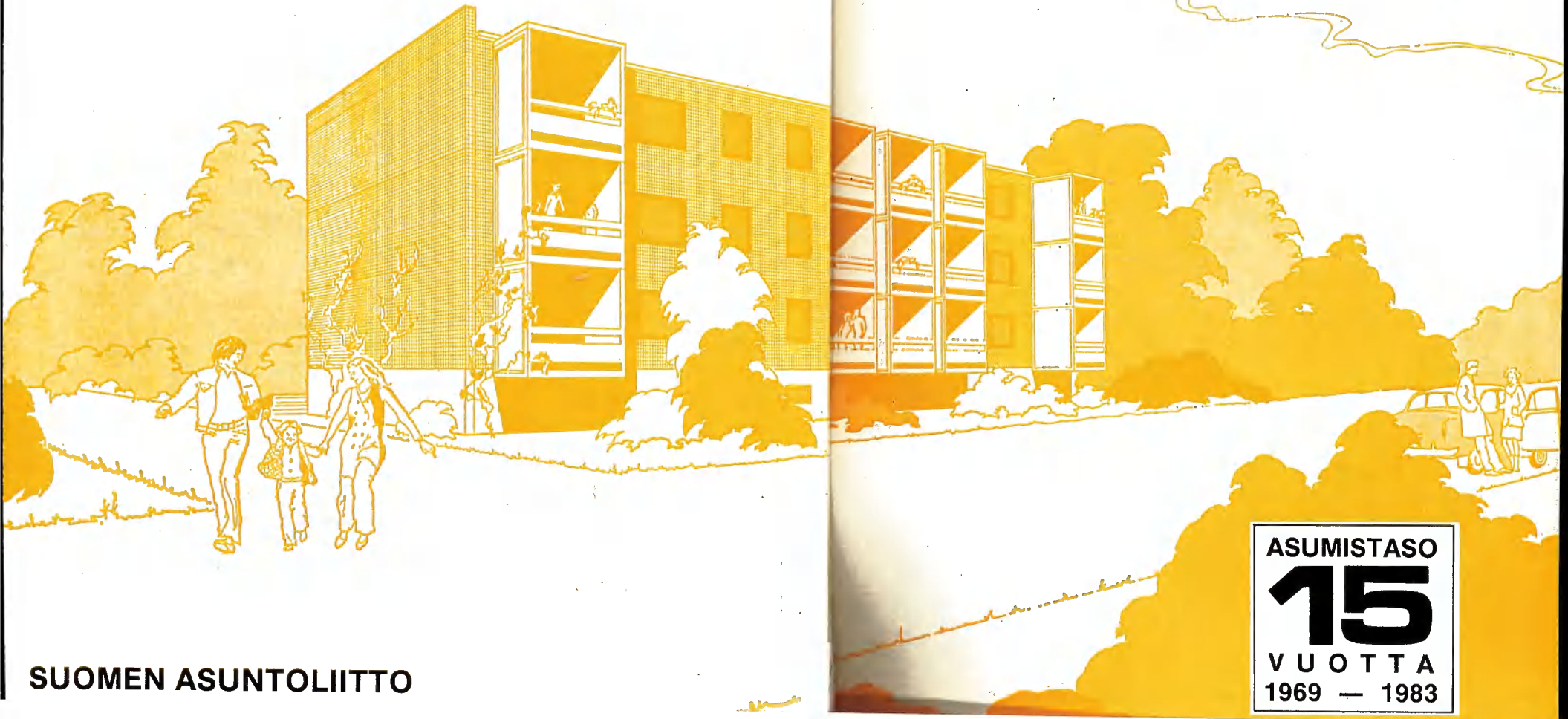


asumistaso 83

asuntoasiain vuosikirja



SUOMEN ASUNTOLIITTO

ASUMISTASO
15
VUOTTA
1969 — 1983

S
S00



22536

asumistaso 83

asumistaso 83 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:	Lakitieteen lisensiaatti Lauri Suomela
Muut jäsenet:	Toimitusjohtaja Raimo Eskelinen
	Toimitusjohtaja Pekka Löyttyniemi
	Valtiotieteen tohtori Pentti Koivikko
	Toimitusjohtaja Erkki Nikkanen
	Yliarkkitehti Pentti Pantzar
	Pääjohtaja Kalevi Sassi
	Arkkitehti Matti Tausti
	Pankinjohtaja Börje Österberg

Neuvottelukunta

Puheenjohtaja:	Maat. ja metsät.tri Johannes Virolainen
Varapuheenjohtaja:	Vuorineuvos Kauko Rastas
Muut jäsenet:	Oikeustieteen tohtori Matti L. Aho
	Osastonjohtaja Markku Alhava
	Varatuomari Jukka Haapanen
	Ylijohtaja Teuvo Ijäs
	Teollisuusneuvos P.K. Juntunen
	Apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen
	Puheenjohtaja Matti Kinnunen
	Johtaja K.H. Kiviniemi
	Lainopin kandidaatti Markus Partanen
	Toimitusjohtaja Jarmo Pellikka
	Arkkitehti Pentti Petäjä
	Toimitusjohtaja Risto Piepponen
	Lääketiet.lis. Matti Ruokola
	Vuorineuvos Urho Ruola
	Arkkitehti Per-Håkan Slotte
	Varatuomari Pentti Somerto

Suomen Asuntoliitto r.y.

Sihtööri: Liisa Fredriksson
Osoite: Topparikuja 5, 00520 Helsinki 52
Puhelin: 142775

**ASUMISTASO 1983 — VUOSIKIRJAA
VOI TILATA
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

osoite: Topparikuja 5
00520 Helsinki 52
Puh. 142775

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

Vuosikirja -83 sisältö

Asumistaso -83	13
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan Tapio Koivula	14
SATO-yhtiöt	17
Asunnon ostajan oikeusturva	18
Ympäristöministeriö aloittaa 1.10.1983 Pekka Löyttyniemi	20
Havaintoja nuorten asuntosäästöpalkkiolaista ja korkotuesta Erkki Vartiainen,	25
Asuntohallituksen kustannusvalvontamenettelyä kehitetään Teuvo Ijäs	29
Tonttien verotusarvojen tarkistus Erkki Nikkanen	34
SALPA Oy	36
Asuntotuotannosta ja sen rahoituksesta	38
VATRO, täyden palvelun rakennuttaja, vuokra-asuntojen tuotanto, valmiiden kiinteistöjen isännöinti ja hoito	42
Vuokra-asuntokannan ahdinkotila Erkki Räsänen	44
Vuokra-asunto omaksi Sinikka Pönkänen	49
Kaupunki uudistus Suomessa	52
Asuntosuunnittelun ja -rakentamisen kehittämissuunnitelmat näkökulmasta Antti-Pekka Miettinen	54
Asuntotietojärjestelmä — tietopalvelua asunnon hankkijoille Tapani Eskola	60
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1982	64
Asuntohallituksen soveltamat enimmäistulorajat vuodelle 1983	66
Vuoden 1983 asuntolainajako	68
Asuntomessut Kuusankoskella	70
Rakentamisen ja energian säästämisen opastusta	72
Keskitetty kiinteistöhoito vai talonmiesjärjestelmä	74
Uudet määräykset rakennusten lämmöneristyksessä	78
Riittääkö raha rakentamiseen? Lauri Suomela	80
Tilastoja	87

Asumistaso-sarja

Sisältö

69

Johdanto
Asumisen talous, Olavi Lindblom
Kaavallisista suunnitteluperiaatteista, Mikko Mansikka
Asumistaso suhteessa muihin palveluksiin, Matti Tausti
Kunnallinen asuntotuotanto-ohjelma, Seppo Westerlund
Asuntorakennustoiminnan ohjelmointi, Heikki Väliatalo
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 käsittelevää kirjallisuutta, lähdeluettelo
Kirjallisuusluettelon hakemisto

70

Johdanto
"Asuntoministerin päiväkäsky", Antero Väyrynen
— Enemmän asuntoja — suhteellisesti halvemmalla
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi
— Ruusu vanhusten asumistuella
— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle
Huokeiden vuokra-asuntojen tuottamisen tarve ja mahdollisuudet, Osmo Mustamäki
Asuntopoliittisista suosituksista, Marjatta Sarvas
Uusia normituksia, Esko Mononen
Suomalaisen elementtijärjestelmän kehi-

tyksestä, Pentti Pusa
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo Westerlund
Asuntosuunnittelun vararikko, Juhani Pallasmaa
Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin edellytykset Suomessa, Paavo K. Korhonen
Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuudet, Matti Suuronen
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva
Henkilökuvia

— Aura, Teuvo; von Herten, Heikki; Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi; Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko; Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johannes
Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero Heikkonen
Rakennustilastoja, Eero Heikkonen
Komiteamietintöjä vuodelta 1969, luettelo
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä ja asumistuesta
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

71

Johdanto
Julkiläusuma
Asuntoalan tutkimus Suomessa, Pentti Koivikko
Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo
Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet, Kauko Rastas
Valuuko asuntotutkimus hiekkiaan, Arto Salmela
Byrokratian hinta, Heikki Väliatalo
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista, Seppo Westerlund
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, Jaakko Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pentti; Pikarla, Uno Valdemar; Suviranta, Annikki
Asuntosektorin tilaston kehityssuuntia, Tarmo Korpela
Rakentamista koskevia säännöksiä
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

72

Johdanto
Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti
Taaja-asutusalueiden kehityksestä ja rakennustoiminnasta maalaiskunnissa, Mikko Vähä-Piikkiö
Minne asumaan — Asuntoalan kuluttajavalistusta, Risto Järvinen
Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa, Tapio Koivula
Miten muuttota suunnitteleva haluaisi asua — Huomioita Uuden Suomen asuntotiedustelun pohjalta, Mikko Holma
Avaimet käteen -rakentaminen — Nykyaikainen, tehokas ja edullinen tapa rakennuttaa, Seppo Westerlund
Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen
Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä Länsi-Euroopan maissa, Jouko Rautakivi
Sisäiltojen aiheuttamat kosteusvauriot, Veijo Back
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

Viides vuosikirja
Rakentava asuntopoliittikka
Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi — Asuntopoliittikan päämäärät
— Asuntopoliittikan lähiajan tavoitteet
Asuntotuotanto ja sen arvostelu, Olavi Lindblom
Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät, Kalevi Sassi
Asunnonostajan oikeusturva paranee, Heikki Neva
Lainakatto pysäytti rakennuskustannusten nousun Ruotsissa, Seppo Isotalo

Asuntotietouden taustaa, Jarkko Vellamo
Ketä valtio lainoittaa
Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan saamiseksi
Valtion asuntotuotantomäärärahojen käytösuunnitelma vuodelle 1973
Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalueittain
Asuntojen määrä talokohtaisesti lainoitetuissa taloissa 26.1.1973
Kokonaiskustannusten jakautuma asuntolainoitettussa tuotannossa 1973
Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muutosesityksineen
Rakennusasetukseen tulee muutoksia
Pekka Kangas

74

Asumistaso 74
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija
— Suomen Asuntoliitto r.y.
Rakentava asuntopoliittikka
— Kuntatason asuntopoliittinen ohjelma
— Kuntasuunnittelu — asuntopoliittikka
— Asumisturvan järjestäminen
— Rakennustyöpaikat
— Kunnan maa- ja tonttipoliittikka
— Aluerakennussopimukset
— Haja-asutusalueet
— Saneeraukset
— Vuokra-asunnot
— Informaatio
— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä
— Kunnan talousarvioon sijoitetut määrärahat (esimerkkiliite)
Asuntomessut lisäävät tietoa asumisesta, Matti Hurme
Asunnot ja raha
— Joro, P; Kauranen, O; Korpiola, H; Paloheimo, J; Suomela, L; Vartiainen, E.
Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistaminen, 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

Asuntoasiain tiedottajakilpailu
Asuntoalueiden turvallisuuden ja ihmis-
ystävällisyyden lisääminen
Luottolaitokset rakennustoiminnan rahoit-
tajana, Raimo Ilaskivi
Asunto ja vakuutus, Matti L. Aho
Asuntohallituksen periaatepäätökset
v. 1974
Valtion asuntomäärärahat ja myönnetty
asuntolainat 1960, 1970 ja 1974
Asuntolainoituksessa sovellettavat
asukkaiden ja lainansaajien valintaa
koskevat ohjeet
Asuntokauppanasto
Asuntoliiton toiminnasta v. 1974,
Pekka Löyttyniemi
Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966
lähtien
Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahat
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 neuvottelumekanismissa
— 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 tuotan-
non rahoitus
Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975
Rakennuslaki
SATO-järjestö
SALPA-ryhmä
Rakennustoimisto A. Puolimatka
Miten VATRO toimii

77

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan
v. 1976,
Tapio Koivula
Pientalotuotannon esteet,
Aarne Ahtiainen
Asunnon hinta,
Jouko Rautakivi
Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteuttavan
lainsäädännön todennäköinen rakenne
ja sisältö,
Kalevi Sassi
Asuinympäristömme kehittäminen,
Pekka Löyttyniemi
"Yhteinen asiamme — asuminen" kirjoit-
uskilpailu
Parlamentaariset neuvostot
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliiton
keskustelussa,
— toim.joht. Tapio Koivula
— hallitusneuvos Osmo Kalliala
— pankinjohtaja Olli Tenkanen
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien hen-
kilökohtaisten osakelainten käsittelyn
uudistaminen
Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajen-
nuslainat
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuon-
na 1976
Asuntolainoituksessa sovellettavat ohjeet
v. 1977

Keskipinta-alat v. 1977
Erityisryhmien vuokratalolainoitus
Rakentajan valinta valtion osalainoitta-
massa asuntotuotannossa
Lunastushinnan laskemisen uudet ohjeet
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v.
1977
Tilastoja
— Asuntojen keskipinta-alat
— Suomen asuntotuotanto vuosina 1951—
76
— Myönnetty asuntolainat
— Asuntotuotanto pohjoismaissa 1970
—75
— Asuntotuotantomäärärahasta myönne-
tyt asuntolainat
— Asuntolainojen alueellinen jakaantumi-
nen
Rakennuslaki
SATO-järjestö
SALPA-ryhmä
Miten VATRO toimii

78

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan
v. 1977
Tapio Koivula
Asuntopoliittisia uudistuksia
Asuntoneuvostolla mittava toimintaoh-
jelma
Pekka Löyttyniemi
Asuntoliitto asuntosäästäntän tehostami-
sesta
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 tilalle
Maistraatit säilyvät mutta siirtyvät valtiolle
Asuntomurtoja voidaan ehkäistä enna-
koita

Vain rakentamismääräyskokoelman mää-
räykset voimassa 1978 alkaen
Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa
Raimo Markkanen
Rakenteellisen palosuojelun uudet määrä-
ykset voimassa
Antti Lastu
Rakennusalan tyyppihyväksyntä
Ammattimaisten rakennuttajien oma yh-
distys
RAKEVA-säätiö — Rakennusalan kehittä-
misvaltuuskunta
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuon-
na 1977
Yli 56 000 uutta asuinhuoneistoa viime
vuonna
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v.
1977
Tilastoja
— Asuntotuotanto talotyypeittäin vv.
1971—1976
— Asuntohallituksen lainoittamat asun-
not talotyypeittäin vv. 1970—76
— Vuosina 1971—1976 lainoitettujen
asuinhuoneistojen keskipinta-ala
— Asuntohallituksen 1970-luvulla lai-
noittamat uudet asunnot
— Asuntojen keskimääräinen tuotanto-
tarve vuodessa kaudella 1976-1980
lääneittäin
— Asuntokuntien keskikoko vuosina
1970-1980
Asuntosanasto
Rakennuslaki
SATO — valtakunnallista asuntotuotantoa
SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

79

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan
Tapio Koivula
Asuntoliiton vuosikokous
Asukkaat mukaan suunnitteluun
Asuntoliitto uutta kehittämässä
Asuntoliiton koeprojekti
Asukkaiden vaikutuksesta asuntojen
suunnitteluun
Suunnittelun kulku
ASU-projektiin osallistuvat
Rakentamisen osuus ja merkitys kansan-

taloudessa
Kalevi Sassi
Asumisessakin on entistä enemmän huomioitava elämisen taso
Jouko Rautakivi
Asuntotuotannon ja muun talonrakennustuotannon sopeuttaminen tulevaan nousukauteen
Pentti Koivikko
Asuntoneuvoston toiminnasta ja aikaansaannoksista
Teuvo Ijäs
RAKEVA toiminut 20 vuotta
Pekka Löyttyniemi
Eduskuntajäsenillä yhteistyötä asuntopoliittikan kehittämiseksi
Mikko Jokela
APO:n asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet
Maapakettilakien soveltamisesta
Alpo Varjola
Valtakunnallinen asuntopäivä
Määrän asemasta enemmän painoa laatuksymyksiin
Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille
Tontin hinta ja rakennuskustannukset
Veikko Kanerva
Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista
Pertti Linkola
Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus:
Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosisäästö
Asuntopoliittiseen järjestelmäämme sisältyvistä laeista ja asetuksista sekä niiden sisältämistä asiakokonaisuuksista
Pientaloille rakennuskustannusindeksi
Asunnon tarve korostuu valtion asuntolainoituksessa
Omakotilainojen maksatusohjeet
Valtion asuntolainojen lainaehdot
Asuntohallituksen periaatepäätökset 1978
Omatoimirakentaminen tutkittiin Lahden asuntomessuilla
Rakennusten säilyttäminen kaavoituksessa ja rakentamisessa
Asunto-osakkeiden luovutusleimaveron suorittaminen
Yli 54 400 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna
Rakennusluvut vuonna 1978
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1979
Tilastoja
SATO — luotettavaa rakennuttajapalvelua

SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

80

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan, Tapio Koivula
Asuntoliiton hallitus
Asuntoliitto jälleen mukana asuntopäivillä
Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset, Pekka Löyttyniemi
Suomen Asuntoliitto asunnonostajan kulluttajasuojasta
Keskustelutilaisuus asunnonostajan oikeusturvasta
Uutta uskoa rakentamiseen koerakentamisella, Pentti Pantzar
Asu-projekti
Loppuraportti suunnittelusta, Simo Järvinen
Kokemuksia ASU-projektin toteuttamisesta, Aarne Ahtiainen
Lakisääteinen asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmä, Teuvo Ijäs
Lakimääräisestä asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä, Lauri Suomela
Valtion lainoittaman vuokra-asunnon omaksilunastamisesta, Pekka Myllymäki
Uusi katurasituslainsäädäntö, Riitta Rainio
Tarve yhdyskuntiemme tiivistämiseen, Matti Tausti
Rakennuskustannukset valtion lainoittamassa asuntotuotannossa 1970-luvulla, Markku Hainari
Asutuksen suunnitteluun keskeinen huomio seutus suunnittelussa, Juha Talvitie
Asuntotuotantomme värikäs vuosikymmen: Määrä- ja laatu tavoitteet saavutettiin
Pientalotuotanto vauhdittui
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1979
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1980
Tilastoja
SATO-yhtiöt
SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

81

Asumistaso -81
Katsaus Asuntoliiton toimintaan
Tapio Koivula
Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset
Pekka Löyttyniemi
Asuntokonferenssi Helsingissä
Nuorten perheiden asunto-olot 1978
Annikki Suviranta
Asuntojen perusparantamisesta Helsingissä
Matti Väisänen
Peruskorjaustoiminnan kehittämistä
Antti-Pekka Mieltinen
Helsingin ASU-projekti: Itse suunnitelluissa asunnoissa asutaan
Suomalaisesta vuokra-asuntopoliitikasta
Kalevi Sassi
Asuntoliiton opintomatka Hollantiin
Matti Tausti
Kyläasumisen kehittämisen tarve
Mikko Vähä-Piikkiö
Asuntoasioiden delegoinnista
Teuvo Ijäs
Asuntohallinnon jatkodelegoinnista
Arto Luhtala
Asuntohallitus seuraa asuinrakennusten suunnittelun laatua
Informaation tulva energiansäästöä
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1980
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1981
Tilastoja
SATO-yhtiöt
SALPA-ryhmä
VATRO

