän työn tai vuokranantajan puuttumisen väline kuin kiinteistöyhtiöstä käsin toimittaessa, vaan asiakkaat ohjautuvat asumisneuvolle joko itsenäisesti hakeutuen tai muun sosiaalityön kautta. Käytännössä kuitenkin asumisneuvojen asiakkaista suurin osa on edelleen kaupungin kiinteistöyhtiöiden asukkaita.

Valtiontasolla asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn ja asumisedellytysten vahvistamiseen liittyvä asumisneuvonnan valtakunnallinen ohjaus ja kehittäminen sisällytettiin ARAn tehtäviin vuoden 2008 aikana osana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman toteutusta. ARA ja ympäristöministeriö ovat perustaneet valtakunnallisen Asumisneuvonta-foorumin, jonka tehtäviin kuuluu asumisneuvojan työnkuvan määrittäminen ja kehittäminen. Foorumin tavoitteena on edistää yhteisiä menettelytapoja häätöjen ehkäisemiseksi, löytää pysyviä rahoitusmalleja, vakinaistaa asumisneuvonta sekä kehittää uusia toimintamalleja. (Asumisneuvonnan opas 2010; Kinni 2009, 20; Sosiaaliasemien ja kiinteistöyhtiöiden yhteistyötä koordinoivan ohjausryhmän raportti, 5.)

Asumisneuvonnan tavoitteet

Asumisneuvonnan päätavoite on vähentää häätöjä ja sitä kautta ennaltaehkäistä asunnottomuutta. Asumisneuvonta sisältyy pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelman sekä valtion ja Helsingin kaupungin välisen aiesopimuksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi kuuluviin toimenpiteisiin asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi.

Helsingin asumisneuvontatoiminnan visio on muovautunut valtakunnallisista asunnottomuuden vähentämisen tavoitteista käsin. Helsingin asumisneuvontatoiminnan tavoitteena on muodostaa asumisneuvonnan pysyvä toimintamalli, joka keskittyy häätöjen ennaltaehkäisyyn ja niihin liittyviin asumisongelmiin. Tavoitteena on poistaa tarpeettomat häädöt ja vaikuttaa samalla asumiseen liittyviin sosiaalisiin ongelmiin. (Kinni, 2009.) Asumiseen liittyviä ongelmia ovat mm. vuokravelat, häiritsevä elämä ja häätöprosessit.

Asunnottomuuden ja häätöjen ehkäisemisen lisäksi asumisneuvonnalle on asetettu lukuisia muita tavoitteita, jotka vaihtelevat sen mukaan, minkä tahon näkökulmasta niitä tarkastellaan. Julkisen sektorin ja sosiaali- ja terveystoimen näkökulmasta asumisneuvonnalla tavoitetaan tehokkaasti palvelujen tarpeessa olevia ihmisiä ja puututaan ongelmiin aikaisessa vaiheessa. Hyvinvoinnin lisäksi varhaisella puuttumisella tavoitellaan myös säästöjä, sillä syrjäytyminen aiheuttaa merkittäviä kustannuksia julkis- ja kansantalouteen. Asumisneuvonnalla pyritään vaikuttamaan myös alueiden segregoitumiseen ja ehkäisemään sosiaalista polarisoitumista.

Kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta asumisneuvonnalla tavoitellaan mm. kustannussäästöjä estettävissä olevien häätöjen vähenemisen kautta, säästöjä henkilöstöresursseihin sekä asumisviihtyvyyden ja turvallisuuden paranemista. Häätöjen aiheuttamat ylimääräiset kustannukset tulevat yhtiön muiden asukkaiden maksettaviksi, sillä kaupungin kiinteistöyhtiöt toimivat omakustannusperiaatteella eli kattavat toimintansa kulut perimällä vuokrilla. Asumisneuvonnalla on tavoiteltu myös vuokratuloasumisen ja kokonaisten asuinalueiden imagon paranemista. Asukkaan näkökulmasta asumisneuvonnan tavoite on turvata asumisen jatkuvuus ja ehkäistä syrjäytyminen elämän kriisitilanteissa sekä ohjata asukas tarkoituksenmukaisesti palveluihin.

Asumisneuvojen toimenkuva

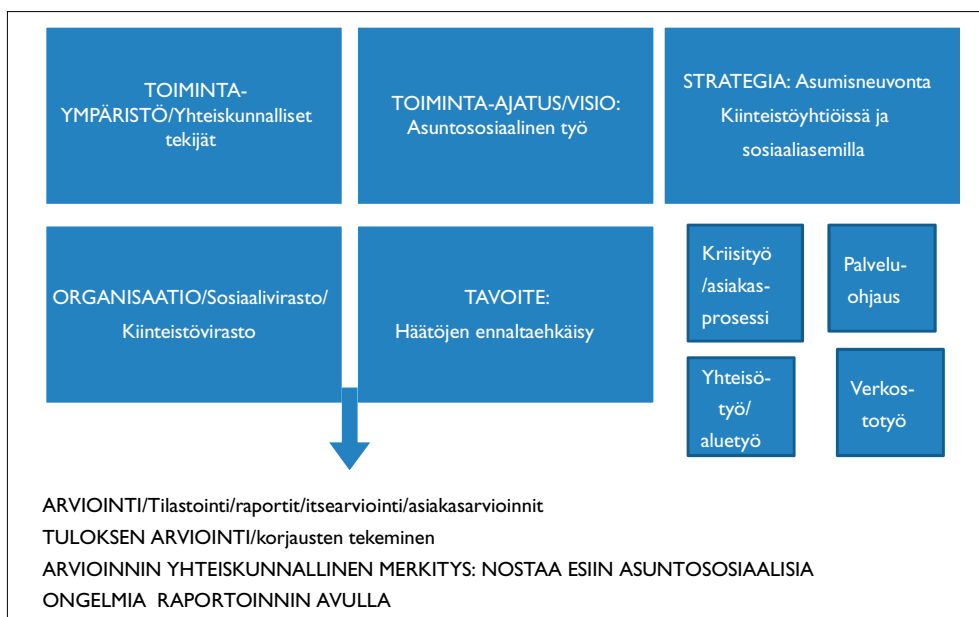
Asumisneuvojan työ koostuu asiakkaiden ja asukasyhteisöjen asumiseen liittyvien ongelmien selvittämisestä eli asiakasprosesseista. Asiakasprosessi alkaa kun asumisneuvoja saa tiedon ongelmasta. Asiakasprosessin aluksi asumisneuvoja arvioi, mitä toimenpiteitä kunkin asiakkaan kanssa tarvitaan. Resurssien kanavoinnilla on merkitystä sekä voimavarojen tarkoituksenmukaisen kohdentamisen että työssä jaksamisen kannalta. (Asumisneuvonnan opas 2010.) Asumisneuvonta on haasteellista aikuissosiaalityötä, joka vaatii moniammatillista osaamista. Tämän vuoksi asumisneuvojen työn tavoitteet ja tehtävän sisältö tulisi olla selkeästi rajattua ja priorisoitua. (Kinni 2009, 9.)

Asumisneuvojen toimenkuvaan kuuluvat suora asiakastyö, palveluohjaus, neuvonta-, ohjaus- ja verkostotyö sekä kriisiluonteinen sosiaalityö ja yhteistyö. Työssä korostuvat asumisaikaisen tuen antaminen ja asiakkaiden yleiset elämän- ja talouden hallintaongelmat, kuten vuokranmaksuvaikkeudet, ja niistä aiheutuvien ongelmatilanteiden hoitaminen, kuten häätöjen ehkäiseminen ja ylivelkaantuminen. Taloudellisesti ja sosiaalisesti sekä elämäntilanteen vuoksi kriisitilanteessa ja heikossa asemassa olevien asiakkaiden asumiseen liittyvät ongelmat vaativat moniammatillista osaamista, laajaa verkostoitumista ja yhteistyötaitoja. Asumisneuvojen työskentely- ja toiminta-alueet määrittävät myös osaltaan työnkuvaa. Toiminta-alueiden erilaiset ikäjakaumat, päihde- ja mielenterveysongelmaisten määrä ja eri kulttuureista tulevien asumistapojen erilaisuus tuovat erilaisia alueellisia haasteita. (Sosiaaliammattien ja kiinteistöyhtiöiden yhteistyötä koordinoivan ohjausryhmän raportti, 5–6.)

Osa asiakkaiden ongelmista on helposti ratkaistavissa, osa vaatii enemmän resursseja. Jotkut tapaukset vaativat kiireellisiä toimia, osa taas työskentelyä pitemmällä aikavälillä. Ongelmien ratkaisussa keinovalikoiman käyttöä rajoittavat reunaehdot, kuten lainsäädäntö ja yhteistyösopimukset. Asiakasnäkökulmasta merkityksellisiä asioita ovat neuvojan tavoitettavuus ja neuvojan käytettävissä olevat resurssit, joihin vaikuttaa osaltaan neuvojen sijaintipaikka. Neuvojen työtavat muotoutuvat alueellisten haasteiden ja kysynnän mukaan. Asumisneuvojat tekevät työtään verkostojen avulla, joiden toiminnan kannalta tiedonkulku on kriittinen tekijä. Asumisneuvojan toimenkuvaan kuuluu erityisesti toiminnan käynnistämisen vaiheessa alueeseen ja asukasyhteisöön tutustuminen ja verkoston rakentaminen. Palveluverkoston tuntemus ja hallinta on tärkeää akuuttien kriisitilanteiden hoidossa ja asiakkaiden ohjaamisessa palveluiden piiriin. Toiminnan kehittämisen ja jatkuvuuden kannalta olennaista on oman työn seuranta ja raportointi. Myös neuvojen persoonalla ja koulutustaustalla on todettu olevan vaikutusta menetelmien käyttöön ja erityisesti työn vaikuttavuuteen. Häätöjä ennaltaehkäisevässä työskentelyssä myös oikea ajoitus on tärkeä tekijä. (Asumisneuvonnan opas 2010.)

Asumisneuvojen työnkuvassa palveluohjaus on merkittävin työmenetelmä, jonka tarkoituksensa on aktivoida asiakasta hyödyntämään tarjolla olevia sosiaali- ja terveyspalveluja. Mitä varhaisemmassa vaiheessa asumiseen liittyvästä ongelmasta saadaan tieto, sitä paremmat mahdollisuudet neuvojilla on estää ongelmien kärjistyminen ja kasautuminen. Olennaista on neuvonnan sijainti mahdollisimman lähellä asiakkaita. Asumisneuvojan työ voidaan ajoituksen suhteen jakaa karkeasti kahteen eri kenttään: välittömään toimintaan kriisitilanteissa (esimerkiksi häätöuhka) ja yleiseen palveluohjaukseen vähemmän kiireellisissä tapauksissa. Kun häätöprosessi on edennyt jo pitkälle eikä häätöä voida estää, suunnataan resurssit häädön inhimilliseen loppuun saattamiseen ja mahdollisesti häädettävän asumisen jatkon varmistamiseen. Myös asukkaan oma-aloitteisuus on tärkeää. (Asumisneuvonnan opas 2010.)

Kotikäynnit ovat hyvä työmenetelmä kartoittaa asiakkaan kokonaistilannetta ja tavata asiakas asuinympäristössään. Tiettyjen ongelmien kohdalla kotikäynnit ovat välttämättömiä, esimerkiksi asunnon huonoon hoitoon liittyvissä tilanteissa, tai jos asiakas ei reagoi tiedusteluihin esimerkiksi vuokratilanteissa. Pääasiassa turval-



Kuvio 8. Helsingin asumisneuvonnan strateginen toimintamalli (Kinni 2009, 28).

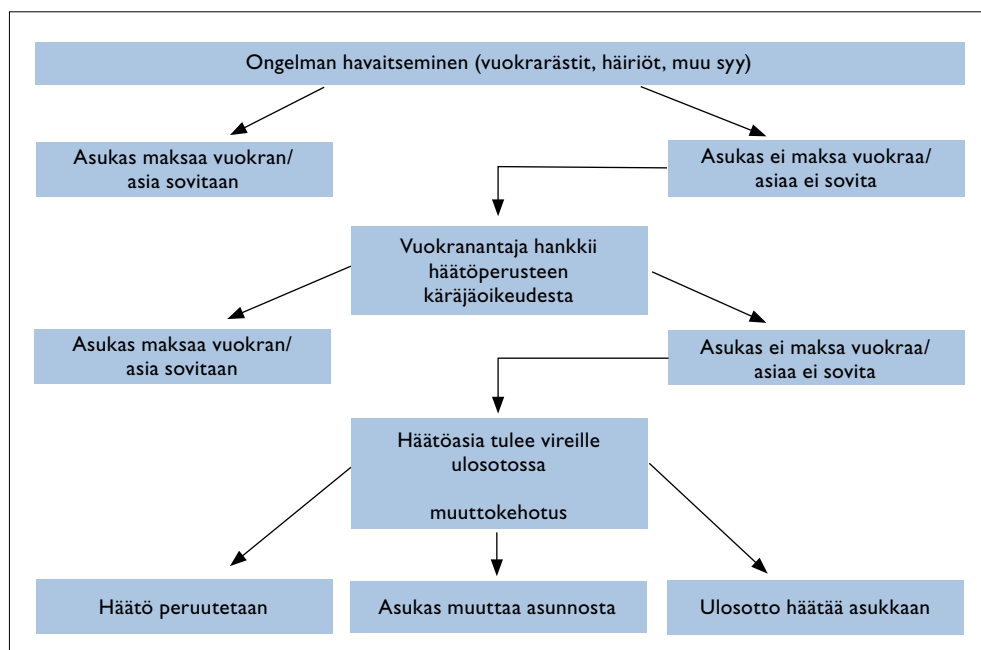
lisuuden takia kotikäynnit tehdään usein parityöskentelynä, mahdollisia työpareja voivat olla esimerkiksi isännöitsijä, huoltomies, kotihoitaja, toinen asumisneuvoja tai joku muu verkoston toimija. Asumisneuvojat hyödyntävät työssään erilaisia asiakas- ja tietorekistereitä. Kiinteistöyhtiöiden palveluksessa toimivilla neuvojilla on käytävissään vuokralaiskirjanpito. Sosiaalitoimen palveluksessa toimivilla neuvojilla on pääsy sosiaalitoimen asiakastietojärjestelmiin. Osalla neuvoja on pääsy molempiin rekistereihin. (Asumisneuvonnan opas 2010.)

Helsingissä asumisneuvojan toimenkuva on hankkeen alussa määritelty asumiseen liittyväksi yksilö- ja perhekohtaiseksi palveluohjaukseksi, neuvonta- ja ohjaustyöksi sekä ongelmien tunnistamiseksi yhdessä asukkaan ja muiden toimijoiden kanssa. Helsingin kaupungin asumisneuvonnan strategiana on kartoittaa toiminta-alueiden keskeiset asumiseen liittyvät ongelmat, nykyisten asumisneuvojen ja kiinteistöyhtiöiden hyvät työkäytännöt sekä kehittää uutta työmuotoa uusien asumisneuvojen ja yhteistyökumppaneiden kanssa siten, että se vastaa erityisesti alueelta nouseviin tarpeisiin. (Kinni 2009, 26.)

Häätöprosessi

Yksi asumisneuvonnan päätavoitteista on vähentää asunnottomuutta vähentämällä häätöjä. Usein asiakkaan tilanteeseen voidaan vaikuttaa jo aikaisessa vaiheessa ennen suurempien vuokravelkojen tai jatkuvan häiritsevän elämän ongelman syntymistä. Asumisneuvonta ei kuitenkaan aina tavoita kaikkia asiakkaita ennen asuntoasian vireillepanoa tai voi estää kaikkia vireillepanoja. Asiakkaan tilanteeseen voidaan kuitenkin vielä vaikuttaa häätöprosessin käynnistyttyä. Häätöprosessin laittaa pääsääntöisesti vireille vuokranantajana toimiva asunnon omistaja tai tämän valtuuttama asianajaja. Vireille laittamisen jälkeen mahdollisia tulemia on kolme: Häätö perutaan, asiakas muuttaa pois tai häätö pannaan toimeen. Asumisneuvojalla on mahdollisuus vaikuttaa tilanteen kulkuun prosessin kaikissa vaiheissa. (Asumisneuvonnan opas 2010; Kettunen 2010, 11.)

Prosessin aluksi vuokranantaja hakee perusteen hädölle käräjäoikeudelta. Käräjäoikeuden päätöksen jälkeen asia siirtyy toimeenpantavaksi ulosottovirastolle. Ulosottovirasto toimittaa häätöhakemuksen tiedoksi asianomaisille, joka pääsääntöisesti on vuokrasopimukseen kirjattu asunnon päävuokralainen. Jos hädön hakija suostuu vielä tässä vaiheessa neuvotteluihin ja jopa hädön perumiseen, on vuokralaisella



Kuvio 9. Häätöprosessi. Asumisneuvonnan opas (2010).

mahdollisuus sovitun ajan puitteissa esimerkiksi suorittaa vuokravelkansa. Mikäli vuokralainen ei maksa velkoja eikä suostu vapaaehtoisesti muuttamaan, seuraa häädön toimeenpano. Joissakin tapauksissa asumisneuvoja voi vaikuttaa siihen, että asukas voi jatkaa asumistaan häätötuomion jälkeenkin. (Asumisneuvonnan opas 2010; Kettunen 2010, 11.)

Kaikkia häätöjä ei kuitenkaan voida estää. Kontulan projektin kokemusten mukaan häätöön päätyvissä tapauksissa on usein kyse asukkaista, jotka eivät halua ottaa vastuuta asumiseen liittyvistä velvoitteista, eivätkä sopeudu sosiaalisen vuokra-asumisen sääntöihin. Kaikki asukkaat eivät myöskään kykene asumaan normaalissa yhteisössä. Tällöin asumisneuvonnan tehtäväksi jää välttämättömien häätöjen tunnistaminen ja niiden häätöprosessien ”pehmeä hoitaminen”. (Hietikko 2004, 20, 24; Kettunen 2010, 25; Korteniemi 2008, 30.)

Helsingin kaupungin omistamissa kiinteistöyhtiöissä vuokravelan kasvaessa vuokralaisen kahden kuukauden maksuvastuun (asumistuen saajalla kahden kuukauden omavastuun) suuruiseksi, maksumuistutuksessa asetetaan velan maksamiselle määräaika, jonka jälkeen vuokranantaja ryhtyy oikeudellisiin toimiin vuokrasopimuksen purkamiseksi ja saataviensa perimiseksi. Velallinen vastaa oikeudenkäyntikuluista oikeuden päätöksen mukaisesti. Oikeuden päätös aiheuttaa merkinnän luottotietoihin. Oikeuden päätöksen saatuaan vuokranantaja tarkastaa, onko vuokralainen luovuttanut huoneiston vuokranantajan vapaaseen hallintaan oikeuden päätöksen mukaisesti. Tarvittaessa ulosottovirastosta tilataan häätö ja saatavien perintä. Velallinen vastaa ulosottomaksuista. Häädön saanut ei yleensä saa uutta kaupungin vuokra-asuntoa. (Asukkaan käsikirja 2007, 33.)

Toimeenpantujen häätöjen lukumäärä ei täysin kuvaa mahdollisesti asunnottomuuteen johtavia polkuja, sillä osa häätöuhan alaisista muuttaa pois oma-aloitteisesti ennen häädön varsinaista toimeenpanoa. Asumisturvakeskuksen selvitystä varten tehtyjen asiantuntijahaastatteluiden (Kettunen 2010) mukaan pääosa kaikista häädöistä tapahtuu ilman virallisen prosessin käynnistämistä tekemällä vuokralaiselle selväksi, että vuokrasuhteen jatkumiselle ei enää ole edellytyksiä ja uhkaamalla virallisella häätöprosessilla. Nämä tapaukset eivät luonnollisesti näy häätötilastoissa, eikä asukkaan tietoihin tule merkintää häädöstä, mikä voisi vaikeuttaa seuraavan asunnon saamista. (Kettunen 2010, 13–14.)

Useimmissa häätötapauksissa häädön virallinen syy on vuokravelat, mutta Asumisturvakeskuksen selvitystä varten tehdyistä asiantuntijahaastatteluista kävi ilmi, että erityisesti toimeenpantujen häätöjen taustalla on usein vakava ja pitkäaikainen häiritsevä käyttäytyminen yhdistettynä vuokravelkoihin. Häätö laitetaan yleensä vireille vuokravelkojen perusteella helpomman todennettavuuden vuoksi, sillä häädön hakeminen häiriöiden perusteella edellyttäisi usein naapurien todistamista, johon harva haluaa kuitenkaan ryhtyä itselle koituvien ongelmien tai häädettävän koston pelossa. (Kettunen 2010, 15.)

Vuonna 2008 Helsingin ulosottopiirissä tehtiin yhteensä 1 171 häätöhakemusta. Näistä 29 %:ssa häätö toimeenpantiin, 52 %:ssa häätö peruttiin ja 18 % muutti itse pois. Häätöhakemuksia laitettiin vireille eniten 21–30-vuotiaiden ikäluokassa. Häätöuhkatilanteet kohdistuivat useammin miehiin (63 %) kuin naisiin, ja miesten häädöt myös toimeenpantiin todennäköisemmin (54 %) kuin naisilla (39 %). Naisten häätöjä vähentää alaikäiset lapset, sillä yksinhuoltajat ovat pääsääntöisesti naisia ja lasten asema on turvattu lastensuojelulla. Käytännössä lapsiperheiden vuokrat maksetaan sosiaalitoimissa herkemmin ja he saavat asumisneuvojalta erityiskohtelua. (Kettunen 2010, 13–15.)

Sosiaaliasemien aluejaon mukaisesti häätöuhkatilanteet kohdistuivat Pohjoiselle sosiaaliasemalle Malmilla (19,1 %) ja Läntiselle sosiaaliasemalle Haagaan (18,8 %), vähiten häätöuhkatilanteita oli Pohjoisen sosiaaliaseman Maunulan alueella (3,8 %). Postinumeroalueiden perusteella eniten häätöuhkatilanteita oli Kontulan ja Kivikon alueella (8,2 %), Vuosaaren ja Rastilan alueella (5,2 %) ja Malmilla (3,4 %). Suurin häätöjen hakijataho oli Helsingissä kaupungin kiinteistöyhtiöt (35 %), mutta jos mukaan lasketaan kaikki kaupungin omistuksessa olevat vuokraajatahot, nousee osuus 47 %:iin. Yksityishenkilöiden ja yksityisten asunto-osakeyhtiöiden osuus vireille pantuista asuntoasioista oli 21 %. Toimeenpantujen ja peruttujen häätöjen suhde kuitenkin vaihtelee vuokranantajittain: kaupungin kiinteistöyhtiön hakemuksista perutaan noin 57 %, mutta yksityisten vuokranantajien hakemuksista vain 28 %. Häätöuhan alla muuttaneiden (häädetyt ja itse lähteneet) osuuksien erot ovat kuitenkin pienemmät kaupungin kiinteistöyhtiöiden (31 %) ja yksityisten vuokranantajien välillä (30 %), kuin vireille pantujen asuntoasioiden osuudet. (Kettunen 2010, 16–20.)

Häädön jälkeen uhkana asunnottomuus

Häädön jälkeen uhkana on asunnottomuus ja pahimmassa tapauksessa syrjäytyminen. Helsingissä oli marraskuussa 2009 yhteensä 3 465 yksinäistä asunnottomia. Valtaosa asunnottomista on vanhempia miehiä. Naisten osuus oli 28 %, nuorten osuus 16 % ja maahanmuuttajien osuus 10 %. Valtaosa (71 %) asunnottomista asuu tuttavien ja sukulaisten luona. Asunnottomien määrä kasvoi 10 % vuodesta 2008. Valtakunnallisesti asunnottomien määrä on ollut jälleen kasvussa vuodesta 2007 alkaen. Marraskuussa 2009 Helsingissä oli asunnottomia perheitä 165, joista 80 oli maahanmuuttajien perheitä. Asunnottomien perheissä oli aikuisia 300 ja lapsia 135, joista asunnottomien maahanmuuttajien perheissä 185 aikuista ja 110 lasta. (Asunnottomat 2009, 2–6.)

Valtakunnallisesti asunnottomuus on keskittynyt Helsinkiin, jossa oli 42 % koko maan yksinäisistä asunnottomista vuonna 2009 ja 50 % koko maan asunnottomista perheistä. Rakenteelliset syyt, pääasiassa muuttoliike, lisäävät asunnottomuutta Helsingissä. Helsinkiin hakeudutaan muilta paikkakunnilta ilman tietoa asunnosta tai toimeentulosta. Helsingin maistraatin käytäntö helsinkiläiseksi kirjautumisesta on liberaali, ja Helsinkiin pääsee kirjoille ilman osoitetta ja erityistä syytä muuttoon. Yksilöillä yleisimpiä syitä asunnottomuuteen ovat avo- tai avioero erityisesti miehillä, elämän hallinnan ongelmat, joihin liittyy päihteet tai mielenterveysongelmat, sekä nuorten ajelehtiva elämäntapa. (Asunnottomat 2009, 6.)

Asunnottomaksi päädytään myös kaupungin vuokra-asunnoista sekä sosiaalitoimiston osoittamista asunnoista. Erkkilän ja Stenius-Ayoaden tutkimuksessa pääkaupunkiseudun asunnottomien vastaanottoyksiköiden asiakkaista aineiston helsinkiläisistä (n=89) 28 % oli viimeksi asunut pysyväisluotoisesti kunnan tai yleishyödyllisen vuokranantajan asunnossa. Asiakkaista 17 % oli joutunut asunnottomaksi yksityisestä vuokra-asunnosta, 15 % sosiaalitoimiston osoittamasta asunnosta tai tukiasunnosta. Heidän joukossaan oli kaksi lastensuojelun jälkihuollon tukiasunnosta asunnottomaksi jäänyttä nuorta. Helsingin asunnottomista 14 % oli muuttanut ulkomailta tai toiselta paikkakunnalta, 6 % kolmannen sektorin tuetusta asumismuodosta, 3 % omistusasunnosta ja 18 % muusta asumismuodosta. Suurempi osa naisista jäi koko pääkaupunkiseudun aineistosta asunnottomiksi kunnan tai yleishyödyllisten tahojen omistamista vuokra-asunnoista kuin miehistä, kun taas suurempi osa miehistä päätyi asunnottomiksi sosiaalitoimiston osoittamista asunnoista. (Erkkilä & Stenius-Ayoade 2009, 24–27.)

Useimmiten asunnottomuuden taustalla oli useita toisiinsa kietoutuneita syitä, jossa päihteen käyttö, mielenterveysongelmat, arjen hallitsemattomuus, ihmishuuhdeongelmat, sosiaalisen verkoston ja tuen puuttuminen sekä köyhyys nivoutuivat yhteen. Rekistereihin merkityn pääsyyyn mukaan aineiston helsinkiläisten asunnottomien yleisin syy (25 %:lla) asunnottomuuteen oli asumiseen liittyvä häiritsevä elämä. Toiseksi yleisin syy (17 %:lla) oli maksamattomat vuokrat. Määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen tai itsestä riippumattomista syistä irtisanotun vuokrasopimuksen takia asunnottomaksi joutui 10 %. Muita syitä olivat avioero tai parisuhteen päättymisen (6 %) ja asunnon irtisanominen itse (5 %). Sekä naisilla että miehillä yleisin syy asunnottomuuteen oli häiritsevä elämä, naisilla siihen liittyi usein parisuhteeseen ja parisuhdeväkivaltaan liittyviä ongelmia. Miehet jäivät lähes puolet useammin asunnottomaksi parisuhteen päättymisen vuoksi kuin naiset. Maksamattomat vuokrat olivat useammin syy asunnottomuuteen miehillä kuin naisilla. Asunnottomuuteen liittyi usein asunnottomuuskierte ja häiriöiden tai maksamattomien vuokrien toistuminen: aineiston helsinkiläisistä 40 % oli asunnottomana toistuvasti. Häiritsevä elämä ja maksuvaikkeudet johtivat asunnottomuuden usein lisäksi myös muiden majoituspalveluiden, päihdehuollon laitos- ja asumispalveluiden ja sairaaloiden ulkopuolelle jäämiseen, sillä niistä uloskirjaamisen seurauksena voi olla porttikielto. (Erkkilä & Stenius-Ayoade 2009, 27–38.)

Asumisneuvonnan asiakaskunta

Helsingissä asumisneuvontaa järjestetään kaupungin kiinteistöyhtiöissä ja se painottuu edelleen niiden asukkaisiin, vaikka sosiaaliasemilla työskentelevät asumisneuvojat tarjoavatkin palveluitaan kaikille niiden alueen asukkaille. Silti muiden kuin kiinteistöyhtiöiden asukkaiden osuus asumisneuvojen asiakkaista on melko pieni. Neuvoja työllistävät sekä yksittäisten ihmisten että asukasryhmien ongelmat. Asiakkaiden ongelmat vaihtelevat alueittain kiinteistöyhtiöiden asukasrakenteen mukaan, mm. maahanmuuttajien osuus vaihtelee paljon alueittain. Väestön ikääntyessä ja kuntien painottaessa avopalveluita laitoshoidon sijaan, voidaan yksinelävien vanhusten määrän arvella lisääntyvän myös asumisneuvonnan asiakkaina (Kettunen 2010, 24). Myös mielenterveysongelmien hoidossa painotetaan nykyään avohoitoa, mikä näkyy asumisneuvojen työssä.

Asumisneuvojen toimintaa ja asiakkaita on tilastoitu asumisneuvojahankkeiden arvioinneissa. Niissä usein suurimpana asumisneuvonnan asiakkaaksi hakeutumisen syynä korostuvat vuokranmaksuongelmat ja suurena asiakasryhmänä lapsiperheet. Seuraavassa esitetään asiakasjakaumia Kontulan asumisneuvojaprojektista ja kaupungin järjestämästä asumisneuvonnasta sen alkuvaiheilta. Myös tämänhetkiseen asumisneuvontaan liittyy asiakasseuranta, jota esitellään myöhemmin.

Kontulan asumisneuvojaprojektin asiakkaat

Asumisneuvonta alkoi Helsingissä Kontulan Kiinteistö Oy:ssä kolmivuotisena projektina (1999–2002), jonka tulokset on tarkoin raportoitu ja projekti arvioitu. Kontulan Kiinteistöt Oy:llä oli vuonna 2001 2 827 asuntoa ja 6 088 asukasta. Kiinteistöyhtiön asunnoista 131 oli sotaveteraanasuntoja, 23 sosiaaliviraston tukiasuntoja ja 56 mielenterveyskuntoutujien asuntoja. Asumisneuvojalla oli vuosina 2000–2002 yhteensä 630 asiakastaloutta, 22 % yhtiön vuokralaisista. Yleisin syy asiakkuuteen oli vuokranmaksuhäiriöt (56 %), toiseksi yleisin syy oli asunnon huono hoito ja häiritsevä elämä (16 %). Häätöprosessi oli alkanut noin 170 taloudella, joista eteni häätöön 10 %. Asumisneuvojan asiakkaiksi hakeutui myös asukkaita, joiden asunnonvaihtopyrkimykset eivät edenneet tavanomaisin keinoin. Mm. huomautukset ja kirjalliset varoitukset järjestysmääräysten rikkomisesta viimeisen vuoden aikana sekä maksamattomat vuokrat ovat este tavanomaiselle asunnonvaihdolle, mikä esti talousongelmien saamista hallintaan halvempaan asuntoon vaihtamalla. Asumisneuvoja oli järjestämässä 130 asunnonvaihtoa, joissa asiakas yleensä vaihtoi pienempään ja halvempaan asuntoon tai hissittömässä talossa yläkerrasta alakertaan. (Haapanen 2004, 7, 17–18, 23–29; Hietikko 2004, 14.)

Kontulan asumisneuvojan tärkeimmät asiakasryhmät ryhmiteltiin ajalla 1.12.2001–31.8.2002, jolloin kirjattiin 892 asiakassuoritetta 335:stä asiakastaloudesta. Asiakastalouksista oli lapsiperheitä 42 %, maahanmuuttajia 21 %, yli 65-vuotiaiden talouksia oli 13 % ja psyykkisesti sairaiden 9 % kaikista asiakastalouksista. Suoritteiden mukaan tarkasteltuna asumisneuvojaa työllistivät eniten lapsiperheiden asiat, lähes puolet tapauksista, ja toiseksi eniten mielenterveysongelmaisten asiat, yli 40 % tapauksista. Päihdeongelma liittyi yli 25 %:n suoritteista, maahanmuuttaja oli kysymyksessä 25 %:ssa asiakastapauksista. (Haapanen 2004 28; Hietikko 2004, 14.)

Helsingin kaupungin asumisneuvonnan asiakkaat 2007

Helsingin kaupungin vakinaistaessa asumisneuvojatoiminnan sen osaksi liitettiin kolmivuotinen arviointi ja asiakastapausten tarkka tilastointi asumisneuvojien tietorekisteriin. Mukana oli kuusi kiinteistöyhtiötä ja viisi asumisneuvojaa. Väliarvioinnin tarkempuna seuranta-aikana (1.3.–21.12.2007) asumisneuvojilla oli 811 asiakassuoritetta 779 asiakkaalta. Asiakkaista 43 % kuului 36–50-vuotiaiden ikäluokkaan, alle 26-vuotiaita oli 12 % ja eläkeikäisiä 6 %. Muuta kuin suomea ja ruotsia äidinkielenään puhuvia oli 25 %. Asiakkaista naisia oli 61 %, miehiä 39 %. Asiakkaista 30 % oli työssäkäyviä, 8 % oli pätkätoissa tai osa-aikatyössä. Työttömänä tai lomautettuna 29 % asiakkaista, 20 % oli eläkkeellä. Valtaosassa asiakastalouksista (61 %) oli yksi aikuinen, eikä lapsia (52 %). Asiakkaista lapsiperheitä oli 47 %. Kolmilapsisia tai sitä suurempia perheitä oli 15 % asiakastalouksista. Määrällisesti eniten asiakastapauksia oli Vuosaaressa, 25 % kaikista suoritteista, seuraavaksi eniten asiakastapauksia oli Kontulassa ja Kantakaupungissa. (Korteniemi 2008, 8–11.)

Vuokranmaksuhäiriö oli yhteydenoton syynä puolessa tapauksista, 19 %:ssa tapauksia syynä oli häiritsevä elämä. Asunnon vaihto oli syynä 8 %:ssa ja asunnon huono hoito 6 %:ssa tapauksista. Asumisneuvojan asiakkaista 28 %:lle pantiin vuokra-asia vireille. Vuokranmaksuhäiriö oli lähes ainoa syy, joka johti vuokra-asian oikeuteen lähtemiseen ja vuokrasopimuksen purkamiseen oikeuden päätöksellä. Näistä 43 %:lla purettiin vuokrasopimus oikeuden päätöksellä. Oikeuteen lähteneitä tapauksia oli 208, joista 90:n sopimus purettiin oikeuden päätöksellä ja 38:lle häätö pantiin täytäntöön. (Korteniemi 2008, 14–17, 29–30.)

Asiakkaista 61 %:lla oli taloudenhoitoon liittyvä ongelma. Arkielämän sujuvuuteen liittyvä ongelma oli 49 %:lla ja terveysongelma 35 %:lla asiakkaista. Päihdeongelma oli 21 %:lla asiakkaista ja kulttuurikonflikti liittyvä ongelma 10 %:lla. Useilla asiakkailla oli samanaikaisesti monia ongelmia. Yleisimmin esiintyivät yhdessä taloudenhoitoon ja arkielämän sujuvuuteen liittyvät ongelmat sekä päihdeongelma

ja arkielämän sujuvuuden ongelmat. Taloudenhoito-ongelmien taustalla oli usein suoranainen köyhyys, joka näkyi oikeutena toimeentulotukeen. Aikuistalouksissa oli lapsiperheitä suhteellisesti enemmän päihdeongelmia ja terveysongelmia, sekä jonkin verran enemmän arkielämän sujuvuuteen liittyviä ongelmia. Lapsiperheillä oli aikuistalouksia suhteellisesti selvästi enemmän kulttuurikonflikteja ja hieman enemmän taloudenhoito-ongelmia. (Korteniemi 2008, 11–17.)

Helsingin kaupungin järjestämän asumisneuvonnan asiakkaat 2009–2010

Kaupungin asumisneuvojatoiminta laajeni ja organisoitui osin uudelleen syksystä 2009 alkaen. Liian raskaaksi koettu aiempi seurantajärjestelmä lopetettiin, eikä kolmivuotisen arvioinnin loppuarviointia viety päätökseen. Asumisneuvojatoiminnan seurantavälineenä on syksystä 2009 käytetty digium-seurantaraporttia. Raportointia on kehitetty vallitsevan tilanteen selvittämisen, toiminnan kehittämisen, toimenpiteiden seurannan ja toiminnan tehokkuuden näkökulmasta.

Asumisneuvojilla oli vuoden 2009 marraskuun ja vuoden 2010 huhtikuun välisenä aikana 1 734 asiakastapausta. Tuona aikana asiakastapauksia kirjasi 11 eri asumisneuvojaa kahdeksasta eri toimipaikasta. Viisi asumisneuvojaa (joista yksi sijainen), toimi sosiaaliammattilaisena ja kuusi kiinteistöyhtiöissä. Asiakastapausten määrä yhteensä vaihteli noin 200:n ja 300:n välillä kuukaudessa, paitsi marraskuussa määrä oli lähes 480. Asiakastapausten määrä kasvoi tammikuusta huhtikuulle.

Eniten asiakastapauksia kirjattiin Vuosaareen, neljännes kaikista asiakastapauksista. Seuraavaksi eniten asiakastapauksia kirjattiin kantakaupunkiin. Vähiten tapauksia kirjattiin Kontulan ja Vesalan alueelle. Hieman yli puolet asiakastapauksista oli uusia asiakkuuksia. Uusien asiakkuuksien voidaan ajatella kertovan karkeasti asiakastalouksien määrän. Myös uusia asiakkuuksia oli eniten Vuosaarella, määrä vastasi 6 % yhtiön asuntokunnista. Vähiten uusia asiakkuuksia oli Kontulan ja Vesalan kiinteistöyhtiöissä, yhteensä 2 % yhtiöiden asuntokunnista. Vanhoja asiakkuuksia (asian hoito vaati useamman yhteydenoton) hoidettiin useimmin Kantakaupungin kiinteistöissä, jossa 62 % hoidetuista asiakastapauksista oli vanhoja asiakkuuksia, ja Vuosaarella, jossa osuus oli 57 %. Kontulassa ja Vesalassa sekä Malmilla uusien asiakkuuksien osuus oli puolestaan yli 70 %. Kiinteistöyhtiöittäiset erot voivat osittain johtua erilaisista työskentely- ja kirjaamistavoista ja ajoista vanhojen asiakkaiden seuraamisesta ja asiakkuuden päättämisestä.

Yhteydenottaja oli useimmiten asiakas itse (31 %) tai vuokratilinpitäjä (21 %). Usein yhteydenottoja tehtiin myös sosiaalitoimesta (14 %) ja naapureiden toimesta (10 %). Asumisneuvoja oli yhteydenottajana 7 %:ssa tapauksista.

Ongelman laatua määriteltäessä on mahdollista kirjata yhdelle asiakkaalle useita ongelmia. Useimmin ongelmana oli vuokranmaksu, mikä kirjattiin syyksi lähes puolella asiakastapauksista. Toiseksi eniten kirjattiin häiritsevään elämään ja järjestyshäiriöihin liittyviä ongelmia, joita oli viidenneksellä asiakastapauksista. Arkielämään liittyvä ongelma oli 14 %:lla asiakastapauksista, samoin asunnon vaihto. Asunnon huono hoito esiintyi 10 % asiakastapauksista, häätöasia oli ongelmana 9 %:lla. Kulttuurikonfliktista tai alakulttuuriin ja ympäristöön kohdistuvasta rikollisuudesta oli kyse vain 2 %:ssa tapauksista. Häätöasian takia asumisneuvonnan asiakkaana olleista lähes puolella oli myös vuokranmaksun ongelmia, 10 %:lla häiritsevään elämän ongelma ja 10 %:lla päihdeongelma. Häätöasian takia asumisneuvonnan asiakkaana olleista 9 %:lla oli sekä häiritsevään elämän ongelma että päihdeongelma.

Asumisneuvonnan asiakkaat on luokiteltu asiakasryhmiin osittain hoidettavan ongelman mukaan, osittain taustatietojen mukaan. Luokittelu on osittain ristiriitainen, kun voidaan valita vain yksi ryhmä vaikka monta ehtoa täytyisi. Suurin asumisneuvonnan asiakasryhmä oli lapsiperheet, joiden osuus oli 26 % asiakastapauksista. Seuraavaksi suurin asiakasryhmä oli maahanmuuttajat, 21 %. Päihdeongelmaisista asiakkaista 17 %. Yli 65-vuotiaita sekä mielenterveysongelmaisista oli asiakastapauksista 10 %, nuoria 9 % ja opiskelijoita 2 %.

Asiakasryhmien jakaumat vaihtelivat kuitenkin alueittain. Tähän vaikuttaa mm. asuinalueiden erityispiirteet ja kiinteistöyhtiöiden asukasrakenne. Herttoniemessä suurin asiakasryhmä oli päihdeongelmaiset, Kantakaupungissa ja Kontulassa ja Vesalassa maahanmuuttajat ja Pohjois-Haagassa, Malmilla, Vuosaarella ja Maunulassa lapsiperheet. Yli 65-vuotiaiden osuus oli korkein Kontulassa, ja mielenterveysongelmaisten osuus Herttoniemessä. Päihdeongelmaisia oli Herttoniemen lisäksi suhteellisen paljon Vuosaarella ja ylivelkaantuneita Herttoniemessä.

Vuokranmaksuongelmaisista suurin asiakasryhmä oli lapsiperheet, lähes kolmannes. Toiseksi suurin asiakasryhmä vuokranmaksuongelmaisista oli maahanmuuttajat. Päihdeongelma oli vuokranmaksun kanssa kamppailevilla 12 %:lla. Häätöasian vuoksi asiakkaana olleista suurin asiakasryhmä oli taas lapsiperheet, ja toiseksi suurin päihdeongelmaiset. Häiritsevän elämän vuoksi asumisneuvontaa käyttävät asiakkaat olivat suurimmaksi osaksi päihdeongelmaisia, maahanmuuttajia ja lapsiperheitä. Asunnon huonon hoidon suurimmat asiakasryhmät olivat päihdeongelmaiset ja mielenterveysongelmaiset. Asunnonvaihtajista suurin osa oli maahanmuuttajia ja lapsiperheitä.

Yleisin alkuvaiheen interventio oli palveluihin ohjaus, neuvonta ja tuki, puolessa asumisneuvonnan asiakastapauksissa. Vuokranmaksuhäiriötä selvitettiin 38 %:ssa tapauksia, taloudellista tilannetta 26 %:ssa, järjestyshäiriötä 20 %:ssa. Fyysisiä ja psyykkisiä kriisitilanteita selvitettiin 11 %:ssa asiakastapauksista, häätöä 9 %:ssa. Vain 20 % asiakastapauksista ei vaadittu jatkotoimenpiteitä, 80 % :ssa asian hoitoa jatkettiin. Uusista asiakkuuksista 78 %:ssa asia vaati jatkotoimenpiteitä, vanhojen asiakkuuksien kohdalla vajaa puolessa tapauksista asian hoito jatkui, ja 43 %:ssa asian hoito päättyi. Useimmiten asiakas tuli tapaamiseen yksin, 10 %:ssa tapaamisessa oli mukana viranomainen. Kuudesosa asiakkaista jätti tulematta sovittuun tapaamiseen. Verkostotyötä tehtiin pääasiassa sosiaalitoimen kanssa.

Asiakasprosessi kirjattiin noin puolessa asiakastapauksista. Kirjatuista tapauksista valtaosan (61 %) kanssa oli tehty maksusopimus- tai suunnitelma. Tapauksista 14 %:ssa oli häätöprosessi meneillään, 7 %:ssa häätö oli peruuntunut. Kirjatuista tapauksista 2 %:n kohdalla häätö oli toteutunut, kaikkiin asiakastapauksiin nähden häädettyjen osuus oli 1 %. Asiakkaista 11 % oli muuttanut tai saanut uuden asunnon. Häädön takia asumisneuvonnan asiakkaaksi tulleista asiakastapauksista (155 kpl), joiden asiakasprosessi oli kirjattu (138 kpl), 43 %:lla häätöprosessi oli kesken, 24 %:lla häätö oli peruuntunut ja 11 %:lla häätö oli toteutunut. Häätötapauksista 12 %:ssa oli tehty maksusopimus tai -suunnitelma, 7 % oli muuttanut pois tai uuteen asuntoon. Vuokranmaksuongelmaisista asiakastapauksista, joiden asiakasprosessi oli kirjattu (554 kpl), 73 %:n kanssa oli tehty maksusopimus tai -suunnitelma.

Asumisneuvonnan seurannan kehittäminen

Asumisneuvonnan asiakkaiden tilastointi on tärkeä seurannan väline työn vaikuttavuuden arvioinnissa ja toiminnan kehittämisessä. Seurannan kehittäminen on haasteellista, sillä tilastointi ei saa olla liian raskasta ja aikaa vievää koska asiakasmäärät ovat Helsingissä suuria. Aikaisemman tietorekisterin pito lopetettiin liian raskaana, mutta nykyisessä järjestelmässä on ongelmansa, jotka liittyvät järjestelmän tuottaman tiedon laatuun. Nykyinen tietorekisteri on tutkimustarkoituksia varten liian suppea. Ongelmallista on siirtyminen taustatietojen keräämisestä valmiiden asiakasryhmien käyttöön. Ryhmien luokitteluperusteet eivät ole yksiselitteisiä ja perusteena käytetään sekä taustatietoja että asumiseen liittyviä ongelmia ja vain yhden asiakasryhmän valitseminen antaa usein hieman vinoutuneen kuvan. Olisi tärkeää saada selville mm. asiakkaiden ikä, sukupuoli, työmarkkina-asema ja äidinkieli (suomen- ja ruotsinkieliset ja vieraskieliset). Tilastointi perustuu yleensä asiakassuoritteisiin eikä asiakkuuteen, jolloin varsinainen asiakkaiden määrä jää epäselväksi. Olisi myös hyvä pystyä seuraamaan koko asiakasprosessin kaarta esimerkiksi asiakas- tai tapaustunnuksen

avulla. Tilastoinnin ja seurannan ongelmana saattavat olla myös vaihtelevat kirjauskäytännöt ja toimintatavat. Tämän tutkimushankkeen Jyväskylää käsittelevässä osiossa luodaan kattava seurantajärjestelmä Jyväskylän asumisneuvonnalle.

Asumisneuvonnan vaikuttavuus ja tulokset

Asumisneuvonnan tehtävistä ja vaikuttavuudesta piiryy asumisneuvonnan raporteista ja asiantuntijoiden haastatteluista melko yhdenmukainen kuva, jonka mukaan asumisneuvonnalla on tärkeä funktio vuokratilanteiden ja asumishäiriöiden ratkaisuissa, mutta myös asukasyhteisön yleisessä ohjaamisessa ja yhteisöllisyyden luomisessa. Asumisneuvonnan vaikuttavuuden mittaaminen on kuitenkin erittäin vaikeaa, sillä tietoa siitä, miten jokin intervention kohteena oleva prosessi olisi edennyt ilman kyseistä interventiota, ei ole. Asumisneuvonnan arviointiraporteissa toiminnan hyödyllisyyttä perustellaan mm. häätöjen vähenemisellä, vuokranantajien tappioiden pienenemisellä ja yleisen asumisviihtyvyyden paranemisella. Toiminta koetaan yleisesti tarpeellisena, myös asiakkaiden osalta. (Kettunen 2010, 23.)

