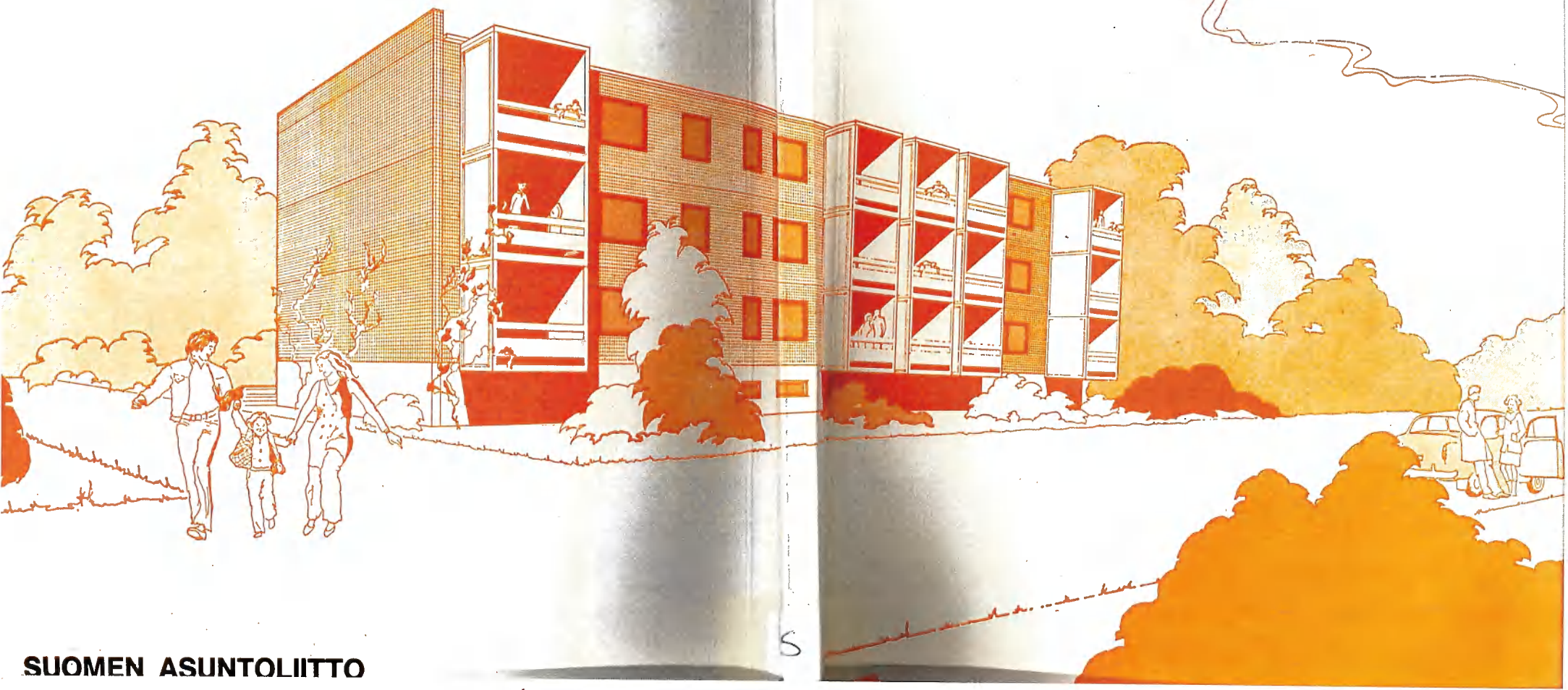


asumistaso 79

# asumistaso 79

asuntoasiain vuosikirja



S

SUO



22532

**asumistaso 79**



# asumistaso 79 asuntoasiain vuosikirja

Julkaisija:

Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f.

Suomen Asuntoliitto r.y. — Finlands Bostadsförbund r.f. on merkitty yhdistysrekisteriin elokuun 4. päivänä 1964.

## Hallitus

Puheenjohtaja: Toimitusjohtaja Tapio Koivula  
Varapuheenjohtaja: Diplomi-insinööri Aarne Ahtiainen  
Muut jäsenet: Valtiot.tri Pentti Koivikko  
Arkkitehti Pentti Pantzar  
Varatuomari Jouko Rautakivi  
Varatuomari Kalevi Sassi  
Lakit.lis. Lauri Suomela  
Arkkitehti Matti Tausti  
Talousjohtaja Kalervo Tuure  
Pankinjohtaja Börje Österberg

## Neuvottelukunta

Puheenjohtaja: Maat. ja metsät. tri Johannes Virolainen  
Varapuheenjohtaja: Vuorineuvos Kauko Rastas  
Muut jäsenet: Oikeustiet.tri Matti L. Aho  
Teollisuusneuvos P. K. Juntunen  
Varatuomari Jukka Haapanen  
Puheenjohtaja Oso Laakso  
Varatuomari Timo Laatunen  
Varatuomari Kauko Markkanen  
Varatuomari Tapani Mäntysaari  
Teollisuusneuvos Artturi Niemelä  
Ekonomi Janne Hj. Paloheimo  
Johtaja Markus Partanen  
Arkkitehti Pentti Petäjä  
Lääket.lis. Matti Ruokola  
Vuorineuvos Urho Ruola  
Valtiot.maist. C.O. Tallgren  
Diplomi-insinööri Seppo Westerlund

Suomen Asuntoliitto r.y:n asiamiehenä toimii diplomi-insinööri Pekka Löyttyniemi ja sihteerinä Liisa Fredriksson.

Suomen Asuntoliitto r.y.  
Osoite: Topparikuja 5, 00520 Helsinki 52  
Puhelin: 142 775



**ASUMISTASO -79 VUOSIKIRJAA  
SAA TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

osoite: Topparikuja 5  
00520 Helsinki 52  
Puh. 142 775

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

Toimituskunta:  
Tapio Koivula  
Matti Tausti  
Pekka Löyttyniemi  
Toimitus:  
Raimo Markkanen

Mänttä 1979

Ky Mäntän kirjapaino

## Vuosikirja -79 sisältö

Johdanto .....	11
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan Tapio Koivula .....	13
Asuntoliiton vuosikokous .....	14
Asukkaat mukaan suunnitteluun Asuntoliitto uutta kehittämässä .....	15
Asuntoliiton koeprojekti Asukkaiden vaikutuksesta asuntojen suunnitteluun .....	16
Suunnittelun kulku .....	20
ASU-projektiin osallistuvat .....	21
Rakentamisen osuus ja merkitys kansantaloudessa Kalevi Sassi .....	22
Asumisessakin on entistä enemmän huomioitava elämisen taso Jouko Rautakivi .....	26
Asuntotuotannon ja muun talonrakennustuotannon sopeuttaminen tulevaan nousukauteen Pentti Koivikko .....	29
Asuntoneuvoston toiminnasta ja aikaansaannoksista Teuvo Ijäs .....	33
RAKEVA toiminut 20 vuotta Pekka Löyttyniemi .....	37
Eduskuntajäsenillä yhteistyötä asuntopoliitikan kehittämiseksi Mikko Jokela .....	39
APÖ:n asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet .....	40
Maapakettilakien soveltamisesta Alpo Varjola .....	42
Valtakunnallinen asuntopäivä Määrän asemasta enemmän painoa laatukysymyksiin .....	46
Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille .....	50
Tontin hinta ja rakennuskustannukset Veikko Kanerva .....	51
Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista Pertti Linkola .....	55
Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus: Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosisäästö .....	58
Asuntopoliittiseen järjestelmäämme sisältyvistä laeista ja asetuksista sekä niiden sisältämistä asiakokonaisuuksista .....	60
Pientaloille rakennuskustannusindeksi .....	63
Asunnon tarve korostuu valtion asuntolainoituksessa .....	66
Omakotilainojen maksatusohjeet .....	68
Valtion asuntolainojen lainaehdot .....	70
Asuntohallituksen periaatepäätökset 1978 .....	73
Omatoimirakentaminen tutkittiin Lahden asuntomessuilla .....	75
Rakennusten säilyttäminen kaavoituksessa ja rakentamisessa .....	77
Asunto-osakkeiden luovutusleimaveron suorittaminen .....	79
Yli 54 400 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna .....	80
Rakennusluvut vuonna 1978 .....	80
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1979 .....	81
Tilastoja .....	82
SATO — luotettavaa rakennuttajapalvelua .....	90
SALPA-ryhmä .....	95
Puheenvuoro on nyt VATROLLA .....	95

115

## Asumistaso-sarja

### Sisältö

69

Johdanto  
Asumisen talous, Olavi Lindblom  
Kaavallisista suunnitteluperiaatteista,  
Mikko Mansikka  
Asumistaso suhteessa muihin palveluk-  
siin, Matti Tausti  
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma,  
Seppo Westerlund  
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi,  
Heikki Välitälo  
Asunnon vertailu ja valinta  
Pentti Pantzar  
Tilastokatsaus Suomen asuntosektoriin  
ja sen kehitykseen  
Rakennuslaki  
Rakennusasetus  
Asuntotuotantolaki  
Asuntotuotantoasetus  
Asumisaikaa koskevia ohjeita 1.7.1968  
lähtien asuntolainoitetuissa asunto-  
osakeyhtiöissä  
Huoneenvuokralaki  
Laki lapsiperheiden asumistuesta  
Asetus lapsiperheiden asumistuesta  
Asuntokysymystä ja asuntoja käsitte-  
levää kirjallisuutta, lähdeluettelo  
Kirjallisuusluettelon hakemisto

70

Johdanto  
"Asuntoministerin päiväkäsky",  
Antero Väyrynen  
— Enemmän asuntoja — suhteellises-  
ti halvemmalla  
Ruusuja ja mokkosa, Kalevi Sassi  
— Ruusu vanhusen asumistuella  
— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle  
Huokeiden vuokra-asuntojen tuottami-  
sen tarve ja mahdollisuudet, Osmo  
Mustamäki  
Asuntopolittisista suosituksista,  
Marjatta Sarvas  
Uusia normituksia, Esko Mononen  
Suomalaisen elementtijärjestelmän ke-  
hityksestä, Pentti Pusa  
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo  
Westerlund  
Asuntosuunnittelun vararikko,  
Juhani Pallasmaa

Pientalojen teollisen valmistamisen ja  
markkinoinnin edellytykset Suomes-  
sa, Paavo K. Korhonen  
Pientalojen tuonti- ja vientimahdelli-  
suudet, Matti Suuronen  
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva  
Henkilökuvia  
— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki  
Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi;  
Niemeä, Artturi; Rastas, Kauko;  
Reunanen, Kyösti; Virolainen, Jo-  
hannes

Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero  
Heikkonen  
Rakennustilastoja, Eero Heikkonen  
Komiteamietintöjä vuodelta 1969,  
luettelo  
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavas-  
ta tukilisästä ja asumistuesta  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

71

Johdanto  
Julklausuma  
Asuntoalan tutkimus Suomessa,  
Pentti Koivikko  
Komiteamietintöjä vuodelta 1970,  
luettelo  
Asuntotutkimuksen todelliset tavoit-  
teet, Kauko Rastas  
Valuuko asuntotutkimus hiekkaan,  
Arto Salmela  
Byrokratian hinta, Heikki Välitälo  
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottami-  
sen pullonkauloista, Seppo Wester-  
lund  
Asumisen miljö, Annikki Suviranta  
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti  
Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen  
Asuntotuotanto ja luottolaitokset,  
Esko Nurminen  
Henkilökohtainen osakelaina,  
Ulla Saarenheimo  
Valtion asuntolainoitus  
Henkilökuvia  
— Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof;  
Lindroos, Reino; Numminen, Jaak-  
ko Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä,  
Pentti; Pikarla, Uno Valdemar; Su-  
viranta, Annikki  
Asuntosektorin tilaston kehityssuuntia,  
Tarmo Korpela  
Rakentamista koskevia säännöksiä  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto  
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti  
Taaaja-asutusalueiden kehityksestä ja  
rakennustoiminnasta maalaiskunnis-  
sa, Mikko Vähä-Piikkiö  
— Minne asumaan — Asuntoalan kulutta-  
javalistusta, Risto Järvinen  
Asunto ja kuluttajat markkinatalou-  
dessa, Tapio Koivula  
Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi  
asua — Huomioita Uuden Suomen  
asuntotiedustelun pohjalta, Mikko  
Holma  
Avaimet käteen -rakentaminen — Ny-  
kaikainen, tehokas ja edullinen ta-  
pa rakennuttaa, Seppo Westerlund  
Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen  
Asuntotuotannon toteuttaminen eräs-  
sä Länsi-Euroopan maissa,  
Jouko Rautakivi  
Sisäiltojen aiheuttamat kosteusvau-  
riot, Veijo Back  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

Viides vuosikirja  
Rakentava asuntopolitiikka  
Ehdotus asuntopolitiikaksi ohjelmaksi  
— Asuntopolitiikan päämäärät  
— Asuntopolitiikan lähiajan tavoitteet  
Asuntotuotanto ja sen arvostelu,  
Olavi Lindblom  
Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät,  
Kalevi Sassi  
Asunnonostajan oikeusturva paranee,  
Heikki Neva  
Lainakatto pysäytti rakennuskustan-  
nusten nousun Ruotsissa,  
Seppo Isotalo  
Asuntotietouden taustaa,  
Jarkko Vellamo  
Ketä valtio lainoittaa  
Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan  
saamiseksi  
Valtion asuntotuotantomäärärahojen  
käyttösuunnitelma vuodelle 1973  
Asuntotuotannon jakautuminen tilas-  
toalueittain  
Asuntojen määrä talokohtaisesti lai-  
noitetuissa taloissa 26.1.1973  
Kokonaiskustannusten jakautuma  
asuntolainoitetussa tuotannossa 1973

Rakennuslaki oikeustapauksineen ja  
muutosesityksineen  
Rakennusasetukseen tulee muutoksia  
Pekka Kangas

74

Asumistaso 74  
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsi-  
ja — Suomen Asuntoliitto r.y.  
Rakentava asuntopolitiikka  
— Kuntatason asuntopolitiittinen  
ohjelma  
— Kuntasuunnittelu — asunto-  
politiikka  
— Asumisturvan järjestäminen  
— Rakennustyöpaikat  
— Kunnan maa- ja tonttipolitiikka  
— Aluerakennussopimukset  
— Haja-asutusalueet  
— Saneerukset  
— Vuokra-asunnot  
— Informaatio  
— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä  
— Kunnan talousarvion sijoitetut  
määrärahat (esimerkkiliite)  
Asuntomessut lisäävät tietoa asumises-  
ta, Matti Hurme  
Asunnot ja raha  
— Joro, P.; Kauranen, O.; Korpiola, H.;  
Paloheimo, J.; Suomela, L.; Vartiain-  
en, E.  
Asuntoalueiden häiriötekijöiden pois-  
taminen, Matti Tausti  
Valmistuneet asunnot 1960—1974  
Tulorajat vuodelle 1974  
Asuntotuotantomäärärahojen kehitys  
Miten VATRO toimii  
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy  
SALPA-ryhmä  
SATO-järjestö  
Rakennuslaki  
Rakennusasetus

75

Asuntoasian tiedottajakilpailu  
Asuntoalueiden turvallisuuden ja ih-  
misystävällisyyden lisääminen  
Luottolaitokset rakennustoiminnan ra-  
hoittajana, Raimo Ilaskivi

Asunto ja vakuutus, Matti L. Aho  
Asuntohallituksen periaatepäätökset  
v. 1974

Valtion asuntomäärärahat ja myönne-  
tyt asuntolainat 1960, 1970 ja 1974  
Asuntolainoituksessa sovellettavat  
asukkaiden ja lainansaajien valintaa  
koskevat ohjeet

Asuntokauppasanasto  
Asuntoliiton toiminnasta v. 1974,  
Pekka Löyttyniemi  
Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966  
lähtien

Vuoden 1975 asuntotuotantomäärä-  
rahat

Asunnon hinnan muodostuminen  
Täydennys rakennusasetukseen  
SALPA-ryhmä  
SATO-järjestö  
Rakennustoimisto A. Puolimatka  
Miten VATRO toimii

## 76

Johdanto  
Asunto-ohjelmat kuntatasolla  
Kunnallisten asunto-ohjelmien laadinta  
— Laatumisen tekniikka ja ohjelmien  
hyväksikäyttö  
— Rahoituksen ohjelmointi  
— Kunnan osuus neuvottelu-  
mekanismissa  
— Asunto-ohjelmien sisältö  
Suomen Asuntoliitto r.y. ja kunnat  
— Puheenvuoroja  
(Johtaja Kalevi Sassi,  
pankinjohtaja L. Suomela,  
kaupunginjohtaja J. Lovén ja  
toimitusjohtaja Vesa Pyykkö)  
Asuntohallituksen periaatepäätökset  
v. 1975

Tulorajataulukot v:lle 1976  
Asuntosanasto  
Asuntojen peruskorjaamisesta,  
Timo Heinonen

Tilastoja:  
— Suomen asuntokantatilastoa  
— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—  
1975  
— Myönnetty asuntolainat vv. 1960,  
1970, 1975  
— Asuntohallituksen lainoittaman tuo-  
tannon rahoitus

Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975  
Rakennuslaki  
SATO-järjestö  
SALPA-ryhmä  
Rakennustoimisto A. Puolimatka  
Miten VATRO toimii

## 77

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimin-  
taan v. 1976,

Tapio Koivula  
Pientalotuotannon esteet  
Aarne Ahtainen  
Asunnon hinta

Jouko Rautakivi  
Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteutta-  
van lainsäädännön todennäköinen ra-  
kenne ja sisältö,

Kalevi Sassi  
Asuinympäristömme kehittäminen,  
Pekka Löyttyniemi  
"Yhteinen asiamme — asuminen" kir-  
joituskilpailu  
Parlamentaariset neuvostot  
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliit-  
ton keskustelussa,

— toim.joht. Tapio Koivula  
— hallitusneuvos Osmo Kalliala  
— pankinjohtaja Olli Tenkanen  
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien  
henkilökohtaisten osakelainojen käsit-  
telyn uudistaminen

Omakotitalojen peruskorjaus- ja laa-  
jennuslainat  
Asuntohallituksen periaatepäätökset  
vuonna 1976

Asuntolainoituksessa sovellettavat oh-  
jeet v. 1977  
Keskipinta-alat v. 1977

Erytisyryhmien vuokratolainoitus  
Rakentajan valinta valtion osalainoit-  
tamassa asuntotuotannossa  
Lunastushinnan laskemisen uudet oh-  
jeet

Asuntohallituksen soveltamat tulora-  
jat v. 1977

Tilastoja  
— Asuntojen keskipinta-alat  
— Suomen asuntotuotanto vuosina  
vv. 1951—76

— Myönnetty asuntolainat  
— Asuntotuotanto pohjoismaissa 1970  
—75

— Asuntotuotantomäärärahasta myön-  
netyt asuntolainat  
— Asuntolainojen alueellinen jakaun-  
tuminen

Rakennuslaki  
SATO-järjestö  
SALPA-ryhmä  
Miten VATRO toimii

## 78

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimin-  
taan v. 1977

Tapio Koivula  
Asuntopoliittisia uudistuksia  
Asuntoneuvostolla mittava toiminta-  
ohjelma

Pekka Löyttyniemi  
Asuntoliitto asuntosäästännän tehosta-  
misesta

Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjaus  
Pentti Pantzar

Asuntoliitto vuokra-asuntojen omaksi-  
lunastamisesta

— rahoitusjohtaja Kalevi Sassi  
— valtiot.lis. Martti Lujanen

Asuntoliiton kirjoituskilpailu ratkaistu  
Ympäristötekijät sekä peruskorjaus  
Antti-Pekka Miettinen

Tulo lähiöön  
Sakari Räsänen

Asuminen ja mielenterveys  
Liisa Horelli

Rakennuslautakunnat maistraattien ti-  
lalle

Maistraatit säilyvät mutta siirtyvät  
valtiolle

Asuntomurtoja voidaan ehkäistä  
ennakolta

Vain rakentamismääräyskokoelman  
määräykset voimassa 1978 alkaen  
Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa

Raimo Markkanen  
Rakenteellisen palosuojelun uudet  
määräykset voimassa

Antti Lastu  
Rakennusalan tyyppihyväksyntä  
Ammattimaisten rakennuttajien oma  
yhdistys

RAKEVA-säätiö — Rakennusalan ke-  
hittämisvaltuuskunta  
Asuntohallituksen periaatepäätökset  
vuonna 1977

Yli 56 000 uutta asuinhuoneistoa viime  
vuonna

Asuntohallituksen soveltamat tulorajat  
v. 1977

Tilastoja  
— Asuntotuotanto talotyypeittäin  
vv. 1971-1976

— Asuntohallituksen lainoittamat  
asunnot talotyypeittäin vv. 1970-  
76

— Vuosina 1971-1976 lainoitettujen  
asuinhuoneistojen keskipinta-ala

— Asuntohallituksen 1970-luvulla  
lainoittamat uudet asunnot

— Asuntojen keskimääräinen tuo-  
tantotarve vuodessa kaudella  
1976-1980 lääneittäin  
— Asuntokuntien keskikoko vuosina  
1970-1980

Asuntosanasto  
Rakennuslaki  
SATO — valtakunnallista asuntotuo-  
tanta  
SALPA-ryhmä  
Puheenvuoro on nyt VATROLLA



## Johdanto

Suomalaista asuntopoliitikkaa sävytti viime vuonna suuri toimeliaisuus. Ikään kuin menneiltä vuosilta supistunut asuntotuotanto olisi kannustanut vauhdittamaan asuntopoliittisia suunnitelmia ja päätöksiä.

Erikoisen vilkasta aikaa oli loppuvuosi, jolloin myös valtioneuvosto antoi monia esityksiä ja julkisti tekeillä olevia hankkeita. Työn alla on sisäministeriön sektorilla neljätkymmentä erilaista asuntopoliittista toimeksiantoa ja suunnitelmaa.

Loppuvuoden esityksistä mainittakoon eduskunnalle annetut lakiesitykset aravavuokra-asuntojen vapaaehtoisesta omaksilunastamisesta ja lakiesitys perusparantamisesta kokeilulain pohjalla.

Kevään aikana saadaan tietoja ja kokemuksia talvikaudella hyödynneistä energiataloudellisista avustuksista, jotka ovat ilmeisesti tulleet jäädäkseen tukimuotona energia- ja peruskorjauksiin.

Laajoja ja merkittäviä suunnitelmia, jotka eivät ole vielä edenneet käytännön asteelle, on tasoituslainajärjestelmän luominen. Eduskunnalle jo ehtineellä lakimuutosesityksellä pyritään uusien arava-omistusasuntojen vapaa myyntioikeus siirtämään 25 vuoden päähän.

Yhä enemmän ja voimakkaammin

korostuvat asumisen ja ympäristön laatuun liittyvät puheenvuorot. Maailman yhdyskuntasuunnittelun päivänä järjestettiin (yhtenä järjestäjänä Suomen Asuntoliitto) Valtakunnallinen asuntopäivä, jonka aikana kuultiin ajatuksia myös ympäristö-laatukysymyksistä.

Asuntopäivä keräsi yli 250 osanottajaa kuulemaan alustuksia ennen kaikkea parlamentaaristen asunto-, kaavotus- ja ympäristönsuojeluneuvostojen toiminnasta. Osanottajat tarkastelivat asuntopoliittikan ongelmia myös työryhmissä ja koroakeskustelussa.

Asuntopoliitikassa ilmenevä toimeliaisuus tullee jatkumaan kuluvana vuonna. Jo konkreettisenä näyttönä verrattain voimakkaasta muutoksesta ovat kuluvalla vuodelle vahvistetut aravatulorajat. Korotukset olivat normaalia käytäntöä suurempia. Samalla valinta-perusteisiin on haluttu tuoda eräitä uusia näkemyksiä.

Vilkkään pohdinnan kohteeksi joutuneen myös asuntohallintotoimikunnan mietintö, josta asuntoneuvosto on antanut lausuntonsa. Asuntoneuvoston mukaan asuntoasioiden siirtämisellä enenevästi lääni- ja kuntaportaille ei ole niin kiire, että olisi ryhdyttävä tilapäisjärjestelyihin. "Asuntovallan" delegointi läänitasolle jää myöhemmäksi, joskin kuntien asuntotehtävien laajeneminen

voi ajankohtaistua jo 1980 alusta.

Käytännön rakentaminen toteutuu määrällisesti alemmalla tasolla kuin ylikuumenemisen vuosien aikana. Vastavasti pientalotuotannon osuus on nousemassa siihen asemaan, johon tavoitteissa on tähdättykin. Yli puolet vuosituotannosta pientaloasuntoja muuttaa merkittävästi tuotantokuvaa ja parantaa asumisen sekä ympäristön tasoa.

Viimeksi mainittu edellyttää kuitenkin, että nykyisiä tuloksia tehokkaammin kiinnitetään kerrostalomiljöön ohel-

la huomiota myös pientaloympäristön muotoutumiseen ja maisemaan sopeutumiseen.

Helsingissä huhtikuun 10. päivänä 1979

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY.

*Tapio Koivula*

*Matti Tausti*

*Pekka Löyttyniemi*

*Raimo Markkanen*

## Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan

**Tapio Koivula**

Suomalainen asuntopoliittinen keskustelu keskittyi takavuosina liian yksipuolisesti eräisiin puoluepolitiikan esille ottamiin kysymyksiin. Vuosi 1978 osoitti, että asuntopoliittinen keskustelu on seestymässä ja samalla tulemassa kokonaisvaltaisemmaksi. Tähän on vaikuttanut enemmänkin taloudellinen tilanteemme, joka on saanut niin asuntopoliitikot kuin käytännön asuntotuotannon toteuttajatkin tiedostamaan ne yleistaloudelliset raamit, joihin asuntotuotannon ja asumisen on lähivuosina sopeuduttava. Toisaalta parlamentaarisesti valitun asuntoneuvoston työskentelyn yhteydessä on nyttemmin puolueilla mahdollisuus hioa asuntopoliittisia tavoitteitaan yhdensuuntaisiksi.

Asuntoneuvoston toiminta voi kuitenkin olla hedelmällistä vain, jos sillä on riittävästi vuorovaikutusta käytännön asuntoasioiden parissa päivittäin työskentelevien suunnittelija-, rahoitus- ja rakentajapiirien kanssa. Suomen Asuntoliiton aloitteesta järjestettiin 8.11.1978 Finlandialalossa valtakunnallinen asuntopäivä, jonka tavoitteena oli tämän laatuinen keskustelu ja yhteisen linjan löytäminen uudelle kokonaisvaltaiselle asuntopoliitikalle. Valtakunnallinen asuntopäivä, joka kokosi lähes 300 osanottajaa, toteutettiin yhteistyössä Asuntoreformiyhdistyksen kanssa

Osuuskunta Asuntomessujen vastatessa käytännön järjestelyistä. Päivän ohjelmaan sisältyi mm. asuntoneuvoston ja muiden asumista ohjelmoivien neuvostojen kaavoitus- ja rakennusneuvoston, ympäristönsuojeluneuvoston ja kaavoitus- ja rakennustutkimuksen neuvottelukunnan tähänastisen toiminnan esittely ja ryhmätyövaihe, jonka kuluessa osanottajat syvenyivät neuvostojen työn arviointiin ja päättivät kysymyksistä, jotka sitten esitettiin neuvostojen edustajien vastattaviksi.

Saadun myönteisen kokemuksen perusteella järjestäjät päättivät jatkaa vuosittain asuntopäivän järjestämistä. Marraskuun 15 päivänä järjestettävän seuraavan valtakunnallisen asuntopäivän teemana tulee olemaan asumisen laatu-taso.

Kevätkauden keskustelutilaisuuksissa käsiteltiin 27.2. vuokra-asuntojen lunastuskysymystä asiaa pohtineen työryhmän mietinnön valmistuttua ja asumisen energiakysymystä, jota pohdittiin 25.5. Vaasassa pidetyssä tilaisuudessa. Lahden asuntomessujen yhteydessä järjestettiin Asuntoreformiyhdistyksen kanssa nuorten asumista koskenut keskustelutilaisuus. Hallituksen ja neuvottelukunnan yhteinen neuvottelukokous pidettiin 4.9. Sen aiheena oli asuntotuotannon ja muun rakennustoiminnan



sopeuttaminen tulevaan nousukauteen.

Suomen Asuntoliiton toimesta käynnistettiin vuoden 1978 aikana ASU-projekti, jonka tarkoituksena on kehittää erilaisille rakennuttajille sopiva malli asukkaiden oman suunnittelupanoksen mukaansaamiseksi teolliseen pientalotuotantoon. Asuntohallitus myönsi 25.000 markan tutkimusmäärärahan tähän tarkoitukseen. Helsingin kaupunki varasi puolestaan Tapaninvainion alueelta 24 perheen pientalotontin kokeilun toteuttamista varten. Rakennuttamistehtävä annettiin Keskus-Sato Oy:lle ja Salpa Oy:lle. Varsinaisen tutkimuksen johtajaksi nimitettiin yliarkkitehti Pentti Pantzar ja tutkijaksi kauppat.

## Asuntoliiton vuosikokouksessa

27.3.1979 Helsingissä valittiin edelleen Asuntoliiton hallituksen puheenjohtajaksi ja samalla liiton puheenjohtajaksi toimitusjohtaja Tapio Koivula ja muiksi jäseniksi diplomi-insinööri Arne Ahntainen, valtiot. tri Pentti Koivikko,

kand. Maija Walden ja muiksi tutkimusryhmän jäseniksi fil.maist. Liisa Horelli ja arkkitehti Simo Järvinen. Asuntohallituksen määräämän tutkimusta valvovan toimikunnan jäseninä toimivat toimitusjohtaja Tapio Koivula puheenjohtajana ja toimistopäällikkö Kirsti Vepsä, toimistoarkkitehti Kalervo Laiho, dipl.ins. Arne Ahntainen, toimistopäällikkö Sinikka Hautajärvi, arkkitehti Heikki Kukkonen ja arkkitehti Matti Tausti muina jäseninä. Toimikunta vahvisti syksyn kuluessa suunnitelman, jonka mukaisesti tutkimus etenee, varsinaisen rakentamisprojektin suunnittelun käynnistyttyä alkuvuodesta 1979.

varatuomari Jouko Rautakivi, varatuomari Kalevi Sassi, lakit.lis. Lauri Suomela, arkkitehti Matti Tausti, talousjohtaja Kalervo Tuure, yliarkkitehti Pentti Pantzar ja pankinjohtaja Börje Österberg.

## Asukkaat mukaan suunnitteluun Asuntoliitto uutta kehittämässä

Suomen Asuntoliitto julkisti keväällä 1979 alulle panemansa asuntojen myötäsunnittelu- eli ASU-projektin. Helsingissä järjestettiin hankkeesta tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Tilaisuuden avasi liiton puheenjohtaja Tapio Koivula, joka avaussanoissaan totesi, että ajatuksen nyt käynnistävän kaltaisesta asuntojen myötäsunnitteluprojektista esitti rakennushallituksen nykyinen pääjohtaja Kalevi Sassi, joka on osallistunut Asuntoliiton toimintaan muun muassa varapuheenjohtajan ominaisuudessa.

Seuraavassa ASU-projektin johtaja, yliarkkitehti Pentti Pantzar selostaa projektia, sen taustaa, tarkoitusta ja päämääriä.

Lisäksi esitellään erikseen ASU-projektin toteutusprosessia ja projektia vettä organisaatio.

Todettakoon myös, että asukkaat ja sitten oman asuinympäristönsä ja asuntojensa suunnitteluun vaikuttajat on myös jo valittu.



Yliarkkitehti Pentti Pantzar selostamassa ASU-projektia. Vieressä kuuntelevat Asuntoliiton puheenjohtaja Tapio Koivula ja ASU-projektin tutkija, kauppat.kand. Maija Walden.

# Asuntoliiton koeprojekti asukkaiden vaikutuksesta asuntojen suunnitteluun

Yliarkkitehti Pentti Pantzar

Pientalorakentaminen tapahtuu nykyisin lähinnä kahdella eri tavalla

- omatoimirakentamisena, hartiapankkirakentajat, omatoimiset rakennuttajat
- rakennuttaja- tai perustajaurakoitsijatuotantona

Hartiapankkirakentajat ja itselleen rakennuttavat pystyvät ohjaamaan rakentamista ja suunnittelua haluamaansa suuntaan. Tällöin kuitenkin useimmissa tapauksissa ovat käytettävissä olevat varat niin niukat, ettei kunnan suunnitteluun ole varaa eikä myöskään saada hyödynnetyksi sarjatuotannon kustannushyötyjä.

Ammartimainen, myytäväksi tarkoitettujen pientalojen tuottaminen ja rakentaminen tapahtuu rakennuttajan ehdoilla ja ohjauksella, ilman että tuleva asukas on suunnitteluvaiheessa usein tiedossakaan. Suurempaa sarjaa tuotettaessa pystytään usein kylläkin hyötymään teollisen- ja sarjatuotannon eduista sekä käyttämään kunnan suunnittelua. Asukkaille tarjoo järjestelmä standardiasuntoja valmiina ja riskittömästi ilman, että yksilöllisiä toivomuksia tai tarpeita juurikaan enään voidaan ottaa huomioon.

Tältä pohjalta syntyi Asuntoliiton puitteissa ajatus selvittää pientalojen ryhmärakentamisen menetelyä siten, että

samalla taattaisiin sarjatuotannon taloudelliset edut sekä kehitettäisiin asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia oman tulevan asuntonsa suunnittelussa ja rakentamisessa.

## ASU-projekti

Asuntoliiton hallitus asetti työryhmän valmistelemaan menetelmää pientalosuunnittelun ja rakentamisen toteuttamiseksi asukkaiden myötävaikutuksella ja ohjauksella. Hankkeen taustaksi selvitettiin eräitä toteutettuja malleja, lähinnä Hollannista sekä suoritettiin mallin periaatteelliset rajaukset. Työnimeksi valittiin "asuntojen myötäsuunnittelun kehittäminen" (ASU-projekti).

Kehitettävän menetelytavan lähtökohdaksi asetettiin mm.

- järjestelmän tulee soveltua teolliseen sarjatuotantoon
- järjestelmän tulee soveltua erityyppisten rakennuttajien käytettäväksi, erityisesti kuntien ja yleishyödyllisten rakennuttajaorganisaatioiden, soveltaen myös perustajarakennuttamisen menetelyyn.
- erityisesti selvitetään asukkaiden vaikutusmahdollisuuksien parantamista hankkeen suunnitteluvaiheessa.

- selvitys pyritään tekemään käytännöläiseksi, siten että selvittelyyn liitetään menetelmän kokeilu käytännössä. Tätä varten pyritään hankkimaan toteutukseen sovelias alue, käytännön syistä lähinnä Helsinginseudulta. Hankkeen tulisi olla riittävän suuri ryhmärakentamiseen ja teolliseen rakentamiseen.
- kokeiluhankkeen menettelytapojen kehittämiseksi, hankkeen seuraamiseksi sekä johtopäätösten ja suositusmallin kehittämiseksi muodostetaan tutkimusprojekti kokeilun rinnalle.
- hanke toteutetaan asuntolainoituskelpoisena
- ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä kootaan tuleva asukasjoukko, jolle informoidaan hanketta hyvin ja joka osallistuu hankkeen suunnitteluun alusta alkaen sovittujen pelisääntöjen puitteissa.
- asuntoliitto käynnistää tutkimuksen sekä valitsee vastuullisen rakennuttajan.

Asuntohallitus myönsi tutkimusta varten määrärahan vuonna 1978. Tutkimus käynnistyi vuoden 1978 loppupuoliskolla, jolloin valittiin tutkija, muodostettiin tutkimuksen valvova toimikunta, hankkeen pääsuunnittelija valittiin sekä saatiin hankkeelle vuokratontti Helsingin kaupungilta Tapaninvainion kaupunginosasta.