82

Asumistaso -82
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan
Tapio Koivula
Asuntopoliittikan ajankohtaiset uudistustarpeet
Pekka Alanen

Pääjohtaja Kalevi Sassi. Asuntomessujen puheenjohtajaksi
Asuntohallinnon tehtävien jako sisäasiainministeriön, asuntohallituksen, lääninhallituksen ja kuntien kesken
Kauko Sipponen
Asuntolainsäädännön kokonaisuudistus
Klaus Frösén
Asuntolainsäädännön ja asuntohallinnon uudistaminen
Pekka Löyttyniemi
Asuntoasioiden delegoinnista saadut kokemukset
Teuvo Ijäs
Asuntoluottojen näkymät asuntotuotannon ja asuntosäästäjän kannalta
Lauri Suomela
Maankäytön suunnittelu ja tavoitteet
Erkki Nikkanen
Energian hankinnassa saatavat säästöt
Martti V. Hiilka
Rakennuskustannusten kehitys 1980-luvulla
Markku Hainari
Suomen Asuntoliiton ASU-II projekti lähtöviivalla
Simo Järvinen
Energiatalouden informaatiopaketti
26 perhettä muutti VATRON omaksi-lunastettavaan rivitaloyhtiöön Espoossa
Rakentamissäännösten kehittäminen tehtyjen ehdotusten pohjalta
Olavi Syrjänen
Kiinteistöjen arvostaminen
Lasse Arvela
Rakennuslainsäädäntöä uudistettava harkiten
RAKEVA-SÄÄTIÖ
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1981
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1982
Keskeistä asumistietoutta
Asuntohallitus
Tilastoja
SATO-yhtiöt
SALPA-ryhmä
VATRO

Ilmoittajat

Oy Alfred A. Palmberg Ab, 67
Asuntosäätiö, 19
Asuntouutiset, 73
Helsingin Osakepankki, 51
Helsingin Sato Oy, 32
Helsingin Säästöpankki, 59
Kansallis-Osake-Pankki, 47
Kattilahitsaus Oy, 71
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö
Kalervo, 48
Keski-Suomen Sato Oy, 33
Keskus-Sato Oy, 16
Kustannusosakeyhtiö Tietopuu, 62
Oy Lohja Ab, 67
Noppa-yhtiöt, 71
Osuuskunta Asuntomessut, 45
Osuuspankkien Keskuspankki Oy, 52
Otto Wuorio Oy, 73
Perusyhtymä Oy, 27

Polar-rakennusosakeyhtiö, 28
Rakennusliike K.E. Nyman Oy, 77
Rakennusliike Mauri Rätty Oy, 56
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy, 53
Rakennustuotanto, 79
Rakentajain Kustannus Oy, 40
Salpa Oy, 37
Sato-arkkitehdit Oy, 53
Savon Sato Oy, 63
Suomen Kaupunkiliitto, 59
Suomen Kiinteistöliitto r.y., 68
Suomen Yhdyspankki Oy, 41
Suur-Helsingin Osuuspankki, 24
Säästöpankkien Keskus-Osake-pankki, 69
Tampereen Sosiaalinen
Asuntotuotanto Tasa Oy, 75
Tukkukauppojen Oy, 63
Vuokra-asuntojen tuotanto ja
rahoitus Oy Vatro, 43

Asumistaso -83

Suomalaisessa asuntopolitiikassa on alkanut tulosten tarkastelun aika — ikäänkuin tyyliin, mitä tuli tehdyksi viime vuosikymmenen ajoittain maailmanennätysvauhdissa.

Asuntotuotantomme on siirtynyt jäädyttelyvaiheeseen, jossa tänä vuonna jatkuu alle 50 000 uuden asunnon tuotantolinja. Nähtäväksi sitten jää, lähestytäänkö vuosikymmenen lopulla 35 000 asunnon vuositahtia, kuten jo yhä enemmän ennustellaan.

Tosiasia kuitenkin on, että uudisrakentaminen jatkuu tänä vuonna noin 46 000 asunnon tasolla, mutta jo ensi vuodeksi raja näyttäisi asettuvan noin 42 000 asunnon lukemiin.

Tuotannon pudotuksen lisäksi muita näkyviä muutoksen piirteitä on yhä hyväksytympi pyrkimys ja myös toteutus pystyttää pienimuotoisempaa ja maanläheisempää uutta asutusta.

Myös ympäristön laatuun pannaan aikaisempaa enemmän painoa. Viime vuosihan oli Euroopan neuvoston juhla kaupunkiudistamisen teemavuosi,

joka meillä kiteytettiin käsitteeksi Kaupunki hyväksi elää.

Tämä teema on ollut vauhdituksena rakennetun ympäristön uudelle, paremmalle tulemiselle — ihmisläheisemmälle, viihtyisämmälle miljööille. Valtiovalta vakuuttaa, että se on edelleen osaltaan tukemassa tätä kehitystä. Eikä vain kaupungeissa, vaan maaseutumaisemassa, jossa yhdyskuntasuunnittelun ja rakentamisen taso kai paavat useinkin niinkään kohennusta.

Kun komeista määrällisistä lukeista siirrytään entistä laadukkaampaan tuotantoon ja asumiseen, on syytä muistaa, että asumisen tasossa ja -olosuhteissa on myös vielä korjaamista; oman asunnon hankinta on myös monelle edelleen työn ja tuskan takana. Asuntopolitiikassamme riittää siten tehtävää tämän uurastuksen helpottamiseksi ja tavoitteeseen pääsemiseksi.

Helsingissä, toukokuun 31. pnä 1983

*Tapio Koivula
Matti Tausti
Pekka Löyttyniemi
Raimo Markkanen*

Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan

Toimitusjohtaja Tapio Koivula

Suomen Asuntoliiton toiminnan painopiste v. 1982 oli asumisen kuluttajavalistuksessa ja tutkimustoiminnassa. Keskustelutilaisuudet olivat edelleenkin Asuntoliiton tärkein toimintamuoto. Asuntoliiton vuosikokouksen yhteydessä 29.3.1982 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa oli aiheena asuntopoliittikan ajankohtaiset uudistamistarpeet. Aiheen alusti pääjohtaja Pekka Alanen. Jyväskylässä 31.5.1982 pidetyssä keskustelutilaisuudessa oli puolestaan teemana asuntohallinnon tehtävien jako sisäasiainministeriön, asuntohallituksen, lääninhallituksen ja kuntien kesken. Tilaisuudessa käyttivät puheenvuoron toimistopäällikkö Maija Rajakylä asuntohallituksesta, maaherra Kauko Sipponen Keski-Suomen lääninhallituksesta ja kunnanjohtaja Markku Nurminen Saarijärveltä. Forssan asuntomessujen yhteydessä Asuntoliitto järjesti yhteistyössä Osuuskunta Asuntomessujen kanssa yleisen keskustelutilaisuuden aiheesta ”Mitä uutta asuntosäästämisessä ja lainoituksessa”. Puheenvuoron käyttäjinä olivat pääjohtaja Pekka Alanen, kansanedustaja Pekka Löyttyniemi ja pankinjohtaja Erkki Vartiainen.

Valtakunnallinen asuntopäivä järjestettiin 10.11.1982 Helsingissä Finlandia-talossa neljännen kerran. Tämän Asuntoreformiyhdistyksen ja Osuuskunta Asuntomessujen kanssa toteutetun asuntopäivän teemana oli ”Asumisen byrokratia valinkauhassa — ylös suosta! Uusia haasteita asuntohallinnolle”. Päivien pääpuheenvuoron käyttäjiä olivat kansliapäällikkö Arno Hannus sisäasiainministeriöstä, professori Osmo A. Wiio Helsingin yliopistosta ja varatoimitusjohtaja Ove Lundvall Hbs:s riksförbundista. Osanottajia oli 200.

Asuntoliiton toteuttaman tutkimuksen asunnonostajien myötäsunnittelusta ASU I:n jatkoksi käynnistettiin myötäsunnitteluprojekti ASU II, jossa tutkimuksen painopiste on ohjelmointia, esisuunnittelua ja rakennuttamista välittömästi palvelevissa osa-alueissa. Tutkimusta johtaa yliarkkitehti Pentti Pantzar ja tutkijana toimii fil.kand. Timo Savinen. Koikeiluhanke on Helsingin Viikinmäelle rakennettava 25—30 asunnon pientaloryhmä, joka toteutetaan ilman valtion asuntolainaa Salpa Oy:n ja Keskus-Sato Oy:n vastatessa rakennuttamisesta.

Vuoden aikana valmisteltiin yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen kanssa tulevaisuuteen suuntautuvaa pitempiaikaista kehittämis- ja tutkimusprojektiä — yhdyskuntamalli 1990.

22.6.1982 jätettiin sisäasiainministeriölle Suomen Asuntoliiton kirjelmä asuntokaupan leimaveroasiasta. Tässä kannanotossa Suomen Asuntoliiton taholta esitettiin, että asuntokaupan leimavero tulisi yhtenäistää pientalokiinteistöjen kaupan leimaveroa alentamalla. Edelleen kirjelmässä painotettiin sitä, ettei leimaveron yhtenäistämistä saisi toteuttaa asunto-osakkeen leimaveroa nostamalla, mikä lisäisi edelleen asumiskustannuksia ja tekisi asunnon vaihdannan entistä joustamattommaksi.

Asuntoliitto antoi myös lausuntonsa meluntorjuntatoimikunnan mietinnöstä. Lausunnossaan tähän laajaan mietintöön Suomen Asuntoliitto katsoi, että mietinnössä esitetyt tärkeät näkökohdat ja niiden perusteella annettavat suositukset ja määräykset tulisi hyväksyä ja vahvistaa mahdollisimman pian. Asuntoliitto esitti edelleen sisäasiainministeriölle, että se ryh-

tyisi mahdollisimman pikaisesti sellaisten määräysten ja normien antamiseen, jotka eriasteisissa kaavoituksissa johtaisivat nykyistä viihtyisämpiä ja terveellisempiä asuntoalueiden rakentamiseen.

Asuntohallinnon ja asuntorahoituksen uudistaminen nousivat keskeisiksi teemoiksi v. 1982 asuntopoliittisessa keskustelussa. Päätös ympäristöministeriön perustamisesta oli eräs konkreettinen asumisen kehittämiseen liittyvä yhteiskunnallinen päätös. Asuntorahoituksen ohjausjärjestelmistä ja rahoituksen riittävydestä ja suuntaamisesta käyty julkinen keskustelu oli myöskin vilkasta, vaikka se ei johtanutkaan vielä konkreettisiin toimenpiteisiin. Vuoden lopulla nousi jälleen esille myöskin kysymys asunnonostajan oikeusturvasta. Tältä osin onkin odotettavissa lainsäädännön tarkistamistoimenpiteitä. Suomen Asuntoliitto pyrki omalta osaltaan vaikuttamaan oman tehtäväkuvansa mukaisesti käytyyn asuntopoliittiseen keskusteluun asunnon ostajien ja käyttäjien näkökulmaa korostavalla tavalla.

Ammattitaitoista rakennuttaja- ja sijoittajapalvelua

Rakennuttajapalvelumme kohteita mm.

- ★ Hervannan Liikekeskus, Tre
- ★ Keravan paloasema
- ★ Veikkolan seurakuntakeskus
- ★ Kevätkummun Palvelukeskus, Porvoo
- ★ Hakunilan liikekeskus, Vantaa
- ★ Kyttälän keskus, Tre
- ★ Tallinnan Valuuttamyymälä

Tuotantoamme sijoittajille mm.

- ★ Tampereen Oikeustalo
- ★ Pallotalo, Hki

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet n.80.000 asuinhuoneistoa sekä satoja-
tuhansia neliöitä erilaisia liike-, palvelu-, laitos-, pienteollisuus- ym. tiloja.

Tarvitsemanne valtakunnalliset ja paikalliset yhteydet järjestyvät tarkoi-
tuksenmukaisesti välityksellämme.



KESKUS-SATO OY

Kuparitie 1
00440 HELSINKI 44
puh. vaihde 90-562 4044
telex 124 228 ksato sf



Ammattitaitoa ja kokemusta rakennuttajatehtävissä

SATO-YHTIÖT

Keskus-Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
Helsingin Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
Hämeenlinnan Sato Oy	Hämeenlinna	917-2021
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		
c/o Isänn.tsto Blässar Ky	Kemi	980-15 302 tai 21 873
Keski-Suomen Sato Oy	Jyväskylä	941-212 511
Oy Kokkolan Sato Ab		
c/o Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964-25 240
Lahden Sato Oy	Lahti	918-42 176
Lapin Sato Oy	Rovaniemi	991-17 684
Lohjan Sato Oy		
c/o Helsingin Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
Mikkelin Sato Oy	Mikkeli	955-362 360
Oulun Sato Oy	Oulu	981-223 277
Pieksämäen Sato Oy		
c/o Savon Sato Oy	Kuopio	971-124 444
Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964-25 240
Porin Sato Oy	Pori	939-15 544
Rauman Sato Oy	Rauma	938-13 233
Riihimäen Sato Oy		
c/o Helsingin Sato Oy	Helsinki	90-562 4044
Saimaan Sato Oy	Lappeenranta	953-15 178
Satakunnan Sato Oy	Pori	939-414 205
Savon Sato Oy	Kuopio	971-124 444
Tampereen Tasa Oy	Tampere	931-33 111
Tornion Piisi Oy		
c/o Oulun Sato Oy	Oulu	981-223 277
Turun Sato Oy	Turku	921-20 133
Vaasan Sato Oy		
c/o Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964-25 240
Vakka-Suomen Sato Oy	Uusikaupunki	922-3697
Sato-arkkitehdit Oy	Helsinki	90-562 4044

Asunnonostajan oikeusturva

Suomen Asuntoliitto ry. järjesti 23.3. 1983 keskustelutilaisuuden Helsingissä asunnon-ostajan oikeusturvasta.

Keskustelun alustivat oikeusministeriön asettaman Asunnonostajan oikeusturvatoimikunnan puheenjohtaja, osastopäällikkö *Kristina Dufholm* Elinkeinohallituksesta, pankinjohtaja *Olli Tenkanen* KOP:sta ja toimitusjohtaja *C.G. Fogelberg* Helsingin Sato Oy:stä. Keskustelutilaisuuden puheenjohtajina toimivat toimitusjohtaja *Tapio Koivula* ja lakit. lis. *Lauri Suomela*.

Osastopäällikkö Dufholm totesi, että hänen toimikuntansa mietintö sisältää tavallaan neljä eri osamietintöä tietojen annosta, asuntokaupasta, kiinteistönvälittäjän ja asiakkaan suhteesta sekä asunnonostajan oikeussuojakeinoista.

— Toimikunta katsoi, että tärkeintä asunnonostajan suojan kannalta olisi aikaansaada erityinen asunnonostoa koskeva laki, jonka tulisi koskea kaikenkertyyppistä asuntojen vaihdantaa elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle sekä myös yksityishenkilöiden välistä asuntokauppaa, Dufholm mainitsi.

Hän totesi, että muissa pohjoismaissa kuluttajaviranomaiset voivat puuttua asuntoja ja kiinteistöjä kos-

kevaan markkinointiin ja sopimusehtoihin. Meillä ei ole ollut tällaista valtuutusta, mutta toimikunta jätti oikeusministeriölle osamietintönä ehdotuksen hallituksen esitykseksi kuluttajansuojalain muuttamiseksi siten, että lain 2 ja 3 luvun säännökset markkinoinnista ja sopimusehtojen valvonnasta koskisivat myös kuluttajan ja elinkeinoharjoittajan välistä asuntokauppaa.

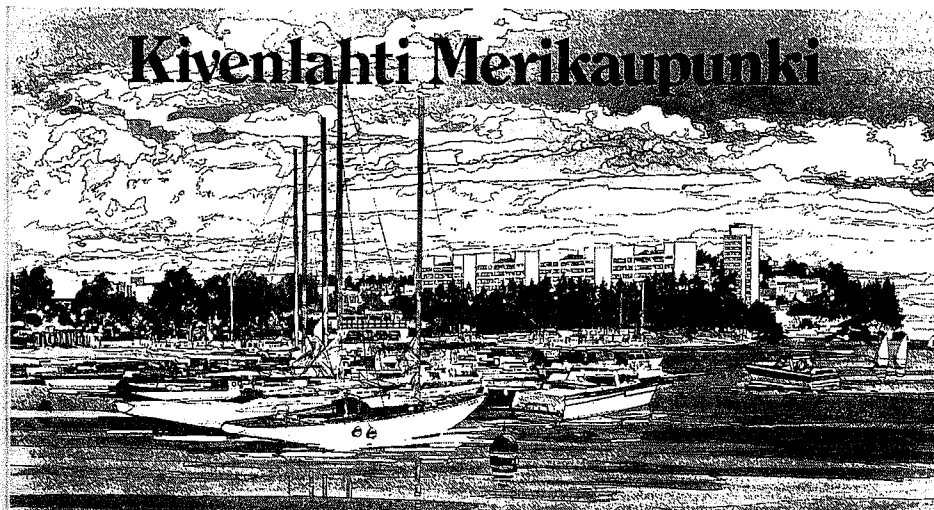
Tammikuun 14. päivänä 1983 muutosesitys vahvistettiin toimikunnan esittämällä tavalla.

Pääosiltaan toimikunnan mietintö on periaateluontoinen, eikä sisällä valmiita lakiehdotuksia, mutta kylläkin yksityiskohtaisia toimenpide-ehtotuksia jatkovalmistelujen tueksi.

RS toiminut hyvin

Pankinjohtaja Olli Tenkanen käsitteli rahalaitosten RS-järjestelmää, joka on ollut käytössä kymmenen vuotta. Tenkanen kertoi, että järjestelmä on toiminut hyvin.

— Kaksoisluovutukset, ylikiinnitykset ja yllättävät hinnankorotukset hävisivät lähes kokonaan. Ne vahingot, joita on tullut ilmi, ovat enimmäk-



AINUTLAATUISTA ASUMISTA MEREN RANNALLA

Vain 20 minuutin ajomatkan päässä Helsingistä Länsiväylän varrella. Upeat veneily- ja urheilumahdollisuudet.

ASUNTOSÄÄTIÖ

Tapiontori, Tapiola puh. 45 50 911

seen olleet sellaisista rakennuskohteista, joissa järjestelmää ei ole noudatettu, Tenkanen huomautti.

Hän viittasi hankkeisiin asunnonostajan suojalaeista, joita Tenkanen pitää vapaaehtoista järjestelmää jäykempinä. — RS-järjestelmä ei pidä grynderiä peikkona, mutta se saattaa pitää sellaisena lainsäädännön mukanaan tuomaa byrokratiaa, jonka ostajalle antama suoja ei voi ulottua pitemmälle kuin jo voimassa oleva rikoslaki ja jonka hinta voi olla nykyistä järjestelmää paljonkin korkeampi, Tenkanen arvioi.

Laajennettu RS tai vakuutus

Toimitusjohtaja C.G. Fogelberg arvosteli oikeusturvatoimikunnan mietinnön sisältöä, jonka Fogelberg leimasi yksipuoliseksi ja joka siirtää kaikki velvollisuudet, kuten hän sanoi, myy-

jälle ja kaikki oikeudet ostajalle, eikä edellytä häneltä kohtuullista omatoimisuutta ja selonottovelvollisuutta.

— Kohtuuttomuuksiin mietintö johtaa siinä, että se käytännöllisesti katsoen estää ennakkomarkkinoinnin ja sitä kautta tehokkaan asuntosäästännän ja on aikaansaamassa lehti-ilmoituksista ja esitteistä suunnattoman suuria ja kalliita täydellisiä tietopaketteja.

Fogelberg esitti, että pankit tutkisivat, voisivatko ne laajentaa vastuutaan niin, että asunnonostaja saa sopimuksenmukaisen asunnon sovittuna ajankohtana ja sovittuun hintaan. Toisena vaihtoehtona hän esitti selvittäväksi, voisivatko vakuutusyhtiöt kehittää vakuutuksen, jolla mainitut asiat varmistettaisiin.