Kontulan Kiinteistöjen asumisneuvojaprojektin (1999–2002) tuloksia olivat asumisneuvojan raportin ja projektiarvioinnin perusteella mm. häätöjen väheneminen, asumishäiriöiden väheneminen, varhainen puuttuminen vaikeuksissa olevien asukkaiden tilanteisiin sekä vuorovaikutuksen paraneminen hallinnon sektoreiden välillä. Asumisneuvoja sai uutta tietoa erityisesti niistä asiakkaista, jotka olivat kaikkien palvelujen ulkopuolella. Asumisneuvojan arveltiin tuoneen merkittäviä kustannussäästöjä sosiaali- ja terveystoimelle mutta myös kiinteistöyhtiölle vähentämällä oikeustapauksia ja vapauttamalla yhtiön työntekijöiden resursseja muihin kiinteistönpidon tehtäviin. Henkilöstö ei ollut tietoinen monien asukkaiden asioiden huonosta tilasta ennen asumisneuvojan aloittamista. Asumisneuvoja lisäsi kiinteistöyhtiön työtä, mutta vastaavasti asumisviihtyvyys ja turvallisuus lisääntyivät ja palvelu parantui. Asumisneuvoja koettiin erityisen hyödylliseksi asuntojen vaihdossa ja peruskorjaustilanteessa. (Haapanen 2004, 17; Hietikko 2004; Sosiaalivirasto 2004, 5.)

Myllypuron kiinteistöt Oy:ssä asumisneuvojaprojektin (2002–2005) aikana asukkaista noin 10 %:n nähtiin tarvitsevan asumisneuvojan palveluita, joiden tilanteen kohentamisen katsottiin olevan kaikkien etu. Asumisneuvojan avulla saatiin tietoa mielenterveysongelmallisista ja muista vastaavista asukasryhmistä, joista ei aikaisemmin ollut tietoa. Asumisneuvojatoiminnalla voitiin lisätä asukkaiden mielenkiintoa lähiympäristöä kohtaan ja parantaa asukkaiden oikeusturvaa ja saada aikaan kaikkia osapuolia tyydyttäviä ratkaisuja mm. naapurikiistoissa. (Sosiaalivirasto 2004, 6.)

Vantaan Asunnot Oy:llä on käytössään sosiaalisen isännöinnin toimintamalli. Vuonna 2003 yhtiössä toimi kaksi sosiaali-isännöitsijää, joilla oli sosiaalialan peruskoulutus sekä isännöinnin tutkinto. Sosiaali-isännöitsijöiden työ koettiin erittäin tärkeäksi, sen nähtiin luovan asukasviihtyvyyttä ja turvallisuutta sekä parantavan kiinteistöyhtiön ja vuokratiloasumisen imagoa. Koko konsernin tasolla kustannusten nähtiin alenevan, kun häätöperheitä ei asuteta hotelleissa tai matkustajakodeissa. Sosiaali-isännöinnin koettiin helpottavan myös sosiaalipuolen työskentelyä, kun asiat tulevat hoidetuksi kiinteistöyhtiössä. (Sosiaalivirasto 2004, 6–7.)

Helsingin kaupungin järjestämän asumisneuvonnan (2006–2007) väliarvioinnissa (2008) tulosten arviointi perustui asumisneuvonnan alueellisten ohjausryhmien jäsenille tehtyyn kyselyyn, asumisneuvojen fokuksaastatteluihin sekä käsittekarttamenetelmällä kartoitettuihin asumisneuvojen näkemyksiin asumisneuvojatoiminnan tuloksista. Asukkaat kokivat myönteisenä kiinteistöyhtiössä toimivan työntekijän, joka oli heitä varten. Asumisneuvonnalla koettiin voitavan tukea asukkaita, joiden itsenäinen selviytyminen ei ollut itsestään selvää. Vuokranmaksuhäiriöisten joukosta paljastui ihmisiä, jotka tarvitsivat kipeästi sosiaalialan erityisosaamista. Asumisneuvojan ansioista erilaisten sidosryhmien käyttömahdollisuudet tulivat aiempaa laajemmiksi kiinteistöyhtiöiden näkökulmasta. Ongelma-asukkaiden kierto

eri kiinteistöyhtiöiden välillä väheni, kun ongelmiin löydettiin oikeat tukimuodot. Sosiaalitoimi sai ajoissa tietoa asiakkaista. Asumisneuvojan nähtiin mahdollistavan aikaisen puuttumisen asumisen ongelmiin, erityisesti vuokravelkoihin sekä järjestyshäiriöihin. (Korteniemi 2008, 25–27.)

Asumisneuvonnalla saavutettiin asiakastuloksia erityisesti talouden hoidossa esiintyviin ongelmiin. Mikäli asiakas oli motivoitunut ja tuli tapaamiseen, hänen tilanteeseensa oli voitu vaikuttaa paljonkin. Myös häiritsevän elämäntavan hallintaan saamiseen oli koettu voitavan vaikuttaa paljon mm. varhaisella puuttumisella ja henkilökohtaisilla kotikäynneillä. Vähiten vaikuttavuutta koettiin päihdeongelmissa; asumisneuvojan keinot olivat vähäiset, jos asukas oli sairaudentunnoton ja alakulttuuri oli läsnä tämän elämässä, eikä asunnon menettämisen uhka ollut riittävä syy hakea apua. Joissakin taloyhtiössä asuntoasioiden vireillepano oli vähentynyt ja se nähtiin ainakin osaksi asumisneuvonnan ansioksi, toisissa myös vuokraveloista aiheutuneet häädöt olivat selvästi vähentyneet. Asumisneuvojat olivat onnistuneet tekemään maksusuunnitelmia ja -sopimuksia asiakkaiden kanssa, myös vakavissa häiriötilanteissa asuminen oli voinut jatkua, jos asiakas sitoutui sovittuihin tavoitteisiin. Asunnonvaihto oli nopeutunut ja mahdollisesti estänyt vuokravelkaantumista. Monet asukkaat olivat vähitellen oppineet asumaan normaalissa vuokra-asunnossa. Alueellisen ohjausryhmän asiantuntijat arvioivat, että yksittäisten asiakkaiden tasolla häätöjen määrään voitiin vaikuttaa paljon, mutta koko kiinteistöyhtiön tasolla vaikutuksia oli vaikea nähdä. Myöskään kiinteistöyhtiöiden vireillepano- ja häätötilastojen tarkastelu ei näyttänyt eroja niiden yhtiöiden välillä, joissa oli asumisneuvoja ja joissa ei ollut, tosin asumisneuvonta oli ehtinyt väliarviointivaiheessa olla käynnissä vasta puolitoista vuotta. (Korteniemi 2008, 28–35.)

2.3.2

Asumisneuvonnan mahdollistamat taloudelliset hyödyt

Asumisneuvonnalla tavoitellaan sosiaalisten ja eettisten näkökohtien lisäksi myös säästöjä julkistalouteen. Asunnottomuuden ja syrjäytymisen ehkäisemisen kautta asumisneuvonnan voidaan ajatella tuovan säästöjä myös kansantalouteen. Asumisneuvonnan taloudellisia vaikutuksia on vaikea arvioida ja ylipäänsä niitä arvioitu vähän. Merja Hietikko on Kontulan asumisneuvojaprojektin (1999–2002) arvioinnissa (2004) hahmotellut asumisneuvonnan kustannustekijöitä.

Hietikon mukaan asumisneuvojan työn aikaansaamat välittömät taloudelliset hyödyt tulevat selkeimmin esiin vuokravelkojen ja häätöjen vähentyessä, joita asumisneuvojan asiakaskohtaisen opastuksen ja neuvonnan voidaan olettaa pidemmällä tähtäimellä vähentävän. Asumisneuvojan työn taloudellisia vaikutuksia ei aina pystytä osoittamaan laskennallisesti lyhyellä aikavälillä, sillä ennaltaehkäisevälle työlle ja varhaiselle tuelle on ominaista, että niiden tuloksia voidaan useimmiten arvioida vasta vuosien päästä. Kustannushyötyjen osoittaminen on sitä vaikeampaa, mitä aikaisemmin ongelmaan on puututtu. (Hietikko 2004, 23–25.) Toisaalta asumisneuvonta voi ainakin lyhyellä aika välillä myös lisätä kustannuksia mm. sosiaali- ja terveyspalveluissa, kun palveluiden ulkopuolella olevat henkilöt ohjataan niiden piiriin.

Asumisneuvonnan toimenpiteistä koituvia hyötyjä ja niiden vaihtoehtokustannuksia voidaan tarkastella niiden kohdentumisen mukaan kiinteistöyhtiölle, viranomaisille, asukkaalle itselleen ja kansantaloudelle.

Hyödyt kiinteistöyhtiölle

Kotikäynneillä asumisneuvoja saa tietoa asunnon hoidon tasosta ja voi puuttua huonon hoitoon. Asukkaita voidaan aktivoida huolehtimaan itse asunnostaan ja asuinympäristöstään. Tällöin kiinteistöyhtiön yleisten tilojen siivous- ja korjauskustannukset alenevat ja vältetään asuntojen remonteilta. Asukkaan aiheuttamat normaalin

kulumisen piiriin kuulumattomat kulut ja epäsiistin asumisen raivaussiivousten kustannukset veloitetaan niiden aiheuttajalta. Raivaussiivouksen tai desinfiointin kustannukset olivat noin 2 000–3 000 euroa asuntoa kohden vuonna 2004. Jos maksut menevät ulosottoon, kirjataan ne kiinteistöyhtiölle luottotappioksi. Jos asukas on varaton ja kustannusten maksu on muuten perusteltavissa, saattaa sosiaalitoimi maksaa kuluja toimeentulotukena. (Hietikko 2004, 25.)

Yleensä asumisneuvoja saa tiedon vuokratästeistä ennen häätöprosessin vireille laittamista, ja ottaa asukkaaseen yhteyttä. Asukkaan kanssa tehdään maksusuunnitelma rästien maksamiseksi ja sen noudattamista seurataan. Näin voidaan välttää koko asuntoprosessin vireille laittaminen ja säästetään resursseja kiinteistöyhtiön hallinnossa ja kärjäoikeudessa. Maksusuunnitelma ja -sopimus voidaan tehdä myös asuntoasian ollessa vireillä. Maksusuunnitelmien ansiosta kiinteistöyhtiön vuokratappiot pienenevät. Mikäli vuokratästit menevät ulosottoon, kirjataan ne luottotappioksi, jolloin niidenkin pitäisi pienetä asumisneuvonnan vaikutuksesta. Vuokratästien kertymistä voidaan ennaltaehkäistä myös asumisneuvojan joustavasti hoitamilla asunnonvaihoilla. Normaalisti vuokratästelä on este asunnon vaihdolle, kuitenkin muutto halvempaan asuntoon voi ratkaisevasti auttaa asiakasta saamaan taloutensa hallintaan. Näin vuokratappioiden pitäisi vähentyä kiinteistöyhtiössä. (Hietikko 2004, 25; Korteniemi 2008, 30.)

Häädöistä aiheutuu varsin merkittäviä kustannuksia eri tahoille. Kiinteistöyhtiölle kustannus aiheutuu "tyhjäkäynnistä" häätöprosessin aikana, jona asuntoa ei voi vuokrata uudelleen ja yhtiölle kertyy vuokratappiota. Häätöasuntoihin joudutaan usein tekemään myös remonteja, mikä lisää edelleen kustannuksia. Kontulan projektin arvioinnin aikaan kiinteistöyhtiöille aiheutuvien kustannusten arvioitiin olevan noin 2 300 euroa häätöä kohden. (Hietikko 2004, 24.) Asumisneuvonnan vastaava ohjaaja ja Kiinteistöviraston Asuinkiinteistöpäällikkö arvioivat nykypäivän kustannukset noin 5 000 euroksi häätöä kohden, mutta ne saattavat kohota aina 20 000 euroon, mikäli asunto joudutaan peruskorjamaan huonon hoidon jäljiltä. Kiinteistöyhtiöt toimivat omakustannusperiaatteella, jolloin ylimääräiset kustannukset näkyvät lopulta kaikkien asukkaiden vuokrissa. Häätöhakemusten tekeminen tuottaa myös hallinnollista työtä kiinteistöyhtiöissä.

Hyödyt asukkaalle

Asumisneuvonnan tarjoamien mahdollisuuksien, maksusuunnitelmien ja joustavan asunnonvaihdon avulla asukas voi saada taloutensa ja elämäntilanteensa hallintaan ja säilyttää asuntonsa. Asunnonvaihdon myötä vuokra pienenee ja alentaa myös vuokralaisen menoja. Asumisneuvonnalla voidaan ääritapauksessa estää yksilön asunnottomuus ja syrjäytyminen. Häätöprosessista aiheutuu toteutuessaan kuluja myös asukkaalle. Oikeudenkäyntikulut tulevat asukkaan maksettavaksi ja ovat noin 200 euroa. Jos asukkaalla ei ole varaa maksaa vuokratästejä tai asunnon korjauskuluja eikä oikeudenkäyntikuluja, oikeuden päätös lähetetään ulosottoon, joka perii saatavat asukkaalta. Mikäli vuokratästejä ei saada perittyä ulosoton kautta (jos velallinen todetaan varattomaksi), yritetään saatavia periä jälkiperinnässä esimerkiksi lakiasiantoimiston avulla. (Hietikko 2004, 24–25.) Oikeuden päätöksestä tule myös merkintä luottotietoihin eikä häädön jälkeen ole yleensä mahdollista saada uutta vuokra-asuntoa kaupungilta (Asukkaan käsikirja 2007, 33).

Sosiaali- ja terveystoimen ja muun julkistalouden hyödyt

Asumisneuvonta on todettu toimivaksi välineeksi myös sosiaalityön etsivässä työssä. Asiakkaiden joukosta on paljastunut kipeästi sosiaalialan ja terveydenhoidon erityisosaamista tarvitsevia henkilöitä, jotka ovat palveluiden ulkopuolella. Asumisneuvojan riittävän aikainen väliintulo esimerkiksi ikääntyneiden toimintakyvyn heikentyessä, dementiaoireiden ilmaantuessa tai mielenterveysongelmaisten kohdalla

ja ohjaus oikean asiantuntijan luo merkitsee usein säästymistä raskaammilta hoito- ja kuntoutustoimenpiteiltä. Laitoshoidon välttäminen merkitsee aina huomattavaa säästöä yhteiskunnalle. Myös varhaisessa vaiheessa toteutettu päihdekuntoutus ja sitä kautta asunnottomuuden ennaltaehkäiseminen tuovat merkittäviä säästöjä. Kotikäynneillä asumisneuvoja saa hyvän käsityksen asiakkaidensa asumisen tilasta ja voi tarvittaessa ohjata hänet oikeiden palveluiden piiriin. Samalla säästyy henkilöstöresursseja sosiaalitoimessa, kun sosiaalityöntekijän ei tarvitse mennä kotikäynnille. (Hietikko 2004, 24–25.)

Sosiaalitoimisto maksaa huomattavia summia vuokrarästejä toimeentulotukena, vuokrarästien vähetessä pitäisi niidenkin pienetä. Sosiaalivirasto maksoi vuonna 2008 vuokrarästejä toimeentulotukena 1,54 miljoonaa euroa. Summa kuitenkin kasvoi huomattavasti vuonna 2009 yleisen taloudellisen tilanteen heikettyä, ja oli 2,07 miljoonaa euroa. (Sosiaaliasemien ja kiinteistöyhtiöiden yhteistyötä koordinoivan ohjausryhmän raportti 2009, 8). Myös oikeudenkäyntikulut saattavat langeta sosiaalitoimen maksettavaksi toimeentulotuen muodossa, mikäli asukas on varaton ja kulujen maksu on muuten perusteltavissa. Oikeustapausten vähetessä myös sosiaalitoimen maksamien oikeudenkäyntikulujen pitäisi vähentyä. Asumisneuvonnan avulla asunnonvaihto edullisempaan asuntoon on helpompaa, ja Kelassa asumistukikustannukset pienenevät. Samalla työn vastaanottaminen on kannattavampaa. (Hietikko 2004, 25.)

Häädön jälkeen uhkana on asunnottomuus ja pahimmassa tapauksessa syrjäytyminen. Häädön jälkeen ei yleensä voi saada uutta vuokra-asuntoa kaupungilta. Pienituloisten on vaikea päästä myöskään yksityisille vuokramarkkinoille korkean vuokratason ja mahdollisen luottotietojen menetyksen takia. Työpaikkaa taas on lähes mahdotonta saada ilman vakinaista asuinpaikkaa. Asunnottomuuden kustannukset kohdistuvat pääasiassa sosiaali- ja terveystoimelle. Asunnottomien ja erityisesti asunnottomien päihteidenkäyttäjien asuttaminen hoitokoteihin ja asuntolohin maksaa useita kymmeniä euroja vuorokaudessa. (Hietikko 2004, 24.) Helsingissä oli marraskuussa 2009 yhteensä 3 465 yksinäistä asunnotonta. Heistä noin 600 asui asuntoloissa tai majoitusliikkeissä ja erilaisissa asumispalvelu- ja kuntoutusyksiköissä, sairaaloissa ja laitoksissa 300. Valtaosa asunnottomista majoilee tuttavien ja sukulaisten luona. (Asunnottomat 2009, 5–6.)

Lasten asuminen turvataan häätötilanteissa. Kaupungilla on häädettyjen lapsiperheiden kriisiasumiseen varattuna omia asuntoja, mutta usein joudutaan turvautumaan kalliisiin tilapäisasuntoihin, joista maksetaan useiden kymmenien eurojen vuorokausivuokria. Kriisiasuminen voi kestää muutamasta päivästä pahimmillaan muutamaan vuoteen. (Hietikko 2004, 24.) Sosiaalivirasto maksaa tilapäismajoituksen järjestämisestä aiheutuneita kustannuksia. Yhden tilapäismajoitusyksikön kustannukset nousivat vuodesta 2008 vuoteen 2009 159 %. (Sosiaaliasemien ja kiinteistöyhtiöiden yhteistyötä koordinoivan ohjausryhmän raportti, 8.)

Asunnottomat käyttävät usein huomattavasti muuta väestöä enemmän terveyspalveluita. Pääkaupunkiseudun asunnottomien vastaanottoyksiköiden terveydentilaan ja sosiaalista tilannetta käsitellyn tutkimuksen Helsingiläiset asunnottomat kävivät lääkärin vastaanotolla terveysasemalla kaksinkertaisesti koko väestön keskimääräisiin käynteihin nähden ja terveyskeskuspäivystyksessä kuusinkertaisesti koko väestöön nähden. Asunnottomat kävivät sairaalapäivystyksessä kuusitoistakertaisesti koko kaupungin väestön keskiarvoon nähden. Päihde- ja mielenterveysongelmat ovat asunnottomien vastaanottoyksiköiden asukkaiden keskuudessa hyvin yleisiä. (Erkkilä & Stenius-Ayoade 2009, 58–59). Asunnottomat päihteiden käyttäjät työllistävät myös poliisia. Tämän tutkimuksen Tampereen asunnottomien palvelujen käyttöä kartoittavassa osassa saatiin samansuuntaisia tuloksia asunnottomien moninkertaisista terveyspalveluiden käytöstä muuhun väestöön verrattuna.

Taulukko 2. Asumisneuvojan toiminnasta koituvia säästöjä (Hietikkoa 2004 mukailten).

	Kiinteistöyhtiö	Viranomaiset	Asukas
Häädön estäminen	noin 5 000 e/häätö • vuokratappiot häätöprosessin ajalta • remonttikustannukset	200 e oikeudenkäyntikuluja/häätö, jos asukas varaton ja kulujen maksaminen perusteltavissa	200 e oikeudenkäyntikuluja
Asukkaan aktivoiminen itse huolehti- maan asunnostaan ja asuinympäristöstään	yhteisten tilojen korjaus- ja siivouskustannukset pienevät	remontti- ja siivouskustannukset, jos asukas varaton ja kulujen maksaminen perusteltavissa	remontti- ja siivous- kustannukset
Maksusuunnitelmien tekeminen ja niiden noudattamisen seuranta	vuokratappiot pienenevät (luottotappioina, jos vuokrat menevät ulosottoon)	vuokrarästien maksaminen vähenee	usean kuukauden vuokrarästit
Asunnonvaihtojen joustava hoitaminen	vuokratappiot pienenevät	• Kelan asumistukikustannukset pienenevät, kun vaihto edullisempaan asuntoon • valtion työllistämismäärärahat ja kuntien toimeentulotuki- kustannukset pienenevät, kun työn vastaanottaminen asumis- kustannusten pienentyessä on kannattavampaa	vaihtaminen edullisem- paan asuntoon alentaa vuokratukustannuksia ja pienentää asumistuen omavastuusuutta
Varhainen puuttuminen asukkaiden ongelmiin		• syrjäytyneen henkilön aiheutta- mat kustannukset • julkiselle taloudelle 16 800e/ vuosi* • kansantalouteen 24 800e/vuosi	
Kotikäynnit		säästää henkilöstöresursseja, sosiaalityöntekijän kotikäyntikus- tannukset	
Epäsiistiin asumiseen puuttuminen	korjaus- ja siivouskustannukset luottotappioina, jos maksut menevät ulosottoon, raivaus- siivous/desinfiointi	korjaus- ja siivouskustannukset jos asukas varaton ja kulujen mak- saminen perusteltavissa, raivaus- siivous/desinfiointi	korjaus- ja siivous- kustannukset raivaus- siivous/ desinfiointi

* Lapsiperheiden kriisiasuminen 50–80 e/vrk, ka. 2 017 e/kk; hoitovuorokausi sairaalassa tai poliklinikalla 170 e/vrk; erikoissaira- hoito 340 e/vrk; asuntola-asuminen noin 70 e/vrk (Hietikko 2004, 25).

Kustannukset kansantalouteen

Jouko Kajanoja on esittänyt laskelman yhden henkilön syrjäytymisen aiheuttamasta menetyksestä kansantuloon ja julkiseen talouteen. Kansantulon laskelma perustuu käyttämättä jäävään työpanokseen ja sen pohjana on syrjäytyminen työmarkkinoilta ja oletuksena syrjäytymisen vaihtoehtona työ keskimääräisellä kokopäivätyön alim- min palkattujen palkkaryhmien palkalla (noin 1 550 €/kk vuoden 2010 hintatasossa). Lisäämällä bruttopalkkaan työnantajan sivukulut saadaan arvio työn kokonaisarvos- ta kansantulossa; kansantulon menetyks, jonka syrjäytyminen aiheuttaa verrattuna palkkahaitarin alapään työhön. Vuositasolla menetyks on 24 800 euroa vuoden 2010 hintatasossa. Koko työiän kestävä syrjäytyminen, noin 40 vuotta, aiheuttaa kansantu- loon 0,6 miljoonan euron menetyksen vuoden 2010 hinnoin. (Kajanoja 2000, 233–234.)

Vaikutus julkiseen talouteen perustuu vaihtoehtokustannusten laskemiseen ja saadaan laskemalla yhden syrjäytyneen tuoma lisäys sosiaalimenoihin ja lisäämällä siihen julkisen vallan yhdestä syrjäytyneestä johtuva verotulojen menetyks (välittö- mien ja välillisten verotulojen menetyks, kun tulot putoavat työtulosta toimeentulo- turvatuloihin). Oletuksena on yksinäinen henkilö, joka saa minimimääräistä toimeen- tuloturva. Vuosittainen vaikutus julkistalouteen on laskelman mukaan 16 900 euroa vuoden 2010 hintatasossa. Julkisen talouden menetyks koko työiän kestävästä syrjäy- tymisestä on 0,4 miljoonaa euroa.³ (Kajanoja 2000, 234–235.)

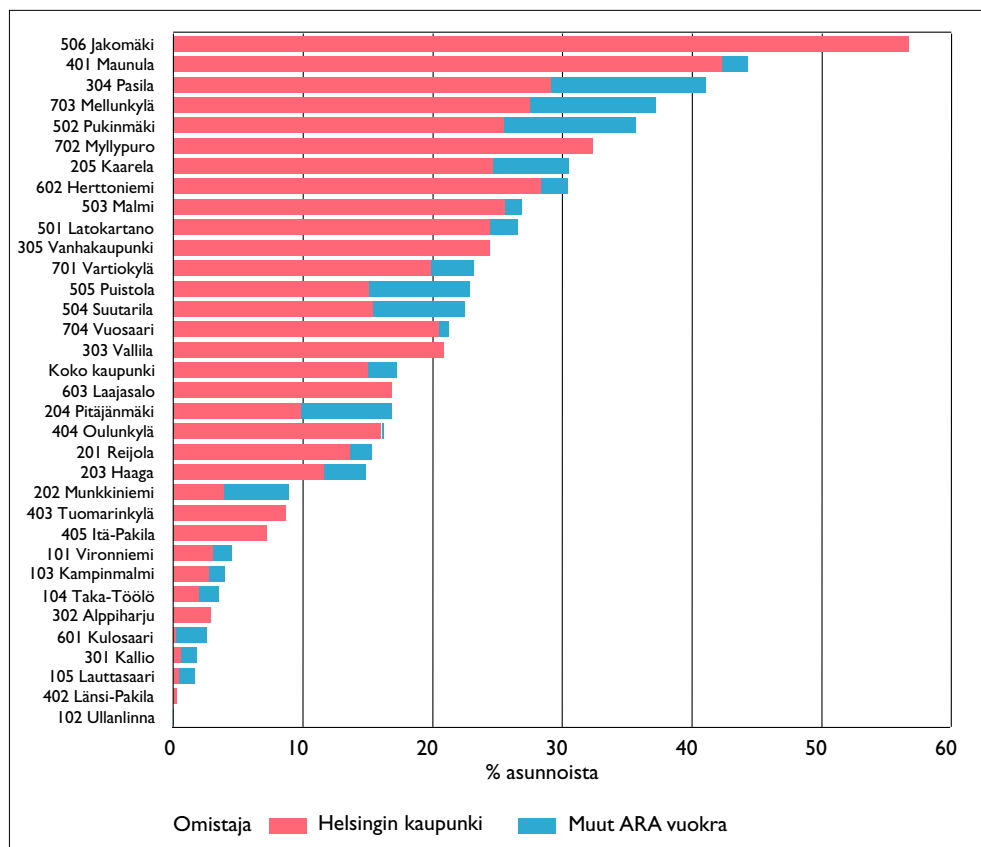
3 Rahasummat muutettu alkuperäisestä lähteestä vuoden 2010 rahanarvoon.

Helsingin kaupungin alueelliset kiinteistöyhtiöt

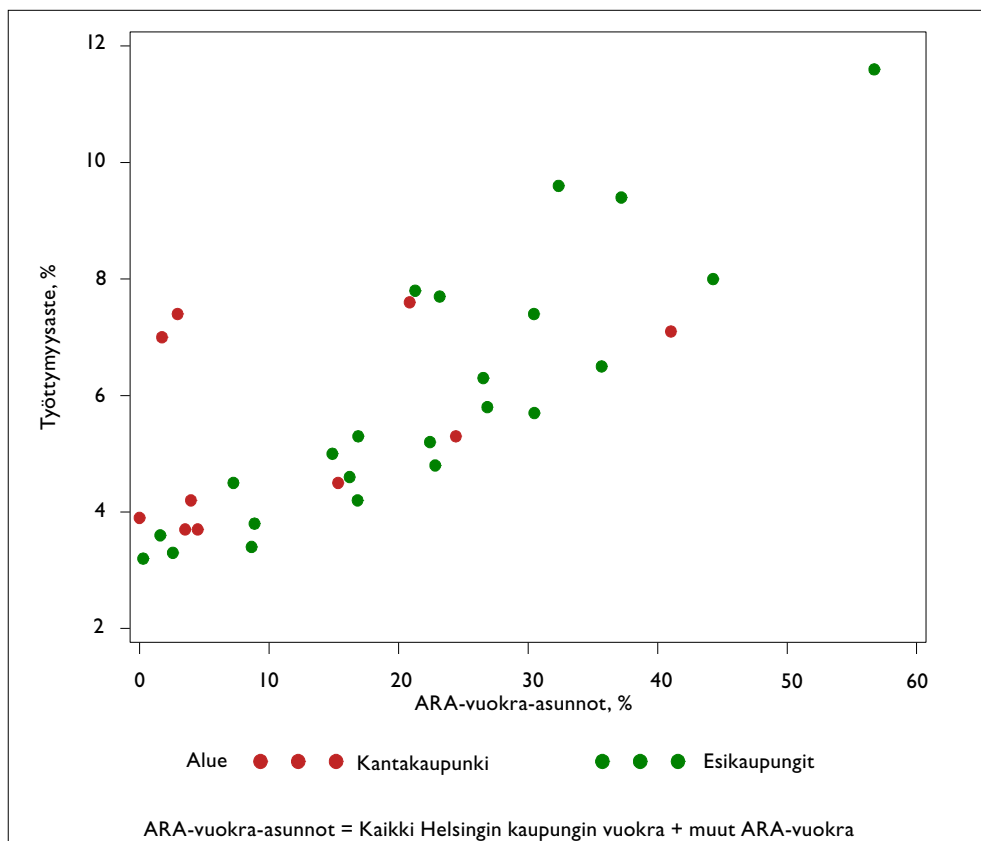
Vuokra-asuminen Helsingin kaupungin asunnoissa on järjestetty alueellisten kiinteistöyhtiöiden kautta, jotka toimivat omakustannusperiaatteella. Helsingin kaupunki omistaa 21 kiinteistöyhtiötä, jotka omistavat ja ylläpitävät valtion asuntolainoittamia tai korkotukemia vuokrataloja. Näissä oli vuoden 2008 lopussa yhteensä 42 306 asuntoa, ja niiden hoitohallinnossa olevissa erillisyyhtiöissä 369 asuntoa. Aukkaita aravayhtiöissä oli 83 929 ja hoitohallinnossa olevissa erillisyyhtiöissä 977. Kaupunki omistaa lisäksi mm. vanhusten aravapalvelu- ja tukiasuntoja, työsuhdeasuntoyhtiöiden asuntoja ja Helsingin asuntohankinta Oy:n asunnot, mutta nämä on jätetty tämän tarkastelun ulkopuolelle. (Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008, 2009.) Kaikkien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen osuus Helsingin koko asuntokannasta oli 22 % ja vuokra-asuntokannasta 48 % vuonna 2008. Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden asuntoja oli 13 % koko asuntokannasta ja 29 % vuokra-asuntokannasta.

Suurimmat kiinteistöyhtiöt (ks. liite 4) asuntojen määrällä mitattuna ovat Vuosaaren Kiinteistöt Oy yli 3 100 asunnolla ja Kiinteistö Oy Maunulan asunnot vajaalla 3 000 asunnolla. Asukasmäärällä mitattuna Vuosaaren jälkeen suurimmat yhtiöt ovat Malmin Kiinteistöt ja Pihlajiston Kiinteistöt. Vuosaaren vuokrataloissa asuu lähes 7 000 asukasta, kun asukasmäärältään pienimmässä yhtiössä, Kumpulan Kiinteistöissä, asuu noin 2 100 asukasta. Vuosaaren Kiinteistöt on suurin yhtiö myös asuinhuoneistoalalla mitattuna. Asukastiheys vaihtelee Malminkartanon 27,8 m²/asukas ja Siilitien Kiinteistöjen 34 m²/asukas välillä. (Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008, 2009.)

Kaupungin omistamat alueelliset kiinteistöyhtiöt sijoittuvat eri puolille kaupunkia, mutta niiden osuus asuntokannasta vaihtelee erittäin paljon alueiden välillä. Arava- ja korkotukiasuntojen osuudella alueella on yhteys alueen asukkaiden sosioekonomiseen asemaan. Suurin osuus arava- ja korkotukiasuntoja on Jakomäen peruspiirissä, 58 % alueen asunnoista. Siellä myös työttömyysaste on korkea, 11,6 %, kun koko kaupungissa se oli 6,1 % (2008). Valtaosalla alueen 15 vuotta täyttäneestä väestöstä ei ole peruskoulun jälkeistä tutkintoa. Myös keskimääräinen ansiotaso jäi muita peruspiirejä alemmaksi. Pienin osuus arava- ja korkotuetuista asunnoista on kantakaupungin alueella, joka vastaa eteläistä ja keskistä suurpiiriä ilman Lauttasaaren peruspiiriä. (Ks. liite 5.)



Kuvio 10. Helsingin kaupungin vuokra-asuntojen ja muiden tahojen ARA-vuokra-asuntojen osuus Helsingin peruspiireissä 2008.

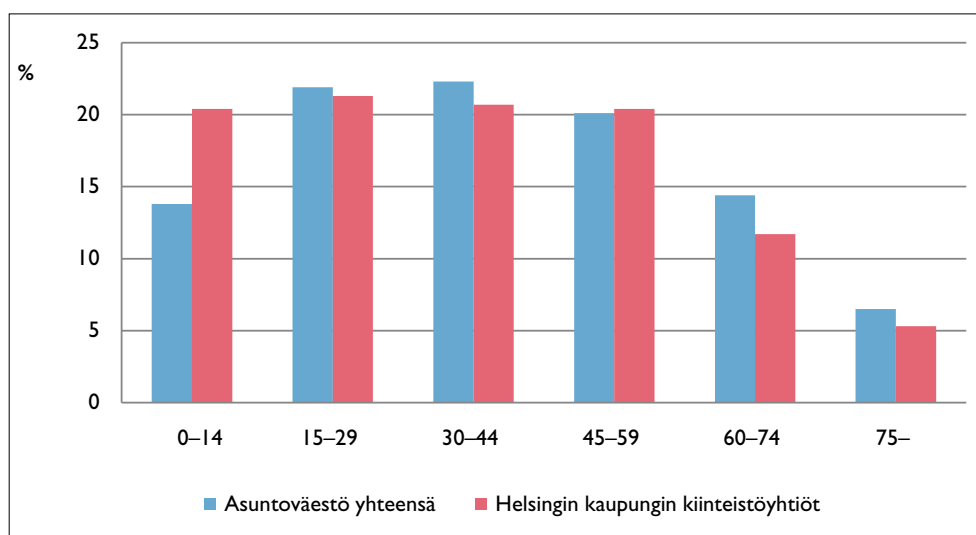


Kuvio 11. ARA-vuokra-asuntojen osuus asunnoista ja työttömyysaste Helsingin peruspiireissä 2008.

Asukasrakenne Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöissä

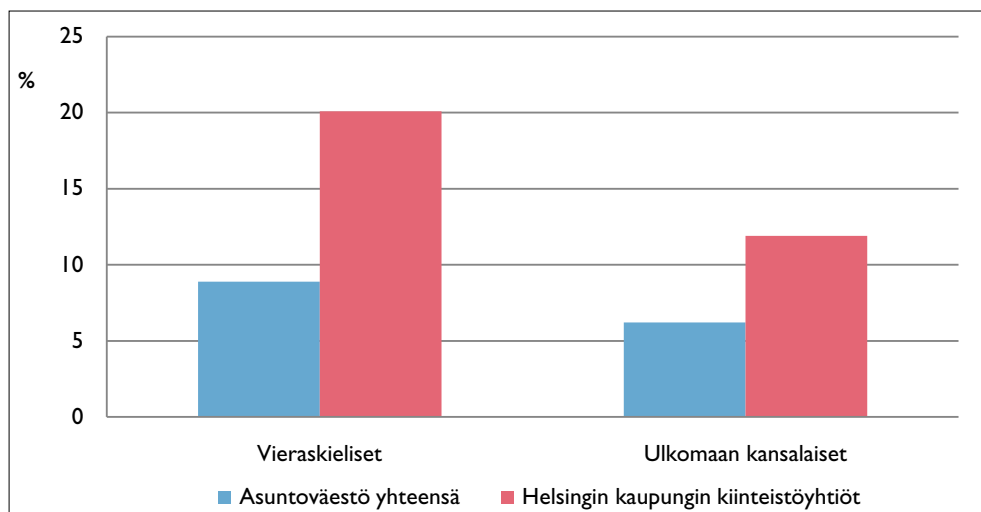
Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden asukasrakenne poikkeaa jonkin verran koko kaupungin asukasrakenteesta. Kaupungin vuokrataloissa asuu keskimäärin hieman nuorempaa väkeä, enemmän vieraskielisiä ja asuminen on keskimääräistä ahtaampaa. Kaupungin kiinteistöyhtiöt eroavat koko kaupungin asukasrakenteesta, mutta myös kiinteistöyhtiöiden välillä on eroja. Asukasrakenteeseen olennaisesti vaikuttavia seikkoja ovat vuokrataso, sijainti ja rakennusvuosi. Kiinteistöyhtiöiden asukasrakenteet eroavat mm. vieraskielisten ja lapsiperheiden osuuden suhteen. Erot asukasrakenteessa vaikuttavat myös asumisneuvonnan tarpeeseen ja asumisneuvojen asiakasryhmien muotoutumiseen.

Kaupungin kiinteistöyhtiöiden asukkaiden keski-ikä vuonna 2008 oli 37 vuotta, kun se Helsingin koko asuntoväestön osalta oli 40 vuotta. Ero johtuu pääasiassa lasten osuudesta, joka on vuokrataloissa koko kaupunkia suurempi. Kiinteistöyhtiöissä 0–14-vuotiaiden osuus oli viidennes kaikista asukkaista, kun se koko kaupungissa oli 14 %. Suurin ikäryhmä kaupungin vuokrataloissa oli 15–29-vuotiaat, 21 %, kun koko kaupungissa oli eniten 30–44-vuotiaita. Lasten lisäksi kaupungin vuokrataloissa asui hiukan enemmän 45–59-vuotiaita, kuin koko kaupungissa keskimäärin. 60–74-vuotiaiden ikäryhmä oli koko kaupungissa selvästi suurempi kuin kaupungin vuokrataloissa.



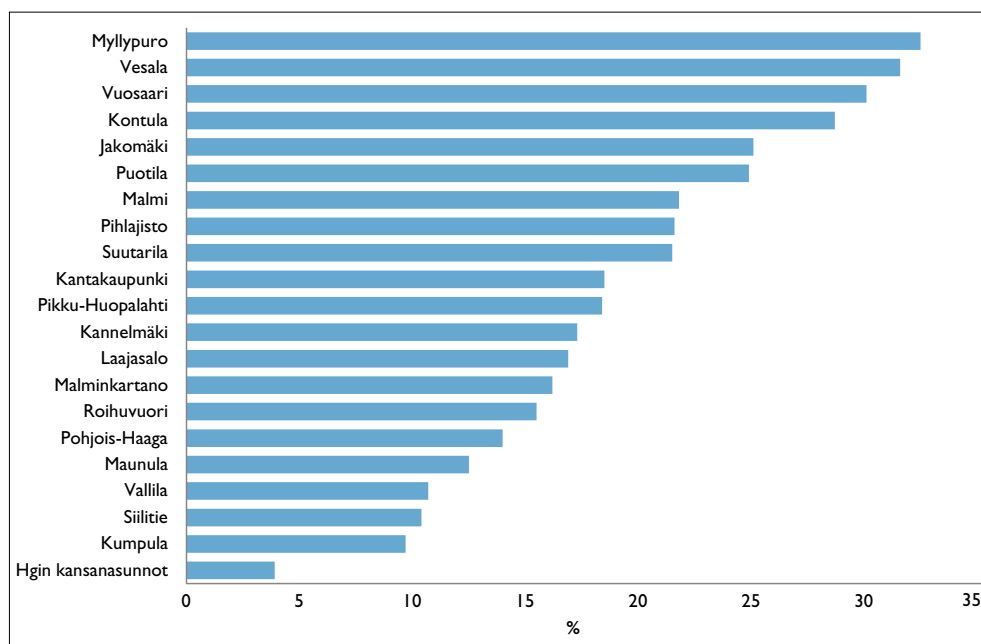
Kuvio 12. Asuntoväestö ikäryhmän mukaan Helsingissä ja Helsingin kaupungin omistamissa kiinteistöyhtiöissä 2008, %-osuus, rakennustasoinen väestö.

Vieraskielisen väestön osuus on kaupungin vuokra-asunnoissa huomattavasti korkeampi kuin Helsingissä keskimäärin. Kaupungin kiinteistöyhtiöiden asukkaista viidennes puhui muuta kuin suomea ja ruotsia äidinkielenään, kun vastaava osuus Helsingissä oli 9 %. Myös ulkomaan kansalaisten osuus oli kaupungin vuokrataloissa korkeampi, 12 %, kun se koko kaupungissa oli 6 %.



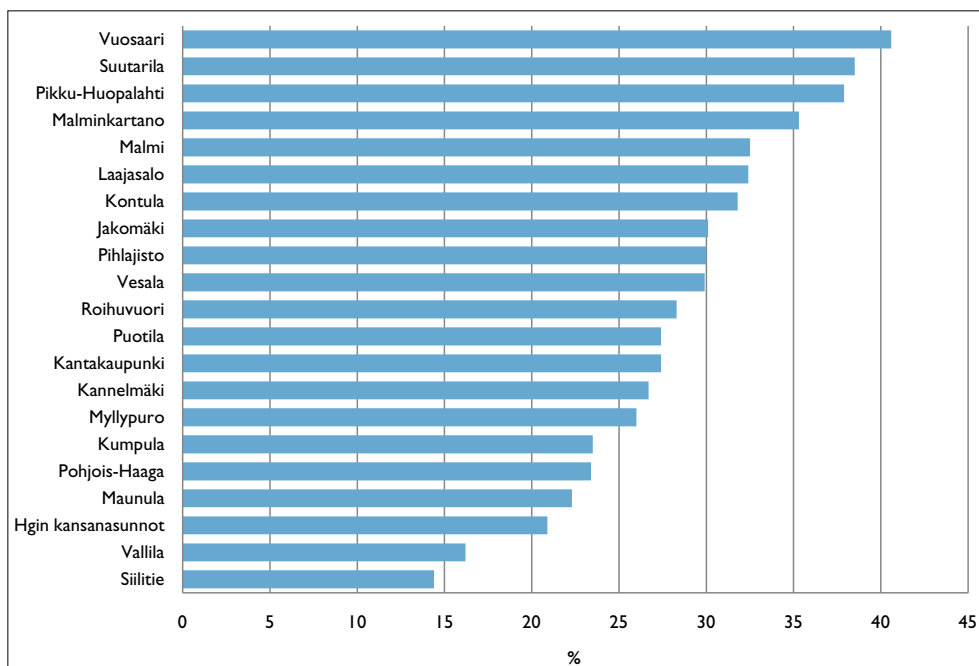
Kuvio 13. Vieraskielisen väestön ja ulkomaan kansalaisten osuus Helsingissä ja Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöissä 2008, rakennustasoinen väestö.

Muuta kuin suomea ja ruotsia äidinkielenään puhuvien osuudet vaihtelevat kiinteistöyhtiöittäin paljon. Suhteellisesti eniten vieraskielisiä on Myllypuron Kiinteistöissä, Vesalan Kiinteistöissä ja Vuosaaren Kiinteistöissä, yli 30 % asukkaista. Eroja on myös saman kiinteistöyhtiön rakennusten välillä, joissakin taloissa vieraskielisten osuudet ovat huomattavasti koko kiinteistöyhtiön tasoa korkeampia, yli sadan asukkaan asuinrakennuksissa korkeimmillaan 55 %. Vähiten vieraskielisiä on Kumpulän Kiinteistöissä, alle 10 %, ja Helsingin Kansanasunnoissa, alle 5 % asukkaista.

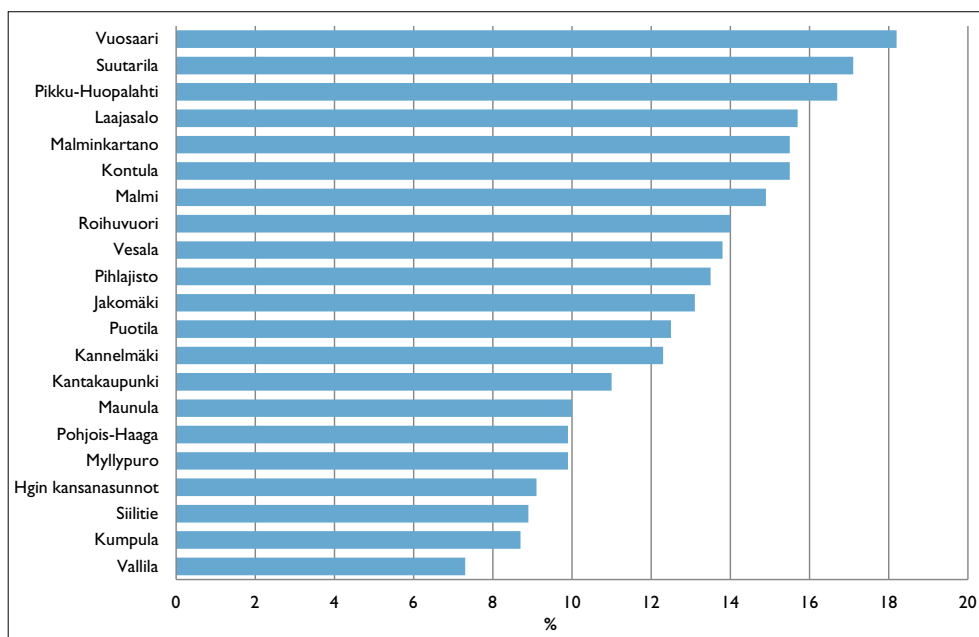


Kuvio 14. Vieraskielisen väestön osuus kiinteistöyhtiöittäin 2008, rakennustasoinen väestö.

Kaupungin kiinteistöyhtiöissä lapsiperheiden osuus asutokunnista on keskimäärin 28 %. Koko kaupungissa lapsiperheiden osuus asutokunnista on 23 %. Myös lapsiperheiden osuudessa on suuria eroja kiinteistöyhtiöittäin. Suurimmat lapsiperheiden osuudet painottuvat uusimpiin kiinteistöyhtiöihin, kun taas vanhoissa yhtiöissä osuudet ovat alhaisempia. Suhteellisesti eniten lapsiperheitä on Vuosaaren Kiinteistöissä, yli 40 % asutokunnista. Myös Suutarilassa, Pikku-Huopalahdessa ja Malminkartanossa lapsiperheiden osuus on yli 35 %.



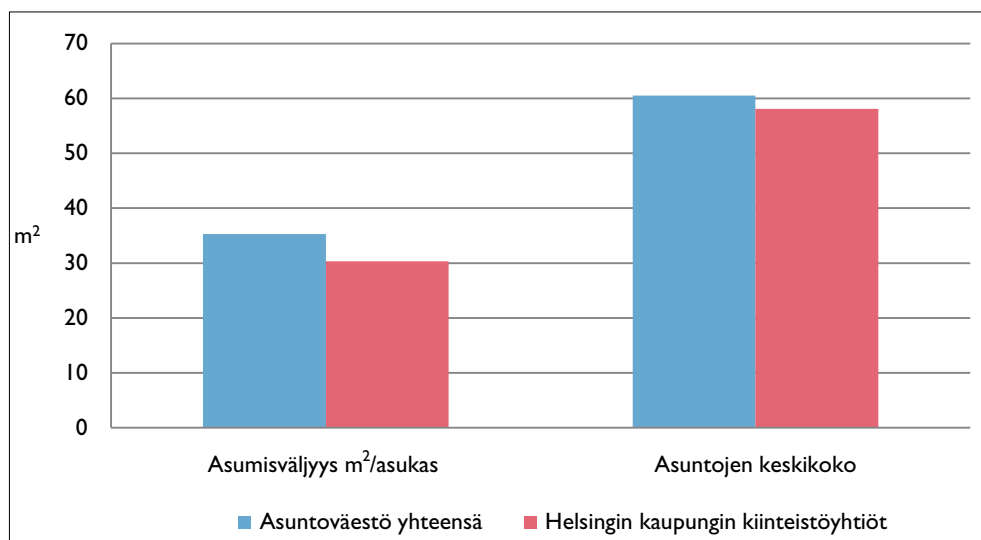
Kuvio 15. Lapsiperheiden osuus asuntokunnista kiinteistöyhtiöittäin 2008, rakennustasoinen väestö.



Kuvio 16. Yhden vanhemman perheiden osuus asuntokunnista 2008, rakennustasoinen väestö.