## Tutkimusprojekti

Tutkimus suoritetaan rakennushankkeesta riippumattomana, valvovan toimikunnan ja oman tutkimusorganisaationsa ohjaamana. Tutkimuksen käytännön pohjan muodostaa kuitenkin toteutettava hanke. Tutkimus jakaantuu kahteen osaan:



Koeprojektin pääarkkitehtina toimii arkkitehti Simo Järvinen, joka tässä selostaa näkemyksiään alkaneesta asukkaiden ja suunnittelijoiden yhteistyöstä.

- yleisen mallin kehittäminen
- Asu-projektin rakennushanketta varten kehitetyn hallinto- ja toimintamallin testaus

Yleisessä osassa pyritään selvittämään mitä muutoksia ja vaikutuksia asukkaiden osallistuminen suunnitteluun ja päätöksentekoon aiheuttaa erityyppisissä rakennuttajaorganisaatioissa. Yleisessä osassa kehitetään myös asukkaiden osallistumisen salliva yleinen suunnitteluohjelma.

ASU-projektin rakennushanketta koskevassa tutkimusosassa ohjelmoidaan

tälle projektille yhdessä projektiorganisaation kanssa hallinto- ja toimintamalli sekä seurataan ASU-mallin toteutumista käytännössä sekä esitetään johdopäätökset mallin toimivuudesta ja suositukset mallin edelleen kehittämiseksi.

Tutkimuksen puitteissa on tähän mennessä kehitetty ASU-projektin rakennushankkeen hallinto- ja toimintamalli sekä seurataan vireillä olevaa suunnitteluvaihetta.

### Rakennushanke

Tontti on Helsingin kaupungin vuokratontti Tapaninvainion kaupunginosassa (500 m Siltamäen kerrostaloalueesta itään) tontin kokonaisrakennusoikeus on 2700 m<sup>2</sup> kerrosalaa, 1-2 kerroksisia paritaloja. Tontille on suunniteltu rakennettavaksi 11 kpl 3 h+k, 11 kpl 4 h+k ja 2 kpl 5 h+k asuntoja.

Rakennuttajana toimii perustettavan asuntoyhtiön lukuun Keskus-Sato ja Salpa Oy. Suunnittelija on arkkitehti Simo Järvinen, arkkitehtitoimisto Järvinen & Valjakka.

Kohde on asuntolainoitettava arava-kohde, joten laatu- ja hintataso määräytyy asuntohallituksen ohjeiden mukaisesti.

Asukkaat hankkeeseen haettiin Suur-Helsingin-Osuuspankin asuntosäästäjien joukosta tiedoittamalla hankkeesta ja sen erityisluonteesta. Tällä hetkellä on asukasjoukko koossa ja täydessä suunnittelutyössä mukana.

Suunnittelu tapahtuu kevään 1979 kuluessa siten, että yhteisiä suunnittelukokouksia järjestetään viikoittain yhteensä noin 10-12 kappaletta. Suunnittelukokouksissa asukkaat yhteistyössä suunnittelijan kanssa sekä keskenään selvittävät tarpeensa ja toiveensa ensinnä tontin järjestelyjen suhteen sekä sitten asuntokohtaisesti. Aivan

aluksi suoritettiin lisäksi kysely asukkaiden asumistoiveista yleiseksi suunnittelupohjaksi.

Arkkitehtisuunnittelija kokoaa asukkaiden työn pohjalta suunnitelman kokonaisuudeksi ohjaten ja valvoen kehittyvän suunnitelman toiminnallista ja arkkitehtoonista laatua sekä huolehtien että suunnitelma täyttää samalla myös eri viranomaisvaatimukset.

Lähtökohtana on pidetty, että asukkaat saavat hahmottaa omia näkemyksiään mahdollisimman konkreettisesti kuitenkin saaden yksilöllisen korkeatasoisen suunnittelupalvelun. Suunnittelun aikana pyritään tarjoamaan mahdollisimman tarkka kustannustietous valituista vaihtoehdoista. Lopullinen kustannusarvio saadaan kuitenkin vasta valmiitten suunnitelmien pohjalta hankittavista urakkatarjouksista.

Asukkaiden suunnitteluvaihe lopetetaan keväällä, jolloin hankkeen edelleen kehittyminen noudattaa normaalia käytäntöä. Laaditaan rakennuslupapierustukset, urakkalaskentasuunnitelmat, pyydetään urakkatarjoukset ja suoritetaan rakentaminen normaalina urakkarakentamisena asunto-osakeyhtiön lukuun.

Rakentamiseen päästään suunnitelmien mukaan syksyllä 1979 ja muutto asuntoihin tapahtuisi syksyllä 1980.

Asukkaiden osallistuminen suunnittelukokouksiin, sen ohella että se ohjaa suunnittelua yksilöllisesti, antaa myös asukkaille oppia asumisesta, asunnon, toiminnoista, erilaisten valintojen kustannusvaikutuksista sekä tutustuttaa tulevat asukkaat naapureihinsa. Jo tontin suunnitteluvaiheessa ryhmittyvät tulevat asukkaat eri tontin osiin naapuriryhmiksi ja suunnittelutyöskentely jatkuu näin muodostuneissa ryhmissä, ryhmistä riippuen jopa varsin itsenäistekin. Saattaisi olettaa, että näin syntynyt naapurituttavuus lisäisi tulevai-

suudessa asumisen viihtyisyyttä merkittävästikin.

### Arvio

Arvioita siitä, kuinka hyvin hanke tulee toteuttamaan sille asetetut tavoitteet, on vielä tässä vaiheessa vaikea lausua.

Selvää on, että asukkaat tavanomaisista käytäntöä paremmin pääsevät osallistumaan suunnitteluun ja rakentamiseen ja tutustuvat tuleviin naapureihinsa ennakkoon. Sitä kuinka suuri vaikutus käytännössä asukasohjatulla suunnittelulla on ratkaisuihin ei vielä voida sanoa, eikä liioin kuinka kokeiltava menettely lisää viihtyvyyttä.

Tutkimuksen tehtävänä on koota kokeilun hyvät ja heikot puolet ja arvioida menetelmää kaikilta kannoilta,

onko siinä kehityskelpoista ainesta yleisempään käyttöön ja vastaavatko uudesta suunnittelumenettelystä aiheutuvat lisäkustannukset ja ajankulu siitä saatavaa aineetonta tai aineellista hyötyä. Samaten näyttää ilmeiseltä, että uudentyyppinen rakennuttamismenettely ei synny kitkatta. Yksilöllinen suunnitteluvapaus luo kustannuksenjako-ongelmia. Myös päätösvallan hallintakysymykset sekä vastuujako saattavat osoittautua ongelmallisiksi, mikäli ristiriitaisia tavoitteita syntyy asukkaiden kesken tai asukkaiden ja rakennuttajan välille.

Asuntoliitto, hankkeen ja tutkimuksen alullepanijana uskoo kuitenkin, että vireillä oleva ASU-projekti tulee osaltaan edistämään asuntorakentamisen ja -suunnittelun uusia muotoja käytännön tasoon sovellettavana mallina.

Asiantuntijan analyysi tontin ominaisuuksista ja asiantuntijan laatimat vaihtoehdot tontin rakentamismahdollisuuksista asetetaan asukkaiden tontinsuunnittelun pohjaksi.

Asukkaiden tontinsuunnittelu tulostaa asukkaiden ehdotukset tontin rakentamisesta.

Ammattisuunnittelija laatii asukkaiden ehdotuksen huomioiden lopullisen tontin suunnitelman, joka tulostaa lisäksi kunkin asunnon rakennusalan ja muut yhteisyyttä ja yksilöllisyyttä säätelevät keinot.

Ammattisuunnittelija laatii rakenne- ja julkisivujärjestelmistä ohjeiston sekä ohjeiston asunnon sisäisten rakenteiden ja varusteiden suunnittelua varten.

Asiantuntijan tonttisuunnitelma ja ohjeisto asunnon suunnittelua varten

asetetaan asukkaiden asuntosuunnittelun pohjaksi. Lisäksi asukkaille annetaan tarkoituksenmukainen kustannustieto.

Samoin asuntosuunnitelmien pohjaksi asetetaan ohjeisto LVI- ja sähkösuunnittelua varten.

Asukkaiden asuntosuunnittelu, jota ammattisuunnittelija tarkoituksenmukaisessa määrin ohjaa ja neuvoo, tulostaa asukkaiden asuntosuunnitelman.

Asukkaiden asuntosuunnitelma on ohjelma (pohjana) ammattisuunnittelijan asuntosuunnitelmille.

Ammattisuunnittelija laatii asuntosuunnitelmat. Asukkaiden suunnitelmat tarkistetaan määräysten, normien yms. mukaisiksi ja rakentamisjärjestelmiin soveliaiksi asukkaiden suunnitelmia mahdollisimman tarkoin noudattaen.

## ASU-projektiin osallistuvat

### A Projektioorganisaatio

1. Rakennuttajapuolen edustajat  
Rak.pääll. Mikko Tyrylahti, Salpa Oy  
Os.joht. Pentti Järvinen, Keskus-Sato Oy
2. Suunnittelija  
Arkkit. Simo Järvinen

### B. Tutkimusorganisaatio

1. Tutkimuksen valvova toimikunta  
Toim.joht. Tapio Koivula, pj  
Toim.pääll. Kirsti Vepsä  
Toim.pääll. Sirkka Hautojärvi  
DI Aarne Ahtiainen  
Arkkit. Heikki Kukkonen  
Arkkit. Matti Tausti  
Arkkit. Kalervo Laiho  
Arkkit. Jyrki Lehikoinen
2. Tutkimuksen johtaja  
Yliarkkit. Pentti Pantzar
3. Tutkimusryhmä  
Arkkit. Simo Järvinen  
Kauppat.kand. Maija Walden  
Fil.maist. Liisa Horelli

# Rakentamisen osuus ja merkitys kansantaloudessa

Pääjohtaja Kalevi Sassi



## Rakentamisen tämä päivä:

Rakentamisen osuus ja merkitys kansantaloudessa on koko sodan jälkeisen, runsaan kolmenkymmenen vuoden pituisen aikajakson ollut keskeinen ja välttämätön. Tuona aikana rakentamisella on ollut tavoitteita enemmän kuin resursseja, olipa sitten kysymys pääomista tai reaaliressurseista. Sitä mukaa kuin rakentamisen tavoitteita on saavutettu, on myös rakentamisen kapasiteetti, työntekijöiden ammattitaito, suunnittelijakunnan ja rakennusyritysten määrä ja osaaminen jne. kasvanut. Tämä kaikki on saavutettu eri tasoilla määrätietoisesta ponnistelusta.

Vaikka lyhyellä aikavälillä tarkasteltuna voidaan todeta rakentamisessa kasvun merkkejä ja mahdollisuuksia, on myöskin selvästi havaittavissa, että rakentamisen kapasiteettia eri muodoissaan on ja muodostuu yli maan oman tarpeen. Esim. rakennusalan koulutus eri asteissaan tuottaa vielä vuonna 1982 valmistuvat korkeat oppilasmäärät. Näin sen vuoksi, että teknillisten alojen opettajien työllisyys edellytti näitä opiskelijalukuja. Kun meillä on tiedossamme se, ettei tulevien vuosien vaatiman rakentamisen volyyymi nykylaatutasollaan työllistä kaikkia teknillisen loppuututkinnon suorittaneita, on yksi hyvin konkreettinen ongelma ja

tehtävä se, mistä löydämme näille ensisijassa nuorille rakennusalan koulutetuille ammattimiehille ja -naisille työtä.

Kun rakennusalan rakennustyötä suorittavien yritysten verotusjärjestelmä on sisällöltään yritysten kasvua tukevaa ja edistävää, on mm. tämän seurauksena ollut havaittavissa, että rakennusyritykset ovat saattaneet alkuun omassa päättävällänsä olevia rakennushankkeita välttääkseen tuotannon supistumisen mukanaan tuomia hankalia verotuksellisia etujen menetyksiä. Osittain tällaisen tuotannon tuloksena on syntynyt erilaisia rakennuksia, jotka seisovat uutuuttaan käyttämättöminä. Esim. valmista teollisuushallitilaa on koko maassa tyhjänä n. 300 000 m<sup>2</sup>, yksin konttoritilaa on Suur-Helsingin alueella yhden päivälehdien ilmoituksissa tarjolla n. 23 000 m<sup>2</sup>. Rakenteilla olevien toimisto- ja virastotalojen valmistuttua lienee pikemmin seurauksena se, että käyttämätön toimistotila lisääntyy kuin vähenee. Jos on tekemätöntä työtä, niin on tehtyäkin työtä, jonka käyttöön saaminen on ei vain yritysکوhtainen vaan myös kansantaloudellinen ongelma.

Niin oudolta ja epäpyhältä kuin tämä vaikuttaakin, on rehellisesti todettava, että kokonaisia asuntolainoitettuja vuokrataloja seisoo tyhjinä eräällä Etelä-Suomen paikkakunnilla. Samanaikaisesti rakennetaan kunnan toimesta, asunto-

jen tarpeella perustellen, uusia vuokra-asuntoja samaan kuntaan. Tässä lienee osin kysymys jo rakentamisesta pelkän rakentamisen itsensä vuoksi.

Julkisen vallan vastuulla on luonnollisesti ensisijassa huolehtia myös rakennusalan työllisyyden säilymisestä säällisellä tasolla. Kun nykyinen rakentamisen tekniikka on varsin tuottavaa, syntyvät hankkeet nopeasti, jonka jälkeen on taas edessä tuon kohteen vetäminen rakennusväen työllistäminen uudelleen. Valtion ja ns. vanhojen kaupunkien välisten vastuusuhteiden alioikeuksien ja poliisilaitosten hoidossa tultua uudelleen järjestetyiksi, on valtiolta joutunut hankkimaan toimisto- ym. virastotiloja oikeudenhoidon ja poliisin tarpeisiin. Eräissä tapauksissa on edetty niin tehokkaasti, että uusien ko. virastotalosuunnitelmien valmisteluvaiheessa ei vielä tiedetä, mitä entisillä vapaaksi jäävillä rakennuksilla ja tiloilla tehdään.

## Tästä eteenpäin:

Verrattuna kulutustavaroiden tuotantoon rakentamisen tuote on pitkäikäinen, jopa jossain mielessä pysyvä. Kerran aikaansaatu ja hyvin suunniteltu rakennus kestää. Sen uudistamisen tarve tulee eteen lähinnä peruskorjaustarpeena noin kolmenkymmenen vuoden kuluttua rakennuksen valmistumisesta.

Uudisrakentamisen määrää tietenkin voitaisiin lisätä ja ylläpitää lisäämällä kansantalouden velkaantumistasetta. Työllisyysnäkökohdat puolustavat tietenkin tämän vaihtoehdon edelleen käyttöä. Maamme tämän ajankohdan n. 40 miljardin markan suuruinen ulkomainen velka merkitsee esim. sitä, että jokainen työssäkäyvä suomalaisen on tavallaan sitoutunut tekemään puoli vuotta työtä ilman palkkaa. Kuinka pitkälle tuohon suuntaan vielä voidaan edetä, sinänsä vaikkapa kuinka hyvin

perusteina, on tavalla tai toisella meidän jokaisen ongelma.

Rakentamisen tulevaisuutta kartoittavia ohjelmia on valmiina. Niistä edustavin ja kattavin on Suomen Rakennusurakoitsijaliiton 3.10.1977 valmistunut rakennuspoliittinen ohjelma. Ilmeisesti tarvitaan lähinnä ohjelmatoteutava taloudellinen ja poliittinen tahto sekä sen mukaiset päätökset.

Mitä asia- ja kysymyskohtia nuo päätökset lähinnä koskettaisivat?

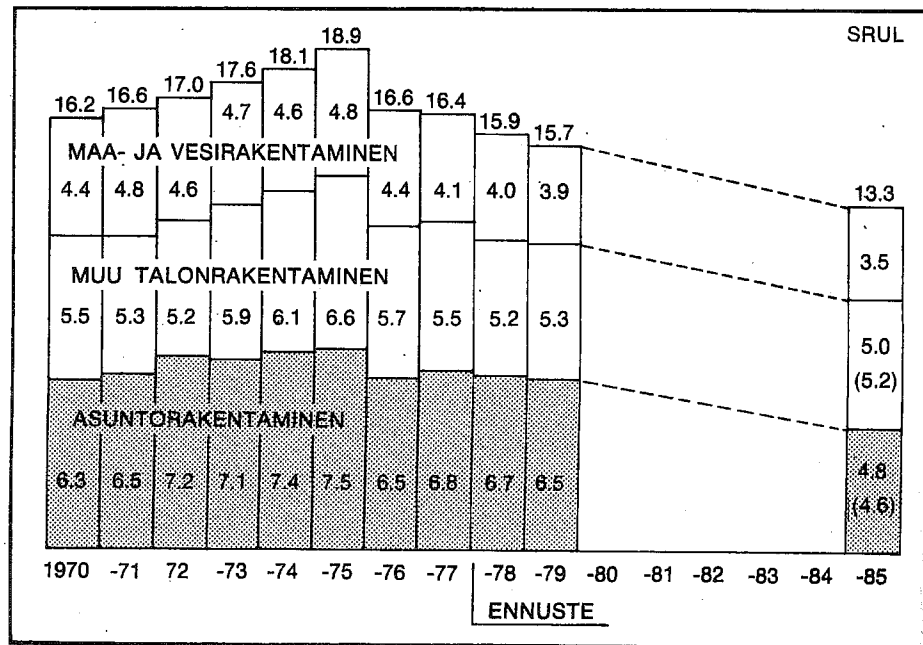
- Uudisrakentamisen määrän selkeä ja mahdollisimman tavoitetietoinen ennakointi valtiovalan ja rakentamisen intressiryhmien yhteistyönä. Lähtökohta tässä lienee se, että uudisrakentamisen määrä ei voine jatkuvasti lisääntyä sen käyttötarpeella ja tarkoituksella mitattuna.
- Koulutus ja kokemus ovat luoneet maahamme rakentamisen osaavan ammattikunnan. Se on kansallista pääomaa, joka on kyettävä ohjaamaan ja suuntaamaan alan eri tehtäviin. Teknillinen ja kaupallinen osaaminen ovat olleet eri aikoina kaiken hyvinvoinnin yksi oleellinen perusta. Jollei työtä löydy riittävästi kotimaassa on kansallinen ja kansainvälinen velvollisuus hakea sitä sieltä, mistä puuttuu tämän alan osaamista ja asiantuntemusta.
- Olemassaolevan rakennuskannan, joka kaikenkaikkiaan on vielä suhteellisen nuorta, peruskorjauksen tarve ja laajuus olisi kiireellisesti selvitettävä. Asuntohallituksen ohjeet kunnille kunnallisen asuntoohjelman laatimista varten sisältävät kohdan, jonka mukaan kuntien tulee selvittää tarvittaessa valtiovalan työllistämistuen turvin kunnan alueella sijaitsevien asuinkäyttöön kunnoltaan ja sijainniltaan soveltuvien asuntojen peruskorjaustarve.

- Erityisesti asuntojen energiataloudellinen perusparannustarve kiirehtii kansantaloudellisin perustein ja etunäkökohdin asuntokannan peruskorjaustarpeen inventointia. Sama koskee myös muuta lämmitettävää rakennuskantaa.
- Nykyisten valmiiden ja rakenteilla olevien ydinvoimaloiden jätelämpö riittäisi lämmittämään nykyisen kulutuksen mukaan mitattuna runsaat puolet koko asuntokannastamme. Varsin mielenkiintoinen ja todennäköisesti tuottava rakentamistehtävä olisi valtakunnallisen lämmönsiirtoverkon suunnittelu, joka verkosto jakaisi kulutukseen ydinvoimaloiden jätelämmön.
- En puutu rakennusviennin yksityiskohtiin. Toteaisin vain edellä mainitsemaani rakentamisen teknillisen

koulutuksen määriin viitaten, että rakentamisen suunnittelun viennille me luomme lisääntyviä resursseja jo työskentelevän suunnittelijakunnan rinnalle valmistuvilla uusilla rakennusalan ammattimiesten ikäluokilla.

- Rakennusalan ylityöllisyysvaiheessa jouduttiin pääpaino panemaan tuotettavien rakennusten määriin ja volyymin aikaansaamiseen \* tietystä ajassa. Suunnittelun taso laski tuossa kiireessä niin ympäristön, rakennusten kuin huoneistojenkin kohdalla. Suunnittelun tason aleneminen kohdistui massoitteeluun ja tilankäyttöön. Sen sijaan rakennusten huoneistojen ja asuntojen sisäinen teknillinen varustelutaso on hienokeltaan koko ajan kohonnut. Nähtävillä ja käsillä olevien tulosten perusteella olemme yhdessä havah-

## RAKENNUSINVESTOINTIEN BKT-OSUUS PROSENTTEINA VUOSINA 1970-1985



tuneet näkemään rakennusten tilankäytön, ulkomuodon ja rakennetun ympäristön vajavuudet sekä niiden perusteella todettavissa olevat parantamisen sekä täydentämisen tarpeet.

- Koska uudisrakentamisen määrä verrattuna rakentamisen kokonaiskapasiteettiin ei kasva vaan pienenee, lienee lähes välttämätöntä, että käytämme vapautuvaa rakentamisen kokonaiskapasiteettia, suunnittelusta työsuoritusten yksityiskohtiin, rakentamisen laadun harkittuun kohottamiseen niin uudisrakentamisessa kuin olemassa olevan rakennuskannan sekä rakennettujen ympäristöjen täydentämisessä ja parantumisessa. Jos olen oikein informoitu, sisäasiainministeriön piirissä työskennellään määrätietoisesti ympäristön laadun suunnittelun ja parantamistoimenpiteiden aikaansaamiseksi.
- Edellisestä seuraa, että arkkitehtuurin asema on palautettava. Siihen on uskottava ja siihen luotettava. Arkkitehdeille on luotava sellaiset työskentelymahdollisuudet, että heiltä voidaan odottaa tähänastista parempia suorituksia.
- Rakentamisen insinööritekniikka ja rakentamisen teknilliset suoritusmenetelmät ovat kehittyneet kuluneiden viimeisien kahdenkymmenen vuoden aikana kansainvälisestikin mitattuna johtavalle tasolle. Tämän ansiota on suurelta osalta se, että olemme menestyneet rakentamisen viennin vaikealla kentällä erittäin hyvin. Tätä kehitystyötä rakentajat haluavat varmasti ylläpitää säilyttääkseen kilpailun ja suorituskykynsä niin kotimaassa kuin vientimarkkinoillakin. Insinööritieto- ja taito sekä rakentamismenetelmien kehitystyö ansaitsevat erityisen tunnustuksen rohkeudessaan ja ennakkoluulottomuudessaan.

saan.

- Tähyillessämme tästä eteenpäin suomalaisen rakentamisen tulevaisuutta on meidän entistä välttämättömämpää hahmottaa itsellemme ne suuret mutta erityisesti myös ne pienet yhteydet, joiden varaan suomalainen rakentaminen perustuu ja joiden varassa se etenee.
- Kaikki rakentamisessa eri tavoin mukana olevat tahot ja yksilöt voivat hyväksyä ylijohdaja Pekka Kivalon ajatuksen, että paras keino teknillisen ja taloudellisen kehityksen edistämiseksi sekä laman voittamiseksi on määrätietoinen panostaminen teknilliseen ja tuotannolliseen tutkimustyöhön uusien oivallusten sekä kilpailukykyisten tuotteiden löytämiseksi. Tähän työhön tulisi uskaltaa sijoittaa huomattavan suuria summia. Niiden tarpeellisuutta tähdentää maamme valmistuslainsien vaihtotase, joka on ylivoimaisen tuontivoittoinen. Meidän itsemme on jatkuvasti suoritettava teknillistä tutkimus- ja kehitystyötä sekä irrotettava siihen tarvittavat varat. Pelkkä olevien olojen ja tulojen varmistelu merkitsee pian jälkeensä jääneisyyttä. Rakennusalan tähänastinen teknillinen kehitys on osoitus rakennusalan rohkeudesta sijoittaa suuria summia kehitystyöhön. Tässä työssä Rakeva-Säätiö on omalta osaltaan halunnut olla mukana edistettäessä rakennusalan teknillistä kehittämistyötä Suomessa todettavissa olevin hyvin tuloksin. Mutta kaikki kehitys pysähtyy jollekin nyt halua riskeerata myös tulevaisuuden hyväksi. Volvo-yhtymän pääjohtajan Pehr G. Gyllenhammarin sanoin: "Ilman riskiä ei ole tulevaisuutta." Itse lisäisin vielä tähän: Riskiä ei voi ottaa ilman luovaa näkemystä tulevaisuuteen.



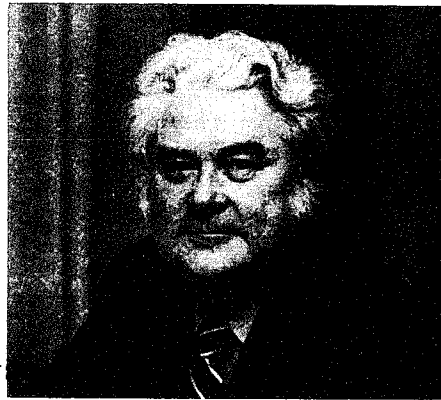
# Asumisessakin on entistä enemmän huomioitava elämisen taso

Toimitusjohtaja  
Jouko Rautakivi

Koko sodanjälkeisen ajan aina 1970-luvun puoliväliin saakka oli maamme asuntopolitiikan ja siihen liittyvien toimenpiteiden ensisijaisena tavoitteena asuntopulan lievittäminen ja poistaminen mahdollisimman suuren uustuotannon avulla. Pyrkimyksessä onnistuttiin. Kun vuonna 1950 oli sataa asuinhuonetta kohden keskimäärin 152 asukasta, oli vuonna 1960 määrä 135 ja 1975 enää 88 henkilöä. Asumisväljyys oli jo tällöin kansainvälisen suositustason paremmalla puolella. Oli ylitetty tietty elintasarima, vaikkakin alueellista eriarvoisuutta vielä esiintyi suuressa mitassa.

Rakentamisen laatu jäi noina vuosina kuitenkin valitettavan usein tuotannon tehokkuuden varjoon. Talot tehtiin teknisesti korkeatasoisiksi, mutta inhimillisyys syrjäytettiin toissijaiseksi ja elinympäristö — elämisen taso — usein unohdettiin. Tämä on kostautunut. Ihmisten kanssakäyminen väheni lokeroitumisen myötä. Viihtymättömyys kasvoi. Asumiskustannuksia yleisestikin kohottava välinpitämättömyys kiinteistöjen sekä asuntojen hoidossa ja tahallinen vahingonteko nostivat päätään.

Olemme joutuneet havaitsemaan, että korkeissa vuokrataloissa ovat välinpitämättömyydestä johtuvat ylimääräiset hoitomenot suuremmat kuin matalah-



koissa ja pienehköissä vuokrataloissa. Ja kuitenkin molemmissa asuu samantyyppisiä, samanlaisin perustein valittuja perheitä.

## Elintaso — elämisen taso

Jos elintasoasunnon arvioidaan olevan pitkälle koneellistuvan, huoneluovutetaan suuren ja sijaitsevan yleisesti arvostetussa ympäristössä; tulee elämisen tasolla mitattuun asuntoon soveltaa erilaisia normeja. Ensiksi asunnon tarvitsijalla tulisi olla rahoitusmuodosta riippumatta riittävät mahdollisuudet etsiä juuri perheelleen sopiva asunto. Asuntoa ei tällä tavoin mitattuna tee hyväksi ja sopivaksi vain runsas koneistus — vaikka suurperheelle sekin saattaa olla tarpeellista — vaan sen sijaan mukava asuinympäristö, kohtuullisesti saavutettavat palvelut ja esimerkiksi sen kokoinen asuintalo, jonka muut asukkaat haluaa ja voi oppia tuntemaan. Elämisen tasoa ei ole, jos asunnon numero kerrostalossa on esim. I 220.

Halutessamme soveltaa myös asumiseen elämisen tasoa meidän on huolehdittava monimuotoisuudesta uustuotannossa, meidän on ulotettava monimuotoisuus kaikkiin rahoitusmuotoihin ja meidän on yleisesti siirryttävä nykyistä pienimuotoisempaan rakentamiseen.

## Haaste kaavoittajille — suunnittelijoille

Hidastuvallakin vauhdilla rakennetaan seuraavien kymmenen vuoden aikana yli 20 000 kerrostaloasuntoa. Niihin sijoittuu yli puoli miljoonaa ihmistä. Kaavoituksen ja suunnittelun tulee tarjota vaihtoehtoja. Mahdollisuuksia toteuttaa pienimuotoisempaa ja maanläheisempää asuntotuotantoa on oleellisesti lisättävä. Tämä suunnanmuutos ei kuitenkaan voi olla yhtäaikaista eikä merkitä siirtymistä toiseen äärimmäisyyteen, vaikka pientalotuotannon tämän hetkinen suosio siihen houkuttelee. Kerrostalotuotannon alueeltakin löytyy lukuisia keinoja asumistason ja -mukavuuden parantamiseen, kun vain tästä aiheutuva lisäkustannus, joka lie-nee varsin kohtuullinen, hyväksytään — myös asuntolainoituksessa.

## Palvelujen saannissa asuntoalueille esiintyy viivettä

Viihtyisä asuminen edellyttää myös tyydyttäviä palveluja. Varteenotettava syy sekä kaupallisten että kunnallisten palvelujen saannin hitauteen tai viivästytykseen uusilla alueilla on monessa tapauksessa ollut kaavoituksessa. Palvelut on keskitetty suurkeskuksiin, joihin ei alkuvaiheessa ole rahaa ja joita on kallista tai teknisesti mahdotontakin rakentaa vaiheittain. Kun kaupan kannattavuus uusilla alueilla on ollut varsin heikko eikä sen oleellista parantumista voida lyhyessä ajassa odottaa, on uusien keskusten suuri investointitarve tarpeettomasti viivyyttänyt tarvittavien kauppalvelujen saantia. Pahimmassa tapauksessa joudutaan odottamaan vuosia, kunnes alueen väestöpohja kasvaa niin suureksi, että suurehkokin palvelukeskus voidaan toteuttaa. Asukkaiden, rakennuttajan ja

kaupan edut ovat sinänsä yhdenmukaiset, mutta rahoitusongelmat ja toteuttamisriski ovat ylitysepäsemättömät. Jos liike- ja palvelukeskukset suunniteltaisiin siten, että rakentaminen voi tapahtua portaittain esimerkiksi noin 3000 m<sup>2</sup>:n yksikköinä sen aiheuttamatta oleellisia lisäkustannuksia tai haittaamatta myöhempää lisärakentamista, tapahtuisi toteuttaminen paremmin asukkaiden tarpeita seuraten.

## Asuinympäristön tasoa on parannettava

Asuntojen teknillinen laatutaso on sinänsä korkea. Tason parantamisvaatimukset koskevatkin lähinnä asuintalojen yhteistiloja, rakennusten kokoa ja korkeutta sekä lähiympäristöä. Eräät tutkimusten tekijät väittävät, että kerrostaloa ei saa rakentaa sosiaalipoliittisista syistä kolmea kerrosta suuremmaksi. Vaikka tämä ei olisikaan totta, on ainakin totta, että pienimuotoisempi asuminen tuo ihmiset lähemmäksi luontoa ja toisiaan. Lapsiperheiden kannalta se on toivottavaa.

Ympäristöön ja sen viihtyisyyden aikaansaamiseen on aihetta kiinnittää huomiota. Liian pitkälle viety ennakkosuunnitelma ja sen kaavamainen toteuttaminen, mikä on yleensä viranomaisten vaatimus, ei ole tarpeellista. Parin ensimmäisen asumisvuoden aikana voidaan asukkaiden yhteistoimin ja talon kokonaiskustannuksiin sisältyvän, mutta asukkaiden käyttöön jäävän määrärahan turvin tehdä tässä suhteessa ihmeitä varsin ylimalkaisenkin perussuunnitelman puitteissa.

Lähiympäristöön kuuluvat myös toisarvoisessa käytössä tai käyttämättöminä olevat kellari- ja kivijalkatilat. Pienehköillä lisäkustannuksilla — ovet, ikkunat ja lattiat — niistä monasti saadaan sellaista tilaa, joka syksyn ja talvikau-

den aikana on asukkaiden mieluisassa käytössä — ennenkaikkea nuorison, mutta miksei yhtä hyvin vanhemmankin väen. Erilaiset seurapeli-illat, harrastuspiirit tai vaikkapa pelkkä tarinoiminen ovat asukkaiden yhteishenkeä ja viihtyvyyttä lisääviä, kunhan ne otetaan käyttöön ja niihin meilläkin totutaan. Hyvän tilan aikaansaaminen vaatii vain omatoimisuutta asukkailta, joustavuutta viranomaisilta ja vähäistä rahoitustukea pankeilta.

### Lopuksi

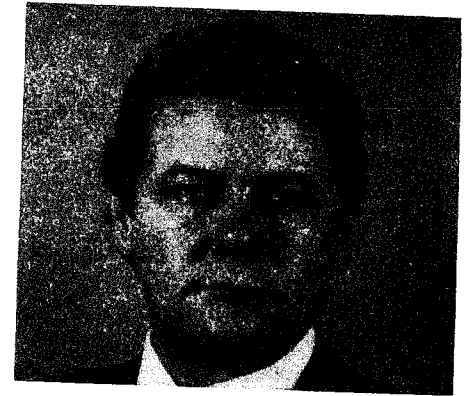
Rakentaminen ja asuminen on kallista, mutta nyt rakennetuissa asunnoissa asu-

taan vielä kymmenien vuosien kulu-  
tua. Niiden tulee olla viihtyisiä koko  
asumisajan. Jos me tänään tingimme  
liikaa ja vältämme asiallisia sekä koh-  
tuullisia kustannuksia asumisen tason  
parantamiseksi, me voimme odottaa tu-  
levien asukkaiden arvioivan kykymme  
ja asiantuntemuksemme varsin vähäi-  
siksi. Emme kai halua rakentaa asun-  
toja, jotka eivät kelpaa edes seuraavalle  
polvelle.

Meidän on tingittävä uustuotannon  
määrästä, jos se on välttämätöntä asu-  
misen tason parantamiseksi.

## Asuntotuotannon ja muun talonrakennustuotannon sopeuttaminen tulevaan nousukauteen

Valtiot. tri Pentti Koivikko  
Suomen Pankki



Esitykselleni annettu otsikko "Asunto-  
tuotannon ja muun talonrakennustuo-  
tannon sopeuttaminen tulevaan nousu-  
kauteen" on kovin toiveikas. Sen pe-  
rusteella voisi tehdä johtopäätöksen,  
että taloutemme olisi elpymässä jopa  
siinä määrin, että jo aivan lähitule-  
vaisuudessa talonrakennustuotannon ja  
muun kokonaistaloudellisen kehityksen  
suhteen saattaisi muodostua tasapainot-  
tomuusongelmia samaan tapaan kuin  
vuosina 1974-75. Tuonkaltainen toiveik-  
kuus lienee kuitenkin ennenaikaista.  
Paremminkin lähitulevaisuuden todel-  
lista ongelmanasettelua kuvaisi mieles-  
täni otsikko: "Asuntotuotannon ja muun  
talonrakennustuotannon rooli taloutem-  
me rakennemuutoksessa."

On totta, että viime vuoden kuluessa  
on alkanut näkyä ensimmäisiä, joskin  
toistaiseksi vielä kovin epäyhtenäisiä  
ja heikkoja merkkejä orastavasta elpy-  
misestä. Inflaatio on hidastunut ja  
vaihtotasekin ainakin väliaikaisesti  
kääntynyt ylijäämäiseksi. Myös rahoit-  
usmarkkinat ovat lähinnä valuuttava-  
rannon suotuisan kehityksen seurauk-  
sena merkittävästi keventyneet. Julkais-  
tut ennusteet ovat luvanneet ensi vuo-  
delle yli parin prosentin kokonaistuot-  
annon kasvua.