Tiukan arvostelunsa päätteeksi Fogelberg toivoi uutta toimikuntaa, joka saisi tehtäväkseen laatia konkreettiset ehdotukset ostajan suojaksi.

Ympäristöministeriö aloittaa 1.10.1983

Kansanedustaja Pekka Löyttyniemi

Ympäristöhallinnon selkeyttämistä on valmisteltu jo pitkään. Viime eduskuntakaudella valtioneuvosto jätti asian eduskunnan ratkaistavaksi eri hallituspuolueiden näkemysten pohjalta. Eduskunta päätyi parlamentaarisen ympäristökomitean asettamiseen, joka komitea teki sitten oman esityksensä hallintomalliksi vuoden 1982 elokuussa ja yksityiskohtaiset esityksensä saman vuoden lopussa. Eduskunta teki asiassa sitten päätöksensä jättäen kuitenkin vesihallinnon osalta vielä asian kehittelyn uudelle komitealle, jonka työ edelleenkin jatkuu. Ympäristöministeriö aloittaa toimintansa 1.10.1983.

Ympäristökomiteassa samoin kuin sittemmin eduskunnassa pääkysymykseksi muodostui kaavoitus-, rakennus- ja asuntoasiain mahdollinen sijoittaminen ympäristöministeriöön ympäristönsuojeluasiain lisäksi. Kysymys oli tällöin mielestäni lähinnä kahden vaihtoehdon valinnasta:

- ympäristönsuojeluministeriö, joka huolehtii ympäristön- ja luonnon-suojelutehtävistä yms tai
- ympäristöministeriö, jonka toiminta-ajatukseksi ja tehtävänä on ympäristönsuojelun lisäksi myös lähiympäristön suunnittelu, parantaminen ja kehittäminen.

Eduskunta päätyi valitsemaan jälkimmäisen vaihtoehdon, jonka mukaan siis myös kaavoitus-, rakennus- ja asuntoasiat sijoitetaan ympäristöministeriöön ympäristönsuojeluasiain lisäksi. Kysymys on tällöin siitä, että em tehtäväkokonaisuudet siirretään nykyisestä sisäasiainministeriöstä erilliseksi ympäristöministeriököksi. Perusteeksi tälle toimenpiteelle riittää sinänsä jo se tosiasia, että nykyinen sisäasiainministeriö on paisunut erittäin laajaksi ja monenlaisia tehtäviä hoitavaksi ministeriököksi, jonka jakaminen kahdeksi yksiköksi on sinänsä jo perusteltua. Valtion hallinnon kehittämisessä on tarkoituksena jo pitkään ollut sisäasiainministeriön kehittäminen lähinnä yleishallintoministeriököksi, jossa olisivat lähinnä kunnallishallintoon, lääninhallintoon, poliisihallintoon, pelastushallintoon yms kuuluvat tehtäväkokonaisuudet. Ympäristönsuojelutehtävät sekä kaavoitus-, rakennus- ja asuntoasiat muodostavat taas toisaalta oman erityyppisen tehtäväkokonaisuuden. Toimenpide selkeyttää hallintoa ja voi vähentää byrokratiaa, mikäli tehtävät nyt jatkossa organisoidaan siten kuin ympäristöministeriökomitea ne suunnitteli. Joka tapauksessa rakentamisen kan-

nalta on nyt hyvät mahdollisuudet hallinnon selkeyttämiseen ja byrokratian vähentämiseen. Rakennusalan kannalta tulee olla aktiivinen tässä hallinnon kehittämisvaiheessa.

Ympäristön korostunut asema

Kaavoituksessa, rakentamisessa ja asumisessa on viime vuosien aikana lisääntyvässä määrin korostettu ympäristön parantamiseen liittyviä tekijöitä. Suunnittelijat, rakennuttajat ja rakentajat ovat olleet yksimielisiä siitä, että rakentamisessa on pyrittävä parempaan laatuun ja parempaan ympäristöön ottaen samalla huomioon kohtuulliset kustannukset rakentamisessa. Kaavoituksella ja rakentamisella voidaan kaikin keinoin tehokkaimmin vaikuttaa siihen, millaiseksi ympäristö muodostuu. Pelkkä ympäristönsuojelu ei ole tällöin riittävä ympäristötehtävä, vaan myös lähiympäristön suunnittelu ja rakentaminen ovat vähintään yhtä tärkeitä tehtäviä. Mm. tästä syystä on perusteltua sijoittaa keskuksellisesti kaavoitus-, rakentamis- ja asuntoasiat samaan ministeriöön ympäristönsuojeluasiain kanssa, jolloin nämä sektorit yhdessä ja rinnakkain voivat parhaiten ja asiallisesti vaikuttaa yhdyskuntasuunnitteluun ja rakentamiseen ja myös ympäristönsuojeluun.

Ympäristöministeriöön on ollut tarkoituksenmukaista keskittää ne toimialat, joilla oleellisesti vaikutetaan ympäristöön. Kaikkia ympäristönsuojelua ja ympäristötehtäviä ei suinkaan ole tarpeen sijoittaa ympäristöministeriöön tai sen alaisuuteen. Monet ympäristöön vaikuttavat asiat tulevat parhaiten hoi-

detuiksi muilla hallinnonaloilla, joissa niiden asiantuntemus on.

Kaavoitus-, rakennus- ja asuntoasiain liittyminen ympäristöhallintoon

Kaavoituksella vaikutetaan oleellisesti ympäristöön. Ministeriön rakennusasiat käsittävät lähinnä rakentamisen ohjauksen, rakennusvalvonnan ja rakennusmääräysten antamisen. Erityisesti rakennusvalvontatehtävillä vaikutetaan ympäristöön. Asuntoasioissa ympäristökysymykset tulevat kaiken aikaa yhä tärkeämmälle sijalle. Nykyisen asuin-ympäristön laadun parantaminen ja vanhan asuntokannan peruskorjaustoiminta ovat mitä suurimmassa määrin ympäristön kehittämiseen vaikuttavia tehtäviä.

Kaavoitus-, rakennus- ja asuntoasiat kuuluvat läheisesti yhteen ja tästä syystä ne on ollut tärkeää sijoittaa joka tapauksessa yhteen ministeriöön eikä jakaa niitä erilleen. Kun sisäasiainministeriöstä on tarkoituksenmukaista kehittää valtion hallinnossa yleishallintoviranomainen, on parempi sijoittaa nämä aktiivisesti ympäristöön vaikuttavat tehtävät ympäristöministeriöön, jonka toimialalle ja toiminta-ajatukseen ne luonteeltaan paremmin soveltuvat. Näiden sijoittaminen eri ministeriöön ympäristönsuojelutehtävien kanssa toisi valtion hallintoon lisää byrokratiaa, koska nämä tehtävät liittyvät toisiinsa kovin läheisesti. Saman ministeriön puitteissa näiden hoito on joustavampaa. Tällöin voidaan mm. välttää turhat lausuntovaiheet eri ministeriöiden kesken. Myös rakentamisen kannalta on edullisempää, että kaavoitukseen ja rakentamiseen liittyvät

ympäristöasiat harkitaan saman ministeriön puitteissa eikä mahdollisesti riidellen lausunnoin toisen ministeriön kanssa. Tällainen järjestely on omiaan vähentämään byrokratiaa.

Oman uuden ministeriön muodostamisessa kaavoitus-, rakennus- ja asuntoasioista sekä ympäristönsuojeluasioista on kysymys lähinnä tämän toisiinsa liittyvän tehtäväkokonaisuuden irrottamisesta sisäasiainministeriöstä omaksi ministeriöksi, jolloin samalla kaikkien em. tehtävien hoito myös korostuu. Ympäristöasiat on jatkossa kyettävä hoitamaan yhä tiiviimmässä yhteistyössä kaavoitusta ja rakentamista ohjaavien ja valvovien sekä ympäristönsuojeluviranomaisten kesken. Hallintoamme ei saa kehittää siten, että ympäristönsuojeluasioita hoitavat viranomaiset olisivat vain suunnittelun ja rakentamisen arvostelijoita. Heillä pitää olla myös vastuu näiden asioiden toteuttamisesta.

Sijoittamalla kaavoitus-, rakennus- ja asuntoasiat ympäristöministeriöön muodostavat nämä selvästi laajemmat tehtäväalueet kuin ympäristönsuojeluasiat, joten tämän tulee luonnollisesti näkyä myös ministeriön toiminta-ajatuksessa ja tehtävien painotuksessa. Ympäristöministeriön toiminta-ajatuksen tulee tällöin luonnollisesti kuulumaan rakentamisen ylin johto ja valvonta, kuten nykyisin sisäasiainministeriölle. Kysymys on tällöin rakentamisesta ohjaavasta ja valvovasta toiminnasta eikä varsinaisesta rakentamisesta, joka on syytä pitääkin eri ministeriöissä kuten rakennushallitus ja tie- ja vesirakennuslaitos.

On korostettava, että tulevassa ympäristöministeriössä kaavoitus-, rakentamis- ja asuntoasiat sekä ympäristön-

suojeluasiat toimivat rinnakkain eikä mikään näistä ole määräävässä asemassa. Kaavoitusasiain yhteensovittavaa luonnetta on kuitenkin korostettava, koska kaavoitukseen vaikuttavat myös monet muut asiat kuin ympäristönsuojelu. Kaavoitus tulee näin ollen korostettuun asemaan ministeriössä.

Ympäristöministeriön perustamisella on tarkoitus pyrkiä muodostamaan toimiva hallinnollinen kokonaisuus. Näin kehitettynä se voi hoitaa asiat joustavammin sekä ympäristönsuojelun että kaavoituksen, rakentamisen ja asuntoasiain kannalta. Myös rakentamisen ohjauksen ja valvonnan kannalta näitä tehtäviä voitaisiin nyt korostaa ministeriötasolla.

Rakentaminen joustavammaksi ja laadultaan paremmaksi

Ympäristöhallintoa kehitettäessä on lähdetty siitä, että rakentaminen ja ympäristöasiat kokonaisuudessaan voitaisiin suorittaa ja hoitaa nykyistä joustavammin ottaen kuitenkin samalla huomioon tulevaisuuden haasteet ympäristön laadun parantamisessa. Hallintoa kehitettäessä on kaikki mahdollisuudet ottaa huomioon myös byrokratian vähentäminen. Uusi hallintomalli sinänsä ei lisää byrokratiaa, mutta sekä hallintoa että yleensä rakentamisasioita kehitettäessä tulee jatkuvasti byrokratian vähentäminen ottaa aktiivisessa kehitystyössä huomioon. Liian helposti uutta byrokratiaa sisältyy jopa uuteen lainsäädäntöön ja uusiin määräyksiin.

Nykyisin ja erityisesti tulevina vuosina rakentamiselta edellytetään entistä parempaa laatutasoa. Toinen tärkeä vaatimus on rakentamiskustannusten pitämi-

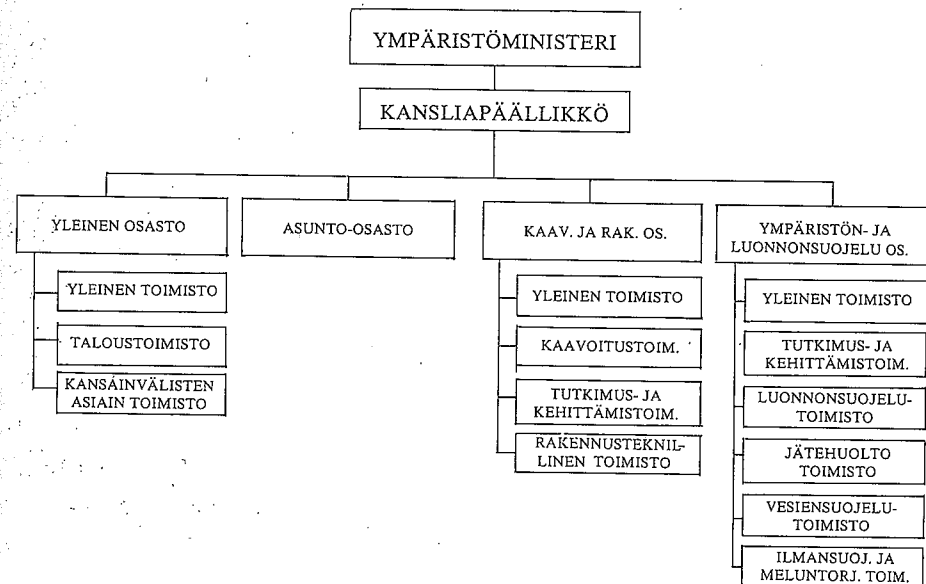
nen kohtuullisina. Nämä molemmat tavoitteet edellyttävät, että rakentamisen suunnittelu ja toteuttaminen voidaan suorittaa joustavasti ja ilman tarpeetonta byrokratiaa. Rakentamisen eri osapuolten on jatkuvasti käytävä keskustelua yhdenmukaisemman linjan aikaansaamiseksi byrokratian vähentämiseksi ja uudistusten aikaansaamiseksi.

Rakentamisen suunnittelijoiden ja toteuttajien taholta toivotaan jatkuvasti, että rakennussäännöstömmme olisi nykyistä yksinkertaisempi sekä vaikutuksiltaan tutkitumpi ja koordinoitumpi. Lupamennettelyä halutaan kevyemmäksi ja nopeammaksi. Rakennusvalvonnan neuvontaja opastustoimintaa halutaan parannettavaksi. Yksityiskohtaista kaavamääräyksistä halutaan luopua. Nämä asiat ovat tärkeitä huomioonotettaviksi tulevassa ympäristöministeriössä.

Laajalti on oltu yksimielisiä yksityiskohtaisen kaavoituksen delegoimisesta ministeriötasolta kuntiin. Yksityiskohtai-

nen kaavoitus on lähinnä kunnallishallintoa. Ja kunnassa lähinnä tunnetaan paikalliset ongelmat. Kun kunnassa on laadittu yleispiirteinen yleiskaava-suunnitelma, niin yksityiskohtaiset kaavat pitäisi voida hyväksyä lopullisesti kuntaportaassa. On täysin tarpeetonta näissä tapauksissa siirtää kaavoja ministeriön vahvistettavaksi. Mahdollisten valitusten aiheuttamina kaavat luonnollisesti siirtyivät tällöin ylempään viranomaisen käsiteltäväksi.

Kaavoituksen uudistaminen liittyy läheisesti ympäristöministeriön toimintaan. Ympäristöministeriökomitea katsoi, että samalla kun mennään ympäristöministeriömalliin, johon myös kaavoitus liitetään, niin samalla tulisi kehittää kaavoitusta siten, että vain yleispiirteinen kaavoitus jäisi ministeriötasolle ja yksityiskohtainen kaavoitus siirrettäisiin kuntiin. Tämä tehtävä- ja vastuujako olisi oikea. Se olisi myös omiaan vähentämään byrokratiaa.



Suur-Helsingin Osuuspankki tarjoaa ammattitaitoa asunnonhankkijan käyttöön



Suur-Helsingin Osuuspankki perustettiin aikoinaan hoitamaan juuri asuntojen hankinnan rahoittamista. Yli kolmessakymmenessä vuodessa kokemusta on kertynyt runsaasti.

Kaikki Suur-Helsingin Osuuspankin 38 konttoria neuvovat ja auttavat asun-

tosäästämisessä ja kaikessa asunnon hankintaan liittyvässä. Myös pääkonttorin asuntosäästö- ja notariaattipalveluosasto on SHOP:n asiakkaan käytettävissä.

Aloita asuntosäästäminen - tule Suur-Helsingin Osuuspankkiin neuvottelemaan.

SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI

38 konttoria Helsingissä, Espoossa, Vantaalla

Havaintoja nuorten asuntosäästöpalkkiolaista ja korkotuesta

Pankinjohtaja Erkki Vartiainen, OKO

Valtio tukee asumista ja asuntotuotantoa mm. halpakorkoisilla lainoilla. Tämä tuki on monelle asunnonhankijalle välttämätön, jotta elämän suurin investointi, oman asunnon hankkiminen, mahdollistuisi. Vuosi vuodelta valtion luotonantomahdollisuudet ovat kuitenkin heikentyneet. Nyt väläytellään jo suoran luotonannon oleellista pienentämistä, mikä korvattaisiin asuntolainojen korkotuella. Käytännössä hanketta ei kuitenkaan pysty toteuttamaan ilman, että se vaikuttaisi asuntotuotannon rahoitusmahdollisuuksiin. Ei pankeissa eikä muuallakaan yksityisessä sektorissa makaa reservipääomia, jotka voitaisiin heti suunnata asuntotuotantoon.

Suomi on rakentanut asuntokantansa sodan jälkeen kutakuinkin uudelleen. Suurtyön onnistumisesta voidaan kiittää myös tehokkaita asuntopoliittisia tukitoimia. Tällä ja seuraavalla vuosikymmenellä tarvitaan jo erilaisia tukimuotoja, mutta kyllä vanhoissakin järjestelmissä on vielä käyttökelpoisia osia.

Yhteiskunnan osallistuminen asumisen tukemiseen nykyisen kaltaisessa muodossaan alkoi aravan perustamisella sodan jälkeen. Aravaa suunnit-

teltaessa ei ehkä ajateltu, kuinka monimuotoiseksi ja -mutkaiseksi yhteiskunnan erilainen tuki tulisi muodostumaan.

Asumisen tukimuodot tehtiin aluksi uusien asuntojen rakentamista varten. Kun asuntokanta alkoi vanheta, peruskorjaus tuli mukaan. 1980-luvulla uus-asuntotuotanto näyttää edelleen vähentyvän ja tuki voidaan kohdistaa ainakin osaksi eri tavalla kuin aikaisemmin.

Tukea nuorille

Päätäjät havaitsivat pari vuotta sitten nuoren ensiasunnon hankkijan tarvitsevan erityistukea. Ensiasunnon hankkijoiden ikä todettiin varsin korkeaksi. Toisaalta vuokra-asuntojen riittämättömyys ohjasi nuoret entistä varhemmin oman asunnon hankintaan.

Valtion viranomaiset yhdessä pankkien edustajien kanssa valmistelivat asuntosäästöpalkkiolain, jonka nimeksi kyllä sopisi paremmin nuorten asuntosäästöpalkkiolaki. Lain nimeä nykyisellään voisi tulkita niinkin, että sitä voidaan myöhemmässä vaiheessa laajentaa koskemaan kaikkea asuntosäästämistä.

Asuntosäästöpalkkiolaki tuli voimaan 1.2.1981. Tilejä avattiin heti ensimmäisinä kuukausina odotettua enemmän eli yli 20 000. Myöhemmin kehitys tasaantui. Vuoden 1982 loppuun mennessä asuntosäästäjiksi oli ryhtynyt 38 700 nuorta. Heillä oli talutuksia yhteensä 532 miljoonaa markkaa. Jos säästösumma pysyy tämän suuruisena, pankit myöntävät näille ensiasunnon ostajille lainaa noin 2,2 miljardia markkaa.

Asuntosäästötilien hajanaisuuden takia pankit eivät ole voineet selvittää, kuinka paljon nuorista on uusia säästäjiä ja kuinka paljon vanhat tallettajat ovat vain muuttaneet tilimuotoa. Tämän vuoden aikana tilimäärä pienee, kun ensirynnäkössä mukana olleet pääsevät tavoitteeseensa.

Asuntosäästöpalkkiolain tultua voimaan tuli myönteisenä yllätyksenä esitys lisätuesta nuorille ensiasunnonhankkijoille. Osalle asuntosäästäjiä valtio oli valmis maksamaan korkotukea pankkien myöntämille lainoille. Koska kyseessä olivat pankkien myöntämät ja hoitamat lainat, pankit halusivat olla myötävaikuttamassa lain sisältöön, joka monella tavoin vaikuttaisi pankkien suorittamaan työhön. Moniin kohtiin saatiinkin muutoksia, mutta joiltakin osin esitykset eivät saaneet vasta-kaikua lain laatijoilta.