Yhden vanhemman lapsiperheiden osuus kaikista asuntokunnista on huomattava Vuosaarissa, Suutarilassa ja Pikku-Huopalahdessa, 17–18 %, samoissa kiinteistöyhtiöissä, joissa lapsiperheiden osuus muutenkin on korkea. Näissä lähes puolet lapsiperheistä on yhden vanhemman perheitä. Vähiten yhden vanhemman perheitä on Vallilassa, 7 %, jossa myös lapsiperheiden osuus on alhainen. Kaupungin kiinteistöyhtiöissä yhteensä yhden vanhemman perheiden osuus on noin 12 % kaikista asuntokunnista ja noin 44 % lapsiperheistä. Helsingissä yhden vanhemman perheiden osuus lapsiperheistä on noin 30 %.

Kaupungin kiinteistöyhtiöissä asutaan hieman tiiviimmin kuin kaupungissa keskimäärin. Asumisväljyys oli kaupungin vuokrataloissa 30 m² asukasta kohden, kun



Kuvio 17. Asumisväljyys (m²/asukas) ja asuntojen keskikoko (m²) Helsingissä ja Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöissä 2008, rakennustasoinen väestö.

se koko kaupungissa oli 35 m²/asukas. Ero asuntojen keskikokoissa oli hieman pienempi, kaupungin vuokrataloissa asuntojen keskikoko oli 58 m², koko kaupungissa keskikoko oli 60,5 m². Ero asumisväljyydessä kaupungin vuokra-asuntojen ja koko kaupungin asuntokannan välillä johtuu ennen kaikkea lapsiperheiden suuremmasta osuudesta kaupungin vuokrataloissa, sillä lapsiperheet asuvat muuta väestöä ahtaammin.

Kiinteistöyhtiöiden toimintojen tunnuslukuja

Seuraavaksi tarkastellaan sellaisia kiinteistöyhtiöiden toiminnan tunnuslukuja, joihin asuminen neuvonnalla halutaan vaikuttaa (ks. liite 6).

Vireille pannut huoneenvuokra-asiat, toimeenpannut häädöt ja itse lähteneet

Yksi asuminen neuvonnan päätavoitteista on estettävissä olevien oikeusprosessien ja häätöjen vähentäminen. Vuonna 2008 kaupungin kiinteistöyhtiöistä vietiin yhteensä 1 472 asuntoasiaa oikeuteen, mikä on 1,8 tapausta sataa asukasta kohden. Määrällisesti eniten vireillepanoja oli Vuosaarella, 178 kappaletta. Vuokra-asioita vietiin oikeuteen asukaslukuun nähden suhteutettuna eniten Puotilassa (2,7/100 asukasta) ja Suutarilassa (2,6/100 asukasta). Osuus oli korkea myös Vuosaarella (2,5/100 asukasta). Vähiten asioita vietiin oikeuteen Laajasalon Kiinteistöissä (0,3/100 asukasta).

Häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon takia pantiin vireille yhteensä 49 huoneenvuokra-asiata (0,6/100 asukasta), mikä oli vain 3 % kaikista kiinteistöyhtiöiden oikeuteen menneistä asuntoprosesseista. Määrällisesti eniten niitä pantiin vireille Myllypuron ja Pikku-Huopalahden Kiinteistöissä, myös asukasmäärään nähden suhteutettuna, 2,4 ja 1,5 vireillepanoa sataa asukasta kohden.

Häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon vuoksi purettiin ilman oikeuden päätöstä yhteensä 4 vuokrasopimusta, oikeuden päätöksellä 15 ja irtisanottiin 6 sopimusta, yhteensä 51 % vireille pannuista häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon vuoksi vireille laitetuista huoneenvuokra-asioista. Vireillepannuista huoneenvuokra-asioista häätö pantiin toimeen 39 %:ssa, 19 tapauksessa. Eniten häätöjä tehtiin Myllypuron ja Pikku-Huopalahden kiinteistöissä, myös asukasmäärään suhteutettuna, 0,1 ja 0,09 sataa asukasta kohden. Yhteensä 11 asuntokuntaa lähti itse, mikä oli 22 % häiritsevästä elämästä vireillepannuista huoneenvuokratapauksista. Yhteensä 61 %:ssa vireillepano johti asumisen päättymiseen kiinteistöyhtiössä.

Pääosa tapauksista vietiin oikeuteen maksamattomien vuokrien takia, 97 % kaikista vireillepanoista. Vuokrarästien takia laitettiin kaupungin kiinteistöyhtiöissä vireille yhteensä 1 432 asuntoasiaa, mikä oli 1,7 tapausta sataa asukasta kohden. Määrällisesti eniten vuokrarästien takia huoneenvuokra-asioita laitettiin vireille Vuosaassa, 176 kappaletta, ja Malmilla, 135 kappaletta. Asukaslukuun suhteutettuna määrä oli suurin Puotilassa (2,7/100 asukasta), Suutarilassa (2,6/100 asukasta) ja Vuosaassa (2,5/100 asukasta).

Vuokrarästien vuoksi ei purettu yhtään sopimusta ilman oikeuden päätöstä, oikeuden päätöksellä purettiin 442 sopimusta ja 7 sopimusta irtisanottiin, yhteensä 32 % vireille pannuista vuokrarästien vuoksi vireille laitetuista huoneenvuokra-asioista. Häätö pantiin toimeen kaupungin kiinteistöyhtiöissä 174 tapauksessa, eli vain 12 %:ssa vuokrarästien takia vireillepannuista huoneenvuokra-asioista. Lukumääräisesti eniten häätöjä tehtiin Kontulassa, Jakomäessä ja Vuosaassa, asukaslukuun nähden Jakomäessä (0,43/100 asukasta) ja Suutarilassa (0,38/100 asukasta). Häätöuhan alla lähti itse 104 asutokuntaa, 7 % vireille pannuista huoneenvuokratapauksista. Yhteensä 20 %:ssa vireillepano johti asumisen päättymiseen, 80 %:ssa tapauksissa vuokravelat saatiin selvitettyä ja asuminen on voinut jatkua.

Korjaus- ja siivoustoimen menot kiinteistöyhtiöissä

Korjaus- ja siivoustoimen menot ovat yhteydessä ilkeiltään ja asukkaiden välinpitämättömyyden suhtautumiseen asuinympäristöön sekä asuntojen huonoon hoitoon. Näihin pyritään vaikuttamaan asumisneuvonnalla. Korjaus- ja siivoustoimen menot (ks. liite 7) eivät sisällä erillisveloitettavia työsuuksia ja korjaustöitä, esimerkiksi peruskorjauksia. Tunnusluvut sisältävät osittain arvioihin perustuvia eriä, joten niitä on pidettävä suuntaa antavina. Korjaustoimen menojen keskiarvo oli alueellisissa kiinteistöyhtiöissä 0,14 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Yhtiöiden välillä oli kuitenkin melkoisesti hajontaa. Suurimmat kustannukset korjaustoimessa oli Kantakaupungin Kiinteistöissä, 0,27 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa, sekä Vesalan Kiinteistöissä, 0,26 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Alhaisimmat korjaustoimenkustannukset olivat 0,5 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa Pihlajiston ja Jakomäen kiinteistöyhtiöissä. Korjaustoimien tarkastelussa on huomioitava kiinteistöjen rakentamis- ja peruskorjausvuosi.

Siivoustoimen keskimääräiset menot olivat kiinteistöyhtiöissä 0,31 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Siivoustoimessa kiinteistöyhtiöiden välistä hajontaa oli korjaustointia vähemmän. Suurimmat kustannukset olivat Vallilan Kiinteistöissä, 0,38 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa, ja Kontulan, Pohjois-Haagan ja Vesalan kiinteistöyhtiöissä, 0,37 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Alhaisimmat siivoustoimen kustannukset olivat Suutarilan Kiinteistöissä, 0,17 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa.

Vuokrasaavat, vuokratappiot ja jälkiperintäsaavat

Vuokrasaavat ovat asukkaiden maksamattomia vuokria. Asumisneuvonta pyrkii auttamaan asukkaita saaman taloutensa hallintaan maksusuunnitelmien ja -sopimusten avulla taloudellisissa ongelmatilanteissa. Vuokrasaavien määrä vaihteli kiinteistöyhtiöiden välillä paljon (ks. liite 8). Suurimmat vuokrasaavat oli Jakomäen Kiinteistöissä, 0,28 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa, mikä oli 3,25 % kiinteistön kuukausituotosta. Myös Laajasalossa, Malmilla ja Vuosaassa vuokrasaavat olivat yli 2 % kiinteistön tuotosta. Pienimmät vuokrasaavat olivat Maunulan, Pohjois-Haagan ja Vesalan kiinteistöyhtiöissä, 0,07 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa.

Ulosottoon menneet vuokrasaavat kirjataan vuokratappioiksi. Niiden osuus vaihteli yhtiöiden välillä Laajasalon Kiinteistöjen nollostasta 7 senttiin huoneistoneliöltä kuukaudessa Jakomäessä ja Kontulassa, jossa vuokratappiot olivat yli 0,80 % kiinteistön tuotosta. Kiinteistöyhtiöiden väliset erot voivat osittain johtua erilaisista tilinpi-

tokäytännöistä kiinteistöyhtiöissä. Mikäli maksamattomia vuokria ei saada perittyä ulosotossa, laitetaan saatavat jälkiperintään. Jälkiperintäsaatatavat olivat suurimmat Vesalassa, 0,88 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa, huomattavasti suuremmat kuin yhtiön vuokrasaatatavat ja -tappiot. Myös Malminkartanon Kiinteistöissä jälkiperintäsaatavia oli paljon, 0,53 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Jälkiperintäsaatatavat olivat pienempiä Kumpulan ja Siilitien kiinteistöyhtiöissä, 0,6 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa.

Vaihtuvuus

Kokonaisvaihtuvuus lasketaan jakamalla vuokralaisen tai vuokranantajan taholta irtisanottujen tai purettujen vuokrasopimusten määrä yhtiön huoneistojen lukumäärällä. Vaihtuvuuteen vaikuttaa suurelta osin asukkaiden muuttuvat asumistarpeet esimerkiksi perhekoon kasvaessa tai työpaikanvaihdon takia. Myös asukkaiden käytössä olevat resurssit ja niiden muutokset vaikuttavat haluun asua kaupungin vuokra-asunnossa. Vaihtuvuuteen vaikuttaa myös viihtyminen asuintalossa. Asumisneuvonta tähtää myös viihtyvyyden parantamiseen kiinteistöyhtiöissä puuttamalla häiriötilanteisiin ja kannustamalla asukkaita huolehtimaan itse asuinympäristöstään.

Kiinteistöyhtiöiden kokonaisvaihtuvuus oli 11,45 % asutokannasta vuodessa (ks. liite 9). Vaihtuvuus on suhteellisen alhainen koko kaupunkiin verrattuna. Helsingin kaikista asunnoista ei ole saatavissa vastaavaa vaihtuvuuslukua, mutta asukkaiden vaihtuvuus (lähtömuuttojen %-osuus asukkaista) oli 19,8 % vuonna 2008, joka on ilmeisesti samaa suuruusluokkaa, kuin vastaava asuntotasoinen vaihtuvuus. Tämän mukaan vaihtuvuus kaupungin kiinteistöyhtiöissä on lähes puolet alempi kuin koko asutokannassa. Korkea vaihtuvuus kiinteistöyhtiöissä lisäisi muuttoihin liittyviä huoneistokorjauskustannuksia ja aiheuttaisi vuokrankorotuspaineita (Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008 2009, 6).

Kokonaisvaihtuvuus oli suurinta Laajasalon Kiinteistöissä, 21,83 %. Vaihtuvuus oli suurta myös Helsingin Kansanasunnoissa ja Kumpulan Kiinteistöissä. Kokonaisvaihtuvuus oli alhaisinta Myllypuron Kiinteistöissä, 5,87 %. Sisäinen vaihtuvuus kattaa vaihdot vapautuvaan asuntoon yhtiön sisällä, keskinäiset vaihdot yhtiön sisällä ja vuokraoikeuden siirrot. Ulkoinen vaihtuvuus kattaa uudet asunto-osoitukset vähennettynä uusien asuntojen lukumäärällä ja keskinäiset vaihdot ulkopuolelta. Sisäinen vaihtuvuus oli suurinta Helsingin Kansanasunnoissa, ulkoinen Jakomäen kiinteistöissä.

Asumisviihtyvyys

Asumisviihtyvyyttä Helsingin kaupungin omistamissa alueellisissa kiinteistöyhtiöissä on tutkittu kaupungin Tietokeskuksessa laajoilla asukaskyselyillä vuosina 2001, 2005 ja 2008. Tämän tutkimuksen tekijöiden käytössä ovat olleet vuosien 2005 ja 2008 kyselyaineistot. Asumisneuvonnalla voidaan ajatella voitavan jossain määrin vaikuttaa asumisviihtyvyyteen, esimerkiksi asumisviihtyvyyden ja koettujen häiriöiden välillä on havaittu yhteys (Korhonen & Takala 2006, 35). Myös turvallisuus ja kiinteistöyhtiön palvelut tuovat osansa asumisviihtyvyyteen. Vuoden 2005 kyselyyn vastasi noin 6 100 alueellisten kiinteistöyhtiöiden asukasta, vuoden 2008 kyselyyn noin 5 900 asukasta. Tässä tarkastellaan kysymyksiä, joiden voidaan ajatella liittyvän asumisneuvonnan vaikutuspiiriin ja jotka on kysytty molempien vuosien kyselyissä vertailukelpoisella tavalla.

Tyytyväisyys asuntoon on melko korkeaa kaupungin kiinteistöyhtiöissä molempina vuosina ja yhtiöiden väliset erot asukkaiden tyytyväisyydessä asuntoon olivat pieniä. Vuoden 2005 kyselyssä yhtiöiden asukkaiden keskiarvo asteikolla 1–5 (1 = erittäin tyytymätön... 5 = erittäin tyytyväinen) oli 3,86 kysyttäessä tyytyväisyyttä asuntoon. Keskiarvo oli yli 4 Vallilan Kiinteistöissä ja Kiinteistöyhtiö Maunulan asunnoissa. Alin keskiarvo oli Vuosaaren Kiinteistöissä, 3,68. Vuoden 2008 kyselyssä keskiarvo oli 3,89,

aavistuksen korkeampi kuin edellisessä kyselyssä. Tällöin tyytyväisimpiä asuntointinsa olivat Kantakaupungin Kiinteistöjen ja Kumpulän Kiinteistöjen asukkaat noin 4 keskiarvolla. Alhaisin tyytyväisyyden taso oli Suutarilassa, 3,71.

Myös asuintaloissa viihdyttiin hyvin. Vuoden 2005 kyselyssä asuintalossa viihtymisen (1 = erittäin huonosti... 5 = erittäin hyvin) keskiarvo alueellisissa kiinteistöyhtiöissä oli 3,83. Parhaiten asuintalossa viihdyttiin Helsingin Kansanasunnoissa, jossa yhtiön asukkaiden keskiarvo oli 4,07. Huonoiten asuintalossa viihdyttiin Vuosaassa, jossa keskiarvo oli 3,61. Vuoden 2008 kyselyssä kiinteistöyhtiöiden keskiarvo oli 3,88, hieman korkeampi kuin vuonna 2005. Suurinta viihtyvyys asuintalossa oli jälleen Helsingin Kansanasunnoissa (4,21) ja huonointa Vuosaassa (3,70), mutta molempien keskiarvot olivat paremmat kuin edellisessä kyselyssä.

Kyselyssä kysyttiin talossa esiintyvistä häiriöistä: esiintyykö ilkivaltaa tai sotkemista, juopottelua yleisissä tiloissa tai pihoilla, naapureiden metelöintiä, huumeiden käyttöä tai kauppaa. Näistä muodostettiin tätä tutkimusta varten keskiarvomuuttuja, joka mittaa häiriöiden esiintymistä talossa (1 = ei esiinny 2 = vähän 3 = paljon 4 = erittäin paljon). Vuoden 2005 kyselyssä alueellisten kiinteistöyhtiöiden keskiarvo oli 1,73. Vähiten häiriöitä esiintyi Helsingin Kansanasunnoissa, jossa keskiarvo oli 1,49. Kaikissa kiinteistöyhtiöissä häiriöiden keskiarvo jäi alle 2. Eniten häiriöitä koettiin Myllypuron Kiinteistöissä, 1,98. Vuoden 2008 kyselyssä koetut häiriöt olivat hieman vähentyneet kaikissa yhtiöissä, kiinteistöyhtiöiden keskiarvo oli 1,66. Vähiten häiriöitä koettiin edelleen Helsingin Kansanasunnoissa, häiriömuuttujan keskiarvo oli 1,45, eniten sen sijaan Vuosaassa, 1,78.

Kyselyssä esitettiin väittämiä turvallisuudesta: rapussa ja pihalla on turvallista iltaisin, talon paikoitusalueiden käyttö on turvallista, talon pyöräsuojia voi käyttää turvallisesti säilytykseen, yleisiä säilytystiloja voi käyttää turvallisesti säilytykseen, joihin vastattiin asteikolla 1–5 (1 = täysin eri mieltä... 5 = täysin samaa mieltä). Näistä muodostettiin keskiarvomuuttuja, joka mittaa yleistä turvallisuutta talossa. Vuoden 2005 kyselyssä turvallisuuskysymysten keskiarvo alueellisissa kiinteistöyhtiöissä oli 3,41. Kiinteistöyhtiöiden välillä oli jonkin verran eroja koetussa turvallisuudessa. Turvallisimmaksi asuinympäristö koettiin Helsingin Kansanasunnoissa, jossa keskiarvo oli 3,64. Alin keskiarvo oli 3,16 Myllypuron Kiinteistöissä. Vuoden 2008 kyselyssä koettu turvallisuus oli parantunut kaikissa yhtiöissä, kiinteistöyhtiöiden keskiarvo oli 3,59. Turvallisimmiksi asuintalot koettiin edelleen Helsingin Kansanasunnoissa, 3,88. Alin koetun turvallisuuden keskiarvo oli 3,44, jälleen Myllypurossa.

Asukkailta kysyttiin myös tyytyväisyyttä (1 = huono...3 = tyydyttävä...5 = erinomainen) kiinteistöyhtiön toimintaan isännöinnissä, joista tähän tutkimukseen otettiin mukaan asiointi vuokra- ja vastikeongelmissa ja asiointi asunnonvaihtokysymyksissä sekä järjestyshäiriöihin puuttuminen. Sekä vuoden 2005 että vuoden 2008 kyselyssä kiinteistöyhtiöiden keskiarvo oli 3,41 tyytyväisyydessä isännöintiin asunnonvaihtotilanteissa, mutta keskiarvot vaihtelivat eri vuosina samojen yhtiöiden välillä suurestikin. Vuonna 2005 tyytyväisimpiä oltiin asunnonvaihtotilanteissa asioidessa Kannelmäen Kiinteistöissä keskiarvolla 3,82 ja vähiten tyytyväisiä Pihlajiston Kiinteistöissä, 2,96, hajonta yhtiöiden välillä oli kohtalaista. Vuoden 2008 kyselyssä tyytyväisimpiä oltiin Helsingin Kansanasunnoissa keskiarvolla 3,76 ja vähiten tyytyväisiä Malmin Kiinteistöissä keskiarvolla 3,20.

Tyytyväisyys isännöintiin vuokraongelmissa asiointissa sai vuoden 2005 kyselyssä keskiarvon 3,36. Eri kiinteistöyhtiöiden keskiarvot vaihtelivat 2,60 ja 3,78 välillä. Tyytyväisimpiä vuokraongelmissa asiointiin oltiin Laajasalossa ja Vesalassa, vähiten tyytyväisiä Helsingin Kansanasunnoissa. Vuoden 2008 kyselyssä keskiarvo nousi 3,86. Tyytyväisimpiä oltiin Kumpulassa, 4,17, vähiten tyytyväisiä Laajasalossa, 3,63.

Isännöinnin järjestyshäiriöihin puuttuminen sai vuoden 2005 kyselyssä keskiarvon 3,49. Tyytyväisimpiä järjestyshäiriöihin puuttumisessa oltiin Laajasalossa, jossa keskiarvo oli 3,98. Alhaisin keskiarvo oli 2,81 Helsingin Kansanasunnoissa. Tyytyväisyys

järjestyshäiriöihin puuttumiseen laski vuoden 2008 kyselyssä, ja oli 2,95. Keskiarvo laski kaikissa kiinteistöyhtiöissä edellisen kyselyn huonointa lukuun ottamatta, jossa se nousi. Alin keskiarvo oli 2,68 Suutarilan Kiinteistöissä ja ylin 3,30 Kumpulän Kiinteistöissä.

2.3.4

Asumisneuvonnan vaikuttavuuden analyysi

Asumisneuvonnan vaikuttavuutta selvitetään tilastollisilla malleilla, joilla selitetään valittujen asumisindikaattoreiden vuosittaista ja kiinteistöjen välistä vaihtelua kiinteistöjen asukasrakennetta ja alueen sosioekonomisia ominaisuuksia kuvaavilla muuttujilla sekä asumisneuvonnan saatavuudella. Tavoitteena on saada selville, onko asumisneuvonnalla tilastollisesti merkitsevä vaikutus tutkittaviin indikaattoreihin, kun muiden vaikuttavien tekijöiden vaihtelu otetaan huomioon.

Menetelmä

Tutkimuksen tilastollisen menetelmänä on lineaarinen regressioanalyysi. Sen avulla tutkitaan yhden tai useamman selittävän muuttujan vaikutusta selitettävän muuttujan vaihteluun. Analyysillä saadaan kvantitatiivista empiiristä tietoa oletetuista kausaalisuhteista. Tulokset kertovat, mikä on yksittäisen selittävän muuttujan osuus silloin, kun muiden vaikuttavien tekijöiden vaikutus selitettävän muuttujan vaihteluun on otettu huomioon.

Regressioanalyysissä estimoidaan kullekin selittävälle muuttujalle kerroin, joka kuvaa vaikutuksen suuntaa (+/-) ja suuruutta eli miten paljon selittävän muuttujan muutos vaikuttaa selitettävää muuttujaan. Lisäksi voidaan tutkia, onko muuttujien välinen yhteys tilastollisesti merkitsevä eli eroavatko estimoidut kertoimet tilastollisesti merkitsevästi nolasta. Regressiomallin selitysosuus (R²) kertoo kuinka suuren osan selitettävän muuttujan vaihtelusta regressionanalyysin selittävät muuttujat pystyvät selittämään. (Berenson, Levine & Goldstein 1983, 204, 267; Yhteiskuntatieteellinen tietoarkisto, Kvantimot.)

Analyyssimallit ja muuttujat

Kiinteistöyhtiöiden tunnusluvut

Analyyysin aineisto koostuu Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöiden vuositilastoista, Helsingin kaupungin tietokeskuksen rakennustasoista väestöä kuvaavasta tilastoaineistosta sekä Helsinki alueittain -julkaisuista kootuista Helsingin peruspiirejä kuvaavista tilastoista. Mallin ideana on tarkastella, onko asumisneuvonnalla ja muilla selittävillä muuttujilla yhteyttä kiinteistöyhtiöiden tilastollisten tunnuslukujen vaihteluun. Selitettäväksi muuttujiksi on valittu tunnuslukuja, joihin asumisneuvonnalla arvellaan voitavan vaikuttaa.

Hypoteesina on aiemman asumisneuvontaa käsittelevien arviointien ja raporttien perusteella, että asumisneuvonta vähentää asuntoasioiden vireillepanoa ja häätöjä, ainakin vuokratapauksissa, sekä itse lähteneiden määrää, koska häätöuhkatapauksien pitäisi asumisneuvonnan myötä vähetä. Vuokrasaatavien, vuokratappioiden ja jälkiperintäsaatavien odotetaan myös alentuvan asumisneuvonnan vaikutuksesta. Asumisneuvonnan puuttuminen järjestyshäiriöihin ja asunnon huonoon hoitoon odotetaan alentavan siivoustoimen ja korjaustoimen menoja. Häätöjen vähenemisen ja asumisviihtyvyyden paranemisen kautta asumisneuvonnan odotetaan vähentävän myös vaihtuvuutta.

Myös asukasrakenteella odotetaan olevan merkittävä vaikutus kiinteistöyhtiöiden tunnuslukuihin. Miesten ja yksinasuvien työikäisten osuudella oletetaan olevan yhteys häiritsevän elämän vuoksi nostettuihin oikeusprosesseihin ja häätöihin. Myös vieraskielisten osuudella uskotaan olevan vaikutusta näihin. Vuokratästeihin

ja niiden vuoksi nostettuihin oikeusjuttuihin ja tehtyihin häätöihin uskotaan olevan yhteys yhden vanhemman perheillä. Myös korkeamman työttömyysasteen uskotaan vaikuttavan vuokratärasteihin ja häiritsevän elämän ongelmiin lisäävästi sekä asumisviihtyvyyteen, koettuun turvallisuuteen ja häiriöihin heikentävästi. Eläkeikäisten osuuden odotetaan vähentävän häiritsevän elämän ongelmia ja parantavan asumisviihtyvyyttä ja turvallisuutta.

Helsingin kaupungin kiinteistövirasto julkaisee vuosittain tietoja kaupungin omistamista vuokrataloista kiinteistöyhtiöittäin. Niistä on valittu analyysin selitettäviksi muuttujiksi:

- vireille pannut asuntoasiat ja häädöt/100 asukasta 2002–2008
 - yhteensä
 - häiritsevän elämän/asunnon huonon hoidon vuoksi
 - vuokratärastien vuoksi
- itse lähteneet/100 asukasta 2005–2008
 - yhteensä
 - häiritsevän elämän/asunnon huonon hoidon
 - vuokratärastien vuoksi
- vuokrasaavat, vuokratappiot ja jälkiperintäsaavat €/htm²/kk 2005–2008
- siivoustoimen ja korjaustoimen kustannukset €/htm²/kk 2002–2008
- asukkaiden vaihtuvuus 2004–2008.

Mallin avulla selvitetään, mikä on selittävien muuttujien, ja erityisesti asumisneuvonnan, vaikutus näihin.

Tämän tutkimuksen kannalta tärkein selittävä muuttuja on asumisneuvojan palvelujen saatavuus kiinteistöyhtiössä. Mukana on myös kaikki tiedossa olevat asumisneuvojakokeilut ja -hankkeet ennen kaupungin järjestämää asumisneuvojatoimintaa vuodesta 2000 alkaen. Asumisneuvojan palvelut on katsottu saataviksi vuodelle, mikäli toimintaa on ollut vuoden aikana vähintään 6 kuukautta. Asumisneuvonnan laadullisia eroja ja painotuksia eri vuosina tai kiinteistöyhtiöillä ei ole otettu huomioon. Lisäksi oletetaan, että asumisneuvonnan vaikutus ilmenee kyseessä olevan neuvontavuoden aikana. Asumisneuvoja-dummy -muuttuja (muuttuja voi saada vain kaksi arvoa: asumisneuvontaa on = 1 ei = 0) mallissa muodostettu seuraaville kiinteistöyhtiöille:

- Kontulan Kiinteistöt Oy 2000–2002, 2006–2008
- Vesalan Kiinteistöt Oy 2004–2008
- Myllypuron kiinteistöt Oy 2003–2008
- Vuosaaren Kiinteistöt Oy 2006–2008
- Kantakaupungin kiinteistöt Oy 2006–2008
- Malmin Kiinteistöt Oy 2006–2008
- Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot 2002–2004, 2008
- Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy 2006–2007

Muut kaupungin kiinteistöyhtiöt sekä ko. yhtiöiden ne vuodet, jolloin ei ollut asumisneuvontapalvelua, toimivat mallissa vertailuryhmänä.

Vuosi-dummy -muuttujat (2003–2008) ovat mukana mallissa selittävinä muuttujina selittämässä kaikille kiinteistöyhtiöille yhteistä vuosivaihtelua, vertailuvuotena toimii ensimmäinen vuosi, josta kaikki tarvittavat tiedot on saatavilla. Niiden tuloksia ei raportoida erikseen.

Selittävinä muuttujina analyysissä käytetään lisäksi Helsingin kaupungin tietokeskuksen rakennustasosta väestöä vuonna 2008 kuvaavasta tilastoaineistosta laskettuja kaupungin kiinteistöyhtiöihin kohdistettuja asukasrakennetta kuvaavia jakaumia, joiden oletetaan olevan yhteydessä tutkittavien indikaattorien vaihteluun:

- miesten osuus asukkaista
- yksinasuvien työikäisten asuntokuntien osuus (19–64-vuotiaat)
- vieraskielisten osuus (muu kuin suomi tai ruotsi äidinkielenä)asukkaista
- lapsiperheiden osuus asuntokunnista
- yhden vanhemman perheiden osuus lapsiperheistä
- eläkeikäisten osuus (65-vuotiaat ja sitä vanhemmat)asukkaista.

Alueen sosioekonomisten ominaisuuksien oletetaan olevan yhteydessä asukkaiden valikoitumiseen kaupungin vuokrakiinteistöihin sekä tutkittavien indikaattorien vaihteluun. Niiden vaikutusta selitettäviin muuttujiin tarkastellaan aluesarjoista ja tietokeskuksen Helsinki alueittain -julkaisusta kerätyin Helsingin peruspiirejä kuvaavain muuttujin:

- työttömyysaste alueella
- keskiansio alueella
- arava-vuokra-asuntojen osuus alueen asuntokannasta.

Nämä kuitenkin korreloivat keskenään voimakkaasti (ks. kuvio 11) ja multikollineaarisuuden välttämiseksi valittiin aluetta kuvaavaksi muuttujaksi pelkästään työttömyysaste (2002–2008) peruspiireissä.

Kiinteistöyhtiöiden tiedot ja rakennustasoinen väestö on sijoitettu peruspiireihin sijaintinsa perusteella, lukuun ottamatta Kantakaupungin Kiinteistöjä, joka on yhdistetty kantakaupungin alueeseen.

Aineiston pienuudesta johtuen on tämän analyysin korkeimmaksi hyväksyttäväksi riskitasoksi määriteltä 10 %. Tässä analyysissä tulos on tilastollisesti merkitsevä (+++/---), kun p-arvo on pienempi 0,01 %, eli 99 %:sesti tutkimuksen perusjoukossa pätevä. Tulos on melkein merkitsevä (++/--), kun p-arvo pienempi kuin 0,05 ja pätevä perusjoukossa 95 %:sesti. Analyysin tulosta pidetään tilastollisesti vähän merkitseväenä (+/-), kun t-testin p-arvo on pienempi kuin 0,10. Tällöin analyysin tulos on tutkimuksen perusjoukossa 90 %:n varmuudella pätevä ja virheen todennäköisyys on 10 %.

Asumisviihtyvyyden osatekijät

Vastaavalla mallilla tarkastellaan myös asumisneuvonnan ja asumisviihtyvyyden osatekijöiden yhteyttä toisiinsa. Asumisviihtyvyyden aineisto koostuu Helsingin kaupungin tietokeskuksen asumisviihtyvyydskyselytutkimusten vastauksiin vuosilta 2005 ja 2008 kaupungin omistamista alueellisista kiinteistöyhtiöistä. Mukaan on valittu asumisviihtyvyyden osa-alueita, joiden voidaan ajatella liittyvän asumisneuvontaan ja jotka on kysytty vertailukelpoisella tavalla molempina vuosina.

Hypoteesina on, että asumisneuvonta lisää asumisviihtyvyyttä puuttamalla asumisen häiriötilanteisiin ja asukkaiden välisiin konflikteihin. Tällöin häiriöt vähenevät ja koettu turvallisuus lisääntyy, jolloin viihtyminen asunnossa ja asuintalossa paranevat. Isännöintiä koskevat kysymykset liittyvät suoraan asumisneuvonnan toimenkuvaan, arvion voidaan ajatella koskevan myös asumisneuvontaa, mikäli sitä on kiinteistöyhtiössä saatavilla. Asumisneuvonnan tulisi lisätä tyytyväisyyttä isännöintiin vuokra- ja vastikeongelmissa asioidessa, asunnonvaihtokysymyksissä asioidessa ja järjestyshäiriöihin puuttamisessa. Toisaalta on myös mahdollista, että useamman mahdollisuuden antaminen häiriökäyttäytyjälle alentaa asumisviihtyvyyttä, mikäli tämä ei onnistu muuttamaan käyttäytymistään. Myös asukasrakenteella odotetaan olevan merkittävä vaikutus asumisviihtyvyyteen.

Selitettävänä muuttujina asumisviihtyvyyden mallissa on:

- tyytyväisyys asuntoon
- viihtyminen asuintalossa

- häiriöiden esiintyminen asuinalossa (ilkivaltaa tai sotkemista, juopottelua yleisissä tiloissa tai pihalla, naapureiden metelöintiä, huumeiden käyttöä tai kauppaa)
- turvallisuus asuinalossa (keskiarvo väittämistä: rapussa ja pihalla on turvallista iltaisin, talon paikoitusalueiden käyttö on turvallista, talon pyöräsuojia voi käyttää turvallisesti säilytykseen, yleisiä säilytystiloja voi käyttää turvallisesti säilytykseen)
- tyytyväisyys isännöintiin asioinnissa vuokra- ja vastikeongelmissa
- tyytyväisyys isännöintiin asioinnissa asunnonvaihtokysymyksissä
- tyytyväisyys isännöintiin järjestyshäiriöihin puuttumisessa.

Tärkein selittävä muuttuja on jälleen asumisneuvojan palvelujen saatavuus kiinteistöyhtiössä. Asumisneuvoja-dummy -muuttuja on mallissa muodostettu seuraaville kiinteistöyhtiöille kyselyn vuosille 2005 ja 2008:

- Kontulan Kiinteistöt Oy 2008
- Vesalan Kiinteistöt Oy 2005 & 2008
- Myllypuron kiinteistöt Oy 2005 & 2008
- Vuosaaren Kiinteistöt Oy 2008
- Kantakaupungin Kiinteistöt Oy 2008
- Malmin Kiinteistöt Oy 2008
- Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot 2008.

Muut kaupungin kiinteistöyhtiöt sekä ko. yhtiöiden kyselyvuodet, jolloin ei ollut asumisneuvontapalvelua, toimivat mallissa vertailuryhmänä.

Selittävinä muuttujina analyysissä käytetään lisäksi samoja, Tietokeskuksen rakennustasoista väestöä vuonna 2008 kuvaavasta tilastoaineistosta laskettuja asukasrakennetta kuvaavia, kaupungin kiinteistöyhtiöihin kohdistettuja jakaumia:

- miesten osuus asukkaista
- yksinasuvien työikäisten asuntokuntien osuus (19–64-vuotiaat)
- vieraskielisten osuus (muu kuin suomi tai ruotsi äidinkielenä) asukkaista
- lapsiperheiden osuus asuntokunnista
- yhden vanhemman perheiden osuus lapsiperheistä
- eläkeikäisten osuus (65-vuotiaat ja sitä vanhemmat) asukkaista.

Alueen vaikutusta kuvaava muuttuja on työttömyysaste alueella, lähteenä Helsingin tietokeskuksen Helsinki alueittain -julkaisu.

Mallien rajoitukset

Tutkimuksessa käytetyt tilastolliset mallit sisältävät jonkin verran rajoituksia. Malleissa on käytetty vuoden 2008 rakennustasoista väestötilastoa kuvaamaan kiinteistöyhtiöiden asukasrakennetta kaikkina mallin vuosina. Asukasrakenne on kuitenkin muuttunut jonkin verran 2000-luvun alusta vuoteen 2008, mm. maahanmuuttajien osuus on noussut. Myös yli 65-vuotiaiden osuus on kasvanut 2000-luvulla väestön ikääntyessä, mutta kiinteistöyhtiöiden asukkaiden vaihtuessa muuta asuntokantaa hitaammin.

Mallin kattavuutta rajoittaa myös aineiston pieni koko: alueellisia kiinteistöyhtiöitä on vain 21, ja asumisneuvontaa on ollut kahdeksassa niissä, ja vain osan aikaa. Tutkimusjakso on myös melko lyhyt ja asumisneuvontatoiminta on kehittynyt ja uudelleenorganisoinut sen aikana. Kaikkia kiinteistöyhtiöiden tunnuslukuja ei myöskään ole saatavilla kaikkina vuosina. Asumisviihtyvyysskyselyitä on tutkimusjaksolla tehty vain kaksi, vuonna 2005 ja 2008, jolloin aineisto on toista mallia pienempi. Havaintojen määrä vaihtelee kiinteistöyhtiöiden toimintojen tunnuslukuja tarkastelevissa malleissa 84:stä 147:ään ja asumisviihtyvyyden osatekijöiden malleissa havaintojen

lukumäärä on 42. Vuoden 2009 luvut eivät ehtineet valmistua otettaviksi mukaan tähän tutkimukseen. Asumisneuvonta on kuitenkin laajentunut ja organisoitunut uudelleen vuoden 2009 syksystä alkaen. Niinpä analyysin tulokset eivät täysin kuvaa tämän hetkisen asumisneuvonnan tuloksia.

Analyyysin tulokset

Vireille pannut huoneenvuokra-asiat 2002–2008

Selitettävänä muuttujana on vireille pannut huoneenvuokra-asiat 100 asukasta kohti (ks. liite 10). Analyysimalli selittää vaihtelusta 46 %. Asumisneuvonnalla on tilastollisen analyysin perusteella voimakas vähentävä vaikutus oikeuteen vietäviin asuntoasioihin: Asumisneuvojan palvelujen saatavuus vähentää vireille pantuja huoneenvuokra-asioita 0,522 kappaletta sataa asukasta kohti. Se on 28 % vireillepanoista, kun keskiarvo kaikilta vuosilta kaikissa yhtiöissä oli 1,87 vireillepanoa sataa asukasta kohti. Tulos on melkein tilastollisesti merkitsevä, estimoidun kertoimen p-arvo on 0,02. Vireille pantuihin huoneenvuokra-asioihin sataa asukasta kohden vaikuttaa alentavasti myös eläkeikäisten osuus asukkaista. Vieraskielisten korkeampi osuus taas lisää vireille pantuja huoneenvuokra-asioita, samoin yksinhuoltajien osuus lapsiperheistä. Kiinteistötasoisten tekijöiden lisäksi alueen työttömyysaste vaikuttaa vähän alentavasti, vaikutussuunta on ennako-oletuksen vastainen.

Vireillepannut huoneenvuokra-asiat jaettiin edelleen häiritsevän elämän vuoksi ja vuokratähtien takia oikeuteen vietyihin tapauksiin. Mallin mukaan asumisneuvonnalla on lisäävä vaikutus häiritsevän elämän vuoksi oikeuteen vietyihin tapauksiin, mutta tulos ei ole tilastollisesti merkitsevä. Käytetty malli pystyy selittämään ilmiöstä vain 20 %. Yksinasuvien työkäisten osuudella on lisäävä vaikutus häiritsevistä elämästä liikkeelle lähteneisiin asuntoprosesseihin. Yhden vanhemman perheiden osuus lapsiperheistä vähentää hieman häiriöstä aiheutuneita vireillepanoja. Muilla tekijöillä ei ole merkitsevää vaikutusta.

Sen sijaan vuokratähtien takia vireille pantuihin huoneenvuokra-asioihin asumisneuvonnalla on huomattava vaikutus. Käytetty malli selittää ilmiön vaihtelusta 46 %. Asumisneuvojan palveluiden saatavuus kiinteistöyhtiössä vähentää 0,539 kappaletta huoneenvuokra-asioita sataa asukasta kohden. Se on 30 % vuokratähtien vuoksi vireillepannuista asuntoasioista, kun keskimäärin niitä oli 1,82 kappaletta sataa asukasta kohden vuodessa. Tulos on tilastollisesti melkein merkitsevä, eli 95 %:sesti pätevä.

Myös eläkeikäisten korkeampi osuus vähentää kohtalaisesti vuokratähteistä aiheutuvaa huoneenvuokra-asioiden vireille panoa, hieman myös korkeampi työttömyysaste peruspiirissä. Vieraskielisten osuus asukkaista ja yhden vanhemman perheiden osuus lapsiperheistä kiinteistöyhtiössä lisää hieman vuokratähteistä vireille pantuja huoneenvuokra-asioita.

Häädöt 2002–2008

Tilastollisen analyysin perusteella asumisneuvonnalla on vaikututusta häätöjen määrään (ks. liite 11). Käytetty malli selittää häätöihin sataa asukasta kohden liittyvästä vaihtelusta 33 %. Asumisneuvojan palvelujen saatavuus laskee mallin mukaan 0,082 kappaletta häätöjä sataa asukasta kohden. Se on lähes kolmannes kiinteistöyhtiöiden häätöjen keskiarvosta, joka on 0,254 häätöä sataa asukasta kohti. Tulos on tilastollisesti melkein merkitsevä, eli pätee 95 %:sesti tutkimuksen perusjoukossa.

Mallin mukaan häätöjen määrää lisää sekä yksinasuvien työkäisten osuuden kasvu että lapsiperheiden osuuden kasvu, molemmat noin 0,02 kappaletta osuuksien kasvaessa prosenttiyksikön. Myös vieraskielisten osuuden kasvu lisää hieman häätöjen määrää, 0,006 kappaletta sataa asukasta kohden.

Vaikutussuhteet ovat erilaiset, kun tarkastellaan erikseen häätöjä häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon takia ja vuokratähtien takia. Tilastollinen analyysi ei osoita tilastollisesti merkitsevää yhteyttä häiritsevän elämän takia tehtyjen häätöjen

ja asumisneuvojan palvelujen saatavuuden välillä, vaikka vaikutuksen suunta on vähentävä. Sen sijaan häiritsevän elämän häätöihin vaikuttaa hieman vähentävästi yhden vanhemman perheiden osuuden kasvu. Hieman lisäävä vaikutus on yksinasuvien työikäisten osuuden kasvulla, vieraskielisten asukkaiden osuuden kasvulla ja lapsiperheiden osuuden kasvulla. Malli selittää häiriöistä johtuvia häätöjä huonosti, vain 16 % ilmiön vaihtelusta. Häätöjen määrät ovat pieniä, erityisesti häiritsevästä elämästä tehdyt, joten satunnaisvaihtelua on paljon.

Mallin mukaan asumisneuvonnalla on vaikutusta vuokratien vuoksi tehtyihin häätöihin: asumisneuvojan palveluiden saatavuus vähentää häätöjä 0,073 kappaletta sataa asukasta kohden, mikä on 31 % vuokratienhäätöjen keskiarvosta kiinteistöyhtiöissä. Tulos on tilastollisesti vähän merkitsevä, eli pätevä 90 %:ssa tapauksista. Analyysimalli pystyy selittämään vuokratienhäätöjen vaihtelusta 32 %. Vuokratienhäätöjä lisää lapsiperheiden osuuden kasvu kiinteistöyhtiössä sekä yksin asuvien työikäisten osuuden kasvu.

Itse lähteneet 2005–2008

Häätöjen lisäksi on syytä tarkastella myös häätöuhan alla muuttaneita, sillä osa poistuu ilmoittamatta kun huoneenvuokra-asia on laitettu vireille. Asumisneuvojalla ei kuitenkaan ole mallin mukaan tilastollisesti merkitsevää vaikutusta itse lähteneiden määrään (ks. liite 12), vaikka vaikutuksen suunta onkin vähentävä. Ainoa mallin muuttuja, jolla on tilastollisesti merkitsevä vaikutus itse lähteneiden määrään, on korkeampi työttömyysaste peruspiirissä, jonka vaikutus on vähentävä. Malli kykenee selittämään ilmiöstä vain 16 %. Itse lähteneiden määrät ovat vähäisiä, joten lukuihin liittyy paljon satunnaisvaihtelua.

Itse häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon takia lähteneisiin ei millään mallin muuttujalla ole tilastollisesti merkitsevää vaikutusta. Mallin selitysvaima on 20 %. Itse vuokratien takia lähteneiden määrää selittää mallista ainoastaan vähentävästi peruspiirin työttömyysasteen kasvu ja mallin selitysosuus on 14 %.

Vuokrasaajat, vuokratappiot ja jälkiperintäsaajat 2005–2008

Tilastollisen analyysin perusteella asumisneuvonnalla ei ole tilastollisesti merkitsevää vaikutusta vuokrasaajiin, vaikka vaikutuksen suunta on vähentävä (ks. liite 13). Vieraskielisten osuuden kasvulla on pieni vähentävä vaikutus vuokrasaajiin, kun taas lapsiperheiden osuuden kasvu ja työttömyysasteen nousu peruspiirissä lisäävät hieman vuokrasaajia. Malli kykenee selittämään vuokrasaajien vaihtelusta 45 %.

Tilastollisen analyysin mukaan asumisneuvonnan yhteys vuokratappioihin ei ole tilastollisesti merkitsevä, vaikutuksen suunta olisi lisäävä. Malli selittää vuokratappioiden vaihtelusta 18 %. Hiukan vuokratappiota lisäävä vaikutus on miesten osuuden kasvulla, hieman vähentävä taas yksinasuvien työikäisten osuuden ja vieraskielisten osuuden kasvulla kiinteistöyhtiössä.

Mallin mukaan asumisneuvonnalla on vaikutus jälkiperintäsaajiin, eli ulosoton jälkeen perintään meneviin saajiin, mutta vaikutus on lisäävä. Asumisneuvojan palveluiden saatavuus lisää jälkiperintäsaajia 0,17 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa, mikä on 75 % jälkiperintäsaajien keskiarvosta, 0,23 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa. Malli selittää jälkiperintäsaajien vaihtelusta 36 %. Jälkiperintäsaajat lisääntyvät myös hieman yhden vanhemman perheiden osuuden kasvaessa.

Korjaus- ja siivoustoimi 2002–2008

Asumisneuvonnalla on analyysin mukaan lisäävä vaikutus korjaustoimen menoihin (ks. liite 14). Asumisneuvojan palveluiden saatavuus kiinteistöyhtiössä lisää 0,058 euroa korjaustoimen menoja huoneistoneliometriä kohden kuukaudessa, mikä on 42 % korjauskustannusten keskiarvoon, 0,138 euroa huoneistoneliömetriltä kuukaudessa,

nähdän. Tulos on tilastollisesti merkitsevä, eli pätee 99 %:ssa tapauksia. Muilla mallin muuttujilla ei ole tilastollisesti merkitsevää vaikutusta korjaustoimen menoihin. Malli kykenee selittämään korjaustoimen menojen vaihtelusta 22 %.

Asumisneuvonnalla ei mallin mukaan ole vaikutusta siivoustoimen kustannuksiin. Yksinasuvien työikäisten osuuden kasvu ja vieraskielisten osuus kiinteistöyhtiössä lisäävät hieman siivoustoimen kustannuksia, miesten osuuden kasvu puolestaan hieman vähentää siivoustoimen kustannuksia. Malli selittää siivoustoimen kustannusten vaihtelusta 40 %.

Vaihtuvuus 2004–2008

Asumisneuvonnalla ei ole analyysin perusteella tilastollisesti merkitsevää vaikutusta vaihtuvuuteen, vaikutuksen suunta on kuitenkin vähentävä (ks. liite 15). Malli selittää vaihtuvuuden vaihtelusta 39 %. Selittävästä muuttujista lapsiperheiden ja yhden vanhemman perheiden osuuden kasvulla on hieman lisäävä vaikutus vaihtuvuuteen.

Asumisviihtyvyyden osatekijät 2005 ja 2008

Vastaavalla mallilla kuin kiinteistöyhtiöiden toimintojen tunnuslukuja tarkasteltiin myös asumisviihtyvyyden osatekijöitä kyselyvuosilta 2005 ja 2008. Tulokset käydään seuraavassa läpi hieman lyhyemmin.

Tyytyväisyys asuntoon

Asumisneuvonnalla ei ole analyysimallin mukaan tilastollisesti merkitsevää vaikutusta tyytyväisyyteen asuntoon. Malli selittää ilmiön vaihtelusta 32 %. Mallin selittävillä muuttujilla ei kuitenkaan ole merkitsevää vaikutusta tyytyväisyyteen asuntoon.

Viihtyminen asuintalossa

Analyysin perusteella asumisneuvonnalla ei havaita tilastollisesti merkitsevää vaikutusta asuintalossa viihtymiseen. Vaikutuksen suunta on kuitenkin viihtymistä lisäävä. Mallin selitysvaikutus on 80 %. Kohtalainen lisäävä vaikutus on eläkeikäisten osuudella. Viihtymistä asuintalossa puolestaan vähentää vieraskielisten osuuden ja yhden vanhemman perheiden osuuden kasvu.