Toisaalta kuvaan kuuluu kuitenkin  
erittäin korkealle kivunnut ja siellä

sitkeästi pysyttelevä työttömyys, tuotan-  
tokapasiteetin huomattava vajaakäyttöi-  
syys ja poikkeuksellisen vähäinen tuot-  
tannollinen investointiaktiiviteetti.

Yleistä epävarmuutta tulevaan ta-  
loudelliseen kehitykseen aiheuttavat  
lisäksi

— kansainvälisen taloudellisen kehityk-  
sen pysyttelemisen edelleen hyvin  
vaatimattomana ja jopa mahdolli-  
nen kääntyminen nykyistäkin hei-  
kommaksi jo v. 1979 ja

— kotimaiseen taloudelliseen kehityk-  
seen ja talouspolitiikkaan liittyvät  
monet epävarmuustekijät.

Yhteenvedona voisi kaikei todeta,  
että lähikuukausien ja -vuosien talous-  
politiikan tärkeimpänä tehtävänä olisi  
yrittää turvata ja vahvistaa sitä oras-  
tavaa elpymistä, joka viime aikoina on  
alkanut näkyä. Käsitelmäni mukaan tä-  
män päivän todella suuret talouspoliit-  
tiset ongelmat eivät kuitenkaan ole niin-  
kään suhdannepoliittisia kuin rakenteel-  
lisia.

Talonrakennustuotannolle on ollut  
1970-luvulla ominaista voimakkaat  
vaihtelut. Vuodet 1974 ja 1975 olivat  
poikkeuksellisen voimakkaan rakenta-  
misen aikaa. Aloituspölymyt liikkuivat  
tuolloin koko talonrakennustuotannon  
osalta noin 50 miljoonan kuutiometrin

tienoilla, joka oli noin neljänneksen suurempi kuin 1970-luvun alussa. Tuon jälkeen on kehitys kulkenut ensin nopeammin, mutta nyttemmin jo hidastuen alenevaan suuntaan. Tällä hetkellä näyttäisi siltä, että rakentamisvolyyymi olisi vakiintumassa suurimpiirtein 1970-luvun alkuvuosien tasolle, eli noin 40 miljoonan kuutiometrin tuntumaan.

Kehityksessä on ollut rakennustyypeittäin joitakin eroja. Voimakkainta supistuminen vuosien 1974-75 huipun jälkeen on ollut teollisuusrakentamisessa, jossa esimerkiksi aloitusvolyymit ovat supistuneet vuoden 1975 huipun, noin 15 miljoonan kuutiometrin tasosta noin 8 miljoonaan kuutiometriin vuoteen 1977 mennessä, eli lähes puoleen. Pätyneenä vuonna oli teollisuusrakentamisen rakennuslupakehityksessä ja aloitusvolyymeissä nähtävissä vähäisiä piristymisen merkkejä.

Liikerakentamisen osalta ovat sekä rakennuslupa- että aloitusvolyymit vaihdelleet huomattavasti viime vuosina. Sen sijaan valmistuneiden rakennusten volyyymi kasvoi varsin tasaisesti aina vuoteen 1976 asti, jolloin se saavutti lähes 5 miljoonan kuutiometrin tason. Vuosina 1977 ja 1978 on liikerakentaminen kuitenkin ollut laskusuunnassa niin rakennuslupien, aloitettujen, kuin valmistuneidenkin rakennusten osalta.

Myös julkinen rakentaminen on vaihdellut hyvin voimakkaasti viime vuosina vaihteluvälin ollessa valmistuneiden rakennusten osalta 2,5 ja 4 miljoonan kuutiometrin välillä.

Maatalousrakentamisessa ovat suhdanneluonteiset muutokset olleet kuluvalle vuosikymmenellä keskimääräistä vähäisempiä. Viimeiset 3-4 vuotta on rakentamisvolyyymi ollut maatalousrakentamisen osalta hienoisessa kasvussa.

Asuntotuotanto kasvoi 1970-luvun alkuvuodet aina vuoteen 1974 asti, jolloin valmistui runsaat 21 miljoonaa

kuutiometriä asuinrakennuksia. Vuosina 1975 ja 1976 väheni asuinrakentamisvolyyymi varsin merkittävästi. Viimeiset pari vuotta on asuinrakentamisvolyyymi säilynyt jokseenkin samalla tasolla.

Asuntotuotannossa on mielenkiintoista ollut erityisesti se varsin merkittävä rakennemuutos, joka 1970-luvun puolivälin huippuvuosien jälkeen on tapahtunut eri talotyyppien välillä. Asuntotuotannossa on tapahtunut viimeisten 3-4 vuoden kuluessa voimakas painottuminen pientalotuotantoon. Vuoden 1978 alkupuolella on pientaloasuntojen osuus aloitetuista asunnoista kivunnut jo asuntoinakin mitaten 50 %:n paremmalle puolelle.

Vuonna 1979 arvioidaan talonrakennustuotannon kasvavan muutaman prosentin. Kehitykseen liittyy kuitenkin kokonaisuutena ja eritoten eri rakentamistyyppien osalta monia epävarmuustekijöitä.

Teollisuusrakentamisen toteutuva kehitys riippuu oleellisesti tuotteiden nykyisestä ja odotettavissa olevasta menekistä. Tällä hetkellä ei teollisuustuotteidemme kysyntäkehityksessä ole nähtävissä yleisesti ottaen kovin merkittäviä parantumista.

Merkittävimmät talonrakennustoiminnan osa-alueet, joiden odotetaan lähivuosina edelleen kasvavan ovat julkisen rakentamisen ja maatalouden rakentaminen. Mm. hallituksen viimeinen talouspoliittinen toimintaohjelma, ns. elvytys IV, sisälsi toimenpiteitä, joilla julkista rakentamista on tarkoitus lähivuosina lisätä.

Asuntotuotannossa ovat tarvelaskelmat osoittaneet lukumääräisen uustuotantotarpeen vähenevän tulevaisuudessa. Toisaalta kuitenkin asuntojen keskipinta-alan odotetaan kasvavan mm. pientalorakentamisen osuuden lisääntymisen myötä. Tämän vuoksi odotetaan

asuntotuotantovolyymin pysyttelevän lähivuosina jokseenkin nykyisellä tasolla.

Eräissä ennusteissa on arveltu, että vapaarahoitteinen tuotanto voisi jo varsin nopeastikin kysynnän elpymisen myötä lisätä asuntorakentamisvolyymejä. Kysyntä saattaa todellakin elpyä rahoitusmarkkinoiden kevenemisen myötä. Toisaalta on kuitenkin muistettava, että asuntotuotantomarkkinoiden hintasuhteet ns. vanhojen ja juuri valmistuneiden asuntojen välillä ovat pahasti vinoutuneet viime vuosina. Tämän vuoksi en usko, että asuntomarkkinoiden kysynnän elpyminen rohkaisee rakentajia ja rakennuttajia lisäämään ainakaan lyhyellä tähtäyksellä vapaarahoitteisen tuotannon aloitusvolyymejä. Lyhyellä tähtäyksellä saattaa kysynnän elpymisellä olla sen sijaan vaikutusta asuntomarkkinoiden hintojen kehitykseen ja sitä kautta hieman pidemmällä aikavälillä myös rakentamisvolyymeihin.

Olen keskittynyt esityksessäni tähän asti tarkastelemaan talonrakennustuotannon ja sen osien yleisiä kehityspiirteitä lähivuosina. Mutta kuten alussa totesin, lähitulevaisuuden todella suuret talouspoliittiset ongelmat eivät ole suhdanne- vaan rakennepoliittisia. Tulevaisuutta ei ole syytä, eikä sitä vähänkään pitemmällä tähtäyksellä voidakaan, tarkastella pelkkien kasvuprosenttien valossa.

Elämme tänä päivänä parhaillaan suurta murroksen aikaa taloudellisessa ja yhteiskunnallisessa kehityksessä. Nykyisen laman juuret eivät ole normaaleissa suhdanneliikkeissä, vaan sen takana ovat suuret ja syvälle käyvät muutokset koko kansainvälisen talouden perusteissa ja kehityksessä. Yleinen ilmiö nähtävissä olevissa tulevaisuuden piirteissä on lisääntynyt epävarmuus. Tämä merkitsee mm. sitä, että tulevaisuuden ennustaminen ja

näin ollen varautuminen yhteen todennäköiseen tulevaisuuden kehitykseen on entistä vaikeampaa. Sen kuitenkin tiedämme varmasti, että muutospainheet ovat erittäin suuria ja koskettavat yhteiskunnan kaikkia tasoja.

Kansainvälisen talouden perusteiden muutoksen ja yleisen epävarmuuden lisääntymisen myötä ovat yhteiskuntapolitiikan tavoitteen asettelussa saaneet entistä enemmän sijaa tavoitteet, joiden avulla yhteiskuntaamme ja talouselämäämme voitaisiin kehittää nykyistä joustavammaksi ja paremmin ulkoisia häiriötekijöitä sietäväksi. Talonrakennussektoriin nämä muutospainheet kohdistuvat ainakin kahtaalta.

Ensiksikin kansainvälisen talouden perusteiden muuttuminen merkitsee suurta painetta taloutemme tuotantokenteiden muuttamiseksi. Tämä ainakin osittain tuo mukanaan myös tehtäviä talonrakennussektorille. Nämä tehtävät tulevat kuitenkin entistä useammin olemaan peruskorjauksia, muutostöitä ja lisärakentamista. Erityisesti tuotantokenteen kehittämisen muutospainee kohdistuu pienen ja keskisuuren teollisuuden suuntaan. Tämä puolestaan merkitsee sitä, että rakennushankkeiden keskimääräinen koko tulee tulevaisuudessa pienenevän teollisuudessa.

Toinen suuri muutospainee kohdistuu energiasektorille, jossa yhtenä keskeisenä tavoitteena on energian tuotannon tuontiriippuvuuden vähentäminen. Käytännössä tähän tavoitteeseen voidaan päästä kahdella päälinjalla, pyrkimällä lisäämään kotimaisten energialähteiden osuutta energiatuotannossamme ja toisaalta hillitsemällä energian kulutusta. Talonrakennussektori on keskeisessä asemassa molemmilla tavoitelohkoilla, sillä käyttäväthän kiinteistöt noin kolmanneksen energiankulutuksestamme.

Kaiken kaikkiaan voisi sanoa, että tulevaisuudella on luvassa monia suu-

ria haasteita talonrakennussektorille. Ongelmat eivät ehkä useinkaan ole niinkään suhdannepoliittisia, vaikka niitäkin toki edelleen esiintyy, vaan muutospaineet kohdistuvat syvälle itse talonrakennussektorin perusteisiin sekä ennen kaikkea yhteiskunta- ja talouspolitiikan sille asettamiin uusiin vaati-

muksiin.

Ainakaan keskipitkällä aikavälillä ei näillä näkyvillä ole odotettavissa sellaista taloudellista kehitystä, että ylikuumeneminen olisi odotettavissa ja sitä hillitsevät toimenpiteet tarpeellisia. Pikemminkin varaa on olemassa päinvastaiselle kehitykselle.

## Asuntoneuvoston toiminnasta ja aikaansaannoksista

Pääsihteeri Teuvo Ijäs



Parlamentaariset voimasuhteet huomioon ottaen kokoonpantu asuntoneuvosto perustettiin helmikuussa 1977 annetulla asetuksella. Tämän mukaan sisäasiainministeriön yhteydessä on asunto-oloja ja niiden kehittämistä koskevissa sekä niihin liittyvissä asioissa neuvonantavana elimenä asuntoneuvosto.

Nykyisessä asuntoneuvostossa on puheenjohtaja, varapuheenjohtaja sekä 15 muuta jäsentä, joista jokaisella on henkilökohtainen varajäsen. Jäsenten valinta asuntoneuvostoon tapahtuu käytännössä siten, että poliittiset puolueet tekevät ehdotuksen valittaviksi jäseniksi, jonka jälkeen valtioneuvosto kutsuu jäsenet eduskunnan vaalikaudeksi kerrallaan.

Valtioneuvosto näyttää tähän saakka poikkeuksetta noudattaneen puolueiden ehdotuksia jäseniä asuntoneuvostoon kutsuessaan. Luonnollisesti puolueiden kesken on neuvoteltu mm. siitä, mitä poliittisten voimasuhteiden huomioon ottaminen neuvoston paikkajaossa merkitsee samon kuin siitä, miten puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan paikat jaetaan. Viimeksi mainittua kysymystä ratkaistaessa on tarkasteltu kaikkien sisäasiainministeriön yhteydessä toimivien parlamentaaristen neuvostojen — siis myös kaavoitus- ja rakennusneuvoston sekä ympäristönsuojeluneuvos-

ton — puheenjohtajuuksien ja varapuheenjohtajuuksien jakautumista puolueiden kesken. Asuntoneuvoston puheenjohtajana on sen perustamisesta lähtien toiminut kansanedustaja Matti Loukoski.

Asioiden valmistelua varten asuntoneuvostoon on asetettu viisi jaostoa: yleisjaosto, tarve-, alue- ja ohjelmajaosto, asumiskustannusjaosto, rahoitusjaosto ja laatutasojaosto. Viisijäsenistä yleisjaostoa lukuun ottamatta kussakin jaostossa on yhdeksän jäsentä, joilla kullakin on henkilökohtainen varajäsen. Myös jaoston jäsenten valinnassa on noudatettu poliittisten voimasuhteiden huomioonottamisen periaatetta. Niinpä voimasuhteet tällä hetkellä asuntoneuvoston erityisjaostoissa ovat 5-4 ei-socialistien hyväksi.

### Järjestöillä runsas edustus

Jaostoihin on neuvosto voinut sisäasiainministeriön luvalla kutsua myös muitakin henkilöitä kuin asuntoneuvoston jäseniä tai varajäseniä. Näiden neuvoston ulkopuolelta kutsuttujen ns. jaostojäsenten avulla on neuvoston työskentelyyn voitu saada monipuolista asiantuntemusta sekä runsain mitoin erilaisien järjestöjen ja intressitahojen edus-

tamaa näkemystä. Todettakoon, että neuvostossa tai sen jaostoissa on henkilöitä, jotka ovat lähellä mm. seuraavia tahoja: SAK, MTK, KK, VVO, VATRO, SATO- ja HAKA-järjestöt, Vuokralaisten Keskusliitto, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Pankkiyhdistys, Helsingin Seutukaavaliitto, Rakennustyöläisten Liitto, Vakuutuslaitosten Keskusliitto, pankit, rakentajat jne.

Eräillä tahoilla on katsottu, että lukuisien intressiryhmien mukana olo asuntoneuvoston työskentelyssä voi aiheuttaa asuntoneuvoston roolin painotumista painostusjärjestön toiminnan suuntaan.

Myös jaostojäsenten valinnoiksi neuvoston ja puolueiden ehdotukset ovat tulleet hyväksytyiksi — joskus tosin pienen epäröinnin jälkeen — sellaisinaan. Mainittakoon, että jaostojen puheenjohtajuudet ovat myös jaettu puolueiden kesken. Asuntoneuvostossa on tällä hetkellä kunkin suuren puolueen (sdp, skdl, kesk, kok) lisäksi rkp:lla jaoston puheenjohtajuus.

Edellä olevan perusteella voi havaita, että neuvoston piirissä työskentelee melkoinen joukko asuntoasioista kiinnostuneita ja asuntoasioita tuntevia henkilöitä. Kun varsinaisten neuvoston jäsenten ja jaostojäsenten lisäksi otetaan huomioon, että neuvostolla on yksi päätoiminen ja kuusi sivutoimista sihteeria, muodostuu asuntoneuvoston henkilöstön vahvuudeksi 87 henkilöä. Runsaan puolentoista vuoden kokemuksen perusteella voi todeta, että asuntoneuvoston organisaatio on toiminut suhteellisen moitteettomasti. Ehkä kuitenkin sihteerijärjestelmän toimistohenkilötyövoimaa asuntoneuvostolla tulisi olla nykyistä enemmän.

#### **Asuntoneuvoston vaikutuskeinot**

Asetuksessa painotetaan, että asuntoneuvoston käsiteltäviksi saatettavien asi-

oiden tulee olla yhteiskuntapoliittisesti, taloudellisesti tai muutoin merkittäviä taikka laajakantoisia. Miltei poikkeuksetta nykyisen asuntoneuvoston käsiteltäviksi annetut tai neuvoston omasta aloitteestaan käsiteltäviksi ottamat asiat ovat olleet luonteeltaan edellä tarkoitettuna kaltaisia.

Erään toisen sisäasiainministeriön yhteydessä toimivan parlamentaarisen neuvoston piirissä on oltu tyytymättömiä toimeksiantojen vähäisyyteen. Asuntoneuvoston kohdalla ei tällaiseen huoleen ole ollut aihetta.

Asuntoneuvoston pääasiallinen vaikutusmuoto on ollut lausunnon antaminen sisäasiainministeriön pyytämistä asioista tai ehdotuksista. Lausuntojen ohella neuvosto on tehnyt aloitteita, julkistanut kannanottoja, laatinut ohjelmia sekä pyytänyt eräissä tapauksissa asuntoviranomaisia suorittamaan selvityksiä ja tutkimuksia. Asuntoneuvoston käsittelemät asiat voidaan karkeasti jakaa kahteen pääryhmään eli asuntopoliittiseen uudistustyöhön liittyviin asioihin ja vuosittaiseen asuntohallintorutiiniin liittyviin asioihin.

#### **Osallistuminen asuntopoliittiseen uudistustyöhön**

Asuntopoliittiseen uudistustyöhön liittyen asuntoneuvosto on antanut seikka-peräiset lausunnot mm. asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä, aravavuokra-asuntojen omaksilunastamisesta, puutteellisesti asuvien vähävaraisten asuntoolojen parantamisesta, perusparantamisesta, nuorten asuntoolojen parantamisesta, asuntohallinnon uudistamisesta, asuntojen hoitokustannusten alentamisesta, aravavuokralaisten lainoitusjärjestelmän kehittämistä ja pääomamenojen alentamisesta. Viimeksi mainitun asian yhteydessä asuntoneuvosto otti myös kantaa kohtuulliseksi katsottavaan asumiskustannustasoon. Tiukan keskus-

telun jälkeen asuntoneuvosto päätyi tässä asuntopoliittisesti keskeisessä tavoitteen asettamiskysymyksessä sellaiseen kannanottoon, että asumiskustannukset kohtuullisen asumistasonormien mukaisessa asumisessa eivät saisi nousta millään tulotasolla perheen koosta riippumatta yli 20 %:in käytettävissä olevista tuloista.

Kuluneen vuoden lopulla asuntoneuvosto käsittelee todellista asuntopoliittista makrokysymystä tehdessään ehdotusta asuntopoliittisten uudistushankkeiden ensisijaisuusjärjestykseen asettamisesta. Tämän tehtävän antamisesta asuntoneuvostolle oli sovittu valtioneuvoston solmiman ns. asuntopakettin yhteydessä.

#### **Asuntohallintorutiinia ja aloitteita**

Asuntohallintorutiiniin liittyvinä asioina, joista neuvosto on antanut lausuntonsa, voidaan mainita mm. asumistuen määrätymisperusteet, asuntolainoituksen tuloajat, asuntotutkimustoiminnan yleisohjelman tarkistus sekä asuntolainamäärärahan käyttösuunnitelma. Asuntoneuvosto on myös omasta aloitteestaan ottanut kantaa ajankohdittaisiin asuntopoliittisiin kysymyksiin. Tällaisina voidaan mainita aravalainojen korkotaso, asuntorekisterin perustamistarve, pankkien asuntosäästäjältä vaatiman omarahoitusosuuden suuruus ja puolikunnallinen asuntotuotanto. Eräissä tapauksissa asuntoneuvosto on pyytänyt asuntoviranomaisia suorittamaan selvityksiä ja tutkimuksia. Näin neuvosto on menetellyt mm. asuntolainoituksen tuloajojen määrittämisestä ja omistusasuntojen lainoitusjärjestelmän kehittämisen kohdalla.

#### **Neuvoston kannanottojen painoarvo**

Onko asuntoneuvoston kannanotoilla ja lausunnoilla ollut vaikutusta tehtyihin

ratkaisuihin? Pienin varauksin tähän voidaan vastata myöntävästi. Mielestäni asuntoneuvoston antamaa lausuntoa ei kertaakaan ole jätetty ottamatta huomioon, vaikka päätös ei aina tarkalleen olekaan noudattanut asuntoneuvoston ehdotuksia. Esimerkiksi hallituksen lakiesitykset asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä ja vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta noudattivat pitkälti asuntoneuvoston esityksiä. Toisaalta katsoisin, että erityisesti sellaiset asuntoneuvoston aloitteet ja kannanotot, joissa neuvoston näkemys on ollut painostusjärjestön luontoinen, ovat jääneet tuloksettomiksi. Esimerkkeinä tällaisista voisivat olla neuvoston ehdotus asuntolainojen koron alentamiseksi sekä neuvoston kannanotto v. 1979 asuntotuotannon määräksi.

#### **Työtä riittää myös v. 1979**

Vuonna 1979 asuntoneuvoston käsiteltäviksi tulee monia laajakantoisia kysymyksiä. Useat näistä liittyvät ns. asuntopakettissa sovittujen uudistusten valmisteluun. Tällaisina voidaan mainita mm. asuntopoliittisen tavoitelain hahmotteleminen, asukkaiden valintamenettelyn ja kunnallisen asunnonvälityksen kehittäminen, kannanottaminen vuokrien ja vuokra-asuntojen tuoton kohtuullisuuteen. Lisäksi vuokralaisdemokratia on sellainen asia, joka on jo pitkään odotellut käsittelyvuoroaan neuvoston työsuunnitelmissa.

Kun edellä olevan kaltaisten asuntopoliittisten uudistushankkeiden käsitteilyyn lisätään vuosittaiseen rutiiniin liittyvät lausunnonantamisasiat, joutunevat asuntoneuvosto ja sen jaostot kokoon tumaan v. 1979 vähintään yhtä usein kuin tähän asti eli varsinaisen neuvoston noin kerran kuukaudessa ja jaostot 2-3 kertaa kuukaudessa.

Asuntoneuvoston sisäistä työskentelyä on kuvattu ”yllättävän juoheaksi”. Totta

onkin, että vaikka neuvosto ei läheskään aina ole ollut yksimielinen ja vaikka äänestyspäätöksiin on jouduttu turvautumaan melko usein, niin neuvosto tästä huolimatta on säilynyt mie-

lestäni toimintakykyisenä ja sisäisiltä henkilösuhteiltaan ongelmattona. Neuvostolla ei myöskään suhteissaan ulospäin, esim. virkamiehiin, ole ollut vaikeuksia.

Asuntoneuvoston pääsihteerinä toiminut Teuvo Ijäs jätti tehtävänsä 1. päivänä helmikuuta tultuaan nimitetyksi asuntohallituksen ylijohtajaksi.

## RAKEVA toiminut 20 vuotta

**RAKEVA-säätiön hallituksen  
puheenjohtaja  
Pekka Löyttyniemi**

Rakennusalan kehittämisvaltuuskunta RAKEVA on toiminut 20 vuotta. RAKEVA perustettiin vuonna 1959 Valtion rakennusalan rationalisointilautakunnan ja Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen neuvottelukunnan jäsenen toimesta. RAKEVAN tehtäväksi tuli jatkaa samalla toimintansa lopetta-

neen Valtion rakennusalan rationalisointilautakunnan työtä.

RAKEVAN toiminnan tarkoituksena on maamme rakennusalan kehittäminen yhteistoiminnassa valtion ja kuntien sekä eri yhteisöjen ja niiden alaisten laitosten kanssa. Tähän kehittämistoimintaan kuuluu rakennustaloudellisen



20-vuotisjuhlakokouksen "nimiä". Vas. Pekka Löyttyniemi, pääjohtaja Kalevi Sassi, kansliapäällikkö Arno Hannus, sisäministeri Eino Uusitalo, prof. Antero Kallio, rakennusneuvos Risto Ruso ja vuorineuvos Väinö Pekkala.





Rakevan hallintoneuvoston kokouksesta 25.1.1979. Vas. varapuheenjohtajat, vuorineuvos Väinö Pekkala ja rakennusneuvos Risto Ruso, hallintoneuvoston puheenjohtaja, prof. Aulis Junntila, hallituksen puheenjohtaja, dipl.ins. Pekka Löytynlempi ja varapuheenjohtaja, arkkitt. Seppo Heinänen.

ja -teknisen kehittämis- ja tutkimustoit-  
minnan tehostaminen ja keskinäinen  
koordinointi.

RAKEVA-säätiö on laajapohjainen  
yhteisö, johon kuuluu 32 rakennusalan  
yhteisöä, jotka edustavat valtion minist-  
teriöitä, korkeakouluja ja tutkimuslai-  
toksia sekä rakennusalaan eri muodois-  
sa edustavia järjestöjä. Ministeriöistä  
mukana ovat sisäasiainministeriö, kaup-  
pa- ja teollisuusministeriö, liikennemi-  
nisteriö ja maa- ja metsätalousministe-  
riö sekä keskusvirastoista asuntohallitus  
ja rakennushallitus.

Rakennusalan kehittämisessä tarvi-  
taan pitkäjänteistä asiain tarkastelua.  
RAKEVA edistää ja tukee rakennusalan  
kaikinpuolista kehittämistä tältä poh-  
jalta nojautuen yhteistoimintaan raken-  
nusalan eri yhteisöjen kanssa. RAKEVA  
keskittyy toiminnassaan sellaisiin pitkän  
tähtäyksen kehittämistehtäviin, joilla on  
tärkeä ja laaja vaikutus rakentamiseen  
ja joiden valmistelussa tarvitaan usei-  
den yhteisöjen yhteistoimintaa.

RAKEVAN keskeisiä toimintakohteita

ovat olleet rakennusalan koulutus ja  
tutkimus. Näiden lisäksi tärkeitä kehittä-  
misalueita ovat olleet kaavoitus, ra-  
kennusalan säädökset ja määräykset,  
rakennusvalvonta ja rakennusalan tieto-  
palvelu.

RAKEVA on selvittänyt rakennus-  
alan järjestökenttää ja tehnyt omia eh-  
dotuksiaan sen kehittämiseksi. Viireillä  
olevista ja valmistuneista tutkimuksista  
on laadittu yhteenvetoja, jotka on in-  
formoitu edelleen. Rakennusalan jatko-  
ja täydennyskoulutusta on ryhdytty  
koordinoimaan. Vuoden 1979 koulutus-  
tilaisuuksista on juuri valmistunut yh-  
teenveto.

RAKEVA on yhteistoiminnassa jäsen-  
järjestöjensä kanssa ottanut kantaa tär-  
keimpiin rakennusalaan koskettaviin lau-  
suntoihin, jolloin tavoitteena on ollut  
lausuntojen perusteellisempi ja raken-  
nusalaan hyödyttävämpi kannanilmaisu.  
Laajin tällainen lausunto annettiin ra-  
kennuslain kokonaisuudistuksesta teh-  
dyistä esityksistä.

## Eduskuntajäsenillä yhteistyötä asuntopolitiikan kehittämiseksi

APO:n puheenjohtaja,  
kansaned. Mikko Jokela



Eduskunnan keskusta-oikeistoryhmittyy-  
mien asuntopoliittinen ohjelmaryhmä  
(APO) on ajankohtaistanut asuntopoliit-  
tisen ohjelmansa.

APO-ryhmä on ollut yksimielinen  
uudesta asuntopoliittisesta ohjelmas-  
taan. Ohjelmasta, jossa painottuu asu-  
misen ja asuin ympäristön laatu, kaik-  
kien kansalaisten asuntotarpeiden hoi-  
taminen ja ennen kaikkea omistusasun-  
tojen hankintaedellytysten kehittämi-  
nen.

Muistutetaan myös, että vuokra-asun-  
tokantamme olisi kyettävä säilyttämään  
ja tuottamaan myös uusia vuokra-asun-  
toja riittävässä suhteessa omistusasun-  
toihin nähden.

Erikoisesti nuorten ja nuorten parien  
asunnonhankintaa APO haluaa tukea.  
Kehittämällä etukäteissäastantäjäjärjestel-  
miä tuetaan osaltaan pienellä pääomal-  
la omaan asuntoon pääsemistä — vii-  
meksi mainittu ajatus on ollut keskei-  
siä teemoja APO:n toiminnassa.

Asumiskustannusten ongelmia ja sii-  
hen vaikuttavasti peruskorjaustoimin-  
nan ja muiden energiansäästömuotojen  
merkeissä on APO käyttänyt runsaasti  
aikaa. Näissä kysymyksissä ryhmä on  
lähestynyt myös julkista valtaa.

Peruskorjauskysymyksiä on pohdittu  
myös käytännössä parin tutustumismat-  
kan yhteydessä.

Asuin ympäristön laadun parantamisen  
ohessa APO toivoo toimenpiteitä, joil-  
la kyetään säilyttämään ja tervehdyt-  
tämään maaseudun kyläyhteisöjä. Tässä  
yhtenä keinona on nähty valtion asun-  
tolainamäärärahojen tasapuolinen jaka-  
minen. APO on ollut myös kuntien  
vastuun lisäämisen kannalla asuntoky-  
symyksissä ja näin ollen valtion asun-  
tolaina-asioissa. Lähtökohtana yleensä  
se, että byrokratiaa on pyrittävä supis-  
tamaan ja asunnon sekä asuntolainojen  
hakumenettelyjä yksinkertaistamaan. Sa-  
ma koskee myös omatoimisen rakenta-  
misen paperisotaa.

Todettakoon lopuksi, että eduskun-  
nan keskusta-oikeistoryhmien jäsenistä  
sekä muutamista asiantuntijoista koostu-  
va APO-ryhmä kokoontuu eduskunnan  
istuntokaudella kuukausittain. Sen li-  
säksi on erilaisia tutustumiskäyntejä,  
joiden aikana apolaiset ovat nähneet  
ja kokeneet käsittelemään asuntopoliit-  
tisiä asioita ja ongelmia myös käytän-  
nössä.

## APO:n asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet

1. Asunnon hankkiminen yksinkertaistetaan ja tehdään kaikille mahdolliseksi. Asuntorakentamisessa pyritään nykyistä pienimuotoisempiin ratkaisuihin ja viihtyisämpiin asuinympäristöihin.
2. Omistus- ja vuokra-asuntojen tuotanto sovitetaan todellisen tarpeen mukaiseksi. Omistusasuntojen hankintamahdollisuuksia parannetaan.
3. Ensiasunnon hankkijoiden ja erityisesti nuorten parien asunnonsaantimahdollisuuksia parannetaan.
4. Yksinkertaistetaan valtion osallistamien asuntojen rahoitus- ja lainoitusjärjestelmiä.
5. Pyritään kehittämään toimenpiteitä, joilla asumiskustannukset pidetään kohtuullisina. Asumistuen saantiin nähden tulee vuokra- ja omistus-asunnoissa asuvien olla tasavertaisessa asemassa. Tähän pääsemiseksi on asumistukea myönnettävä omistus-asunnoissa asuville asunnon valmistaamisvuodesta riippumatta, samoin peruskorjatuissa asunnoissa asuville.
6. Luodaan edellytykset myös yksityis-sektorilla tapahtuvaan vuokra-asuntojen tuottamiseen säätämällä vuokrataso sellaiseksi, että vuokraaja saa kohtuullisen koron sijoituspääomalleen.
7. Toteutetaan toimiva aravavuokra-asuntojen omaksilunastamisjärjestelmä.
8. Kehitetään edelleen menettelytapa-ja, jotka mahdollistavat tehokkaan etukäteissäätännän ja oman asunnon hankinnan pienellä omarahoitusosuudella.
9. Kehitetään asuntojen peruskorjaus-toimintaa ja muita rakennusten energiasäästöä edistäviä toimenpiteitä päämääränä asumiskustannusten kurissapitäminen ja asumisviihtyvyyden lisääminen. Pyrkimykset toteutetaan laajentamalla ja tehostamalla valtion lainoitus- ja peruskorjauksissa ja energiataloudellisissa parannus- ja muutostöissä.
10. Vaikutetaan asuntolainamäärärahojen alueellisiin kiintiöihin tavoitteena valtakunnallisesti tasapuolinen määrärahojen jako ja tuetaan tälläkin tavalla myös maaseudun kyläyhteisöjen tervettä kehitystä.

10 kohdan ohjelmansa perusteluiksi APO esittää seuraavia asuntopoliittisia näkemyksiä:

Maassamme harjoitettavan asuntopoliitiikan on oltava realistista, vallitseviin

olosuhteisiin sopeutettua, mutta kuitenkin kaikin käytettävissä olevin keinoin ja mahdollisuuksin vielä ilmeneviä asumisen epäkohtia ja puutteita poistavaa.

Peruslähtökohtiin kuuluu tällöin pyrkiä luomaan kaikille kansalaisille todelliset edellytykset hankkia halutesaan omistusasunto. Samalla on kuitenkin huolehdittava riittävän vuokra-asuntokannan säilyttämisestä.

On tehostettava julkisen vallan asuntopolitiikkaa ja yksinkertaistettava sekä yhdenmukaistettava valtion asuntot- ja peruskorjauslainojen hakumenetelyä. Myös viranomaiskäsitteilyjä on vähennettävä ja byrokratiasta johtuvia kustannuksia supistettava.

Rinnan asuntotietouden laajentamisen ja tehostamisen kanssa on kehitettävä asunnon hankinnan rahoitusmenetelmiä niin, että yhä useammalla on mahdollisuus pienellä pääomalla omaan asuntoon. Erikoisesti on parannettava tässä suhteessa nuorten parien ja yleensä ensimmäistä omistusasuntoa hankkivien asemaa.

Pyritään myös tehostamaan ja luomaan edellytyksiä asuntosäästännän laajentamiseksi. Tämä edellyttää myös erilaisia tavoitepalkkiomuotoja ja erikoisesti toimia, joilla säästäjälle taataan säästäntäkohteeseen pääsy huolimatta rahanarvon alenemisesta ja rakennuskustannusten nousun aiheuttamista muutoksista.

Toteutetaan vuokra-asuntojen vapaasehtoisen omaksilunastamisjärjestelmä. Edistetään myös muilla keinoin monipuolisten asunnonhallintamuotojen toteutumista samalla asuntoalueella.

Lähtökohdat ja perusteet asuntopoliitille kuntapuutteissa luodaan kuntasuunnitelmissa, jolta pohjalta pyritään kunnan eri osa-alueiden tasapuoliseen kehittämiseen ja kysyntää vastaavaan asuntotuotantoon.

Luodaan kunnan maapolitiikalla ja kaavoituksella edellytykset nykyistä laajemmalle pientalorakentamiselle ottaen maankäytössä huomioon myös yksityisten omistamat alueet ja noudattaen myös kunnallisten tonttien jaossa tasapuolisuutta.

Päämääränä kunnissa harjoitettavalla asuntopoliitilla on luoda ja kehittää terveitä, riittävän palveluvarustuksen omaavia asuntoalueita ja kyläyhteisöjä, jotka ovat omaleimaisia, viihtyisiä ja asukkaiden omaksi tunnustamia.

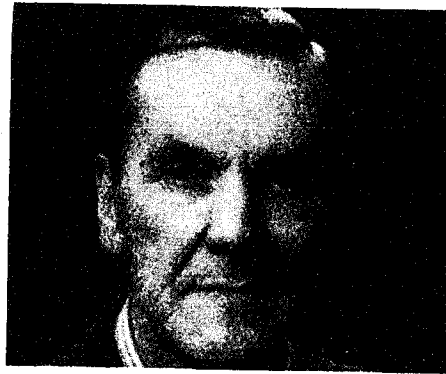
Tehostetaan edelleen vanhan asuntokannan säilyttämiseen tähtäviä toimia ja energiansäästöjä tuovia ratkaisuja. Lisätään peruskorjauksen ja energiansäästön tukitoimia. Otetaan myös vanhat omakotitalot valtion asuntolainoituksen piiriin. Peruskorjauslainoitus laajennetaan koskemaan kaikkia hallinta- ja asumismuotoja.

Tavoitteena on saada sekä kansan- että yksityistaloudellisia säästöjä, parempaa asumisviihtyvyyttä ja parempaa rakennettua ympäristöä.