Byrokratian vaarat

Valtion asumistuen jakamista tukea eniten tarvitseville ryhmille on pidettävä oikeana. Erytystuen kohdentaminen vaatii kuitenkin aina lisätyötä. Valtio on saanut vieritettyä itseltään merkittävän osan työtaakasta kunnille,

joissa asuntoasioita käsittelevien virkamiesten määrä on noussut selvästi enemmän kuin se on vastaavissa valtion virastoissa vähentynyt. Kun näiden virkamiesten palkkoihin menee tuloista yhä suurempi osa, jää pienempi osa jaettavaksi asumistukeen, mikäli verotusta ei kiristetä.

Korkotukilainojen osalta työtä on siirretty myös rahalaitoksille. Erilaisia korkotukilakeja on noin 20 kpl. Ne poikkeavat toisistaan myös pankkien myöntämien lainojen osalta. Näiden ehtojen valvominen ja noudattaminen lisää rahalaitosten työtä. Paitsi lisäkustannukset vaarana on erilaisten sosiaalisten avustusten koordinoimattomuus ja päällekkäisyys. Vaikka asuntopolitiikka pitäisi pystyä pitämään selvänä omana osa-alueenaan, se on tuen tarkemman jaon kautta yhä tiukemmin kiinni muissa sosiaalisissa tukimuodoissa.

Viime aikoina on lähinnä valtiovalan piiristä viritetty keskustelua valtion lainojen käytön supistamisesta ja korkotuen lisäämisestä asumispuolella. Perusteena on valtion käytettävissä olevien varojen niukkuus. Maatalouden rahoituksessa korkotukilainat ovat olleet yleisiä, mutta tavallisessa asunotuotannossa niitä on käytetty aikaisemmin hyvin rajoitetusti.

Pankit suhtautuvat varauksellisesti korkotuen laajentamiseen, vaikka hyvin paljon on kiinni siitä, mitä ehtoja korkotuen myöntäjä eli valtio pankeille asettaa. Pankit lähtevät siitä, että tällainenkin luotonanto kuuluu pankin normaaliin toimintaan, eikä sitä voi liiketoiminnallisesti siitä erottaa. Valtio ei tule asettaa liian rajoittavia ehtoja. Pankkien toimintavapaus supistuu, jos korkotukilainojen osuus koko

Vahva tekijä kaikessa rakentami- sessa.

 **PERUSYHTYMÄ OY**

Ratakatu 3, 00120 Helsinki 12, puh. 90-18 061
Aluetoimistot: Helsinki, Tampere, Kouvola, Vaasa, Oulu, Kuopio, Joensuu.

luotonannosta nousee korkealle ja lainaehdot on tarkoin säännelty. Mielestäni pankissa nähdään paremmin lainanhakijan yksilölliset tarpeet, kuin koko lainansaajaryhmää koskettavassa laissa voidaan säätää. Esimerkiksi koron sääntely on nähdäkseni tarpeellista, koska Suomen Pankki jo valvoo tarkasti antolainauskorkoa.

Pankki joutuu myös hoitamaan korkotukilainoihin liittyviä tehtäviä, kuten valvontaa ja korkotuen hankkimista sekä tietojen välittämistä valtiolle. Näitä tehtäviä on enemmän kuin pankin normaalissa luotonannossa ja niihin joudutaan luomaan uudet menetelmät. Valtio säästää kustannuksissa, kun se ei joudu omissa virastoissaan hoitamaan kokonaan korkotukiasioita. Näistä syistä pankit ovat esittäneet, että valtio myös kohtuullisesti korvaisi pankeille aiheutuneet kulut. Asuntosäästöpalkkiolainoituksessa ei kuitenkaan

päästy tyydyttävään tulokseen.

Asuntotuotannon kokonaismäärän vähenemisen myötä oletettiin myös asuntorahoitusongelmien vähenevän ja sääntelyn asettuvan uomiinsa. Herkeämättä syntyy kuitenkin uusia selvityksiä, lakimuutoksia ja muita esityksiä. Eräs Helsingin kaupungin asuntoasiain hoitaja onkin todennut asumisen tukimuotojen olevan nykyään niin monimutkaisia, ettei niitä asiantuntijakaan tarkoin pysty hallitsemaan. Tähän mielipiteeseen on pakko yhtyä.

Asuntopolitiikan tavoitelakiesityksen eräänä tavoitteena on selvittää ja koordinoita asumisen sääntelyä. Ajatusta on kannatettava. Lakiesityksessä asetettiin kuitenkin joitakin yksityiskohdittain meneviä tavoitteita, jotka saattavat jäykistää puitelakia. Asuntotuotantolain uudelleenkirjoittamisella toivon olevan tässä vaiheessa suuremman merkityksen.

Asuntotuotannon ammattilaisia

POLAR rakennusyhtiöt

Polar-rakennusosakeyhtiö

Asemapäälikönkatu 12 B
00520 Helsinki 52
puh. 90-140811

Kaakkois-Suomen aluekonttori

Kauppalankatu 9
45100 Kouvola 10
puh. 951-21651

Ahti-rakennusosakeyhtiö

Kullervonkatu 12
33100 Tampere 10
puh. 931-30210

Rakennusliike B & K Oy

Viiipurin Valtatie 11
15150 Lahti 15
puh. 918-21861

Insinöörit Oy

Kirkkokatu 5
90100 Oulu 10
puh. 981-222444

Iskura Oy

Antti Chydeniuksenk. 49
67100 Kokkola 10
puh. 968-19544

Rakennustoimisto S. Kujala Oy

Hämeenkatu 28
20700 Turku 70
puh. 921-513111

Rakennusliike Mauri Rätty Oy

Kuusisaarentie 26
00340 Helsinki 34
puh. 90-480211

Asuntohallituksen kustannusvalvontamenettelyä kehitetään

Ylijohtaja Teuvo Ijäs

1. Yleistä

Asuntohallituksen toimintaa aravarakentamisen laatu- ja kustannustason ohjaamisessa ja valvomisessa säätelee asuntotuotantolain 3 § 2 momentti, jossa todetaan, että

”Lainoja ja takauksia myönnetään sekä korkohyvitystä, indeksikorotusta ja lisäkorkoa suoritetaan sijainniltaan, pohjaratkaisuiltaan, teknillisiltä rakenteiltaan ja varusteiltaan sosiaalisesti tarkoituksenmukaisten sekä hankinta- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisten asuntojen aikaansaamiseksi.”

Keskeistä asuntohallituksen suorittamassa kustannusvalvontamenettelyssä on ollut taloudellisen rakentamisen ja laadukkaan rakentamisen yhteensovittaminen. Näiden tekijöiden ohella on aravatuotannon ohjaamisessa ollut otettava huomioon myös mm. suhdanne-, työvoima- ja finanssipolitiikkaan sekä asuntomarkkinatilanteeseen liittyneitä tekijöitä.

2. Kustannusvalvontamenettelyn kehittämistavoitteet

Viime vuosien aravakustannusten rajunousu sekä paineet asuntohallitusta

kohtaan entistä korkeampien hintojen hyväksymiseksi ovat osaltaan olleet vauhdittamassa asuntohallituksen kustannusohjaus- ja -valvontamenetelmien kehittämistä. Nykyinen käytäntö, jossa vielä urakkakilpailujen jälkeen neuvotellaan hinnoista ja karsitaan suunnitelmia, on herättänyt rakennuttajien ja rakentajien piirissä tyytymättömyyttä. Myös asuntohallituksen virkamiesten kannalta menetelmä — jolla tosin on tuloksetta ajettu sekä valtion että asukkaiden etua — on paitsi hankala ja työteliäs niin myös muutoin virkamiellet kovalle koetukselle asettava.

Nykyisessä kustannusvalvontamenettelyssä on eri osapuolten taholta nähty mm. seuraavia ongelmia:

- tavoitteellisuus puuttunut
- kustannusvalvonnan painopiste liiaksi hankkeen loppuvaiheessa
- hyväksyttävään kustannustasoon pääsemiseksi on suunnitelmia jouduttu muuttamaan tai urakkahintaa tarkistamaan = urakkahinnan tarkistukset
- hintajousto vähäistä — yksilöllisten suunnitelmien hyväksyminen vähäistä
- urakkahintojen kohtuullisuuden arviointi ollut puutteellista
- huoneistojen kokonaishintoihin lii-

- an vähän huomiota
- ylläpitokustannukset jääneet rakennuskustannusten tarkastelun varjoon
- menettely on ollut liiaksi virastokeskeinen.

Kustannusohjausmenetelmää onkin lähdetty uudistamaan siten, että suunnitelmien laadukkuutta sekä niiden aiheuttamia kustannuksia voitaisiin tarkastella jo luonnossuunnitteluvaiheessa, jolloin hankkeen kustannustaso pääasiallisesti määräytyy ja jolloin vielä voidaan helposti tehdä suunnitelma-
muutoksia. Näin voitaisiin välttää valmiin suunnitelman epämieliseksi todettu karsiminen ilman todellisia kustannussäästöjä.

Kehitettävälle kustannusohjausmenettelylle asetettiin projektin käynnistymisvaiheessa seuraavat tavoitteet:

- Järjestelmän on luotava suunnittelulle hyvät edellytykset. Järjestelmän olisi johdettava laadullisesti hyvään rakentamiseen ilman, että se liian yksityiskohtaisesti ohjaa erilaisia ratkaisuja.
- Järjestelmän avulla on pyrittävä taloudelliseen rakentamiseen. Sen on mahdollistettava tehokas kustannusvalvonta kuitenkin siten, etteivät viranomaiset puutu pikku-seikkoihin. Järjestelmällä tulisi myös parantaa urakkakilpailumenettelyn hyväksikäyttämistä.

Koska järjestelmän tavoitteena on sekä hyvän laatutason että taloudellisen rakentamisen saavuttaminen, seuraa tästä, että suunnittelun eri osapuolten olisi enenevässä määrin toimitettava yhteistyössä.

- Järjestelmän tulee olla mahdollisimman objektiivinen ja julkinen. Sen tulisi johtaa terveeseen rakentamiseen ja menettelytapoihin.
- Järjestelmää valmisteltaessa olisi varmistettava, että siitä tulisi mahdollisimman pitkälle eri osapuolten — rakentajien, rakennuttajien, viranomaisten — hyväksymä ja tunnustama.
- Järjestelmän olisi ainakin pitämällä aikavälillä otettava huomioon myös käyttötalouteen liittyvät seikat.

3. Ehdotetun ohjaus- ja valvontamenettelyn päävaiheet

Ehdotetussa uudessa menettelyssä kustannusvalvonta tapahtuisi vaiheittain, jolloin tarvittavat ohjaustoimenpiteet voidaan suorittaa ajoissa. Ohjausmenettely olisi kolmivaiheinen:

1. Kohdekohtaisen kustannuspuutteen eli ns. normaalihinnan määrittäminen
 - normaalihinta muodostaa kohteen hyväksyttävän enimmäiskustannustason. Sen määrittää asuntohallitus hakijan esittämän hankeohjelman perusteella.
2. Suunnitelman taloudellisuuden testaus asetettuun normaalihintaan verrattuna
 - suunnitelmien testaaminen jo luonnosvaiheessa tulee ensisijassa rakennuttajan vastuulle.
3. Rakennuskustannusten hyväksyttävyyden tarkistaminen
 - kustannukset eivät saa ylittää hyväksytyjen suunnitelmien mukaan määritettyä kustannusarviota eikä normaalihintaa.

Menettelyn joustavuutta voidaan lisätä sallimalla kaikissa vaiheissa kohtuulliset poikkeamat.

Päämääränä on mahdollisimman avoin, julkinen ja tasapuolinen järjestelmä.

4. Asuntohallituksen asema kustannustason ohjaajana

Asuntotuotantolaki edellyttää, että lainoitettavien asuntojen tulee olla toisaalta sosiaalisesti tarkoituksenmukaisia ja toisaalta asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Koska molemmat vaatimukset mahdollistavat melko vapaan tulkinnan, on asuntohallituksen antamille suunnitteluohjeille ja käytännön hintavalvontatyölle tullut keskeinen merkitys aravarakentamisen ohjaamisessa. Tuotannon ohjaamisen toteutus on hoidettu käytännössä siten, että ohjeiden noudattaminen on määrätty lainoituksen ehdoksi. Tähän perusasetelmaan ei uusi kustannusvalvontamenettely ole tuomassa muutosta. Sen sijaan järjestelmä on tuomassa uusia painotuksia aravarakentamisprosessin osapuolten rooleihin siten, että

- kaikilta osapuolilta edellytetään entistä enemmän yhteistyökykyä ja -halua
- suunnittelijoille asetetaan lisääntyviä vaatimuksia, mutta toisaalta turvataan suunnittelijan vapaus
- rakennuttajalta odotetaan entistä aktiivisempaa panosta suunnittelun ohjaamisessa
- asuntohallituksen asema yleisen laatu- ja kustannustason ohjaajana eli kustannusvalvontapolitiikan harjoittajana korostuu.

Viimeksi mainittua tehtävänsä asuntohallitus tulisi suorittamaan normaalihintojen määrittämisestä asetettamalla, normaalihintoja määrittämällä sekä urakkahintojen kohtuullisuutta arvostelemalla. Päävälineenä kustannusohjauksessa toimisi siis normaalihinta. Asuntohallituksen tehtävät koskisivat paitsi hankekohtaisen suunnittelun ja kustannusohjauksen toteutusta, myös erityisesti yleistä ohjausta. Laatu- ja kustannustason ohjauksen ohella yleisohjaukseen kuuluisi myös rakennusalan pelisääntöjen kehittämiseen osallistuminen sekä hyväksytyjen sääntöjen noudattamisen valvonta.

5. Uusi menettely ja delegointimahdollisuudet

Ehdotettu vaiheittainen kustannusvalvontamenettely korostaa rakennuttajan roolia ja vastuuta asettaen rakennuttajan ammattitaidolle entistä korkeammat vaatimukset. Toisaalta menettelyllä on tarkoitus selkiyttää kustannusten hyväksymisperusteita ja poistaa ainakin pääosin rakennuttajien hankaliksi kokemat urakkatarjousten jälkeiset hintaneuvottelut. Kun luonnossuunnitelmien taloudellisuuden mittaus ja ohjaus tulisivat ensisijassa siirtymään rakennuttajien tehtäväksi, voidaan uuden kustannusvalvontamenettelyn käyttöön ottamisella sanoa samalla toteuttavan tehtävien ja toimivallan siirtoa asuntohallitukselta rakennuttajille.

Uuden menettelyn on odotettu ja edellytetty luovan edellytyksiä uustuotannon kohdekohtaisen laatu- ja kustannusvalvonnan siirtämiseen eräiltä osin asuntohallitukselta kunnille. Nykyisestä kustannusvalvontamenette-

lystä on todettu, että sen puitteissa talokohtaisten hankkeiden teknillistä käsittelyä ei ole mahdollista hallitusti siirtää kuntien tehtäväksi.

Uutta ohjaus- ja valvontamenettelyä testataan kokeiluluontoisesti kuluvana vuonna asuntohallituksessa. Lisäksi jatkovalmistelu ja käytännön kehittäminen edellyttää mm. yhteydenpitoa myös muihin rakentamisen ja suunnittelun osapuoliin.

Vaikka uusi menettely teoreettisesti tarkastellen luo edellytyksiä delegoinnille, ei nykyisessä tilanteessa kuitenkaan ole riittäviä valmiuksia ottaa edes alustavasti kantaa kohdekohtaisen laatu- ja kustannusvalvonnan siirtämiseen kunnille. Kysymys siitä, missä määrin aravakohteiden rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymistä mahdollisesti voidaan tulevaisuudessa siir-

tää kunnille ja millä tavoin asuntohallituksen ja kuntien viranomaisten toimivallanjako tällöin olisi järjestettävä, riippuu olennaisesti uuden kustannusohjausmenettelyn valmistumisesta ja sen toimivuudesta saatavista kokemuksista.

Mikäli kokeilun tulokset osoittautuvat kaikilta osin myönteisiksi ja tarvittava kehittäminen saadaan täältä pohjalta asianmukaisesti suoritetuksi, on uusi menettely joka tapauksessa syytä ottaa ensin vuosina 1984-1985 asuntohallituksessa käyttöön. Näin siksi, että uusi järjestelmä on saatava "sisäänajetuksi" ja toimivaksi sekä asuntohallituksessa että rakennuttajien piirissä ennen kuin voidaan alkaa suunnitella järjestelmään liittyvien hankkeiden ohjaustoimenpiteiden mahdollista siirtoa asuntohallitukselta kunnille.

MERKKI-TUOTTEENA SUOMALAINEN KOTI



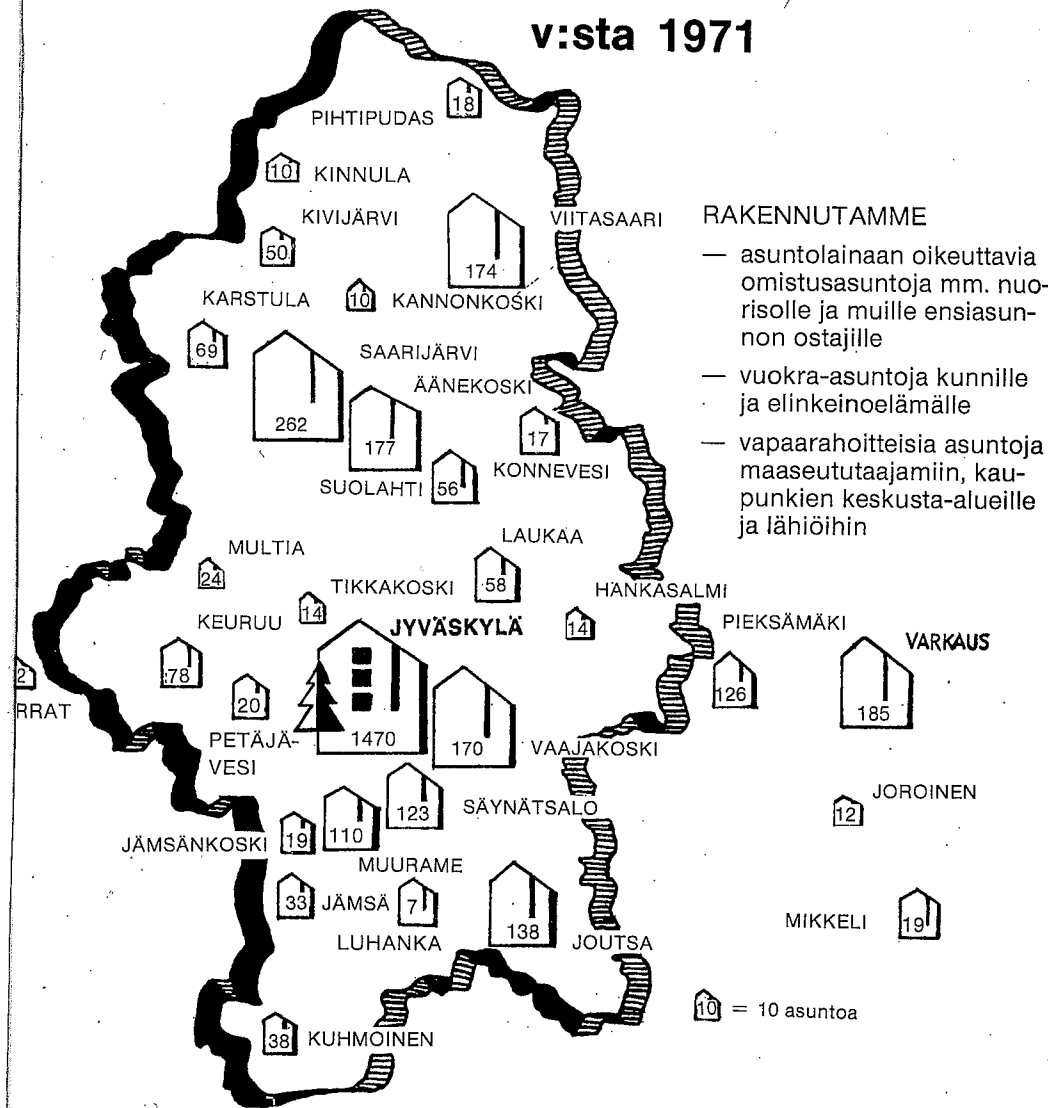
HELSINGIN SATO OY

KUPARITIE 1 00440 HELSINKI 44



SATO -tuotantoa KESKI-SUOMESSA

v:sta 1971



KESKI-SUOMEN SATO OY

ÄILAKINKATU 22, JYVÄSKYLÄ
puh. 941-212511

Tonttien verotusarvojen tarkistus

Toimitusjohtaja Erkki Nikkanen
Salpa Oy

Tulo- ja varallisuusverolain 46. §:n mukaan muun kiinteistön kuin maatilan arvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta. Rakennusten arvon määrääminen tapahtuu vuosittain valtiovarainministeriön päätöksen mukaisesti. Maapohjan osalta päätöksen antavat verolautakunnat. Maapohjan käyvän arvon määräämiseksi on valtiovarainministeriö antanut päätöksen 27.11.1975/899. Tontin tai rakennuspaikan verotusarvoa määrättäessä tulee verolautakunnan selvittää mm. tontin käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallistekniikkatilanne sekä paikkakunnan yleinen hintataso.