Häiriöt asuintalossa

Asumisneuvonnalla ei ole analyysimallin mukaan tilastollisesti merkitsevää vaikutusta koettuihin häiriöihin asuintaloissa. Vaikutuksen suunta on kuitenkin vähentävä. Malli selittää ilmiön vaihtelusta 75 %. Koettuja häiriöitä lisäävä vaikutus on korkeammalla työttömyysasteella ja vieraskielisten osuudella. Koettuja häiriöitä vähentää mallin mukaan miesten, yksinasuvien työikäisten, lapsiperheiden ja eläkeikäisten korkeampi osuus asukkaista.

Turvallisuus asuintalossa

Asumisneuvonnalla ei ole analyysimallin mukaan tilastollisesti merkitsevää vaikutusta koettuun turvallisuuteen asuintalossa. Vaikutuksen suunta on kuitenkin positiivinen. Mallin selitysvaikutus koetussa turvallisuudessa on 76 %. Turvallisuutta lisäävä vaikutus on miesten osuudella ja yksin asuvien työikäisten osuudella, lapsiperheiden osuudella ja eläkeikäisten osuudella. Turvallisuutta heikentävä vaikutus on puolestaan korkeammalla työttömyysasteella, yhden vanhemman perheiden osuudella ja vieraskielisten osuudella.

Tyytyväisyys isännöintiin: asiointi asunnonvaihtoaosioissa

Analyysin mukaan asumisneuvonnalla ei ole vaikutusta arvioin isännöinnin tasoon asunnonvaihtokysymyksissä. Malli selittää arvioiden vaihtelusta vain 24 %, eikä millään muullakaan selittävällä muuttujalla ole tilastollisesti merkitsevää vaikutusta.

Tyytyväisyys isännöintiin: asiointi vuokra- ja vastikeongelmissa

Asumisneuvonnalla ei mallin mukaan ole tilastollisesti merkitsevää vaikutusta tyytyväisyyteen isännöintiin vuokra- ja vastikeongelmissa. Mallin selitysvoima arvioiden vaihteluun on 36 %. Tyytyväisyyttä lisäävä vaikutus on miesten korkeammalla osuudella asukkaista, vähentävä vaikutus puolestaan korkeammalla työttömyysasteella.

Tyytyväisyys isännöintiin: järjestyshäiriöihin puuttuminen

Analyysin perusteella arvioilla isännöinnistä järjestyshäiriöihin puuttumisen osalta ei ole yhteyttä asumisneuvontaan. Malli selittää arvioiden vaihtelusta 49 %. Tyytyväisyyttä lisää suurempi työttömyysaste alueella. Tyytyväisyyttä vähentävä vaikutus on eläkeikäisten lisääntyvällä osuudella kiinteistöyhtiössä.

Tulosten pohdintaa

Tarkasteltaessa analyysin tuloksia tarkemmin on muistettava tutkimuksen lähtökohdat ja rajoitukset. Tutkimuksen aineistot ovat pieniä, jonka vuoksi niissä esiintyy paljon satunnaisvaihtelua, jota ei pystytä selittämään. Tällöin mallien selitysasteet jäävät alhaisiksi. Aineistot kuvaavat tilannetta vuoteen 2008 asti, eikä asumisneuvontatoiminnan laajentuminen ja uudelleenorganisointi syksystä 2009 alkaen näy analyysin tuloksissa. Tilastollisen analyysin avulla on kuitenkin saatu esiin joitakin vaikutuksia, joita on syytä pohtia tarkemmin. On myös mahdollista, että on olemassa vielä muita vaikutuksia, jotka eivät tule esille käytetyissä malleissa. Saadut tulokset voivat myös poiketa jonkin verran asumisneuvojen kokemuksista ja saavutetuista tuloksista, sillä asumisneuvojen toimintaa suhteutetaan asumisneuvonnan asiakaisiin, kun taas tässä tutkimuksessa vertailukohtana ovat ne kiinteistöyhtiöt, joissa ei ole asumisneuvontaa.

Selitysasteet

Käytetty analyysimalli selittää kohtalaisesti huoneenvuokra-asioiden vireillepanoja yhteensä sekä vuokratapojen vuoksi vireille pantuja huoneenvuokra-asioita, mutta häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon vuoksi vireille pantuja asuntoasioita malli selittää heikommin. Tähän vaikuttaa osaltaan tapausten vähäinen määrä, mikä on murto-osa vuokratapasioista, jolloin suuri osa on satunnaista vaihtelua. Tätä selittää osaltaan se, että oikeusprosessi laitetaan yleensä vireille maksamattomien vuokrien vuoksi helpomman todennettavuuden vuoksi, vaikka asukas aiheuttaisi myös häiriötä yhtiössä. Tästä seuraa, että myös häiritsevän elämän vuoksi tehtyjä häätöjä on hyvin vähän, ja selitysaste vielä alhaisempi, mutta häädöissä yhteensä ja vuokratapojen vuoksi tehdyissä häädöissä selitysaste on kohtalainen. Myös itse lähteneissä, vuokratappioissa ja korjaustoimen menoissa selitysaste on heikko. Vuokrasaattavissa, jälkiperintäsaattavissa, siivoustoimen menoissa ja vaihtuvuudessa selitysaste on parempi. Asumisviihtyvyyden osatekijöiden selitysasteet ovat pääsääntöisesti hyvin korkeita, erityisesti viihtyvyys asuintalossa, häiriöt asuintalossa ja turvallisuus -muuttujien vaihtelu selittyy 75–85 %:sti käytetyillä analyysimalleilla. Alin selitysaste asumisviihtyvyyden osalta on isännöinnissä asioinnissa asunnonvaihtokysymyksissä, muiden muuttujien osalta selitysaste on kohtalainen. Monen ilmiön kohdalla suuri osa mahdollisista vaikuttavista tekijöistä jää kuitenkin selvittämättä.

Asumisneuvonnan vaikutukset

Asumisneuvonnalla on tilastollisen analyysin perusteella voimakas vähentävä vaikutus oikeuteen vietäviin asuntoasioihin: Asumisneuvojan palvelujen saatavuus vähentää vireille pantuja huoneenvuokra-asioita 28 % keskiarvosta. Tulos vahvistaa hypoteesin ja on myös asumisneuvonnalle asetettujen tavoitteiden mukainen. Eniten säästöä syntyy kaikille osapuolille kun asukkaiden ongelmat voidaan ratkaista ennen asuntoprosessin käynnistämistä, mikä on myös asukkaan kannalta paras vaihtoehto.

Vireillepanojen väheneminen säästää hallinnollista työtä kiinteistöyhtiöissä ja vähentää kuormitusta käräjäoikeudessa.

Mallin mukaan asumisneuvonnalla ei ole tilastollisesti merkitsevää vaikutusta häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon vuoksi oikeuteen vietyihin tapauksiin. Tapauksia on vain murto-osa kaikista oikeuteen menneistä asuntoprosesseista ja myös lukumääräisesti vähän ja satunnaisvaihtelu on suurta. Tähän voi jonkin verran vaikuttaa käytäntö, jonka mukaan oikeusprosessit nostetaan helpomman todennettavuuden vuoksi vuokra-asioista, vaikka myös häiritsevän elämän ongelmia esiintyisi. Toisaalta asumisneuvontakaan ei voi estää kaikkia häätöjä, ja ilman asumisneuvontaa suuri osa vuokratähtihäädöistä sovitaan, mutta häiritsevän elämän vuoksi nostettuja ei, joten lopputuloksen kannalta käytännöt eivät välttämättä eroa niin paljon häiritsevän elämän tapauksissa, oli asumisneuvontaa saatavilla tai ei.

Vuokratähtien takia vireille pantuihin huoneenvuokra-asioihin asumisneuvonnalla on merkittävä vaikutus. Asumisneuvojan palveluiden saatavuus kiinteistöyhtiössä vähentää 30 % vuokratähtien vuoksi vireillepantuja asuntoasioista keskiarvosta. Asumisneuvonnan tietorekisterin mukaan lähes puolessa asiakastapauksissa oli ongelmana vuokranmaksu ja niistä vuokranmaksuongelmaisista, joiden asiakasprosessi oli kirjattu, 73 %:n kanssa oli tehty maksusopimus- tai suunnitelma. Myös asumisneuvonnan raporttien perusteella asumisneuvojat ovat kokeneet vaikuttavuutta erityisesti vuokranmaksuongelmissa.

Tilastollisen analyysin perusteella asumisneuvonnalla on voimakas vaikutus häätöjen määrään. Asumisneuvojan palvelujen saatavuus laskee mallin mukaan häätöjä sataa asukasta kohden lähes kolmanneksella kiinteistöyhtiöiden häätöjen keskiarvosta. Asumisneuvonnan vastaavan ohjaajan Anne Kinnin mukaan asumisneuvonnalla on pystytty viimeisen vuoden aikana estämään häädöistä vielä suurempi prosentti, jopa puolet. On kuitenkin muistettava, että tässä tutkimuksessa vertailukohtana on kiinteistöyhtiöt, joissa ei ole asumisneuvontaa. Kuitenkin myös niissä suuri osa oikeusprosesseista ei päädy häätöön. Näkökulmana on tällöin, minkä verran asumisneuvonta normaalin sopimisen lisäksi vähentää häätöjä.

Tilastollinen analyysi ei osoita tilastollisesti merkitsevää yhteyttä häiritsevän elämän takia tehtyjen häätöjen ja asumisneuvojan palvelujen saatavuuden välillä. Tämä on linjassa asumisneuvonnan raporttien kanssa, joiden mukaan kaikkia häätöjä ei voida estää, sillä kaikki ihmiset eivät kykene sopeutumaan sosiaalisen asumisen sääntöihin. Ne, joiden häätö tapahtuu yksinomaan häiritsevän elämän vuoksi, ovat luultavasti usein tällaisia tapauksia. Asumisneuvojen kokemusten mukaan kuitenkin myös häiritsevän elämän tapauksissa on koettu vaikuttavuutta puuttamalla ajoissa häiriöihin. Kuitenkin esimerkiksi päihdeongelmaisten asukkaiden tapauksissa asumisneuvojan on vaikea saada aikaan tuloksia (Korteniemi 2008).

Mallin mukaan asumisneuvonnalla on merkittävä vaikutus vuokratähtien vuoksi tehtyihin häätöihin: asumisneuvojan palveluiden saatavuus vähentää häätöjä 31 % vuokratähtihäätöjen keskiarvosta kiinteistöyhtiöissä.

Osa asukkaista muuttaa omasta aloitteestaan ilmoittamatta, kun huoneenvuokra-asia on laitettu vireille. Asumisneuvojalla ei kuitenkaan ole mallin mukaan tilastollisesti merkitsevää vaikutusta itse lähteneiden määrään. Itse lähteneiden määrät ovat hyvin pieniä, jolloin satunnaisvaihtelu on suurta.

Tilastollisen analyysin perusteella asumisneuvonnalla ei ole tilastollisesti merkitsevää vaikutusta vuokrasaataviin, vaikka vaikutuksen suunta on vähentävä. Tulos ei ole hypoteesin mukainen, oletuksena oli, että asumisneuvonta vähentäisi myös vuokrasaatavia. Myös vuokratähtihäätöjen vähenemisen perusteella olisi voinut olettaa, että myös vuokrasaatavat pienenevät. Tähän voi olla selityksenä se, että useat vuokralaiset maksavat vuokransa säännöllisesti hieman myöhässä, jolloin vuokranmaksupäivänä useilla asukkailla on vuokravelkaa. Näin ollen vuokrasaatavat eivät oleellisesti pienene vaikka todellisiin vuokravelkoihin voitaisiinkin vaikuttaa

asumisneuvonnalla. Myöskään maksusuunnitelmien tekeminen ja noudattaminen ei poista vuokrasaatavia, vaan voi jopa mahdollistaa niiden lisääntymistä, kun asuminen voi jatkua vuokrarästeistä huolimatta. Maksusuunnitelmien avulla hoidettuina vuokravetelöiden ei kuitenkaan pitäisi mennä ulosottoon.

Tilastollisen analyysin mukaan asumisneuvonnan yhteys vuokratappioihin, eli ulosottoon menneisiin vuokrasaataviin, ei ole tilastollisesti merkitsevä. Asumisneuvonnan odotettiin vähentävän myös vuokratappioita, kun vuokrarästeistä aiheutuvat oikeusprosessit ja häädöt vähenivät. Anne Kinnin mukaan osa kiinteistöyhtiöistä on myös raportoinut vuokratappioiden pienentyneen, jopa puolittuneen asumisneuvonnan myötä viimeisen vuoden aikana. Toisaalta asukkaiden maksuvaikeudet eivät ole sinällään vähentyneet, vaikka asumisneuvojat ovatkin onnistuneet vähentämään vuokrarästeistä aiheutuneita häätöjä maksusopimusten ja -suunnitelmien avulla. Joissakin tapauksissa asuminen on voinut jatkua ulosottotuomion jälkeenkin. On myös muistettava, että tutkimuksen tilastoaineisto on ajalta ennen asumisneuvojatoiminnan laajentumista. Myös kiinteistöyhtiöiden kirjanpitoikäytännöissä voi olla eroja.

Mallin mukaan asumisneuvonnalla on vaikutus jälkiperintäsaataviin, eli ulosotosta varattomuusmerkinnällä palautuneiden oikeuden päätösten saatavien perintään. Vaikutus on kuitenkin lisäävä, mikä on vastoin alkuperäistä hypoteesia: Asumisneuvojan palveluiden ollessa saatavilla lisääntyvät jälkiperintäsaatavat peräti 75 % jälkiperintäsaatavien keskiarvosta.

Alkuoletuksena odotettiin, että asumisneuvonta vähentäisi korjaustoimen menoja, kun neuvonta motivoisi asukkaita huolehtimaan asuinympäristöstään ja asunnostaan paremmin. Asumisneuvonnalla on kuitenkin tilastollisen analyysin mukaan lisäävä vaikutus korjaustoimen menoihin: Asumisneuvojan palveluiden saatavuus kiinteistöyhtiössä lisää korjaustoimenkustannuksia 42 % korjauskustannusten keskiarvoon nähden. Toisaalta voidaan myös ajatella, että asumisneuvojan työn kautta korjattavia kohteita tulee herkemmin ilmi, kun asumisneuvojalla on pääsy kotikäynneille huonosti hoidettuihin asuntoihin ja niiden korjaamisen tahti nopeutuu. Myös asunnonvaihtojen kautta korjaustoimen kustannukset voivat kasvaa. Mallin selitysvoimaa voisi luultavasti parantaa, jos kiinteistöjen rakennus- ja peruskorjausvuodet voitaisiin ottaa huomioon. Eri yhtiöissä voidaan myös noudattaa erilaista politiikkaa korjausten suhteen. On mahdollista, että kiinteistöyhtiöissä, joissa on asumisneuvoja, ollaan muutenkin kiinnostuneempia paneutumaan asukkaiden viihtymiseen.

Asumisneuvonnalla ei mallin mukaan ole vaikutusta siivoustoimen kustannuksiin, alkuoletuksen vastaisesti. Oletettiin, että häiriökäyttäytymiseen puuttumisen kautta myös siivoustoimen kustannukset alenisivat. Toisaalta asumisneuvonnan ei voitu osoittaa vähentävän häiritsevän elämän ja asunnon huonon hoidon vuoksi oikeuteen vietyjä asuntoasioita tai häätöjä. Siivoustoimen menoihin ei ole sisällytetty erikseen veloitettavia työsuuksia, vaan ne sisältävät vain tavanomaiset siivouksen kuukausi-veloitukset. Siivouskustannukset ovat melko kiinteä menoerä, siivousta ei välttämättä automaattisesti lisätä tai vähennetä sotkuisuuden lisääntyessä tai vähetessä, vaan se suoritetaan säännöllisessä aikataulussa.

Asumisneuvonnalla ei ole analyysin perusteella tilastollisesti merkitsevää vaikutusta vaihtuvuuteen, vaikutuksen suunta oli kuitenkin vähentävä. Vaihtuvuus on yleisesti ottaen hyvin pientä kaupungin kiinteistöyhtiöissä, ja häätöjen osuus, joiden vähenemisen kautta asumisneuvonnan on ajateltu vaikuttavan, on vain pieni osa kokonaisvaihtuvuudesta.

Hypoteesina oli, että asumisneuvonnalla olisi vaikutusta myös asumisviihtyvyyteen, kun asumisen häiriöihin ja konflikteihin puututaan ja asukkaat aktivoituvat huolehtimaan asunnostaan ja asuinympäristöstään. Tilastollisen analyysin perusteella ei kuitenkaan havaittu merkitsevää yhteyttä asumisviihtyvyyden osatekijöiden ja asumisneuvonnan välillä. Tulos ei kuitenkaan sulje pois mahdollisuutta, että asumisneuvonnalla voitaisiin vaikuttaa myös asumisviihtyvyyteen. Toisaalta viihtymisessä

painanee eniten tyytyväisyys asuntoon ja asuintaloon, joihin ei varsinaisesti voida asumisneuvonnan keinoin vaikuttaa. Sen sijaan tyytyväisyyteen isännöintiin juuri asumisneuvonnan ydinkysymyksissä (asunnon vaihto, vuokranmaksuongelmat, häiriöihin puuttuminen) asumisneuvonnalla voisi potentiaalisesti vaikuttaa. Toisaalta asumisneuvonta vaikuttaa varmasti eniten niiden ihmisten elämään, jotka palveluita käyttävät, muilta sen vaikutus voi jäädä huomaamatta.

Asukasrakenteen vaikutus

Asukasrakenteella oli odotetusti voimakas yhteys sekä kiinteistöyhtiöiden toimintojen tunnuslukuihin että asumisviihtyvyyteen ja vaikutukset olivat myös pääosin alkuoletusten mukaisia.

Lapsiperheet ovat asumisneuvonnan suurin asiakasryhmä. Asiakasryhmistä vuokranmaksuongelmia oli eniten lapsiperheillä, 31 % kaikista kirjatusta vuokranmaksuongelmista. Myös häätöongelmat kohdistuivat lapsiperheisiin, 32 % häätöongelmallisista oli lapsiperheitä. Lapsiperheiden osuuden kasvaessa kiinteistöyhtiössä kasvavat myös häädöt yhteensä, häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon vuoksi tuomitut häädöt sekä vuokrarästien vuoksi tuomitut häädöt. Lapsiperheiden osuudella on lisäävä yhteys myös vuokrasaatiin. Sen sijaan asuntoasioiden vireillepanoihin lapsiperheiden osuudella ei ole yhteyttä. Lapsiperheiden asioissa joustetaan ehkä muita asukkaita enemmän, ennen kuin asuntoasia viedään oikeuteen. Lapsiperheiden osuuden kasvu lisää myös vaihtuvuutta. Lapsiperheet olivat maahanmuuttajien jälkeen toiseksi suurin asiakasryhmä asunnonvaihtoasioissa. Lasten lukumäärän kasvaessa ja lasten vanhetessa myös asumistarpeet muuttuvat. Lapsiperheiden osuudella on kuitenkin vähentävä vaikutus koettuihin häiriöihin ja koettua turvallisuutta lisäävä vaikutus.

Yhden vanhemman perheet sisältyvät myös lapsiperheisiin, eikä asumisneuvojen seurantajärjestelmässä eritellä yksinhuoltajien perheitä. Muista lapsiperheistä poiketen yksinhuoltajien korkeampi osuus asukkaista vähentää sekä häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon vireillepanoja että häätöjä. Yhden vanhemman perheiden korkeampi osuus puolestaan lisää asuntoasioiden vireillepanoja vuokrarästeistä. Yksinhuoltajien työmarkkina-asema on tunnetusti heikko. Yksinhuoltajaperheistä 27 % on pienituloisia, 23 % saa toimeentulotukea ja 32 % asumistukea (Yhden vanhemman perheiden liitto). Yksinhuoltajien korkeampi osuus kiinteistöyhtiössä lisää myös jälkipäätöksiä, eli ulosotosta varattomuusmerkinnällä palautuvien saatavien määrää. Samoin kuin lapsiperheet yleensä, myös yhden vanhemman perheet lisäävät vaihtuvuutta. Yhden vanhemman perheiden korkeampi osuus on yhteydessä alhaisempaan viihtyvyyteen asuintalossa, koettujen häiriöiden suurempaan määrään sekä alempaan koettuun turvallisuuteen asuintalossa.

Maahanmuuttajat ovat selvästi erottuva ryhmä asumisneuvojen asiakkaista, ja työllistävät asumisneuvoja noin osuutensa verran asukasrakenteesta. Asumisneuvojen asiakasryhmistä maahanmuuttajilla oli lapsiperheiden jälkeen toiseksi eniten vuokranmaksuongelmia. Myös häiritsevän elämän ongelmia maahanmuuttajilla oli toiseksi eniten päihdeongelmaisten jälkeen. Tilastollisen analyysin perusteella muuta kuin suomea tai ruotsia äidinkielenään puhuvien korkeampi osuus lisää asuntoasioiden vireillepanoja yhteensä ja vireillepanoja vuokrarästeistä. Vieraskielisten korkeampi osuus on yhteydessä myös häätöjen suurempaan määrään yhteensä sekä häiritsevän elämän häätöjen suurempaan osuuteen. Vieraskielisten korkeampi osuus kuitenkin alentaa vuokrasaatiin ja vuokratappioita, sen sijaan siivoustoimen kustannukset kasvavat analyysin vieraskielisten osuuden kasvaessa. Vieraskielisten suurempi osuus asukkaista on yhteydessä myös alhaisempaan viihtyvyyteen asuintalossa, koettujen häiriöiden määrään, ja heikompaan koettuun turvallisuuteen asuintalossa.

Yksinasuvien työikäisten osuudella on lisäävä vaikutus häiritsevistä elämästä liikkeelle lähteneisiin asuntoprosesseihin ja häätöihin. Tuntuman mukaan järjestys-

häiriöitä aiheuttavat pääasiassa yksinasuvat alkoholisoituneet miehet. Yksinasuvien työikäisten osuuden kasvaessa lisääntyvät myös häädöt yhteensä ja häiritsevistä elämästä tai asunnon huonosta hoidosta tuomitut häädöt sekä vuokratärasteistä aiheutuneet häädöt. Asumisneuvonnan asiakasryhmistä päihdeongelmaisilla on toiseksi eniten häätöasioita ongelmana ja eniten häiritsevän elämän ongelmia. Yksinasuvia työikäisiä ja asumisneuvonnan päihdeongelmaisista asiakkaita ei tietenkään voi suoraan rinnastaa. Yksinasuvien työikäisten korkeampi osuus kuitenkin lisää siivoustoimen menoja, mutta parantaa koettua turvallisuutta.

Miesten osuus kiinteistöyhtiöissä on keskimäärin alle 50 %. Miesten osuudella ei ole yhteyttä vireillepanoihin eikä häätöihin, mutta korkeampi miesten osuus lisää analyysin perusteella vuokratappioita. Miesten korkeampi osuus vähentää siivoukuluja ja koettuja häiriöitä, sekä parantaa turvallisuutta ja lisää tyytyväisyyttä isännöintiin vuokra- ja vastikeongelmissa asioidessa.

Eläkeikäisten osuus on yhteydessä kiinteistöyhtiön toimintaa pääasiassa positii-visessa mielessä. Eläkeikäisten osuuden kasvaessa asuntoasioiden vireillepanot vähenevät yhteensä ja vuokratärstivireillepanojen osalta. Eläkeikäisten suurempi osuus kiinteistöyhtiöissä vähentää koettuja häiriöitä ja parantaa koettua turvallisuutta. Negatiivinen vaikutus on ainoastaan tyytyväisyyteen isännöintiin järjestyshäiriöihin puuttumisessa. Asumisneuvonnan asiakasryhmistä yli 65-vuotiaita oli noin 10 % asumisneuvonnan asiakastapauksista. Yli 65-vuotiaiden asiakasryhmällä oli asiakasryhmistä eniten yksinäisyyteen ja fyysiseen sairauteen liittyviä ongelmia ja jonkin verran myös asunnon huonoon hoitoon ja arkielämän liittyviä ongelmia. Määrällisesti eniten yli 65-vuotiaiden ongelmia olivat arkielämän ongelmat ja vuokranmaksu. Ikääntymisen myötä yli 65-vuotiaiden osuuden asumisneuvonnan asiakkaista odotetaan kasvavan.

Työttömyysasteen vaikutus

Alueen sosioekonomisia ominaisuuksia kuvaavaksi muuttujaksi valittiin peruspiirin työttömyysaste. Työttömyysasteella on odotetusti yhteys kiinteistöyhtiöiden tunnuslukuihin ja viihtyvyyden osatekijöihin. Korkeampi työttömyysaste lisää asuntoasioiden viemistä oikeuteen yleensä ja erityisesti vuokratärasteistä aiheutuvaa asuntoasioiden vireillepanoa. Työttömyys aiheuttaa varsinkin pitkittyessään itsestään selvästi taloudellisia ongelmia, ja on selvää, että se näkyy vuokranmaksuongelmina kiinteistöyhtiöissä. Työttömyysasteella ei kuitenkaan ole yhteyttä häätöjen määrään, niihin vaikuttaa aluetta enemmän kiinteistöyhtiön asukasrakenne. Työttömyysasteen noustessa myös vuokrasaatavat lisääntyvät, vaikutusta vuokratappioihin ja jälkiperintäsaataviin ei kuitenkaan ole. Korkeampi työttömyysaste vähentää myös itse lähteneiden määrää yhteensä sekä itse vuokratärstien takia lähteneiden määrää. Heikossa työllisyystilanteessa asunnosta ei lähdetä vapaaehtoisesti. Asumisviihtyvyyden osatekijöistä alueen korkeampi työttömyysaste odotetusti lisää koettuja häiriöitä ja heikentää koettua turvallisuutta. Alueen korkeampi työttömyysaste sen sijaan lisää tyytyväisyyttä isännöintiin järjestyshäiriöihin puuttumisessa mutta vähentää tyytyväisyyttä vuokra- ja vastikeongelmissa asioinnissa.

2.3.5

Asumisneuvonnan taloudelliset vaikutukset

Edellisessä luvussa saatuja tuloksia sovelletaan asumisneuvonnan yhteiskunnallisen hyödyn arvioimiseen siltä osin kuin asumisneuvonnalla pystytään vähentämään häätöjä ja niistä aiheutuvaa asunnottomuutta ja syrjäytymistä. Asumisneuvonnan vaikuttavuusanalyysin tulokset osoittivat, että asumisneuvonnan avulla häätöjen määrä on vähentynyt noin kolmanneksella (32 %) niissä Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöissä, joissa on ollut käytettävissä asumisneuvontapalvelu verrattuna kiinteistöihin,

joissa ei ole ollut asumisneuvontaa. Vaikutus on paitsi tilastollisesti merkitsevä myös määrällisesti erittäin suuri. Tulosten mukaan asumisneuvonnalla pystytään vähentämään nimenomaan vuokratilastoista johtuvia häättöjä, kun taas häiritsevistä elämästä johtuviin häättöihin asumisneuvonnalla ei ole merkittävää määrällistä vaikutusta.

Häättöihin vaikuttamisen lisäksi asumisneuvonnalla on monia muitakin vaikutuksia, mutta seuraavassa keskitytään häättöjen vähentämisen vaikutuksiin, koska niillä on konkreettinen yhteys asunnottomuuteen.

Asunnottomuuden ja siihen tiiviisti kytkeytyvän syrjäytymisen vähentämisen yhteiskunnallista hyötyä arvioidaan kahdesta eri näkökulmasta Kajanojan (2000) lähestymistapaa noudattaen: julkistalouden ja kansantalouden näkökulmasta. Yhteiskunnallinen hyöty tulkitaan resurssien vaihtoehdoisen käytön kautta.

Julkistalouden näkökulmasta asunnottomuuden vähentäminen vähentää samalla siitä kunnille ja valtiolle aiheutuvia sosiaali- ja terveystoimen ja terveysmenojen. Koska sosiaali- ja terveystoimi toimii normaalisti etukäteen päätetyn budjetin puitteissa, tietyn ryhmän palvelujen käytön ja siihen liittyvien kustannusten aleneminen mahdollistaa resurssien käyttämisen palveluiden tuottamiseen muille väestöryhmille. Budjetin määrittämät kokonaiskustannukset eivät välttämättä muutu, mutta resurssit kohdentuvat yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisemmin.

Vastaavasti kiinteistöyhtiölle häättöistä aiheutuvien kustannusten aleneminen mahdollistaa säästävien resurssien käyttämisen vaihtoehtoisin, mm. asumisen laatua parantaviin tarkoituksiin, tai vähentää painetta korottaa vuokria. Kummassakin tapauksessa hyöty kohdistuu välillisesti tai välittömästi kiinteistöyhtiön asukkaille.

Kansantalouden näkökulmasta asunnottomuuden ja syrjäytymisen yhteiskunnallinen kustannus liittyy ennen kaikkea käyttämättä jäävään työvoimapotentiaaliin. Vastaavasti syrjäytymisen väheneminen tuo työmarkkinoiden käyttöön lisää työkykyisiä ihmisiä, jotka omalla työpanoksellaan lisäävät kansantalouden tuotosta edellyttäen, että taloudessa työpanokselle on käyttöä.

Laskelma häättöjen vähenemisen hyödystä julkistaloudelle ja kansantaloudelle

Seuraavassa esitettävä laskelma asumisneuvonnan aikaansaaman häättöjen vähenemisen taloudellisesta hyödystä julkistaloudelle ja kansantaloudelle perustuu keskimääräiseen häättöjen määrään Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöissä sekä oletuksiin häädettyjen todennäköisyydestä päätyä asunnottomaksi ja syrjäytymisen keskimääräisistä kustannuksista julkistaloudelle ja kansantaloudelle.

Lähtökohtana on, että Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöistä on häädetty jaksolla 2001–2008 vuosittain keskimäärin 220 asuntokuntaa, jonka arvioidaan vastaavan 440 henkilöä (keskimäärin 2 henkeä/asuntokunta). Kiinteistöyhtiöiden, joiden käytössä oli asumisneuvonta vuonna 2008, osuus häättöistä on ollut suunnilleen puolet eli noin 220 henkilöä/vuosi. Keskimäärin 5 asumisneuvojan palveluverkostolla häädettyjä on ollut noin 44 henkilöä/asumisneuvoja/vuosi.

Vaikutusanalyysin tulosten mukaan asumisneuvonnan vähentävä vaikutus häättöihin on noin 32 %. Tämän mukaisesti yhden asumisneuvojan aikaansaama häättöjen vähennys on keskimäärin 14 henkilöä/vuosi.

Osa häädettyistä saa asunnon muualta normaalista asuntokannasta, osa päätyy muihin asumismuotoihin ja osa päätyy suoraan tai välivaiheiden kautta asunnottomiksi, joka edistää merkittävästi muutakin syrjäytymistä (työttömyys, köyhyys, päihteiden käyttö, rikollisuus, terveysongelmat ja muut sosiaaliset ongelmat). Täsmällistä tutkimustietoa siitä kuinka suuri osuus kaupungin vuokrakiinteistöistä häädettyistä on päätynyt viime vuosikymmenen aikana asunnottomaksi, ei ole käytettävissä. Erkkilän & Stenius-Ayoan (2009) mukaan vajaalla kolmasosalla heidän tutkittaan Helsingin kaupungin asunnottomista viimeisin pysyvä asunto on ollut kaupungin vuokrakiinteistöissä, josta he ovat saaneet häädön.

Tässä arvioidaan karkeasti, että häädetyn todennäköisyys joutua ennen pitkää asunnottomaksi kaupungin vuokra-asunnosta häädön jälkeen on 15–30 %. Tämän mukaisesti asumisneuvoja vähentäisi vuosittain 2–4 henkilöä/asumisneuvoja joutumasta asunnottomaksi⁴.

Kajanojan (2000) laskelmien perusteella syrjäytyneen henkilön yhteiskunnallinen kustannus on:

- julkistaloudelle 16 900 €/vuosi (vuoden 2010 hintatasossa)
- kansantaloudelle 24 800 €/vuosi (vuoden 2010 hintatasossa).

Näitä lukuja soveltamalla yhden asumisneuvoja aikaansaama laskennallinen säästö yhteiskunnallisiin kustannuksiin häätöjen vähenemisen vaikutuksesta on yhdessä vuodessa:

- (1a) julkistaloudelle: säästö/v. = (2–4 henkeä) x 16 900 € = noin 34 000–68 000 €
(1b) kansantaloudelle: säästö/v. = (2–4 henkeä) x 24 800 € = noin 50 000–99 000 €.

Onnistunut asumisneuvonta pystynee pitämään ainakin merkittävän osan potentiaalisista asunnottomuus- ja syrjäytymisuhan alaisista henkilöistä pysyvästi normaaliasumisen piirissä. Tämä pitää yllä myös heidän mahdollisuuttaan mm. toimia työelämässä. Tällä perusteella vuosittaiset säästöt julkistaloudelle ja kansantaloudelle kertautuvat jäljellä olevan normaalin asumisuran pituisiksi. Kajanojan laskelmien mukaan koko työuran (oletus 40 vuotta) kestävä syrjäytymisen aiheuttama kustannus julkistaloudelle on noin 400 000 € ja kansantaloudelle 600 000 € henkeä kohti (vuoden 2010 hintatasossa).

Jos tehdään (erittäin positiivinen) oletus, että asumisneuvoja pystyy estämään 2–4 henkeä vuodessa syrjäytymästä ja pysymässä normaaliasumisen piirissä sekä työkykyisenä ja terveydeltään normaalina keskimäärin puolet normaalin⁵ työuran ajasta, yhteiskunnallinen säästö yhden asumisneuvojan vuoden panoksesta olisi:

- (2a) julkistaloudelle: säästö/20 v. = (2–4 henkeä) x 200 000 € =
noin 400 000–800 000 €
(2b) kansantaloudelle: säästö/20 v. = (2–4 henkeä) x 300 000 € =
noin 600 000–1 200 000 €.

Tämä laskelma edustaa kuitenkin yhteiskunnallisen säästön ylärajaa, koska syrjäytymisen estämiseen ja työkyvyn ylläpitämiseen liittyy muitakin edellytyksiä kuin normaaliasuminen. Kuitenkin laskelmaa voi pitää tavoitteellisena pitkän ajan yhteiskunnallisena säästönä siitä, että asunnottomuus ja syrjäytyminen vähitellen supistuisivat merkittävästi nykyistä alhaisemmalle tasolle asumisneuvonnan ja muiden toimenpiteiden vakiintumisen ja pysyvän vaikutuksen ansiosta.

Asumisneuvonnan julkistaloudelle aikaansaamien säästöjen vastapainona ovat asumisneuvonnan kustannukset, jotka ovat noin 55 000 €/vuosi/neuvoja⁶. Kustannukset ovat samaa suuruusluokkaa kuin em. laskelman (1a) julkistaloudelle koituvan yhden vuoden hyödyn säästön haarukan puoliväli. Kun kustannuksia verrataan asunnottomuuden vähentämisen pitkän ajan säästöön julkistaloudelle (2a) tai kansantaloudelle (2b), kustannukset ovat vain murto-osa säästöistä.

4 15–30 % 14 henkilöstä.

5 Vastaa oletusta että asumisneuvonnan avulla asunnottomuudesta säästyneet jakautuvat tasaisesti työhön yli.

6 Kontulan kokeilun kustannukset vuonna 2002 korotettuna vuoden 2010 tasolle.

Johtopäätökset ja suositukset

Asumisneuvonnan keskeinen tavoite on vähentää häättöjä ja sitä kautta ennaltaehkäistä asunnottomuutta. Asumisneuvonta sisältyy pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman sekä valtion ja Helsingin kaupungin välisen aiesopimuksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi kuuluviin toimenpiteisiin asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Myös Helsingin asumisneuvontatoiminnan visio on muovautunut valtakunnallisista asunnottomuuden vähentämisen tavoitteista käsin. Helsingin asumisneuvontatoiminnan tavoitteena on muodostaa asumisneuvonnan pysyvä toimintamalli, joka keskittyy häättöjen ennaltaehkäisyyn ja niihin liittyviin asumisongelmiin. Tavoitteena on poistaa tarpeettomat häädöt ja vaikuttaa samalla asumiseen liittyviin sosiaalisiin ongelmiin.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on ollut selvittää asumisneuvonnan vaikuttavuutta tilastollisen vaikutusanalyysin avulla ja tuottaa numerotietoa asumisneuvonnan vaikutuksista verrattuna tilanteeseen, jossa asumisneuvontaa ei olisi saatavilla. Aikaisemmat arviot asumisneuvonnan vaikutuksista ovat perustuneet joko asiantuntijahaastatteluihin tai asumisneuvojen arvioihin työnsä vaikuttavuudesta asiakkaidensa keskuudessa. Koska myös neuvontapalvelua vailla olevissa yhtiöissä on erilaisia joustomekanismeja ja huomattava osa häädöistä perutaan ilman asumisneuvontaa, oli tämän tutkimuksen tarkoituksena selvittää, kuinka paljon asumisneuvonnalla pystytään vielä tämän lisäksi vähentämään häättöjä. Vaikuttavuuden perusteella tehtiin laskelma asumisneuvonnan yhteiskunnallisista hyödyistä siltä osin, kuin asumisneuvonnalla pystytään vähentämään häättöjä ja niistä aiheutuvaa asunnottomuutta ja syrjäytymistä.

Vaikutusanalyysin tuloksena asumisneuvonnalla on merkittävä vähentävä vaikutus asuntoasioiden vireillepanoihin, erityisesti vuokratapalveluun vuoksi vireille pantuihin. Myös häättöihin, erityisesti vuokratapalveluun vuoksi, asumisneuvonnalla on voimakas vähentävä vaikutus. Tulosten mukaan asumisneuvonnan avulla häädöt vähenevät suunnilleen kolmanneksella verrattuna siihen, että asumisneuvontaa ei olisi. Aikaisempien seuranta tutkimusten ja asumisneuvojen arviointien perusteella asumisneuvojat onnistuvat estämään häädön huomattavasti suuremmissa osuuksissa käsittelemistään tapauksista. Tässä ei kuitenkaan ole ristiriitaa, koska vaikutusanalyysin tulos ei kuvaa yksittäisen asiakastapauksen onnistumisosuutta, vaan asumisneuvontapalvelun vaikutusta verrattuna niihin kiinteistöihin, joissa sitä ei ole.

Muiden indikaattoreiden kohdalla vaikutus jää epäselväksi tai vaikutuksen suunta on alkuoletuksen vastainen. Häiritsevän elämän vuoksi vireille pantuihin asuntoasioihin ja häättöihin asumisneuvonnalla ei löydetty yhteyttä vaikutusanalyysissä. Myöskään itse häättöuhan alla lähteneisiin asumisneuvonnalla ei voitu analyysin mukaan vaikuttaa. Vaikutuksia vuokrasaataviin ja vuokratappioihin ei myöskään voitu osoittaa vaikutusanalyysissä, jälkiperintäsaatavien kohdalla löydetty vaikutus oli odotusten vastaisesti lisäävä. Siivoustoimen kustannuksiin ei analyysissä löydetty yhteyttä, korjaustoimen menoihin asumisneuvonnan vaikutus oli hypoteesin vastaisesti voimakkaasti lisäävä. Vaihtuvuuteen ja asumisviihtyvyyden osatekijöihin asumisneuvonnalla ei myöskään löydetty yhteyttä.

Vaikka asumisneuvonnan vaikutusta ei tässä tutkimuksessa pystytty osoittamaan kaikkiin mukana olleisiin kiinteistöyhtiöiden toimintoihin ja tunnuslukuihin, ei se tarkoita, etteivät kyseiset vaikutukset olisi mahdollisia. Asumisneuvojen työ on hyödyllistä toimintaa, jolla voi olla huomattavakin merkitys kiinteistöyhtiössä tai yksittäisissä taloissa kyseisten indikaattorien osalta, mutta vaikutus ei ole niin voimakas, että se erottaisi asumisneuvontaa tarjoavat kiinteistöyhtiöt kokonaisuutena niistä, joissa neuvontaa ei ole.

Häätöjen väheneminen kolmanneksella asumisneuvonnan ansioista on merkittävä vaikutus, jolla saadaan säästöjä sekä julkistalouteen että kansantalouteen. Häätö kaupungin vuokra-asunnosta voi pahimmillaan johtaa asunnottomuuteen ja edelleen syrjäytymiseen työmarkkinoilta. Asunnottomuus aiheuttaa merkittäviä kustannuksia julkiselle sektorille mm. erilaisten asumispalvelujen myötä. Osa asunnottomista käyttää myös huomattavasti enemmän terveydenhuollon palveluita kuin kansalaiset keskimäärin. Syrjäytyminen työmarkkinoilta aiheuttaa menetyksen kansantalouden tuotokseen menetetyt työpanoksen kautta. Asumisneuvonnan julkistaloudelle tuomien säästöjen vastapainona ovat asumisneuvonnan kustannukset, jotka ovat vuodessa samaa luokkaa kuin asumisneuvonnan vuodessa tuomien säästöjen haarukan keskiarvo. Edellyttäen, että asumisneuvonnan vaikutukset ovat kestoaltaan pidempiä kuin vuoden, mikä on ilmeistä, ylittävät säästöt kuitenkin kustannukset selvästi. Kun asumisneuvonnan kustannuksia verrataan asunnottomuuden vähentämisen pitkän ajan säästöön julkistaloudelle tai kansantaloudelle, ovat kustannukset vain murto-osa säästöistä. Asumisneuvonnan yhteiskunnalliset hyödyt ovat kiistattomia.

Asumisneuvonnan vaikutusanalyysin ja yhteiskunnallisen hyödyn laskelmien perusteella voidaan suosittaa, että asumisneuvontatoimintaa laajennetaan kattamaan kaikki kaupungin omistamat alueelliset kiinteistöyhtiöt. Niiden osuus kaupungin vuokra-asuntokannasta on kuitenkin vain alle 30 % Helsingin koko vuokra-asuntokannasta. Niinpä pidemmällä tähtäimellä olisi suositeltavaa ulottaa asumisneuvonta kaikkien yhteiskunnan omistamien ja myös yksityisten asuntoyhtiöiden saataville. Osa asumisneuvojista toimii jo sosiaalialueilla, jolloin asumisneuvonnan palvelut ovat periaatteessa kaikkien alueella asuvien saatavilla. Asumisneuvonnalla ei kuitenkaan voida estää kaikkia häätöjä, erityisesti häiritsevän elämän tapauksissa häätöä ei usein voida perua, vaikka vuokratilaa saataisiin hoidettua. Asunnottomien vastaanottoyksiköiden asiakkaita koskevan tutkimuksen mukaan yleisin syy asunnottomaksi joutumiseen oli häiritsevän elämän takia saatu häätö. Niinpä asunnottomuuden vähentämiseksi on pyrittävä luomaan myös muita keinoja puuttua häätötilanteissa asunnottomuuskierteen syntymiseen, kun asuminen normaalissa vuokra-asunnossa ei onnistu.

3 Pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämiseksi tehtävät toimet ja niiden arviointi

3.1

Asunnottomuus ilmiönä

Suomessa asunnottomiksi tulkitaan ne, jotka asuvat ulkona tai ensisuojoissa, tilapäisesti asuntoloissa tai majoitusliikkeissä sekä erilaisissa laitoksissa, hoito- tai huoltokodeissa asuvat, joilla ei ole vakituista asuntoa. Näiden lisäksi asunnottomiin luetaan ne vapautuvat vangit, joilla ei ole asuntoa, sekä sukulaisten ja tuttavien luona tilapäisesti asunnon puutteen vuoksi majailevat. (Lehtonen & Salonen, 2008, s. 23.) 1980-luvun puolivälistä lähtien asunnottomuus Suomessa on vähentynyt yli 10 000 henkilöllä, mutta viime vuosina asunnottomuuden vähentyminen on ollut hidasta. Vuoden 2009 marraskuun puolivälissä Suomessa oli asunnottomana noin 8 150 yhden hengen taloutta ja noin 320 perhettä. Yksinäisten asunnottomien määrä on lisääntynyt viime vuosina, asunnottomien perheiden määrä on pysynyt suunnilleen samansuuruisena. Perheiden asunnottomuus on erityisesti pääkaupunkiseudun ongelma. Asunnottomista suurin osa on miehiä, noin viidennes on naisia ja vajaa viidennes on nuoria (ARA, 2010, s. 2–3).

Yksinäisistä asunnottomista yli 42 % (noin 3 450 henkilöä) on pitkäaikaisasunnottomia (ARA, 2010, s. 2). Pitkäaikaisasunnottomilla tarkoitetaan sitä asunnottomien ryhmää, jonka asunnottomuus on pitkittynyt ja kroonistunut tai uhkaa kroonistua siksi, että tavanomaiset asumisratkaisut eivät tämän ryhmän kohdalla toimi eikä yksilöllisiä tarpeita vastaavia ratkaisuja ole riittävästi tarjolla. On arvioitu, että yksistään pääkaupunkiseudulla elää noin 2 000 pitkäaikaisasunnottomia. Vuonna 2005 suuri osa pääkaupunkiseudun asunnottomista (45 %) arvioitiin olevan vaikeasti asutettavia pitkäaikaisasunnottomia (Ohjelmatyöryhmä AHKERAT, 2008, s. 6). Ajallisesti määritellen henkilö on pitkäaikaisasunnottomon, jos hänen asunnottomuutensa on kestänyt vähintään vuoden tai hän on ollut asunnottomana useita kertoja viimeisen kolmen vuoden aikana (ARA, 2009, s. 2). Asunnottomuuden pitkittymisen riski kasvaa merkittävästi, jos asunnottomuuteen liittyy yksi tai useampi seuraavista tekijöistä: hallitsematon päihteiden käyttö, huumeiden aktiivikäyttö, mielenterveysongelmat, neurologiset vammat, taipumus väkivaltaisuuteen, rikollisuus, vankilasta vapautuminen ja velkaantuminen (Ohjelmatyöryhmä AHKERAT, 2008, s. 6).

Yhteiskunnan tasolla asunnottomuuden riskitekijöiksi voidaan tunnistaa tietyt sosiaaliset rakenteet, kuten kohtuuhintaisten asuntojen puute, yhteiskunnallisen tuen ja sosiaalisten ongelmien ehkäisyn puute, puute riittävästä asianmukaisesta tuesta ja hoidosta esimerkiksi mielenterveys- tai päihdeongelmista kärsiville ja tiettyihin ryhmiin kohdistuva juridinen ja sosiaalinen eristäminen (esimerkiksi tiettyjen etnisten ryhmien vaikeus saada vuokra-asuntoa yksityisiltä vuokramarkkinoilta). Riskitekijöitä ovat myös perhe ja verkostot, tai paremminkin niiden puute. Henkilökohtaisella tasolla tunnistettuja asunnottomuuteen liittyviä riskitekijöitä ovat eläminen erilaisissa

instituutioissa jossain elämän vaiheessa (esimerkiksi lastenkoti, nuorisokodit, sijaiskodit, psykiatriset sairaalat, vankila), ongelmat perheessä, koulun keskeyttäminen, päihdeongelmat, psyykkiset sairaudet ja persoonallisuuden häiriöt. (Lehtonen & Salonen 2008, s. 29–31.)