Kaikin keinoin on myös edistettävä asumiskustannusten alenemiseen tähtäviä toimia. On myös yhdenmukaistettava vapaarahoitteisten ja aravavuokra-asuntojen asumiskustannusten määräytymisperusteet. Kehitetään myös toimia, joilla vaikutetaan vapaarahoitteisen vuokratulokannan säilymiseen.

# Maapakettilakien soveltamisesta

Lakit.lis. Alpo Varjola  
Maanomistajain Liitto ry



Eduskunnan vuonna 1977 hyväksymä maapaketti olisi eräiden suunniteltujen mielestä tullut toteuttaa jo 15 vuotta aikaisemmin, kun kaupungistuminen oli voimakkaimillaan. Silti on sanottu, että maapaketin laeilla on niiden "myöhästymisestä" huolimatta merkitystä kuntien maapolitiikassa. Tähän on kuitenkin huomautettava, että etuostolaki ja rakennuslain lunastusperusteita koskevat muutokset jäivät kuntien maanhankinnasta ilman muuta takalalle, sillä maanhankinta on tapahtunut ja tapahtuu käytännössä voittopuolisesti vapaaehtoisuuden tietä, koska pakkotoimenpiteitä ei mielellään juuri toteuteta. Lunastuslaki, joka on säädetty vuoden 1898 pakkolunastuslain tilalle, tulee kyllä varsin usein sovellettavaksi esim. rautatie- ja voimalinja-alueiden lunastuksissa, joissa on paljon luovuttajia. Maanhankinnan rajoittamislaki eli laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata hyväksyttiin vasta vuoden 1978 puolella ja se tuli voimaan tämän vuoden alussa. Tällä lailla on lähinnä maatalouspoliittiset tavoitteet.

## Kunnan etuosto-oikeus

Etuostolaki (n:o 608/5.8.1977) antaa kunnalle etuosto-oikeuden kiinteistön

kaupassa asema- ja rakennuskaava-alueella sekä sellaisella alueella, joka on kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa osoitettu pääasiassa asuntoalueen muodostamista tai siihen välittömästi liittyvää yhdyskuntarakentamista varten. Lisäksi tulee kysymykseen alue, joka on rakennuskieliossa kaavoittamista varten.

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin myytävä kiinteistö on pinta-alaltaan 6 000 m<sup>2</sup> tai sitä vähemmän. Etuosto-oikeuden ulkopuolelle jäävät myös sukulaisten väliset kiinteistökaupat, mikäli ostaja voisi periä myyjän taikka olisi tällaisen henkilön puoliso.

Menettelystä on laissa määrätty, että kaupanvahvistajalla on velvollisuus ilmoittaa kiinteistökaupoista kunnalle. Jos kunta päättää käyttää etuosto-oikeutta myytyyn kiinteistöön, sen tulee ilmoittaa tästä ostajalle ja myyjälle kahden kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä lukien.

Etuosto-oikeuteen kunnat ovat tähän mennessä turvautuneet vasta muutamassa tapauksessa. Huomattavaa on, että myyjälle ei etuoston käytöstä juuri aiheudu haittaa. Hänellä on mahdollisuus pyytää kunnalta ennakkotieto, käyttääkö kunta etuosto-oikeuttaan, kun kiinteistö myydään ilmoitetulla kauppahinnalla. Kunnalla ei kuitenkaan lain

mukaan ole velvollisuutta vastaamiseen. Mikäli kunta käyttää etuosto-oikeutta, ostajalla on oikeus saada kunnalta takaisin, mitä hän on kaupassa maksanut myyjälle, samaten kärsimänsä muut tarpeelliset kustannukset 5 prosentin korokoineen.

Ostajan eduksi on säädetty, että etuosto-oikeutta ei ole, milloin sen käyttämistä, huomioon ottaen ostajan ja myyjän väinen suhde, on pidettävä ilmeisen kohtuuttomana.

## Lunastusperusteet rakennuslaissa

Laissa rakennuslain muuttamisesta (n:o 609/5.8.1977) on tiukennettu tehokkuuspakkolunastuksen perusteita. Valtioneuvosto voi tietyissä tapauksissa antaa kunnalle luvan sellaisen asema-kaava-alueella olevan tontin lunastamiseen, joka on vajaakäytössä. Sama koskee rakennuskaava-alueella olevaa rakennuspaikkaa. Edellytyksenä luvan antamiselle on, että tontin tai rakennuspaikan omistajalle tai haltijalle on annettu rakentamiskehotus ja että sitä ei neljän vuoden kuluessa ole noudatettu.

Milloin tontilla on käytössä oleva omakoti- tai muu pientalo, rakentamiskehotusta ei kuitenkaan saa antaa sillä perusteella, että tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta.

Kunnan on pidettävä rakentamiskehotuksista julkista luetteloa ja annettu kehotus koskee myös mahdollista uutta omistajaa. Rakentamiskehotuksia on viime aikoina tiettävästi eräissä kunnissa annettu ja tällä tavoin on kiirehditty tonttien rakentamista pääasiallisesti asema- tai rakennuskaavan mukaisesti.

Laissa on myös täydennetty sanearausta koskevia säännöksiä. Lisäksi valtioneuvosto voi myöntää kunnalle lu-

van lunastaa asema- tai rakennuskaava-alueella tietyin edellytyksin alueita mm. liikenteen monitasosijoituksen vuoksi tahi korttelin yhteisiä auto- tai leikkipaikkoja varten.

Käytännössä tärkeimpiä lunastusperusteita kunnan maanhankinnassa on ollut ns. asuntopoliittinen lunastusperuste. Rakentamattomien alueiden lisäksi se on nyt voimassa myös alueella, jolla on maan arvoa nähden vähäisiä rakennuksia. Valtioneuvoston luvalla mainitunlainen lunastus voi tietyin edellytyksin tulla kysymykseen asema- tai rakennuskaava-alueella ja yleiskaava-alueella tahi sellaisella alueella, jonka valtuusto on päättänyt kaavoitettavaksi. Tällä perusteella tuli lunastustoimituksia viime vuonna vireille vain pari.

## Uusi lunastuslaki

Lakia kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta (n:o 603/29.8.1977) sovelletaan jo parhailaan monessa kymmenessä lunastustoimituksessa. Sitä on noudatettava rautatiealueiden, voimajohtoalueiden, maakaasuverkostoalueiden, luonnonsuojelualueiden sekä turvesuoalueiden lunastuksissa. Kaikki kuntien maanhankinnat, mikäli niissä joudutaan lunastustoimiin, toteutetaan lunastuslain nojalla. Tämä koskee esim. katu- ja virkistysalueiden lunastuksia. Lisäksi myös tontinosan lunastus kuuluu kyseisen lain piiriin. Sen sijaan yleisiä teitä koskevat tietoimitukset sujuvat edelleen tietolain mukaan, joka on osaltaan ollut esikuvana uutta lunastuslakia valmisteltaessa.

Menettely eroaa vanhasta pakkolunastusmenettelystä siinä, että lunastukseen kuuluva maanmittaus ja korvausten määrittäminen muodostavat yhtäjaksoisen kokonaisuuden ja valitusasteena on maoikeus. Lunastustoimituk-

nessa voidaan suorittaa myös tilusjärjestelyä. Lunastustoimikuntaan kuuluvat maanmittausinsinööri ja kaksi jakotoimituksia varten valittua uskottua miestä. Lunastettavasta omaisuudesta suoritetaan vaadittaessa ennakkokorvausta yleensä 3/4 lunastuskorvauksen arvioidusta määrästä ja se on maksettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun haltuunotokatselmus on julistettu päättyneeksi.

Mainitut näkökohdat tuntuvat myönteisiltä kiinteistöomistajainkin kannalta varsinkin siitä syystä, että sellaiset toimitukset, joissa kiinteää omaisuutta yleiseen tarpeeseen lunastetaan, saadaan nyt toivon mukaan suhteellisen nopeasti toteutetuiksi.

Lunastettavasta omaisuudesta määrätään lunastuslain mukaan käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Korvauksen perusteissa on kuitenkin eräänlainen poliittinen pukinsorkka, joka tuli lakiin perustuslainsäädäntöjärjestystä noudattamatta. Kun lunastus tapahtuu yhdyskuntarakentamista varten alueella, jolle kunnanvaltuusto on päättänyt laadittavaksi asema- tai rakennuskaavan tai jonka kaavaa on päätetty muuttaa, suoritetaan arvonnousun leikkaus. Huomioon ei oteta kaavan laatimis- tai muuttamispäätöksen jälkeen tapahtunutta maan arvonnousua. Inflaatiosta johtuva arvonnousu tulee kuitenkin korvauksensaajan hyväksi. Leikkaus saadaan suorittaa taaksepäin enintään 7 vuoden ajalta lunastuksen vireillepanosta lähtien, aikaisintaan 1.1.1978 alkaen. Arvonnousupykälää ei kuitenkaan noudateta, kun lunastetaan omaisuutta, jota sen omistaja pääasiallisesti käyttää asu-miseensa taikka ammattinsa tai elinkeinonsa harjoittamiseen.

Lunastuskorvauksen loppuosa on hakijan suoritettava kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun lunastuspäätös on julistettu, ja korvauksille määrätään 6 prosentin korko haltuunotosta lukien.

### Maanhankinnan rajoittaminen

Laki oikeudesta hankkia maa- ja metsätalousmaata (n:o 391/26.5.1978) koskee paitsi yhteisöjen myös luonnollisten henkilöiden tekemiä maa- ja metsätalousmaan kauppoja. Lakia ei sovelleta alueeseen, jonka osalta kunta käyttää etuosto-oikeuttaan etuustolain mukaisesti. Ulkopuolelle jää myös alue, jolla on voimassa asemakaava tai joka on rakennuskielossa asemakaavan laatimista varten, samaten alue, joka rakennuskaavassa tai rantakaavassa taikka vahvistetussa yleiskaavassa on osoitettu muihin kuin maa- ja metsätaloudellisiin tarkoituksiin taikka joka on rakennuskielossa rakennuskaavan laatimista varten.

Maa- ja metsämaan saannolle on saatava lupa. Lupa ei kuitenkaan ole tarpeen sukulaisten välisissä kaupoissa eikä silloin, kun myydyn maan pinta-ala ei ylitä kahta hehtaaria. Tärkeänä poikkeuksena ovat myös sellaiset tapaukset, joissa maa hankitaan käytettäväksi mm. asuntoalueena, rakennuspaikkana, tiemaana, tarveaineen otto-paikkana, teollisuustarkoituksiin tai virkistysalueena.

Maanhankintalupa voidaan evätä, jos maa on sopivasti käytettävissä maatilalain mukaan tilakoon suurentamiseen. Lisäksi edellytetään, että se voidaan maatilatalouden kehittämisrahaston vuotuisessa käyttösuunnitelmassa tarkoitukseen osoitettujen varojen puitteissa lunastaa valtiolle. Lupaviranomaisena on asianomainen maataloustoimisto, jolle julkisen kaupanvahvistajan on lähetettävä ilmoitus tapahtuneista kiinteistönkaupoista. Maanhankintalupa-asiassa on tehtävä päätös neljän kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta.

Laissa on säännökset siitä, missä tapauksissa edellä mainitun pääsäännön estämättä maanhankintalupa on myönnettävä. Kysymys on maan hankinnas-

ta lisäalueeksi taikka käytettäväksi maatilatalouden tai metsätalouden harjoittamiseen pää- tai sivuammattina. Jälkimmäisessä tapauksessa ei kauppa, jos on kyseessä yksinomaan metsämaan ostaminen, saa ilmeisesti haitata maatilalain tarkoituksien toteuttamista.

Jos maanhankintalupa evätään, maatilahallituksella on oikeus ja luovutuksensaajan vaatiessa velvollisuus lunastaa maa kauppakirjassa mainitusta hinnasta tai, jos se ilmeisesti ylittää tai alittaa käyvän hinnan, käyvän hinnan mukaisesta täydestä korvauksesta. Mikäli hinnasta ei sovita, määrää sen lunastustoimikunta lunastuslain nojalla. Maanhankinnan rajoittamislakiin liittyviä mutkia voidaan välttää sillä ta-

voin, että myyjä hakee lupaviranomaiselta ennakkotiedon siitä, tullaanko maanhankintalupa myöntämään tiedustelussa mainituilla ehdoilla tehtävään kauppaan. Ennakkotieto on annettava neljän kuukauden kuluessa.

Kiinteistökauppoja tehdään Suomessa useita kymmeniä tuhansia vuodessa. Laskelmaa siitä, kuinka suuri osa näistä kaupoista kuuluu lupamenettelyn piiriin, ei ole olemassa. Sellaisia tapauksia, joissa valtio kieltäisi luvan ja lunastaisi kiinteistön maatilatalouden tarkoituksiin, tuskin tulee kehittämisrahaston nykyisen rahatilanteen vallitessa olemaan muutamaa kymmentä enempää vuodessa.

# Valtakunnallinen asuntopäivä

## Määrän asemasta enemmän painoa laadukysymyksiin

Maassamme on saatu asuntopolitiikan ja yhteiskunnan yksituumaisin toimenpitein aikaan ihmisten asumisen hyväksi todella paljon. Viime vuosina asuntotuotanto on ollut maailmanennätystasolla ja määrällinen asuntopula on helpottunut. Heti sotien jälkeen siirtoväki ja rintamamiehet asutettiin teholla, joka nyt on saanut kansainvälistä mainetta. Tämä on tunnustuksen arvoista.

Tämän totesi ylipormestari Teuvo Aura avatessaan valtakunnallisen asuntopäivän maailman yhdyskuntasuunnitelun päivänä Finlandia-talossa.

Aura muistutti päiville kokoontuneille asumisen ja rakentamisen asiantuntijoille yhteiskunnallisen toiminnan pitkäjänteisyydestä. Maassamme on pidetty yleisiä asuntokongresseja jo 60 vuoden ajan. Näillä päivillä esitetyt teesit muistuttavat niitä, joita nykyisinkin tuodaan julki. Einar Böök esitti mm. 1937 vaatimuksen asuntoluottojen laina-aikojen pidentämisen tarpeesta. Tällaisia vaatimuksia sisältyy myös tämänpäiväisten asuntopoliitikkojen esityksiin. Neljäkymmenen vuoden takaisen asuntokongressin avaja Yrjö Harvia puolestaan vaati kaavoituksen keinojen tuntuvampaa hyväksikäyttöä asuinympäristöjen laadulliseksi parantamiseksi. Varsin ajankohtaisia teesejä, totesi Aura.

Vielä tarvitaan lisää tietoa, taitoja ja rahaa.

Asuinympäristöjen laadullisen kohottamisen merkityksen halusi myös pääjohtaja Mauno Koivisto nähdä uuden asuntopolitiikan pääteesiksi. Liiallinen asuntomäärien tuottamiseen tuijottaminen saattaa kostautua, kuten Ruotsissa äskeisinä vuosina. Sellaiseen suomalaisilla ei ole varaa, kun jo nyt kansainvälisestikin korkeista investoinneista erittäin suuri osa käytetään asuntorakentamiseen. Rakennusalan vientiin olisi kiinnitettävä enemmän huomiota sen sijaan, että vaaditaan lisää yhteiskunnan halpaa rahaa asuntokysynnän rahoittamiseksi.

Koivisto näki tällaisen rahan syöttämisen vaaralliseksi, koska pikemmin kuin uusien asuntojen tuotanto lisääntyisi, saattaisivatkin vain vanhojen asuntojen myyntihinnat nousta.

Asuntoneuvoston puheenjohtaja Matti Louekosken mukaan vastaisuudessa olisi ennen kaikkea pyrittävä nykyisestä verrattain summittaisesta asuntojen tuotantopolitiikasta entistä hienojakoisempaan asumisen tukijärjestelmään. Lähtökohdaksi tulisi nähdä perheiden asumistarve ja se, ettei kenenkään tarvitsisi enää — kuten



Ministeri Eino Uusitalo esittämässä valtiovalan tervehdystä Valtakunnallisille asuntopäiville. Pöydän takana Asuntoliiton ja Asuntoreformiyhdistysten puheenjohtajat Tapio Koivula ja Teuvo Aura.

Parhaimmillaan oli asuntopäivän esityksiä kuulemassa täysi sali asuntopoliitikoita, eri sektoreiden päättäjiä ja luottamusmiehiä.





Varapuheenjohtaja P-H. Slätte (vas.) kertoi asuntoneuvostosta, puheenjohtaja Alvar Saukko kaavoitus- ja rakennusneuvostosta sekä puheenjohtaja Martti Markkula ympäristönsuojeluneuvostosta.



valitettavan usein on laita — nääntyä väliinputoajana kohtuuttomien asumiskustannusten alle.

Kaavoitus- ja rakennusneuvoston puheenjohtaja Veikko Pihlajamäki näki johtamansa neuvoston tuoneen ja toivottavasti vastakin tuovan kaavoituksen liialliseen virkavaltaisuuteen kansanvaltaisuutta. Kansanedustaja Pihlajamäen mielestä olisi nyt kaikkien edun mukaista säätää laajat yhteiset edut huomioon ottava laki maankamaran ainesten ottamisesta. Kaavoitus- ja rakennusasiain neuvoston puheenjohtajan mielestä tällaisissa koko yhteiskuntaa koskevilla asioissa sorrutaan liian helposti lyhytnäköiseen poliittiseen takti-

kointiin ja "iäisyyskysymysten" turhaan vatvontaan. Hyvän rakentamisen ja onnistuneen kaavoituksen tiellä on myös yhtenäin vaihtuvat oikein-väärin näkemykset.

Näin vaikeuksia eteenpäin menon tiellä on yllin kyllin. Lisäksi monenlaisen keinottelu on vielä usein sotkenut hyvän ympäristön synnyttämistä. Toivoa paremmasta kuitenkin on:

Professori Martti Markkula, ympäristönsuojeluneuvoston puheenjohtaja, totesi nykyisen rakennuslain lähtevän uusien alueiden rakentamisesta. Lainsäädäntöä uudistettaessa pitäisi tästä lähin ottaa ohjeeksi täydentävä ja eheyttävä rakentaminen sekä ympä-



Kaavoitus- ja rakennustutkimuksen neuvottelukunnan puheenjohtaja rakennusneuvos Mikko Mansikkana näki keskeisimmäksi yhdyskuntien tutkimuksen ja niiden suunnittelun sekä rakentamisjärjestelmien kehittämisen. Paljon on vielä sitä, mistä emme tiedä. Tavallisten ihmisten todellisten olojen ja tarpeiden tuntemus olisi kuitenkin rakentajille ja suunnittelijoille välttämätön ehto hyvien ympäristöjen tuottamiseksi. Ihmisten mielestä. Tutkimukseen tarvitaan edellytyksiä, rahaa ja tutkijoita.

Sisäasiainministeri Eino Uusitalo piti päivillä asukkaiden osallistumisjärjestelmien luomista erittäin tärkeänä. Kustannusten kohoamisen hillitsemiseksi myös vuokralaisdemokratiaa olisi kehitettävä. Asuin ympäristön osuus asumisessa on kohoamassa entistä keskeisemmäksi kysymykseksi. Kaavoituksella on tästä lähin ministeri Uusitalon mielestä entistä painokkaammin oltava asuin ympäristön laadullisen parantamisen tehtävä.

ristön suojele ja ennen kaikkea nykyisten asuin- ja elinympäristöjen parantaminen. Ilmansuojelulaki olisi mitä pikimmin saatava aikaan ja maisema otettava suojelun ja suunnittelun kohteeksi myös kaupungeissa, tähdensi Markkula.



## Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille

Rakennuslautakunnan asiana on rakennusasetuksen 12 §:n mukaan huolehtia kunnassa tarvittavasta rakentamisen ohjauksen ja neuvonnan järjestämisestä. Kaupunkiliiton v. 1977 suosittelemien rakennuslautakunnan ja rakennusvalvontatoimiston/-viraston johtosääntöjen mallien mukaan rakennustarkastajan tehtävänä on huolehtia rakentamisen yksityiskohtaista toteuttamista koskevien ohjeiden laatimisesta ja toimittamisesta rakennuslautakunnan vahvistettaviksi, sekä niiden jatkuvasta kehittämisestä.

Kaupunkiliiton hallitus asetti 15.12.1977 toimikunnan tarkistamaan rakennusvalvontaan liittyvät lomakkeet täyttöohjeineen, laatimaan ehdotuksen toimituskirjain lunastamista koskevan taksan tarkistamisesta ja laatimaan rakentajille tarkoitettut rakennustarkastajan ohjeet. Toimikunnan valmistelema lomakkeisto ja ehdotus toimituskirjoista perittävistä lunastusmaksuista on jo aikaisemmin lähetetty suosituksina kaupunginhallituksille.

Toimikunta on saamansa toimeksannon viimeisenä tehtävänä valmistanut ehdotuksen em. johtosääntöjen mallien edellyttämiksi rakennustarkastajan yleisohjeiksi. Ohjeet ovat tarkoitettut ra-

kentajille jaettaviksi yleisiksi ohjeiksi rakentamista koskevissa asioissa. Niissä selostetaan rakentamista koskevia säännöksiä ja viranomaismääräyksiä sekä näiden soveltamisalaa ja tulkintaa. Nämä yleisohjeet eivät ole eivätkä voisiakaan olla rakennusvalvontaviranomaisia yksittäistapauksissa sitovia. Tässä yhteydessä on todettava, että Kaupunkiliiton keväällä 1978 suosittelemat rakennusvalvontalomakkeet, erityisesti niiden lupahakemuslomake sisältävät jo runsaasti rakentajille tarkoitettuja käytännön ohjeita.

Paitsi näitä yleisohjeita, rakennustarkastajan tulisi kussakin kaupungissa, yhteistyössä kaupungin muiden, rakentamisen kanssa tekemisissä olevien viranomaisten kanssa valmistella lisäksi paikallisista syistä johtuvat rakentajien ohjaamista ja neuvontaa kunnassa koskevat paikallisohteet. Tällaisiin ohjeisiin voidaan sisällyttää esim. tämän kirjelman liitteestä ilmenevää rakennusvalvonnan neuvontapisteitä, lupahakemuslomakkeiden jakelupaikkoja, viraston aukioloaikoja, karttapalvelua yms. yleisön palvelun kannalta tarpeellista tietoa.

## Tontin hinta ja rakennuskustannukset

Tekn. lis.

**Veikko Kanerva**

Valtion teknillinen tutkimuskeskus  
Rakennustalouden laboratorio

Tontin hinta määritetään Suomessa pääasiassa hintavertailun perusteella. Tontin hinta arvioidaan vastaavista tonteista aiemmin maksettuja hintoja vertaamalla. Vertailuhintoja ei kuitenkaan aina ole käytettävissä. Tällöin arviointi on pyrittävä suorittamaan jollain muulla tavalla. Näistä vaihtoehtoisista tontin hinnan arviointimenetelmistä on kuitenkin puutetta.

Tässä tutkimuksessa on pyritty kehittämään uusi tontin hinnan arviointimenetelmä. Kehitettyä menetelmää nimitetään tonttihintasuhdemenetelmäksi. Sen mukaan tontin hinta määritetään tontille pystytettävän rakennuksen todennäköisten rakennuskustannusten sekä sen suhteen perusteella, joka muodostuu tietyllä alueella tonttien hintojen ja näille tonteille pystytettävien rakennusten rakennuskustannusten välille. Tätä suhdetta kutsutaan tonttihintasuhdeksi. Kertomalla arvioitavalle tontille rakennettavan rakennuksen todennäköiset rakennuskustannukset tonttihintasuhdeella, saadaan arvio tontin hinnalle.

Koska tonttihintasuhteen vaihtelua ja siihen vaikuttavia tekijöitä ei tunneta, on arviointimenetelmän kehittäminen

edellyttänyt tämän suhteen tutkimista. Tätä varten on kerätty tiedot seitsemän eri kokoisen taajaman alueelta vuosina 1967-1977 (Helsingissä 1935-1976) valmistuneiden uudisrakennushankkeiden tonttihintoista ja rakennuskustannuksista ja niihin vaikuttaneista keskeisistä tekijöistä.

Tonttihintasuhteen lukuarvo ilmoittaa, montako prosenttia tontin hinta on tälle tontille pystytetyn rakennuksen rakennuskustannuksista. Rakennuskustannukset on tonttihintasuhdetta kerätystä havaintoaineistosta laskettaessa muutettu tontin ostovuoden kustannustasoon.

Tonttihintasuhteen käytön tonttihintojen arvioinnissa tekee käyttökelpoiseksi sen vähäinen vaihtelu. Tämä johtuu pääosin siitä, että tontin hinnan ja tälle tontille pystytetyn rakennuksen kustannusten välillä on yleensä positiivinen riippuvuus eli kalliille tontille rakennetaan yleensä kallis rakennus. Tonttihintasuhteen vähäistä vaihtelua voidaan havainnollistaa esittämällä tonttihintojen ja tonttihintasuhteen vaihteluvälit Suomen taajama-alueilla. Ne ovat:

Laskentayksikkö	Vaihteluväli	Vaihtelusuhte
tontin hinta mk/tontin-m <sup>2</sup>	1 mk:sta 5000 mk:aan	1:5000
tontin hinta mk/kerros-m <sup>2</sup>	10 mk:sta 1500 mk:aan	1:150
tonttihintasuhde	2 %:sta 75 %:iin	1:37,5

Tonttihintasuhteen maksimivaihteluväli on noin 1/3 kerros-m<sup>2</sup> kohden lasketujen tonttihintojen vaihtelusta.

### Tonttihintasuhteen määrääminen

Tutkimuksessa on laadittu arviointiohje tonttihintasuhteen määrittämiseksi. Tämän ohjeen avulla voidaan laskea tonttihintasuhde arvioitavan kohteen ja sen sijaintitaajaman eräiden ominaisuuksien perusteella. Näitä ominaisuuksia ovat sijaintitaajaman asukasluku, etäisyys taajaman keskustasta, kiinteistötyyppi ja tontin myyjä.

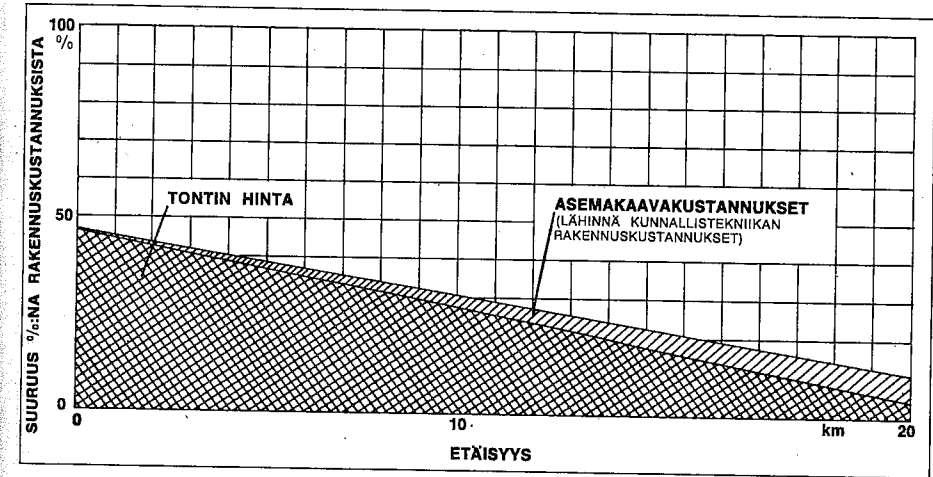
Kiinteistön etäisyys taajaman keskustasta vaikuttaa huomattavasti tonttihintasuhteeseen. Pääkaupunkiseudun osalta tämä riippuvuus on esitetty kuvassa 1. Esimerkiksi Katajanokalla, joka sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä Helsingin keskustasta, kerrostalokiinteistön tonttihintasuhdeeksi saadaan 42-46 % eli tontin todennäköinen hinta on 42-46 % tälle tontille rakennettavan kerrostalon rakennuskustannuksista, kun tontin myy yksityinen. Noin 20 kilometrin päässä Helsingin keskustasta Vantaan ja Espoon aluerakennuskohdeissa tontin hinnan osuus on enää vain muutamia prosentteja näille tonteille rakennettavien rakennusten rakennuskustannuksista.

Tontin hinta ja asemakaavakustannukset muodostavat uudisrakennushankkeen tonttikustannukset. Asemakaavakustannusten suurimman osan

muodostavat korvaukset kunnallistekniikan rakentamisesta. Vanhastaan rakennetuilla alueilla, kuten Helsingin keskusta-alueella, näitä korvauksia ei kuitenkaan enää peritä. Vaikka ne perittäisiinkin, jäisivät ne varsin pieniksi tontin hintaan verrattuna. Aluerakennussopimusten piiriin kuuluvissa kohteissa, joissa asukkaat maksavat kokonaisuudessaan kunnallistekniikan rakentamisesta aiheutuvat kustannukset, on asemakaavakustannuksilla sitävästoin huomattava vaikutus rakennushankkeen tonttikustannuksiin (ks. kuva 1).

Tontin hinnan suuruus verrattuna tälle tontille pystytettävän rakennuksen kustannuksiin vaihtelee kunnan asukasluvun mukaan. Kun tonttihintasuhde vaihtelee Helsingissä uusissa rakennuskohteissa, joiden tontin yksityinen on myynyt, 25 %:sta 45 %:iin, vastaava vaihtelu on Tampereella 10 %:sta 35 %:iin ja Loimaalla 5 %:sta 15 %:iin. Kunnan luovuttaessa tontin, on tonttihintasuhde keskimäärin 0,65-kertainen verrattuna sellaisen kohteen tonttihintasuhdeesta, jonka tontti on ostettu yksityiseltä.

Tontin hinnan ja tälle tontille rakennettavan rakennuksen rakennuskustannusten välillä on yleensä ollut positiivinen riippuvuus, kuten oletettiin.



Kuva 1.

Asuinkerrostalotontin hinnan ja asemakaavarakennusten suuruus %:na rakennuskustannuksista pääkaupunkiseudulla.

### Tonttihintasuhteen kehitys

Tonttihintasuhde ei ole viimeisen 10 vuoden aikana merkittävästi noussut. Sitä vastoin 1960-luvun alkuvuosina tonttihintasuhde on kasvanut Helsingissä ja ilmeisesti myös muissa maamme kaupungeissa nopeasti, joskin kysymystä on nyt selvitetty vain Helsingin osalta.

1930-luvulla tontin hinta oli noin 20 % rakennuskustannuksista. Sota-aikana ja muutamina sitä seuranneina vuosina tonttihintasuhde laski 10 %:iin lähinnä poikkeuksellisten olosuhteiden seurauksena. Todella voimakas nousu asuinkerrostalokiinteistöjen tonttihintasuhdeissa tapahtui 1950-luvun lopussa ja 1960-luvun alkuvuosina. Nousu johtui lähinnä toisen maailmansodan aiheuttamien erityisjärjestelyiden poistamisesta 1950-luvulla ja taajama-alueiden asukasluvun kasvusta. Nousua jatkoi 1960-luvun puoleen väliin asti asuntojen ve-

rohuojennuslakien päättyminen. Viimeisen asuntojen verhuojennuslain päättyminen ylikuumensi myös rakennusmarkkinat vuosina 1965-1967. Tämä aiheutti niin tonttihintojen kuin rakennuskustannustenkin epätavallisen suuren kohoamisen. Tutkimusaineistossa mm. kaikkein korkeimmat yksittäiset tonttihintasuhdeet (noin 70 %) olivat vuosina 1965-1967 valmistuneissa kohteissa. Omakotikiinteistöjen tonttihintasuhteen sodanjälkeinen nousu alkoi jonkin verran myöhemmin kuin asuinkerrostalokiinteistöjen, mutta jatkui tasaisena aina 1970-luvun alkuvuosiin saakka.

### Tonttihintojen kehitys

Sodan päättyminen, taajama-alueiden kasvu ja verhuojennuslakien päättyminen näkyivät myös tonttihintojen kehityksessä. Kun tonttien reaali hinnat vielä 1960-luvun alussa nousivat noin

15 % vuodessa, putosi tämä nousu 1960-luvun loppuvuosina ja 1970-luvun alussa muutamaan prosenttiin. Aivan viime vuosina tonttien reaali hinnat ovat saattaneet jopa laskea. Vuosina 1935-1975 nousivat kerrostalotonttien reaali hinnat Helsingin kantakaupungin alueella keskimäärin 2-2,5 % vuodessa. Vuosina 1955-1975 asuinkerrostalotonttien reaali hinnat nousivat esim. Haagassa noin 6 % vuodessa. Pakilan pien- talotonttien reaali hintojen nousu oli vastaavana aikana noin 13 % vuodes- sa.

### Lopputoteamus

Tutkimustulosten perusteella on tontti-

hintasuhdemenetelmä käyttökelpoinen tonttihinnan arviointimenetelmä. Par- haita arviotuloksia menetelmällä saa- daan kerätyn havaintoaineiston perus- teella asukasluvultaan suurilla paikka- kunnilla.

Tontin hinta ja erityisesti ostotilan- teessa syntyvät hintavaihtelut muodos- tuvat yleensä verraten pieneksi kus- tannuseräksi rakennushankkeen koko- naiskustannuksia tarkasteltaessa. Tä- män vuoksi kannattaa hyvästä tontista maksaa vähän kalliimpikin hinta kuin ostaa huono tontti halvalla. Mikäli kiinteistö myöhemmin joudutaan myy- mään, näkyy hyvän tontin arvo myyn- tihinnassa.

## Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista

**Valtiot.kand. Pertti Linkola  
Suomen Vakuutusyhtiöiden  
Keskusliitto**

Vakuustoitintaan liittyy maassamme olennaisesti vakuutusyhtiöiden vastui- den katteena olevien pääomien tarkoi- tuksenmukainen ja turvaava sijoittami- nen eli vakuutusyhtiöiden toiminta ra- hoituslaitoksina. Vakuutusyhtiöiden vas- tuiden määrää kuvaa sosiaali- ja ter- veysministeriön antamien perusteiden mukaisesti laskettava nk. vakuutustek- ninen vastuuvelka, jonka määrä oli vuoden 1977 lopussa n. 18,5 mrd mk ja joka vakuutusyhtiöiden on katettava lähinnä sijoituksin.

Pääosa vakuutusyhtiöiden sijoituksis- ta on lainoja, joita vakuutusyhtiöistä saavat erityisesti vakuutuksenottajat. Vakuutusyhtiöiden sijoitusten yhteis- määrä oli vuoden 1977 lopussa noin 17,2 miljardia markkaa, josta lainoja oli 14,5 miljardia, mikä oli 14,6 % ra- hoituslaitosten kokonaisluottokannasta. Vakuutusyhtiöiden koko luotonanto ei ole kuitenkaan niiden itsensä ohjatta- vissa, 6,5 miljardia vakuutusyhtiöiden lainoista on nk. TEL-takaisinlainausta joihin TEL-vakuutusmaksuja maksavil- la yrityksillä on vakuutusyhtiön tapa- uskohtaisesta harkinnasta riippumaton oikeus sosiaali- ja terveysministeriön vahvistamien perusteiden mukaisesti. Vakuutusyhtiöiden luottokannassa on myös obligatioiden merkitys suuri, n. 0,6 miljardia, joten vakuutusyhtiöiden

merkitys yritystoiminnan luottopääomi- en ohjaajana ei ole niin suuri kuin luottokannan kokonaismäärän perusteel- la voisi päätellä.

Vakuutusyhtiöt sijoittavat myös suo- raan kiinteistöihin ja kiinteistöosakkei- siin. Vakuutusyhtiöiden kiinteistöjen ja -osakkeiden yhteenlaskettu kirjanpito- arvo oli vuoden 1977 lopussa n. 2,4 mrd. mk.