Yhdenmukaisen arvostuksen saavuttamiseksi verohallitus on yhdessä valtion teknillisen tutkimuskeskuksen (VTT) kanssa kehittänyt uuden arviointimenetelmän, jolla pyritään kunkohtaisesti saamaan yhdenmukaiset tonttien arvostusperusteet. Kustakin kunnasta on laadittu rakennusmaan arviointiohje. Arviointiohjeeseen liittyy taajamien osalta hintakartta, jossa rakennusmaan arvo ilmaistaan joko rakennusoikeuden tai neliöhinnan perusteella. Hintakarttojen laadinta aloitettiin jo vuoden 1975 alkupuolella, ja

se laadittiin VTT:n toimesta, mutta laadintaan osallistuiivat myös verotoimistojen sekä kuntien edustajat. Näin ollen kuntien kiinteistöviranomaisilla on ollut mahdollisuus tehdä tarvittavat korjaukset. Tonttihintakarttojen ohjeet on tarkistettu ja saatettu ajan tasalle vuonna 1980. Lisäksi verohallitus on selvittänyt hintatasoa vuoden 1981 tasolle.

Verohallituksen tavoitteena on ollut yhtenäisen arviointiohjeen antaminen koko maassa, ja näin ollen tasapuolisen verotuksen määrääminen kaikille rakennusmaan omistajille, mitä sinänsä on pidettävä varsin hyvänä tavoitteena. Ei kuitenkaan voitane välttyä ajatukselta, että tarkoituksena on ollut myös tuntuva verojen ym. maksujen korotus. Tämä korotus tulee vaikuttamaan paitsi tontinomistajiin, myös asunnonostajiin ja -omistajiin. Nykyisiä verotusarvoja tullaan nostamaan kaksin- jopa kolminkertaisiksi, jolloin verotusarvot edustavat noin 80 % arvoa käyvästä maan hinnasta.

Tonttien hintataso

Verotusarvon noustessa lähelle käypää tontin hintatasoa tulee tämä välittö-

mästi vaikuttamaan tonttien myyntihintoihin. Inhimillisenä ajatuksena voidaan kuvitella, että korkean verotusarvon lisäksi halutaan tonttiin lisätä selvästi verotusarvoa korkeampi myyntihinta. Lisäksi, kun tontinomistaja joutuu maksamaan tontista ehkä huomattaviakin veroja, tulee nämä helposti lisättäväksi tonttien myyntihintoihin.

Katumaksu

Katumaksut määritetään kaava-alueella sijaitsevien kiinteistöjen omistajien kesken niiden verotusarvojen mukaisessa suhteessa. Kun nyt uusien ohjeiden mukaan tonttien verotusarvot tulevat huomattavasti nousemaan, lisää tämä erikoisesti rakentamattomien sekä osittain rakennettujen tonttien katumaksuosuuksia huomattavasti. Erikoisesti tästä joutuvat kärsimään ne vanhat omakotitalojen omistajat, joiden tonteille on asemakaavassa varattu suuri rakennusoikeus, eikä alueella ole tarvetta tai ajankohtaista rakentaa kerrostaloja. Omistaja joutuu ehkä vuosikausia maksamaan korkeata katumaksua ja kun aikanaan asemakaavan mukainen kerrostalo tulee rakennettavaksi, siirretään nämä maksetut katumaksut kerrostalon tonttikustannuksiin. Sama koskee luonnollisesti myös rakentajien omistamia tontteja.

Verotus

Tontin verotusarvon huomattava nousu tulee aiheuttamaan varsin suurelle joukolle varallisuusveroa omasta asunnosta. Jos asunnon arvo ylittää 190.000 mk verotusarvon vuoden 1982 verotusohjeiden mukaan, joutuneen oman asunnon omistaja maksamaan asunnostaan varallisuusveroa.

Erikoisesti veronkorotus tulee koskemaan omakotitaloja, joille on asemakaavassa varattu kerrostalojen rakennusoikeus.

Rakentajia koskee erikoisesti tontin verotusarvon nostaminen rakentamattomien tonttien osalta, sillä käytännön mukaan näistä määrätään maksettavaksi poikkeuksetta harkintaveroa. Jos tontteja joudutaan pitämään pitkiä aikoja rakentamattomina, aiheuttaa tämä huomattavasti lisäystä tonttikustannuksiin ja vaikuttaa täten suoraan myös asumiskustannuksiin.

Vaikkakin pyrkimystä tasapuoliseen verotuskäytäntöön on tervehdittävä tyydytyksellä, tulisi verotus kuitenkin määrätä siten, ettei tällä menettelyllä tarkoituksellisesti nosteta asuntojen hintaa eikä asumisen kustannuksia.

Erikoisesti oman asunnon veropaata arvoa tulisi nostaa käypää hintatasoa vastaavaksi niin, että pääsääntöisesti omasta asunnosta ei jouduta varallisuusveroa maksamaan.



Salpa Oy on toiminut valtakunnallisena rakennuttajana nyt jo 19 vuotta. Sen toimialaan kuuluvat kaikki asunto-, liike- ja työpaikkarakentamisen rakennuttajapalvelut alkaen maanhankinnasta, kaavoituksesta ja rahoitusjärjestelyistä päätyen itse rakennustyön teettämiseen ja valvontaan.

Alueellisesti Salpa-tuotanto kattaa lähes koko maan. Salpa Oy:n toimesta on asuntotuotantoa tähän mennessä rakennettu 50 eri paikkakunnalle. Kaikkiaan on tähän mennessä valmistunut 20021 asuntoa. Joulukuussa 1982 valmistui 20.000. Salpa-asunto Helsingin Munkkiniemeen.

Liike- ja työpaikkarakennuttamiseen liittyvää toimintaa on tehostettu. Merkittäväksi referenssiotteeksi valmistui vuonna 1982 Salpa-tuotantona ja Rakennusliike Mauri Rätty Oy:n rakentamana Kiinteistö Oy Pasilankatu 2 Helsingin Länsi-Pasilaan.

Salpa Oy:n osakasliikkeet:

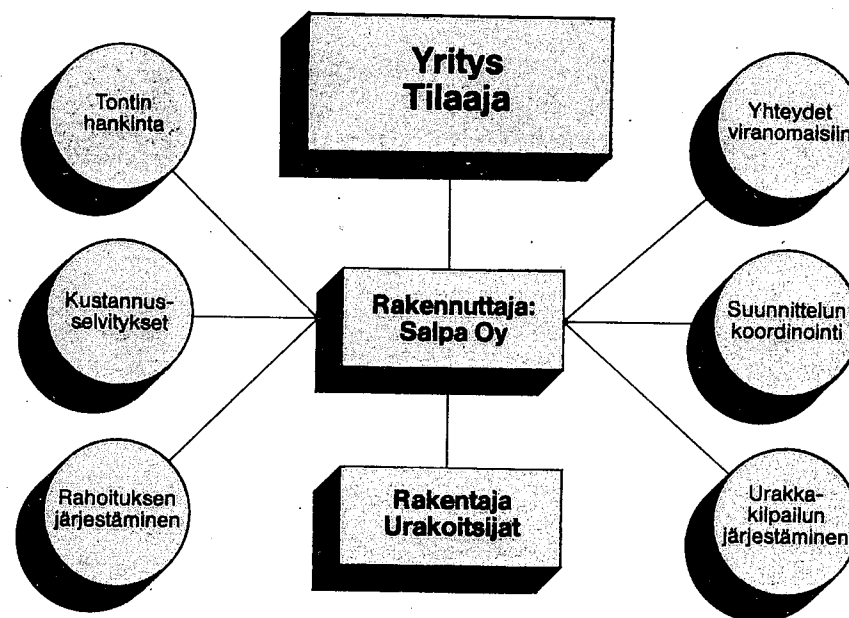
Rakennusliike B & K Oy, Lahti
Rakennusliike Evälahti Oy, Imatra
Rakennustoimisto Klaus Groth Oy, Helsinki
Rakennusyhtymä J. Halkola Oy, Helsinki
Rakennustoimisto E. Y. Herhi, Turku
Rakennusliike Kaarlo Härmäläinen Oy, Imatra
Insinööri Oy, Oulu
Rakennusyhtymä Mattinen-Niemelä Oy, Tampere
Rakennusliike K. E. Nyman Oy, Vaasa
Oulun Rakennus Oy, Oulu
Palkkiyhtymä Oy, Helsinki
Rakennusliike T. Potinkara Oy, Kuusankoski
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy, Turku
Rakennus-Ruola Oy, Turku
Rakennustoimi Oy, Helsinki
Rakennusvoima Oy, Oulu
Rakennusliike Mauri Rätty Oy, Helsinki

VALTAKUNNALLISTA RAKENNUTTAJAPALVELUA

Salpa Oy on valtakunnallinen rakennuttajayhtiö, jonka toiminta-ajatuksena on:

- edistää asuntotuotantotoimintaa
- tarjota rakennuttajapalveluja liike-, toimisto- ja työpaikkarakennusten rakentamiseksi liikelaitoksille, sijoittajille ja julkisille yhteisöille
- hoitaa maanhankinta-, rahoitus-, esisuunnittelu-, markkinointi- ja rakennuttamistehtäviä
- luoda puitteet sijoitustoiminnan kehittämiseksi

SALPA-RAKENNUTTAMISEN TOIMINTAKAAVIO



Pääkonttori ja asuntomyynti:
Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32
Puh. 90-578 522

Kirkkokatu 5 B, 90100 Oulu 10
Puh. 981-12633, 220 030

Asuntotuotannosta ja sen rahoituksesta

Asuntotuotannon pankkirahoituksessa ei tapahtune lyhyellä aikavälillä merkittäviä muutoksia, arvioi pääjohtajan varamies, pankinjohtaja Börje Österberg Helsingin Säästöpankista.

Antolainoitusjaoston päällikkö ja asuntorahoituksesta pankissaan vastaava Österberg toivoisi kuitenkin luototuskenttään ainakin sen muutoksen, että asuntoluottojen korkoa nostettaisiin pari prosenttiyksikköä ja että myös säästäjien tavoitteet voitaisiin riittävästi turvata inflaatiopaineiden alla.

— Lisäksi valtio kilpailee uusilla obliigaatiolainoillaan, joissa korko on selvästi edullisempi. Tässä tilanteessa on erittäin vaikeaa saada säästäntäastetta nousemaan, joka on kuitenkin tärkeää myös asuntolainoituksen kannalta, Österberg korostaa.

Hän muistuttaa, että vilkkaasta asuntorakentamisesta ja rahalaitoksien suuresta rahoituspanoksesta huolimatta jatkossakin asuntolainojen kysyntä on voimakasta.

Samaan aikaan ovat asuntojen hinnat kohonneet huomasti ja paineet asuntolainojen takaisinmaksuaikojen pidentämiseksi myöskin edelleen ja viimeksimainitusta syystä kasvaneet.

— Luulisin, että asuntolainamarkkinoilla tulee olemaan melkoisen kiireää, mutta esimerkiksi meillä täytyy rahat löytyä silloin kuin asuntosäästäjä ja asuntolainaja asetetut ehdot täyttää.

Pankinjohtaja Österberg toteaa kysymykseen niin sanotun markkinarahan vaikutuksista asuntoluottotilanteeseen, että kokonaisuutena tämän rahan osuus tuntuu kyllä asuntotuotannon rahoitusmahdollisuuksissa.

Österbergin mukaan rakentajat eivät ole kuitenkaan kiinnostuneita markkinarahasta, koska se on kalliimpaa — korko on tavanmukaista korkeampi.

Viisi vuotta asuntolainakampanjaa

Oman asunnon hankkiminen ja sijoittaminen siihen kannattaa Österbergin mukaan edelleenkin. Näin siksi, että nettokorko jää todellisuudessa 4-6 prosentin tietämille alhaisesta korkokannasta ja korkojen verovähennyksen sekä inflaation yhteisvaikutuksesta joutu.

— Se on bisnestä pitemmän päälle, jos joku asuntoaan myös näin haluaa arvioida, pankinjohtaja Österberg sanoo

ja kertoo pankkinsa ensimmäisenä aloittamasta ”asuntosäästöboomista” viime vuosikymmenen lopulla:

— Joulukuussa 1977 aloitimme ensimmäisenä asuntosäästösopimusten tekemisen. Sitouduimme puoleltoista vuoden säästämisajan jälkeen myöntämään 70—75 prosentin vastaantulolainan asunnon hankintahinnasta, mikäli säästäjä täytti sovitut ehdot. Kysyntä oli kova, meille tuli tuhansia asuntosäästäjiä — niin on edelleen. Nyt lisäksi ovat mukana uuden järjestyksen mukaiset nuorisosäästäjät.

Österbergin mukaan seuraavana vuonna tulivat sitten muut pankit perässä; moni muistaneekin tuolta ajalta voimakkaan ilmoituskampanjan tästä asuntosäästännän ”uudesta aalosta”.

Eri pankkiryhmittymät ovat rahoittamassa myös Helsingin kaupungin asuntotuotantoa. Börje Österberg mainitsee, että rahalaitokset neuvottelevat vuosittain kaupungin kanssa asuntotuotannon lainoituksiintyöstä. Vastavuo-roisesti Helsinki on eri pankkiryhmi-

Varman päälle tuttujen yritysten kanssa

Omalta osaltaan myös Helsingin Säästöpankki rahoittaa yksityisten ja Helsingin lisäksi myös rakennuttajien ja rakentajien asuntokohteita. Tässä Österbergin mukaan pelataan nykyisin yhä enemmän varman päälle. Tutut asuntotuottajanimet tuovat useimmiten tätä varmuutta pienten ja tuntematto-

mien yrittäjien asemasta, vaikka myös niitä pitää Österbergin mukaan tukea.

Asioiminen, paperisota, on suurien yrittäjien kanssa helpompaa, kun on vuosien mittaan rutinoitunutta väkeä tehtäviä hoitamassa. Tällaisina yhteistyökumppaneina on myös Helsingin Säästöpankilla Sato-järjestö, Salpa Oy, Rakennuskunta Haka, Arjatsalo sekä vuokratalopuolella Vatro Oy ja VVO.

Österbergillä on omakohtaista tuntumaa rakentamiseen ja asuntokauppaan myös monen vuoden mukanaolollaan ja vaikuttamisellaan Säästöpankkien Kiinteistönvälityksen hallituksen puitteissa. Myös sieltä hän on nähnyt rakentajien epäonnistumisiakin ja niiden seuraamuksena sanoo yhä enemmän painottavansa selonottoa ja riskien välttämistä lainoista päätettäessä.

Asuntorakentamiseen ja asunto-markkinointiin puuhataan tälläkin hetkellä monia muutoksia — jopa keskitettyä rahoitusta ja asuntokaupan omaa lakia.

Börje Österberg pitää molempia tarpeettomina muiden muassa siksi, että rahamäärä ei siitä suurene ja koska asuntokaupan laki lisää byrokratiaa ja kustannuksia.

Österberg ei innostu myöskään esityksistä, joiden mukaan pankki laiventaisi RS-järjestelmää takaamalla, että asuntokohde valmistuu ajoissa ja sovitun mukaisena. Sen sijaan hän yhtyy esitettyihin ajatuksiin, että pyrittäisiin tutkimaan ostajien lisäsuojaksi vielä vakuutuksen mahdollisuuksia.

Pankinjohtaja Österbergin asuntotuotannon kannanotoilla on katetta. Hänen pankkinsa antolainauksesta suuntautuu puolet asuntotuotantoon, jonka kuvioissa Österberg on toimi-

nut yli 30 vuotta; pankkivuodet Helsingin Säästöpankissa alkoivat jo kuitenkin Talvisotavuonna keskeytyäkseen sotajaksoksi eli 1944:ään saakka.

Tänä päivänä Börje Österberg on vielä mukana ajamassa sisään uutta organisaatiota hallituksensa pyynnöstä, vaikka ikä- ja palveluvuodet jo ovatkin täynnä.

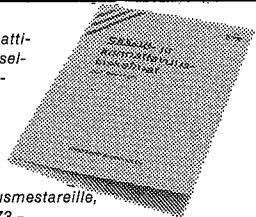
Raimo Markkanen

Uutta tietoa päättäjille

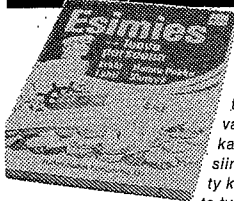
Säästö- ja kannattavuuslaskelmat

Mielenkiintoinen uutuuksien rakennusalan ammattilaisten käsikirjasto: yksiin kansiin koottu selkeä esitys rakennusalan kannattavuuslaskelmista, laskentakaavolista, käsitteistöistä ja määritelmistä selkein esimerkein.

Säästö- ja kannattavuuslaskelmat on tärkeä perusteos kaikille, jotka ovat mukana rakennusalan päätöksenteossa: arkkitehteille, insinööreille, rakennusmestareille, isännöitsijöille ja myös opiskelijoille. 69 s., 73,- ISBN 951-676-268-9.



Esimies – luova persoona



Uusi, pohdiskelleva ja ennen kaikkea ajatuksia herättävä näkökulma esimiehen asemaan, tehtäviin ja tulevaisuuteen. Teos ei kuitenkaan jää pelkästään pohdiskelun asteelle, vaan esimerkkien avulla osoittaa malleja ja ratkaisuehdotuksia työelämän käytännön tilanteisiin. Havainnollisesti ja asiantunteuksella tehty kirja, joka peräänkuuluttaa esimiesten luovuutta työpaikoilla. 126 s., 88,-. ISBN 951-676-267-0.

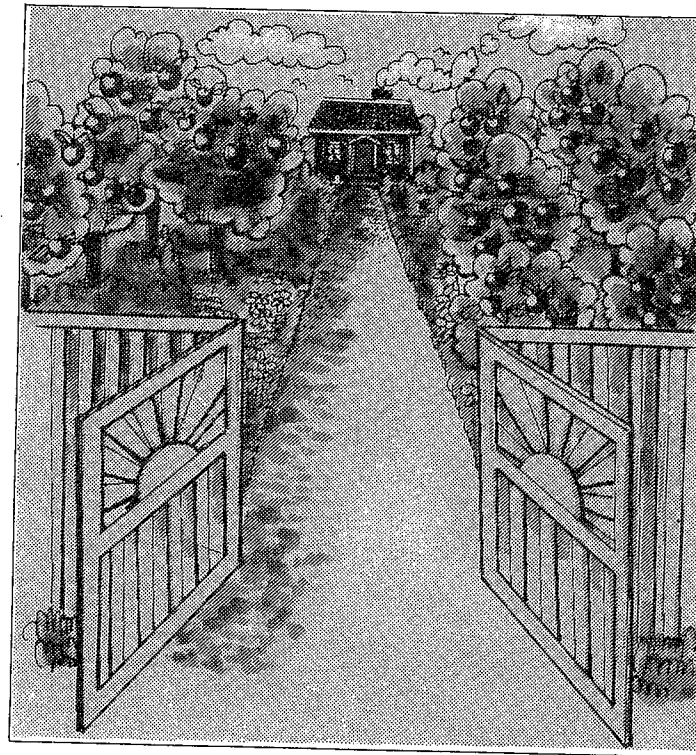
Tilaa nyt uutuudet kirjastoosi: Rakentajain Kustannus Oy, PL 141, Fredrikinkatu 53 A, 00101, HKI 10. Puh. 646133.