Lehtonen ja Salonen (2008, s. 103) ovat tutkineet polkuja asunnottomaksi joutumiselle. Tie lapsuudesta ja asumisesta vanhempien luona kohti aikuisuutta ja itsenäistä elämää, joka sisältää työpaikan ja asunnon, nähdään normaalina kehityksenä, jonka suhteen asunnottomuutta voidaan tarkastella epäonnistumisiksi eri siirtymävaiheissa. Polku ei ole yksinkertainen, eikä yleistettävissä kaikkiin asunnottomiin, mutta aineiston perusteella voidaan erottaa kriittisiä siirtymiä, joilla on merkitystä asunnottomaksi joutumisessa ja joihin yhteiskunnan interventioilla on mahdollista vaikuttaa. Näitä ovat siirtyminen vanhempien luota omaan asuntoon, siirtyminen koulutukseen ja sitä kautta edelleen työelämään ja siirtyminen laitoksesta itsenäiseen elämään. Normaalisti siirtyminen vanhempien luota omaan asuntoon tapahtuu vaiheessa, jolloin nuorella on itsenäiseen elämään tarvittavat taidot ja aineelliset edellytykset. Liian varhainen siirtyminen vanhempien luota merkitsee usein sitä, että itsenäisen elämän edellytyksiä ei vielä ole, jonka seurauksena saattaa syntyä ongelmia, jotka johtavat myöhemmin asunnottomuuteen (esimerkiksi vuokratilaukset). Epäonnistuminen koulutukseen siirtymisessä vaarantaa mahdollisuuden päästä kiinni työelämään, joka puolestaan merkitsee vakavia taloudellisia ongelmia myöhemmin, kun työpaikkaa on ammattitaidottomana mahdotonta löytää. Kolmas kriittinen siirtymä on siirtyminen erilaisista laitoksista itsenäiseen elämään. Tämän siirtymän onnistuminen riippuu paljolti siitä, miten laitoksessa saatu kuntoutus on onnistunut ja minkälaisista ongelmista laitoksesta vapautunut kärsii (päihdeongelmat, mielenterveysongelmat).

Tutkimuksessaan pääkaupunkiseudun vastaanottoyksiköiden asiakkaita Erkkilä ja Stenius-Ayoade (2009) jakoivat asunnottomuuden syyt kuuteen luokkaan: 1) avioero tai parisuhteen päättyminen, 2) määräaikaisen vuokrasopimuksen päättyminen tai vuokrasopimuksen irtisanominen, 3) asumiseen liittyvä häiritsevä elämä, 4) maksamattomat vuokrat, 5) asunnon irtisanominen itse ja 6) muut syyt. Asunnottomuuden syillä tässä tarkastelussa tarkoitettiin aineistossa mainittuja päällimmäisiä syitä. Usein taustalta löytyy kuitenkin useita toisiinsa kietoutuneita syitä, kuten päihteiden käyttö, mielenterveysongelmat, ihmissuhdeongelmat ja sosiaalisen verkoston ja tuen puute. Tutkimuksessa päällimmäiseksi asunnottomuuden syyksi nousi asumiseen liittyvä häiritsevä elämä ja/tai maksamattomat vuokrat, joiden vuoksi puolet tutkimukseen osallistuneista oli jäänyt asunnottomiksi. Suurin yksittäinen syy asunnottomaksi joutumiselle oli häiritsevä elämä (30 % tapauksista), jonka taustalla oli useimmiten päihteiden käyttö.

Suomessa, kuten kansainvälisestäkin, asunnottomuus liitetään erilaisiin erityisryhmiin ja heidän erityistarpeisiinsa. Asunnottomuus tai sen uhka koskettaa tämän päivän Suomessa erityisesti päihdeongelmista ja mielenterveysongelmista kärsiviä, itsenäistyviä nuoria ja vapautuvia vankeja. Edellä mainittuja ryhmiä voidaan pitää riskiryhminä, joilla on muita suurempi vaara joutua asunnottomaksi jossakin elämän vaiheessa (Lehtonen & Salonen 2008, s. 19–20). Pääkaupunkiseudun asunnottomien vastaanottokeskuksen asiakkaita 89 %:lla on päihde- ja/tai mielenterveysongelmia. Pelkästään päihdeongelmia on 82 %:lla. Asiakkaita 15 % on huume- ja sekakäyttäjiä. Huumeiden käyttö on yleisintä nuorilla asunnottomilla. Suurin osa pääkaupunkiseudun vastaanottoyksiköiden asiakkaita on suomalaisia miehiä; naisia oli 27 % ja ulkomaalaistaustaisia 4 %. Asunnottomista kolmasosa on työkyvyttömyyseläkkeellä ja lähes saman verran (29 %) elää toimeentulotuen varassa. Vastaanottokeskusten asiakkaita yli puolet on pitkäaikaisasunnottomia, ja tästä ryhmästä lähes puolet on ollut asunnottomana viisi vuotta tai yli viisi vuotta. Väkivaltaista käyttäytymistä esiintyi kolmasosalla asiakkaita, ja vankilatuomioita oli ollut 40 %:lla (Erkkilä & Stenius-Ayoade, 2009).

Asunnottomien terveystalveluiden käyttö eroaa selkeästi valtaväestön palveluiden käytöstä. Esimerkiksi helsinkiläiset asunnottomat kävivät vuonna 2008 lääkärin vastaanotolla terveystalveluilla keskimäärin 1,6 kertaa, mikä on kaksi kertaa muuta väestöä enemmän. Samaan aikaan asunnottomien terveystalveluiskäynnit olivat kuusinkertaiset valtaväestöön verrattuna. Suurimman eron terveystalveluiden käytössä muodostavat kuitenkin sairaalapäivystykset: asunnottomilla oli vuonna 2007 yli 16 kertaa enemmän käyntejä sairaalapäivystyksessä valtaväestöön verrattuna. Asunnottomien lääkäripäivystyksen ja erityisesti erikoissairaanhoidon päivystyksen käyttö on siis erittäin suurta suhteessa valtaväestöön. (Erkkilä & Stenius-Ayoade, 2009.) Tutkimuksen mukaan vastaanottoyksiköiden asiakkaat käyttävät myös huomattavan paljon päihdepalveluja; kun huomioidaan kaikki kuntouttavat laitoksijat (myös katkaisuhoidot), noin kolmasosa asiakkaista on ollut kuntouttavassa laitoshoidossa päihdeongelmien vuoksi. Kuntouttavien laitoshoidojen kesto vaihteli 0,5 kuukaudesta 4,5 kuukauteen. Samantyyppisiin tuloksiin on päädytty myös kansainvälisissä tutkimuksissa. Esimerkiksi Yhdysvalloissa tehdyn selvityksen mukaan 119 kadulla asuvaa pitkäaikaisasunnottomia (street dwellers) käytti viiden vuoden aikana ensiapupalveluita 18 384 kertaa. Sairaalajaksvoja kertyi samana ajankohtana yhteensä 871. (MHSA, 2008.)

3.2

Asunto ensin -malli

Pitkäaikaisasunnottomien tilanteen parantamiseksi Suomessa ollaan siirtymässä ns. porrasmallista asunto ensin -malliin (Tainio & Fredriksson, 2009). Aikaisemmin sovelletussa porrasmallissa asunnon ja palveluiden saannin edellytyksenä on päihdeiden käytön lopettaminen tai hallittu käyttö. Oman asunnon voi ikään kuin ansaita sitoutumalla sosiaalityöntekijän kanssa yhdessä tehtyyn suunnitelmaan ja toteuttamalla suunnitelman mukaisia käyttäytymistä. Porrasmallin avulla pitkäaikaisasunnottomuutta on vaikea vähentää, koska lainkaan kaikki asunnottomat eivät kykene sitoutumaan edellytettyyn käyttäytymiseen, ja menettävät näin mahdollisuuden asumis- ja kuntoutuspalveluiden saantiin. Porrasmallin ulkopuolelle jäävät henkilöt kasvattavat pitkäaikaisasunnottomien määrää ja lisäävät esimerkiksi ensisuojiin ja -majojen käyttöä. Asuminen väliaikaisissa ensisuojiin on käytännössä muodostunut pitkäaikaiseksi ratkaisuksi useille asunnottomille. Asuntoloilla on Suomessa pitkät perinteet, esimerkiksi vanhin Helsingissä toimiva asuntola on perustettu 1930-luvulla. Asuminen asuntoloissa ja ensisuojiin on kuitenkin huono ratkaisu pitkäaikaisasunnottomuudesta kärsiville, sillä ne tarjoavat vain vähän mahdollisuuksia päihde- ja mielenterveysongelmiin liittyvään kuntoutukseen. Ensisuojiin on muodostunut eräänlainen alakulttuuri, joka ei edistä asukkaiden siirtymistä itsenäiseen asumiseen. Yksi asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävän ohjelman tavoite on lakkauttaa vähitellen ja hallitusti nykyiset ensisuojiin ja asuntolat, ja korvata ne asunto ensin -periaatteen mukaisilla tuetun asumisen yksiköillä. (Kaakinen, 2009.)

Asunto ensin -mallissa asuminen nähdään perusoikeutena, joka täytyy saada kuntoon, jotta pystytään ratkaisemaan muita sosiaalisia ja terveyteen liittyviä ongelmia. Mallin pääajatuksena on, että ihmisten perustarpeiden (ruoka, lepo, sairauden hoito) tyydyttäminen mahdollistaa ongelmallisen käyttäytymisen ja päihdeiden väärinkäytön vähenemisen (Tainio & Fredriksson, 2009). Mallin mukainen asuminen tuetuissa asumisyksiköissä on pitkän aikavälin ratkaisu, joka ei edellytä sitoutumista tiettyihin raitistumis- / kuntoutumistavoitteisiin, joskin asukkaille tarjotaan tukea ja heitä kannustetaan kuntoutukseen ja päihdeiden käytön vähentämiseen. Mahdollisen kuntoutumisen tapahtuttua asukasta ei myöskään velvoiteta muuttamaan pois tuetusta asumisesta (Kaakinen, 2009). Ohjelman toteutuminen perustuu pääosin

vuokrasuhteeseen perustuviin asumisratkaisuihin, joissa taataan yksilölle riittävä yksityisyys (vähintään oma, lukittavissa oleva huone). Mallia on toteutettu eri maissa eri tavoin, esimerkiksi Pohjois-Amerikassa asukkaita pyritään sijoittamaan kerrostaloihin, joiden asukkaista pääosa on muita kuin ohjelmaan osallistuvia asukkaita (enintään 15 % voi olla ohjelman asukkaita). Tällä tavoin pyritään pääsemään eroon laitospaikkaisesta asumisesta (Atherton & McNaughton Nicholls, 2008). Asunto ensin -periaatteen mukaisissa tuetun asumisen yksiköissä asukkaille tarjotaan asumisen lisäksi heidän tarpeitaan vastaavia palveluita, kuten neuvontaa sekä tuki- ja kuntoutuspalveluita. Tavoite on haastava, ja edellyttää merkittävää panostusta yksilöllisen ja riittävän intensiivisen tuen järjestämiseen. Asumisyksiköiden henkilöstöresurssien suhteen vaatimuksena on yksi sosiaalisen alan koulutuksen saanut työntekijä kahta asukasta kohden, ja henkilöstöä tulisi olla saatavilla ympäri vuorokauden kaikkina viikonpäivinä (Kaakinen 2009). Palvelun tarjoajalla on oltava käytössään laaja ”palvelutarjotin”, joka koostuu asumispalvelun tarjoajan, julkisen sosiaali- ja terveystoimen sekä lisäksi mahdollisesti kolmansien osapuolten tuottamista palveluista. Palveluiden järjestäminen edellyttää eri osapuolten kiinteää yhteistyötä ja sopimista käytettävissä olevasta palveluvalikoimasta. Tukipalveluiden ja neuvonnan lisäksi kansalaisaktiivisuus, yhteisöllisyys ja vertaistuki ovat asumisratkaisuun sisältyviä keskeisiä tekijöitä. Asukkaita rohkaistaan osallistumaan yhteisön toimintaan ja kantamaan vastuuta omalta osaltaan esimerkiksi tarjoamalla vertaistukea toisille asukkaille. (Tainio & Fredriksson, 2009.)

Asunto ensin -mallista on olemassa hyviä kokemuksia (esimerkiksi Stefancic & Tsemberis, 2007). Esimerkiksi Yhdysvalloissa mielenterveysongelmista kärsiville pitkäaikaisasunnottomille suunnatun asunto ensin -ohjelman avulla pystyttiin vähentämään huomattavasti ensiavun käyttöä ja siitä aiheutuvia kustannuksia. Ohjelmaan osallistuneiden osalta terveys- ja mielenterveyspalveluiden käyttö väheni 35 % ja vankila-/säilöönottajaksot 38 % (MHSA, 2008). Atherton ja McNaughton Nicholls (2008) arvioivat aikaisempien tutkimusten valossa eri mallien vaikutuksia suhteessa asumisen keston, asukkaiden terveyteen ja kustannuksiin. Kaikkien edellä mainittujen tekijöiden osalta asunto ensin -malli todettiin porras-mallia tehokkaammaksi, esimerkiksi asumisen kesto oli huomattavasti pidempi, ja asukkailla oli vähemmän sairaalakäyntejä ja pidätyksiä. Lisäksi muiden palveluiden käytöstä (kuten ensiapu) johtuvat kustannukset vähenivät huomattavasti. Mallin menestystekijöinä pidetään asumista normaaliväestön keskuudessa, tarvittavien palveluiden saantia, sekä riippumattomaan, itsenäiseen vuokrasopimukseen perustuvaa asumista, joka lisää asukkaiden motivaatiota oman elämän hallintaan. Hyvä lopputulos edellyttää kuitenkin asumisen ja tarvittavien sosiaali- ja terveyspalveluiden saumatonta yhteensovittamista. Asuttaminen pelkästään ei riitä.

Tuetun asumisen yksiköistä menestyksekkäimpiä näyttäisivät olevan suhteellisen pienet (20–30 asukkaan) yksiköt, joissa asuu iäkkäämpiä, pitkään alkoholia käyttäneitä asukkaita. Näissä yksiköissä henkilöstöä on asukkaisiin nähden runsaasti, henkilöstöllä on laaja ammattiosaaminen ja asukkaiden kanssa tehtävä työ perustuu tiiviiseen vuorovaikutukseen. Tulokset ovat olleet vaihtelevia suurissa yksiköissä, joissa asukaskunta muodostuu nuorista, taustaltaan hyvin erilaisista henkilöistä, jotka eivät ole kovin motivoituneita ja muuttavat tiheästi paikasta toiseen. Näissä yksiköissä myös henkilöstön lukumäärä asukkaisiin nähden on vähäisempi kuin menestyksekkäissä yksiköissä. (Tainio & Fredriksson, 2009.)

Vaikka asunto ensin -malli näyttää hyvältä vaihtoehdolta asunnottomuuden vähentämiseen, liittyy siihen myös kritiikkiä ja avoimia kysymyksiä. Etenkin USA:ssa toteutettua mallia on kritisoitu siitä, että sen avulla ei voida kuitenkaan ratkaista köyhyyttä ja/tai mielenterveysongelmia, jotka usein liittyvät asunnottomuuteen. Mallista saadut kokemukset ovat rohkaisevia, mutta onnistuminen ei ole suinkaan täydellistä; esimerkiksi asumisen kesto on paremmalla tasolla kuin porras-mallia

soveltamalla saatu tulos, mutta kaikkia asukkaita ei ole pystytty asuttamaan. Mallin käytännön toteuttamiseen liittyy useita avoimia kysymyksiä, kuten seuraavat: miten taata tukiasuntojen saatavuus tiukentuvilla asuntomarkkinoilla, miten ratkaistaan huumeiden "luvallinen" käyttö omassa asunnossa tai asumisyksikössä ja miten eri sosiaali- ja terveydenhuollon toimijoiden yhteistyö saadaan koordinoitua, jotta asukkaille pystytään tuottamaan saumattomia, yksilöllisiä tarpeita vastaavia palveluita? (Atherton & McNaughton Nicholls, 2008.)

3.3

Asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikuttavuuden mittaaminen

3.3.1

Kustannusvaikuttavuutta mittaavat mallit

Asunnottomille suunnattujen palveluiden taloudelliselle arvioinnille voidaan erottaa kolmenlaisia tavoitteita. Ensinnäkin niiden avulla pyritään arvioimaan palveluohjelman vaikuttavuutta (programme effectiveness); eli kuinka hyvin ohjelman avulla kyetään parantamaan asunnottomien tilannetta. Tämänäköisessä tarkastelussa kiinnostuksen kohteena ovat ohjelman asiakastulokset verrattuna tiettyyn verrokki-ryhmään, joka ei ole ollut kyseisen palvelun piirissä. Toinen taloudellisen arvioinnin tavoite on mitata tietyn asunnottomuusohjelman kustannussäästöjä. Tässä kustannusanalyysin avulla pyritään vertaamaan kyseessä olevan ohjelman kustannuksia tietyn vaihtoehdoisen ohjelman kustannuksiin. Kustannuksia arvioitaessa pitäisi pystyä myös laskemaan ohjelman avulla saavutettavia kustannussäästöjä muissa palveluissa, jotka eivät suoranaisesti liity asunnottomuuden hoitamiseen (esimerkiksi poliisi, terveydenhoito). Kolmas, ja perimmäinen taloudellisen arvioinnin tavoite on yhdistää ohjelman tehokkuus- ja kustannusanalyysit ja tuottaa näin tietoa ohjelman kustannusvaikuttavuudesta. Jos ohjelman avulla tuotettu asiakashyöty siihen käytettyä euroa kohti ylittää ennalta määritellyn rajan, voidaan ohjelmaa pitää kustannustehokkaana (cost-effective). (Flatau & Zaretsky, 2008.)

Suomessa ja muissa Pohjoismaissa asunnottomuuden kustannusvaikutusten analysointi ja tutkimus on ollut hyvin vähäistä (Lehtonen & Salonen, 2008). Aihepiiristä on tehty melko runsaasti tutkimusta kansainvälisesti (muualla Euroopassa, Australiassa ja USA:ssa), ja seuraavaksi esitellään muutamia keskeisiä aihepiirin tutkimuksia. Pinkney & Ewing (2005) erottavat erilaisia malleja asunnottomuuden taloudellisessa arvioinnissa. Arvioinnin taustalla on ajatus vähäisten resurssien parhaasta mahdollisesta hyödyntämisestä. Taloudelliset arvioinnit (economic evaluation), joihin kuuluu erilaisia menetelmiä kuten kustannus-hyötyanalyysit (cost-benefit analysis) ja kustannusvaikuttavuusanalyysit (cost-effectiveness analysis), pyrkivät interventoiden ja ohjelmien kustannusten ja hyötyjen systemaattiseen vertailuun. Kustannuslaskenta (costing) puolestaan keskittyy tarkastelemaan pelkästään interventioon tai ohjelmaan liittyviä kustannuksia. Taloudelliseen arviointiin liittyviä erityispiirteitä ovat:

- keskittyminen tiettyyn interventioon tai ohjelmaan
- kustannusten ja tulosten systemaattinen arviointi
- vertailukohdan sisällyttäminen
- pyrkimys kustannusten ja seurausten yhdistämiseen lopullisessa analyysissä.

Kustannus-hyötyanalyysin nähdään soveltuvan hyvin sosiaalisen hyvinvoinnin arviointiin, sillä se pyrkii rakentamaan kokonaisvaltaisen kuvan sosiaalisista kustannuksista ja hyödyistä. Mallissa tiettyyn ohjelmaan liittyvät kustannukset ja hyödyt

muutetaan rahamääräisiksi. Tuotosten (outcomes) arvottaminen rahamääräisesti on kiistanalainen kysymys sekä eettisesti (on epäeettistä määrittää hinta ihmisen elämälle) että mittaamisen näkökulmasta (miten mittaaminen toteutetaan – kaikille tuotoksille ei ole olemassa esimerkiksi markkina-arvoa). Peruserona kustannus-hyötyanalyysin ja kustannusvaikuttavuusanalyysin välillä on se, että *kustannusvaikutavuusanalyysi* ei pyri muuttamaan tuotoksia rahamääräisiksi, vaan tuotoksia mitataan niiden luonnollisissa yksiköissä, esimerkiksi lisääntyneinä elinvuosina. Teoriassa kustannus-hyötyanalyysi mahdollistaa eri sektoreilla tehtyjen interventioiden vertaamisen, koska interventioiden seuraukset on muutettu rahamääräisiksi. Sellaisia projekteja, joiden hyödyt ylittävät kustannukset (hyöty-kustannus -suhde on yli yksi) kannattaa jatkaa. Käytännössä kustannus-hyötyanalyysi ei ole menetelmänä kovin käytetty sosiaalisen hyvinvoinnin alueella, mikä johtuu nimenomaan tulosten vaikeasta rahamääräisestä arvottamisesta.

Muita taloudellisen arvioinnin menetelmiä ovat *kustannus-säästöanalyysit*, joissa pääpaino on sellaisten kustannusten laskemisessa, jotka voidaan välttää tietyn intervention tai ohjelman avulla. Ns. kustannustutkimukset voidaan jakaa vielä kahteen ryhmään laskennan kohteena olevan asian mukaan. Osa tutkimuksista keskittyy tietyn intervention tai ohjelman kustannuksiin ottamatta kantaa niiden tuotoksiin. Toinen ryhmä keskittyy tiettyyn sosiaaliseen ongelmaan tai ilmiöön liittyvien kustannusten tarkasteluun.

Pinkney & Ewing, (2005) esittävät kolme erilaista lähestymistapaa asunnottomuuden vähentämiseksi tehtyjen interventioiden kustannusvaikutusten analysoimiseen. Eri lähestymistavat liittyvät ns. polkumallin eri kohtiin. Ensimmäisessä lähestymistavassa keskitytään asunnottomaksi joutumisen prosessiin ja siihen, kuinka ihmiset jäävät asunnottomiksi. Tällöin painottuvat kroonisen asunnottomuuden kustannukset, joita vasten mahdollisia hyötyjä tulisi verrata. Toisessa lähestymistavassa painotetaan siirtymävaihetta asunnottomuuteen ja siitä pois. Tässä painottuvat erilaisten palveluiden käytön kustannusvaikutukset sekä asumisen epävakauteen ja puutteellisen/riittämättömän asumiseen liittyvät kustannukset. Kolmannessa keskitytään laajemmin asunnottoman kokemuksiin asunnottomuudesta yhtenä elämän vaiheena. Tällöin asunnottomuuden kustannuksia tarkastellaan osana sosiaalista syrjäytymistä.

Yksi yleisimmistä kustannustutkimuksen tyypeistä keskittyy arvioimaan kustannuksia, jotka aiheutuvat ensiavun ja muiden akuuttien palveluiden raskaasta ja tarkoitusta vastaamattomasta, ei-asiallisesta käytöstä erityisesti terveydenhuollossa, oikeuspalveluissa ja asunnottomuuspalveluissa. Näiden kriisipalveluiden, joilla hoidetaan asunnottomuutta, kustannuksia verrataan paremmin ennaltaehkäisevien toimien toteuttamisen tai pysyvämpien ratkaisujen (kuten pitkäaikainen tuki ja asuminen) kustannuksiin. On huomattava, että eri ryhmien palveluiden käyttö poikkeaa toisistaan aiheuttaen näin erilaisia kustannuksia. Samoin eri ryhmät tarvitsevat eri tyyppisiä interventioita. Polkumallin kustannuslaskennan (pathways costing) erityispiirteitä ovat: kustannusten tunnistaminen asunnottomien toimintojen ja kokemusten perusteella, kustannusten laskeminen selvittämällä tapahtumien yksikkökustannukset ja näiden yksikkökustannusten kertymisen seuraaminen ajan kuluessa.

Tutkimuksessaan Zaretsky ym. (2008) arvioivat asunnottomuusohjelmien/-interventioiden potentiaalisia säästöjä (cost offsets) kahdella alueella – terveydenhuollon palveluissa ja oikeudellisissa palveluissa. Tutkimuksessa vertaillaan asunnottoman henkilön palveluiden käytön kustannuksia ennen asunnottomuusohjelmaan tuloa ja normaaliväestön palveluiden käytön kustannuksia samana ajankohtana. Tutkimus kattaa useita asunnottomuuden tuki- ja vähentämisohjelmia. Suurin tutkimuksessa mukana oleva ohjelma (SAAP) tuottaa kriisiapua ja väliaikaisia asumispalveluita asunnottomille yksinäisille aikuisille, perheille, nuorille ja kotiväkivaltaa kokeneille naisille. Tutkimus sisältää myös asunnottomuuden ennalta ehkäisyyn tähtäviä ohjelmia vuokralaisille, joilla on riski joutua asunnottomaksi sekä ohjelmia vankilasta vapautuville.

Mallissa kartoitettiin seuraavien palveluiden käyttöä:

Terveydenhoito

- Käynnit yleislääkärillä
- Käynnit erikoislääkärillä
- Käynnit sairaanhoitajalla
- Terveydenhoidon ammattilaisen käynnit
- Sairaalayöpymiset
- Tapaturmat
- Poliklinikkakäynnit
- Muut käynnit terveydenhuollossa
- Ambulanssin käyttö

Oikeudelliset palvelut

- Pahoinpitelyt/varkaudet
- Poliisi pysäyttää kadulla
- Poliisi pysäyttää ajoneuvossa
- Pidätykset
- Oikeudenkäynnit
- Vankilatuomiot
- Oikeusavustajan käynnit
- Poliisin säilöönotto (vrk)
- Vankila (vrk)
- Tutkintavankeus (vrk)

Mallissa lasketaan keskimääräiset kustannussäästöt henkilötasolla:

(Asunnottomuusohjelman asiakkaiden keskimääräinen palveluiden käyttö vuodessa ennen ohjelmaan tuloa * palvelun yksikkökustannus) – (väestön keskimääräinen palveluiden käyttö vuodessa * palvelun yksikkökustannus)

Näin saatavaa erotusta pidetään asunnottomuuden ehkäisemiseksi tehtyjen toimien tuottamina säästöinä. Mallissa lasketaan myös ohjelman avulla saatava keskimääräinen elinikäinen säästö/tuotto olettamalla että vuosittainen kustannusero jatkuu 45 vuotta eteenpäin (asunnottomien keski-ikä on 35, odotettava elinikä Australiassa 80). Pitkän aikavälin kustannussäästöt lasketaan käyttämällä 3 %:n diskonttokorkoa.

Asunnottomuusohjelman nettokustannuksia arvioitiin vähentämällä ohjelman asiakaskohtaisista kustannuksista (program cost per client) asunnottomuuspalveluiden myötä koitua säästö terveydenhuollon ja oikeudellisten palveluiden käytössä. Asunnottomuusohjelmaan liittyvinä kustannuksina huomioidaan rahoituksen lisäksi myös kiinteistöihin sijoitettu pääoma ja siihen liittyvät vaihtoehtoiskustannukset (pääoman tuotto jos se olisi sijoitettu toisin).

Tutkimuksen aineisto hankittiin kolmenlaisista tietolähteistä. Terveydenhuollon ja oikeudellisten palveluiden käyttöä koskevaa tietoa hankittiin asunnottomuusohjelmien asukkaille tehtyjen asiakaskyselyiden avulla. Asunnottomuusohjelmien rahoitusta ja palveluiden tuottamiseen liittyviä kustannustietoja saatiin eri ohjelmilta ja virastoilta. Palveluiden kustannusdataa ja arvioita terveydenhuollon ja oikeudellisten palveluiden käytöstä koko väestön tasolla saatiin useasta eri lähteestä.

Tutkimuksen mukaan asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävillä ohjelmilla on mahdollista saavuttaa yli kaksinkertainen säästö verrattuna asunnottomuusohjelmiin sijoitettuun pääomaan ja rahoitukseen jo pelkästään terveydenhuollon ja oikeudellisten palveluiden suhteen. Tällöin ohjelma maksaa itsensä takaisin jo puolessa vuodessa, vaikka huomioidaan pelkästään terveydenhuollon ja oikeudellisten palveluiden kustannussäästöt. Asunnottomuusohjelmien kautta saatavat kustannussäästöt vaihtelivat kuitenkin huomattavasti riippuen kohderyhmästä (esimerkiksi vankilasta vapautuneet vangit vs. väliaikaista asumista tarvitsevat, kotiväkivaltaa pakenevat naiset).

Tutkimukseen liittyy useita rajoituksia. Ensinnäkin mallissa otetaan huomioon vain terveydenhuollon palveluissa ja oikeudellisissa palveluissa syntyneet kustannussäästöt. Toiseksi, mallissa oletetaan, että asunnottomuusohjelman avulla asunnottoman palveluiden käyttö saadaan samalle tasolle kuin normaaliväestön palveluiden käyttö. Usein asunnottomilla on monenlaisia ongelmia, joiden vuoksi palveluiden käyttö tuskin vähenee normaaliväestön tasolle, joten arvioidut kustannusvaikutukset ovat ylioptimistisia. Arvio asiakkaiden palveluiden käytöstä ennen asunnottomuusohjelman palveluiden piiriin tuloa perustuu heidän omaan ilmoitukseensa (tieto saatu asiakaskyselyn avulla), joka lisää ongelmia tiedon luotettavuuden suhteen.

Brittiläisessä raportissa Kenway & Palmer (2003) tarkastelevat erilaisia skenaarioita/polkuja asunnottomaksi joutumiselle ja eri skenaarioihin liittyviä kustannuksia. Raportissa asunnottomuuteen liittyvät kustannukset jaetaan koviin kustannuksiin ja pehmeisiin kustannuksiin. Pehmeillä kustannuksilla tarkoitetaan asunnottomuuteen liittyviä vaikeasti mitattavia kustannuksia, esimerkiksi asunnottomalla esiintyviä sairauksia, asunnottomuuden aiheuttamaa huolta ja stressiä perheen ja ystävien keskuudessa jne. Pehmeät kustannukset kuvaavat asunnottomuuden vaikutuksia niihin ihmisiin, joita se koskettaa. Kovilla kustannuksilla tarkoitetaan käytettyjä resursseja, joilla on rahallinen arvo. Kovat kustannukset jäävät yleensä julkisen, yksityisen tai kolmannen sektorin tahojen maksettaviksi. Tutkimuksessa keskitytään asunnottomuuteen liittyvien kovien kustannusten tarkasteluun.

Asunnottomuuteen liittyvät kustannukset jaotellaan tutkimuksessa seuraaviin luokkiin:

- *Vuokrasopimuksen purkautuminen*: menetetyt vuokrat, asunnon uudelleen vuokrauksesta aiheutuneet kustannukset (sisältäen remontti- ja siivouskulut), hädöstä aiheutuvat kustannukset, asianajopalkkiot, vuokranantajan hallintokustannukset.
- *Väliaikainen asuminen*: majoitus asuntolassa, turvakodissa tai hotellissa.
- *Tukipalvelut*: sosiaalityöntekijöiden tekemä työ; neuvonta asuntoloissa ja päiväkeskuksissa, sekä päiväkeskusten toiminta.
- *Terveyspalvelut*: lääkärillä käynnit, lievien loukkaantumisten hoitoon käytetyt terveyspalvelut (ensiapu), vakavien loukkaantumisten hoitoon käytetyt palvelut (sairaalavuorokaudet), mielenterveysongelmien hoito, tuberkuloosin hoito ja kuntoutus.
- *Poliisi ja oikeuspalvelut*: varkauksista ja pienemmistä pahoinpitelyistä aiheutuneet toimenpiteet, vakavista pahoinpitelyistä aiheutuneet toimenpiteet, vankilatuomiot.
- *Mahdollinen uudelleen asuttaminen*: haastattelut ja asian käsittely (hallintokustannukset), asumisen tukeminen.
- *Työttömyys*: menetetty tulo.

Tutkimuksessa eri skenaarioille lasketaan asunnottomuudesta aiheutuvat kustannukset. Asunnottomuuden kustannukset vaihtelevat eri tapauksissa huomattavasti (£4 500–£83 000). Tutkimuksen mukaan kustannuksista on erotettavissa neljä merkittävää ryhmää: 1) aikaan sidotut kustannukset; pääasiassa väliaikaisesta asumisesta johtuvat kustannukset sekä työttömyyden aikana menetetty tulo, 2) hädöstä aiheutuvat kustannukset, 3) vakavista pahoinpitelyistä aiheutuneet terveydenhoidon, poliisiin ja oikeudellisten palveluiden kustannukset, 4) terveydenhoidon palveluiden kustannukset liittyen vakavien fyysisten ja psyykkisten sairauksien hoitoon, sekä kuntoutuksen kustannukset. Tutkijoiden mukaan asunnottomuuden kustannusten arviointi tulisi aloittaa väistämättömistä asunnottomuuteen liittyvistä kustannuksista, eli häätöihin ja aikaan sidotuista kustannuksista (lähinnä väliaikaiseen asumiseen liittyvät kustannukset), jotta asunnottomuuden vähentämiseksi tehtyjen toimien kustannussäästöjä voidaan arvioida.

Yhdysvaltalaisessa raportissa (MHSA, 2008) on arvioitu asunto ensin -mallin kustannusvaikuttavuutta *Home & Healthy for Good* -ohjelmaan osallistuneiden pitkäaikaisasunnottomien aineistolla. Tutkimukseen osallistui 85 % ohjelmaan osallistuneista asunnottomista (239 henkilöä). Asunnottomia ja heidän palveluiden käyttöä koskevaa tietoa saatiin asukkaiden haastatteluiden avulla (tulohaastattelut ja kuukausittaiset haastattelut). Haastatteluiden teemat liittyivät asukkaan demografiseen taustaan, elämän laatuun, asukkaan vammoihin/työkyvyttömyyteen, sairausvakuutukseen, tulon lähteisiin ja palveluiden käyttöön. Tutkimuksessa arvioitiin asukkaiden käyttämiä palveluita ennen asukkaaksi tuloa ja asukkaiden asuessa ohjelman tarjoamissa asunnoissa. Tutkimuksen mukaan 239 asukkaalle oli kertynyt puolen vuoden aikana ennen asukkaaksi tuloa 504 ensiapukäyntiä, 1 065 sairaalavuorokautta ja 21 309 yöpymistä ensisuojoissa. Kun palveluiden käyttöä ja niistä aiheutuvia kustannuksia ennen asukkaaksi tuloa verrattiin palveluiden käyttöön ohjelman aikana, saatiin asukasta kohden huomattavat kuukausittaiset kustannussäästöt (esimerkiksi sairaalajaksoista aiheutuneet kustannukset vähenivät keskimäärin lähes 800 \$/kk, ja ensisuojojen käyttämättä jääneistä palveluista koituvat säästöt olivat yli 400 \$/kk). Ohjelman tuottama vuosittainen kustannussäästö per asukas oli 7 921 \$, kun asunto ensin -ohjelman kustannukset otettiin mukaan laskelmiin (palveluiden käyttö vuosi ennen ohjelmaan mukaan tuloa – (ohjelman aikana (vuoden aikana) käytetyt palvelut + ohjelmaan liittyvät kustannukset)).

Samansuuntaisiin tuloksiin päädyttiin toisessa yhdysvaltalaisessa tutkimuksessa (Mondello ym. 2007), jossa arvioitiin pitkäaikaisen tukiasumisen kustannussäästöjä. Tukiasumisen myötä saatavat kustannussäästöt palveluiden käytön osalta olivat merkittäviä verrattuna asukkaiden käyttämiin palveluihin vuoden aikana ennen muuttamista tukiasuntoon: esimerkiksi ensiavun käytöstä aiheutuvat kustannukset vähenivät 62 %, terveydenhoidon kustannukset 59 %, ambulanssikuljetuksista aiheutuvat kustannukset ja kontaktit poliisin kanssa 66 %, vangitsemiset 62 % ja käynnit ensisuojoissa 98 %. Tutkimuksen mukaan asunnottomien asuttaminen tukiasuntoihin laskee heidän keskimäärin käyttämiensä palveluiden kustannuksia puoleen aikaisemmasta. Ohjelman tuottama keskimääräinen säästö asukasta kohden oli 944 \$ ensimmäisen vuoden aikana. Kustannusten arvioinnin lisäksi tutkimuksessa kartoitettiin tukiasumisen vaikutuksia asukkaiden elämän laatuun kuuden eri ulottuvuuden suhteen; terveys, riippumattomuus/itsenäisyys, suhteet (esimerkiksi ystäviin, perheen jäseniin), oppiminen, sopeutuminen yhteiskuntaan ja muiden auttaminen. Tutkimuksen mukaan asukkaiden elämän laatu oli parantunut huomattavasti kaikilla tutkituilla osa-alueilla, erityisesti terveyden, oppimisen ja riippumattomuuden suhteen.

Tutkimuksessaan Jones ym. (1994) määrittivät asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävän intervention kustannusvaikuttavuuden sosiaalisten nettokustannusten ja asumisvuorokausien/ei-kodittomien vuorokausien (nights not homeless) väliseksi suhteeksi. Tutkimuksen kohderyhmänä oli tukiohjelmaan osallistuvat mielenterveysongelmista kärsivät miehet, joiden tilannetta verrattiin verrokkiryhmän (yösuojissa asuvat mielenterveysongelmista kärsivät miehet) tilanteeseen 18 kuukautta ohjelman aloittamisen jälkeen. Sosiaalisilla nettokustannuksilla tarkoitettiin tukipalvelun (tai vastaavan hoidon), mielenterveyspalveluiden ja terveystalveluiden käytöstä sekä oikeudenkäynneistä aiheutuneita kustannuksia. Tutkimuksen alustavien tulosten mukaan tukiohjelmalla oli merkittävä vaikutus asunnottomuuden vähenemiseen; tukiohjelmaan osallistuvat olivat toiseen ryhmään verrattuna puolta vähemmän asunnottomina. Palveluiden käytön osalta eroja löytyi lähinnä poliklinikkakäyntien suhteen, mielenterveyspalveluiden, tukipalveluiden tai oikeudellisten palveluiden suhteen ryhmien välillä erot eivät olleet merkittäviä. Rahamääräistä kustannusvaikuttavuutta tutkimuksessa ei raportoitu.

Samantyyppisiä, eri palvelumallien kustannusvaikuttavuutta vertailevia tutkimuksia on tehty jonkin verran (esimerkiksi Clark ym., 1998; Rosenheck ym., 2003). Tutkimuksessaan Clark ym. (1998) käyttivät intervention tuloksellisuuden mittareina päihteiden käytön määrän kehitystä sekä subjektiivista elämänlaadun mittaria. Kustannuksiin sisällytettiin perinteisten terveydenhoito- ja sosiaalipalveluiden sekä laillisten palveluiden käytön lisäksi ystäviltä ja perheeltä saadun tuen määrää (joka arvotettiin rahallisesti vastaamaan ammattilaisen antamaa palvelua) sekä taloudellisten tukien (toimeentulotuki jne.) käyttöön liittyviä hallinnollisia kustannuksia. Tuloksellisuuteen liittyvää tietoa hankittiin haastattelemalla ohjelmiin osallistuneita asukkaita puolen vuoden välein. Palveluiden käyttö- ja kustannustiedot saatiin eri palvelun tarjoajien tietojärjestelmistä sekä haastattelemalla vapaaehtoisia, ystäviä ja perheenjäseniä. Kustannusvaikuttavuutta analysoitiin sekä yksilö-, että ryhmätasolla. Tutkimuksen mukaan mielenterveysongelmallisille suunnatulla integroidulla palvelumallilla (assertive community treatment) ja ns. normaalilla palvelumallilla (case management) ei ollut merkittäviä eroja vaikuttavuuden suhteen; subjektiivinen elämänlaatu kohentui ja päihteiden käyttö väheni merkittävästi molemmissa ryhmässä, mutta ryhmien välillä ei ollut merkittävää eroa. Toisin kuin alun perin oletettiin, integroitu palvelumalli ei tässä tutkimuksessa osoittautunut perinteistä palvelumallia kustannustehokkaammaksi.

Kolmivuotisessa tutkimuksessaan Rosenheck ym. (2003) selvittivät tuetun asumisen kustannusvaikuttavuutta verrattuna kevyempiin hoitomuotoihin. Tutkimuksen alkuoletuksena oli, että tuettu asuminen johtaisi muita parempiin tuloksiin asumisen, mielenterveyden ja sosiaalisen sopeutumisen suhteen sekä aikaansaisi merkittäviä kustannussäästöjä sairaala-, oikeuspalvelu- ja ensisuojiin käytöstä aiheutuvis- sa kustannuksissa. Tuloksellisuuteen liittyvinä mittareina tutkimuksessa seurattiin osallistujien asunnottomuuden ja asumispäivien määrää, psyykkisen stressin tasoa, mielenterveys-, alkoholi- ja huumeongelmia sekä elämänlaatua. Tämän lisäksi seurattiin asumisen laatua niiden henkilöiden osalta, joilla oli asunto, sekä sosiaalisen tuen määrää (ystävien/läheisten määrä, yhteydenottojen määrä). Kustannuksista huomioon otettiin terveydenhoitoon liittyvät kustannukset (sekä ohjelmaan liittyvä että sen ulkopuoliset kustannukset), ensisuojiin käytöstä ja pidätyksistä johtuvat kustannukset sekä erilaisista taloudellisista tuista aiheutuneet kustannukset. Kustannusvaikuttavuutta tarkasteltiin neljällä eri tasolla: ohjelman, koko terveydenhuollon, ministeriön ja koko yhteiskunnan tasolla. Tutkimuksen mukaan tuettu asuminen vähentää asunnottomuutta muita palvelumuotoja paremmin, mutta muiden vaikutusten suhteen eri palvelumuodoilla ei ollut merkittäviä eroja, joskin tuetussa asumisessa asukkailla oli muita enemmän sosiaalisia kontakteja. Kustannusten suhteen tuettu asuminen todettiin muita palvelumuotoja kalliimmaksi.

Meisler ym. (1997) arvioivat päihde- ja mielenterveysongelmista kärsiville asunnottomille tarkoitetun pitkäaikaisen hoito-ohjelman vaikuttavuutta suhteessa päihteiden käyttöön, asumistilanteeseen (asunnottomuus, itsenäinen asuminen), työllisyyteen, psykiatristen sairaalapalveluiden käyttöön sekä pidätyksiin ja vankilajaksoihin. Hoito-ohjelman vaikuttavuutta arvioitiin neljä vuotta ohjelman aloittamisen jälkeen. Tutkimuksen mukaan hoito-ohjelman keskeisimmät vaikutukset liittyivät asunnottomuuden vähentämiseen; 81 % asiakkaista asui itsenäisesti tutkimusajankohtana ja psykiatristen sairaalapalveluiden käytön vähenemiseen; 75 % asiakkaista ei ollut käyttänyt psykiatrisia sairaalapalveluita neljän vuoden aikana. Asiakkaista 41 %:lla päihteiden käyttö oli hallinnassa (raitistuminen tai ongelmaton käyttö) ja 43 % asiakkaista oli työelämässä.

Edellä esitellyt tutkimukset ja niissä käytetyt mallit ovat esimerkkejä siitä, että asunnottomuutta ja sen vähentämiseen tähtäviä interventioita ja niiden kustannusvaikuttavuutta on tutkittu kansainvälisesti melko laajasti. Kustannusten arviointi perustuu pääsääntöisesti asunnottomien käyttämiin palveluihin ja niistä aiheutu-

neisiin kustannuksiin. Tutkimuksissa verrataan yleensä palveluiden käyttöä ja niistä aiheutuneita kustannuksia tilanteessa ennen interventiota ja intervention jälkeen, tai vaihtoehtoisesti tutkimuksiin valitaan verrokkiryhmiä, joiden palveluiden käyttöä verrataan. Tutkimusten perusteella voidaan todeta, että asunnottomille suunnatuilla pitkäaikaisilla interventioilla näyttäisi olevan myönteisiä vaikutuksia asunnottomuuden vähenemiseen ja asunnottomien henkilöiden elämän laatuun. Kustannusvaikuttavuuden ja kokonaiskustannusten vähenemisen suhteen tutkimustulokset ovat kuitenkin osittain ristiriitaisia (vrt. esim. Rosenheck ym., 2003 ja MHSA, 2008).

3.3.2

Kustannusvaikuttavuuden mittaamisen haasteet

Tietyn intervention vaikuttavuuden mittaaminen ja arviointi on haasteellista. Vaikuttavuuden arvioinnissa pitäisi pystyä huomioimaan kaikki lopputulokseen vaikuttavat tekijät (Paalanen ym., 2009), mikä on käytännössä varsin haasteellinen, tai mahdoton tehtävä. Samanaikaisesti intervention kanssa voi tapahtua muita muutoksia, joilla on merkittäviä vaikutuksia lopputulokseen. On vaikea eritellä, mikä osuus saavutetusta tuloksesta johtuu juuri kyseisestä interventiosta, ja mikä on muiden tekijöiden tulosta. Tämän lisäksi kestää jonkin aikaa, ennen kuin intervention vaikutukset ovat havaittavissa (esimerkiksi Kujansivu & Lönnqvist, 2009). Paalanen ym. (2009) esittävät mallin innovaatiokeskeisten interventioiden mittaamiseen. Malli sisältää kahdentyyppistä mittaamista: laadullisen kyselyn sekä määrällisen mittaamisen. Laadullisen mittauksen avulla kartoitetaan työntekijöiden näkemyksiä organisaation innovaatiokyvykkyydestä, kun taas määrällinen mittaaminen liittyy innovaation tuloksellisuuden mittaamiseen. Jotta innovaation mahdollisia vaikutuksia pystytään arvioimaan, mittaaminen jaetaan kolmeen vaiheeseen: arviointi ennen interventiota, heti intervention jälkeen ja noin vuosi intervention päättymisen jälkeen. Kujansivun ja Lönnqvistin mukaan (2009) yritysmaailmassa esitetyissä vaikuttavuuden mittaussmalleissa korostuvat seuraavat tekijät: eri näkökulmien huomiointi (aineeton, pehmeä puoli sekä aineellinen, kova puoli), vaikutusten arviointi eri sidosryhmien näkökulmista (esimerkiksi asiakkaat, työntekijät, palvelun tuottajat) sekä useiden tiedonhankintamenetelmien käyttö (haastattelut, numeeriset mittarit).

Asunnottomille suunnattujen palveluiden *tulosten mittaaminen* on haasteellista. Crook ym. (2005) toteavat, että kirjallisuudesta ei ole löydettävissä yksittäistä instrumenttia asunnottomille suunnattujen palveluiden tulosten mittaamiseen koko palvelujärjestelmän tasolla. Käsitteellisessä mallissaan he havainnollistavat asunnottomille suunnattua palvelujärjestelmää ja sen tuloksellisuuden mittaamista jakamalla järjestelmän kolmeen tasoon: hoitoketju (continuum of care), erilliset palveluohjelmat sekä asiakkaat. Hoitoketjulla tarkoitetaan järjestelmää, jonka avulla asunnottomille järjestetään heidän tarvitsemansa asumis- ja muut palvelut. Hoitoketju sisältää toiminnot asunnottomuuden poistamiseksi sekä estää paluun asunnottomaksi. Kunkin tason tuloksellisuus vaikuttaa muihin tasoihin; hoitoketjun vaikuttavuus (effectiveness) riippuu yksittäisten palveluohjelmien tuloksista ja niiden välisestä vuorovaikutuksesta, toisaalta palveluohjelmien tuloksellisuus riippuu asiakastasolla saavutetuista tuloksista. Tehokas hoitoketju puolestaan hyödyttää sekä asiakkaita että palveluohjelmia. Tuloksellisuus eri tasoilla sisältää eri asioita, esimerkiksi hoitoketjun tuloksellisuus liittyy sen kykyyn luoda linkkejä ja resursseja palvelun tuottajille ja asiakkaille, palvelun tuottajille tuloksellisuus liittyy palvelun vaikuttavuuteen, ja loppuasiakkaille tuloksellisuus tarkoittaa myönteistä muutosta käyttäytymisessä, statuksessa ja/tai asenteissa. Vaikka kirjallisuudesta ei ollut löydettävissä mittaria, joka soveltuu koko palvelujärjestelmätasolle, potentiaalisia palvelujärjestelmätason tuloksia ovat eri palveluiden väliset kustannussäästöt, palveluiden saatavuuden helpottuminen, organisaatioiden välinen verkostoituminen sekä asiakastason tulosten

kertyminen. Myös palveluohjelmaston tuloksellisuuden mittaaminen pohjautuu yleensä asiakastason tuloksiin (esimerkiksi vähentynyt päihteiden käyttö, lisääntyneet asumispäivät, kohonnut työllisyys, parantuneet perhesuhteet, parantunut taloudellinen tilanne, riskikäyttäytymisen väheneminen). Asiakastasolla on olemassa useita mittausinstrumentteja, joista on mahdollista muodostaa pohjaa tuloksellisuuden mittaamiselle. Skandinaavisten maiden (Ruotsi, Norja, Tanska) välisessä vertailussa asunnottomuusohjelmien vaikuttavuuden mittarina käytettiin asunnottomien suhteellista lukumäärää (asunnottomien määrä 1 000 asukasta kohden). Asunnottomien suhteellisen lukumäärän todettiin olevan sopiva mittari vertailtaessa kyseisten maiden asunnottomuusohjelmien vaikuttavuutta, koska asunnottomien määrittely ja seurantajärjestelmät ovat samankaltaisia ja tarjoavat näin ollen pohjan vertailevalle tutkimukselle (Benjaminsen & Dyb, 2008).