### Vakuutusyhtiöiden luotonanto rakennustarkoituksiin

Lainoja myöntäessään vakuutusyhtiöt toimivat samojen yleisperiaatteiden mu- kaan kuin muutkin rahoituslaitokset. Kullakin vakuutusyhtiöllä on kuitenkin oma käytäntönsä, jota ne noudattavat luotonannossaan. Lainansaantimahdolli- suuksia voi tiedustella vakuutusyhtiöis- tä. Vakuutusyhtiöt asettavat normaalis- ti lainan myöntämisen ehdoksi varmat vakuudet, joita vakuutusyhtiöitä valvo- van sosiaali- ja terveysministeriön va- kuutusosaston ohjeet edellyttävät. Luot- topäätöstä harkitessaan vakuutusyhtiöt kiinnittävät huomiota tavallisiin kritee- reihin, investoinnin liiketaloudelliseen kannattavuuteen, työllistämisvaikutuk- siin, luotonhakijan asiakassuhteeseen jne. Vakuutusyhtiöt ovat useimmiten margi-

naalirahoittajia, hankkeen päärahoitus on yleensä saatava muista rahoituslaitoksista.

Viime vuosina on noin puolet vakuutusyhtiöiden sijoituslainauksesta suuntautunut rakentamisen rahoitukseen. Vuonna 1977 yli vuoden pituiseksi ajaksi vakuutusyhtiöistä sijoituslainoina nostetuista 1 532 milj. markasta oli yli 700 miljoonaa tarkoitettu erilaisten rakennusinvestointien rahoitukseen. Asuntotuotannon osuus oli tästä noin 230 miljoonaa, teollisuusrakentamisen osuus yli 300 miljoonaa ja muun rakentamisen osuus noin 180 miljoonaa. Jossain määrin ovat vakuutusyhtiöt rahoittaneet myös kunnallistekniikan rakentamista. Vakuutusyhtiöt rahoittavat mieluummin juuri investointitoimintaa, josta noin puolet on talonrakentamista. Kireän rahan aikana vakuutusyhtiöt kuitenkin ovat myöntäneet myös käyttöpääomaluottoja, joihin luotonkysyntä lähinnä on kohdistunut.

Vakuutusyhtiöiden sijoituslainaus myötäilee erityisesti elinkeinoelämän investointitoimintaa, josta teollisuusrakentaminen muodostaa keskeisen osan. Asuntorakentamisen osuus vakuutusyhtiöiden sijoituslainauksessa on viime vuosina jossain määrin pienentynyt, osittain vapaarahoitteen asuntotuotannon vähenemisen seurauksena. Tärkeimmät luotonsaajasektorit nostivat vakuutusyhtiöistä v. 1977 yli vuoden pituisia lainoja seuraavasti:

	1977	
	milj.mk	osuus luotoista
Asuntotuotanto	232	15 %
Teollisuus (muut kuin asuntoluotot)	546	36 %
Kauppa (muut kuin asuntoluotot)	198	13 %
Kuntasektori (muut kuin asuntoluotot)	96	6 %

Varsinaisten rakennusyriytysten suora rahoitus muodostaa osan rakennustoiminnan rahoituksesta. Rakennusyriytiset nostivat vakuutusyhtiöistä vuonna 1977 yli vuoden pituisia lainoja noin 75 milj.mk. Rakennusyriytyksille on kuitenkin myönnetty myös lyhytaikaisempia luottoja, joista ei ole tilastotietoa.

Vakuutusyhtiöiden roolia asuntotuotannon rahoittajana kuvaa se, että asunto-osakeyhtiöt ja osuuskunnat olivat kaikkiaan vuoden 1977 lopussa velkaa vakuutusyhtiöille n. 1,3 miljardia. Kotitalouksien välitöntä asuntorahoitusta harjoittavat vakuutusyhtiöt suhteellisen vähän, jonkin verran lainoitetaan kuitenkin omakotirakentajia.

Vakuutusyhtiöt lainoittavat investointeja kaikkialla Suomessa. Alueorganisaatioiden kehittyminen on helpottanut myös laina-asiakkaitten asioimista vakuutusyhtiöissä.

Vakuutusyhtiöiden luotonannossa ei lähitulevaisuudessa ole odotettavissa merkittäviä suunnanmuutoksia, joten rakennusinvestoinnit tulevat olemaan vakuutusyhtiöiden merkittäviä lainoituskohteita. Vapaarahoitteen asuntotuotannon ja liikerakentamisen hidas kehitys kuitenkin vähentänee rakennusluottojen kysyntää vakuutusyhtiöistä, mikä jossain määrin muuttaa luotonannon suuntautumista.

#### Vakuutusyhtiöt rakennuttajina

Vakuutusyhtiöillä on 21.000 vuokra-asuntoa, joiden yhteispinta-ala on noin 1,25 milj. m<sup>2</sup>. Vakuutusyhtiöiden omistamien muiden rakennusten ja huoneistojen yhteenlaskettu rakennustilavuus on noin 5,1 milj.m<sup>3</sup>, josta vakuutusyhtiöiden omassa käytössä on noin 1 milj. m<sup>3</sup>. Vuokrakiinteistöt ovat siis varsin olennainen osa vakuutusyhtiöiden sijoitustoimintaa.

Viime vuosina ovat liike- ja teollisuusrakennukset olleet etusijalla vakuutusyhtiöiden omassa rakennustuotannossa. Vakuutusyhtiöiden aikaisemmin paljon harjoittama vuokra-asuntotuotanto on vähentynyt. Vuokrasäännöstelyn johdosta asunnosta saatava tuotto on jäänyt suhteellisen alhaiseksi, eikä laaja vuokra-asuntojen rakentaminen ole enää vakuutuksenottajien ja korvauksensaajien etujen mukaista. Mikäli vuokratuotto on liian alhainen, merkitsee tämä sitä, että vakuutuksenottajat subventoivat vuokra-asumista.

Myös muut asuntopoliittiset epävarmuustekijät ovat vähentäneet vakuutusyhtiöiden kiinnostusta vuokra-asuntojen tuottamiseen. Tällainen epävarmuustekijä on mm. ollut pitkään jatkunut keskustelu vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta, josta hallitus lokakuussa 1978 antoi esityksen eduskunnalle.

Aikaisemmin vakuutusyhtiöt harjoittivat rakennustuotantoa lähinnä pääkaupunkiseudulla sekä jossain määrin muissa suurimmissa kaupungeissa. Rakentamispaikkakunnan valintaan vaikuttavat erityisesti vakuutusyhtiön oma kiinteistötarve ja vuokrakiinteistöjen kysyntä paikkakunnalla. Viime vuosina ovat vakuutusyhtiöt enenevässä määrin rakentaneet muualla kuin pääkaupunkiseudulla. Mikäli vuokraaja on tiedossa jo rakennushankkeen suunnitteluvaiheessa, vakuutusyhtiöt voivat suunnitella teollisuus- ja liikerakennuksensa vuokraajan toivomusten mukaiseksi.

Vakuutusyhtiöiden oman rakennustuotannon tulevaisuudennäkymät ovat epävarmat. Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen ei näytä taloudellisesti kannattavalta. Kun myös vuokrattavien liike- ja teollisuusrakennusten yms. kysyntänäkymät ovat heikot ja vakuutusyhtiöillä on tilaa vuokraamatta tai vuokrataso on jäänyt alhaiseksi, eivät edellytykset oman vuokrakiinteistön tuotannon laajamittaiselle jatkamiselle ole suotuisat.

#### Vakuutuskorvaukset ja rakentamisen rahoitus

Vakuutuskorvauksien turvin rahoitetaan lähinnä jälleenrakentamista ja uusinta- ja korvausinvestointeja. Vakuutusyhtiöille ilmoitettiin vuonna 1976 yli 23000 palovahinkoa. Palokorvauksia vahinkovakuutusyhtiöt maksoivat yli 240 milj. markkaa. Merkittävä osa tästä summasta on ilmeisestikin käytetty tuhoutuneen rakennuskannan uusimisen rahoitukseen. Myös mm. murto- ja vovotovahinkojen perusteella maksettavia korvauksia käytetään usein vastaavaan tarkoitukseen.

Luottovakuutusten myöntäminen rakennustoimintaa varten tukee myös rakennustoiminnan rahoitusta tehden vakuutusjärjestelyt joustavammiksi. Yksi maamme vakuutusyhtiöistä on erikoistunut rakennustoiminnan luottovakuutuksiin.

# Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus:

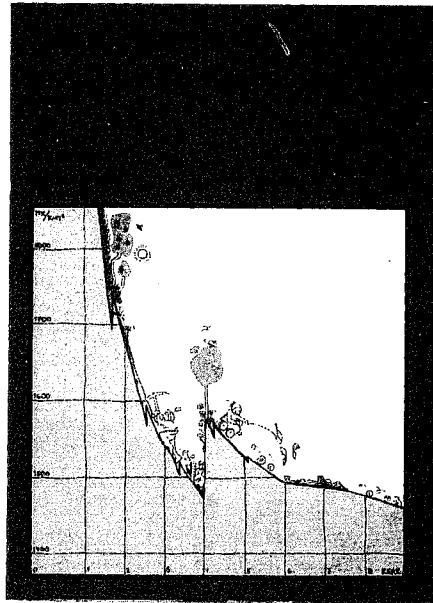
## Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosisäästö

Asuntoalueiden rakentamiskustannuksissa on kaavoituksen keinoin saavutettavissa vuosittain keskimäärin noin 5 % säästö ilman asuin ympäristön laadun heikkenemistä. Tämä merkitsee noin 500 miljoonan markan vuotuista kansantaloudellista säästöä, jolla voitaisiin rakentaa asunnot ja koko asuin ympäristö yli 7000:lle asukkaalle.

Tällaisiin tuloksiin on päädytty sisäasiainministeriön tänään julkistamassa asuntoalueiden taloudellisuustutkimuksessa, joka on tehty Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen maankäytön laboratoriossa. Tutkimuksessa on selvitetty monipuolisesti asemakaavallisten ratkaisujen vaikutukset asuntoalueiden rakentamiskustannuksiin, mistä aikaisemmin on ollut vähän käytännön suunnittelua palvelevaa tietoutta. Tutkimuksen kohteena on ollut 24 eri puolilla Suomea sijaitsevaa asuntoaluetta. Tutkimus jatkuu samojen alueiden energiakustannusten ja muiden käyttökustannusten selvittämisellä.

### Keskeisiä tuloksia

Asuntoalueiden kustannuserot (mk/kerrosneliömetri tai mk/asukas) ovat merkittävät. Asemakaavaratkaisujen mukaiset rakentamiskustannukset vaihtelevat



vat siten, että kalleimmalla alueella kustannukset (mk/kerrosneliömetri) ovat noin 30 % suuremmat kuin halvimmalla alueella. Todellisuudessa asemakaavasta on kuitenkin toteutettu vain osa. Tämän toteutetun osan rakentamiskustannukset ovat 1775..2485 mk/k-m<sup>2</sup> (48500..90700 mk/asukas). Kallein alue on siis noin 40 % kalliimpi kuin halvin alue. Tällöin kustannuserot ai-

heutuvat sekä kaavoituksen että toteutuksen yhteydessä tehdyistä valinnoista.

Tutkimus osoittaa, että suuri osa hyvään elinympäristöön johtavista suunnitteluvaihtoehtoista on mahdollista tehdä siten, etteivät ne nostaa rakentamiskustannuksia vaan jopa laskevat niitä. Keskimäärin voidaan tutkimuksen mukaan säästää noin 5 % laadusta tinkimättä, mikä merkitsee 3000 asukkaalle asuntoalueella yli 10 miljoonaa markkaa. Tällä summalla voitaisiin aikaansaada yhdellä asuntoalueella esim. seuraavaa: rikastuttaa kaikkien kerrostalojen muotoa, kaksinkertaistaa viheralueiden määrää ja kalusteet, rakentaa neljä vapaa-ajan tilaa (à 80 k-m<sup>2</sup>), monitoimitalo (500 k-m<sup>2</sup>), elokuvateatteri, uimahalli, pelikenttä ja viisi kevyen liikenteen alikulkutunnelia.

Asuntoalueen sijainnin huolellisella valinnalla voidaan rakentamiskustannuksiin huomattavasti vaikuttaa ja niitä alentaa. Tällöin on kiinnitettävä huomiota asemakaavoitettavan alueen maaperään, liittymiseen lähiympäristön palveluihin sekä ulkoisiin verkostokytkeihin. Keskenäisen alueen täydentäminen valmiiksi on lähes kaikissa tapauksissa rakentamiskustannuksiltaan selvästi halvempaa kuin uuden alueen rakentaminen. Tämä tulisi ottaa huomioon erityisesti laadittaessa yleiskaavaa ja kuntakohtaisia asuntotuotantohjelmia.

Tutkimus osoittaa, että huonot maaperäolosuhteet voivat aiheuttaa 3000 asukkaalle asuntoalueella yli 20 miljoonan markan lisäkustannukset hyvään maaperään nähden. Erityisesti vaikeissa ja vaihtelevissa maaperäolosuhteissa on järkevää suorittaa jo kaavoitusvaiheessa riittävät pohjatutkimukset. Näihin uhrattavat resurssit tuovat itsensä ta-

kaisin monikymmenkertaisina säästyvien rakentamiskustannusten muodossa.

Tutkimuksessa selvitetään monipuolisesti kohdealueiden rakentamistehokkuuden ja -kustannusten välistä riippuvuutta. Parhaiten kustannuseroja selittää keskimääräinen talokoko, joka ilmaisee kuinka suuria kerrosalaltaan alueen rakennukset keskimäärin ovat. Pientaloalueet ovat keskimäärin muita alueita kalliimpia mutta pien- ja kerrostaloja sisältävät "seka-alueet" on mahdollista suunnitella rakentamiskustannuksiltaan verrattain edullisiksi. Kerrostaloalueet eivät keskimäärin ole halvempia kuin rakentamiskustannuksiltaan edullisimmat seka-alueet. Matalatkin kerrostalot (2-3 kerrosta) ovat varsin edullisia, mikäli niissä sallitaan asunto- tai palvelukerrosalan sijoittaminen maanpäälliseen kellarikerrokseen.

Sekä liikenneverkon että maanalaisten verkostojen kustannusten (mk/k-m<sup>2</sup>) suuri vaihtelu osoittaa, että kustannustietoisella suunnittelulla voidaan verkostokustannuksiin huomattavasti vaikuttaa ja niitä alentaa. Verkostosuunnittelun tulisi olla kiinteä osa asemakaavan muuta suunnittelua jo heti alusta lähtien ja sen tulisi edetä eri verkostojen osalta samanaikaisesti.

Asuntoalueiden toteuttamisvaiheessa tehtävillä valinnoilla voidaan huomattavasti vaikuttaa rakentamiskustannuksiin. Esim. virheellisestä toteuttamisjärjestyksestä aiheutuvat korkotappiot voivat lisätä alueen rakentamiskustannuksia jopa 5 %. Kustannuksia voidaan alentaa laadusta tinkimättä käyttämällä realistinen rakennusoikeus kokonaan, valitsemalla todellista tarvetta vastaavat verkostopoikkileikkaukset sekä määrittämällä kustannustietoisesti alueen toteuttamisjärjestys ja -nopeus.

# Asuntopoliittiseen järjestelmäämme sisältyvistä laeista ja asetuksista sekä niiden sisältämistä asiakokonaisuuksista

## 1. Sisäasiainministeriön tehtäviä asuntotoimen alalla säätelevät normit

Säännökset ministeriöiden yleisistä tehtävistä sisältyvät hallitusmuotoon (HM 44 §).

Sisäasiainministeriön tehtävistä ja toimialasta on säädetty valtioneuvoston ministeriöiden lukumäärästä ja yleisestä toimialasta annetussa laissa (78/22), valtioneuvoston ohjesäännössä (995/43) sekä sisäasiainministeriöstä annetussa asetuksessa (636/78).

Sisäasiainministeriö käsittelee mm. asiat, jotka koskevat asuntotuotantoa ja asunto-oloja sekä asumistukea ja huonevuokrasuhteita (A sisäasiainministeriöstä 7 § 11 -kohta). Edellä olevan mukaisesti sisäasiainministeriölle kuuluu mm. seuraavia tehtäviä asuntotoimen alalla: <sup>1)</sup>

1. Asuntotoimen ja alaistensa viranomaisten (asuntohallitus, lääninhallitukset, kunnat) toiminnan yleinen suunnittelu, kehittäminen, ohjaaminen ja valvominen
2. Toiminta- ja toteuttamissuunnitelmi- en valmistelu ja valmistelun ohjaus

<sup>1)</sup> Tarkemmin tehtäviä on kuvattu asun- tohallintotoimikunnan mietinnön liit- teessä 1

3. Asuntotoiminta ja asuntohallintoa koskevan lainsäädännön valmistelu
4. Tehtävät hallinto- ja henkilöstöasi- oissa.
5. Asuntotuotantolainsäädännössä erik- seen määrätty tehtävät
6. Asumistukitoiminnan yleisestä joh- dosta, ohjauksesta ja valvonnasta huolehtiminen (asuntohallituksen ohella; AsumistukiL 11 §)
7. Kunnille asuntoalueiden hankkimi- seksi myönnettävästä korkotuesta an- netussa laissa annetut tehtävät

## 2. Asuntohallituksesta annettu laki (251/66) ja asuntohallituksesta an- nettu asetus (499/76)

Asuntohallituksesta annetun lain mu- kaan asuntohallituksen tehtävänä on:

- 1) seurata asuntotilanteen ja asuntotuotannon kehitystä, laatia valtakun- nallinen asuntotuotannon kokonais- ohjelma sekä pitää huolta sen to- teuttamisesta ja kehittämisestä
- 2) suunnitella, hoitaa ja valvoa asunto- tuotannon ja asumistason edistämistä ja tukemista tarkoittavia valtion toimenpiteitä sekä ohjata ja valvoa kuntien asuntotuotanto-ohjelmien laa- timista ja kuntien toimesta tapahtu- vaa asuntotuotantoa

- 3) seurata ilman valtion tukea tapah- tuvaa asuntotuotantoa
- 4) käsitellä asuntotuotantolaissa (247/ 66) tai muussa laissa tai asetuk- sessa sille uskotut tehtävät
- 5) käsitellä ne asiat, jotka lain, ase- tuksen tai muun määräyksen mu- kaan kuuluvat 4 päivänä joulukuu- ta 1953 annetussa asuntotuotanto- laissa (488/53) tarkoitettulle valtion asuntotuotantotoimikunnalle, sekä
- 6) tehdä esityksiä asuntotilanteen kehi- tyksen kulloinkin vaatimiksi toi- menpiteiksi.

Asuntohallituksesta annetun asetuk- sen mukaan "Sisäasiainministeriön alai- sena keskusvirastona asuntohallitus seu- raava asunto-olojen kehitystä, suunnittelee, edistää, valvoo valtion tukemaa asun- totuotantoa, johtaa, ohjaa ja valvoo asumistukitoimintaa, pyrkii muutoin kehittämään asunto-oloja sekä suorittaa ne muut tehtävät, jotka sille asunto- hallituksesta annetun lain tai muiden säännösten ja määräysten mukaan kuu- luvat."

Säännöksistä voidaan lukea, että asun- tohallituksen toiminnassa keskeistä on "suunnitella, ohjata, valvoa, edistää" valtion tukemaa asuntotuotantoa, perus- korjaus- ja asumistukitoimintaa.

## 3.1 Asuntotuotantolaki (247/1966) ja asuntotuotantoasetus (881/1968)

Nykyinen asuntotuotantolaki sisältää sekä tavoitteita että keinoja koskevia säännöksiä. Asuntopoliittisia tavoitteita koskevia säännöksiä on löydettävissä erityisesti lain 2, 3 ja 5 pykälistä.

Lain 2 §:ssä asetetaan tavoitteita vuo- sia 1969—1976 koskeville vuosittain myönnettävien asuntolainojen määrälle. Lisäksi opiskelija-asuntoloiden rakenta- mista ja laajentamista varten myönnet- täviä asuntolainoja koskevia tavoitteita sisältyy lain 21 §:n 2 momenttiin.

Lain 3 §:n 2 momentin mukaan laino- ja ja takauksia myönnetään sekä korko- hyvitystä, indeksikorotusta ja lisäkor- koa suoritetaan sijainniltaan, pohjarat- kaisuiltaan, teknisiltä rakenteiltaan ja varusteiltaan sosiaalisesti tarkoituksen- mukaisten sekä hankinta- ja asumis- kustannuksiltaan kohtuullisten asunto- jen aikaansaamiseen.

Lain 5 §:ssä asetetaan lainojen myön- tämisen ja muiden tukitoimenpiteiden edellytykseksi sosiaalinen tarkoituksen- mukaisuus ja taloudellinen tarpeelli- suus.

Asuntotuotantolaki edellä olevan mu- kaisesti sisältää tavoitteita ainakin seu- raaville asioille:

- myönnettävien asuntolainojen mää- rälle
- sosiaaliselle tarkoituksenmukaisuudelle
- taloudelliselle tarpeellisuudelle
- hankinta- ja asumiskustannusten kohtuullisuudelle

Asuntotuotantolain sisältämät keinot asuntopoliittisten tavoitteiden toteutta- miseksi keskittyvät asuntotuotannon edistämiseen. Laki sääntelee valtion asuntolainoitusta ja muuta valtion tu- kea asuntotuotannolle ja asuntojen pe- ruskorjaustoiminnalle.

Lain 1 §:n mukaan asunto-oloja pa- rannetaan myöntämällä asuntolainoja, lisälainoja, antamalla takauksia, maksa- malla korkohyvityksiä, indeksikorotusta ja lisäkorkoa sekä jakamalla tutkimus- määrärahoja. Lain 6 §:ssä säädetään mitä tarkoitusta (uudistuotantoa ja pe- ruskorjausta) varten asuntolainaa myön- netään. Alunperin laki oli uudistuotan- toa painottava. Asuntotuotantolaki si- sältää myös määräyksiä asuntolainoi- tettujen asuntojen käytöstä ja luovutta- misesta. Nykyiseen asuntotuotantolakiin samoin kuin sen soveltamista koskevia säännöksiä sisältävään asuntotuotanto- asetukseen on niiden antamisen jälkeen



tehty lukuisia muutoksia eri kohtiin. (Lakia on muutettu vuosina 1968, 1969, 1970, 1973, 1974, 1976, 1977, 1978).

**3.2 Laki asuntolainoista, -takuista ja -avustuksista (224/1949), laki asutuskeskusten asuntorakennustuotannon edistämisestä (226/1949) ja asuntotuotantolaki (488/1953)**

Otsikossa mainittujen lakien nojalla myönnettyihin lainoihin sovelletaan edelleen pääsääntöisesti mainittujen lakien säännöksiä (asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevilta osin).

**4. Laki kunnille asuntoalueiden hankkimiseksi myönnettävästä korkotuosta (65/1972) ja asetus kunnille asuntoalueiden hankkimiseksi myönnettävästä korkotuosta (235/1972)**

Laissa ja asetuksessa säännellään miten asuntotuotantoa ja siihen liittyviä tarpeita varten tarvittavien alueiden hankkimiseksi myönnettävistä lainoista voidaan kunnille antaa valtion varoista korkotukea.

**5. Laki eräisiin lämmityslaitosinvestointeihin myönnettävistä korkotukilainoista (836/1978)**

Lain mukaan luottolaitosten varoista voidaan myöntää lämmityslaitosinvestointien rahoittamiseen sellaisia lainoja, joiden osalta valtio maksaa luottolaitoksille korkohyvitystä. Näitä lainoja sanotaan korkotukilainoiksi.

**6. Laki asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä (411/1978)**

Laissa säädetään puitteet valtion, Suomen Pankin ja luottolaitosten välillä käytäville neuvotteluille, joissa pyritään sopimaan sellaisista luottolaitoksille annettavista suosituksista, joita noudatta-

malla alueittain vahvistetut asuntotuotantotavoitteet voidaan arvioida rahoituksen järjestymisen puolesta toteutuvan.

**7. Huoneenvuokralaki ( /1961)**

Laki säätelee huoneenvuokrasuhteita. Sitä sovelletaan myös asuntolainoituissa vuokrataloissa asuvien huoneenvuokrasuhteisiin. Sen sijaan vuokramäärityksperusteiden osalta lakia sovelletaan vain sääntelyvuokriin.

Lakia on sen antamisen jälkeen muutettu 11 kertaa. Lain uudistaminen on vireillä.

**8. Asumistukilaki (408/1975) ja -asetus (488/1975)**

Lain mukaan asumistukea myönnetään asumismenojen alentamiseksi ja kohtuullisena pitämiseksi. Laki on luonteeltaan puitelaki: järjestelmän laajuus ja tuen kohdentuminen määräytyy valtioneuvoston päätöksen mukaan. Laissa säädetään lähinnä

- tuen saamisen yleisistä edellytyksistä
- tuensaajaryhmistä
- tukea myönnettäessä huomioon otettavista asumismenoeristä
- hallinnosta ja päätöksenteosta

Asetuksessa säädetään mm. asumistuen hakemisesta, asumistukipäätöksen tekemisestä, tukien maksamisesta.

**9. Laki mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta (713/1975)**

Lain mukaan voidaan valtion varoista myöntää erityisasuntolainaa kunnalle mustalaisväestölle tarkoitettujen asuntojen hankkimista, rakentamista, laajentamista tai korjausta varten sekä suoraan mustalaisväestöön kuuluvalle henkilölle oman asunnon rakentamista, hankkimista, laajentamista tai korjausta varten.

## Pientaloille rakennuskustannusindeksi

Tilastokeskus alkaa tämän vuoden alusta julkaista uutta pientalon rakennuskustannusindeksiä. Se kuvaa pientalon rakennusosien, rakennuttamisen ja työmaan ylläpitämisen kustannuskehitystä. Uusi indeksi antaa viranomaisille, yrityksille ja yksityisille henkilöille lisää tietoa pientalorakentamisen kustannuksista. Sen toivotaan myös vakiinnuttavan pientalonimikkeistöä. Uusi indeksi julkaistaan kuukausittain yhdessä kerrostalon rakennuskustannusindeksin kanssa. Molempien indeksien perusvuosi on 1973.

### Indeksin tarve

Suomessa on laskettu asuinkerrostalon rakennuskustannusten kehitystä kuvaavaa indeksiä jo vuodesta 1922 lähtien. Myös muiden rakennustyyppien indeksien laskemista on jo pitkään pidetty tarpeellisena, koska kustannuskehitys vaihtelee rakennustyypeittäin. Jo vuonna 1972 esitettiin erillisten indeksien laatimista asuinkerrostaloille, pientaloille, teollisuusrakennuksille ja julkisille rakennuksille.

Pientaloindeksin laadintaa on pidetty erityisen tärkeänä, koska pientalojen osuus tuotannosta on jatkuvasti lisääntynyt. Vuonna 1976 valmistuneista asun-

noista jo puolet oli pientaloja. Koko asuntotuotannon arvosta pientalojen osuus oli tuolloin kaksi kolmannesta. Monilla pienillä paikkakunnilla asuntotuotanto on melkein kokonaisuudessaan pientalotuotantoa.

### Indeksitalossa 101,5 neliötä

Indeksin laadinnan pohjaksi valittiin omakotitalo, jonka huoneistoala oli 101,5 neliometriä. Talossa oli neljä huonetta, keittiö, sauna sekä erillinen autokatos ja varastorakennus. Talon julkisivut olivat puuta ja päädyt tiiltä. Talossa oli oma, öljyllä toimiva lämpökeskus. Indeksitalo rakennutettiin omatoimisesti, sopimusmuotona pääasiassa urakkarakentaminen. Alihankintoja käytettiin niukasti. Tuotantotekniikkana oli paikallarakentaminen.

Indeksitalo valittiin kuvaamaan mahdollisimman hyvin nykyistä pientalotuotantoa, josta runsaat puolet on yhden huoneiston taloja. Yli 80 prosenttia omakotitaloista ja noin 60 prosenttia rivi- ja kettjutaloista on pääosaltaan puurakenteisia. Asuntohallituksen AH-pientalotutkimuksessa on osoitettu, että erikokoisten omakoti-, rivi- ja kettjutalojen kustannusjakaumat eivät suuresti poikkeais toisistaan, vaikka eroja onkin.

## Talo-70-nimikejärjestelmä pohjana

Kokonaisindeksin lisäksi monet käyttäjät seuraavat jotain yksityiskohtia, esim. tietyn tarvikkeen kustannuskehitystä. Indeksia alaryhmiin jaoteltaessa on käytetty uutta pientalonnimikkeistöä ja rakennusalalla yleisesti käytettyä Talo-70-nimikejärjestelmää. Näiden järjestelmien mukaisesti rakennuskustannukset on jaettu rakennusosien mukaan pääryhmiin, jotka edelleen on jaettu joko tarkempiin rakennusosiin tai vaihtoehtoisesti aine- ja tarvikkeiden nimikkeisiin rakennusosapohjaisen jaottelun pohjalta. Kustannukset on edelleen ristiintaulukoinnin avulla jaettu kustannuslajin mukaan.

## Painorakenne ja kustannusmuuttajat

Indeksitalon ja nimikkeistön pohjalta on laskettu hankkeen kustannusjakautuma, joka samalla kuvaa indeksin laskennan pohjana olevaa painorakennetta. Ns. rakennusosapohjainen kustannusjakautuma on seuraava: rakennuttaminen 5 pros, maarakennus 7 pros, perustukset 6 pros, runko-, täydentävät ja pintarakenteet 41 pros, kalusteet, varusteet ja laitteet 7 pros, sivu-urakat 22 pros, työmaan käyttökustannukset 4 pros. ja työmaan yhteiskustannukset 8 prosenttia. Jakamalla kustannukset lajeittain saadaan työn osuudeksi 29, aineiden 58 ja palvelujen 13 prosenttia.

Kustannusmuuttajat kuvaavat rakentamisen eri panoksien hintakehitystä. Kukin muuttaja vaikuttaa indeksin kehitykseen kiinteällä painolla. Muuttajat on määritelty erikseen työ-, aine- ja palveluskustannuksille. Erilaisia työpalkkojen seuranta- ja tapoja tutkittiin laajasti kerrostalon rakennuskustannusindeksin uusimisen yhteydessä. Kerrostaloindeksissä käytetään työehtosopimus-

pohjaista palkkakehitystä, johon lisätään lakisääteiset ja työehtosopimuksissa määritellyt sosiaalikulut. Samaan menettelyyn päädyttiin pientaloindeksissäkin.

Pientaloindeksin painorakenne kuvaa yhtä pientaloa ja yhtä toteutustapaa. Kustannusjakautuma voi eri pientalohankkeissa poiketa huomattavastikin. Poikkeamilla ei kuitenkaan ole kokonaisuuden kannalta suurta merkitystä, joten pientaloindeksi sopii hyvin useimpiin tarkoituksiin.

## Korjattava määräajoin

Pientaloindeksin tavoitteena on kuvata muuttumattoman rakennustuotteen kustannuskehitystä. Jotta indeksi vastaisi todellisuutta, tulee sen painorakennetta ja tarvikkevalikoimaa määräajoin korjata. Tällöin tulee huomioida rakennusaineiden ja tuottavuuden kehitys. Voidaan olettaa, että pientalorakentaminen lähiaikoina kehittyy melkoisesti mm. valmiiden rakennekomponenttien laajenevan käytön myötä. Tämän vuoksi olisi aiheellista tarkistaa pientaloindeksin kustannusjakautumaa ja kustannusmuuttajien rakennetta jo lähivuosina ja sen jälkeen joko määräajoin tai tarpeen vaatiessa.

## Julkaistavat indeksiluvut

Pientalon rakennuskustannusindeksi julkaistaan kuukausittain yhdessä kerrostalon rakennuskustannusindeksin kanssa. Uusi indeksi julkaistaan 90 indeksilukuna. Koko rakennushanketta kuvataan "pientalon kokonaisindeksillä". Jättämällä tästä pois rakennuttajan kulut saadaan "pientalorakentajan indeksi".

Kun tästä jätetään pois LVIS-työt ja maalaus, saadaan "pientalon rakennus-

tekniset työt". Myös pientalon LVI-työt julkaistaan omana alaindeksinään. Lisäksi julkaistaan kullekin kustannusjakautuman otsikolle oma indeksilukunsa. Indeksien käyttäjän tulee huomata, että alaotsikoiden kohdalla ilmoitetaan usein ainoastaan aine- tai palveluosuuden kustannuskehitys.

## Pientaloindeksi vuosina 1973—1978

Pientalon rakennuskustannusindeksi on perusvuodestaan 1973 noussut viime vuoden joulukuuhun mennessä lukuun 175.2 eli 75,2 prosenttia. Työindeksi nousi tuona aikana 171.1:een, aineindeksi 175.2:een ja palveluindeksi 184.3:een.

Perusvuodesta viime vuoden keskiarvolukuun 170.7 laskien kokonais-

deksin nousu oli 70,7, työindeksin 63,6 aineindeksin 72,3 ja palveluindeksin 79,2 prosenttia. Vuodesta 1977 vuoteen 1978 kokonaisindeksi nousi 5 prosenttia.

Asuinkerrostalon rakennuskustannusindeksin nousu perusvuodestaan 1973 viime vuoden keskiarvoon oli 80,8 prosenttia ja vuodesta 1977 vuoteen 1978 5,5 prosenttia.

Indeksien laadinta on selvitetty julkaisussa Anders Ekman—Sakari Riihelä: Pientalon rakennuskustannusindeksi, Tilauskeskus, Tutkimuksia N:o 49, Helsinki 1978. Sitä voi tilata Valtion painatuskeskuksesta os. PL 516, 00101 HKI 10, puh. 90-539 011.

## Asunnon tarve korostuu valtion asuntolainoituksessa

Asuntohallitus on 19.1.1979 vahvistanut valtion asuntolainan sekä asuntolainoitettun vuokra-asunnon saantia koskevat ohjeet vuodelle 1979. Ohjeita ryhdytään soveltamaan 15. helmikuuta 1979 lähtien. Niissä on otettu huomioon valtioneuvoston ja asuntoneuvoston viimeaikaiset kannanotot asukkaiden valintaperusteiden kehittämistä.

Lainan ja asunnon saannin perusedellytyksinä ovat suurempiperheiset ja vähävaraisemmat hakijatalouskunnat.

Nyt vahvistetuissa ohjeissa on asuntotarveperusteet ryhmitelty tarpeen ensisijaisuuden mukaan. Ryhmittely perustuu ajatukselle, että asunnottomat, asumiskelvottomissa asunnoissa ja vastaavissa olosuhteissa olevat asetetaan etusijalle ja viimeiselle sijalle asetuvat ne, joilla jo on asunto, mutta se on jonkun vähäisemmän syyn takia epätyytyttävä.

Kuten aikaisemminkin lainan ja vuokra-asunnon hakijoiden tuloja verrataan vahvistettuihin tulorajoihin. Vuokrataloissa sovellettavia alempia, ns. normaaleja tulorajoja on korotettu yleistä ansiotason nousua vastaavasti noin 8 % ja vuokrataloissa käytettävät ylempät tulorajat ovat noin 15 % alempia tulorajoja korkeammat. Omistusasuntoja koskevia perheasuntojen tulorajoja, erityisesti pienempien lainoitusosuuksien

osalta (10-20 %), on korotettu muita tulorajoja voimakkaammin. Tuloista tehtävä ns. puoliso vähennys ja muun tulonsaajan vähennys on korotettu 1 000 markkaan.

Uutta tulorajojen soveltamisessa on se, että kunnat voivat eräissä tapauksissa asuntolainoitettujen vuokra-asuntojen asukkaita valittaessa soveltaa normaalia korkeampaa tulorajaa. Ylempien tulorajojen soveltaminen tulee kysymykseen, jos vapaana oleva asunto on julistettu lehti-ilmoituksella yleisesti haettavaksi eikä alemmat tulorajat alitettavia hakijoita ole ilmaantunut eikä heitä ole kunnan asuntojonossa. Tämä menettely tulee lisäämään asukasvalinnan joustavuutta myös siten, että tässä tapauksessa ei asuntohallituksen lausuntoa enää tarvita.