Saatavana myös Rakennuskeskuksista ja hyvin varustetuista kirjakaupoista.



Rakentajain Kustannus Oy

Rakenna sinä asuntosuunnitelma -me rakennamme sinulle varman lainan!



Suunnitteletko oman asunnon hankkimista tai peruskorjausta? Kun suunnitelmiesi perustana on SYP-sopimus, on helppo suunnitella. Yhdyspankki on varma lainapankki.

Tule Yhdyspankkiin, niin laskemme yhdessä mahdollisuutesi ja säästötavoitteesi.

Laina ensiasuntoon

- Oma säästöosuus vähintään 25% hankintahinnasta
- Lainan määrä enintään 75% kauppahinnasta
- Takaisinmaksuaika 3x etukäteissäästöaika, enintään 15 vuotta

Asuntosäästöpalkkiotili

- 18-34 -vuotiaille
- Oma säästöosuus vähintään 20% hankintahinnasta
- Lainan määrä enintään 80% hankintahinnasta.
- Takaisinmaksuaika 4x säästöaika, enintään 12 vuotta

Asunnonvaihtolainaa

- Oma säästöosuus 33,3% välirahasta
- Lainan määrä 2x säästösumma, enintään 66,6% välirahasta
- Takaisinmaksuaika 2x niin pitkä kuin säästöaika, enintään 10 vuotta

Lainaa peruskorjaukseen

- Oma säästöosuus 33,3% peruskorjauskustannuksista vähintään 1 vuoden aikana
- Lainan määrä 2x säästösumma, enintään 66,6% kokonaiskustannuksista
- Takaisinmaksuaika 2x niin pitkä kuin säästöaika, enintään 10 vuotta

75%

80%

YHDYSPANKKI
meidän pankki



2/3

2/3

VATRO, täyden palvelun rakennuttaja vuokra-asuntojen tuotanto valmiiden kiinteistöjen isännöinti ja hoito

VATROn toimesta on kolmentoista vuoden aikana toteutettu noin 14.600 valtion osalainoittamaa vuokra-asuntoa 150 kunnan alueelle maamme kaikissa lääneissä. Näistä noin 4.600 asuntoa on VATROn isännöinnissä ja hoidossa. VATROn tuotanto on vuosittain noin 10–12 prosenttia koko maan aravavuokra-asuntotuotannosta. Valtioneuvosto nimesi VATROn yhteisöksi, joka saa rakennuttaa ja omistaa pysyviä vuokra-asuntoja.

Rakennusprojektin läpivieminen on monitahoista yhteistyötä. Se lähtee asunnontarpeesta päätyen siihen, että asukas saa avaimet käteensä. Tämä prosessi kestää useimmissa tapauksissa vuosia. Väliin mahtuvat tonttineuvottelut kuntien kanssa, rahoitusneuvottelut asuntohallituksen ja rahoitusyhteisöjen kanssa, urakkaneuvottelut rakentajan kanssa, työn valvominen ja valmistuvan yhtiön hallinnon järjestäminen sekä asukasvalinnat. Tämän jälkeenkin VATRO usein huolehtii myös valmiin kiinteistön hoidosta.

VATROn vuokra-asuntotuotanto on monipuolista. Tuotannon pääpaino on ollut elinkeinoelämän työntekijöitä palvelevassa vuokra-asuntotuotannossa. Nykyisin painopiste on siirtynyt kunnalliseen tuotantoon. Asuntoja on tuo-

tettu myös valtion laitosten ja järjestöjen kanssa näiden tarpeisiin. Myös palveluasunnot ovat jatkuvasti rakennusohjelmissa. Rivitaloasuntojen osuus on jatkuvasti nousussa. Uusia omaksilunastamiseen tarkoitettuja asunto-osakeyhtiömuotoisia vuokra-asuntoja on valmistunut VATROn toimesta. Ensimmäiset lunastamiset ovat jo tapahtuneet.

Valmiiden kiinteistöjen hoidossa VATRO kiinnittää erityistä huomiota taloudellisuuteen. Tähän pyritään jo suunnittelun yhteydessä. Mittatilauksena tehdyn ATK-järjestelmän avulla on tehokas kustannustarkkailu mahdollista. VATROn tarjoamilla kiinteistönhoitopalveluilla on lisääntyvässä määrin ulkopuolista kysyntää varsinkin sellaisilla paikkakunnilla, joilla on VATROn omistamia taloja.

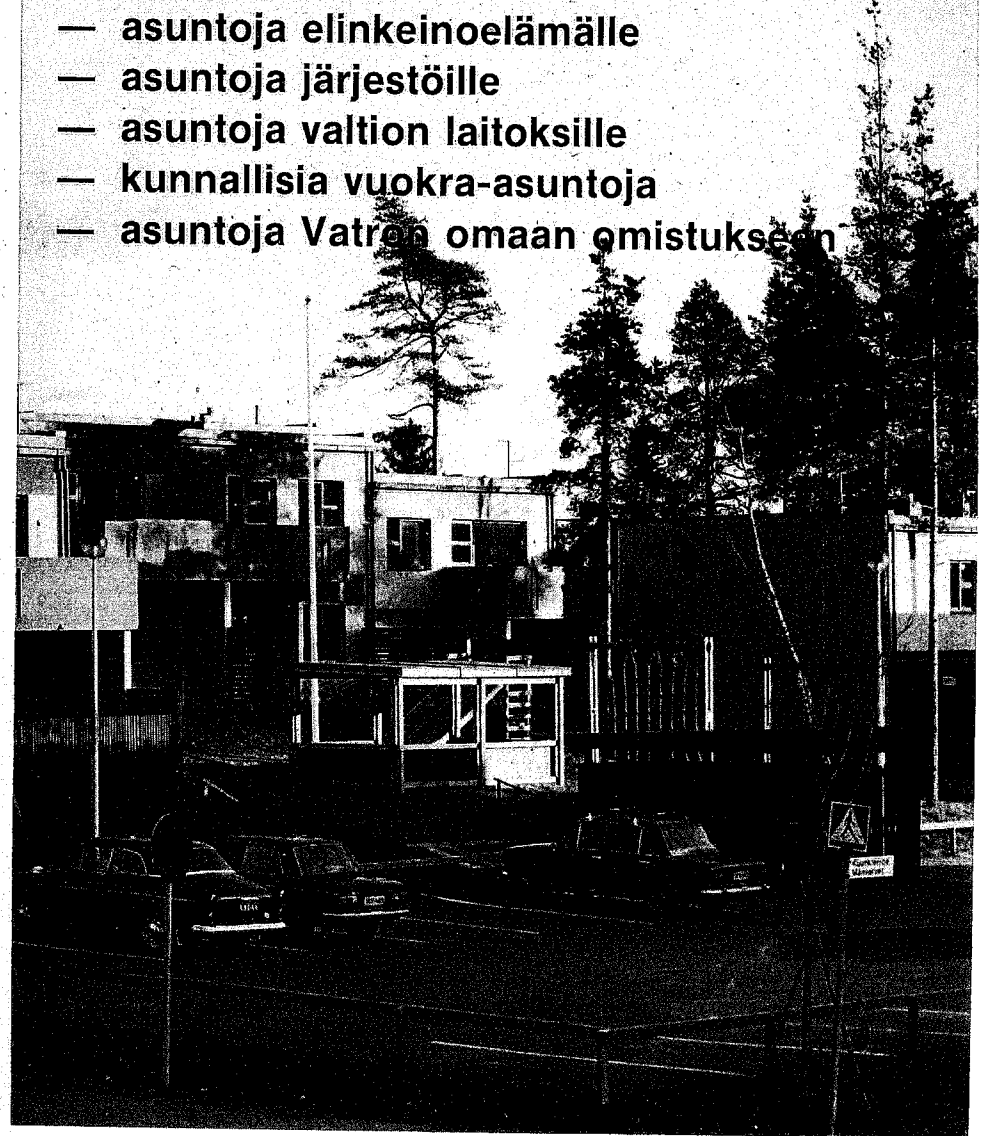
VATRO on laajapohjainen yhtiö, mikä on myös omalta osaltaan takaa-massa turvallista ja luotettavaa vuokra-asuntotuotantoa. VATROn osakkaat edustavat työnantaja- ja työntekijäjärjestöjä, kaupan keskusliikkeitä ja muita yrityksiä ja yhteisöjä sekä rakennuttaja- ja rakentajayhteisöjä. Myös kunnalliset keskusjärjestöt Suomen Kunnallisliitto ja Suomen Kaupunkiliitto ovat VATROn osakkaita.

 **Vatro**

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy

Lähes 14 600 vuokra-asuntoa 150 kunnassa

- asuntoja elinkeinoelämälle
- asuntoja järjestöille
- asuntoja valtion laitoksille
- kunnallisia vuokra-asuntoja
- asuntoja Vatron omaan omistukseen



Vuokra-asuntokannan ahdinkotila

Toimitusjohtaja Erkko Räsänen
Suomen Kiinteistöliitto r.y.

Vuokra-asuntojen osuus maamme koko asuntokannasta oli vuonna 1970 27,7%. Kymmenen vuotta myöhemmin osuus oli laskenut jo 20,9 prosenttiin. Tällä vuosikymmenellä kehityksen suunta on ollut kiihtyvässä määrin sama. Vuokra-asuntokannan vähenemisen perimmäisenä syynä voidaan nähdä vuonna 1968 voimaan saatettu vuokrien säännöstely, joka vuonna 1974 muutettiin sääntelyjärjestelmäksi ja joka vuokratuloerotuksen myötä on aiheuttanut vuokra-asunnoista saatavan tuoton huomattavan vähenemisen muihin sijoitusmuotoihin verrattuna. Syynä tähän kehitykseen on todettava se, että sekä vuokrasäännöstelyn että vuokrien sääntelyjärjestelmän aikana ei todellisia kiinteistökustannuksia ole huomioitu yleiskorotusohjeissa eikä tasokorotusohjeissa.

Vapaaehtoisten vuokra-asuntokannan kehnoa tilaa pohdittiin viime vuoden puolella parlamentaarisen toimikunnan voimin. Järjestyksessä tämä taisi olla jo yhdeksäs asiaa tutkinut toimikunta. Mitään positiivista ei tähän mennessä kuitenkaan ole saatu aikaan, vaan mietinnöt on yleensä hyllytetty. Viimeksi istuneen toimikunnan ehdotuksia voidaan kuitenkin pitää oike-

aan suuntaan johtavina joskin riittämättöminä.

Sääntely purettava

Mielestäni vapaarahoitteisen vuokra-asuntokannan poistuman hillitseminen ja uustuotannon aikaansaaminen ovat saavutettavissa vain markkinatalousmekanismin tunnustamisella eli sääntelyjärjestelmän purkamisella. Vuokra-asuntojen ylläpitäminen ja niiden tuotannon jatkuvuuden takaaminen toteutuvat vain saattamalla vuokraus-toiminta pitkällä ajanjaksolla katsottuna muuhun sijoitustoimintaan verrattuna kannattavaksi.

Vuokrien sääntelyjärjestelmästä on muodostunut poliittisesti niin arkaluontoinen kysymys, että siihen ei virallisessa päätöksentekotyössä ole uskallettu kajota. Viime aikoina on kuitenkin poliittisen kentän eri puolilta alkanut kuulua vaatimuksia tämän järjestelmän romuttamiseksi. Alasen toimikunnan mietinnössä on puututtu vain järjestelmän kehittämiseen. Siinä voidaan myönteisenä piirteenä pitää sitä, että vuokrakorotusten määräytymisperusteita on ehdotettu vahvistettavaksi



**Asuntomessut
Kuusankoskella**

15.7.-14.8.1983

TEEMOINA PERUSKORJAUS JA TÄYDENNYSRAKENTAMINEN

Peruskorjaamalla vanhat 1920-luvulla rakennetut tehtaan työsuohdeasunnot ja rakentamalla uusia, vanhaan rakennuskantaan soveltuvia omakotitaloja on Itä-Naukion pientaloalueesta aikaansaatu ihmisläheinen, tiivis ja yhtenäinen pientalokokeilualue.

Tervetuloa koko perheen voimin katsomaan ja hakemaan asuntotietoutta aivan Kuusankosken keskustan tuntumassa sijaitsevalta messualueelta: messut ovat avoinna yleisölle 15.7.—14.8.1983 päivittäin klo 12—20:een, keskiviikkoisin klo 9—12:een sisäänpääsy vain asiakaskortilla. Lipunmyynti päättyy joka päivä klo 19.

Järjestäjät: Osuuskunta Asuntomessut ja Kuusankosken kaupunki.

nykyistä pitemmällä aikavälillä siten, että keskimääräiset hoitomenot otettaisiin huomioon täysimääräisinä ja että pääomaosuutena vuokrankorotuksissa hyväksyttäisiin asunnon kohtuulliselle käyväälle arvolle laskettu reaalin tuotto. Näiden esitysten suunta on hyvä, mutta uskon kuitenkin, että sääntelyjärjestelmän korjaamisella tuskin vuokra-asuntokantaa elvytetään.

Koko vuokransääntelyjärjestelmä tulisi pikaisesti ottaa käsiteltäväksi. Huonevuokralain muutosesitys on valmiina sisäasiainministeriössä. Vielä liepee mahdollista tehdä lakiesitykseen muutosehdotuksia, jotka koskisivat sääntelyjärjestelmän lisäksi myös irtisanomissuojaa eräiltä osin.

Vuokratulovähennys riittävän suureksi

Vuokrien täydellinen tai osittainen vapauttaminen sääntelystä ei kuitenkaan vielä yksinään kesää tee. Vuokra-asuntokannan elpyminen vaatii suurempia porkkanoita. Toimikunnan ehdotus luonnollisen henkilön vuokratulovähennyksestä verotuksessa voidaan nähdä yhtenä joskin liian alhaisena kiihokkeena. Toimikuntahan ehdotti vähennykseksi 4000 markkaa vuodessa. Vähennys tehtäisiin vuokratulosta sen jälkeen kun siitä on tehty muut luonnolliset vähennykset. Tämänkin suuruisen vähennyksen hyväksyminen olisi varmasti omiaan lisäämään esim. pientasojittajien kiinnostusta asuntojensa pitämiseksi vuokrauskäytössä. Varsinaista elpymistä sen avulla on kuitenkin turha odottaa, vaan vuokratulovähennys tulisi nostaa sellaiselle tasolle, että se 2-3 vuokrahuoneiston osalta antaisi verovapauden.

Suurvuokranantajille, kuten pankkeille ja vakuutuslaitoksille on ehdotettu vastaavasti 20 % vuokratulovähennystä valtion verotettavasta nettovuokratulosta. Suurvuokranantajien edustajat ovat ilmoittaneet kyseisen vähennyksen olevan muiden ehdotettujen parannusehdotusten lisänäkin riittämätön. Vähennys tulisi ulottaa myös kunnallisverotukseen, joka on miltei yhtä ankara kuin valtionverotuskin. Vähennyksen tulisi myös olla suurempi.

Vuokraustoiminta ei ehdotusten toteututtuakaan vielä olisi kannattava sijoitusmuoto rahalaitoksille; joiden tulee saada sijoituksilleen huomattavasti korkeampi kate. Pyrkimykset päästä eroon vuokra-asunnoista tulevat siis edelleen jatkumaan tällä sektorilla. Poistuman hidastumiseen olisi ehdotetuilla verohelpotuksilla toteutuessaan kuitenkin vaikutuksensa.

Vuokra-asuntojen kannattavuuteen vaikuttaa vuokran ja verotuksen lisäksi kustannuskehitys. Kiinteistö kustannusten kohoaminen on viime vuosina ollut muuta kustannuskehitystä nopeampaa. Olen samaa mieltä Alasen toimikunnan kanssa siitä, että asumiskustannusten alentamiseksi mm. kunnallisia maksuja määrättäessä tulisi pidättäytyä ns. todellisiin kustannuksiin. Tosiasiaan on, että kunnallisissa maksuissa kerätään huomattava määrä piiloveroa, joka tulisi kerätä veroäyrin muodossa eikä saattaa kiinteistöjen ja sitä kautta asukkaitten maksettavaksi.

Pois pääoman nykyarvoon perustuvasta laskennasta

Jotta kunnalliset maksut saataisiin todellisten kustannusten mukaan määräy-

tyviksi, tulisi kunnallista laskentajärjestelmää muuttaa siten, etteivät laskennalliset pääomakustannukset korkoineen ja poistoineen muodostaisi pääosaa esim. veden ja jäteveden yksikkötariffeissa. Toisin sanoen pääoman nykyarvoon perustuvasta laskennasta olisi päästävä. Yleensäkin tariffimuodostus tulisi olla yksinkertaisempaa ja julkisempaa mm. energiatariffien osalta. Viimemainittujen tulisi pohjautua todella käytetyn peruspolttoaineen hintoihin eikä olla sidottuna raskaan polttoöljyn hintaan.

Suomalaiset ovat perinteisesti arvostaneet omistusasumista. On kuitenkin selvää, että omistusasuntojen rinnalla myös meidän maassamme tarvitaan riittävä vapaarahoitteinen ja valtion rahoittama vuokra-asuntokanta. Tätä

vaativat mm. työvoima- ja sosiaalipoliittiset syyt. Vuokra-asuntokanta on jo nyt päässyt laskemaan niin alas, ettei näitä vaatimuksia pystytä täyttämään. Toisaalta tiedetään myös se, että eri puolilla Suomea on tuhansia yksityisiä ja valtion rahoittamia asuntoja tyhjiillään. Niiden saamista vuokrauskäyttöön tulisi kannustaa voimakkaasti. Samalla asuinhuoneistojen vuokraustoiminnan kannattavuus eri tasoilla tulisi taata lainsäädännön sitä estämättä. Lainsäädäntöä ei enää tule kehittää yksipuolisesti vuokralaisen asemaa vahvistavaan suuntaan esim. irtisanomissuojaa lisäämällä, vaan myös vuokranantajan odotukset tulisi ottaa huomioon ja nämä tulisi lainsäätäjän ottaa viime vuosikymmenen aikana tapahtuneesta kehityksestä opiksi.

Tehdään yhdessä asuntotoiveistasi totta.

Ensiasunto tai asunnon vaihto. Kansallispankin asuntosäästökohte. Omakotitalo tai osakehuoneisto. Arava tai ns. kovan rahan asunto. Peruskorjaus tai remontti.



Monipuolinen rahoitusratkaisu on Kansallispankin Kotilaina.

Konttoristamme saat kaikki tarvitsemasi tiedot Kotilainoista. Kysy samalla ajankohtaisia asunto-oppaitamme.

KANSALLIS-OSAKE-PANKKI

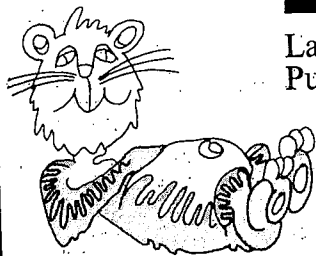
Kalervo tuntee työeläkkeet. Ja auttaa, kun tarvitsset eläketietoa.

**Vanhuuseläke • Työkyvyttömyyseläke •
Perhe-eläke • Työttömyyseläke •**

Ota selvää omista eduistasi. Voit viettää
kissanpäiviä huoletta, kun se aika koittaa.

 KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ
kalervo

Lapinlahdenkatu 1 B, 00180 Helsinki 18
Puh. 90-69521



Vuokra-asunto omaksi

Tiedotussihteeri Sinikka Pönkänen
Vatro Oy

Uusissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa vuokrataloissa asunnon lunastaminen omaksi on mahdollista jopa omistajan tahdosta riippumatta.