Palvelun laatu on keskeinen osa palvelutuotannon lopputulosta (Lönnqvist ym., 2010). Asunnottomille suunnattujen palveluiden laadusta ei ole juurikaan tutkimustietoa, ja monissa maissa ei ole määritelty laatustandardeja asunnottomien palveluille (Wolf & Edgar, 2007; Wolf ym., 2008). Asunnottomien suunnattujen palveluiden laadun arviointiin on esitetty muutamia viitekehyksiä, esimerkiksi Wolf & Edgar (2007) esittävät mallin, jossa laadun nähdään koostuvan rakenteellisista, prosessiin liittyvistä ja lopputulokseen liittyvistä tekijöistä. Rakenteellisilla tekijöillä tarkoitetaan palvelun tuottajien suhteellisen pysyviä ominaisuuksia; organisaation inhimillisiä, taloudellisia ja fyysisiä resursseja, joiden avulla palvelu tuotetaan. Hoitoprosessi liittyy prosessin ominaisuuksiin ja sen kykyyn aikaansaada terveyteen ja hyvinvointiin liittyviä tuloksia. Usein hoitoprosessia pidetään laatuarvioinnin ensisijaisena kohteena. Lopputuloksella tarkoitetaan tehtyjen toimien vaikutuksia asiakkaan asumiseen, terveydentilaan ja työllisyyteen. Asunnottomien elämänlaatu ja asiakastyytyväisyys nähdään keskeisinä palveluiden tuloksellisuuden mittareina. Elämän laadun mittaamisessa on käytetty sekä objektiivisia että subjektiivisia mittareita. Esimerkkinä subjektiivisesta elämänlaadun mittauksesta mainittakoon Bearsleyn ja Cummins (1999) asunnottomien nuorten elämänlaadun tutkimuksessa käyttämä subjektiivinen, itsearvioon perustuva elämänlaadun mittari (SQOL), jonka avulla arvioidaan kahdeksaa elämänlaadun osa-aluetta: tuotteliaisuus (productivity), suhteet perheeseen, henkinen hyvinvointi, aineellinen hyvinvointi, terveydentila, turvallisuus, yhteisöllisyys ja ystävyysuhteet. Tutkimuksen mukaan asunnottomilla ja riskiryhmään kuuluvilla nuorilla subjektiivinen elämänlaatu oli selkeästi alhaisempi kuin kotona asuvilla nuorilla. Asiakastyytyväisyyttä puolestaan arvioidaan pääasiassa subjektiivisilla asiakastyytyväisyyskyselyihin perustuvilla mittareilla. Asunnottomien palveluista tehdyissä tutkimuksissa on todettu (Calsyn ym., 2003; Kasproy ym. 1999), että asiakastyytyväisyys ei korreloi muiden asiakkaaseen liittyvien tulosten kanssa, eikä ole yksistään riittävä mittari palvelun tuloksellisuuden mittaamiseen (laatunäkökulmasta). Toinen lähestymistapa asunnottomille suunnattujen palveluiden laadun arviointiin on lähestyä asiaa prosessijohtamisen näkökulmasta, jolloin mitataan palvelun panoksia, lopputuloksia ja suorituskkyä. (Wolf & Edgar, 2007.)

Asunnottomuudessa on kyse paljon muustakin kuin pelkästä asunnon puutteesta. Asunnottomuus voidaan nähdä monien ongelmien, kuten pitkäaikaisen köyhyyden, kotiväkivallan, päihde- ja mielenterveysongelmien tuloksena. Tämän vuoksi myös palveluohjelman tulosten arvioinnissa tulisi ottaa huomioon laajasti eri näkökulmat ja tulokseen liittyvät tekijät. Tämä puolestaan asettaa haasteen sille, miten tuloksia mitataan, mikä on yksikkö (euro, vuorokausi, jne.), jonka avulla ohjelman tuotokset saadaan yhteismitallisiksi (Flatau & Zaretsky, 2008). Taloudellisissa arvioinneissa tuloksille pyritään löytämään euromääräinen arvo, joka on haastavaa ja toisaalta myös eettisesti arveluttavaa (esimerkiksi mikä on kohentuneen elämänlaadun rahallinen arvo). Tämän lisäksi täytyy tehdä päätös ajankohdasta, jolloin asiakashyötyjä on tarkoitus mitata. Asiakastason tuloksia voidaan mitata ketjun eri vaiheissa, kuten

asiakkaan tullessa palvelun piiriin, aktiivisen tuen vaiheessa, asiakkaan muuttaessa pois tai tietynä ajankohtana pois muuton jälkeen. Tulosten arviointi pitkän ajan kuluttua on haasteellista, vaikka nykyaikaiset eri virastojen tietojärjestelmät ja asiakasrekisterit mahdollistavatkin seurannan tekemisen vuosien jälkeen intervention päättymisestä (esimerkiksi Culhane, 2008). Asiakastulosten arvioinnissa tulisi ottaa huomioon asiakkaan tarpeet ja tilanne palveluun tullessa. Tuloksia tulisi siis peilata asiakkaan alkutilanteeseen. Tietty tulos saattaa näyttää sinänsä hyvin vaatimattomalta, mutta suhteutettuna asiakkaan historiaan se saattaa olla merkittävä askel eteenpäin. (Aldridge, 2008; Flatau & Zaretsky, 2008.)

Asunnottomuusohjelmien nettokustannuksilla (the net cost of a homelessness programme) tarkoitetaan tarvittavan tuen tuottamiseen käytettyjä kokonaiskustannuksia, joista on vähennetty ohjelman muille palveluille tuottamat kustannussäästöt. Tällainen laskenta edellyttää tietoa palveluiden käytöstä sekä palveluiden tuottamiseen tarvittavasta/käytettävästä yksikkökustannuksesta. Tämän lisäksi kokonaiskustannusten laskennassa tulisi ottaa huomioon palvelutuotannon järjestämiseen liittyvät vaihtoehtoiskustannukset. Flatau & Zaretsky (2008) toteavat, että jos pääomaan liittyvät vaihtoehtoiskustannukset jätetään analyysin ulkopuolelle, palvelun kustannukset ovat helposti liian alhaiset ja ohjelman kustannusvaikuttavuus yliarvioitu. Kokonaiskustannusten arviointiin liittyy myös muita vaikeasti mitattavissa olevia eriä, kuten asunnottomuusohjelmiin liittyvä mahdollinen vapaaehtoistyö, saadut lahjoitukset sekä perheenjäsenten ja omaisten panostus. Eräs käytännön tutkimustyötä (ja tutkimusten vertailtavuutta) haittaava tekijä on myös palveluntarjoajien erilaiset hinnoitteluperiaatteet ja laskutavat esimerkiksi yleiskustannusten käsittely, jonka vuoksi käytössä olevat kustannustiedot saattavat poiketa tosistaan huomattavasti (Aldridge, 2008).

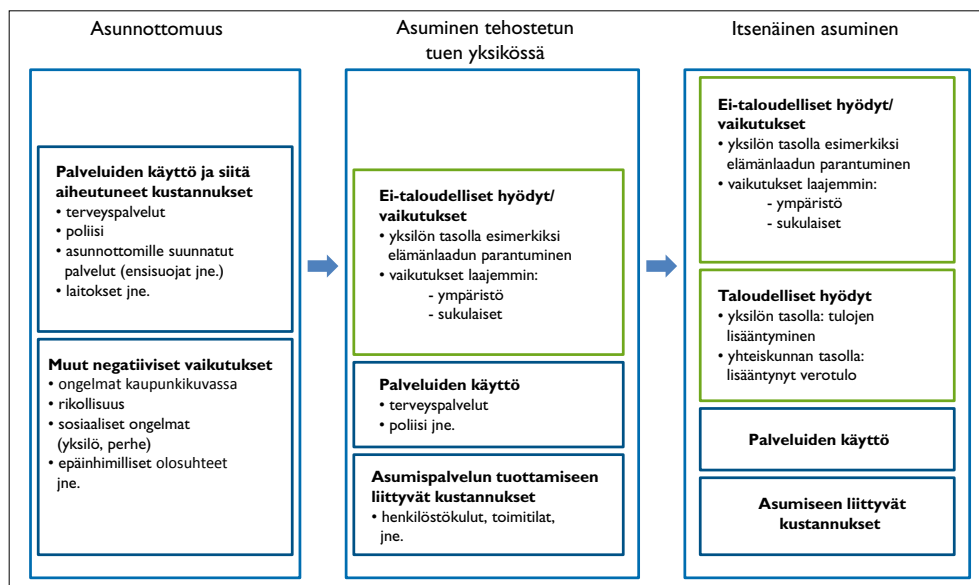
Näyttäisi siltä, että valtaosa USA:ssa tehdyistä asunnottomuuden vähentämiseksi suunnattujen interventioiden kustannusvaikuttavuutta käsittelevistä tutkimuksista perustuu asunnottomien palveluiden käyttöön ja niistä aiheutuvien kustannusten arviointiin ennen asuttamista ja asuttamisen jälkeen (Culhane, 2008). Tämän tutkimustavan avulla on pystytty osoittamaan merkittäviä interventioiden aikaansaamia kustannussäästöjä, varsinkin mielenterveysongelmista kärsivien asunnottomien suhteen. Tutkimuksiin liittyy kuitenkin rajoitteita, esimerkiksi tutkimusten kohderyhmäksi on usein valittu moniongelmaisia, erityisesti mielenterveysongelmista kärsiviä, palveluita paljon käyttäviä asunnottomia. Kaikki asunnottomat eivät kuitenkaan ole mielenterveysongelmaisia tai palveluiden suurkuluttajia, mikä vääristää osaltaan tutkimusten tuloksia. Muita tutkimukseen liittyviä haasteita ovat esimerkiksi tiedon saanti asunnottomien käyttämistä palveluista. Eri virastot (esimerkiksi terveydenhoito, poliisi) eivät luokittele asunnottomia omaksi ryhmäkseen, joten tiedonhakuun täytyy olla käytössä muita kriteereitä kuin asunnottomuus. Jos historiatietoa ei ole saatavilla eri virastoista, tutkijat ovat hankkineet tiedon esimerkiksi haastatteleamalla ohjelmaan osallistuvia asunnottomia, mikä ei ole kovinkaan luotettava tapa arvioida palveluiden todellista käyttöä. Salassapitolainsäädäntö muodostaa myös omat haasteensa tutkimusten suorittamiselle. Lisäksi useat tutkimukset keskittyvät pääasiassa tarkastelemaan eri vaihtoehtoista johtuvia kustannuksia, jolloin vaikeammin arvoitettavat intervention hyödyt, kuten vakituisen asunnon ja kohentuneen terveydentilan vaikutus henkilöön ja lähiympäristöön, sekä työnsaantimahdollisuuksiin ja perhesuhteisiin jäävät tarkastelun ulkopuolelle. Asunnottomuuden kustannusvaikuttavuuteen liittyvät tutkimukset keskittyvät helposti mitattavissa oleviin tekijöihin, eivät välttämättä keskeisimpiin ja vaikuttavuudeltaan merkittävimpiin tekijöihin. Interventiolla saattaa olla huomattavia vaikutuksia, vaikka kustannusten suhteen tulokset näyttäisivät vaatimattomilta. (Aldridge, 2008; Culhane, 2008.)

Mittauskehikko asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikutusten arviointiin

Tämän tutkimuksen tavoitteena on kehittää Suomen tilanteeseen soveltuva malli asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikutusten mittaamiseen. Edellä esitettyjen tutkimusten perusteella asunnottomuuteen ja sen vähentämiseksi tehtäviin toimiin näyttäisi liittyvän ainakin seuraavia asioita, joita pitäisi pystyä arvioimaan:

- Palveluiden käyttö asunnottomuuden aikana:
 - terveyspalvelut, mukaan lukien ensiapu, sairaalajaksot, mielenterveyspalvelut
 - päihdepalvelut, kuntouttavat hoitojaksot (katkaisuhoido ym.)
 - sosiaalipalvelut
 - erityisesti asunnottomille suunnatut palvelut (ensisuojaus jne.)
 - poliisin palveluiden käyttö
 - asuminen laitoksissa
- Tuetun asumisen aikana käytetyt palvelut ja niiden kustannukset (samat kohdat kuin edellä sekä muut mahdolliset palvelut)
- Tuetun asumispalvelun kustannukset (sis. kiinteistökuulumukset, henkilöstön palkkakulut jne.)
- Ei-taloudelliset, laadulliset tekijät, esimerkiksi elämän laatu.

Kuviossa 18 on esitetty alustava kehikko asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävän intervention kustannusten ja hyötyjen arviointiin. Kehikossa henkilön asunnottomuusaikana käyttämien palveluiden määrää ja siitä johtuneita kustannuksia verrataan palveluiden käyttöön ja niistä aiheutuneisiin kustannuksiin silloin, kun henkilö asuu tehostetun tuen asumisyksikössä. Myös eri vaiheisiin liittyviä ei-taloudellisia vaikutuksia ja hyötyjä pyritään kartoittamaan osana kustannusvaikuttavuusanalyysinä. Eri viranomaisten asiakasrekisterit mahdollistavat palveluiden käytön selvittämisen takautuvasti, ja suhteellisen luotettavasti, mikä mahdollistaa seuranta tutkimuksen suorittamisen. Tässä tutkimuksessa keskitytään mallin vaiheisiin ”Asunnottomuus” sekä ”Asuminen tehostetun tuen yksikössä”. Mallin kolmantena vaiheena on esitetty ”Itsenäinen asuminen”, jolla tarkoitetaan asumista ns. normaalissa vuokra-asunnossa. Itsenäisen asumisen vaihe on rajattu tämän tutkimuksen ulkopuolelle.



Kuvio 18. Kehikko kustannusten ja hyötyjen arviointiin.

Case Härmälä: Kustannusvaikuttavuuden mittaaminen tehostetun tuen asumisyksikössä

Tutkimuksen empiirisessä osassa sovelletaan edellä esitettyä kehikkoa asunnottomuuden vähentämistoimien (tässä tehostetun tukiasumisen) kustannusvaikutusten mittaamiseen. Tutkimuksen kohteena on Tampereella toimiva A-killan ylläpitämä tehostetun tuen asumisyksikkö, jolta Tampereen kaupunki ostaa palvelun. Tutkimuksessa pyritään vertaamaan Härmälässä asuvien entisten asunnottomien palveluiden käyttöä asunnottomuuden aikana (ennen Härmälään muuttoa) ja Härmälässä asumisen aikana. Tutkimuksen aluksi haastateltiin sekä tehostetun tuen asumisyksikön edustajia (toiminnan johtaja, vastaava ohjaaja) että Tampereen kaupungin päihde- ja mielenterveyspalveluiden asiakasohjausyksikön suunnittelupäällikköä. Haastatteluiden avulla tutustuttiin tutkimuksen kohteena olevaan ilmiöön ja pyrittiin saamaan tietoa Härmälän tyyppisen tehostetun tuen asumisyksikön eroista verrattuna aikaisempiin toimintamuotoihin sekä kartoittamaan haastateltavien näkemyksiä tehostetun tuen asumisyksikön vaikutuksista ja kustannuksista. Tämän lisäksi haastatteluiden avulla selvitettiin asunnottomien palveluiden käyttöä koskevan tiedon saannin mahdollisuuksia ja vaadittavia menettelytapoja.

Palveluiden käyttöä ja niistä aiheutuneita kustannuksia selvitettiin eri organisaatioiden (Tampereen kaupunki, poliisi, Pirkanmaan sairaanhoitopiiri, Tampereen aluepelastuslaitos) asiakastietojen perusteella, jotka yhdessä muodostavat arvioinnin kvantitatiivisen aineiston. Tehostetun tuen asumisyksikön ei-taloudellisia (kvalitatiivisia) vaikutuksia pyrittiin arvioimaan haastattelemalla Härmälän asukkaita.

3.5.1

Yleiskuvaus tutkittavasta yksiköstä

Tehostetun tuen asumisyksikkö on Tampereen A-killan tuottama palvelu pitkäaikaisasunnottomille. Tampereen kaupunki ostaa palvelun A-killalta, ja on sitoutunut toimintaan vuodeksi kerrallaan. Härmälä-osahankkeen lähtökohtana on pääministeri Vanhasen toisen hallituskauden pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelma. Hanke edustaa asunto ensin -periaatteen mukaista toimintamuotoa, jossa ei edellytetä päihhteettömyyttä, ja asuminen perustuu vuokrasuhteeseen. Asuntoja Härmälässä on 22. Henkilöstöä tehostetun tuen asumisen yksikössä on viisi, ja henkilöstö on paikalla arkisin klo 7–20 ja viikonloppuisin klo 10–17. Hanke alkoi toukokuussa 2009, ja ensimmäiset 10 asukasta muuttivat Härmälään kesä–heinäkuussa 2009. Syyskuuhun mennessä kaikki 22 paikkaa oli täynnä. Tutkimusajankohtana (helmi–maaliskuu 2010) suurin osa kesäkuussa tulleista asuu edelleen Härmälässä, ja vain kolmen asumisen yksikössä on päättynyt.

Härmälän asukkaat ja toiminta

Asumisyksikön asukkaat ovat vaikeasti asutettavia päihde- ja/tai mielenterveyssektorille lukeutuvia henkilöitä, ja heillä kaikilla on taustalla pitkäaikaisasunnottomuutta. Käytännössä Härmälän yksikön asukaskunta on tullut joko laitoksista tai kadulta (kadulta tulleita on 9). Härmälän tehostetun tuen asumisyksikkö ei asuta aviopareja, huumeongelmaisia tai pelkästään mielenterveysongelmista kärsiviä asunnottomia. Vankilasta vapautuneet voivat sijoittua Härmälään riippuen vankilatuomiosta. Väkivaltainen käyttäytyminen on este yksikköön sijoittumiselle.

Härmälään tullessa jokaiselle asukkaalle tehdään tulohaastattelu, jossa selvitetään asukkaan perustiedot, asunnottomuuden aiheuttaneet syyt sekä kartoitetaan akuutin avun tarve. Muuton yhteydessä asukkaalle tehdään myös laaja toimintakykyarvio ja

asukkaan kanssa yhteistyössä laaditaan yksilöllinen kuntoutussuunnitelma, jota tarkistetaan vähintään puolen vuoden välein. Härmälän asumisyksikön läheisyydessä toimii A-killan ylläpitämä Härmälä-tupa, jonka palveluita (esimerkiksi pyykinpesumahdollisuus, ruokailu, tuen saanti asioiden hoitoon) asumisyksikön asukkaat voivat käyttää.

Asukkaat saavat tukea asumiseen ja arjesta selviytymiseen sekä ohjausta yksilöllisten tarpeiden mukaan. Käytännössä tuki tarkoittaa pääasiassa arjen toimien, kuten kaupassa käynnin ja asioiden hoitamisen opettelua. Suurelle osalle asukkaista tavoitteena on se, että arki sujuisi itsenäisesti. Toisaalta asukkaissa on myös sellaisia, joilla on valmiuksia kouluttautumiseen ja sitä kautta mahdollisesti työelämään. Osa asukkaista hoitaa itse raha-asiansa, ja osalla on käytössä välitystili/edunvalvoja. Tavoitteena on, että asukkaat oppivat hoitamaan raha-asiansa, myös vuokranmaksun itse.

Toiminnan tavoite

Tavoitteena on, että asukas kuntoutuu omaan itsenäiseen elämään ja tehostetun tuen asumisesta siirrytään itsenäiseen vuokra-asumiseen. Tampereen Vuokra-asunnot Oy (TVA) on mukana hankkeessa ja heidän sosiaali-isännöitsijät ovat sitoutuneet avustamaan vuokra-asunnon hankinnassa tehostetun tuen asumisjakson jälkeen. Suurelle osalle Härmälän asukkaista siirtyminen työelämään ei ole todennäköistä. Osa asukkaista voi kuntoutua niin, että heiltä löytyy valmiutta osallistua erilaisille kursseille ja sitä kautta mahdollisesti päästä työelämään.

Tehostetun tukiasumisen hyödyt

Tampereen kaupungin ja Härmälän edustajien haastatteluissa nousi esiin useita toimintamuotoon liittyviä hyötyjä. *Yksilön näkökulmasta* keskeinen toimintamuodon hyöty liittyy perustarpeiden huomioimiseen ja tyydyttämiseen. Tehostetun tuen asumisyksikkö tarjoaa ihmisille oman asunnon lisäksi ruokailumahdollisuuden (joko Härmälä-tuvassa tai itse tekemällä) ja tukea arjen toimintoihin. Vakituisen asunnon olemassaolon nähdään lisäävän turvallisuutta, mikä puolestaan vaikuttaa myönteisesti päihteiden käytön vähenemiseen. Yksikön työntekijät ohjaavat asukkaita terveystarpeiden piiriin, joka johtaa asukkaiden terveydentilan kohentumiseen ja estää vakavampien ja intensiivisempää hoitoa vaativien sairauksien (esimerkiksi psykoosit) puhkeamisen. Kaiken kaikkiaan toimintamuodon keskeisenä hyötynä yksilön tasolla nähdään elämänlaadun kohentuminen.

Palveluiden käytön/kustannusten näkökulmasta keskeinen havainto liittyy siihen, että asuminen tukiyksikössä on edullisempaa kuin laitoksessa. Erityisesti kaupungin näkökulmasta asuminen tehostetun tuen yksikössä on huomattavasti edullisempaa kuin henkilöiden sijoittaminen laitoksiin, sillä tehostetun tuen asumisyksikössä asukkaat maksavat vuokraa, johon on mahdollista saada asumistukea Kelalta. Näin ollen merkittävä kustannuserä siirtyy kaupungilta valtiolle. Toisaalta arvioidaan myös, että tehostetun tukiasumisen kokonaiskustannus on edullisempi kuin asuminen laitoksessa riippumatta siitä kenen maksettavaksi kustannukset koituvat. Vanhaan malliin verrattuna tehostetun tukiasumisen avulla saavutetaan kustannushyötyjä koko palvelujärjestelmän tasolla, kun asukkaat eivät joudu jatkuvasti hädetyiksi päihteiden käytön vuoksi ja rasita näin kriisipalveluita (ensisuojaajat, laitospaikat) ja sosiaalitoimen hallintoa (hakuprosessit asumisyksiköihin). Päihteiden käytön salliminen asunto ensin -periaatteen mukaisesti estää siten kalliin palvelukierteen syntymisen. Terveydentilan tarkkailu ja kohoaminen estää vakavien terveydellisten ongelmien syntyä ja vähentää sairaalajaksojen määrää. Tehostetun tuen asumisyksikössä on myös havaittu poliisin, ambulanssin ja ensiavun käytön vähenemistä alkuaikoihin verrattuna. Haastatteluissa nousi esiin havainto siitä, että osa asunnottomista ei ole lainkaan julkisten palveluiden piirissä (esimerkiksi eivät saa toimeentulotukea tms.)

eivätkä käytä julkisia sosiaali- tai terveystalvueluita. Näiden henkilöiden kohdalla asunnottomuuden aikaiset kustannukset ovat vaikeasti laskettavissa, ja eikä niitä välttämättä pystytä kartoittamaan (esimerkiksi jos henkilö on elättänyt itsensä teke-mällä rikoksia). Lisäksi lainkaan kaikki asunnottomuuden aikaiset haitat eivät ole suoraan muutettavissa rahamääräisiksi (esimerkiksi inhimillinen kärsimys, eläminen kadulla, ruuan hankinta roskiksista).

Tehostetun tukiasumisen *vaikutukset* näkyvät Tampereella lähinnä keskustan alueen rauhoittumisena ja positiivisempänä katukuvana. Poliisi on käynyt jopa tervehtimässä joitain asukkaita, koska heitä ei ole näkynyt "vakiopaikoilla". Myös lähiympäristö Härmälässä on rauhoittunut. Osa asunnottomista elää rikosten avulla (mm. myymälävarkaudet), ja yhtenä vaikutuksena nähdään myös näiden rikosten väheneminen. Yksilön ja perheen tasolla vaikutukset voivat olla yllättävän laajoja. Tieto omaisen olinpaikasta ja hyvinvoinnista rauhoittaa ja lisää esimerkiksi lasten hyvinvointia.

3.5.2

Kustannusvaikutusten selvittäminen Härmälän asukkaiden osalta

Mittausmallin testaus käytännössä: mitä tehtiin

Tutkimuksessa kartoitettiin Härmälän asukkaiden terveys- ja sosiaalipalveluiden sekä poliisin palveluiden käyttöä ja niistä aiheutuneita kustannuksia viisi kuukautta ennen Härmälään muuttoa (1.12.2008–30.4.2009) ja viisi kuukautta Härmälässä asu-misen aikana (1.10.2009–28.2.2010). Kyseinen ajankohta valittiin tutkimuksen koh-teeksi, koska ensimmäiset asukkaat olivat muuttaneet Härmälään kesäkuussa 2009, ja viimeiset syyskuun 2009 aikana. Näin ollen suurin osa asukkaista asui yksikössä lo-kakuun alussa. Tutkimuksen suoritusajankohta oli keväällä 2010 (maalis–toukokuu), joten palveluiden käyttöä koskevat tiedot olivat selvillä helmikuun 2010 loppuun saakka. Seurantajaksot ajoittuivat kylmään vuodenaikaan, mikä katsottiin sopivaksi, kun otetaan huomioon tarkasteltava ilmiö ja ympäristö. Tutkimuksen suorittaminen kesäaikaan antaisi luultavasti erilaisen kuvan erityisesti asumispalveluiden käytöstä ja tarpeesta. Tutkimuksen kannalta pidempi seuranta-aika (esimerkiksi kokonainen vuosi) olisi ollut ihanteellinen, mutta edellä mainitut käytännön syyt asettivat rajoit-teita tutkimukselle. Tutkimuksen kohteena olivat seuraavat palvelut:

- *Terveyspalvelut:*
 - käynnit ensiavussa
 - käynnit lääkärillä (varattu aika/omalääkäri)
 - käynnit terveyskeskuspäivystyksessä (sis. ilta- ja yöpäivystykset)
 - ambulanssin käyttö
 - käynnit sairaanhoitajalla
 - käynnit sairaalapäivystyksessä
 - sairaalavuorokaudet
 - mielenterveyspalvelut
- *Päihdepalvelut:*
 - laitos- ja asumispalveluiden käyttö (sis. kuntouttava laitoshoido, katkaisuhoidot) vuorokausina
 - tuettu asuminen, palveluasuminen, tehostettu palveluasuminen
 - käynnit selviämisasemalla
- *Asunnottomille tarkoitettujen palveluiden käyttö:* esimerkiksi yöpymiset ensisuojoissa
- *Poliisi:* hälytykset, pidätykset, säilöönnotot (poliisin suojoissa vietetyt yöt, luku-määrä).

Kyseiset palvelut on valittu tutkimuksen kohteeksi, koska kansainvälisten tutkimusten mukaan asunnottomuuden vähentämiseksi tehtävillä interventioilla voidaan saavuttaa merkittäviä kustannussäästöjä terveys- ja sosiaalipalveluiden ja oikeudellisten palveluiden käytössä. Palveluiden käytön selvittämisen lisäksi Härmälässä haasteltiin kuutta asukasta, jotta pystytään selvittämään toimintamuodon ei-taloudellisia vaikutuksia.

Asukkaiden palveluiden käyttöä koskevien tietojen pyytäminen edellytti tutkimuksen kohteena olevien henkilöiden kirjallisia suostumuksia, jotka pyydettiin maaliskuussa 2010. Käytännössä Härmälän tehostetun tuen asumisyksikön ohjaajat keräsivät asukailta kirjalliset suostumukset tutkimukseen osallistumisesta. Asukkaat tutustuivat yksin tai yhdessä ohjaajan kanssa tutkimustiedotteeseen ennen suostumuslomakkeen hyväksymistä. Tutkimukseen osallistui 15 Härmälän asukasta (15 asukasta/22 paikkaa; noin 68 %), 6 naista ja 9 miestä. Osallistujat olivat iältään 39–66-vuotiaita, ja tutkimukseen osallistujien keskimääräinen ikä oli 53 vuotta.

Asukkaiden palveluiden käyttöä koskevia tietoja pyydettiin Tampereen kaupungilta, Pirkanmaan sairaanhoitopiiriltä, poliisilta ja aluepelastuslaitokselta sen jälkeen, kun tutkimuksen kohteena olevilta henkilöiltä oli saatu suostumus tietojen selvittämiseen (ks. taulukko 3). Tutkimukseen tarvittavien tietojen saanti edellytti erillisten tutkimuslupien hakemista kultakin organisaatiolta. Pirkanmaan sairaanhoitopiiriltä pyydettävien tietojen saanti edellytti myös eettisen toimikunnan käsittelyä ja hyväksyntää. Palveluiden käytön lisäksi em. organisaatioilta pyydettiin myös kustannustietoja/yksittäishintoja (esimerkiksi laitospaikoissa vuorokausihinta/-kustannus, poliisiin säilöönnotosta aiheutunut kustannus, ensiapukäynnin hinta) käytetyistä palveluista. Tutkimukseen saadut aineistot ovat salassa pidettäviä, ja tutkijat ovat sitoutuneet noudattamaan henkilötietolakia tietojen käsittelyssä ja säilyttämisessä, ja raportoimaan tutkimuksen tulokset siten, että yksittäisiä henkilöitä ei voida raportin perusteella tunnistaa. Tiedot on sovittu tuhottavaksi tutkimuksen valmistumisen jälkeen kesällä 2010.

Taulukko 3. Tutkimukseen tarvittavat tiedot ja käytetyt tietolähteet.

Tietolähde/ viranomainen	Tarvittavat tiedot
Tampereen kaupunki/ Päihde- ja mielen- terveyspalveluiden asiakasohjaus	Terveyspalvelut, käynnit terveysasemilla: <ul style="list-style-type: none"> • Käynnit omalääkärillä • Käynnit sairaanhoitajalla • Sairaalavuorokaudet Hatanpään sairaalassa Päihdepalvelut: <ul style="list-style-type: none"> • Laitos- ja asumispalveluiden käyttö (sis. katkaisuhoido, kuntouttava laitoshoito) • Asunnottomille tarkoitettujen asumispalveluiden käyttö
Pirkanmaan sairaan- hoitopiiri	<ul style="list-style-type: none"> • Ensiapukäynnit • Käynnit erikoissairaanhoidossa • Sairaalajaksot osastoilla
Poliisi	<ul style="list-style-type: none"> • Pidätykset ja säilöönnotot
Aluepelastuslaitos	<ul style="list-style-type: none"> • Ambulanssikuljetukset
Härmälän tehostetun tuen asumisyksikkö	<ul style="list-style-type: none"> • Härmälän vuorokausihinta, kuukausivuokra

Tutkimusluvan myöntämisen jälkeen eri viranomaisille toimitettiin lista tutkimukseen osallistuvista henkilöistä ja tarvittavista tiedoista, joiden perusteella palveluiden käyttötiedot haettiin eri tietokannoista. Käytännössä palveluiden käyttötiedot haettiin henkilötietojen perusteella, koska esimerkiksi henkilöiden asunnottomuuden perusteella hakuja ei voida suorittaa (asunnottomuutta ei kirjata tietokantoihin). Virastojen työntekijät suorittivat tietojen hakemisen omista asiakastietojärjestelmistään ja toimittivat tiedot tutkijoille. Asukkaiden käyttämiä sosiaali- ja terveyspalve-

luita selvitetiin Tampereen kaupungin asiakastietojärjestelmistä Pegasos (terveydenhoitopalvelut) ja Efficia (sosiaali- ja päihdepalvelut). Eri laitosten yksikköhinnat/ vuorokausihinnat saatiin kaupungin sosiaalityöntekijältä ja suunnittelupäälliköltä ja omalääkärikäyntejä ja Hatanpään sairaalaa koskevat hintatiedot ylilääkäreiltä ja hyvinvointipalveluiden taloussuunnittelijalta. Pirkanmaan sairaanhoitopiirillä tutkimustiedot haettiin kuntalaskutuksen tietokannoista ja ne käsittävät ensiapukäynnit, erikoissairaanhoidon käynnit, sekä sairaalajaksot TAYS:ssa. Sairaanhoitopiirin tiedoissa palvelun hinta oli laskettu valmiiksi käyttökertaa kohden (joiden sisällöt ja hinnat vaihtelivat). Poliisilta saadut palveluiden käyttötiedot perustuvat poliisiasiain tietojärjestelmään. Yksikköhinta säilöönottovuorokaudelle on saatu Pirkanmaan poliisilaitoksen talouspäälliköltä ja se on laskettu vuoden 2009 toteutuneiden kustannusten perusteella. Ambulanssikuljetuksia koskevat tiedot saatiin aluepelastuslaitoksen tietokannoista, ja kuljetusten yksikköhinta perustuu liikenne- ja viestintäministeriön määrittelemiін hintoihin (kuljetukset alle 20 km säteellä). Härmälän tehostetun tuen asumisyksikön vuorokausihinta perustuu vuoden 2010 tammi–maaliskuun aikana syntyneisiin kustannuksiin ja yhteenlaskettuihin asumisvuorokausien määrään.

Taloudelliset tulokset

Palveluiden käytön ja kustannusten vertailu asunnottomuuden aikana ja Härmälässä asumisen aikana

Tutkimuksen kohteena olevien henkilöiden palveluiden käyttömäärät ja niistä aiheutuneet kustannukset ennen tehostetun tuen asumisyksikköön muuttamista on koottu taulukkoon 4. Taulukkoon on myös listattu eri palveluita käyttäneiden henkilöiden lukumäärä. Suurin osa palveluiden käytöstä kohdistui päihde- ja asumispalveluihin, jotka muodostavat myös valtaosan kertyneistä kustannuksista. Merkittävin kustannuserä tutkimukseen osallistuneiden osalta oli päihde- ja asumispalveluiden laitospalveluina, joita kertyi tutkimusajankohdalta yhteensä 1 540 ja niistä johtuvia kustannuksia 121 357 €. Laitospalveluiden suurta osuutta selittää osaltaan se, että usealle tutkimukseen osallistuvalla asuminen ensisuojoissa oli muodostunut suhteellisen pysyväksi asumisratkaisuksi. Toiseksi suurin kustannuserä oli sairaalavuorokaudet, joita tutkimusajankohtana kertyi 45, ja niistä aiheutuva kustannus oli yhteensä 20 849 €. Kolmanneksi eniten asunnottomat käyttivät poliisin palveluita: säilöönottovuorokausia kertyi tutkimusajankohtana 24, ja niistä johtuvat kustannukset olivat 4 512 €. Tutkimukseen osallistuneet ovat käyttäneet suhteellisen vähän kriisipalveluita, kuten ambulanssikuljetuksia, ensiapua tai poliisin palveluita.

Taulukko 4. Palveluiden käyttö ja kustannukset asunnottomuuden aikana ennen Härmälään muuttoa.

Kokonaiskustannukset asunnottomuuden aikana:	155 884 €	Palveluiden käyttömäärät	Palveluita käyttäneiden henkilöiden määrä
Päihde/asumispalvelut	121 357 €	1 540 vrk	13 henkilöä
Poliisin säilöönnotot	4 512€	24 vrk	4 henkilöä
Lääkärikäynnit	2 119 €	21 kpl	8 henkilöä
Käynnit sairaanhoitajalla	278 €	8 kpl	3 henkilöä
Sairaalapalvelut (Hatanpää + TAYS)	20 849 €	45 vrk	6 henkilöä
Ensiapukäynnit	3 473 €	5 kpl	5 henkilöä
Erikoissairaanhoidon käynnit	2 236 €	7 kpl	5 henkilöä
Ambulanssikuljetukset	1 061 €	12 kpl	6 henkilöä

Taulukkoon 5 on koottu asukkaiden palveluiden käyttö viiden kuukauden ajalta Härmälässä asumisen aikana. Merkittävimmät muutokset palveluiden käytön ja niistä aiheutuneiden kustannusten suhteen on nähtävissä päihde-/asumispalveluissa. Aikaisemmin päihde- ja asumispalveluista aiheutuva kustannus oli 121 357 €, kun Härmälässä asumisen aikana kyseisten palveluiden käytöstä aiheutunut kustannus oli 56 171 €, joka muodostuu Härmälän vuorokausimaksuista (52 797 €) sekä päihdepalveluiden käytöstä (3 374 €). Asumis- ja päihdepalveluiden käytöstä aiheutuneet kustannukset vähenivät siis 53 %. Tässä on syytä ottaa huomioon se, että osa asukkaista asui laitospaikoilla vakituisesti ennen Härmälään muuttoa, mikä lisää laitospaikkavuosien määrää asunnottomuuden aikana. Toisaalta, kaikkien tutkimukseen osallistuneiden osalta ei pystytty jäljittämään asuin-/olinpaikkoja ja niihin liittyviä kustannuksia ennen Härmälään muuttoa. Härmälässä asumisen aikana käytetyt päihdepalvelut ovat katkaisuhuoltojaksoja. Toinen merkittävä kustannussäästö liittyy sairaalapaikoiden käyttöön. Ennen Härmälään muuttoa sairaalapaikoiden käytöstä johtuvat kustannukset olivat 20 849 €, mutta Härmälään muuton jälkeen sairaalavuorokausia ei ollut kertynyt tutkimusajankohtana lainkaan. Myös ensiapukäynneistä aiheutuneet kustannukset olivat pienentyneet, tosin ensiapukäyntien määrä oli kasvanut yhdellä verrattuna tilanteeseen ennen Härmälään muuttoa. Lääkäri- ja sairaanhoitajalla käyntien määrät ja niistä aiheutuneet kustannukset olivat kasvaneet, mutta kokonaiskustannuksiin nähden luvut ovat pieniä. Tutkimuksen tulokset näyttäisivät tukevat haastatteluissa esiin nousutta näkemystä, jonka mukaan että sairaalajaksoja voidaan vähentää puuttumalla asioihin ajoissa. Lääkäri- ja sairaanhoitajalla käynnit ilmentävät osaltaan aikaista puuttumista ja terveydenhoidon palveluihin ohjaamista. Härmälään muuton jälkeen tehostetun tukiasumisen vuorokausimaksut ja vuokrat muodostavat pääosan kokonaiskustannuksista. Jos vertailuun sisällytetään vain varsinaisten palveluiden käyttö, ja vuokrat jätetään laskennan ulkopuolelle, kokonaiskustannus Härmälään muuton jälkeen on 62 237 € (40 % alkuperäisistä kustannuksista), ja kustannussäästö viiden kuukauden aikana on 93 647 € (60 %).

Taulukko 5. Palveluiden käyttö ja kustannukset Härmälään muuton jälkeen sekä muutos aiempaan.

Kokonaiskustannukset Härmälään muuton jälkeen:	95 987 €	Palveluiden käyttömäärät	Muutos	Muutos, €	Palveluita käyttäneiden henkilöiden määrä
Päihdepalvelut	3 374 €	16 vrk	-1 524 vrk	-117 983	3 henkilöä
Poliisin säilöönnotot	376 €	2 kpl	-22 kpl	-4 136	2 henkilöä
Lääkärikäynnit	2220 €	22 kpl	+1 kpl	+101	8 henkilöä
Käynnit sairaanhoitajalla	452 €	12 kpl	+4 kpl	+174	7 henkilöä
Sairaalapalvelut (Hatanpää + TAYS)	0	0	-45 vrk	-20 849	0 henkilöä
Ensiapukäynnit	1 962 €	6 kpl	+1 kpl	-1 511	3 henkilöä
Erikoissairaanhoidon käynnit	526 €	2 kpl	-5 kpl	-1 710	2 henkilöä
Ambulanssikuljetukset	530 €	6 kpl	-6 kpl	-530	5 henkilöä
Härmälän vuorokausimaksut	52 797 €			+52 797	
Härmälän vuokrat	33 750 €			+33 750	

Palveluiden käytön perusteella tutkimukseen osallistuneista 15 Härmälän asukkaasta oli erotettavissa kolme erilaista ryhmää. Yhden ryhmän muodostivat henkilöt, jotka olivat olleet ennen Härmälään tuloa "täysin asunnottomia", jolla tarkoitetaan sitä, että he eivät olleet käyttäneet ensisuojaia tai muita asumispalveluita, vaan olivat majoilleet joko ystävien luona tai olleet kadulla. On kuitenkin huomattava, että tähän ryhmään kuuluvat käyttivät pääosan poliisin palveluista ja puolet ambulanssikuljetuksista ennen Härmälään muuttoa. Kokonaisuudessaan näiden henkilöiden palveluiden käyttö ennen Härmälään muuttoa (tai kyseisellä tutkimusajanjaksolla) oli kuitenkin suhteellisen vähäistä. Tällaisia henkilöitä oli tutkimuksessa kolme. Toisen selkeän ryhmän muodostivat asukkaat, jotka olivat asuneet melko pysyvästi ensisuojoissa tai muissa laitoksissa ennen Härmälään muuttoa. Kyseisen laitospalvelun lisäksi henkilöt eivät käyttäneet kovin paljoa muita palveluita (esimerkiksi poliisi, sairaalajaksot). Tähän ryhmään kuului tutkimuksessa 7 henkilöä. Kolmannen ryhmän muodostivat henkilöt (5), jotka olivat ennen Härmälään muuttoa "täysin asunnottomia", ystävien luona, kadulla/metsissä asuneita, liikkuvaisempia henkilöitä, jotka käyttivät tutkimusajankohtana useita erilaisia palveluita (laitokset, sairaala), mutta eivät olleet pidempää aikojaa missään tietyssä laitoksessa tai palvelun piirissä. Taulukossa 6 on esitetty eri ryhmien palveluiden käytöstä aiheutuneet kustannukset ennen Härmälään muuttoa ja Härmälässä asumisen aikana. Kuten taulukosta voidaan todeta, kustannussäästöt vaihtelevat eri ryhmien välillä. Ensimmäisen ryhmän kohdalla tehostettu tukiasuminen ei ole vähentänyt kustannuksia, vaan päinvastoin, kokonaiskustannukset ovat kasvaneet huomattavasti verrattuna aikaisempaan tilanteeseen. Suurimmat kustannussäästöt (50 %) on saavutettu ryhmän 3 kohdalla. Myös ryhmän 2 osalta kustannussäästöt ovat merkittävät (47 %). Kustannusnäkökulmasta kaksi jälkimmäistä ryhmää ovat itse asiassa hyvin samankaltaisia.

Taulukko 6. Kustannukset henkilöryhmittäin.

	Kustannukset ennen Härmälää	Kustannukset Härmälässä asumisen aikana	Säästö	Kustannukset/henkilö ennen	Kustannukset/henkilö jälkeen	Säästö/henkilö
Ryhmä 1, n=3	7 286	18 971	-11 684	2 429	6 324	-3 895
Ryhmä 2, n=7	81 998	43 623,35	38 375	11 714	6 231	5 482
Ryhmä 3, n=5	66 600	33 393	33 207	13 320	6 679	6 641
Kaikki	155 884	95 987	59 897	10 392	6 399	3 993

Verrattaessa kokonaiskustannuksia asunnottomuuden aikana (ennen Härmälää) ja tehostetun tuen asumisyksikössä asumisen aikana, saadaan intervention aikaansaamaksi kustannussäästöksi 59 897 €, joka tarkoittaa vuositasolla 143 753 € säästöjä 15 henkilön osalta. Jos vertailussa huomioidaan vain varsinainen palveluiden käyttö, ja jätetään Härmälässä asumisesta aiheutuvat vuokrat laskennan ulkopuolelle, intervention aikaansaama kustannussäästö on 93 647 €, vuositasolla 224 753 €. Tutkimukseen liittyy rajoituksia, esimerkiksi tutkimuksessa ei oteta huomioon investointikustannuksia tai vaihtoehtoisia investointikustannuksia, ts. millainen tuotto sijoitetulle pääomalle olisi saatu jossain muussa kohteessa. Tutkimuksessa ei myöskään huomioida asunnottomien asioiden hoitoon liittyviä erilaisia hallinnollisia kustannuksia (esimerkiksi sosiaaliohjelmoijien tekemä hallinnollinen työ, päätökset). Pelkästään kaupungin tietojärjestelmistä saatujen listausten perusteella hallinnollisen työn määrä asiakasta kohden näyttäisi olevan merkittävä. Myös omaisten ja/tai ystävien antama tuki ja panostus ja sen muuttaminen rahamääräisiksi kustannuksiksi jäävät tämän tutkimuksen tarkastelun ulkopuolelle.

Toimintamuodon ei-taloudellinen arvio

Härmälän tehostetun tuen asumisyksikön asukkaiden haastattelut suoritettiin 24.3.2010. Haastateltavat (6 asukasta) oli valittu sattumanvaraisesti Härmälän asukkaista; ohjaajat olivat tiedustelleet asukkaiden kiinnostusta tulla haastateltaviksi sen mukaan miten olivat sattuneet näkemään asukkaita yksikön tiloissa. Haastatteluiden kesto vaihteli puolesta tunnista reiluun tuntiin. Haastatteluiden teemat koskivat asukkaan näkemyksiä tehostetun tuen asumisyksiköstä (hyvä ja huonot puolet), Härmälässä asumisen aikana elämässä tapahtuneita muutoksia sekä asukkaan näkemyksiä ja toiveita tulevaisuudesta.

Lähes kaikki haastatellut asukkaat olivat muuttaneet Härmälän tehostetun tuen asumisyksikköön ensisuojusta tai tuki-/hoitokodista. Yksi haastatteluun osallistuneista oli asunut ystävien luona ennen Härmälään tuloa. Valtaosa haastatelluista oli muuttanut Härmälään kesäkuussa 2009. Haastatellut olivat 44–63-vuotiaita, työmarkkinatuen tai eläkkeen varassa eläviä, ja suurimmalla osalla on päihdeongelma. Haastatelluista puolella on jokin sairaus, jota varten he saavat säännöllistä hoitoa ja/tai lääkitystä ja olivat saaneet hoitoa myös ennen Härmälään muuttoa.

Härmälän hyvät ja huonot puolet

Pääsääntöisesti tehostetun tuen asumisyksikkö nähtiin hyvänä asumismuotona verrattuna aikaisempaan asumiseen esimerkiksi asuntoloissa ja ensisuojusta. Asukkaiden mukaan Härmälän hyviä puolia ovat rauhallisuus ja sijainti lähellä palveluita; sekä kauppiaita että Härmälä-tupaa. Haastatelluista moni käyttää lähellä sijaitsevan Härmälä-tuvan palveluita, kuten mahdollisuutta edulliseen ruokailuun. Useassa vastauksessa korostui ohjaajien, erityisesti omaohjaajan tuen merkitys päivittäisten asioiden, esimerkiksi paperiasioiden tai laskujen maksamisen hoidossa, keskustelukumppanina tai tukijana vaikeina hetkinä. Tuen saannin lisäksi erilaisten ryhmien olemassaolo korostui muutamassa vastauksessa. Oma asunto ja sen mukanaan tuoma yksityisyys nähtiin hyvänä asiana. Myös se, että Härmälässä ohjaajat eivät tule sisään omilla avaimilla samalla tavoin kuin joissakin muissa asumisyksiköissä, nähtiin hyvänä ja mielenrauhaa lisäävänä tekijänä. Toisaalta osa haastatelluista näki positiivisena asiana sen, että ohjaajat käyvät katsomassa, jos asukasta ei näy muutamaan päivään. Härmälän hyvänä puolena korostui useassa vastauksessa alkoholin käytön salliminen tietyissä rajoissa (sitte, että ei häiritse muita). Suuri osa vastaajista ei nähnyt Härmälässä lainkaan huonoja puolia. Muutamassa vastauksessa Härmälää verrattiin laitokseen, sillä yksikössä on henkilökuntaa ja valvontaa kuten laitoksissa. Pihan kameravalvonta nähtiin sekä hyvänä, turvallisuutta lisäävänä asiana että huonona asiana, ”kyttämisenä”. Myös alkuvaiheessa käytössä ollut käytäntö vieraiden ilmoittamisesta etukäteen pidettiin huonona asiana. Käytäntö on sittemmin poistunut, ja omaisten vierailu on helpottunut. Kaiken kaikkiaan vastaajat olivat hyvin tyytyväisiä Härmälän tehostetun tuen yksikköön. Kaikki haastatteluun osallistujat näkivät tehostetun tuen yksikön erittäin hyvänä toimintamuotona; haastatteluissa toistui kommentti ”helkkarin hyvä, näitä pitäis vaan olla enemmän”. Toisaalta osassa vastauksista korostui myös toimintamuodon riittämättömyys; nähtiin että on hyvä kun on paikka missä olla, mutta sen ei nähty yksistään auttavan kaikkiin ongelmiin, kuten työnsaantiin. Pääsääntöisesti vuokraa ei pidetty erityisen edullisena; päinvastoin osa haastatelluista näki, että vuokra-asunnon voisi saada edullisemminkin. Toisaalta eräs haastatelluista tunnisti Härmälän eduksi mahdollisuuden päästä asumaan, vaikka taustalla on velkoja, jotka estävät asunnon saannin vapailta markkinoilta.