Harkittaessa tulorajan alittavien hakijoiden keskinäistä järjestystä on ohjeissa korostettu asuntotarpeen merkitystä. Henkilön, jolla voidaan omaisuutensa puolesta katsoa olevan mahdollisuus oman asunnon hankintaan, ei katsota olevan ensisijaisesti vuokra-asunnon tarpeessa.

Jos henkilölle on aikaisemmin myönnetty valtion asuntolaina omistusasunnon hankintaa varten, hänen ei katsota olevan uuden lainan tarpeessa, elleivät hänen elinolosuhteensa perheen kasvun

tai muun syyn johdosta ole olennaisesti muuttuneet. — Erityistapauksissa voidaan alle kolmekymmentä vuotiaille yksinäisille henkilöille osoittaa kaksi huonetta ja keittiön käsittävä asunto ja lapsettomille nuorille pareille kolme huonetta ja keittiön käsittävä huoneisto. Jos asunnossa on enemmän huoneita kuin hakijatalouskunnan henkilöluku edellyttää, ei ylimääräisiä huoneita varten kuitenkaan myönnetä valtion lainaa muille kuin nuorille pareille.

Opiskelijoille, vanhuksille, vammaisille ja muille näihin rinnastettaville asun-

nontarvitsijoille tarkoitettujen asuntolainoitettujen vuokratalojen asukkaiden valintaperusteita on täsmennetty. Keskeistä on, että valinnan tulee näissäkin tapauksissa tapahtua yleisten valintaperusteiden mukaan. Erityisen painavista syistä voidaan asuntohallituksen suositumuksella poiketa normaalista käytännöstä.

Jotta oikeudenmukaiseen tulokseen asunnon ja lainansaajien valinnassa päästäisiin, on ohjeissa erityistä huomiota kiinnitetty siihen, että asunnot julistetaan haettaviksi.

# Omakotilainojen maksatusohjeet

Asuntohallitus on ohjekirjassa 3, Omakotilainat (maaliskuu 1972), sen kohdassa 2.3, antanut ohjeet omakotitaloa varten myönnetyn asunto- ja lisälainan maksamisesta lainansaajille. Maksuerien suuruuden määrittely perustuu asuntotuotantoasetuksen 24 §:ään, jonka mukaan asunto- ja lisälainaa saa rakennusaikana nostaa rakennustyön edistymisen mukaan, edellyttäen, että kiinteistön arvon osoitetaan vastaavan nostettua ja nostettavaksi pyydettyä osaa lainasta lisättynä kiinteistöön paremmalla etuoikeudella kiinnitettyjen ja nostettujen lainojen yhteismäärällä. Edelleen on yleisenä ohjeena ollut, että lainat on pyrittävä maksamaan rakentajille enintään viidessä erässä.

Kuntien taholta on asuntohallitukseen tullut runsaasti kyselyjä lainojen

maksuerien suhteuttamisesta rakenteilla olevan omakotitalon eri rakennusvaiheisiin. Erityisesti on tulkintavaikeuksia aiheuttanut ns. pakettitalojen hankkimisen yleistymisen myös valtion lainoittamassa asuntotuotannossa.

Tehtyjen kyselyjen johdosta asuntohallitus on katsonut olevan syytä tämentää lainojen maksatuksesta annettuja aikaisempia ohjeita alla olevilla ohjeilla. Uudet ohjeet on samalla tarkoitettu helpottamaan 24 §:n tulkintaa.

Ohjeet ovat suositusluontoiset. Maksuerien suorittamisessa on entisistä ohjeista poiketen erotettu toisistaan ne tapaukset, joissa rakentaminen tapahtuu perinteiseen tapaan rakennuspaikalla ja ne, joissa on kysymys valmis-talotoimituksesta.

*Maksuohjeet ovat seuraavat:*

## Omatoiminen rakentaminen

- I erä; 15 % valtion lainoista maksetaan, kun perustukset ovat valmiit.
- II erä; 30 % valtion lainoista maksetaan, kun rakennus on vesikatossa kate kiinnitettynä, ulkoseinät ja yläpohja lämpöeristettynä, ikkunat kiinnitettynä ja väliseinät levytettynä.

- III erä; 20 % valtion lainoista maksetaan, kun lämpö on päällä, sähkötyö pääosiltaan tehty, lattiat tehty, ovet paikoillaan ja maalaustyöt aloitettu.
- IV erä; 20 % valtion lainoista maksetaan, kun kalusteet ovat paikoillaan, maalaustyöt suoritettu ja sisäpuoli on asuttavassa kunnossa
- V erä; 15 % valtion lainoista maksetaan, kun ulkopuolen verhoisuus on tehty, ulkomaalaus suoritettu ja kun rakennus on kaikin puolin valmis ja tontti siistitty.

## Pakettitoimitusrakentaminen

- I erä; 15 % valtion lainoista maksetaan, kun perustukset ovat valmiit.
- II erä; 40 % valtion lainoista maksetaan, kun talopakettin perustoimitus on rakennuspaikalla. Perustoimituksiksi katsotaan: ulkoseinät lämpöeristeinen sekä ovineen ja ikkunoineen, väliseinät ovineen, yläpohja lämpöeristeinen, vesikatto ilman kattopeitettä. Mikäli tehtaan toimitus poikkeaa oleellisesti perustoimituksesta, maksatus voidaan suorittaa maksuprosenttia suurentamalla tai pienentämällä.
- III erä; 15 % valtion lainoista maksetaan, kun lämpö on päällä, sähkötyöt pääosiltaan tehty, lattiat tehty, ovet paikoillaan ja maalaustyöt aloitettu.
- IV erä; 15 % valtion lainoista maksetaan, kun kalusteet ovat paikoillaan, maalaustyöt tehty ja sisäpuoli on täysin asuttavassa kunnossa.
- V erä; 15 % valtion lainoista maksetaan, kun rakennus on täysin valmis ja tontti siistitty.

# Valtion asuntolainojen lainaehdot

## Asunto-osakeyhtiöt

### 1. Talokohtainen asuntolaina

#### Lainoitusvuosi 1.7.1968-

Kuoletus:	1— 3 vuosina	0 %
	4— 7 ”	1,0 %
	8—12 ”	3,0 %
	13—24 ”	6,75 %

- Lainan määrä enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista
- Korko 3 %
- Laina-aika 25 v

### 2. Rakennusaikainen laina

- Asuntolainan suuruus enintään 30 % lainoituksen perusteena olevista rakennuskustannuksista
- Laina-aika 3 vuotta, johon voidaan myöntää enintään vuoden mittainen pidennys
- Takaisinmaksu 9 kuukauden kuluessa rakennuksen valmistumisesta
- Korko 3 %

### 3. Henkilökohtainen osakelaina

#### Lainoitusvuosi 1.7.1968—1973

Kuoletus:	1— 5 vuosina	0 %
	6— 9 ”	4,0 %
	10—11 ”	12,0 %
	12—14 ”	20,0 %

- Lainan määrä enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista
- Laina-aika 15 v (voidaan myöntää pidennystä 25 v asti)
- Korko 3 %

Kuoletus (II):	1— 3 vuosina	0 %	— II-kuoletuskaaviota sovellettu harvemmin
	4— 9 ”	4,0 %	
	10—11 ”	8,0 %	
	12—14 ”	20,0 %	

## Lainoitusvuosi 1974—

### a) Laina-aika 15 v

Kuoletus:	1— 5 vuosina	0 %
	6— 7 ”	2,0 %
	8—10 ”	6,0 %
	11—12 ”	12,0 %
	13—14 ”	27,0 %

- Lainan suuruus enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista
- Korko 3 %

### b) Laina-aika 12 v

Kuoletus:	1— 5 vuosina	0 %
	6— 7 ”	4,0 %
	8— 9 ”	16,0 %
	10—11 ”	30,0 %

- Lainan suuruus enintään 20 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista
- Korko 3 %

### c) Laina-aika 10 v

Kuoletus:	1— 5 vuosina	0 %
	6. vuotena	10,0 %
	7. ”	20,0 %
	8— 9 vuosina	35,0 %

- Lainan suuruus enintään 10 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista
- Korko 3 %

## Omakotitalolainat

### Lainoitusvuosi 1.7.1968—1973

Kuoletus:	1— 5 vuosina	0 %
	6— 9 ”	4,0 %
	10—11 ”	12,0 %
	12—14 ”	20,0 %

- Lainan määrä enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista
- Laina-aika 15 v (voidaan myöntää pidennystä 25 v asti)
- Korko 3 %

Kuoletus (II):	1— 3 vuosina	0 %
	4— 9 ”	4,0 %
	10—11 ”	8,0 %
	12—14 ”	20,0 %

- II-kuoletuskaaviota sovellettu harvemmin

## Lainoitusvuosi 1974—

### a) Laina-aika 15 v

Kuoletus: 1— 5 vuosina	0 %
6— 7 ”	2,0 %
8—10 ”	6,0 %
11—12 ”	12,0 %
13—14 ”	27,0 %

### b) Laina-aika 12 v

Kuoletus: 1— 5 vuosina	0 %
6— 7 ”	4,0 %
8— 9 ”	16,0 %
10—11 ”	30,0 %

### c) Laina-aika 10 v

— Kuoletus: 1— 5 vuosina	0 %
6. vuotena	10,0 %
7. ”	20,0 %
8— 9 ”	35,0 %

### Henkilökohtainen lisälaina

#### Lainoitusvuosi 1.7.1968—

Kuoletus: 1— 8 vuosina

— Lainan suuruus enintään 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista  
— Korke 3 %

— Lainan määrä enintään 20 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista  
— Korke 3 %

— Lainan määrä enintään 10 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista  
— Korke 3 %

— Maksettava takaisin yhdellä kertaa tai tietyin edellytyksin 9—25 v kuluessa lainan myöntämisestä  
— Korke 1—8 vuosina 0 %  
9. vuotena 3 %

— Lainan määrä 10, 20 tai 30 % lainoituksen perustana olevista rakennuskustannuksista. Lainan saannin edellytyksenä on, että lainan saajalle on myönnetty tai myönnetään 30 % valtion asuntolaina tai että asunto on valtion talokohtaisesti lainoittamassa asunto-osakeyhtiötalossa.

### Henkilökohtaisen osakelainan ja omakotitalolainan kuoletusrakenne tilanteessa, jossa henkilö saa myös lisälainaa

#### Lainoitusvuosi 1.7.1968—1973

Kuoletus: 1— 8 vuosina	0 %
9—10 ”	6 %
11—12 ”	18 %
13—14 ”	26 %

#### Lainoitusvuosi 1974—

Kuoletus: 1— 8 vuosina	0 %
9—10 ”	4 %
11—12 ”	16 %
13—14 ”	30 %

## Asuntohallituksen periaatepäätökset 1978

Asuntohallitus antoi vuoden 1978 aikana seuraavat periaatepäätökset:

4.1.1978 yleiskirje vuokrasulusta ja aravavuokrista ym. kunnanhallituksille sekä vuokra- ja osuuskuntataloille;

18.1.1978 kirjelmä ja ohjeet kuntien toimesta urakkakilpailun kautta tapahtuvasta rakennuttamisesta;

18.1.1978 vahvistettiin teknisellä osastolla tehtävien kustannusten vahvistamispäätöksen perushintatasoksi normaaliasuntojen osalta 1 580 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1 850 mk/as.m<sup>2</sup>;

22.2.1978 vahvistettiin perushintatasoksi normaaliasuntojen osalta 1 600 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1 870 mk/as.m<sup>2</sup>;

8.3.1978 päätettiin, että asunto- ja lisälainat voivat jäädä kunnan vastattaviksi toistaiseksi tai määräajaksi ja hyväksyttiin periaate, että asuntohallitus voi antaa siihen suostumuksen seuraavilla edellytyksillä: Vuokra-asuntojen varaamista asunto-osakeyhtiötalosta voidaan paikkakunnan olosuhteet huomioiden ottaa pitää asuntopoliittisesti ja sosiaalisesti tarkoituksenmukaisena erityisenä syynä, tai kunta ei saa luovu-

tettua lunastamia osakkeita asuntonuotantolain 5 §:n edellytykset täyttävälle henkilölle, tai pysty osoittamaan sanotunlaista ostajaa. Lisäksi edellytetään, että kunta huoneistoihin asukkaita valitessaan noudattaa asuntohallituksen vuokra-asuntojen asukkaiden valinnasta antamia ohjeita;

15.3.1978 hyväksyttiin niiden perusteiden määrääminen, joita noudatetaan vahvistettaessa asuntolainan avulla peruskorjatun vuokratalon vuokra;

19.4.1978 vahvistettiin perushintatasoksi normaaliasuntojen osalta 1 650 mk/as.m<sup>2</sup> sekä vanhustentalojen osalta 1 870 mk/as.m<sup>2</sup>;

22.3.1978 vahvistettiin normaaliasuntojen perushintatasoksi 1 600 mk/as.m<sup>2</sup> ja vanhustentalojen osalta 1 870 mk/as.m<sup>2</sup>;

22.3.1978 vahvistettiin asiainhoitopalkkioiden suuruudet korottaen 20.4.1977 vahvistettuja palkkioita siten, että suuremmissa kohteissa palkkio pysyy ennallaan ja pienemmissä kohteissa korotus on keskimäärin 10 pros.

26.4.1978 hyväksyttiin henkilökohtaisen asunto- ja lisälainan suuruuden määräytyminen normia väljemmän asumisen yhteydessä. Asukkaiden ja lainan saajien valintaa koskevien ohjeiden mukaan normeja väljempää asumista



voidaan harkinnan mukaan eräissä tapauksissa hyväksyä;

26.4.1978 päätettiin, että jo myönnettyjen valtion ensisijaisten lainojen korkoa alennetaan 1.5.1978 lukien yhdellä prosenttiyksiköllä ja että 1.5.1978 lähtien myönnettävien ensisijaisten lainojen korko on toistaiseksi 7 1/2 prosenttia;

26.4.1978 annettiin ohjeet 1979 myönnettävien talokohtaisten ja henkilökohtaisten lainojen hakuajoista ja hakumenettelystä sekä lainahakemusten käsittelyssä kunnassa ja lääninhallituksessa huomioonotettavista näkökohdista. Ohjeet jaettiin kunnanhallituksille, lääninhallituksille ja rakennusvalvontaviranomaisille;

24.5.1978 vahvistettiin normaaliasuntojen perushintatasoksi 1 650 mk/as.m<sup>2</sup> ja vanhustentalojen osalta 1 870 mk/as.m<sup>2</sup>;

31.5.1978 päätettiin asuntolainoitettujen vuokrahuoneiston käyttämisestä keskitetyn huollon yhteydessä huoltomiehen asuintoina;

7.6.1978 päätettiin ennen 1954 asuntolainoitettujen asunto-osakeyhtiöiden valvontaa koskevan ilmoitusvelvollisuuden muuttamisesta;

16.6.1978 päätettiin uuden lainoituksikohteen liittämistä vuokrien tasausr ryhmään;

21.6.1978 päätettiin yleiskirjeestä kunnille koskien asuntotuotanto-ohjelmia vuosiksi 1979—83 ja ohjelmointijärjestelmän uudistamisesta;

19.7.1978 vahvistettiin kesä-heinäkuun hintatasoksi normaaliasuntojen osalta 1 650 mk/as.m<sup>2</sup> ja vanhustentalojen osalta 1 870 mk/as.m<sup>2</sup>;

23.8.1978 muutettiin lämmityslaitoksille vahvistettuja korko- ja takaisinmaksuehtoja noudatettavaksi 1.10.1978 lukien;

23.8.1978 vahvistettiin perushintatasok-

si normaaliasuntojen osalta 1 650 mk/as.m<sup>2</sup> ja vanhustentalojen osalta 1 870 mk/as.m<sup>2</sup>;

30.8.1978 päätettiin ohjeista energiataloudelliseen korjaustoimintaan käytettävistä avustuksista;

6.9.1978 päätettiin tilivelkojen koron ja lyhennysten huomioonottamisesta asuntolainoitettujen vuokra- tai osuuskuntatalon vuokria määrättäessä;

20.9.1978 vahvistettiin normaaliasuntojen perushintatasoksi 1 650 mk/as.m<sup>2</sup> ja vanhustentalojen osalta 1 870 mk/as.m<sup>2</sup>;

27.9.1978 päätettiin antaa yleiskirje aravavuokrien korottamisen ajoittamisesta, korotusten suuruudesta, vuokramääräytymisperusteista sekä hakemusten menettelystä;

27.9.1978 päätettiin omakotitalojen rakentamista varten myönnettyjen asunto- ja lisälainojen maksatusta koskevien ohjeiden täydentämisestä maksuerien suuruuden määrittelyn osalta;

25.10.1978 päätettiin 1979 asuntolainojen myöntämisvaltuudesta omakotitalon rakentamista varten myönnettävien asunto- ja lisälainojen määräytymisessä sovellettavista enimmäislainoitusarvoista;

1.11.1978 vahvistettiin loka-marraskuun hintatasoksi normaaliasuntojen osalta 1 690 mk/as.m<sup>2</sup> ja vanhustentalojen osalta 1 920 mk/as.m<sup>2</sup>;

15.11.1978 todettiin leimaverolain 11.8.1978 tapahtunut muutos. Hyväksyttiin esitys, että asuntohallitus ryhtyy tarpeellisiin toimenpiteisiin leimaverolain muuttamiseksi siten, että asunto-osakkeiden luovutuksessa päästäisiin yksinkertaisempaan käytäntöön.

20.12.1978 vahvistettiin joulukuun perushintatasoksi normaaliasuntojen osalta 1 690 mk/as.m<sup>2</sup> ja vanhustentalojen osalta 1 920 mk/as.m<sup>2</sup>.

## Omatoimirakentaminen tutkittiin Lahden asuntomessuilla

Naapurit ja oman rakennuskohteen vastaava rakennusmestari ovat omatoimirakentajan tärkeimmät tiedonlähteet. Näin oli myös Lahden asuntomessuilla siitä huolimatta, että myös kaupunki pyrki antamaan rakentajille tehokasta rakentamisen ohjausta. Messuilla todettiin lisäksi, että kirjallista ohjemateriaalia ei kannata suunnata ammattitaidottomalle omatoimirakentajalle. Informaatio olisikin suunnattava ensisijaisesti niille rakennusalan henkilöille, joille rakentamisen välitön ohjaustehävä lankeaa.

Mm. edellä oleva käy ilmi Lahden kaupunkisuunnitteluvirastossa tehdystä ja osittain asuntohallituksen rahoittamasta tutkimuksesta, jonka kohteena olivat Lahden asuntomessuille rakennettua omakotihanketta. Tutkimuksella pyrittiin kokoamaan tietoa kunnan suorittamaa ryhmämuotoisen, tyyppitaloihin perustuvan pientalorakentamisen ohjausta ja kehittämistä varten. Tutkimus syventää Oulun asuntomessujen yhteydessä tehdyn vastaavan tutkimuksen tulosta.

Rahoitus on tietenkin eräs rakentamisen keskeinen ongelma. Sen ohella tutkimus toi esille useita muita ongelma-alueita. Rakentajien mielestä mm. kaava-suunnittelu ei aina ole riittävän

hyvää ja omatoimirakentajan itsensä on vaikea osallistua suunnitteluun. Myös rakentamiseen liittyvät välttämättömät yhteydet eri viranomaisiin koettiin suurena hankaluutena. Lisäksi monen omatoimirakentajan kohdalla oma asiantuntemattomuus ilmeni mm. vaikeutena päättää vaihtoehtoisista rakentamistavoista ja mitoittaa työmäärät oikein. Opastusta oli vaikea saada työn kuluessa ja lopputuloksena näistä kaikista tekijöistä saattoi olla liiallinen kiire sekä lopputulos, joka ei ollut laadullisesti paras mahdollinen.

Valmiisiin talotyyppeihin perustuva omatoiminen ja ryhmässä tapahtuva rakentaminen osoittautui käyttökelpoiseksi. Näin oli mahdollista saada naapurirakentajilta neuvoja ja vaihtaa kokemuksia, suorittaa yhteishankintoja ja käyttää yhteisiä työkuntia ja laitteita.

Omatoimirakentajaa tuntuu yleensä tyydyttävän se ympäristö, joka yhtenäisellä rakentamistavalla ja tyyppitaloilla saavutetaan. Kaikille tällainen rakentamistapa ja tuloksena oleva ympäristö ei kuitenkaan ole mieluinen. Tonttijaosta voidaan todeta, että vaikka kaikki eivät hyväksyneetkään Riihelässä käytettyä tonttijakoa, ero todellisen tonttikoon ja toivottujen tonttikokojen välillä ei ollut kovinkaan suuri.

Tutkimuksessa todetaan myös, että

omatoimirakentamisen ohella ei saa unohtaa myöskään puhdasta tuottajamuotoista pientalorakentamista. Tässä rakentamistavassa nimittäin rakentamisen ohjausongelmat ovat pienemmät, teknillinen laatu yleensä paranee ja suuronttien myötä kunnan rakentama ulkoinen kunnallistekniikka ja sen aiheuttamat kustannukset ovat pienemmät. Suurtonteilla on toki myös mahdollista toteuttaa omatoimista rakentamista asunto-osakeyhtiömuotoisena.

Ryhmärakentaminen edellyttää, että rakentamisen ajankohdasta sovitaan yhteisesti. Vaikuttaa lisäksi suotavalta, että myös omatoimirakentajille asetetaan tontinluovutusehdoissa rakennuksen valmistumisen määräaika. Rakennusajan tulisi olla sellainen, että siihen on mahdollista sovittaa kaksi vuosilomaa.

Tutkimuksen valossa omatoimirakentamiseen soveltuvat parhaiten sellaiset

talotyypit, joissa sisäratkaisut ovat helposti muunneltavissa, mutta runkoratkaisut ovat yksityiskohtaisia. Lahdessa ei kunta laadittanut LVI-suunnitelmia, päin vastoin kuin Oulussa. Rakentajat olivat tähän tyytymättömiä ja on ilmeistä, että suunnitelma-asiakirjojen tulee sisältää myös LVI-suunnitelmat, joita rakentaja tarvittaessa voi muuttaa.

Vaiheittain rakentaminen tuntuu olevan vähemmän kiinnostava vaihtoehto. Lahden messujen talotyypeistä kaksi oli suunniteltu silmälläpitäen vaiheittain rakentamista. Yhdessäkään kohteessa ei tätä mahdollisuutta kuitenkaan käytetty.

Tehty tutkimus liittyy Lahden kaupungin pientalo-ohjelman laatimiseen. Näin ollen edellä esiteltyjä tuloksia tullaan tutkimaan tarkoin kaupungin elimissä, kun kaupungin pientalopoliitiikkaa kehitetään.

## Rakennusten säilyttäminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

Useimmat vanhat ja monet uudehkoikin asuntoalueet, varsinkin väljät omakotialueet ja vanhat puutaloalueet ovat olleet maassamme voimakkaan muutoksen alaisena. Pientaloalueita on kaavoitettu kerrostaloalueiksi silloinkin, kun ne sellaisenaan olisivat olleet käyttökelpoisia ja viihtyisiä asuinalueita. Omaleimaisia, yhtenäisiä kaupunkimiljöitä ei meillä useinkaan ole katsottu säilyttämisen ja suojelemisen arvoiseksi. Ylipäänsä historiallista jatkuvuutta ympäristössämme ei ole riittävästi arvostettu. Kuitenkin olemassa olevan rakennuskannan säilyttämistä puoltavat kulttuurihistoriallisten syiden lisäksi niin taloudelliset, sosiaaliset kuin asutopiittisetkin syyt. Suhtautuminen olemassa olevaan rakennuskantaan on viime aikoina muuttunut ja rakennuskannan käyttöarvot on paremmin tiedostettu.

Kaavoitusohjeella "Rakennusten säilyttäminen kaavoituksessa ja rakentamisessa" sisäasiainministeriö haluaa vaikuttaa rakennussuojelun esiintuomiseen ja tehostamiseen sekä kaavoitusvaiheessa että varsinaisessa rakennusvaiheessa. Ohjeessa on lainsäädännön viimeaikaisen kaavoituskäytännön ja eräiden kannanottojen esittelemisellä pyritty siihen, että kaavoitus- ja rakennusvalvontaviranomaiset hallinnon eri tasoilla kiinnittäisivät aikaisempaa enemmän

huomiota rakennussuojelun merkitykseen ja niihin keinoihin, joita on heidän käytettävissään.

Sisäasiainministeriö tulee silloin kun se käsittelee asemakaava- ja poikkeuslupa-asioita erityisesti valvomaan, että suurta huolellisuutta on noudatettu seuraavien alueiden suunnittelussa 1) säilyneet perinteiset maa- ja metsätalouksella kalastus- ja poronhoitoyhdyskunnat, 2) vuosisadan alkupuolella ja sitä ennen rakennetut yhtenäiset, pääasiassa puisista asuinrakennuksista koostuvat tiiviit asuntoalueet ja huvilayhdyskunnat, 3) puurakenteiset laitosrakennukset, jotka on rakennettu ennen maamme itsenäistymistä, 4) kivirakenteiset asuin-, liike- ja laitosrakennukset, jotka on rakennettu ennen maamme itsenäistymistä, 5) vanhojen teollisuusyhdyskuntien arvokkaat osat, 6) historialliset maantiepäristöt ja rautatierakennukset, 7) vanhat puistot, 8) kauppa- ja liikerakennukset ja muut historialliset liikerakennukset ja 9) kirkollisten rakennusten ympäristöalueet.

Ohjeessa korostetaan kaavoituksen käyttökelpoisuutta rakennussuojelun välineenä. Säilyttävä ja täydentävä vaihtoehto tulisi aina tutkia rakennettujen alueiden kaavoituksen yhteydessä, jotta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja rakennuskantaa voitaisiin käyttää

hyväksi.

Yleiskaavoituksessa ei yleensä voida puuttua yksittäisten kohteiden suoje- luun, mutta se on erinomainen väline suoje- lun suunnittelussa ja edellytysten luomisessa koko kunnan alueella.

Monilla asemakaavan teknisillä rat- kaisuilla vaikutetaan olennaisesti raken- nuskannan säilyttämismahdollisuuksiin,

vaikka ei olisikaan kysymys rakennus- ten suojelusta. Ohjeessa tarkastellaan mm. rakennusoikeuden, rakentamista- van ja korttelialueiden käyttötarkoitus- ten määrittelyn vaikutusta olemassa olevien rakennusten hyväksikäyttöön sekä esitetään esimerkkejä asemakaava- määräyksistä, joilla nykyiset olosuhteet voidaan paremmin ottaa huomioon.

## Asunto-osakkeiden luovutusleimaveron suorittaminen

### 1. Leimaverolain muutos

Leimaverolakia on muutettu 11.8.1978 (620/78). Lainmuutos astuu voimaan 1.1.1979. Muutetun lain 87 §:n mukaan asunto-osakkeiden luovutusleimaveron suorittaminen kahden kuukauden kulu- essa myynnin tapahtumisesta. Myöhäs- tyneestä suorituksesta on seurauksena veronlisäys. Mikäli maksuvelvollinen, sen jälkeen kun leimaveron ei ole mää- rääjässä suoritettu, ei verotoimiston ke- hoituksesta osasto suorittaneensa säädettyä leimaveron ja veronlisäystä, tulee lääninveroviraston maksuunpanna leimaveron säädettyine veronlisäyksineen.

### 2. Asunto-osakkeiden luovutus- ja osto- sopimuksen muuttaminen

Koska lain voimaantulon jälkeen lei- maveron suorittaminen kahden kuukau- den kuluessa myynnin tapahtumisesta,

muutetaan valtion lainoittamien osak- keiden luovutus- ja ostosopimuksen täyt- tämisessä noudatettua menettelyä siten, että luovutus- tai ostosopimuksen ase- masta laaditaan asunto-osakkeiden luo- vutusta tai ostoa koskeva esisopimus. Sen jälkeen kun ostaja on saanut pää- töksen anomastaan henkilökohtaisesta asunto- ja lisälainasta ja osakkeiden lopullinen kauppahinta tiedetään voi- daan laatia osakkeita koskeva varsi- nainen kauppakirja. Niiden ostajien kanssa, jotka eivät hae valtion lainaa, voidaan suoraan laatia varsinainen kauppakirja edellyttäen, että osakkei- den lopullinen kauppahinta tiedetään siinä vaiheessa.

### 3. Voimaantulo

Uutta käytäntöä ryhdytään noudatta- maan välittömästi.

## Yli 54 400 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna

Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan viime vuonna valmistui 54 400 asuinhuoneistoa. Tämä on 3 prosenttia vähemmän kuin vuonna 1977. Kaupungeissa valmistui 33 700 asuntoa eli 6 prosenttia vähemmän kuin edellisenä vuonna ja muissa kunnissa 20 700 asuntoa eli 3 prosenttia enemmän kuin vuonna 1977. Kokonaishuoneistoalaa valmistui 4,4 miljoonaa neliometriä eli saman verran kuin vuonna 1977.

Pientaloasuntojen osuus koko tuotannosta oli 55 prosenttia. Omakotiasuntojen osuus kasvoi 6 prosenttia ja rivitaloasuntojen osuus 8 prosenttia. Ker-

rostaloasuntojen osuus sen sijaan laski 13 prosenttia.

Vuoden 1978 neljännellä neljänneksellä valmistui 16 400 asuinhuoneistoa. Laskua edellisen vuoden vastaavaan neljännekseen oli 5 prosenttia. Kokonaishuoneistoalaa valmistui 1,4 miljoonaa neliometriä. Pientaloasuntojen osuus neljännellä neljänneksellä valmistuneista asunnoista oli 61 prosenttia.

Asuinhuoneistojen keskikoko 1978 oli 79 neliometriä ja neljännellä neljänneksellä 84 neliometriä.

Muutosprosentit on laskettu tarkistamattomista ennakkotiedoista.

## Rakennusluvut vuonna 1978

Viime vuonna myönnettiin rakennuslupia lähes 42 miljoonalle rakennuskuutiometrille. Määrä on suunnilleen sama kuin vuonna 1977, ilmenee Tilastokeskuksen laskemista ennakkotiedoista. Asuinrakentamiseen myönnettiin lupia 17,9 miljoonalle kuutiometrille. Vähennystä oli 5 prosenttia vuoteen 1977 verrattuna. Teollisuusrakennusten ryhmässä sen sijaan oli 5 prosenttia kasvua vuodesta 1977. Lupia myönnettiin 8,6 miljoonalle teollisuusrakennuskuu-

tiometrille.

Viime vuonna sai rakennusluvan 53 400 asuinhuoneistoa, mikä on 3 600 vähemmän kuin vuonna 1977. Vähennys tulee lähes kokonaan kerrostaloasuntojen osalle. Luvan saaneista huoneistoista oli 31 000 pientaloissa.

Viime vuoden joulukuussa myönnettiin rakennuslupia 2,2 miljoonalle kuutiometrille, eli peräti 40 prosenttia vähemmän kuin edellisen vuoden joulukuussa.

## TULORAJAT VUODELLE 1979, SOVELLETAAN 15.2.1979 LÄHTIEN

### Enimmäistulot asuntolainan tai lainoitetun omistusasunnon saamiseksi

Huoneistotyyppi	1 h + kk/k		2 h + kk/k		3 h + k		4 h + k		Lainoitus-%
	1	2	2	3	3	4	4	5	
nykyiset	4 500	5 000	5 500	6 000	6 500	6 800	7 200	7 700	10
kuukausitulot	4 100	4 700	5 200	5 600	6 000	6 300	6 700	7 100	20
	3 800	4 300	4 700	5 100	5 400	5 800	6 200	6 500	30
verotettavat	42 800	43 800	49 200	54 400	59 700	62 700	67 000	72 100	10
vuositulot	38 500	40 500	46 000	50 000	54 300	57 200	61 600	65 600	20
v. 1977	35 200	36 200	40 500	44 500	47 800	51 800	56 100	59 000	30

### Enimmäistulot lisälainan saamiseksi

Henkilöluku	1	2	3	4	5	6	Lainoitus-%
nykyiset	3 200	4 000	4 600	5 200	5 800	6 300	10
kuukausitulot	3 000	3 700	4 300	4 900	5 400	5 900	20
	2 700	3 400	3 900	4 500	5 000	5 400	30
verotettavat	28 700	32 900	39 100	45 300	51 400	56 500	10
vuositulot	26 500	29 600	35 800	42 000	47 100	52 200	20
v. 1977	23 300	26 400	31 500	37 600	42 700	46 700	30

### Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävien enimmäistulot

Huoneistotyyppi	1 h + kk/k		2 h + kk/k		3 h + k		4 h + k		
	1	2	2	3	3	4	4	5	
nykyiset	3 500	4 100	4 600	5 000	5 500	5 800	6 200	6 700	ylemmät tulorajat alemmat tulorajat
kuukausitulot	3 000	3 500	4 000	4 300	4 700	5 000	5 300	5 800	
verotettavat	32 000	34 000	39 400	43 400	48 900	51 800	56 100	61 200	ylemmät tulorajat alemmat tulorajat
vuositulot v. 1977	26 500	27 500	32 900	35 800	40 200	43 100	46 300	51 500	

- 1) Taulukoissa on esitetty huoneistotyypeittäin perustulorajat, joita korotetaan kutakin lisähenkilöä kohti kuukausitulojen osalta 400 mk/kk ja verotettavien tulojen osalta 4 200 mk.
- 2) Mikäli molemmat puoliset ovat tulonsaajina vähemmän ansaitsevan puolison kuukausiansioista vähennetään 1 000 mk/kk ja verotettavista tuloista 9 100 mk/v.

Muiden tulonsaajien osalta suoritettava vähennys on kuukausituloista 1 000 mk ja verotettavista vuosituloista 7 000 mk tulonsaajaa kohti.