Suomen ensimmäiset lunastuksetkin ovat jo tapahtuneet VATRON hoitamassa talossa Tikkurilassa Vantaalla. Lunastushalukkuutta oli, koska 28 perheestä 15 käytti mahdollisuutta hyväkseen heti.

Asuntojen hinnat tällaisissa uusissa taloissa muodostuvat varsin kohtuullisiksi. Esimerkkitalossa pääsi kaksioon kiinni 9.000 markan omarahoitusosuudella, mikäli oli oikeutettu maksimi-asuntolainaan. Ilman asuntolainaaakin huoneiston hinta jäi noin 112.000 markkaan.

Päällisin puolin systeemi on varsin käyttökelpoinen. Kuitenkin sen soveltaminen käytäntöön on kaksipiippuinen. Mistä saada osakkeille omistaja vaadituksi kahdeksi vuodeksi. Vuokralainen kun ei heti talon valmistuttua voi omistaa osaketta. Poikkeuksen tähän muodostavat kuitenkin ne, jotka ovat asuneet aikaisemmin saman vuokranantajan omistamassa aravavuokra-asunnossa. Tämä aika lasketaan silloin hänen hyväkseen. Kuntien mahdollisuudet ovat rajatut, koska niillä on

hoidettavana oma sosiaalinen asuntovelvoitteensa. Pankit, joita asia periaatteessa saattaisi kiinnostaakin, eivät asuntohallituksen tulokinnan mukaan saa omistaa. Yritysten halukkuus osakkeiden omistamiseen on tällä hetkellä olematon. Myöskään rakentaja/rakentaja ei halua omistaa osakkeita, saattaahan näet käydä niin, että kaikki asunto-osakkeet eivät menekkään kaupaksi. Lunastaminen kun on täysin vapaaehtoista. Sitä paitsi vuokralainen voi kerran asuntoon päästyään asua vuokralla vaikka koko loppuikänsä.

Yhtenä kantona kaskeen on tulossa tiettävästi myös asuntohallituksen määräys siitä, että tertiäärilainan indeksihyöty on maksettava osakkeiden omistajalle. Tällä vesitetään aiemmin käyttökelpoiseksi osoittautunut systeemi, että osakkeet omistaa esim. joku yritys ja tämän yrityksen pankki on sijoittanut tertiäärilainan, jonka korko on tällä hetkellä kahdeksan prosenttia, joten mistään keinottelusta ei voida puhua.

Yleisesti esiintyy myös ennakkoluuloja asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokratalojen toteuttamisessa jopa kuntatasolla. Esimerkiksi Helsingin kaupungin taholta on annettu ymmärtää, että

näitä ei kaupungin alueelle toteutetaisi. Kuitenkin jokainen rakennettava asunto lisää asuntokantaa ja asukas vapauttaa paikan asuntojonossa lunasti hän asuntonsa omakseen tai ei.

Vanhoissa kiinteistöyhtiöissä mutkikas menettely

Vanhat kiinteistöosakeyhtiöt voidaan muuttaa omistajan hakemuksesta asunto-osakeyhtiöksi, jolloin lunastaminen on mahdollista. Näin vuokralainen voi niin halutessaan lunastaa esimerkiksi vanhan työsuhdearava-asunnon omakseen.

Menettely on kuitenkin tehty niin monimutkaiseksi varsinkin hinnan määrittämisen osalta, ettei tiedossa ole yhtään tällaista tapausta. Sitä paitsi asunnon lunastajalle hinta muodostuu niin kalliiksi, että samalla rahalla voi ostaa uuden vastaavan asunnon.

Kunta voi kuitenkin alentaa lunastushintaa paikkakunnan käyvälle tasolle.

Toisaalta asunnon luovuttaja/myyjä häidin tuskin saa sijoittamiaan rahoja täysimääräisenä takaisin. Ainoa hyötyjä on valtio, joka saa lunastus- ja luovutushinnan välisen erotuksen.

Kunnallisissa vuokrataloissa lunastaminen on mahdollista pääsääntöisesti vain silloin, kun kunta on yhtiössä vähemmistöosakkaana.

Miten lunastetaan?

Ensin kannattaa tiedustella kiinteistön isännöitsijältä, onko lunastaminen ylipäätään mahdollista. Seuraava toimenpide on tehdä kirjallinen ilmoitus ao.

kunnalle ja kiinteistön isännöitsijälle. Jos kaikki on sujunut hyvin tähän asti, kunnalle maksetaan lunastushinta ja huoneiston osalle tuleva asuntolainaosuus. Lunastushinnan ja omistajalle tulevan luovutuskorvauksen laskee kunta.

Osakekauppa tehdään kunnan valvonnassa ja omistusoikeus osakkeisiin siirtyy ostajalle lunastushinnan ja asuntolainaosuuden maksamisen jälkeen.

Kun vuokralaisella saattaa kuitenkin olla mahdollisuus saada henkilökohtaista omaksilunastamislainaa valtiolta, toimenpiteet käytännössä ajoitetaan tapahtuvaksi samanaikaisesti. Kunta voi nimittäin myöntää lunastushinnan maksamiselle lykkäystä siihen asti, kun valtion asuntolaina on käytettävissä. Luovutuskorvauksen suuruinen summa on kuitenkin aina maksettava heti. Siksi asuntolainakelpoisuudesta on syytä varmistua jo lunastusilmoitusta tehtäessä.

Miten lunastushinta lasketaan?

Asunto-osakeyhtiömuotoisessa vuokratalossa rahoitusrakenne on sama kuin normaalissa kiinteistöyhtiössäkin: valtion asuntolaina 60 %, pankkien ym. ensisijaislainat 30 % ja omat varat 10 %.

Osakekohtainen lunastushinta saadaan laskemalla ensin talon enimmäishinta, joka periaatteessa on talon nykyarvo. Tästä vähennetään jäljellä olevat ensisijaislainat sekä jäljellä oleva valtion asuntolaina. Tähän lisätään lunastettavan asunnon osalle tuleva asuntolainaosuus. Tämä on se hinta, jonka valtion omaksilunastamislainaehtoihin sopimaton ostaja joutuu asunnostaan maksamaan.

Omaksilunastamislainaa voi saada tulojen mukaan 30-60 prosenttia.

Huomattavaa on, että mikäli omaksilunastamislainaa ei saa tai ei ota, asunnosta tulee vapaarahoitteista vastaava eikä siihen kohdistu silloin myöskään valtion asuntolainasta johtuvia rajoituksia.

Miten kukaan voi lunastaa?

Lunastusoikeuden käyttöä rajaa tehokkaasti ikuinen ristiriita rahasta ja sen

riittävydestä. Toisaalta olisi vuokralaisen oltava tarpeeksi köyhä, jotta hän ylipäätään voisi päästä vuokralaiseksi nykyisten tulojen puitteissa. Toisaalta hänen pitäisi olla tarpeeksi rikas pystyäkseen maksamaan asuntonsa nykyisin jo yli kaksikymppiä neliöltä kohoavan vuokran ja sen lisäksi vielä säästää voidakseen lunastaa asunnon omakseen.

HOP:N KOTILAINA asuntosäästäjille

Helsingin Osakepankin Kotilaina sisältää lainat ensimmäisen asunnon ostoon, kodin perushankintoihin, asunnon vaihtoon, ostettavan asunnon korjaukseen sekä nykyisen asunnon peruskorjaukseen. Kotilainan ehdot koskevat nykyisiä ja uusia asiakkaita, jotka hoitavat pankkiasiansa HOP:ssa.

- säästöaika vähintään 1,5 vuotta
- ensiasunnon ostoon säästöosuus vähintään 25 %, laina-aika 4 x säästöaika enintään 15 vuotta
- asunnon vaihtoon ja peruskorjaukseen säästöosuus vähintään 33,3 %, laina-aika 4 x säästöaika, enintään 12 vuotta.

Helsingin Osakepankki
palvelupankki

Kaupunkiudistus Suomessa

Kaikkiaan 56 suomalaista kaupunkia ja muutamia kuntia osallistui syksyllä 1981 käynnistyneeseen kampanjaan Kaupunkiudistuksesta.

Teemalla "Kaupunkimme hyväksi elää" järjestettiin lukuisia erilaisia tilaisuuksia ja tuotettiin useita aiheeseen liittyviä julkaisuja, muiden muassa neljä erityisjulkaisua ja loppuraportti.

Viimeksi mainittu sisältää kaupunkiudistuskampanjan toimikunnan toimintapöytäkirjat ja perusteluineen. Mukana on myös yhteenveto kampanjan tapahtumista kunnallisella, valtakunnallisella ja kansainvälisellä tasolla.

Raporttia myy Valtion Painatuskeskus.



φ OKO - OSUUSPANKIT

PUOLIMATKA TOTEUTTAA HYVIÄ AJATUKSIA



**Rakennustoimisto
A. PUOLIMATKA Oy**

**34 VUOTTA ASUNTO SUUNNITTELUA
VALTAKUNNAN ERI OSISSA**

TOIMENKUVASSA MYÖS:

- LIIKE- JA PALVELURAKENNUKSET
- PERUSKORJAUS
- KAAVOITUS
- VIENTIPROJEKTIT



Sato-arkkitehdit Oy

Kuparitie 1
00440 HELSINKI 44
puh. 90-5624044

Asuntosuunnittelun ja -rakentamisen kehittämislinjaukset asuntohallituksen näkökulmasta

Antti-Pekka Miettinen
Johtaja
asuntohallitus

Asuntojen rakentaminen edustaa maasamme pohjoismaiden huipputasoa. Olemme saavuttaneet lähes lyömättömän etusijan v. 1976 ja olemme edelleenkin kärjen tuntumassa sekä tuotettujen asuntojen lukumäärän että asukasluvun suhteellisen osuuden mukaan.

Poliittisesti olemme verraten yksimielisiä asuntotuotannon kehityksen suunnasta. Ei millään kansakunnalla ole varaa tuottaa tyhjää asuntoreseerviä mahdollisia uusia väestönkasvun aikoja odotellessa.

Asuntotuotannon arvellaan laskevan 1990 luvulle siirryttäessä n. 37 000 — 35 000 asunnon tasolle. Toiveet asuntojen uudisrakentamisen entislaiselle jatkumiselle ovat asetetut muulle kuin asuntojen määrälliseen tarpeeseen pohjautuvalle perustalle.

Paikallinen muuttopaine, täydennysrakentamisen tarve ja asumisen laatu-tason parantuminen saattavat aiheuttaa joitakin alueellisia vaihteluita yleisessä kehityksessä.

Asuntojen kysyntä on osoittautunut laskutrendejä pääkaupunkiseutua lukuunottamatta. Tyhjen vuokra-asuntojen suuret määrät erällä paikkakunnilla sekä asuntotyyppijakauman väärin asukasrakenteeseen nähden ai-

heuttavat kuitenkin potentiaalista painetta.

Asuntopolitiikka joutuu hakemaan 1980-luvulla uutta suuntaa. Sillä on luonnollisesti suuri vaikutus myös asuntojen suunnitteluun, rakennuttamiseen, rakentamiseen, sekä asumisen laatu-tason määrittelyn perustekijöihin.

Kehittämistarpeet

Uudisrakentamisen rinnalle on voimakkaasti nousemassa olemassa olevan vanhan rakennuskannan parantaminen, kunnostaminen ja ylläpito. Vähenevien voimavarojen oikealla suunnauksella voimme tällä tiellä tuottaa uudisrakentamista huomattavasti nopeammin ja taloudellisemmin entistä laatu-tasoa parempia asuntoja. Myös energiatalouden kehittäminen ratkeaa nopeimmin vanhaa rakennuskantaa kunnostamalla.

Uudisrakentamisen kuumina vuosina vaurioituneiden vanhojen rakennettujen alueitten parantaminen sekä uusien puutteellisten ympäristötekijöittensä vuoksi heikkojen alueitten ympäristön kohentaminen tulevat olemaan eräitä painopistealueita.

Asuntojen laatu-tason kehittäminen tulee vaatimaan uusia ratkaisuja ja valintoja päätöksenteossa ja resurssien ohjaamisessa. Osa laatu-tason kehittämistavoitteista voidaan toteuttaa tiedossa olevien tai ennustettavien tarpeiden pohjalta ja osa perustuu intuitioon sekä vielä tällä hetkellä tuntemattomiin tarpeisiin edellyttäen joustavuutta ratkaisuihin.

Laadullisen kehittämistyön eräänä tärkeänä osana on laadun ja kustannusten välisten todellisten riippuvaisuussuhteiden löytäminen ja alistaminen suunnittelutyön ja päätöksenteon pohjaksi.

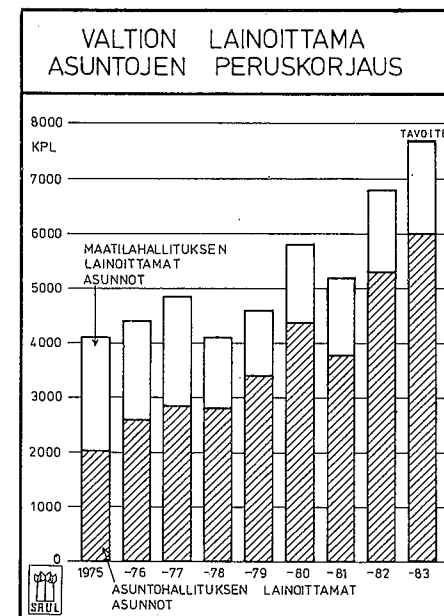
Edellä mainitsemieni tavoitteiden saavuttamiseksi ja esiintyvien ongelma-kohtien ratkaisemiseksi on myös asuntohallituksessa ryhdytty tekemään määrätietoista työtä.

Perusparannustoiminta

Asuntotuotantolainsäädännön mukainen peruskorjaustoiminta ei ole voinut tuoda ratkaisua asuntojen ja asuin-ympäristöjen parantamiselle rajoitetuna ja uudisrakentamisen kylkiäisenä syntyneenä.

Edellistä laajaisältöisempi ja yksityiskohtaisempi perusparannuslaki on vahvistettu kokeilulakina. Kokeilun aikana on kerätty tietoja peruskorjaustoiminnassa esiintyvistä ongelmista. Lyhyestä kokeiluajasta huolimatta on useita tarkistuksia jo voitu toteuttaa.

On erittäin valitettavaa, ettei yhteiskunta ole halunnut osoittaa riittävästi määrärahoja kokeilun edellyttämiin tutkimuksiin ja seurantaan. Onhan kokeilussa kysymys ennennäkemättömän



suuresta koeprojektista, luonnollista kokoa olevasta laboratoriotapahtumasta koerakentamisen kentässä, jossa tuntemattomien tekijöiden joukko on suuri. Valitettavan monta kokeilussa tapahtuvaksi tiedettyjä prosessia jää nyt selvittämättä aiheuttaen tulevaisuudessa ehkä suuriakin tarpeettomia taloudellisia menetyksiä.

Alueittaisen perusparantamisen hyöty tulisi saada tehokkaasti korjausrakentamiseen mukaan. Tähänastisessa toteutuksessa ei ole otettu huomioon alueittaisen korjaustoiminnan, ohjauksen, suunnittelun, rakennuttamisen eikä rakentamisen mahdollisuuksia.

Suomen vanha rakennuskanta ei moniomistajaisena, rakennustyypeiltään ja hallintamodoiltaan kirjavana tarjoa alueittaiselle korjausrakentamiselle sellaisia yksinkertaisia malleja, joita muualla Euroopassa jo toteutetaan. Eräänä

ratkaisumallina voisi korostaa kunnan ja rakennuttajaorganisaatioiden keskinäisiä rooleja aluetta kehitettäessä.

Suunnittelussa, rakennuttamisessa ja toteutuksessa ei ole osattu riittävästi ottaa huomioon vanhan rakennuksen ominaisuuksia, purkamista, uusimista ja ns. kosmeettista korjausta suoritetaan aiheettomasti. Korjaus on tällöin johtanut raskaaseen ja kaiken mullistavaan työhön. Sisäasiainministeriö on juuri antamissaan ohjeissa korostanut mm. rakennusvalvontamenettelyssä yms. viranomaiskäsittelyssä peruskorjaustyölle ominaisten työtapojen ja ratkaisuiden käyttöä.

Maamme runsas asunto-osakeyhtiökanta on jäänyt peruskorjauslainoituksen ulkopuolelle. Asunto-osakeyhtiöissä on korjaustyö hankalaa. Asukkaita on vaikea evakuoida työn ajaksi. Erilaisten korjausten tarpeellisuus, tär-

keysjärjestys, ajoitus ja taloudellisuus on selvitettävä.

Useimmassa tapauksessa tulisi isännöitsijän ja johtokunnan tueksi saada pätevä asiantuntija.

Asuntojen korjausrakentamisen sektori on kansantaloudellisesti niin merkittävä ja yksityisen kansalaisen asuminen laatutasoon suuresti vaikuttava, että kokonaisvaltainen perusparannuslaki siihen liittyvine ohjaus- ja neuvontajärjestelmineen tulisi mitä pikimmin saattaa voimaan koko maan käsittävänä.

Ympäristön parantaminen

Huonoksi todetun ympäristön parantaminen on asuntojen korjausrakentamisen rinnalla toinen tärkeä tulevaisuuden tavoite. Ympäristön parantamistoi-

**Urakoimme
teollisuus- ja
liikerakennuksia
sekä tuotamme
rivitalo- ja
kerrostaloasuntoja**

RAKENNUSLIIKE

MAURI RÄTY OY

Kuusisaarentie 26 puh. 480 211

menpiteitten kenttä on varsin laaja. Se ulottuu asuntoalueenkin sisällä varsin kauas varsinaisista asunnoista ja asuntotonteista.

Monet rakennuskohtaiset korjaustoi- menpiteet sekä täydennysrakentaminen vaikuttavat ympäristön kokonaislaatuun. Ympäristön kehittämiseksi joudutaan siten ottamaan huomioon entistä vaikeampia ja monitahoisempia näkökohtia.

Ympäristön parantamisprosessiin tulisi siksi kytkeä kaikki asiaan vaikuttavat tahot ja kunnalliset hallintokunnat, jotta ympäristön parantaminen voisi tapahtua yhdessä muun laadullisen kehittämistyön kanssa. Vain täten voidaan välttyä kokonaistaloudellisesti virheellisiltä investoinneilta ja asuntojen ja asuntokannan laatua alentavilta ratkaisuilta mm. energiataloudellisten toimenpiteiden yhteydessä.

Asuinympäristön laadun parantaminen tulee sitomaan lähivuosina huomattavasti voimavaroja. Ympäristön parantamisen avulla on kuitenkin mahdollista saattaa huonosti toimivat ja epäkodikkaat asuntoalueet taloudellisesti, suhteellisen vähäisin panoksin laadultaan viihtyisiksi. Selvitystyötä fyysisistä ratkaisuihin ja keinoista on kuitenkin pikaisesti jatkettava, jotta panokset osataan oikein kohdistaa.

Laatu- ja kustannuskysymykset

Asuntotuotannon laadun ja kustannusten ohjausta on viime vuosikymmenen tuloksen perusteella monella taholla voimakkaasti kritisoitu. Osittain voidaan kritiikin katsoa olleen oikeutettua. Osittain on arvostelussa unohdettu 1960—70 lukujen erityisominaisuudet. Ne

huomioonottaen tuloksia voidaan tarkastella myös laadullisesti verraten onnistuneina. Suuri osa puutteista on korjattavissa silloin, kun asuntomäärärahoja voidaan kohdistaa entistä enemmän laatutekijöihin.

Asuntotuotanto ja sen laadulliset tavoitteet ovat kiinteästi riippuvaisia yhteiskunnan muusta kehityksestä. Väestö- ja elinkeinorakenteen muutokset, suhdanne- ja kausivaihtelut sekä asuntokysynnän muoti-ilmiöt voivat nopeasti muuttaa niitä perusteita, joille rakentamisen suunnittelu, päätöksenteko ja toteutus nojautuvat. Itse rakennussuunnittelu voi pakosta jäädä varsin lyhytjänteiseksi — jopa jänteettömäksi — näiden sinänsä irrallisten tekijöiden vaikutuksesta.