Onko jokin asia elämässä muuttunut Härmälään muuttamisen jälkeen?

Haastatteluissa kävi ilmi, että tehostetun tuen yksikössä on mahdollisuus erilaisiin harrastuksiin. Yksikössä toimii versta, jota asukkaat ovat remontoineet ja jossa on mahdollista tehdä erilaisia puutöitä. Yhteisissä tiloissa on biljardi, televisio ja videot.

Osa haastatelluista kertoi osallistuvansa aktiivisesti yhteiseen toimintaan, toiset taas näkivät mielekkäämpänä mahdollisuuden harrastaa omassa asunnossa esimerkiksi lukemista. Muutama vastaaja korosti erityisesti asumisoloiissa tapahtuneita muutoksia. Yksi vastaaja näki merkittävänä asumisolojen fyysisen puolen; muutoksen entisestä pienestä asuntolan asunnosta nykyiseen siistiin ja remontoituun, omaan asuntoon. Useassa vastauksessa korostui asumismuodon tarjoama yksityisyys: erään vastaajan sanoin ”Onhan tämä omaa elämää”. Asukkaille järjestetään viikoittain yhteisiä kokouksia, joissa käsitellään yksikön ajankohtaisia asioita. Vastaajista moni käy myös säännöllisesti Härmälä-tuvalla syömässä ja tapaamassa tuttuja. Yksi vastaaja kertoi käyvänsä myös Mustassa Lampaassa⁷. Muutamassa vastauksessa korostui osallistuminen A-killan toimintaan.

Terveystilanteen liittyvänä muutoksena lähes kaikki vastaajat näkivät alkoholin käytön vähenemisen. Haastatteluissa korostui alkoholin käytön vähentämiseen yksikössä saatava tuki. Merkittävinä tekijöinä mainittiin se, että tuntee olevansa tervetullut, kukaan ei painosta tai tuomitse, ”lyötyä ei lyödä”, ja henkilökunnalta saa tukea silloin kun tarvitsee. Eräs vastaajista koki saaneensa yksiköstä, ja erityisesti omalta ohjaajalta, suurta motivaatiota juomisen vähentämiseen usean vuoden jälkeen. Omaohjaajan tuki ja keskustelut hänen kanssaan olivat erittäin tärkeitä. Koska juominen on sallittua, omaohjaajalle ei tarvitse valehdella alkoholin käytöstä, vaan asiasta pysytään keskustelemaan avoimesti. Vähentyneen alkoholin käytön lisäksi asumisella tehostetun tuen yksikössä nähtiin olevan myös muita myönteisiä terveysvaikutuksia, kuten kuntoutuminen ja säännöllisen hoidon saanti (esimerkiksi hammaslääkäripalvelut). Erään vastaajan mukaan asumisella omassa asunnossa ja yksityisyydellä on suuri merkitys mielenterveyden kannalta. Hänen mukaansa ihmiselle on kaikista tärkeintä oma rauha ja intimitteetti. Härmälässä on kunnioitettu yksityisyyttä, asuntoihin ei poukkoilla omilla avaimilla, joka oli hänen mukaansa mielenrauhan tae.

Suurin osa vastaajista ei nähnyt Härmälään muutolla olevan suuria *muutoksia suhteissa perheenjäseniin tai ystäviin*. Pääsääntöisesti yhteydenpito perheenjäseniin on vastaajien mukaan samanlaista kuin ennen Härmälään muuttoa. Valtaosa haastateltavista piti säännöllisesti yhteyttä omaisiinsa, lähinnä lapsiin, kun taas toisilla yhteyksiä oli katkenut. Eräs vastaaja näki merkittävänä muutoksena sen, että nyt lapset voivat tulla kylään hänen luokseen, aikaisemmin he eivät kehdanneet tulla. Nyt ympäristö on sellainen johon lapset voivat tulla milloin vain. Vastauksista ilmeni myös, että pääsääntöisesti nykyinen asuinpaikka on omaisten tiedossa. Härmälään muuton vaikutukset ystävyys-suhteisiin nousivat esiin vain muutamassa haastattelussa. Erään haastateltavan mukaan ensisuojusta muutti Härmälään vanhoja kavereita, joiden kanssa ollaan tekemisissä myös Härmälässä. Yksi vastaaja koki itsensä melko yksinäiseksi verrattuna aikaisempaan asumismuotoon.

Vastaajat olivat melko tyytyväisiä *taloudelliseen tilanteeseensa*. Pääosa vastaajista oli joko eläkkeellä tai työmarkkinatuen varassa. Vuokraa pidettiin kalliina, mutta asumistuen jälkeen itselle jäävä summa nähtiin useassa haastattelussa kohtuulliseksi. Muutamassa haastattelussa korostui se, että taloudellisesti on tiukkaa, mutta suunnitteleamalla esimerkiksi ruokaostokset tarkasti tulee toimeen. Ruokamenojen suhteen Härmälä-tuvalla tarjottava edullinen ruokailu auttoi monia, samoin tehostetun tuen yksikköön toimitettavat ruokalähettykset. Yksi vastaajista kertoi, että ei tiedä mitä tukea pitäisi hakea mistäkin.

Tulevaisuuden toiveet

Haastateltujen asukkaiden näkemykset siitä miltä oma elämä näyttää vuoden–kahden kuluttua vaihtelivat melko paljon. Muutama haastateltava toi selkeästi esiin alkoholin käytön vähentämisen tulevaisuuden tavoitteena. Samoin muutamalla vastaajalla oli tavoitteena siirtyminen omaan vuokra-asuntoon. Kukaan ei ollut aikeys-

⁷ Seurakunnan ylläpitämä päiväkeskus.

sa muuttaa pois Härmälästä lähitulevaisuudessa, vaan aikaisintaan vuoden 2010 jälkeen, ja silloinkin niin, että tukea saisi vielä muuton jälkeen. Eräs vastaaja toivoi saavansa korjattua katkenneen yhteyden lapseensa, toinen haluaisi saada takaisin sen elämän, jonka on menettänyt, aloittaa harrastukset ja itsensä hoitamisen. Eräs vastaaja haluaisi päästä takaisin työelämään ja saada työtä, jolla myös tulee toimeen. Kaikilla vastaajilla ei ollut selkeitä tulevaisuuden toiveita tai suunnitelmia, vaan ajatuksena oli elää päivä kerrallaan ja katsoa mitä eteen tulee. Muutama vastaaja toi esiin yleisellä tasolla tulevaisuuden toiveena Härmälän tyyppisten paikkojen lisääntymisen.

3.5.3

Päätelmät tuloksista ja arviointimallin toimivuudesta

Yhteenveto arvioinnin tuloksista

Tutkimuksen perusteella asunto ensin -malli näyttää porras-mallia edullisemmalta jo pelkkien kustannusten valossa. Asunto ensin -mallin keskeisinä etuina näyttäisi olevan asukkaiden ohjauksen ja tuen kautta saavutettavat säästöt erityisesti laitos- ja sairaanhoidon kustannuksissa. Mallin avulla on pystytty vähentämään myös joidenkin asunnottomuuden hoitoon liittymättömien kriisipalveluiden, kuten poliisin ja ambulanssien, käyttöä. Laadulliset arviot tehostetun tuen asumisyksiköstä tukevat käsitystä asunto ensin -mallin hyödyllisyydestä. Haastatteluiden perusteella asunto ensin -mallin avulla voidaan saavuttaa myönteisiä vaikutuksia henkilöiden elämälaatuun esimerkiksi oman asunnon tuoman yksityisyyden, vähentyneen alkoholin käytön ja säännöllisten terveyspalveluiden ja kuntoutuksen avulla.

Terveyspalveluiden käytön suhteen tutkimuksen tulokset ovat samansuuntaisia Erkkilän & Stenius-Ayoaden (2009) pääkaupunkiseudun asunnottomien terveyspalveluiden käytöstä tehdyn tutkimuksen kanssa. Tutkimukseen osallistuneet kävivät lääkärissä terveysasemilla keskimäärin 1,4 kertaa 5 kuukauden aikana ollessaan asunnottomia. Vuositasolla käyntien määrä on 3,36, joka on korkeampi kuin Erkkilän ja Stenius-Ayoaden tutkimuksen käyntimäärät. Terveysasemien lääkärikäyntien määrään asumisella tehostetun tuen yksikössä ei näyttäisi olevan suurta vaikutusta; käynnit terveysasemilla kasvoivat hieman, mutta käynnit erikoissairanhoidossa vähenivät. Terveyspalveluiden osalta suurimmat kustannussäästöt saavutettiin vähentyneiden sairaalajaksojen kautta: asunnottomuuden aikana sairaalavuorokausia kertyi yhteensä 45, kun taas Härmälässä asumisen aikana niitä ei ollut lainkaan (seuranta-ajanjaksolla).

Tämän tutkimuksen tulokset tukevat aikaisempia kansainvälisiä tutkimuksia, joiden mukaan asunto ensin -mallilla on myönteisiä vaikutuksia sekä asunnottomuuden hoitoon että kustannuksiin (vrt. esimerkiksi MHSA, 2008; Mondello ym., 2007); tutkimusajankohtana yksikön 22 asukkaasta vain kolmen asuminen oli päättynyt, ja palveluiden käytöstä aiheutuneet kokonaiskustannukset vähenivät 59 897 € (38 %) viiden kuukauden aikana, mikä merkitsee noin 144 000 € kustannussäästöä vuositasolla. Kun Härmälän vuokria ei lasketa mukaan kustannuksina, kokonaiskustannukset vähenivät 93 647 € (60 %), jolloin kustannussäästö vuositasolla on noin 225 000 €. Tutkimuksen ei-taloudellinen arvio antaa myös viitteitä siitä, että toimintamuodolla on myönteisiä vaikutuksia henkilöiden kokemaan elämän laatuun, joskin arvio olisi voinut olla laajempi käsittäen useamman asukkaan haastattelut. Lisäksi asukkaille tehtävien toimintakykyarvioiden sisällyttäminen arviointiin olisi tuonut lisätietoa elämälaatuun liittyvien tekijöiden kehityksestä Härmälässä asumisen aikana.

Tässä esitellyt tulokset kuvaavat Härmälän yksikön tilannetta melko luotettavasti, koska tutkimukseen osallistui suurin osa asukkaista (15/22), ja palveluiden käyttö tiedot perustuvat eri viranomaisten asiakasrekistereihin, ei asukkaiden omaan arvioon. On kuitenkin syytä huomioida, että tulokset kertovat erityisesti Härmälän tilanteesta, eikä ole selvää, kuinka hyvin ne heijastelevat todellisuutta muissa vastaavissa asunto

ensin -mallin yksiköissä. On todennäköistä, että yksikössä, jossa on hyvin erilainen asukasprofiili (esimerkiksi nuoria), tulokset voivat olla erilaisia.

Arvio esitetystä arviointimallista ja suositukset sen soveltamiseen

Tässä tutkimuksessa esitetty ja empiirisesti testattu arviointimalli tehostetun tuen asumisyksikön kustannusvaikutusten arviointiin perustui asukkaiden käyttämien palveluiden selvittämiseen asunnottomuuden aikana ja asunnottomuuden päättymisen jälkeen. Samantyyppistä, palveluiden käyttöön perustuvaa lähestymistapaa on sovellettu aikaisemmin kansainvälisissä tutkimuksissa, mutta Suomessa tämän tyyppistä arviointia ei ole tiettävästi aikaisemmin tehty. Alla on esitetty vaiheittain prosessimalli tehostetun tuen asumisyksikön kustannusvaikutusten arviointiin:

1. Tutustuminen kohdeyksikköön
 - johdon/asiantuntijoiden haastattelut, tutustuminen kirjalliseen materiaaliin
2. Mitattavien tekijöiden valinta
 - lähtökohtana kehikko (kuvio 8), räätälöinti/painottaminen tapauskohtaisesti
3. Datan keräämisen suunnittelu
 - vertailun ajankohta
 - tietolähteiden selvittäminen
4. Datan keräämisen toteutus
 - tutkimusesitteen ja lupahakemusten tekeminen
 - case-henkilöiden 'rekrytointi' sekä suostumusten ja henkilötietojen kerääminen
 - palveluiden käyttö- ja kustannusaineistojen tilaaminen viranomaisilta
 - edellisen rinnalla: valitun joukon haastattelut = kvalitatiivinen mittaaminen
5. Kvantitatiivisen aineiston analyysi
 - eri aineistojen yhdistäminen, laskenta, vertailut
6. Kvalitatiivisen aineiston analyysi
 - ei-taloudelliset vaikutukset
7. Päätelmät koko aineistosta

Koko arviointiprosessin kannalta keskeisiä tekijöitä ovat luonnollisesti tutustuminen kohdeyksikköön, sen toimintaan ja toiminnan tavoitteisiin. Johdon ja muiden asiantuntijoiden haastattelut auttavat ulkopuolista tutkijaa muodostamaan kokonaiskuvan tutkittavasta ilmiöstä ja tekijöistä, joita mittaukseen olisi syytä sisällyttää. Varsinaisten mitattavien tekijöiden valinnassa voidaan hyödyntää tässä tutkimuksessa esitettyä kehikkoa sekä listausta tutkimuksen kohteena olevista palveluista. On kuitenkin syytä muistaa, että mitattavat tekijät vaihtelevat tapauskohtaisesti. Esimerkiksi nuorten osalta asunnottomuuden päättymisen jälkeisiä palveluita saattavat olla erilaiset työvoimapolitiittiset palvelut, jotka eivät olleet merkittävässä roolissa tämän tutkimuksen kohderyhmän osalta. Ennen-jälkeen -tyyppisessä tutkimuksessa vertailun ajankohdalla (esimerkiksi vuodenaajat) on vaikutusta tutkimuksen tuloksiin, joten suunnittelussa on hyvä kiinnittää huomiota vertailuajankohdian vastaavuuteen. Tässä tutkimuksessa vertailuajankohta oli viisi kuukautta ennen interventiota ja viisi kuukautta sen jälkeen. Vaikuttavuuden arvioinnin kannalta pidempi vertailu-aika, esimerkiksi kokonainen vuosi tai useampi vuosi, olisi ihanteellinen, sillä intervention vaikutukset näkyvät vasta pidemmän ajan kuluttua. Kun mitattavat asiat ovat selvillä, täytyy selvittää miten tarvittavaa dataa on mahdollista kerätä; keneltä tarvittavat tiedot saadaan ja minkälaisia toimenpiteitä tiedonsaanti edellyttää. Yhteydenotot eri viranomaisiin kannattaa tehdä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta eri viranomaisten käytännöt ja vaaditut muotoseikat voidaan ottaa huomioon lupahakemukseen tarvittavien dokumenttien, esimerkiksi tutkimustiedotteen ja tutkittaville suunnatun suostumuskirjeen laadinnassa. Lupahakemusten käsittely voi viedä suh-

teellisen pitkän ajan, esimerkiksi tässä tutkimuksessa sairaanhoitopiirille osoitettu lupahakemus edellytti eettisen toimikunnan käsittelyä, mikä asetti lupahakemukselle lisävaatimuksia ja vei myös aikaa. Tutkimukseen osallistujien rekrytointi ja heiltä tarvittavien suostumusten kerääminen on hyvä suorittaa yhteistyössä yksikön henkilöstön kanssa, mikäli se on mahdollista. Suostumusten ja tutkimuslupien saamisen jälkeen voidaan pyytää tarvittavat tiedot palveluiden käytöstä ja kustannuksista. Edellisten vaiheiden kanssa rinnakkain voidaan suorittaa subjektiivista mittausta, eli haastatella valittua kohderyhmää intervention ei-taloudellisten vaikutusten selvittämiseksi. Eri viranomaisilta saadun tutkimusaineiston yhdistäminen tapahtuu henkilötunnusten perusteella. Myös tiedon haut eri asiakastietojärjestelmistä suoritetaan henkilötunnusten ja asiakkaan nimen perusteella. Aineiston käsittelyssä on noudatettava henkilötietolain säädöksiä ja aineiston analysoinnissa ja päätelmissä on keskeistä säilyttää tutkittavien henkilöiden anonymiteetti.

Kehitetty malli toimii tällaisenaan melko hyvin ja on hyödynnettävissä laajemminkin suomalaisella kuntasektorilla. Taloudellinen/kvantitatiivinen ja ei-taloudellinen/kvalitatiivinen aineisto muodostavat yhdessä hyvän kokonaiskuvan tilanteesta. Mallin heikkoutena on sen työläys; datan kerääminen ja lupien hankkiminen eri viranomaisilta on pitkä ja aikaa vievä prosessi. Toisaalta luottamuksellisten henkilötietojen saaminen eri viranomaisilta muuhun kuin tieteellisen tutkimuksen tekemiseen voi olla haasteellista tai jopa mahdotonta. Ei ole siten varmaa, onko mallin hyödyntäminen tällaisenaan mahdollista muuta kuin tieteellisen tutkimuksen puitteissa. Tämän vuoksi herääkin kysymys, voisiko jotain tietoja jättää keräämättä, ja saada silti oikeasuuntaisen yleiskuvan ilmiöstä? Härmälän asukkaiden kohdalla suuri osa asunnotomuuden aikaisista kustannuksista muodostui päihde- ja asumispalveluista, joten tämän ryhmän kohdalla päihde- ja asumispalveluiden käyttö ja niistä aiheutuneet kustannukset (jotka ovat kaupungin omissa tietokannoissa) ja Härmälän toimintakustannukset olisivat antaneet samansuuntaisen yleiskuvan ilmiöstä ja vieneet kvantitatiivista analyysia jo melko pitkälle. Tosin intervention muut merkittävät vaikutukset, kuten vaikutukset sairaalapalveluiden käyttöön, olisivat jääneet täysin huomioimatta. Tässä tutkimuksessa esitetty malli, joka perustuu ennen-jälkeen -mittaamiseen toimii melko hyvin ja on helposti toteutettavissa, koska kyseessä on hyvin lyhyen aikavälin kustannusvaikuttavuuden mittaaminen. Tällöin palveluiden käyttö ja niihin liittyvät tiedot ovat melko helposti selvitettävissä. Toisenlaisen kohderyhmän ollessa kyseessä (esimerkiksi nuoret asunnottomat) voisi olla tärkeää kiinnittää huomiota pidemmän aikavälin vaikutuksiin (esimerkiksi työllistyminen), jolloin seuranta on vaativampaa.

Tämän tutkimuksen ensisijaisena tavoitteena on ollut selvittää tehostetun tukiyksikön kokonaiskustannusvaikuttavuutta ottamatta kantaa siihen, kenen maksettavaksi kustannukset loppujen lopuksi koituvat. Kuten jo aikaisemmin mainittiin, asunnottomien henkilöiden sijoittaminen tehostetun tuen asuntoihin on kunnan kannalta edullista verrattuna laitosasumiseen, koska asukkailla on mahdollisuus saada asumistukea valtiolta, ja näin yksi kustannuserä siirtyy pois kunnalta. Tässä tutkimuksessa ei kuitenkaan oteta kantaa erilaisten kustannuserien siirtoihin, vaan mallia on sovellettu yksilötasolla. Toistaiseksi on avoin kysymys, miten mallia voidaan arvioida ylempillä tasoilla, kuten yksikkö- ja ohjelmatasolla.

4 Päätelmät

4.1

Hankkeen keskeiset tulokset

Hallituksen pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishojelman (2008–2011) tavoitteena on puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2011 mennessä ja tehostaa toimenpiteitä asunnottomuuden ennaltaehkäisemiseksi. Keskeinen väline asumisongelmien ratkaisussa on asumisneuvojatoiminta, joka liittyy kiinteästi ohjelman molempiin toimenpidekokonaisuuksiin. Asunnottomuuden vähentämisen keinovalikoima sisältää erilaisia ratkaisuja kuten laitosasuminen, tehostettu tukiasuminen, tuettu asuminen ja itsenäinen asuminen, joiden vaatimat taloudelliset resurssit vaihtelevat huomattavasti. Asumisneuvontatoiminnan odotetaan toimivan ennen muuta asunnottomuutta ennaltaehkäisevänä keinona estäessään asunnon menetyksiä. Toisaalta asumisneuvonta voi toimia väylänä asunnon saantiin myös vaikeasti asutettavien osalta.

Tässä raportissa on tarkasteltu asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden taloudellisia vaikutuksia kolmesta eri näkökulmasta. Jyväskylän asumisneuvonnan osalta fokus oli arviointiin tarvittavan järjestelmän ja mittareiden kehittäminen. Helsingin asumisneuvonta tarjosi mahdollisuuden tarkastella neuvonnan vaikutuksia tilastollisen analyysin avulla. Asunnottomuuden vähentämisen tähtäävän tukiasumisen taloudellisia vaikutuksia tarkasteltiin Tampereen A-killan tehostetun tuen asumisyksikön ”Härmälän” osalta. Tavoitteena on ollut luoda arviointikäytäntöjä, jotka tarjoavat luotettavan perustan arvioida asumisneuvonnan ja asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden taloudellisia vaikutuksia.

Case Jyväskylä

Siitä huolimatta, että sosiaalipalvelujen arviointeja ja jopa niiden arviointeja taloudellisesta näkökulmasta on viimeisen vuosikymmenen aikana tehty lukuisia, näyttää arvioinnin kehittämiseksi olevan edelleen tarvetta. Jo nykyisin asiakkaasta kirjataan ylös monia tietoja yhteydenoton ja asioinnin aikana. Tiedonkeruuta tulisi kerätä nykyistä järjestelmällisemmin ja laajemmin, jotta toiminnan arviointia voisi toteuttaa taloudellisesta näkökulmasta.

Asumisneuvonnan vaikutusten todentamiseksi on tarvetta luoda mittareita, joiden perusteella toiminnan vaikutuksia voidaan arvioida. Tämä edellyttää tietojen keräämistä asumisneuvontaprosessin eri vaiheista. Tietojen keräämistä varten laadittiin tietojärjestelmän perustaksi AP-kortti (asumisneuvontaprosessi-kortti), joka helpottaa tietojen kirjaamista prosessin eri vaiheissa.

Pääosan tiedonkeruusta voisi kytkeä asumisneuvojan ”normaaliin” asiakastyöhön – mahdollisesti jopa asiakas itse voisi tuottaa osan tiedoista. Vaikutusten arviointiin olisi tarpeen liittää myös systemaattinen seuranta. Toiminnan vaikuttavuuden mittaaminen edellyttää seurantajärjestelmää, joka koostuu asiakaan ja kiinteistöyhtiön

palautteesta sekä mahdollisista muista seurantatiedoista. Kiinteistöyhtiöillä on valmiit seurantajärjestelmät, joiden kautta asumisen ongelmista ja niiden muutoksista tulisi saada riittävän eriteltyä tietoa asumisneuvonnan käyttöön. Mahdollisuuksien mukaan tiedot tulisi saada asiakaskohtaisten toimenpiteiden vaikutuksista, esimerkiksi vuokratien maksamisesta.

Asiakaspalaute antaa oleellista tietoa asumisneuvonnan vaikuttavuudesta. Asumisneuvonnan vaikuttavuuden kannalta oleellisinta on nähdä toimenpiteen vaikutus asiakkaan asumiseen ja elämiseen sekä tämän vaikutuksen jatkuvuuteen. Asiakaspalautetta varten laadittiin kyselylomake, jonka keskeisenä sisältönä on elämänlaatumittarista tehty sovellus asumisneuvonnan tarpeisiin. Seurannan avulla voidaan selvittää, onko tavoitellut vaikutukset saavutettu, ja onko toiminnasta aiheutunut muita vaikutuksia (arvaamattomia ja/tai ei-toivottuja).

Asumisneuvonnan kustannusten ja vaikutusten arvioinnin vertailukohtana on tilanne, jossa tätä palvelua ei olisi (vrt. Helsingin tilastoanalyysin asetelma, Tampereen palvelujen käyttö eri tilanteissa). Ratkaistavaksi nousee kontrafaktuaalisen kehitysuran ongelma: millaisia kuluja asumisongelmien ratkaisemisesta syntyisi ilman asumisneuvontaa ja millaisia näiden toimenpiteiden vaikutukset olisivat. Näihin kysymyksiin on tavalla tai toisella vastattava, jotta asumisneuvonnan vaikuttavuudesta saadaan oikeanlainen tulos.

Case Helsinki

Asumisneuvonnan vaikuttavuutta Helsingin osalta selvitettiin tilastollisilla malleilla, joilla selitetään valittujen asumisindikaattoreiden vuosittaista ja kiinteistöjen välistä vaihtelua kiinteistöjen asukasrakennetta ja alueen sosioekonomisia ominaisuuksia kuvaavilla muuttujilla sekä asumisneuvonnan saatavuudella. Tavoitteena oli saada selville, onko asumisneuvonnalla tilastollisesti merkitsevä vaikutus tutkittaviin indikaattoreihin, kun muiden vaikuttavien tekijöiden vaihtelu otetaan huomioon, verrattuna tilanteeseen, jossa asumisneuvontaa ei ole saatavilla. Aikaisemmat arviot asumisneuvonnan vaikutuksista ovat perustuneet joko asiantuntijahaastatteluihin tai asumisneuvojen arvioihin työnsä vaikuttavuudesta asiakkaidensa keskuudessa. Koska myös neuvontapalvelua vailla olevissa yhtiöissä on erilaisia joustomekanismeja ja huomattava osa häästöistä perutaan ilman asumisneuvontaakin, oli tämän tutkimuksen tarkoituksena selvittää, kuinka paljon asumisneuvonnalla pystytään vielä tämän lisäksi vähentämään häästöjä. Vaikuttavuuden perusteella tehtiin laskelma asumisneuvonnan yhteiskunnallisista hyödyistä siltä osin, kuin asumisneuvonnalla pystytään vähentämään häästöjä ja niistä aiheutuvaa asunnottomuutta ja syrjäytymistä.

Vaikutusanalyysin tuloksena asumisneuvonnalla on merkittävä vähentävä vaikutus asuntoasioiden vireillepanoihin, erityisesti vuokratien vuoksi vireille pantuihin prosesseihin. Myös häästöihin, erityisesti vuokratien vuoksi käynnistyneisiin, asumisneuvonnalla on voimakas vähentävä vaikutus. Tulosten mukaan asumisneuvonnan avulla häädot vähenevät suunnilleen kolmanneksella verrattuna siihen, että asumisneuvontaa ei olisi. Aikaisempien seurantatutkimusten ja asumisneuvojen arviointien perusteella asumisneuvojat onnistuvat estämään häädön huomattavasti suuremmissa osuudessa käsittelemistään tapauksista. Tässä ei kuitenkaan ole ristiriitaa, koska vaikutusanalyysin tulos ei kuvaa yksittäisen asiakastapauksen onnistumisosuutta, vaan asumisneuvontapalvelun vaikutusta verrattuna niihin kiinteistöihin, joissa sitä ei ole.

Muiden indikaattoreiden kohdalla vaikutus jää epäselväksi tai vaikutuksen suunta on alkuoletuksen vastainen. Häiritsevän elämän vuoksi vireille pantuihin asuntoasioiden ja häästöihin asumisneuvonnalla ei löydetty yhteyttä vaikutusanalyysissä. Myöskään itse häästöuhan alla lähteneisiin asumisneuvonnalla ei voitu analyysin mukaan vaikuttaa. Vaikutuksia vuokrasaataviin ja vuokratappioihin ei myöskään voitu osoittaa vaikutusanalyysissä ja jälkiperintäsaatavien kohdalla löydetty vai-

kutus oli odotusten vastaisesti lisäävä. Siivoustoimen kustannuksiin ei analyysissä löydetty yhteyttä, korjaustoimen menoihin asumisneuvonnan vaikutus oli hypoteesin vastaisesti voimakkaasti lisäävä. Vaihtuvuuteen ja asumisviihtyvyyden osatekijöihin asumisneuvonnalla ei myöskään löydetty yhteyttä. Vaikka asumisneuvonnan vaikutusta ei tässä tutkimuksessa pystytty osoittamaan kaikkiin mukana olleisiin kiinteistöyhtiöiden toimintoihin ja tunnuslukuihin, ei se tarkoita, etteivät kyseiset vaikutukset olisi mahdollisia.

Häätöjen väheneminen kolmanneksella asumisneuvonnan ansioista on merkittävä vaikutus, jolla saadaan säästöjä sekä julkistalouteen että kansantalouteen. Häätö kaupungin vuokra-asunnosta voi pahimmillaan johtaa asunnottomuuteen ja edelleen syrjäytymiseen työmarkkinoilta. Asunnottomuus aiheuttaa merkittäviä kustannuksia julkiselle sektorille mm. erilaisten asumispalvelujen myötä. Osa asunnottomista käyttää myös huomattavasti enemmän terveydenhuollon palveluita kuin kansalaiset keskimäärin. Syrjäytyminen työmarkkinoilta aiheuttaa menetyksen kansantalouden tuotokseen menetetyt työpanoksen kautta. Asumisneuvonnan julkistaloudelle tuomien säästöjen vastapainona ovat asumisneuvonnan kustannukset, jotka ovat vuodessa samaa luokkaa kuin asumisneuvonnan vuodessa tuomien säästöjen haarukan keskiväli. Edellyttäen, että asumisneuvonnan vaikutukset ovat kestoaltaan pidempiä kuin vuoden, mikä on ilmeistä, ylittävät säästöt kuitenkin kustannukset selvästi. Kun asumisneuvonnan kustannuksia verrataan asunnottomuuden vähentämisen pitkän ajan säästöön julkistaloudelle tai kansantaloudelle, ovat kustannukset vain murto-osa säästöistä. Asumisneuvonnan yhteiskunnalliset hyödyt ovat kiistattomia.

Asumisneuvonnan vaikutusanalyysin ja yhteiskunnallisen hyödyn laskelmien perusteella voidaan suosittaa, että asumisneuvontatoimintaa laajennetaan kattamaan kaikki kaupungin omistamat alueelliset kiinteistöyhtiöt. Niiden osuus on kuitenkin alle 30 % Helsingin koko vuokra-asuntokannasta. Niinpä pidemmällä tähtäimellä olisi suositeltavaa ulottaa asumisneuvonta kaikkien yhteiskunnan omistamien ja myös yksityisten asuntoyhtiöiden saataville. Osa asumisneuvojista toimii jo sosiaalialasemilla, jolloin asumisneuvonnan palvelut ovat periaatteessa kaikkien alueella asuvien saatavilla. Asumisneuvonnalla ei kuitenkaan voida estää kaikkia häätöjä, erityisesti häiritsevän elämän tapauksissa häätöä ei usein voida perua, vaikka vuokrarästit saataisiin hoidettua. Asunnottomien vastaanottoyksiköiden asiakkaita koskevan tutkimuksen mukaan yleisin syy asunnottomaksi joutumiseen oli häiritsevän elämän takia saatu häätö. Niinpä asunnottomuuden vähentämiseksi tarvitaan myös muita keinoja puuttua häätötilanteessa asunnottomuuskierteen syntymiseen, kun asuminen normaalissa vuokra-asunnossa ei onnistu.

Case Härmälä

Asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikutusten mittaamisen rakennettu kehikko koostuu kahdesta kokonaisuudesta: asunnottomuusvaihe ja asuminen tehostetun tuen yksikössä -vaihe. Itsenäisen asumisen vaihe on jätetty empiirisen tarkastelun ulkopuolelle. Tutkimuksessa vertaillaan Tampereen Härmälässä asuvien entisten asunnottomien palveluiden käyttöä asunnottomuuden aikana (ennen Härmälään muuttoa) ja Härmälässä asumisen aikana. Tutkimuksessa käytetty tehostetun tuen asumisyksikön kustannusvaikutusten arviointimalli perustuu asukkaiden käyttämien palveluiden selvittämiseen asunnottomuuden aikana ja asunnottomuuden päättymisen jälkeen. Samantyyppistä, palveluiden käyttöön perustuvaa lähestymistapaa on sovellettu aikaisemmin kansainvälisissä tutkimuksissa, mutta Suomessa tämän tyyppistä arviointia ei ole tietävästi aikaisemmin tehty.

Haastatteluiden avulla tutustuttiin tutkimuksen kohteena olevaan ilmiöön ja pyrittiin saamaan tietoa Härmälän tyyppisen tehostetun tuen asumisyksikön eroista verrattuna aikaisempiin toimintamuotoihin sekä kartoittamaan haastateltavien näkemyksiä tehostetun tuen asumisyksikön vaikutuksista ja kustannuksista. Tämän li-

säksi haastatteluiden avulla selvitettiin asunnottomien palveluiden käyttöä koskevan tiedon saannin mahdollisuuksia ja vaadittavia menettelytapoja. Palveluiden käyttöä ja niistä aiheutuneita kustannuksia selvitettiin eri organisaatioiden (Tampereen kaupunki, poliisi, Pirkanmaan sairaanhoitopiiri, Tampereen aluepelastuslaitos) asiakastietojen perusteella, jotka yhdessä muodostavat arvioinnin kvantitatiivisen aineiston. Tehostetun tuen asumisyksikön ei-taloudellisia (kvalitatiivisia) vaikutuksia pyrittiin arvioimaan haastattelemalla Härmälän asukkaita.

Verrattaessa kokonaiskustannuksia asunnottomuuden aikana (ennen Härmälää) ja tehostetun tuen asumisyksikössä asumisen aikana, saadaan intervention aikaansaamaksi kustannussäästöksi 59 897 €, joka tarkoittaa vuositasolla 143 753 € säästöjä 15 henkilön osalta. Jos vertailussa huomioidaan vain varsinainen palveluiden käyttö, ja jätetään asumisesta aiheutuvat vuokrat laskennan ulkopuolelle, intervention aikaansaama kustannussäästö on 93 647 €, vuositasolla 224 753 €. Suurin säästö syntyi asumis- ja päihdepalveluiden käytön kustannuksissa, jotka vähenivät 53 %. Toinen merkittävä kustannussäästö liittyy sairaalapaalveluiden käyttöön.

Tämän tutkimuksen tulokset tukevat aikaisempia kansainvälisiä tutkimuksia, joiden mukaan asunto ensin -mallilla on myönteisiä vaikutuksia sekä asunnottomuuden hoitoon että kustannuksiin (vrt. esimerkiksi MHSA, 2008; Mondello ym., 2007); tutkimusajankohtana yksikön 22 asukkaasta vain kolmen asuminen oli päättynyt. Asunto ensin -mallin keskeisinä etuina näyttäisi olevan asukkaiden ohjauksen ja tuen kautta saavutettavat säästöt erityisesti laitos- ja sairaanhoidon kustannuksissa. Mallin avulla on pystytty vähentämään myös joidenkin asunnottomuuden hoitoon liittymättömien kriisipalveluiden, kuten poliisin ja ambulanssien, käyttöä. Myös laadulliset arviot tehostetun tuen asumisyksiköstä tukevat käsitystä asunto ensin -mallin hyödyllisyydestä. Haastatteluiden perusteella asunto ensin -mallin avulla voidaan saavuttaa myönteisiä vaikutuksia henkilöiden elämänlaatuun esimerkiksi oman asunnon tuoman yksityisyyden, vähentyneen alkoholin käytön ja säännöllisten terveyspalveluiden ja kuntoutuksen avulla.

Tässä esitellyt tulokset kuvaavat Härmälän yksikön tilannetta melko luotettavasti, koska tutkimukseen osallistui suurin osa asukkaista (15/22), ja palveluiden käyttö tiedot perustuvat eri viranomaisten asiakasrekistereihin, ei asukkaiden omaan arvioon. On kuitenkin syytä huomioida, että tulokset kertovat erityisesti Härmälän tilanteesta, eikä ole selvää, kuinka hyvin ne heijastelevat todellisuutta muissa vastaavissa asunto ensin -mallin yksiköissä. On todennäköistä, että yksikössä, jossa on hyvin erilainen asukasprofiili (esimerkiksi nuoria), tulokset voivat olla erilaisia.

4.2

Vaikuttavuuden mittaamisesta

Hankkeen eri osioissa on hahmotettu asumisneuvonnan ja asunnottomuuden vähentämistoimien vaikuttavuutta erilaisista näkökulmista, erilaisilla aikaperspektiiveillä ja aineistoilla. Tutkimusosiot nostavat esiin vaikuttavuuden mittaamisen tapoja ja mittareita ja hahmottavat näin asumisneuvonnan ja asunnottomuuden vähentämistoimien vaikuttavuuden arvioinnin kokonaisuutta. Tarkastelut tuovat esiin myös vaikutusten mittaamisen ongelmia ja rajoitteita. Hankkeen perusteella ei ole käytettävissä vain yhtä mallia sekä asumisneuvonnan että tehostetun tukiasumisen arviointiin. Kyseiset palvelut ja niillä aikaan saatavat vaikutukset ovat erilaisia, joten on luontevaa, että niitä mitataan eri tavoin.

Tarkastelut osoittavat, että asunnottomuuteen ja sen ennaltaehkäisemiseen tähtävien toimien kustannusvaikutusten kokonaisarviointiin liittyy edelleen paljon haasteita. Sosiaalipalveluja arvioitaessa on taloudellisen näkökulman lisäksi syytä

ottaa huomioon myös ei-rahassa mitattavia vaikutuksia. Vaikutusten mittaamisessa onkin tarpeen löytää tasapaino taloudellisten lukujen ja muiden vaikutusmittareiden välillä. Keskeinen osa vaikutusten selvittämisessä ovat toiminta- ja vaikutusprosessit. Voidaan puhua tapahtuma- ja toimenpiteketjuista, jotka asumisneuvonnan/asunnottomuuden vähentämistoimien toteuttamisen seurauksena eriytyvät siitä, mitä tapahtuisi ilman asumisneuvontaa. Esiin nousseisiin kysymyksiin vastaaminen vaatii järjestelmällistä tietojen keruuta toiminnasta ja sen tuloksista/vaikutuksista. Oleellista vaikuttavuuden selvittämiseksi on palautetieto toteutuneiden toimenpiteiden vaikutuksista niin asiakkaille kuin muille tahoille.

4.3

Ideoita jatkotutkimukselle

Tutkimus tarjoaa selkeitä lähtökohtia asumisneuvonnan ja asunnottomuuden vähentämistoimien kustannusvaikutusten mittaamiselle sekä kiinnostavia tuloksia kyseisistä vaikutuksista. Ongelmana on edelleen järjestelmällisesti kerättyjen tietojen puute, mikäli halutaan seurata kattavasti toimenpiteiden vaikuttavuutta ilman erillisiä tutkimushankkeita, joissa tarvittavat tiedot kerätään, analysoidaan ja raportoidaan. Erityisesti seurantatietojen tarve on ilmeinen niin palvelujen vaikuttavuuden kuin toimivuuden näkökulmasta.

Tilastoaineistolla tehtyjen asumisneuvonnan analyysin tulokset osoittavat, että asumisneuvonnalla on selvä vähentävä vaikutus asumisen ongelmiin ja samalla alentava vaikutus tätä kautta syntyviin kustannuksiin niin kiinteistöyhtiöille kuin yhteiskunnalle. Tilastoaineistojen kiinteämpi kytkeminen asumisneuvontaan voisi tuoda aineiston analyysin lisää tarkkuutta ja nyansseja. Erittäin mielenkiintoista asunnottomuuden vähentämisen kannalta olisi tapahtuneiden häätöjen jatkoseuranta: missä määrin itsenäinen asuminen jatkuu ja kuinka moni joutuu asunnottomaksi ja/tai turvautumaan laitosasumiseen.

Saadut tulokset tehostetun tukiasumisen osalta ovat hyvin positiivisia. Laaditun arviointimallin soveltaminen ja saatujen tulosten vahvistaminen laajemmin asunnottomuuden vähentämistoimenpiteisiin edellyttää aineiston laajentamista ja monipuolistamista. Tarkastelun soveltaminen muihin vastaaviin tukiasumisen yksikköihin sekä laajentaminen asuinyksikköihin, joiden asiakaskunta on erilainen (nuoret, lapsiperheet). Oleellista vaikutusten arvioinnin kannalta on myös tarkastelun ulottaminen pidemmälle tulevaisuuteen jatkoseurannan avulla.

LÄHTEET

- Aldridge, R. (2008). The Limitations of Cost Analysis in Relation to Homelessness. *European Journal of Homelessness*, Vol. 2, December 2008, s. 275–287.
- Asukkaan käsikirja. (2007). Helsingin kaupungin kiinteistöyhtiöt & Pihlajiston Kiinteistöt Oy.
- Asumisneuvojatoiminnan vakinaistaminen – Tarpeet, edellytykset ja toimenpide-ehdotukset. (2004). Helsingin Kaupunki, Sosiaalivirasto. 25.5.2004.
- Asumisneuvonnan opas. (2010). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. <<http://www.ara.fi/default.asp?contentid=12790&lan=fi>>
- Asumisneuvonta – asukkaan ja asuinyhteisön tukena. (2003). Ympäristöministeriön julkaisu. Ympäristöministeriö, asunto- ja rakennusosasto, Helsinki. <<http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=120461&lan=fi>>
- Asunnottomat 2009. (2010). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvityksiä 5/2010.
- Asunnottomat 2008. (2009). Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA. Selvityksiä 3/2009.
- Atherton, I., McNaughton Nicholls, C. (2008). 'Housing First' as a means of addressing multiple needs and homelessness. *European Journal of Homelessness*, Vol. 2, Dec. 2008, s. 289–303.
- Backlund, A. (2004). Selvitys sosiaalisen isännöinnin ja asumisneuvonnan kehittämisestä Suomessa. Helsinki: ASKE-projekti. Suomen Setlementtiliitto. S-Asunnot.
- Bearsley, C., Cummins, R.A. (1999). No Place Called Home: Life Quality and Purpose of Homeless Youths. *Journal of Social Distress and the Homeless*, Vol. 8, No. 4, s. 207–226.
- Clark, R.E., Teague, G.B., Ricketts, S.K., Bush, P.W., Xie H., McGuire, T.G., Drake, R.E., McHugo, G.J., Keller, A.M., Zubkoff, M. (1998). Cost-Effectiveness of Assertive Community Treatment Versus Standard Case Management for Persons with Co-Occurring Severe Mental Illness and Substance Use Disorders. *Health Services Research* 33:5, December 1998, Part 1, s. 1285–1308.
- Crook, W.P., Mullis, R.L., Cornille, T. A., Mullis, A.K. (2005). Outcome measurement in homeless systems of care. *Evaluation and Program Planning* 28 (2005), s. 379–390.
- Culhane, D. P. (2008). The Costs of Homelessness: A Perspective from the United States. *European Journal of Homelessness*, Vol. 2, December 2008, s. 97–114.
- Erkkilä, E. & Stenius-Ayoade, A. (2009). Asunnottomat vastaanottoyksiköissä. Asunnottomien vastaanottoyksiköiden asiakkaiden sosiaalinen tilanne ja terveydentila pääkaupunkiseudulla. Socca. Pääkaupunkiseudun sosiaalialan osaamiskeskus. Työpapereita 2009:2.
- European Commission. (1997). Evaluating EU Expenditure Programmes: A Guide, Ex Post and Intermediate Evaluation, XIX/02 – Budgetary overview and evaluation, Directorate-General XIX – Budgets.
- Flatau, P., Zaretsky, K. (2008). The Economic Evaluation of Homelessness Programmes. *European Journal of Homelessness*, Vol. 2, December 2008, s. 305–320.
- Haapanen, A. (2004). Vähemmän häättöjä. Kontulan Kiinteistöt Oy:n asumisneuvojaprojekti 1999–2002. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus.
- Hietikko, M. (2004). Asumisneuvojalla säästöjä. Kontulan kiinteistöt Oy:n asumisneuvojaprojektin 1999–2002 arviointi. Helsinki: Helsingin kaupungin tietokeskus.
- Hoppania-Pantsu, P. (2007). Suurella sydämellä, yhdellä ämmällä. Asumisneuvojatoiminnan toteuttaminen Jyväskylässä ja Jyväskylän maalaiskunnassa 1.1.2002–31.12.2007. Jyväskylä: Keski-Suomen Yhteisöjen tuki.
- Jones, K., Colson, P., Valencia, J.D., Susser, E. (1994). A Preliminary Cost Effectiveness Analysis of an Intervention to Reduce Homelessness Among the Mentally Ill. *Psychiatric Quarterly*, Vol. 65, No. 4, s. 243–256.
- Jyväskylän kaupungin hyvinvointikertomus. (2005). Hyvinvoinnin kuva ja suunta. Jyväskylän kaupunki. Jyväskylä 2006.
- Kaakinen, J. (2009). The Finnish model. No more temporary accommodations in shelters. *Homeless in Europe*, Summer 2009, pp. 31–33.
- Kajanoja, J. (2000). Syrjäytymisen hinta. Teoksessa Heikkilä, Matti & Karjalainen, Jouko (toim.) *Köyhyys ja hyvinvointivaltion murros*. s. 233–249. Gaudeamus, Helsinki.
- Karjalainen & Kotiranta. (2010). Alustava kartoitus Suomessa aikuissosiaalityössä käytettävistä vaikutusten arvioinnin menettelytavoista. Terveyden ja hyvinvoinnin laitos, Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus, Palvelujärjestelmäosasto. http://groups.stakes.fi/NR/rdonlyres/D85304AD-DED5-42D9-A5DD-99B1017AFB2C/16196/Aikosvaik_kartoitus_132010.pdf
- Kasanen, E., Lukka, K., Siitonen, A. (1991). Konstruktiivinen tutkimusote liiketaloustieteessä, *Liiketaloudellinen aikakauskirja*, Vol. 40, No. 3, s. 301–329.
- Kenway, P., Palmer, G. (2003). How Many, How Much? Single Homelessness and the Question of Numbers and Cost. *Crisis*, UK.
- Kettunen, M. (2010). Asumisturvakeskus. Selvitys häättöjen ja asunnottomuuden ennaltaehkäisyyn mahdollisuuksista, menetelmistä ja haasteista Helsingissä. Socca, Pääkaupunkiseudun osaamiskeskus. Työpapereita 2010:1. www.socca.fi/julkaisut
- Kinni, A. (2009). Asumisneuvojen toimintamalli Helsingissä 2009–2011. ppt-esitys.
- Korhonen, E. & Takala, J. (2006). Asumisviihtyvyys Helsingin kaupungin vuokra- ja asumisoikeustaloissa 2005. Helsingin kaupungin tietokeskus, Tutkimuksia 2006/8.
- Korteniemi, P. (2008). Helsingin kaupungin asuin- ja kiinteistöyhtiöissä toteutettavan asumisneuvontatoiminnan väliarviointiraportti 20.5.2008.