**Asuntohallituksen 1970-luvulla lainoittamat uudet asunnot**

Lainoi- tus- vuosi	Asunto- osake- yhtiö- talot	Vuokra- ja asunto- osuuksu- kunta- talot	(Näistä vanhus- tenasun- toja)	Opiske- lija- asunto- lat	Omakotit- alot	Henki- lökohtai- sella osake- lainalla lainoi- tetut	Yhteen- sä	Vuokra- asunnot % kai- kista lai- noite- tuista asun- noista <sup>1)</sup>	Pienta- loasun- not % kai- kista lainoi- tuista asun- noista <sup>2)</sup>
asuntoja kpl									
1971	7 525	17 988	(2 470)	748	4 122	1 322	31 705	59.1	23.0
1972	9 760	18 215	(2 630)	1 199	4 894	2 259	36 327	53.4	25.1
1973	8 587	16 065	(2 649)	1 326	6 293	2 243	34 514	50.4	31.0
1974	8 266	16 033	(2 569)	1 276	7 447	2 158	35 180	49.2	32.7
1975	7 880	14 703	(2 167)	1 610	7 863	2 919	34 795	46.9	38.3
1976	8 224	14 769	(1 990)	1 224	8 935	4 031	37 183	43.0	39.3
1977	8 443	11 619	(2 099)	1 380	8 935	3 341	32 543	39.8	43.0

**Asuntohallituksen lainoittamat asunnot talotyypeittäin vuosina 1970—1977**

Lainoi- tus- vuosi <sup>1)</sup>	Pientaloasunnot <sup>2)</sup>			Pien- talo- asun- toja yh- teensä	Kerrostaloasunnot		Kerros- talo- asun- toja yh- teensä	Yh- teen- sä	Pien- talo- asun- tojen osuus %
	oma- koti- lainoi- tus	talo- koh- tainen lainoi- tus	henk. koht. osake- lainoi- tus <sup>3)</sup>		talo- koh- tainen lainoi- tus	henk. koht. osake- lainoi- tus			
1970	3 442	866	226	4 534	17 093	481	17 574	22 109	20.5
1971	4 122	2 807	350	7 279	23 454	972	24 426	31 705	23.0
1972	4 894	3 520	720	9 134	25 654	1 539	27 193	36 327	25.1
1973	6 293	3 642	780	10 715	22 336	1 463	23 799	34 514	31.0
1974	7 447	3 229	820	11 496	22 346	1 338	23 684	35 180	32.7
1975	7 683	4 350	1 110	13 323	19 663	1 809	21 472	34 795	38.3
1976	8 935	3 857	1 853	14 445	20 366	2 378	22 744	37 189	39.3
1977	8 935	4 476	1 670	13 987	16 966	1 671	18 638	32 543	43.0

**ASUNTOLAINOJEN MYÖNTÄMISVALTUUDEN KÄYTTÖSUUNNITELMA JA TOTEUTUNUT LAINOITUS V. 1978**

Lainoi- tus- muoto	Lainalaji	Käyttösuunnitelmat (2 000 milj.mk + 100 milj.mk)			Toteutunee v:m 1978 loppuun mennessä		
		as.	%	milj.mk	as.	%	milj.mk
TK	<b>Uustuotanto</b>	14 810	43.2	809	14 100 (Puoli- kunn. 640)	41.8	782
	Vuokra- ja asunto- osuuskuntatalot (asunto- lainat ja valtion ensisijais- lainat) opiskelijasunnot ja puolikunnalliset as.o.y-talot mukaan lukien						
TK	Asunto-osakeyhtiötalot (talokohtaiset asunto- ja rakennusaikaiset lainat)	7 960	23.2	259	8 245	24.4	280
HK	Erilliset lisälainat ja ra- kennusaikaisiin lainoihin liittyvät lisälainat	( 5 000)	—	125	( 5 850)	—	154
HK	Henkilökohtaiset osake- lainat (asunto- ja lisälainat) Omakotitalot (asunto- ja lisälainat)	3 500	10.2	179	3 100	9.2	169
HK	Omakotitalot (asunto- ja lisälainat)	8 000	23.4	576	8 300	24.6	575
HK	<b>Peruskorjaus</b>	( 2 850)	—	95	( 2 500)	—	87
	Omakotitalot (asunto- ja lisälainat)						
TK	Vuokratat (asuntolainat ja valtion ensisijaiset lainat)	( 600)	—	20	( 550)	—	18
	Erilliset lämmityslaitokset	—	—	25	—	—	26
	Mustalaisten erityisasunto- lainat	( 200)	—	12	( 120)	—	9
	Uusia asuntoja yhteensä	34 270	100.0	2 100	33 745	100.0	2 100

**ASUNTOMÄÄRÄRAHOJEN MYÖNTÄMISVALTUUDEN KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODELLE 1979**

Lainoitusmuoto	Lainalaji	Keskimääräinen h-ala m <sup>2</sup>	Lainaa/as. mk	Lainoitettavat asunnot		Lainayhteensä mk
				kpl	%	
TK	<b>Uustuotanto</b> Vuokra- ja asunto-osuuskuntatalot (asuntolainat ja valtion ensisijaislainat) opiskelija-asunnot mukaan lukien	54	61 100	11 800 <sup>1)</sup>	39.4	721 <sup>1)</sup>
TK	Asunto-osakeyhtiötalot (talo-kohtaiset asunto- ja rakennusalkaiset lainat) puolikunnalliset as.oy-talot mukaan lukien	66	36 500	7 500 <sup>2)</sup>	25.1	273 <sup>2)</sup>
HK	Erilliset lisälainat ja rakennusaikaisiin lainoihin liittyvät lisälainat	66	28 000	(6 000)	—	168
HK	Henkilökohtaiset osakelainat (asunto- ja lisälainat)	66	54 800	3 100	10.4	170
HK	Omakotitalot (asunto- ja lisälainat)	110	74 000	7 500	25.1	555
HK	<b>Peruskorjaus</b> Omakotitalot (asunto- ja lisälainat)		32 000	(4 000)	—	128
TK	Vuokratalot (asuntolainat ja valtion ensisijaiset lainat)		37 000	(1 000)		37
	Erilliset lämmityslaitokset					35
	Mustalaisten erityisasuntolainat					13
				29 900	100.0	2 100 mmk

<sup>1)</sup> Sisältää vuoden 1979 asuntolainamäärärahasta ennakkoon lainoitettavat noin 750 asuntoa (43 milj.mk)

<sup>2)</sup> Sisältää vuoden 1979 asuntolainamäärärahasta ennakkoon lainoitettavat noin 750 asuntoa (27 milj.mk)

**Asuntohallituksen lainoittamat aravavuokra-asunnot vv. 1970—1978**

Lainoitusvuosi	Lainoitettut asunnot <sup>1)</sup>	Hakemukset <sup>2)</sup>
1970	8 951	
1971	14 758	..
1972	14 220	..
1973	12 778	..
1974	13 023	33 000
1975	12 085	35 000
1976	12 776	44 400
1977	9 641	37 600
1978	9 650	32 350
		28 700

<sup>1)</sup> Ei sisällä opiskelija- eikä vanhustentaloja

<sup>2)</sup> Sisältää asunto-osuuskunta-asunnot, opiskelija- ja vanhustentaloasunnot

**Vuosina 1970—1976 lainoitettut aravavuokrataloasunnot rakennuttajan mukaan**

Rakennuttaja	Lainoitusvuosi							
	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977
Kunnat ja seurakunnat	42.5	28.3	32.6	40.4	31.1	37.6	45.1	47.7
Teollisuus- ja liikelaitokset	13.8	12.9	12.9	22.6	23.6	25.5	10.6	6.7
Yleishyödylliset rakennuttajat ja osuustoiminnalliset yhteisöt	9.8	17.8	19.9	7.3	13.0	12.6	13.9	20.0
Raha- ja vakuutuslaitokset	4.5	1.7	4.0	2.8	2.8	1.9	3.1	1.5
Perustajaurakoitsijat	14.5	24.9	15.3	6.2	11.9	6.5	11.1	9.3
Muut <sup>1)</sup>	14.9	14.4	15.3	20.7	17.6	15.9	16.2	14.8
<b>Yhteensä</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

<sup>1)</sup> Sisältää mm. säätiöt, yhdistykset ja yksityiset henkilöt.



## Valmistuneet asuinhuoneistot 1978

Talotyyppi	kpl	muutos % *	1000 m <sup>2</sup>	muutos % *
1 huoneiston talot	16270	+ 4	1953	+ 4
2 " "	2214	+ 5	205	+ 6
rivitalot	11411	+ 6	828	+ 8
kerrostalot	23928	- 14	1369	- 11
muut kuin asuinrakennukset	586	+ 9	40	+ 3
yhteensä	54409	- 4	4395	- 1

\* verrattuna edelliseen vuoteen

## Asuntotuotannon jakauma 1978

Huoneistotyyppi	Koko asuntotuotanto				SRTL:n jäsenliikkeet			
	kpl	muutos % *	1000 m <sup>2</sup>	muutos %	kpl	** %	1000 m <sup>2</sup>	** %
1 h+k tai kk	8026	- 13	261	- 13	6094	76	194	74
2 h+kk	2875	- 21	138	- 20	2085	73	100	72
2 h+k, 3 h+kk	11559	- 15	678	- 14	8135	70	469	69
3 h+k	13304	+ 3	1050	+ 3	7921	60	594	57
4 h+k	11972	+ 3	1288	+ 1	2210	18	211	16
5 h+k	5401	+ 20	667	+ 18	299	6	36	5
6 h+k ja yli	1272	+ 8	207	+ 7	60	5	10	5
yhteensä	54409	- 4	4290	- 1	26804	49	1613	38

\* muutos ed.vuodesta

\*\* prosenttia koko asuntotuotannosta

Asuntojen keskikoko koko tuotannossa 79 m<sup>2</sup>  
" " SRTL:n tuotannossa 60 m<sup>2</sup>

## Vuosina 1973—1975 lainoitettujen aravavuokrakiinteistöjen omistus

Lainoitusvuosi	1973		1974		1975	
	asuntoja	%	asuntoja	%	asuntoja	%
Asumisaikainen omistaja						
1. Kunta	4 256	27.1	3 739	22.8	3 818	26.3
2. Kunnalla osake-enemmistö	1 447	9.2	1 049	6.4	1 450	10.0
3. Kunnalla osakevähemmistö	728	4.6	552	3.4	743	5.1
4. Teollisuus- tai liikelaitos	2 978	19.0	4 393	26.8	3 269	22.5
5. Rahoituslaitos	527	3.4	517	3.2	451	3.1
6. Yleishyödyllinen rakennuttaja	1 155	7.4	1 237	7.6	1 326	9.1
7. Muut yhteisöt tai yksityinen henkilö	3 590	22.9	3 157	19.3	2 231	15.4
8. Kenelläkään ei osake-enemmistöä	1 020	6.4	1 735	10.8	1 225	8.5
Yhteensä	15 701	100.0	16 379	100.0	14 513	100.0

## Asumistiheys vuosina 1950, 1960, 1970 ja 1975

Alue	Huoneistoala keskimäärin m <sup>2</sup>	Henkilöitä 100 huonetta kohti	Ahtaasti asuttuja huoneistoja (yli 2 henk./huone), (%)		Henkilöitä ahtaasti asutuissa huoneistoissa (%)	
			keittiö ml.	ilman keittiötä	keittiö ml.	ilman keittiötä
<b>Koko maa</b>						
1950	..	152	22.3	..	34.8	..
1960	51	131	14.2	..	24.0	..
1970	60	103	5.2	16.0	9.7	24.7
1975	65	88	2.1	8.6	3.9	13.1
<b>Kaupungit ja kauppalat</b>						
1950	..	148	20.2	..	29.1	..
1960	48	123	10.7	..	17.2	..
1970	56	100	4.1	13.4	6.7	19.5
1975	61	86	1.6	7.0	2.7	10.2
<b>Maalaiskunnat</b>						
1950	..	153	25.2	..	37.5	..
1960	54	136	16.9	..	28.3	..
1970	65	106	6.7	19.3	12.8	29.6
1975	71	91	2.9	11.1	5.7	17.2

## Asumistiheys huoneluvun mukaan vuosina 1970 ja 1975

Huoneluku	Pinta-ala 1) henkilöä kohden m <sup>2</sup>		Henkilöitä 2) 100 huonetta kohden		Pinta-ala huoneistoa kohden m <sup>2</sup>		Pinta-ala huonetta kohden m <sup>2</sup>	
	1970	1975	1970	1975	1970	1975	1970	1975
Asuinhuoneistot yht.	18.9	22.4	103	88	60	65	19.5	19.6
Huoneluku 1	15	19	161	139	24	27	23.9	26.2
2	15	19	128	106	38	39	18.9	19.4
3	18	21	107	91	57	57	18.7	18.8
4	20	22	97	86	76	77	18.8	19.0
5	22	25	89	80	96	98	18.9	19.4
6	25	28	79	73	120	122	19.7	20.1
7	31	33	69	66	150	150	21.1	21.1
8+	42	42	56	53	209	198	22.8	22.1

1) Ml. pinta-alaltaan tunnetut asutut huoneistot, yksinomaan työtilana käytettyjen huoneiden pinta-alaa ei otettu huomioon

2) Ml. huoneluvultaan tunnetut asutut huoneistot, yksinomaan työtilana käytettyjä huoneita ei otettu huomioon

**Asuinhuoneistot hallintaperusteen mukaan vuosina 1950, 1960, 1970 ja 1975**

Hallintaperuste	1950		1960		1970		1975	
	as.	%	as.	%	as.	%	as.	%
Kaikki asuinhuoneistot	998 839	100.0	1 211 200	100.0	1 463 221	100.0	1 617 952	100.0
Omistusasunto	558 752	55.9	732 314	60.5	856 613	58.5	948 373	58.6
Vuokra- tai työsuhdeasunto	426 037	42.6	470 275	38.8	546 718	37.4	575 217	35.6
Vailla vakinaisia asukkaita	418	0.0	6 816	0.6	44 139	3.0	49 451	3.1
Hallintaperuste tuntematon	13 632	1.4	1 795	0.1	15 751	1.1	44 911	2.8

**Asuinhuoneistot huoneluvun (keittiö mukaanluettuna) mukaan vuosina 1950, 1960, 1970 ja 1975**

Alue	Huoneluku (keittiö mukaanluettuna)					Yhteensä
	1	2	3	4	5+	
<b>Koko maa</b>						
1950	197 273	374 592	231 407	100 339	94 228	998 839
1960	181 845	406 864	352 760	153 291	115 738	1 211 200
1970	180 835	362 890	410 153	260 496	241 470	1 463 221
1975	191 442	324 211	447 096	319 128	321 137	1 617 952
%						
1950	19.8	37.5	23.2	10.0	9.4	100.0
1960	15.0	33.6	29.1	12.7	9.6	100.0
1970	12.4	24.8	28.0	17.8	16.5	100.0
1975	11.8	20.0	27.6	19.7	19.8	100.0
<b>Kaupungit ja kauppalat</b>						
1950	101 895	150 837	70 148	27 494	22 694	373 355
1960	111 238	184 679	132 127	59 347	41 720	529 224
1970	135 583	208 276	212 609	134 809	113 645	806 936
1975	151 108	214 982	277 400	197 189	173 058	1 019 353
%						
1950	27.3	40.4	18.8	7.4	6.1	100.0
1960	21.0	34.9	25.0	11.2	7.9	100.0
1970	16.8	25.8	26.3	16.7	14.1	100.0
1975	14.8	21.1	27.2	19.3	17.0	100.0
<b>Maalaiskunnat</b>						
1950	95 378	223 755	161 259	72 845	71 534	625 484
1960	70 607	222 185	220 633	93 944	74 018	681 976
1970	45 252	154 614	197 544	125 687	127 825	656 285
1975	40 334	109 229	169 696	121 939	148 079	598 599
%						
1950	15.3	35.8	25.8	11.6	11.4	100.0
1960	10.4	32.6	32.4	13.8	10.9	100.0
1970	6.9	23.6	30.1	19.2	19.5	100.0
1975	6.7	18.2	28.3	20.4	24.7	100.0

**Asuinhuoneistot varusteiden mukaan vuosina 1950, 1960, 1970 ja 1975**

Varuste	1950		1960		1970		1975	
	yht	%	yht	%	yht	%	yht	%
Kaikki asuinhuoneistot	998 839	100.0	1 211 200	100.0	1 463 221	100.0	1 617 952	100.0
Viemäri	274 321	27.5	623 927	51.5	1 088 789	74.4	1 373 183	84.9
Vesijohto	251 463	25.2	569 946	47.1	1 054 301	72.1	1 353 698	83.7
WC	173 507	17.4	428 323	35.4	897 768	61.4	1 225 020	75.7
Keskuslämmitys	130 730	13.1	377 158	31.1	819 665	56.0	1 202 225	74.3
Lämmin vesi	72 861	7.3	281 182	23.2	760 178	52.0	1 112 506	68.8
Kylpyhuone tms.	73 607	7.4	190 057	15.7	571 453	39.1	994 590	61.5



## SATO – luotettavaa rakennuttajapalvelua

SATO on valtakunnallinen organisaatio, jonka muodostavat 28 eri puolilla maata toimivaa SATO-yhtiötä keskusliikkeenään Keskus-SATO Oy. Keskus-SATO Oy:n osakepääoma on 4.200.000 markkaa. Osakkaina ovat SATO-yhtiöt, monet liike- ja teollisuuslaitokset sekä kolme kaupunkia. Tasaveroiset pääosakkaat ovat A. Ahlström Oy, Asko-Upo-Yhtymä, Kesko Oy, Oy Partek Ab, Rauma-Repola Oy, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK), Tukukauppojen Oy (TUKO), Vakuutusyhtiö Pohjola ja Oy Wärtsilä Ab. Muiden SATO-yhtiöiden osakasjakautuma noudattaa pääasiassa samaa jakautumapohjaa.

SATO-yhtiöiden tarkoituksena on yhteistyössä valtion, kuntien, rahalaitosten, teollisuus- ja liikeyritysten sekä rakennusliikkeiden kanssa tuottaa hinnaltaan kohtuullisia ja tasoltaan asianmukaisia asuntoja.

Toiminnassaan SATO-yhtiöt pyrkivät tyydyttämään sekä valtakunnallista että alueellista asuntojen tarvetta se-

kä edistämään sellaista asuntopoliitikkaa, joka yksityiseen yritteliäisyyteen perustuen vahvistaa suomalaista yhteiskuntaa sekä eri paikkakuntien kehitystä.

SATO-yhtiöt eivät suorita itse rakennustyötä, vaan huolehtivat rakennuttamistehtävistä, joita ovat asuntoalueiden ja rakennusten suunnittelu, rahoituksen järjestäminen, hallinto, rakennustyön teettäminen ja valvonta, asuntojen myynti sekä luovuttaminen ostajille. SATO-yhtiöt pitävät erityisenä tavoitteenaan, että asuntotuotanto tapahtuu asunnon tarvitsijoiden kannalta turvallisesti. Ensimmäiset SATO-yhtiöt perustettiin 1940. Vaatimattomasta alusta on organisaatio ja sen tuottamien asuntojen määrä kasvanut niin, että 1976 maassamme valmistuneista asunnoista noin joka kymmenes oli SATO-asunto. Kaikkiaan on tähän mennessä valmistunut yli 70.000 SATO-asuntoa. Tämä on osoitus SATO-toimintaa kohtaan tunnetusta luottamuksesta.



## SATO monipuolista rakennuttajapalvelua

SATO-yhtiöt ovat jo vuodesta 1940 lähtien palvelleet ammattitaitoisina rakennuttajina asunontarvitsijoita. Osoituksena Keskus-SATO Oy:n ja 27 SATO-yhtiön saavuttamasta luottamuksesta on, että niiden toimesta tuotetaan noin 10% maahamme vuosittain valmistuvista uusista asunnoista.

Toiminnassaan SATO-järjestö on saanut vankan kokemuksen mittavien kohteiden kuten suurten asuntoalueiden ja niiden tarvitsemien liike- ja palvelurakennusten suunnittelussa ja rakennuttamisessa. Vuosikymmenien aikana on myös luotu hyvät suhteet viranomaisiin, rahoittajiin sekä kauppaan ja teollisuuteen.

Tämän vuoksi on luonnollista, että Keskus-SATO Oy yhteistoiminnassa SATO-yhtiöiden kanssa on laajentanut toimintansa täydelliseksi rakennuttajapalveluksi käsittämään koko talonrakennusalan kaikkine siihen kuuluvine osatehtävineen. SATO-yhtiöt eivät suorita itse varsinaista rakentamista vaan huolehtivat rakennuttamiseen kuuluvista tehtävistä. Rakennuttajina SATO-yhtiöt vastaavat myös käyttämiensä urakoitsijoiden ja alirakoitsijoiden työstä.

### MAANKÄYTTÖ- JA KAAVOITUS

- asiakkaan omistamien rakennuskelpoisten tai sellaisiksi saatavien maa-alueiden inventointi
- maankäyttösuunnitelmien laatiminen
- yhteydenpito viranomaisiin
- tarvittavien kaavatuonnosten laatiminen
- alueelle suunnitellun rakennusohjelman toteuttaminen
- myytäväksi tarkoitettujen alueiden markkinointi

### LIIKE-, PALVELU-, TOIMISTO- JA TEOLLISUUSRAKENNUSTAMINEN

- asiakkaan tilatarpeen selvittely
- asiakkaan tarvitseman tontin tai tilan hankinta
- asemakaavallisten kysymysten selvittely
- suunnitelmien laadinta
- yhteydenpito viranomaisiin ja tarvittavien lupien hankinta
- rakennustyön teettäminen rakennusliikkeellä
- rakennustyön valvonta
- työn luovuttaminen sopimuksen mukaisesti

### TOIMITILOJEN RAHOITUS JA VUOKRAUS

- rakennuksia tai tiloja tarvitsevan asiakkaan halutessa hankitaan niille sijoittaja-omistaja, joka vuokraa tarvittavat rakennukset tai tilat asiakkaalle

- etsitään sijoittajille tuottovaatimukset täyttäviä rakennuskohteita, rakennetaan tai peruskorjataan ne valmiiksi ja hankitaan vuokralaisit
- sijoitus- ja rahoituspalvelu käsittää kaikki rakennustyypit: teollisuus-, liike-, toimisto-, palvelu- ja asuinrakennukset

### ASUNTOTUOTANTO

- asiakkaan esim. henkilökunnalleen tarvitsemien asuntojen määrän selvittäminen
- tarvittavien asuntojen jakautuman tutkiminen (vapaarahoitteiset tai asuntolainoitteet omistus- ja vuokra-asunnot, omakoti-, rivitalo- ja kerrostaloasunnot)
- asuntotuotanto-ohjelman laatiminen
- tarvittavien tonttien hankinta
- rahoitussuunnitelman laadinta (asuntosäästäntä, valtion asuntolainat, muu rahoitus)
- tarvittavien yhteistyökumppanien etsintä esim. useamman henkilökunnalleen asuntoja tarvitsevan työnantajan yhteisen asuntokohteen aikaansaamiseksi
- sopivien omistusasuntojen osoittamisen asiakkaan palveluksessa oleville henkilöille ja asuntosäästäntään järjestäminen
- yhtiön perustaminen, lainhuudatus ja kiinnitykset
- rakennusaikainen hallinto ja tilinpito
- rakennustyön valvonta
- yhteydet asuntohallitukseen ja muihin viranomaisiin

### ARKKITEHTISUUNNITTELU

- asiakkaan tarvitsemien tilojen tai rakennusten suunnittelu
- erillaiset arkkitehtisuunnitteluun kuuluvat tehtävät

### PERUSKORJAUS

- asiakkaan omistaman tai oston kohteena olevan rakennuksen korjaussuunnitelman ja kustannusarvion laatiminen
- valtion asuntolainojen hakeminen
- korjaustyön teettäminen
- korjattujen tilojen markkinointi tarvittaessa.

### MUUT RAKENNUSTAMISPALVELUT

- lainopillinen neuvonta rakentamiseen, kiinteistöjen hoitoon, ostoon tai myyntiin liittyvissä asioissa
- kiinteistöjen arviointi-, osto- ja myyntipalvelut
- asiakkaan rakennustyön valvonta
- muu rakentamiseen liittyvä asiantuntija-apu.



## YLI 70.000 SATO-KOTIA

ammattitaitoa ja kokemusta  
rakennuttajatehtävissä

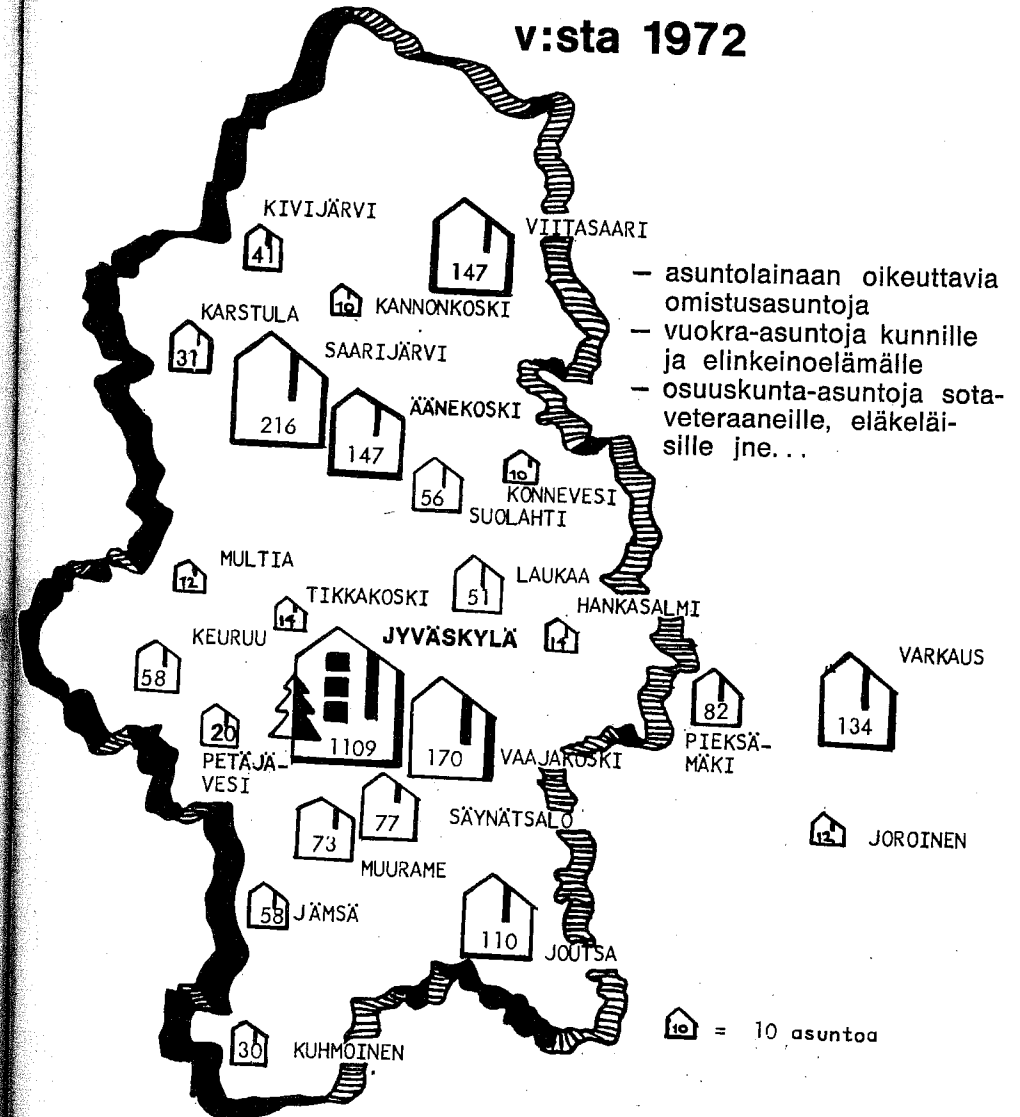
### SATO-YHTIÖT

Keskus-Sato Oy	Helsinki	90—558 081
Helsingin Sato Oy	Helsinki	90—644 906
Hämeenlinnan Sato Oy	Hämeenlinna	917—24 441
Kaakkois-Suomen Sato Oy	Kouvola	951—10 788
Kainuun Sato Oy	Kajaani	986—25 578
Karjalan Sato Oy	Joensuu	973—26 777
Kemijärven Sato Oy	Kemijärvi	992—11 841
Kemin Sato Oy	Kemi	980—13 178
Keski-Suomen Sato Oy	Jyväskylä	941—212 511
Oy Kokkolan Sato Ab	Kokkola	968—17 055
Lahden Sato Oy	Lahti	918—42 178
Lapin Sato Oy	Rovaniemi	991—3894
Lohjan Sato Oy	Lohja	912—41 511
Mikkelin Sato Oy	Mikkeli	955—14 770
Oulun Sato Oy	Oulu	981—223 277
Pieksämäen Sato Oy	Pieksämäki	971—127 735
Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964—25 240
Porin Sato Oy	Pori	939—15 544
Rauman Sato Oy	Rauma	938—13 233
Riihimäen Sato Oy	Riihimäki	914—35 150
Saimaan Sato Oy	Lappeenranta	953—13 960
Satakunnan Sato Oy	Pori	939—36 177
Savon Sato Oy	Kuopio	971—124 444
Tampereen Sosiaalinen Asuntotuotanto Tasa Oy	Tampere	931—33 111
Tornion Sosiaalinen Asuntotuotanto Oy Piisi	Tornio	980—42 831
Turun Sato Oy	Turku	921—20 133
Vaasan Sato Oy	Vaasa	961—113 927
Vakka-Suomen Sato Oy	Uusikaupunki	922—3697



## SATO -tuotantoa KESKI-SUOMESSA

v:sta 1972



**KESKI SUOMEN SATO OY**  
KILPISENKATU 5B JYVÄSKYLÄ  
puh. 941-212511

## 38 VUOTTA LUOTETTAVAA TUNNETTUA SATO-ASUNTOTUOTANTOA



### HELSINGIN SATO OY

Ruoholahdenkatu 4  
00180 Helsinki 18  
puh. 644 906

## TASA OY rakennuttajapalvelua Tammermaalla

Tasa Oy on luotettava erikoisliike vaativiin rakennuttajatehtäviin. Tuotantomme kuuluvat sekä asuin- että liikerakennukset.



### TASA OY

Otavalankatu 9, 33101 Tampere 10  
puh. 931-33 111

Kuvassa vuoden 1979 syksyllä Tampereen Hervantaan valmistuva suurostoskeskus



## Salpa-tuotanto merkitsee turvalli- suutta asunnon- hankkijalle

Salpa-tuotanto on luotettavaa

Salpa Oy osakkaineen tuntee ryhmävastuunsa. Tämä takaa mm. sen, ettei asunnon ostaja yllättävissäkään tilanteissa joudu kärsimään taloudellisia menetyksiä.

## salpaoy

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32  
puh. 90-578522  
Saaristonkatu 11 B, 90100 Oulu 10  
puh. 981-12633

Salpa-asuntomyynti Oy LKV  
Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32

## Salpa-ryhmä

Salpa Oy on 18 osakasrakentajan muodostama yhteenliittymä, joka perustettiin vuonna 1964 edistämään osakasyritystensä asuntotuotantotoimintaa. Salpa Oy on tuottajayksikkö, jonka kautta kulkeva osakasliikkeiden asuntorakentaminen kanavoituu Salpa-tuotantona asunnontarvitsijoille. Osakasliikkeisiin nähden Salpa Oy hoitaa rakennuskohteen osalta maanhankinnan, rahoituksen, esivalmistelun ja tarvittaessa asuntojen markkinoinnin. Asunnon ostajiin nähden on toiminnan alusta lähtien ollut voimassa tuotanto-perusteissa hyväksytty periaate, jonka mukaan ostaja ei missään olosuhteissa joudu taloudellisiin menetyksiin hankkiessaan Salpa-asunnon. Käytännön tasolla tämä turvallisuustakuu on täysin toteutunut.

Salpa-tuotantoa on tähän mennessä rakennettu tai ollaan aloittamassa yli 40 eri paikkakunnalla, jotka sijoittuvat eri puolille maataamme. Pohjoisin kohde on Kemijärvellä. Salpa-tuotanto on keskittynyt kasvukeskuksiin, Etelä-Suomessa erityisesti Helsinkiin ja sen

lähikuntiin. Tunnetuimpia kohteita ovat alkuvuosien Lehtisaari ja Kauniainen sekä tällä hetkellä lähes valmiiksi rakennettu Martinlaakso Vantaan kaupungissa. Vantaalle sijoittuu myös huomattava osa Salpa pientalotuotantoa, mm. Tikkurilan Maarinkunnaalle ja Vantaanlaaksoon, jonne ensimmäiset yhtiöt valmistuivat 1978 alkupuolella. Salpa Oy:n osakasliikkeet muodostavat yhdessä maamme suurimman asuntotuottajaryhmän.

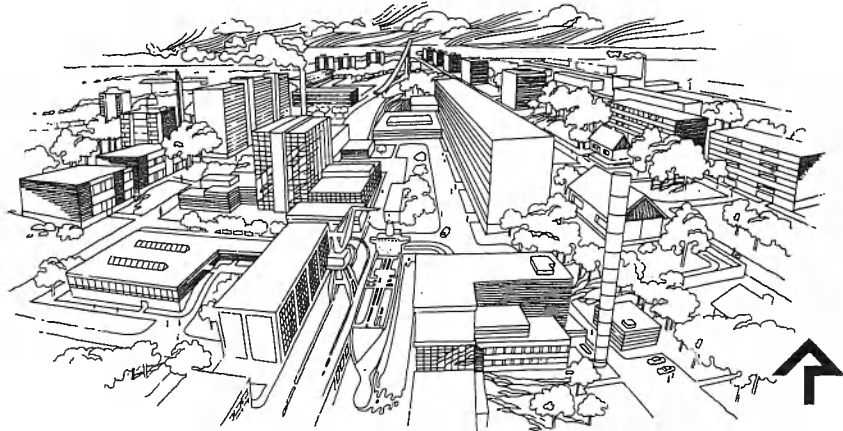
### Salpa Oy:n osakasliikkeet:

Rakennusliike B&K Oy, Rakennusliike Evälahti Oy, Rakennustoimisto Klaus Groth Oy, Rakennusyhtymä J. Halkola Oy, Rakennustoimisto E. Y. Herhi, Rakennusliike Kaarlo Hämäläinen Oy, Insinööriyhtiö Oy, Rakennustoimisto V. Kyllönen Ky, Rakennusyhtymä Mattinen-Niemelä Oy, Rakennusliike K. E. Nyman Oy, Palkkiyhtymä Oy, Rakennusliike T. Potinkara Oy, Rakennus-Ruola Oy, Rakennustoimisto Oy, Rakennusvoima Oy, Rakennusliike Mauri Rätty Oy, Talovalmiste Oy, Valurakennus Oy.



# RAKENNUS-RUOLA OY

Rakennus-Ruola Oy toimii valtakunnallisesti rakentamisen kaikilla sektoreilla — varmalta pohjalta.



Tuotantomme käsittää asuin- ja liikerakennusten ohella myös KVR- ja urakka- sekä erikoisrakentamista. Ottakaa meihin yhteyttä, pääkonttoriimme Turussa puh. 921-330 850 tai aluekonttoreihimme Turussa 921-330 311, Helsingissä 90-578 755, Lahdessa 918-44 861, Lohjalla 912-23 023 ja Porissa 939-37 600.

## **KEN** RAKENNUSLIIKE K. E. NYMAN OY

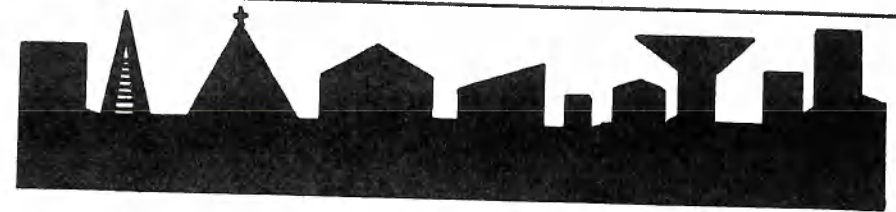
Keskuskonttori:  
Rauhankatu 22 65100 VAASA 10  
puh. 961/114 244

### TOIMIALUEENA KOKO MAA

#### Sivukonttorit:

Rovaniemi	991/18 620
Kemi	980/14 512
Kajaani	986/24 330
Kokkola	968/11 886
Pietarsaari	967/11 886
Tammisaari	911/13 465
Loviisa	915/52 051
Savonlinna	957/22 630

■ KONTTORIT  
○ ELEMENTTITEHTAAT  
▲ RAKENNUSPAIKKAKUNNAT



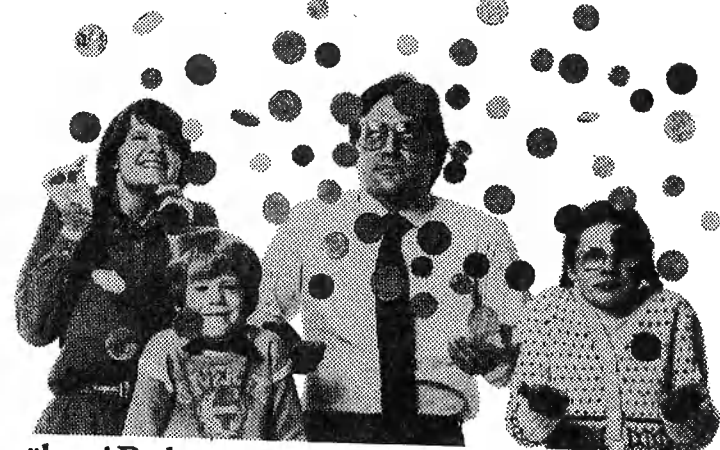
Olemme rakentaneet asuin- ja liikerakennuksia sekä julkisia- ja teollisuusrakennuksia jo yli kaksi vuosikymmentä.

Vankkaa kokemusta ja nykyaikaisia menetelmiä käyttäen pystymme tarjoamaan teille luotettavia ja laadukkaita rakentamispalveluja.