- Kujansivu, P., Lönnqvist, A. (2009). Measuring the Effects of an IC Development Service: Case Pietari Business Campus, European Conference on Intellectual Capital, Haarlem, the Netherlands, April 28–29.
- Kärkkäinen, A. (2009). Asumisneuvonnan vaihtoehtoiset mallit Jyväskylässä. IVA-menetelmän sovellus palveluiden vaikutusten arviointiin.
- Lehtonen, L., Salonen, J. (2008). Asunnottomuuden monet kasvot. Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 3/2008, Helsinki.
- Lönnqvist, A., Jääskeläinen, A., Kujansivu, P., Käpylä, J., Laihonon, H., Sillanpää, V., Vuolle, M. (2010). Palvelutuotannon mittaaminen johtamisen välineenä. Tietosanoma, Helsinki.
- Massachusetts Housing and Shelter Alliance (MHSA). (2008). Home & Health for Good. A Statewide Pilot Housing First Program. Progress report, July 2008.
- Mondello, M., Gass, A.B., McLaughlin, T., Shore, N. (2007). Cost of Homelessness. Cost Analysis of Permanent Supportive Housing. State of Maine – Greater Portland, Maine Department of Health and Human Services.
- Nelimarkka, K. ja Kauppinen, T. (2007). Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arvioiminen. Stakes. Oppaita 68. Vaajakoski: Gummerus.
- Nimi ovessa. (2007). Kansallinen tavoite: Pitkäaikaisasunottomuuden poistaminen vuoteen 2005 mennessä. Neljän viisaan työryhmän ehdotukset. Helsinki: Ympäristöministeriö.
- Nupponen, T. (1991). Raportti sosiaalisesta isännöinnistä Jyväskylän Kuokkalassa. Jyväskylän yliopiston yhteiskuntapolitiikan laitoksen julkaisuja 48, Jyväskylä.
- Ohjelmatyöryhmä AHKERAT (2008). Pitkäaikaisasunottomuuden poistaminen vuoteen 2015 mennessä. Pitkäaikaisasunottomuuden vähentämisohjelma.
- Paalonen, A., Kujansivu, P., Parjanen, S. (2009). Measuring the Effects of an Innovation-focused Intervention, The XX ISPIIM Conference, Vienna, Austria, June 21–24.
- Pietiläinen, A. (2008). Monimuotoinen asumisneuvonta. Opinnäytetyö. Järvenpään diakonia-ammattikorkeakoulu, sosiaalialan koulutusohjelma.
- Pinkney, S., Ewing, S. (2005). How Does this Help Again? Economic Evaluation and Homelessness Policy. Proceedings of 'Looking back, looking forward: a quarter-century of social change', the Australian Social Policy Conference, Sydney, New South Wales, Australia, 20–22 July 2005.
- Pusa O., Piirainen, K. & Kettunen A. (2004). Johdatus sosiaalitaloustieteeseen ja sosiaalipalvelujen talouteen. Sosiaalitalouden tutkimuskeskus, Pieksämäki. (Päivitetty osittain tammikuussa 2004) http://pieksamaki.diak.fi/files/diak_pmk/Sosiaalitalous/Johdatussosialitieteeseen.pdf
- Rautiainen, A. (2009a). Aikuissosiaalityön kustannusvaikuttavuuden mittaaminen ja elämänpolut: taustaa ja käsiteanalyysia. Koske-työpaperi.
- Rautiainen, A. (2009b). Kustannusvaikuttavuuden kehittäminen kuntien aikuissosiaalityössä: vaikeat tavoitteet ja talousnäkömät. Kunnallistieteen päivät 28.–29.10.2009, Jyväskylä.
- Rosenheck, R., Kaspro, W., Frisman, L., Liu-Mares, W., (2003). Cost-effectiveness of Supported Housing for Homeless Persons With Mental Illness. ARCH GEN Psychiatry, Vol. 60, Sep. 2003, s. 940–951.
- Sefton, T., Byford, S., McDaid, D., Hills, J. & Knapp, M. (2004) Taloudellinen arviointi sosiaalialalla, Finsoc Arviointiraportteja 6/2004, Stakes, Helsinki.
- Stefancic, A., & Tsemberis, S. (2007). Housing First for Long-Term Shelter Dwellers with Psychiatric Disabilities in a Suburban County: A Four-Year Study of Housing Access and Retention. The Journal of Primary Prevention, Vol. 28, No. 3–4, s. 265–279.
- Sinkkonen, S. & Kinnunen, J. (1994). Arviointi ja seuranta julkisella sektorilla. Kuopion yliopiston julkaisuja E, Yhteiskuntatieteet 22, Kuopio.
- Sjöblom, S. (2000). Kustannusvaikuttavuuden arviointi sosiaalityössä – esimerkkinä nuorten työllistymis- ja aktivointipalvelut, Sosiaalihuollon menetelmien arviointiprojekti, Stakes, Helsinki.
- Sosiaaliasemien ja kiinteistöyhtiöiden yhteistyötä koordinoivan ohjausryhmän raportti 31.12.2009.
- Syrjänen, E. (1985). Kohti sosiaalista isännöintiä, kiinteistönhoidon kehittämisraportti. Jyväskylän yliopiston yhteiskuntapolitiikan laitoksen tutkimuksia n:o 37, Jyväskylä.
- Tainio, H., Fredriksson, P. (2009). The Finnish Homelessness Strategy: From a “Stair-case” model to “Housing First” approach to tackling long-term homelessness. European Journal of Homelessness, Vol. 3, December 2009, s. 181–199.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008. (2009). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2007. (2008). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2006. (2007). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2005. (2006). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2004. (2005). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2003. (2004). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2002. (2003). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.

- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2001. (2002). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.
- Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2000. (2001). Helsingin kaupunki, Kiinteistövirasto, Kiinteistöjen kehittämissyksikkö.
- Ulfves A-M., Lääperi R., Rautiainen A. ja Närhi K. (2010). Aikuissosiaalityöhön kiinteästi liittyvien aktiivointi- ja työllistämispalvelujen kustannuksia ja vaikutuksia. Koske, Jyväskylä.
- Urban II -ohjelma. www-sivut.
<http://www.urbanfinland.info/Resource.phx/urban/hankeet.htx.html>
- Wolf, J., Edgar, B. (2007). Measuring Quality of Services and Provision in Homelessness. European Journal of Homelessness, Vol. 1, December 2007, s. 15–39.
- Wolf, J., van Lujelaar, M., Jansen, C., Altena, A. (2008). Measuring Client Satisfaction in Shelters and Housing Projects for Homeless People, European Journal of Homelessness, p. 335–338.
- Yhden vanhemman perheiden liitto. www-sivut, tilastot.
<http://www.yvpl.fi/index.php?sivu=tilastot>
- Zaretsky, K., Flatau, P., Brady, M. (2008) What is the (Net) Cost to Government of Homelessness Programs? Australian Journal of Social Issues, Vol. 43, No. 2, s. 231–254.

Case Härmälä

Haastattelut:

- Vesa Vaittinen ja Arja Ruokonen, Tehostetun tuen asumisyksikkö,
Härmälä-osahanke, 12.2.2010
- Maritta Närhi, Tampereen kaupunki, 11.2.2010
- Härmälän asukkaiden haastattelut (6 kpl), 24.3.2010

Jyväskylä

Haastattelut:

- Asumisneuvoja Kaija-Leena Palonen, Jyväskylän kaupunki, 07.12.2009, 09.04.2010
- Aluepäällikkö Martti Müller, VVO, 09.02.2010
- Asiakaspalvelupäällikkö Anu Kärkkäinen, JVA, 22.03.2010

Keskustelut ja palaute:

- Asumisneuvojapalvelujen ohjausryhmä, 10.12.2009, 02.02.2010, 13.04.2010 ja 08.06.2010
- Assistentti Antti Rautiainen, Jyväskylän yliopisto
- Tutkija Raija Lääperi, Terveyden ja hyvinvoinnin laitos

LIITTEET

Liite I. Alustava asumisneuvonnan tietojenkeruu kortti (AP-kortti)

LIITE I/I

Alkutilanne			Huomautukset
Henkilötiedot		ikä	
		sukupuoli	
		siviilisääty	
		taloudessa asuvia	
		-joista alle 18 v	
Kohderyhmä	1	lapsiperhe	
	2	yksineläjä	
	3	nuori	
	4	ikäntynyt	
	5		
	6		
	7		
Työmarkkina-asema	1	työllinen	
	2	työtön	
	3	opiskelija	
	4	koulutuksessa	
	5	eläkkeellä	
	6	sairauspäivärahalla	
	7	muu, mikä	
Uusi asiakkuus	0	ei	
	1	kyllä	
Vuokranantaja/Kiinteistöyhtiö		JVA	
		VVO	
		Sato	
		ARAVA	
		Nuorisoasunnot	
Yhteydenotto		asiakas itse	
		sukulainen	
		kiinteistöyhtiö	
		sosiaalitoimi	
		muu	
Yhteydenoton viive			
Ongelmaluokitus	1	taloudellinen	
	2	sosiaalinen	

Alkutilanne				Huomautukset
	3	terveydellinen		
	4	muu		
Asumisongelma	1	vuokratästit		
	2	häätö		
	3	häiritsevä elämä		
	4	asunnon hoito		
	5	riidat		
	6	arkielämän ongelma		
	7	elämän kriisitilanne		
	8	mielenterveys		
	9	fyysinen sairaus		
	10	päihteet		
	11	rikollisuus		
	12	asunnon vaihto		
	13	ikäntyminen		
	14	muu		

Toimenpiteet				
Asumiseen liittyvä ohjaus	0	ei		
	1	kyllä		
Taloudellisen tilanteen selvittely	0	ei		
	1	kyllä		
Häätöön liittyvä selvittely	0	ei		
	1	kyllä		
Järjestyshäiriöiden selvittely	0	ei		
	1	kyllä		
Asunnon hoitoon puuttuminen	0	ei		
	1	kyllä		
Kriisitilanteiden selvittely	0	ei		
	1	kyllä		
Asunnon vaihto	0	ei		
	1	kyllä		
Asunnon järjestäminen	0	ei		
	1	kyllä		
Palveluun ohjaus	0	ei		
	1	kyllä		
Muu, mikä	0	ei		
	1	kyllä		
Käytetyt resurssit		työtunteja		

Vaikutukset			€	
Häädön peruuntuminen/välttäminen	0	ei		
	1	kyllä		
Oikeusprosessin välttäminen	0	ei		
	1	kyllä		
Vuokrarästien hoituminen	0	ei		
	1	kyllä		
Vuokranmaksun hoito	0	ei		
	1	kyllä		
Korjaus- ja siivouskulujen väheneminen	0	ei		
	1	kyllä		
Asunnonvaihto sopivaan	0	ei		
	1	kyllä		
Elämänhallinnan kohentuminen	0	ei		
	1	vähän		
	2	selvästi		
	3	paljon		
Oikeaan palveluun ohjaus	0	ei		
	1	kyllä		
Asukasviihtyvyyden paraneminen	0	ei		
	1	vähän		
	2	selvästi		
	3	paljon		

Asiakaspalautekortti

Taustatiedot	koodi	Huomautuksia
Ikä		
Sukupuoli		
Siviilisäätty		
Taloudessa asuvia		
alle 18 v		
Työmarkkina-asema*		
Asumisneuvonta**		
Saatavuus		
Asiantuntemus		
Palvelu		
Hyöty		
Asumistilanteen muutos***		
Taloudellinen ja sosiaalinen tilanne***		
Vuokranmaksukyky		
Taloudellinen tilanne		
Terveydentila		
Sosiaalinen kanssakäyminen		
Tulevaisuuden näkymät***		
Vuokranmaksukyky		
Talouellinen tilanne		
Terveydentila		
Sosiaalinen kanssakäyminen		

* 1 = työssä 2 = työtön 3 = koulutuksessa 4 = opiskelija 5 = eläkkeellä
6 = sairauspäivärahalla 7 = muu

** 1 = hyvä 2 = tyydyttävä 3 = välttävä 4 = huono

*** 0 = heikentynyt 1 = ei muutosta 2 = parantunut vähän 3 = parantunut selvästi
4 = parantunut paljon

Liite 2. Kiinteistöyhtiön palaute

Asumisneuvonnan vaikutus kiinteistöyhtiölle (seuranta)

Kiinteistöyhtiö				
Kiinteistöjä		lkm		
Huoneistoja		lkm		
Huoneistojen pinta-ala		m ²		
Asukkaita		hlöä		
Huomautukset		lkm		
Varoitukset		lkm		
Häädöt				
Käyttöaste – vuokramenetykset		%	€	
Vaihtuvuus				
Vuokrarästit		€		
Korjaus- ja siivouskulut		€		
Asukasviihtyvyys				

Asiakkaan _____ osalta

Vaikutus			€	Huomautukset
Häädön peruuntuminen/välttäminen	0	ei		
	1	kyllä		
Oikeusprosessin välttäminen	0	ei		
	1	kyllä		
Vuokrarästien hoituminen	0	ei		
	1	kyllä		
Vuokranmaksun hoito	0	ei		
	1	kyllä		
Korjaus- ja siivouskulujen väheneminen	0	ei		
	1	kyllä		
Asunnonvaihto sopivaan	0	ei		
	1	kyllä		
Elämänhallinnan kohentuminen	0	ei		
	1	vähän		
	2	selvästi		
	3	paljon		
Asukasviihtyvyyden paraneminen	0	ei		
	1	vähän		
	2	selvästi		
	3	paljon		

Liite 3. Asumisneuvonnan asiakkaan palautekysely

Taustatiedot

Ikä ____ v Sukupuoli 1 *nainen* 2 *mies*
Siviilisääty 1 *naimaton* 2 *avio/avoliitto* 3 *eronnut/leski*
Samassa taloudessa asuvia henkilöitä (itsesi mukaan lukien) ____ *hlöä, joista alle 18 v* ____ *hlöä*
Työmarkkina-asemasi tällä hetkellä
 1 *työssä* 5 *eläkkeellä*
 2 *työtön* 6 *sairauspäivärahalla*
 3 *koulutuksessa* 7 *muu, mikä* _____
 4 *opiskelija*

Kokemuksesi asumisneuvonnan toimivuudesta ja palvelusta

Asumisneuvonnan saatavuus	1 hyvä	2 tyydyttävä	3 välttävä	4 huono
Asiantuntemus	1 hyvä	2 tyydyttävä	3 välttävä	4 huono
Palvelu	1 hyvä	2 tyydyttävä	3 välttävä	4 huono
Asumisneuvonnan hyöty	1 hyvä	2 tyydyttävä	3 välttävä	4 huono

Toiko asumisneuvonta parannusta asumistilanteeseesi?

0 heikentynyt 1 ei muutosta 2 parantunut vähän 3 parantunut selvästi 4 parantunut paljon

Onko tilanteesi muuttunut neuvonnan alkamisesta?

Vuokranmaksukyky

0 heikentynyt 1 ei muutosta 2 parantunut vähän 3 parantunut selvästi 4 parantunut paljon

Taloudellinen tilanteesi

0 heikentynyt 1 ei muutosta 2 parantunut vähän 3 parantunut selvästi 4 parantunut paljon

Terveydentilasi

0 heikentynyt 1 ei muutosta 2 parantunut vähän 3 parantunut selvästi 4 parantunut paljon

Sosiaalinen kanssakäyminen (harrastukset, yhteydenpito sukulaisiin/tuttaviin, työ/koulutus ym.)

0 heikentynyt 1 ei muutosta 2 parantunut vähän 3 parantunut selvästi 4 parantunut paljon

Miten arvioit tilanteesi muuttuvan tulevina vuosina edellä mainittujen asioiden osalta?

Vuokranmaksukyky

0 heikkenee 1 ei muutosta 2 paranee vähän 3 paranee selvästi 4 paranee paljon

Taloudellinen tilanteesi

0 heikkenee 1 ei muutosta 2 paranee vähän 3 paranee selvästi 4 paranee paljon

Terveydentilasi

0 heikkenee 1 ei muutosta 2 paranee vähän 3 paranee selvästi 4 paranee paljon

Sosiaalinen kanssakäyminen (harrastukset, yhteydenpito sukulaisiin/tuttaviin, työ/koulutus ym.)

0 heikkenee 1 ei muutosta 2 paranee vähän 3 paranee selvästi 4 paranee paljon

Liite 4. Helsingin kaupungin omistamien kiinteistöyhtiöiden perustietoja 31.12.2008

Kiinteistöyhtiö	Huoneistoala m ²	Asuin- huoneistoala m ²	Asuin- huoneistoja yhteensä kpl	Asukas- määrä	Asukastiheys m ² /as.
Helsingin Kansanasunnot Oy	67 574	64 215	1 191	2109	30,4
Jakomäen Kiinteistöt Oy	125 534	124 207	1 991	3922	31,7
Kannelmäen Kiinteistöt Oy	110 899	102 698	1 760	3374	30,4
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	90 985	80 003	1 269	2743	29,2
Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot	181 579	173 128	2989	5663	30,6
Kontulan Kiinteistöt Oy	171 493	166 854	2732	5784	28,8
Kumpulan Kiinteistöt Oy	104 406	99 201	1 874	3423	29
Laajasalon Kiinteistöt Oy	83 264	81 796	1 287	2473	33,1
Malmin Kiinteistöt Oy	185 899	180 120	2912	6370	28,3
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	99 125	92 203	1464	3320	27,8
Myllypuron Kiinteistöt Oy	99 074	96 375	1 636	3298	29,2
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	186 234	180 320	2 916	5813	31
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	109 058	102 587	1 691	3628	28,3
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	125 560	122 364	2107	4070	30,1
Puotilan Kiinteistöt Oy	134 391	131 312	2 242	4418	29,7
Roihuvuoren Kiinteistöt Oy	112 645	108 940	1 890	3 514	31
Siilitien Kiinteistöt Oy	88 703	88 007	1 700	2567	34,3
Suutarilan Kiinteistöt Oy	94 778	92 830	1 512	3313	28
Vallilan Kiinteistöt Oy	90 626	86 574	1 851	2917	29,7
Vesalan Kiinteistöt Oy	138 108	131 714	2 147	4224	31,2
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	206 112	196 296	3 145	6986	28,1
YHTEENSÄ	2 606 046	2 501 740	42 306	83 929	29,8
Hoitohallinnassa olevat erillisyhtiöt					
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	5 858	5 806	0	228	25,5
Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot	1 351	75	1	2	37,5
Kumpulan Kiinteistöt Oy	10 336	10 196	173	343	29,7
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	5 4523	5 453	86	174	31,3
Roihuvuoren Kiinteistöt Oy	4 263	3 738	55	150	24,9
Suutarilan Kiinteistöt Oy	2 351	2 351	54	80	29,4
Vallilan Kiinteistöt Oy	0	0	0	0	0
YHTEENSÄ	29 611	27 619	369	977	28,3

Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008.

Liite 5. Alueellisten kiinteistöyhtiöiden sijoittuminen peruspiireihin ja työttömyysaste, keskiansio ja arava- ja korkotukiasuntojen osuus asuntokannasta peruspiirissä 2008

Alueellinen kiinteistöyhtiö	Peruspiiri	Työttömyysaste peruspiirissä	Keskiansio peruspiirissä	Arava- ja korkotukiasuntojen osuus (%) peruspiirissä	Ei peruskoulunjälkeistä tutkintoa, osuus (%) 15 vuotta täyttäneistä asukkaista
Helsingin Kansanasunnot Oy	305 Vanhankaupungin peruspiiri	5,3	25 445,5	36,4	31,4
Jakomäen Kiinteistöt Oy	506 Jakomäen peruspiiri	11,6	19 183,1	58,0	55,4
Kannelmäen Kiinteistöt Oy	205 Kaarelan peruspiiri	5,7	25 374,9	38,1	35,9
Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot	401 Maunulan peruspiiri	8	24 972,9	44,3	42,8
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	998 Kantakaupunki*	5,2	33 877,1	12,9	24,7
Kontulan Kiinteistöt Oy	703 Mellunkylän peruspiiri	9,4	22 368,1	39,8	46,0
Kumpulan Kiinteistöt Oy	305 Vanhankaupungin peruspiiri	5,3	25 445,5	30,4	31,4
Laajasalon Kiinteistöt Oy	603 Laajasalon peruspiiri	5,3	42 140,9	19,6	31,8
Malmin Kiinteistöt Oy	503 Malmin peruspiiri	5,8	27 403,6	29,9	37,5
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	205 Kaarelan peruspiiri	5,7	25 374,9	38,2	35,9
Myllypuron Kiinteistöt Oy	702 Myllypuron peruspiiri	9,6	23 909,5	29,4	45,6
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	501 Latokartanon peruspiiri	6,3	24 476,0	30,2	35,7
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	201 Reijolan peruspiiri	4,5	30 495,8	23,5	23,4
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	203 Haagan peruspiiri	5	27 572,4	21,4	29,7
Puotilan Kiinteistöt Oy	701 Vartiokylän peruspiiri	7,7	28 894,3	27,0	37,6
Roihuvuoren Kiinteistöt Oy	602 Herttoniemen peruspiiri	7,4	29 432,4	30,5	35,3
Siilitien Kiinteistöt Oy	602 Herttoniemen peruspiiri	7,4	29 432,4	30,5	35,3
Suutarilan Kiinteistöt Oy	504 Suutarilan peruspiiri	5,2	26 847,6	24,8	38,9
Vallilan Kiinteistöt Oy	303 Vallilan peruspiiri	7,6	23 115,1	29,1	30,0
Vesalan Kiinteistöt Oy	703 Mellunkylän peruspiiri	9,4	22 368,1	39,2	46,0
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	704 Vuosaaren peruspiiri	7,8	26 307,5	27,6	37,3

*Kantakaupunkiin kuuluvat peruspiirit

Liite 6. Häiritsevän elämän tai asunnon huonon hoidon ja vuokratäristien vuoksi vireille pannut huoneenvuokra-asiat, päätetyt sopimukset ja häädöt vuonna 2008

Yhtiö	Häiritsevä elämä/huoneiston huono hoito			Vuokratäristit		
	Vireille pannut huoneenvuokra-asiat	Itse lähteneet	Häädöt	Vireille pannut huoneenvuokra-asiat	Itse lähteneet	Häädöt
Helsingin Kansanasunnot Oy	1	0	0	15	2	0
Jakomäen Kiinteistöt Oy	0	0	0	65	4	17
Kannelmäen Kiinteistöt Oy	1	0	1	43	2	10
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	0	0	0	27	4	1
Kiinteistä Oy Maunulan Asunnot	3	0	1	83	9	6
Kontulan Kiinteistöt Oy	1	1	0	116	9	18
Kumpulän Kiinteistöt Oy	1	0	0	39	1	2
Laajasalon Kiinteistöt Oy	1	1	0	7	15	8
Malmin Kiinteistöt Oy	4	0	0	135	13	13
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	1	0	1	43	0	7
Myllypuron Kiinteistöt Oy	8	1	3	37	4	6
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	0	0	0	73	3	7
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	6	1	4	61	0	6
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	5	4	1	64	6	1
Puotilan Kiinteistöt Oy	1	0	1	118	9	13
Roihuvuoren Kiinteistöt Oy	4	0	2	67	2	5
Siilitien Kiinteistöt Oy	0	0	0	40	0	8
Suutarilan Kiinteistöt Oy	2	0	2	87	11	13
Vallilan Kiinteistöt Oy	3	0	2	37	3	4
Vesalan Kiinteistöt Oy	5	2	1	90	7	12
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	2	1	0	176	0	17
YHTEENSÄ	49	11	19	1 423	104	174

Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008.

Liite 7. Korjaus- ja siivoustoimen menot 2008, €/htm²/kk

Yhtiö	Korjaustoimi	Siivoustoimi
Helsingin Kansanasunnot Oy	0,22	0,28
Jakomäen Kiinteistöt Oy	0,05	0,3
Kannelmäen Kiinteistöt Oy	0,24	0,31
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	0,27	0,28
Kiinteistä Oy Maunulan Asunnot	0,09	0,23
Kontulan Kiinteistöt Oy	0,09	0,37
Kumpulän Kiinteistöt Oy	0,12	0,22
Laajasalon Kiinteistöt Oy	0,09	0,26
Malmin Kiinteistöt Oy	0,19	0,34
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	0,24	0,32
Myllypuron Kiinteistöt Oy	0,13	0,36
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	0,05	0,33
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	0,13	0,31
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	0,24	0,37
Puotilan Kiinteistöt Oy	0,07	0,33
Roihuvuoren Kiinteistöt Oy	0,07	0,27
Siilitien Kiinteistöt Oy	0,06	0,29
Suutarilan Kiinteistöt Oy	0,22	0,17
Vallilan Kiinteistöt Oy	0,08	0,38
Vesalan Kiinteistöt Oy	0,26	0,37
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	0,19	0,32
KESKIARVO	0,14	0,31

Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008.

Liite 8. Vuokrasaatavat, vuokratappiot ja jälkiperintäsaatavat 2008, €/htm²/kk

Yhtiö	Vuokra- saatavat €/htm ² /kk	Kiinteistön tuotoista %	Vuokra- tappiot €/htm ² /kk	Kiinteistön tuotoista %	Jälkiperintä- saatavat €/htm ² /kk
Helsingin Kansanasunnot Oy	0,09	0,98	0,01	0,07	0,07
Jakomäen Kiinteistöt Oy	0,28	3,25	0,07	0,83	0,08
Kannelmäen Kiinteistöt Oy	0,07	0,78	0,02	0,24	0,13
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	0,13	1,12	0,02	0,19	0,29
Kiinteistä Oy Maunulan Asunnot	0,07	0,85	0,04	0,41	0,18
Kontulan Kiinteistöt Oy	0,1	1,14	0,07	0,84	0,37
Kumpulan Kiinteistöt Oy	0,08	0,85	0,01	0,11	0,06
Laajasalon Kiinteistöt Oy	0,24	2,68	0	0	0,27
Malmin Kiinteistöt Oy	0,21	2,36	0,04	0,48	0,53
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	0,14	1,45	0,03	0,28	0,36
Myllypuron Kiinteistöt Oy	0,03	0,37	0,01	0,18	0,25
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	0,17	1,9	0,02	0,25	0,11
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	0,12	1,03	0,01	0,08	0,22
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	0,07	0,82	0,01	0,16	0,19
Puotilan Kiinteistöt Oy	0,08	0,9	0,02	0,2	0,16
Roihuvuoren Kiinteistöt Oy	0,17	1,9	0,01	0,06	0,13
Siilitien Kiinteistöt Oy	0,12	1,33	0,02	0,26	0,06
Suutarilan Kiinteistöt Oy	0,17	1,71	0,03	0,3	0,27
Vallilan Kiinteistöt Oy	0,12	1,21	0,02	0,15	0,08
Vesalan Kiinteistöt Oy	0,07	0,78	0,02	0,24	0,88
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	0,23	2,25	0,04	0,38	0,28

Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008.

Liite 9.Vaihtuvuus 2008, %

Yhtiö	Kokonais- vaihtuvuus	Sisäinen vaihtuvuus	Ulkoinen vaihtuvuus
Helsingin Kansanasunnot Oy	15,87	8,06	5,12
Jakomäen Kiinteistöt Oy	9,09	5,63	9,64
Kannelmäen Kiinteistöt Oy	12,84	5,23	7,61
Kantakaupungin Kiinteistöt Oy	11,51	4,02	7,09
Kiinteistö Oy Maunulan Asunnot	10,51	3,98	6,52
Kontulan Kiinteistöt Oy	10,98	3,51	7,43
Kumpulan Kiinteistöt Oy	15,16	6,18	9,13
Laajasalon Kiinteistöt Oy	21,83	4,2	7,23
Malmin Kiinteistöt Oy	11,54	3,5	8,04
Malminkartanon Kiinteistöt Oy	11,27	4,3	9,22
Myllypuron Kiinteistöt Oy	5,87	2,75	5,32
Pihlajiston Kiinteistöt Oy	9,19	3,19	0,86
Pikku-Huopalahden Kiinteistöt Oy	12,77	4,02	8,75
Pohjois-Haagan Kiinteistöt Oy	6,12	3,04	4,37
Puotilan Kiinteistöt Oy	12,67	3,08	9,1
Roihuvuoren Kiinteistöt Oy	8,78	2,12	6,56
Siilitien Kiinteistöt Oy	12,53	7,06	5,53
Suutarilan Kiinteistöt Oy	13,1	3,17	9,92
Vallilan Kiinteistöt Oy	11,83	2,92	8,91
Vesalan Kiinteistöt Oy	8,85	2,19	6,66
Vuosaaren Kiinteistöt Oy	13,99	4,61	9,32
YHTEENSÄ	11,45	4,01	7,18

Tietoja Helsingin kaupungin omistamista vuokra-asunnoista vuodelta 2008.

Liite 10. Vireille pannut huoneenvuokra-asiat 2002–2008. Selittävät ja selitettävät muuttujat (kerroin(vaikutuksen suunta)merkitsevyys) ja selitysaste (R2)

Selittävät muuttujat ja selitysaste	Selitettävät muuttujat		
	Vireille pannut huoneenvuokra-asiat yhteensä/100 asukasta	Häiritsevistä elämästä vireille pannut huoneenvuokra-asiat /100 asukasta	Vuokrarästeistä vireille pannut huoneenvuokra-asiat /100 asukasta
Työttömyysaste peruspiirissä	-0,081 (-1,79) -	-0,003 (-1,10) 0	-0,077 (-1,72) -
Miesten osuus kiinteistöyhtiössä	-0,121 (-1,33) 0	-0,002 (-0,29) 0	-0,119 (-1,31) 0
Yksinasuvien työikäisten osuus ky:ssä	0,017 (0,49) 0	0,007 (3,31) +++	0,010 (0,28) 0
Vieraskielisten osuus ky:ssä	0,089 (4,75) +++	0,002 (1,64) 0	0,087 (4,66) +++
Lapsiperheiden osuus ky:ssä	-0,046 (-1,05) 0	0,004 (1,43) 0	-0,050 (-1,15) 0
Yhden vanhemman perheiden osuus	0,037 (2,25) +	-0,002 (-1,73) -	0,039 (2,37) ++
Eläkeikäisten osuus	-0,143 (-2,59) --	0,004 (1,17) 0	-0,147 (-2,67) ---
Asumisneuvoja	-0,522 (-2,36) --	0,016 (1,15) 0	-0,539 (-2,44) --
R2	0,463	0,199	0,462

(+++/-- tilastollisesti merkitsevä; +/- tilastollisesti melkein merkitsevä; +/- tilastollisesti vähän merkitsevä)

Liite 11. Häädöt 2002–2008. Selittävät ja selitettävät muuttujat (kerroin(vaikutuksen suunta)merkitsevyys) ja selitysaste (R2)

Selittävät muuttujat ja selitysaste	Selitettävät muuttujat		
	Häädöt yhteensä /100 asukasta	Häädöt häiritsevistä elämästä /asunnon huonosta hoidosta /100 asukasta	Häädöt vuokrarästeistä /100 asukasta
Työttömyysaste peruspiirissä	0,004(0,45)0	-0,002(-1,06)0	0,005(0,70)0
Miesten osuus kiinteistöyhtiössä	0,017(1,11)0	-0,004(-0,99)0	0,021(1,36)0
Yksinasuvien työikäisten osuus ky:ssä	0,020(3,21)+++	0,004(2,80)+++	0,016(2,61)++
Vieraskielisten osuus ky:ssä	0,006(1,75)+	0,002(2,47)++	0,004(1,21)0
Lapsiperheiden osuus ky:ssä	0,022(3,00)+++	0,003(1,69)+	0,020(2,65)+++
Yhden vanhemman perheiden osuus	-0,001(-0,34)0	-0,002(-3,24)---	0,001(0,40)0
Eläkeikäisten osuus	0,015(1,61)0	0,004(1,61)0	0,012(1,26)0
Asumisneuvoja	-0,082(-2,14)--	-0,009(-1,01)0	-0,073(-1,94)-
R2	0,332	0,158	0,318

(+++/-- tilastollisesti merkitsevä; +/- tilastollisesti melkein merkitsevä; +/- tilastollisesti vähän merkitsevä)

Liite 12. Itse lähteneet 2005–2008. Selittävät ja selitettävät muuttajat (kerroin(vaikutuksen suunta)merkitsevyys) ja selitysaste (R2)

Selittävät muuttajat ja selitysaste	Selitettävät muuttajat		
	Itse lähteneet /100 asukasta	Itse häiritsevän elämän /asunnon huonon hoidon takia lähteneet /100 asukasta	Itse vuokratarkastien takia lähteneet /100 asukasta
Työttömyysaste peruspiirissä	-0,039 (-2,70) ---	-0,002 (-0,96) 0	-0,037 (-2,64) --
Miesten osuus kiinteistöyhtiössä	0,032 (1,14) 0	-0,006 (-1,44) 0	0,037 (1,38) 0
Yksinasuvien työikäisten osuus ky:ssä	-0,013 (-1,29) 0	0,001 (0,37) 0	-0,014 (-1,38) 0
Vieraskielisten osuus ky:ssä	0,007 (1,27) 0	0,001 (1,61) 0	0,006 (1,08) 0
Lapsiperheiden osuus ky:ssä	-0,009 (-0,75) 0	-0,000 (-0,14) 0	-0,009 (-0,75) 0
Yhden vanhemman perheiden osuus	0,003 (0,65) 0	0,000 (0,22) 0	0,003 (0,64) 0
Eläkeikäisten osuus	0,010 (0,63) 0	0,002 (0,94) 0	0,008 (0,52) 0
Asumisneuvoja	-0,032 (-0,53) 0	0,006 (0,69) 0	-0,037 (-0,65) 0
R2	0,157	0,207	0,144

(+++/-- tilastollisesti merkitsevä; ++/-- tilastollisesti melkein merkitsevä; +/- tilastollisesti vähän merkitsevä)

Liite 13. Vuokrasaavat, vuokratappiot ja jälkiperintäsaavat 2005–2008. Selittävät ja selitettävät muuttajat (kerroin(vaikutuksen suunta)merkitsevyys) ja selitysaste (R2)

Selittävät muuttajat ja selitysaste	Selittävät muuttajat		
	Vuokrasaavat	Vuokratappiot	Jälkiperintäsaavat
Työttömyysaste peruspiirissä	0,009 (1,77) +	0,001 (0,50) 0	-0,014 (-0,97) 0
Miesten osuus kiinteistöyhtiössä	0,016 (1,59) 0	0,006 (1,74) +	0,007 (0,26) 0
Yksinasuvien työikäisten osuus ky:ssä	-0,004 (-1,15) 0	-0,003 (-2,16) --	-0,005 (-0,46) 0
Vieraskielisten osuus ky:ssä	-0,005 (-2,53) --	-0,001 (-1,68) -	0,005 (0,88) 0
Lapsiperheiden osuus ky:ssä	0,010 (2,26) ++	-0,001 (-0,95) 0	0,004 (0,35) 0
Yhden vanhemman perheiden osuus	0,002 (1,38) 0	0,001 (1,34) 0	0,015 (3,07) +++
Eläkeikäisten osuus	0,005 (0,78) 0	-0,003 (-1,28) 0	0,009 (0,54) 0
Asumisneuvoja	-0,011 (-0,48) 0	0,007 (0,87) 0	0,173 (2,93) +++
R2	0,454	0,182	0,364

(+++/-- tilastollisesti merkitsevä; ++/-- tilastollisesti melkein merkitsevä; +/- tilastollisesti vähän merkitsevä)

Liite 14. Korjaus- ja siivoustoimi 2002–2008. Selittävät ja selitettävät muuttujat (kerroin(vaikutuksen suunta)merkitsevyys) ja selitysaste (R2)

Selittävät muuttujat ja selitysaste	Korjaustoimi	Siivoustoimi
Työttömyysaste peruspiirissä	-0,007 (-1,52) 0	0,002 (0,72) 0
Miesten osuus kiinteistöyhtiössä	-0,009 (-1,02) 0	-0,010 (-1,74) -
Yksinasuvien työikäisten osuus ky:ssä	-0,001 (-0,18) 0	0,009 (3,91) +++
Vieraskielisten osuus ky:ssä	-0,001 (-0,34) 0	0,005 (4,24) +++
Lapsiperheiden osuus ky:ssä	-0,005 (-1,28) 0	-0,001 (-0,10) 0
Yhden vanhemman perheiden osuus	-0,002 (-1,16) 0	0,000 (0,26) 0
Eläkeikäisten osuus	-0,008 (-1,53) 0	-0,004 (-1,16) 0
Asumisneuvoja	0,058 (2,69) +++	-0,000 (-0,00) 0
R2	0,217	0,395

(+++/-- tilastollisesti merkitsevä; +/- tilastollisesti melkein merkitsevä; +/- tilastollisesti vähän merkitsevä)

Liite 15. Vaihtuvuus 2004–2008. Selittävät ja selitettävät muuttujat (kerroin(vaikutuksen suunta)merkitsevyys) ja selitysaste (R2)

Selittävät muuttujat ja selitysaste	Selitettävä muuttuja
	Vaihtuvuus
Työttömyysaste peruspiirissä	-0,088 (-0,53) 0
Miesten osuus kiinteistöyhtiössä	0,156 (0,47) 0
Yksinasuvien työikäisten osuus ky:ssä	-0,063 (-0,50) 0
Vieraskielisten osuus ky:ssä	-0,098 (-1,40) 0
Lapsiperheiden osuus ky:ssä	0,323 (2,10) ++
Yhden vanhemman perheiden osuus	0,186 (3,17) +++
Eläkeikäisten osuus	0,145 (0,74) 0
Asumisneuvoja	-0,284 (-0,38) 0
R2	0,392

(+++/-- tilastollisesti merkitsevä; +/- tilastollisesti melkein merkitsevä; +/- tilastollisesti vähän merkitsevä)

KUVAILELEHTI

Julkaisija	Ympäristöministeriö Rakennetun ympäristön osasto		Julkaisu-aika Helmikuu 2011	
Tekijä(t)	Jyväskylän yliopisto, Tampereen teknillinen yliopisto, Kaupunkitutkimus TA Oy			
Julkaisun nimi	Asunnottomuuden vähentämisen taloudelliset vaikutukset			
Julkaisusarjan nimi ja numero	Ympäristöministeriön raportteja 7/2011			
Julkaisun teema				
Julkaisun osat/ muut saman projektin tuottamat julkaisut				
Tiivistelmä	<p>Tässä raportissa on tarkasteltu asunnottomuuden vähentämiseen tähtäävien toimenpiteiden taloudellisia vaikutuksia kolmesta eri näkökulmasta. Jyväskylän asumisneuvonnan osalta fokus oli arviointiin tarvittavan järjestelmän ja mittareiden kehittäminen. Helsingin asumisneuvonta tarjosi mahdollisuuden tarkastella neuvonnan vaikutuksia tilastollisen analyysin avulla. Asunnottomuuden vähentämisen tähtävään tukiasumisen taloudellisia vaikutuksia tarkasteltiin Tampereen A-killan tehostetun tuen asumisyksikön ”Härmälän” osalta. Tavoitteena on ollut luoda arviointikäytäntöjä, jotka tarjoavat luotettavan perustan arvioida asumisneuvonnan ja asunnottomuuden vähentämiseen tähtävin toimenpiteiden taloudellisia vaikutuksia.</p> <p>Vaikutusanalyysin tuloksena asumisneuvonnalla on merkittävä vähentävä vaikutus asuntoasioiden vireillepanoihin, erityisesti vuokratien vuoksi vireille pantuihin prosesseihin. Myös häättöihin, erityisesti vuokratien vuoksi käynnistyneisiin, asumisneuvonnalla on voimakas vähentävä vaikutus. Tulosten mukaan asumisneuvonnan avulla häädöt vähenevät suunnilleen kolmanneksella verrattuna siihen, että asumisneuvontaa ei olisi.</p> <p>Verrattaessa kokonaiskustannuksia asunnottomuuden aikana (ennen Härmälää) ja tehostetun tuen asumisyksikössä asumisen aikana, saadaan intervention aikaansaamaksi kustannussäästöksi palveluiden käytössä 93 647 €, vuositasolla 224 753 € säästöjä 15 henkilön osalta (14 980 euroa/henkilö/v). Suurin säästö syntyi asumis- ja päihdepalveluiden käytön kustannuksissa, jotka vähenivät 53 %. Toinen merkittävä kustannussäästö liittyy sairaalapaikavaroituksen käyttöön.</p> <p>Hankkeen perusteella ei ole käytettävissä vain yhtä mallia sekä asumisneuvonnan että tehostetun tukiasumisen arviointiin. Kyseiset palvelut ja niillä aikaan saatavat vaikutukset ovat erilaisia, joten on luontevaa, että niitä mitataan eri tavoin. Asunnottomuuteen ja sen ennaltaehkäisemiseen tähtäävien toimien kustannusvaikutusten kokonaisarviointiin liittyy edelleen paljon haasteita. Sosiaalipalveluja arvioidessa on taloudellisen näkökulman lisäksi syytä ottaa huomioon myös ei-rahassa mitattavia vaikutuksia. Vaikutusten mittaamisessa on tarpeen löytää tasapaino taloudellisten lukujen ja muiden vaikutusmittareiden välillä.</p>			
Asiasanat	Asunnottomuus, asunnottomuuden ennaltaehkäiseminen, taloudellinen vaikuttavuus			
Rahoittaja/ toimeksiantaja	Ympäristöministeriö			
	ISBN 978-952-11-3849-2 (nid.)	ISBN 978-952-11-3848-5 (PDF)	ISSN 1796-1696 (pain.)	ISSN 1796-170X (verkkoy.)
	Sivuja 114	Kieli suomi	Luottamuksellisuus julkinen	
Julkaisun myynti/ jakaja	www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Julkaisut > Ympäristöministeriön raportteja -sarja			
Julkaisun kustantaja	Ympäristöministeriö			
Painopaikka ja -aika	Edita Prima Oy, Helsinki 2011			

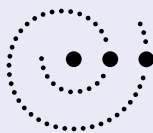
PRESENTATIONSBLAD

Utgivare	Miljöministeriet Avdelningen för den byggda miljön	Datum Februari 2011		
Författare	Jyväskylä Universitet, Tammerfors tekniska Universitet, Kaupunkitutkimus TA Ab			
Publikationens titel	Asunnottomuuden vähentämisen taloudelliset vaikutukset (De ekonomiska effekterna av åtgärder för minskning av bostadslösheten)			
Publikationsserie och nummer	Miljöministeriets rapporter 7/2011			
Publikationens tema				
Publikationens delar/ andra publikationer inom samma projekt				
Sammandrag	<p>I denna rapport har de ekonomiska effekterna av åtgärder som vidtagits för att minska bostadslösheten granskats ur tre aspekter. För boenderådgivningen i Jyväskylä fokuserade man på utveckling av nödvändiga system och mätinstrument som behövs för utvärdering. Boenderådgivningen i Helsingfors erbjöd möjligheter att granska rådgivningens effekter med hjälp av statistisk analys. De ekonomiska effekterna av stödboende vars mål är att minska bostadslöshet granskades vid bostadsenheten "Härmälä", som är en enhet för effektiviserat stödboende upprätthållen av Tampereen A-kilta i Tammerfors. Målet har varit att utveckla utvärderingsmetoder som erbjuder en pålitlig grund för utvärderande av de ekonomiska effekterna av boenderådgivning och av åtgärder vars mål är att minska bostadslösheten.</p> <p>Resultaten i effektanalysen visar att boenderådgivning har en betydande effekt på minskning i anhängiggörande, särskilt inom processer som inletts på grund av hyresskulder. Boenderådgivning har även en starkt minskande effekt på vräkningar, särskilt sådana som satts i gång på grund av hyresskulder. Enligt resultaten minskade vräkningarna tack vare boenderådgivning med ungefär en tredjedel jämfört med om boenderådgivning inte getts.</p> <p>När man jämför de totala utgifterna under bostadslösheten (innan Härmälä) och under boendet i intensiv stödboende är den besparing i utgifterna som interventionen får till stånd vid användande av tjänsterna 93 647 €, sammanlagt 224 753 € per år i inbesparningar för 15 personer (14 980 euro/person/år). Den största inbesparningen görs i samband med anlitan av bostadstjänster och missbrukarvård, där utgifterna minskade med 53 %. En annan betydande besparing gjordes i utgifter för anlitan av sjukhusvård.</p> <p>Enligt projektet finns det flera än en modell för utvärdering av boenderådgivning och intensiv stödboende. De ifrågasatt tjänsterna och vilka effekter de har är olika, så det är naturligt att de mäts på olika sätt. Det finns fortfarande många utmaningar inom helhetsutvärdering av kostnadseffekter för åtgärder inom bostadslöshet och förebyggande av den. Vid utvärdering av socialtjänster ska man förutom den ekonomiska aspekten även ta i beaktande aspekter som inte kan mätas i pengar. Vid mätning av effekterna är det nödvändigt att hitta en balans mellan ekonomiska siffror och andra mätinstrument.</p>			
Nyckelord	Bostadslöshet, förebyggande av bostadslöshet, ekonomisk effektivitet			
Finansiär/ uppdragsgivare	Miljöministeriet			
	ISBN 978-952-11-3849-2 (hft.)	ISBN 978-952-11-3848-5 (PDF)	ISSN 1796-1696 (print)	ISSN 1796-170X (online)
	Sidantal 114	Språk Finska	Offentlighet Offentlig	
Beställningar/ distribution	www.ymparisto.fi > Ympäristöministeriö > Julkaisut > Ympäristöministeriön raportteja -sarja			
Förläggare	Miljöministeriet			
Tryckeri/tryckningsort -år	Edita Prima Ab, Helsingfors 2011			

Asumisneuvonnalla on voimakas vähentävä vaikutus oikeuteen vietäviin asuntoasioihin. Asumisneuvojan palvelujen saatavuus vähentää vireille pantuja huoneenvuokra-asioita 28 % keskiarvosta. Eniten säästöä syntyy kaikille osapuolille kun asukkaiden ongelmat voidaan ratkaista ennen asuntoprosessin käynnistämistä, mikä on myös asukkaan kannalta paras vaihtoehto. Vireillepanojen väheneminen säästää hallinnollista työtä kiinteistöyhtiöissä ja vähentää kuorimitusta käräjäoikeudessa.

Vuokrarästien takia vireille pantuihin huoneenvuokra-asioihin asumisneuvonnalla on merkittävä vaikutus. Asumisneuvojan palveluiden saatavuus kiinteistöyhtiössä vähentää 30 % vuokrarästien vuoksi vireille pantuja asuntoasioita keskiarvosta. Lähes puolessa asiakastapauksissa oli ongelmana vuokranmaksu ja niistä vuokranmaksuongelmisista, joiden asiakasprosessi oli kirjattu, 73 %:n kanssa oli tehty maksusopimus- tai suunnitelma. Myös asumisneuvonnan raporttien perusteella asumisneuvojat ovat kokeneet vaikuttavuutta erityisesti vuokranmaksuongelmissa.

Tehostetun tuen vaikuttavuuden osalta tutkimuksen kohteena on Tampereella toimiva A-killan ylläpitämä, olemassa olevaan kerrostaloon sijoittunut asumisyksikkö, jolta Tampereen kaupunki ostaa palvelun. Tutkimuksessa verrattiin Härmälässä asuvien entisten asunnottomien palveluiden käyttöä asunnottomuuden aikana (ennen Härmälään muuttoa) ja Härmälässä asumisen aikana. Intervention aikaansaamaksi kustannussäästökseen 15 henkilön osalta muodostuu palveluiden käytössä 93 647 € /5 kk, vuositasolla 224 753 €. Säästö on henkilöä kohden vuodessa 14 980 €. Suurin säästö syntyi asumis- ja päihdepalveluiden käytön kustannuksissa, jotka vähenivät 53 %. Toinen merkittävä kustannussäästö syntyy sairaalapalveluiden käytössä.



YMPÄRISTÖMINISTERIÖ
MILJÖMINISTERIET
MINISTRY OF THE ENVIRONMENT

ISBN 978-952-11-3849-2 (nid.)
ISBN 978-952-11-3848-5 (PDF)
ISSN 1796-1696 (pain.)
ISSN 1796-170X (verkkoj.)