RAKENNUSLIIKE B&K OY  
Viipurin Valtatie 11 Lahti 15,  
puh. 918-21861

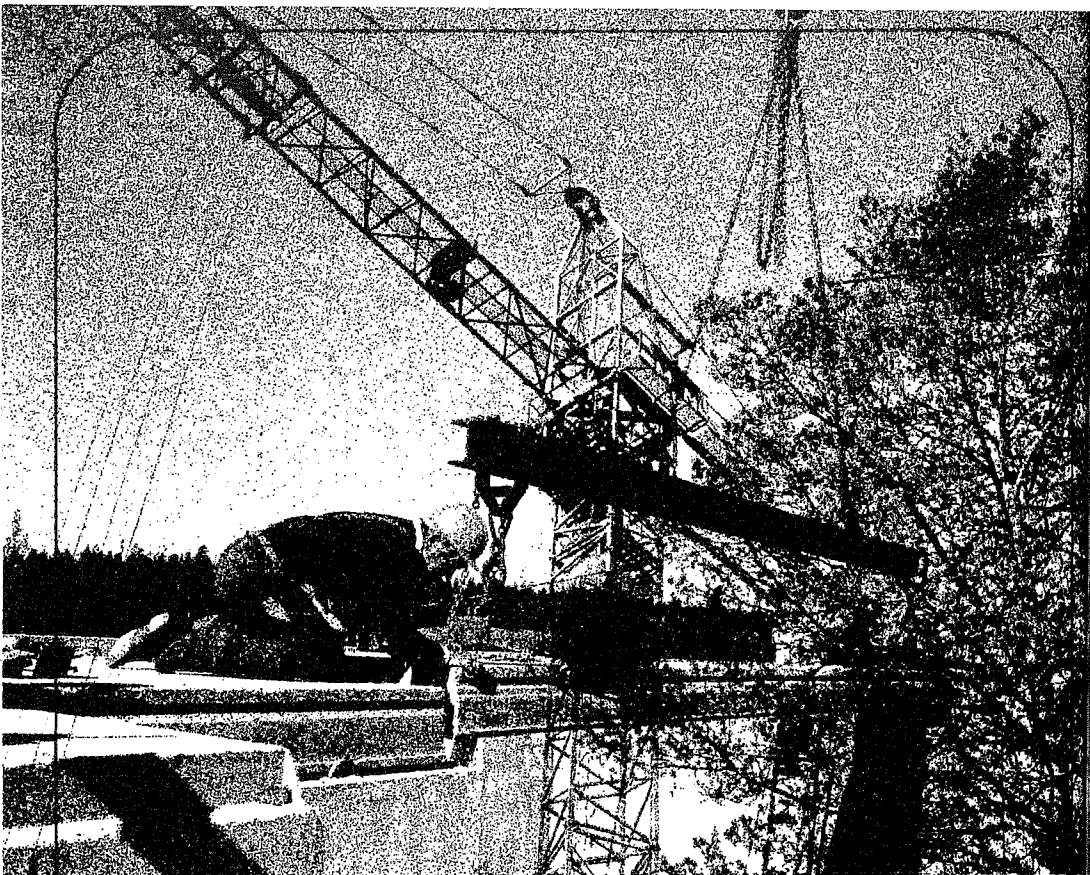
## PERHEEN MONITURVA ANTAA NYT ALENNUSTA VAKUUTUSMAKSUISTA.



Käytä hyväksesi Perheen Monitorvan Alennus. Sen saat vain meiltä.

## POHJOLA-YHTIÖT





**YKSI MAAN  
SUURIMMISTA  
RAKENNUSTOIMINTAA  
30 PAIKKAKUNNALLA**

**rakentaja  
m79**

**RAKENNUSYHTYMÄ  
MATTINEN-NIEMELÄ OY**

TAMPERE  
Tammelankatu 24

HELSINKI  
Hopeatie 1

LAPPEENRANTA  
Raatimiehenkatu 18

Tuotanto-  
paikkakunnat:

Haapajärvi  
Haapavesi  
Haukipudas  
Helsinki  
Hoilola  
Iisalmi  
Ilomantsi  
Joensuu  
Kajaani  
Kalajoki  
Kemi  
Kemijärvi  
Kostamus SNTL  
Kouvola  
Kuhmo  
Kuopio  
Kuusamo  
Lapinlahti  
Liminka  
Oulu  
Oulainen  
Pyhäjärvi  
Raahe  
Rautalampi  
Rovaniemi  
Ruukki  
Siilinjärvi  
Simo  
Taivalkoski  
Tornio  
Vaala  
Vantaa  
Vihanti  
Vuolijoki  
Ylivieska  
Äänekoski



## Rakennusvoima Oy on Pohjois-Suomen johtava asuntorakentaja

Kolmenkymmenen toimintavuoden aikana Rakennusvoima Oy sisaryhtiöineen on rakentanut Pohjois- ja Itä-Suomeen n. 8.000 asuntoa ja kun tähän vielä lisätään rakennetut teollisuus-, liike-, koulu- ja julkiset rakennukset, päästään n. neljään miljoonaan kuutiometriin tuotannon tilavuudessa.

Rakennusvoima Oy on osakkaana mm. Finnbotnia Oy/Finn-Sfroi Oy:ssä rakentaen Kostamukseen vv. 1977—82 sekä omana ja Työyhteinliittymä Rakennus-Kelon osakkaana asuin-, teollisuus- ja julkisia rakennuksia.

Lisäksi yritys kuuluu osakkaana valtakunnallisiin rakennuttajayhtiöihin Salpa Oy:öön ja Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy:öön (VATRO).

Talo- ja maanrakennustoiminnan lisäksi yhtiöllä on täydellinen LVI-, maalaus- ja sähköosasto, konepaja sekä rakennuskonevuokraus ja -huolto.

Kun tarvitset luotettavaa ja ammattitaitoista rakentajaa ota yhteys. KVR-kohteissa hoidamme myös suunnittelu- ja rakennuttajapalvelun.

Itä- ja Keski-Suomessa palvelee: Savon Rakennus Oy  
Kellokuja 1 70500 Kuopio 50, puh. 971—343 322

**RAKENNUSVOIMAT**

Keskuskonttori: Huoltokeskus:  
Hallituskatu 29, 90100 Oulu 10 Tukkitie 4, 90520 Oulu 52  
puh.vaihde (981-) 224 144 puh.vaihde (981-) 347 300

# Saisiko olla OP-asuntolaina, joka riittää varmasti?



OP-asuntolainassa on sellaiset ehdot, että tavoitteen saavuttaminen ei käy sinulle ylivoimaiseksi. Suunnittelemme säästöohjelman mahdollisuuksiesi mukaiseksi.

Kiinteä säästöosuus OP-asuntolainassa merkitsee sitä, että kun olet säästänyt alunperin sovitun summan asunnon kiinteästä hinnasta, lainaa osuuspankki varmasti loput.

Säästösumma on vapaarahoitteisissa asunnoissa 600-800 mk/m<sup>2</sup>, aravalainoitetuissa 300-400 mk/m<sup>2</sup>.

Lainan takaisinmaksu hoidetaan kuukausittain tasasummina, jotka sisältävät lyhennyksen ja korot. Näin lainan takaisinmaksu jakaantuu tasaisesti jokaiselle kuukaudelle eikä ole kohtuuton alkuaikoina. Takaisinmaksuaika saattaa olla jopa 10 vuotta. Halutessasi on ensimmäinen vuosi lyhennyksistä täysin vapaa, maksat vain korot.

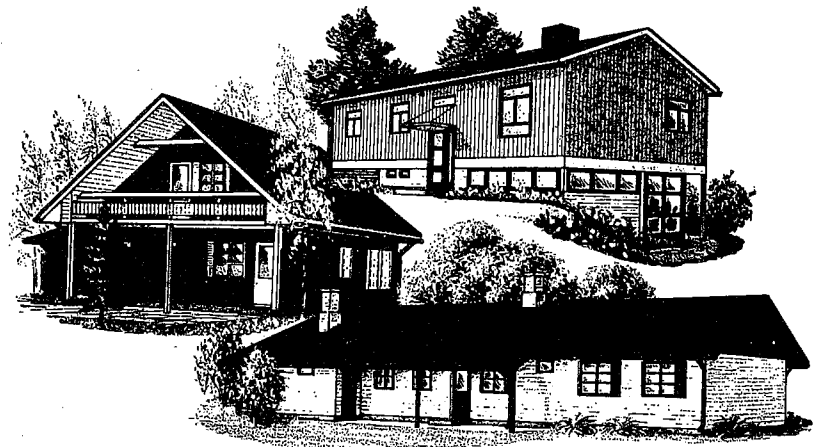
OP-asuntolaina on yksi laajennetun palkansaajan OP-sopimuksen monista eduista.

Kysy osuuspankista.

 OSUUSPANKKI - KYLLÄ



Osuuspankki  
tukee  
olympia  
väämmennusta



## MAKROTALO TARJOAA UUDET MENETELMÄT MONEEN RAKENTAMISEEN

- OMAKOTITALOT
- RIVITALOT
- KOULUT JA LASTENTALOT
- TEOLLISUUSRAKENNUKSET
- TYÖMAARAKENNUKSET
- SIIRRETTÄVÄT TILAELEMENTIT
- SAUMAUSVAAHTO, ERISTYSLEVYYT
- MAATALOUSRAKENNUKSET
- KYLPYHUONE-ELEMENTIT



**MAKROTALO OY**

HELSINKI — KANKAANPÄÄ — SAARIJÄRVI — VIHTI

MYynti JA NEUVONTA:

HELSINKI

Pieni Roobertinkatu 16

Puhelin 90 - 642 866

**TYÖTÄ JA ASiantuntemusta  
HYVIEN YHDYSKUNTIEN PUOLESTA**

**ASUNTOSÄÄTIÖ** 

Tapiontori, puh. 4550911

**HELSINGIN OSAKEPANKKI  
ANTAA NYT RAHA-ASIOILLESII  
UUDEN ILOISEN ILMEEN.**

**KYSY HOP:N LUOTOLLISTA  
PALVELUTILIÄ.**

**HOP**

**Helsingin Osakepankki**  
palvelupankki

# Puutalosta.

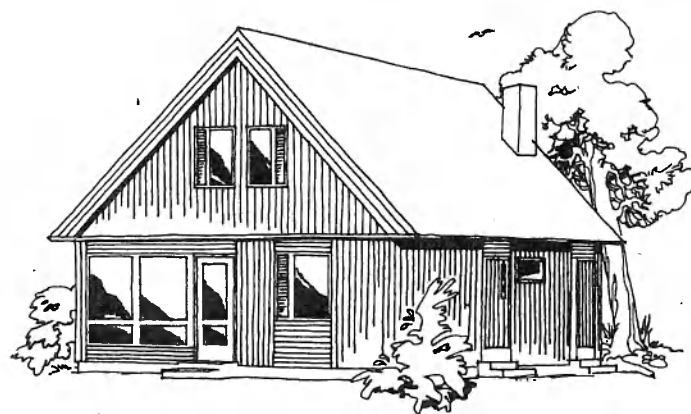


## Rivitalot

Puutalo on yksi suurimmista rivitalo-toimittajista. Tarjoamme pien-, suur- ja tilaelementtiratkaisuja. Kaikki rivitalo-tyypit vastaavat asuntohallituksen energiamääräyksiä.

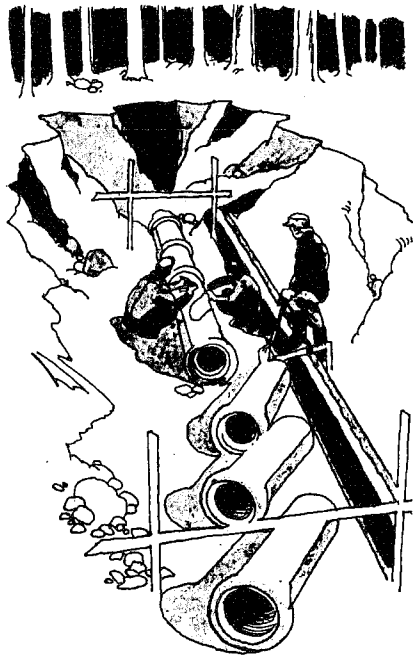
## Omakotitalot

Maan laajin valikoima lukuisia vaihtoehtoja niin arava- kuin kovanrahanrakentajalle. Yksi- ja kaksitasoratkaisuja, rinnetaloja, tasa- ja harjakattoisia taloja sekä monenlaisia materiaalien yhdistelmä-mahdollisuuksia.



Tutustukaa Puutalon monipuoliseen asiakaspalveluun.

 **PUUTALO OY**  
OMAKOTITALOT · RIVITALOT · LOMA-ASUNNOT · SAUNAT  
Heikkiläntie 8. 00210 Helsinki 21 puh. 6025101

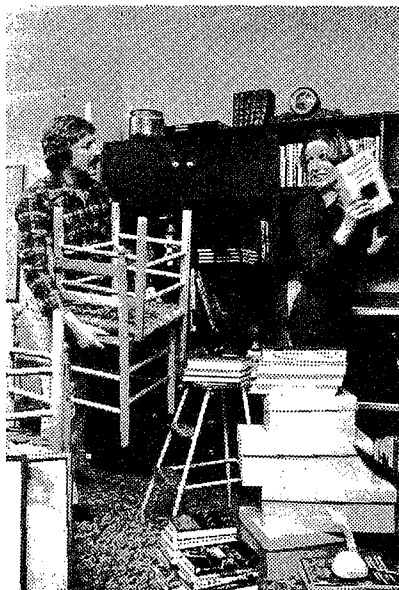


## Kunnallis- teknistä kokonais- palvelua

Suoritamme kunnallisteknisiä kokonaisurakoita, joihin sisältyy laitosrakennustöitä, katutöitä, viemärinteitä, vesihuoltotöitä, kenttien tekoa, kaivinpaalutuksia ym. Alan urakointimme perustuu vankkaan kokemukseen. Tutustuminen tekemiimme töihin kannattaa.

**PERUSYHTYMÄ OY**

Ratakatu 3, 00120 Helsinki 12,  
puh. 90-648 011



Asunnon-  
vaihtajalle  
varmistaa lainan  
Kättä päälle  
-sopimus.

**KANSALLIS-OSAKE-PANKKI**

Aluerakentaminen on päivän tunnussana. Se on rakennustuotannon vastaus yhteiskunnan rakenne-  
muutokseen. Se on samalla todisteena siitä, miten kuntien, rahalaitosten ja rakentajien yhteistyöllä päästään mittaviin tuloksiin. Aluerakentaminen on myös Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy:n tunnussana. Sen koko tämänpäivän organisaatio, henkilöstö ja teollinen valmius on kehitetty vastaamaan aluerakentamisen vaatimuksiin:

# rakentava PUOLIMATKA

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy  
Turku · Helsinki · Pori · Jyväskylä · Forssa · Riihimäki

## Eläkeneuvoja on lähellä, poiketkaa kysymään eläkeasioista!

Esimerkiksi: mitä Teille merkitsevät kirjaimet TEL ja YEL?  
Kuinka suuri on vanhuuseläkkeenne tai mitä saisitte, jos tulisitte työkyvyttömäksi, tai mikä on perhe-eläketurvanne?  
Asiansa osaava eläkeneuvoja on jokaisessa Ilmarisen palvelupisteessä — kaikissa Pohjolan, Sampo-Tarmon, Suomi-Salaman, Hämeen Vakuutuksen, Kauppiattien Keskinäisen, Turvan, Uuden-

maan Vakuutuksen ja Varman kontto-reissa.  
Tulkaa juttelemaan tai soittakaa.



**ELÄKEVAKUUTUSOSAKEYHTIO  
ILMARINEN**

Eerikinkatu 41, 00180 Helsinki 18  
puhelin 90-640 921

# Tasaerätili

## on uusi kohtuullisempi rahoitusohjelma.

Ensimmäisen oman kodin hankintaan.

Uuden sopivamman asunnon hankintaan.

Ja kaikkiaan muihin suunnitelmiin.



### Tasaerätili on uusi helpompi tapa 1) säästää ja 2) aikanaan maksaa laina takaisin.

Käytännössä Tasaerätili on tili, jolle säästät kerran kuukaudessa saman summan, tasaerän. Tasaerän suuruus lasketaan yksilöllisesti juuri sinun tavoitteesi ja maksukykyysi mukaan säästöpankissa.

Kun säästötavoitteesi on koossa, saat säästöpankilta lainan. Sen takaisin maksamiseen tarvittavat rahat kokoat säästämällä edelleen samalle Tasaerätilille tasaerän kerran kuukaudessa.

### Tasaerätili tasoittaa alkuvaiheen suuret korko- ja lyhennyserät.

"Tavallisten" lainojen korot ja lyhennykset saattavat muodostaa alkuvaiheessa niin suuren menoerän, että moni joutuu kohtuuttoman lujille.

Tasaerätili poistaa nämä lainanhoidon kynnykset, koska koko laina-ajan korot ja lyhennykset on kerralla laskettu ja tasoitettu samankokoisiksi tasaeriksi.

Kun hankit ensimmäistä omaa kotia: Pääperiaate on, että ensimmäistä asuntoa varten riittää 30 % oma säästö.

Kun aiot vaihtaa uuteen sopivampaan asuntoon: 20-40 % asuntojen hinnanerosta riittää omaksi säästöosuudeksesi.

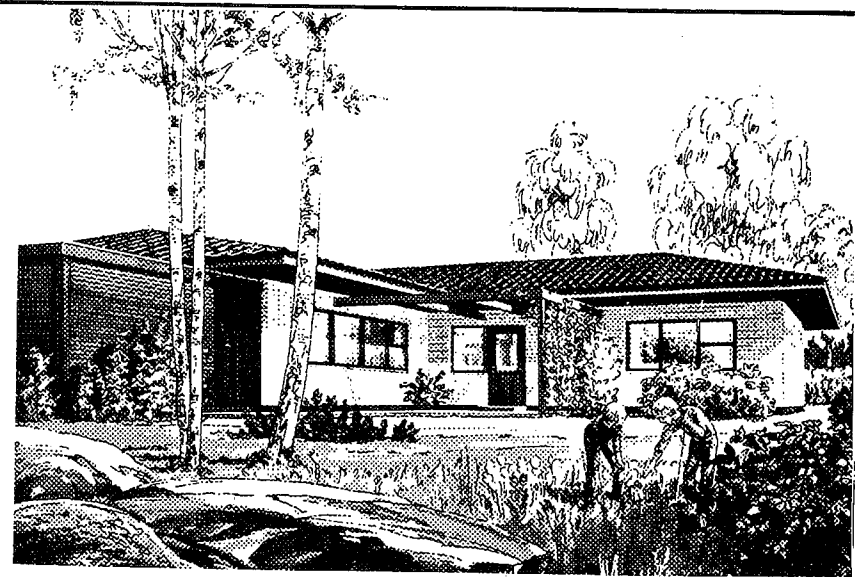
Kun suunnittelet suuria peruskorjauksia kotiisi: 20-40 % suunnitelmasi loppusummasta riittää omaksi säästöosuudeksesi.

Kun suunnitelmissasi on auto, loma-asunto, matka tai jokin muu: Tasaerätillin avulla saat sen puolta nopeammin eli saat säästöjesi suuruisen lainan.

### Tule tekemään oma Tasaerä-suunnitelmasi säästöpankkiin.

# Säästöpankki

Tervetuloa kanta-asiakkaaksi.



## Rakennusteknisesti valmiit ENSOTALOT

Tehdasvalmisteiset talot ovat kuuluneet Enson tuotevalikoimaan jo usean vuosikymmenen ajan. Tänä päivänä Säynätsalossa toimiva puurakennustehtas on Suomen suurimpia. Tuotanto on ollut rivitalovoihtoista, mutta nyt omakotitalojen osuutta on lisätty. Tavoitteen saavuttamiseksi on kehitetty uusi omakotimallisto. Elementtirakentamista kehittäessään Enso on tietoisesti pyrkinyt riittävän pitkälle vietyyn valmiusasteeseen ja sellaiseen elementtikokoon, joka on riittävän helposti kuljettavissa sekä

nopeasti rakennustyömaalla paikoilleen asennettavissa. Näin on päädytty rakennejärjestelmään, jossa sekä ulko- että sisäseinät yleensä ovat kokoseinäelementtejä, joissa on valmis lämmöneristys ja sähköputkitus ja joihin myös ovat ja ikkunat lasineen ovat paikoilleen asennettuina. Myös kattoelementeissä on valmis lämmöneristys. Kattoelementit ulottuvat räystäältä räystäälle. Seinien ja katon osalta kuluu pystytystyöhön valmiin perustuksen päälle vesikattoon vain yksi päivä.

Myynti ja neuvonta:

**ENSO-GUTZEIT OSAKEYHTIÖ**

Päijänteentie 14, 00550 Helsinki 55 Puhelin 90-718 899

40900 Säynätsalo, Puhelin 941-741 322



# Helsingin Säästöpankista jopa 12 vuotta maksuaikaa asuntolainaksi!



*Helsingin Säästöpankki*



## suunnittelee ja ALUEHAKAT rakennuttavat

**Suunnitteluosastomme** on rakennusalan konsulttitoimisto, yksi maamme suurimmista ja vanhimmista. Osaston palveluksessa on 150 henkilöä. Osasto on erikoistunut kaavojen sekä asunto- ja palvelurakennusten

- arkkitehtisuunnitteluun
- rakennesuunnitteluun
- LVI-suunnitteluun
- sähkösuunnitteluun

**Haka-osastomme** on valtakunnallisen Haka-järjestön keskuselin. Se hoitaa rakennuttavien Hakojen asiointeitä virastoissa ja rahoituslaitoksissa, avustaa Hakoja paikallisten rakennuskohteiden urakkakilpailujen toimeenpanoissa, aluerakennuskohteiden urakkahintaneuvotteluissa ja maa-alueiden hankintakysymyksissä.

HAKA-ASUNTOJA on rakennettu vuoden 1978 loppuun mennessä yli 89 000 kappaletta yli 200 paikkakunnalle. Vuoden 1978 tuotanto oli 5629 asuntoa.

**Lisätietoja HAKA-tuotannosta ja sen toteutustavoista antavat pyydettyinä:**

KK:n Haka- ja Suunnitteluosastot	Helsinki	90-170 491
Etelä-Savon Haka	Mikkeli	955-14 121
Etelä-Suomen Haka	Helsinki	90-155 2999
Hyvinkään Haka	Hyvinkää	914-13 776
Kainuun Haka	Kajaani	986-25 671
Keski-Savon Haka	Pieksämäki	958-15 011
Keski-Suomen Haka	Jyväskylä	941-14 913
Lappeenrannan seudun Asuntotuotanto Lato	Lappeenranta	953-18 142
Pirkanmaan Haka	Tampere	931-30 131
Pohjanmaan Haka	Seinäjoki	964-141 300
Pohjois-Karjalan Haka	Joensuu	973-26 026
Pohjois-Savon Haka	Kuopio	971-125 313
Pohjois-Suomen Haka	Kemi	980-15 600
Porin Haka	Pori	939-19 487
Savonlinnan Haka	Savonlinna	957-28 953
Varsinais-Suomen Haka	Turku	921-307 766

**KULUTUSOSUUSKUNTIEN  
KESKUSLIITTO (KK) r.y.**

Mikonkatu 17, 00100 HELSINKI 10 puh. (90-) 170 491

on  
hyvä  
**ASUA**  
hyvin



**Yhdyspankista**

jopa **70%** lainaa

jopa **12** vuoden  
maksuajalla!

**Oman ensiasunnon  
hankintaan TAKUUKIRJAN  
Ensiasunnon säästösopimus**

**Säännöt:**

Tiilille säästetään kuukausittain vähintään 20% bruttokuukausipalkasta, kunnes säästöön on kertynyt vähintään 30% asunnon hankintahinnasta.

**Laina:**

Enintään 70% asunnon hankintahinnasta.

**Takaisinmaksuaika:**

Jopa 12 vuotta. Lyhennyksiin ja korkoihin säästetään kuukausittain vähintään 20% bruttokuukausipalkasta.

**Asunnon vaihtoon  
TAKUUKIRJAN Asunnon-  
vaihtajan säästösopimus**

**Säännöt:**

Tiil avataan vähintään 10 markalla vanhan asunnon neliometriä kohden ja sen jälkeen talletetaan välirahan suuruuden mukaan sovitettu summa kuukaudessa vähintään 6 kuukauden ajan.

**Laina:**

1½ kertaa säästösumma ja enintään 60% välirahasta.

**Takaisinmaksuaika:**

2 kertaa niin pitkä kuin säästöaika ja enintään 10 vuotta.

**Tule juttelemaan  
asuntoasioista lähimpään konttoriimme!**

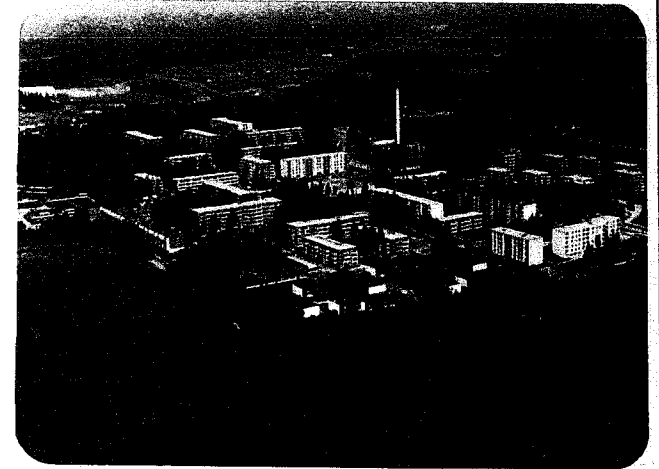
**YHDYSPANKKI**

meidän pankki

**Viihtyisät asunnot ovat kysytyjä**

Pähkinärinne Vantaalla on oma-  
leimainen uusi asuntoalue, joka  
poikkeaa edukseen.

Otto Wuorio Oy:n asuntoraken-  
tamiseen kuuluvat sekä kerros-  
talot että pientalot. Lisäksi olem-  
me kehittäneet asuntotyyppiä  
— esim. Laajasalon rakennus-  
kohteissa — joissa yhdistyvät  
näiden kummankin asumismuo-  
don parhaat puolet. Otto Wuorio  
Oy rakentaa asuntojen lisäksi  
myös liikekeskuksia, teollisuus-  
rakennuksia, toimistotaloja sekä  
vaativia erikoiskohteita.



**OTTO WUORIO OY  
ON RAKENTAJA**

Kutomontie 16—18 E, 00830 Helsinki 38. Puh. 90-558 011

 **partek**

# Saisiko olla OP-asuntolaina, joka riittää varmasti



OP-asuntolainassa on sellaiset ehdot, että tavoitteen saavuttaminen ei käy sinulle ylivoimaiseksi. Suunnittelemme säästöohjelman mahdollisuuksiesi mukaiseksi.

Kiinteä säästöosuus OP-asuntolainassa merkitsee sitä, että kun alunperin sovittu summa asunnon kiinteästä hinnasta on koossa, lainaa osuuspankki varmasti loput.

Säästösumma on vapaarahoitteisissa asunnoissa 600-800 mk/m<sup>2</sup>, aravalainoitetuissa 300-400 mk/m<sup>2</sup>.

Lainan takaisinmaksu tapahtuu kuukausittain tasasummina, joihin sisältyvät korot ja lyhennykset. Kun maksat lainaa takaisin joka kuukausi yhtä suuren summan, jakaantuu lainan takaisinmaksu tasaisesti eikä muodostu kohtuuttomaksi alkuaikoina. Takaisinmaksuaika saattaa olla jopa 10 vuotta. Halutessasi on OP-asuntolainan ensimmäinen vuosi lyhennyksistä vapaa, maksat vain korot.

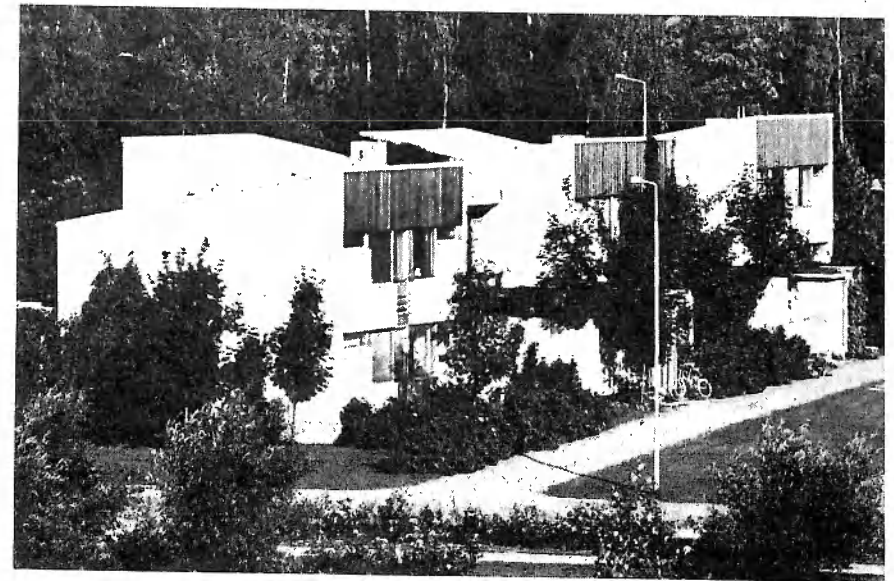
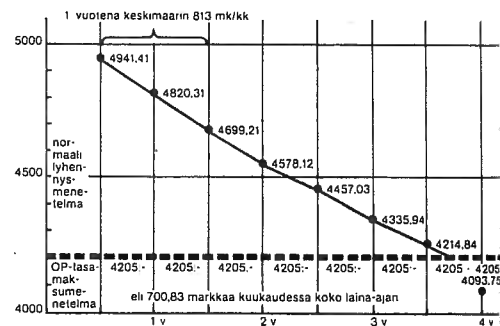
Oheinen taulukko osoittaa tasasummina tapahtuvan takaisinmaksun edut verrattuna normaaliin lyhennysmenetelmään. Kysymyksessä on 50.000 markan suuruinen asuntolaina, jonka takaisinmaksuaika on 8 vuotta.

**OP** SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI

Alkuvuosina takaisinmaksettava summa on pienempi kuin normaalien ehtojen mukaisissa luotoissa. Loppuvuosina taas saat itsellesi hyödyn mahdollisen inflaation aiheuttamasta rahanarvon laskusta.

OP-asuntolaina on yksi laajennetun palkansaajan OP-sopimuksen monista eduista.

Kysy osuuspankista.



## Postipankki asuntosäästötoiminnan veteraaneja tässä maassa

Jo 1950 luvulta lähtien Postipankki on harjoittanut määrätietoista asuntosäästötoimintaa, joka perustuu siihen että asunnon hankkija säästää ensin osan asunnon hinnasta ja saa Postipankista vastaantulolainaa loppuosalle.

Lisäksi hän saa Postipankista asiantuntija-apua, joka antaa turvaa ja tukea tässä taloudellisesti mittavassa hankkeessa. Asunnon ostossa on omat riskinsä, joita vastaan Postipankki antaa suojaa.

Asuntosäästäjiä varten Postipankki on vuosien mittaan perustanut suurempia ja pienempiä asuntosäästökohteita. Kohteiden valinnassa on oltu läheisessä yhteistyössä kunnallisten viranomaisten ja rakentajien kanssa.

Kokonaiset kaupunginosat ovat nousseet eri puolilla maata Postipankin rahoituksen turvin. Ensimmäisiä niistä oli Tapiolan puutarha-kaupunki, jonka toteutumisessa Postipankilla oli merkittävä panos

 **POSTIPANKKI**



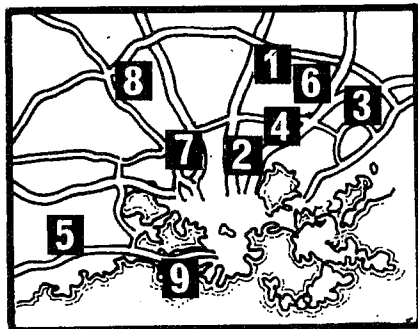
## Puolimatka rakentaa hyviä asuma-alueita.

Hyvä asuma-alue perustuu oikeisiin asuntoratkaisuihin — Puolimatalla on vuosikymmenien kokemus toimivien, ihmisläheisten asuntojen rakentamisesta.

Hyvä asuma-alue on asuminen tasoa järkevään hintaan — Puolimatka ei tingi laadusta mutta ei myöskään liioittele.

Hyvä asuma-alue on osa ympäristöään — kuten Puolimatkan rivi-, kerros- ja pientaloalueet.

Hyvä asuma-alue on usein Puolimatkan rakentama.



**PUOLIMATKA**  
yhtymä oy

FREDRIKINKATU 48 A. 00100 HELSINKI 10. PUH. 90 694 0400

### RIVITALOJA

1. Siltämäki
2. Oulunkylä
3. Rajakylä  
Lystimäki

### KERROSTALOJA

4. Pihlajamäki
5. Olari
2. Oulunkylä
6. Tapanila
7. Lassila
8. Myyrmäki
9. Lauttasaari

## Puheenvuoro on nyt VATROLLA

VATRON rooli yleishyödyllisenä asuntotuottajana on yhdeksän toimintavuoden aikana vakiintunut. VATRON 10 000:s asunto valmistuu kuluvana vuonna. Tuotanto on valtakunnallista Hangosta Kemijärvelle saakka. Toimintaa on ollut jo yli 100 kunnan alueella. VATRON tuotanto on maamme koko vuokra-asuntotuotannosta tällä hetkellä noin 12,5 prosenttia.

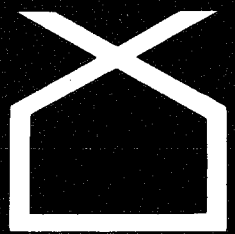
VATRO hoitaa rakennuttamistehtävänsä avaimet-käteen-periaatteella. VATRO kartoittaa asuntotarpeen, hankkii tontit, järjestää rahoituksen ja hankkeiden rakentamistoteutuksen, valvoo rakentamisen ja organisoii valmiin kiinteistön hoidon. Kaiken tämän järjestäminen vaatii yhteistyötä. VATRO toimii yhteistyössä elinkeinoelämän ja sen järjestöjen, kuntien, raha- ja vakuutuslaitosten, osakasrakentajiensa- ja rakentajiensa ynnä muiden tahojen kanssa.

VATRON vuokra-asuntotuotanto on monipuolista. VATRON tuotannon pääpaino on ollut elinkeinoelämän työntekijöitä palvelevassa vuokra-asunto-

tuotannossa. VATRO toteuttaa vuokra-asuntoja kuntien, valtion laitosten ja järjestöjen kanssa yhteistyössä näiden tarpeisiin. VATRON toimesta toteutetaan myös palveluasuntoja, kuten oppilasasuntoloita opiskelevia ja työssä käyviä nuoria varten. VATRO-tuotantoon sisältyy lisääntyvässä määrin rivitalohankkeita.

VATRO hoitaa valmiita kiinteistöjä. Kiinteistöjen hoidossa kiinnitetään erityistä huomiota taloudellisuuteen. Tähän pyritään jo suunnittelun yhteydessä materiaalien oikealla valinnalla ja automaation hyväksikäytöllä. Omiin kiinteistöjen lisäksi VATRON tarjoamalla palveluilla on lisääntyvässä määrin ulkopuolista kysyntää varsinkin sellaisilla paikkakunnilla, joilla on VATRON omistamia taloja.

VATRO on laajapohjainen yhtiö, joka on myös omalta osaltaan takaamassa turvallista ja luotettavaa vuokra-asuntotuotantoa. VATRON osakkaat muodostuvat työnantaja- ja työntekijäjärjestöistä, kaupan keskusliikkeistä muista yrityksistä sekä rakennuttaja- ja rakentajayhteisöistä.



# Vatro

## VUOKRA-ASUNTOTUOTANTOA

**RAKENTEILLA  
OLEVA  
VATRO-  
TUOTANTO  
VUONNA 1979**

**1630  
asuntoa**

**51  
kiinteistössä  
40  
kunnassa**

Vuokra-asuntojen tuotanto  
ja rahoitus Oy VATRO  
Topparikuja 5  
00520 Helsinki 52  
puhelin 90-142 244