Hankkeen suunnittelu ja toteuttaminen vaatii toisaalta kokonaisuudessaan aikaa useita vuosia. Tällä hetkellä valmistuu kohteita, joissa toteutus ei enää vastaa nykyisiä käsityksiä hyvästä yhdyskuntarakentamisesta. Mitoitusperusteissa, taloudellisissa ja ajallisissa toteuttamismahdollisuuksissa tapahtuneet muutokset ovat vieneet pohjan pois monilta rakentamista koskevilta sopimuksilta ja yhdyskuntarakenteen taloudellisia edellytyksiä koskevilta laskelelta.

Asuntojen ja asuntoalueiden suunnittelu ei viime vuosikymmenillä päässyt kehittymään teoreettisia mallijärjestelmiä edemmäs muutamaa harvaa poikkeusta lukuunottamatta. Asuntojen korkeat hinnat kuvastavat puolestaan asuntojen sisäistä teknillistä varustusta, joka ei vastaa kuvaa yleisestä laatutasosta.

Laatutasoon kohdistuneen kritiikin myötä on 1980-luvun alussa syntynyt uusi osittain Euroopasta lainatavara-

na tullut suunnitteluperiaate, jossa pyritään kaavoituksesta lähtien käyttämään kaikki mahdolliset keinot monipuolisen rakennetun ympäristön aikaansaamiseksi. Keinojen tuhlailuva käyttö ilmenee voimakkaasti kohoavina rakennuskustannuksina ja tuloksena saattaa silti olla "monitoikkoinen" asuntoalue, jonka laadulliset tekijät peittävät kirjavan muotirihkaman alle kypsymättömien teknillisten ratkaisuiden aiheuttaessa ongelmia käyttäjille kauan rakennusten valmistumisen jälkeen.

Jotta voidaan välttyä edellä esitettyjen virheiden tai läpilyöntien toistumiselta, edellyttää laadun ja kustannustason hallittu kehittäminen valtion lainoittamassa tuotannossa voimakasta otetta kustannusten muodostumiseen ja seurantaan liittyvissä kysymyksissä.

Suunnitelmien laatua ja taloudellisuutta pitää tarkastella ja valvoa jo kaavoitus- ja luonnosvaiheessa. Tällöin on helposti tehtävissä todellista kustannustasoa ohjaavat muutokset. Näin vältetään myöhemässä vaiheessa esiintyvät korkean kustannustason ongelmat, jotka ovat usein johtaneet laadun keinokeinoiseen alentamiseen, aloituksen viivästymiseen tai rakennushankkeen jäämiseen toteutumatta. Ns. "tinkimiskierroksista" ei sensijaan voitane kokonaan välttyä.

Rakennuttajan uudet haasteet

Asuntopolitiikan painopisteen siirtyessä vähitellen laadun parantamiseen ja perusparannuksen suuntaan tehostuu rakennuttajan aktiivisen roolin merkitys entisestään.

Monimuotoinen korjausrakentami-

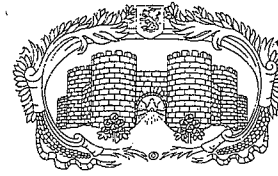
nen sekä uuden kustannusjärjestelmän käyttöönotto edellyttää voimakkaan rakennuttajan mukanaoloa, tehtäväalueen laajentumista ja painopisteen suuntaamista hankesuunnittelun alkuvaiheeseen. Samalla korostuu myös suunnittelijan ammattitaitoinen rooli.

Asuntoasioiden delegointia on käsitelty lähes yksinomaan hallinnollisena toimenpiteenä. Delegoinnin onnistumiseen liittyy välttämättä myös tapahtuman fyysisen sisällön hallinta, rakennusten ja ympäristön asuttavuuden, laadun ja ympäristön asuttavuuden, laadun, arkkitehtuurin ja taloudellisuuden positiivisten ominaisuuksien säilyttäminen ja edelleen kehittäminen.

Rakentamisprosessiin liittyy läheisesti myös monien eri intressiryhmien verkko, jossa rakennuttajalta edellytetään uudessa tilanteessa sekä voimaa että riippumattomuutta.

Rakentamisen ja rakennuttamisen fyysisen sisällön hallinta delegointitilanteessa on huomattavasti vaikeampi tehtävä kuin rakentamista ulkopuolisena hallintovirkamiehenä seurannut voi arvatakaan.

Laadun ja kustannusten tason riippuvuussuhteiden vyyhti on hallittavissa ainoastaan hyvän ammattitaidon ja jatkuvan perehtymisen avulla. Se, ettei esim. arkkitehdin ammattitaito ole näkynyt selvästi 1960—70 luvun asuntotuotannossa, ei ole johtunut arkkitehtien osaamattomuudesta. Ratkaisuiden puitteet vain ovat luisuneet maakauppojen, rakennusteollisuuden, tuottavuuden, materiaalin valmistuksen yms. intressiryhmien käsiin, joilla ei hyvästä teknillisestä ammattitaidosta huolimatta ole ollut riittävästi kompetenssia huolehtia asumisen laadusta; asuttavuudesta, viihtyisyydestä ja asuminen taloudellisuudesta.



SUOMEN KAUPUNKILIITTO

kuntien
asialla myös
asuntopolitiikassa



Helsingin Säästöpankki

— pääkaupunkiseudun suurin
ja vanhin aluepankki —

Asuntosäästökohteita Helsingissä, Espoossa, Kirkkonummella ja Vantaalla.

Asuntotietojärjestelmä — tietopalvelua asunnon hankkijoille

Tapani Eskola
arkkitehti, SAFA



Asunnon hankkijat saavat tarvitsemaansa tietoa erilaisista tiedonlähteistä. Tällaisia ovat esimerkiksi alan kirjallisuus, aikakauslehdet, lehti-ilmoitukset, mainosesitteet, myytävänä olevien asuntojen esittelyt, asiantuntijat sekä erilaiset organisaatiot ja laitokset, jotka jakavat asuntotietoa.

Määrällisesti arvioiden tietoa on runsaasti saatavilla — jopa niin runsaasti, että tiedon paljous sinänsä muodostaa ongelman. Kysymys ei kuitenkaan ole vain tarjolla olevan tiedon määrästä, eikä edes aina sen laadusta, vaan siitä, että tiedontarvitsijan tulisi saada juuri tarvitsemaansa oikeata tietoa riittävästi ja silloin, kun hän sitä todella tarvitsee.

Tiedon välittäjä koettaa puolestaan löytää hänen kannaltaan oikean tiedonvälityskäytännön saadakseen sanomansa perille.

Ongelman muodostaa se, että tietoa voidaan välittää ja vastaanottaa lukuisten kanavien kautta, mutta harvat niistä tavoittavat asunnon hankkijan sopivassa asuntohankkeen vaiheessa. Liian myöhään tullut tieto menettää merkitystään, sillä kaikki tärkeimmät päätökset tapahtuvat aivan hankkeen alussa ja silloin tiedon tar-

ve sekä sen käyttöarvo ovat suurimmillaan. Liian varhain jaettu tieto saatetaan kyllä vastaanottaa, mutta kun se sitten "arkistoidaan", se myös unohdetaan ja jää käyttämättä.

Ongelman eräs ratkaisu voisi olla tietopalvelujärjestelmä, joka jakaa jatkuvasti ajankohtaista asuntotietoa niille, jotka sitä juuri tiettynä hetkenä tarvitsevat.

Suomen asuntotietojärjestelmä

Suomen asuntotietojärjestelmän tarkoituksena on osaltaan tyydyttää sitä tiedontarvetta, jonka tiedetään olevan asunnon hankkijoiden piirissä. Se on pääasiassa julkaisuaineistoa hyväksikäyttävä tietopalvelusysteemi, joka tarjoaa jatkuvasti ajankohtaista tietoa muun muassa nykyisen asunnon korjaamisesta tai parantamisesta, vuokra-asunnon hankkimisesta, vanhan tai uuden asunnon ostamisesta, omakotitalon rakennuttamisesta, asumiseen liittyvistä käyttö-, hoito- ja kunnossapito-ongelmista sekä olemassa olevan asunnon myymisestä, vaihdosta ja vuokralle antamisesta.

Asuntotietojärjestelmään kuuluvat julkaisut: Asuntotietokirja, kahdeksan tarvevalintaopasta, joihin jokaiseen liittyy aiheen mukaisia rakennustarvike-esitteitä sisältävä mappi sekä asunnon käyttöohjekansio.

Asuntotieto-kirja

Asuntotietojärjestelmää suunniteltaessa lähdettiin siitä, että asuntotietopalvelun tulee alkaa samoihin aikoihin kun asunnon hankkija todella ryhtyy toimeen.

Tavoitteet ovat vain toiveita, ellei niiden tyydyttämiseen ole riittäviä voimavaroja. Niiden selville saamiseksi asunnon hankkija tavallisesti kääntyy luottolaitoksen puoleen. Siksi luottoneuvotteluiden yhteydessä yleensä ratkeaa asunnon hankinnan mahdollisuudet. Tällöin tarvitaan myös eniten tietoa niistä vaihtoehdoista, joita on tarjolla. Luottolaitos on siten erityisen sopiva tiedonjakaja asuntoasioissa. — Muitakin toki on! Hankkeesta riippuen asunnon hankkija voi saada tietoa oikeaan aikaan esimerkiksi asuntohallituksesta, rautakaupasta, rakennuskeskuksesta, asuntomessuilta ja muista neuvontapaikoista sekä tietysti kirja-kaupasta.

Tarvittavan tiedon jakamiseen tarvitaan sopiva väline. Asuntotietojärjestelmässä sellainen on Asuntotietokirja.

Kirja on Asuntotietojärjestelmän perusteos. Teoksessa esitellään asunnon hankkijalle erilaisia mahdollisuuksia selvittää omia tarpeita ja mahdollisuuksia vastaavan asunnon hankkimiseen liittyviä asioita. Aluksi se auttaa tavoitteiden täsmentämisessä ja sopivan

ratkaisun valinnassa. Sen jälkeen teoksessa selvitetään seikkaperäisesti jokaiseen vaihtoehtoon liittyvät erityisongelmat.

Asuntotieto-kirjaa julkaisee Suomen Asuntoliitto. Teoksen ajankohtaisuus tarkistetaan vuosittain. Sisällön laatimista valvoo toimitusneuvosto puheenjohtajanaan toimitusjohtaja Tapio Koivula ja varapuheenjohtajanaan professori Jaakko Laapotti. Toimitusneuvoston jäsenet edustavat monipuolisesti asuntoalan asiantuntemusta kiinteistönvälittäjästä asuntoviranomaiseen.

Asuntotieto-kirjaan tutustuminen luo valmiuksia kaikkiin tavallisimpiin tapoihin hankkia asunto. Sellaisenaan sen sisältämien tietojen omaksuminen riittää vuokra-asunnon hankkimiseen ja valmiin asunnon ostoon. Sen sijaan asunnon korjaamiseen tai parantamiseen, asunnon ostoon suunnitteilla tai rakenteilla olevasta talosta taikka omakotitalon rakennuttamiseen tarvitaan lisätietoja. Niiden saamista varten kirjassa on tilauskortti. Täyttämällä ja lähettämällä sen kustantajalle asunnon hankkija saa maksutta lisätietoja asuntohankettaan varten.

Jatkoinformaatio

Jatkoinformaatio koostuu ensinnä kahdeksasta tarvevalintaoppaasta, jotka sisältävät tietoja asunnon eri toiminoista, rakenne- ja laitevaihtoehdoista sekä materiaalien käyttöominaisuuksista.

Jokaisessa oppaassa käsitellään nimen mukaista aihetta sekä yleisesti että yksityiskohtiin menen. Tieto on luonteeltaan puolueetonta asiantuntija-

tietoa. Se pyrkii auttamaan asunnon hankkijaa hänen omalta kannaltaan oikeisiin rakennustarvikevalintoihin.

Oppaidenkin sisältämä tieto on luonteeltaan suhteellisen yleistä ja pysyvää. Lisäksi tarvitaan todella ajankoh- taista ja yksityiskohtiin saakka ulot- tuvaa markkinatietoa. Sitä saadaan jo- kaisen oppaan mukana jaettavasta esi- tekansiosista. Siihen on koottu oppaan aihepiiriin liittyviä tarvike- ja -kauppi- aiden omia esitteitä.

Asunnon käyttöohjeet

Asumiskustannukset ovat nykyisin merkittävä osa kotitalouksien kulutus- menoista. Ne ovat lisäksi jatkuvasti nousussa. Asukkaalla itsellään on mah- dollisuus vaikuttaa asumismenojensa kurissa pysymiseen. Usein on esteenä kuitenkin se, ettei asunnon käyttöön

liittyvistä asioista saada tarpeeksi asi- aankuuluvaa tietoa.

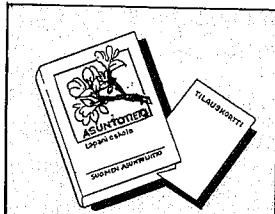
Tietoa on sinänsä riittävästi, mutta se ei ole tarvitsijansa ulottuvilla silloin, kun hän sitä haluaisi. Tiedon tehok- kaan hyväksikäytön eräänä edellytyk- senä onkin se, että tieto on koottu yhteen tietolähteeseen, jota on vaiva- tonta käyttää.

Ongelman poistamiseksi Asuntotie- tojärjestelmään kuuluu erityinen asun- non käyttöohjekansio. Sen voi maksul- lisesti tilata kustantajalta.

Tietopalvelutoiminta käynnistyy syksyllä 1983

Asuntotietojärjestelmän käynnistämi- nen tapahtuu vaiheittain. Ensimmäinen vaihe on toteutettu siten, että Asun- totieto⁴-kirja on jo ilmestynyt ja tulee jakoon ensi syksynä.

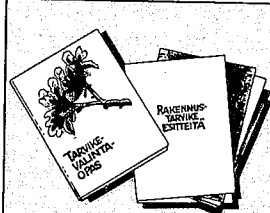
**Jos haluat tavoittaa sanomallasi ajoissa asunnon kor-
jaajan, ostajan, rakennuttajan, tai myyjän, oikotie perille
on Asuntotietojärjestelmä:**



Suomen Asuntoliitto julkaisee teoksen "Asuntotieto", joka antaa asunnon hankkijalle puolueetonta tietoa asunnon korjaamisesta, vuokraamisesta, ostamisesta ja omakotitalon rakentamisesta. Teosta jakavat pankit, rautakaupat, rakennuskeskukset, Asunto- messut jne. sekä sen voi ostaa kirjakaupasta.



Asuntotieto-kirjassa olevalla tilauskortilla asunnon hankkija voi tilata ilmaiseksi jatkoinformaatio- ta suoraan kustantajalta. Kustan- nusosakeyhtiö Tietopuu.



Jatkoinformaatio koostuu kah- deksasta tarvikevalintaoppaasta, jotka sisältävät tietoja asunnon eri toiminnollista, rakenne- ja lai- ttevalintoista sekä materiaali- en käyttösuunnitelmista. Jokalista opasta seuraa valikoima aiheeseen liittyviä rakennustarvi- ke-esitteitä, jotka antavat tietoja markkinoilla olevista tarvikkeista ja laitteista.

Kustannusosakeyhtiö Tietopuu/Ilmoitustilan myynti, postios.: PL 30, 00521 HELSINKI 52. Puh.: 90-141939



OSTA ASUNTOSI TURVALLISESTI ASUMISEN ASiantuntijalta.

Savon Sato Oy on maakun- nallinen rakennuttaja, joka hoitaa kaikki asunnonostajan, urakoitsijan ja viranomaisten väliset tehtävät ja vastaa niistä.

Savon Sato Oy on myös luot- tettava uuden kodin ostopaikka,

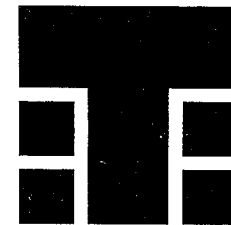
jonka asiantunteva henkilö- kunta opastaa kaikissa asun- nonhankintaan liittyvissä asi- oissa ja tarvittaessa hoitaa kauppakirjat ja niihin liittyvät asiapaperit puolestasi.



SAVON SATO OY

Vuorikatu 5 70100 Kuopio 10
puh. 971-12444

Olavinkatu 46 57100 Savonlinna 10
puh. 957-21585



**Tämän merkin takana on
edullinen ja palveleva T-kauppa.**

Yhteensä 1980 yksityistä lähikauppaa, markettia ja tavarataloa ympäri maan.

T-kauppojen tavarantoimittajina ovat T-ryhmän tukkuliikkeet, ja keskusliikkeenä toimii Tukkukauppojen Oy, Tuko.

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1982

06.01. Tulovertailutalukoiden vahvistaminen myönnettäessä asumistukea vuoden 1980 veroäyriihin perustuen.

13.01. Lomakkeen 66 uusiminen (vuokra- ja asunto-osuuskuntataloja koskeva vuosi-ilmoitus asukkaista ja tyhjiä asunnoista).

20.01. Ohjeiden antaminen vuonna 1983 myönnettävien lainojen hakuajoista ja talokohtaisten lainojen hakumenettelystä.

20.01. Ohjeiden antaminen asumistukiasian käsittelemisestä.

17.02. Vuokratalojen asukkaiden valintaohjeiden hyväksyminen.

25.02. Henkilökohtaisen lainan myöntämisperusteita koskevien ohjeiden hyväksyminen.

25.02. Pitkäaikaiseen perusparannuslainaan liittyvään tarveharkintaa koskevan yleiskirjeen hyväksyminen.

02.03. Omakotilainojen myöntämistä koskevien ohjeiden (ns. käsittelyohjeiden) hyväksyminen.

17.03. Yleiskirjeen antaminen perusparannusasetuksen muutoksen johdosta.

17.03. Henkilökohtaisten osakelainojen myöntämistä koskevien ohjeiden (ns. käsittelyohjeiden) hyväksyminen.

31.03. Yleiskirjeen antaminen lääninhallituksille seutukaavaliitoilta pyydettyjä vuosien 1982-1986 asunto-ohjelmia koskevista perusselvityksistä.

07.04. Yleiskirjeen antaminen kunnille koskien asunto-ohjelmaa vuosille 1983-1987.

28.04. Ohjeiden hyväksyminen energiataloudelliseen korjaustoimintaan vuonna 1982 myönnettävien avustusten jakoperusteista.

05.05. Yleiskirjeen antaminen suhdanneveroaroista lainoitettujen vuokratalojen ja ennen 1.7.1968 lainoitettujen asunto-osuuskuntatalojen asukkaiden valinnan valvonnan siirtämisestä kunnille.

12.05. Aravavuokratalojen vuokramääritysohjeiden hyväksyminen.

19.05. Yleiskirjeen antaminen polttonesteiden hinnanalennuksen vuoksi tapahtuvasta aravavuokrien alentamisesta.

26.05. Ohjeiden hyväksyminen kuntien vuonna 1983 myönnettävien lainojen hakuajoista ja hakumenettelystä.

31.05. Aravavuokratalojen vuokrien alentaminen 1.8.1982 lukien korkotason alentamisen vuoksi.

02.06. Yleiskirjeen antaminen ensisijaislainojen korkoehtojen muuttamisen johdosta.

09.06. Asuntohallituksen opasjulkaisun 6 "Pientalo ja ympäristö, arkkitehtoonisia ja ympäristöpsykologisia näkökohtia" hyväksyminen.

09.06. Vuokra-asuntojen ja asunto-osuuskunta-asuntojen omaksilunastamisohjeiden hyväksyminen.

24.06. Yleiskirjeen antaminen lääninhallituksille lausunnon antamisesta kuntien asunto-ohjelmista, kuntakiintiöistä ja erityistarvemäärärahan käytöstä.

21.07. Yleiskirjeen antaminen vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille vuonna 1982 myönnettävistä ensisijaislainojen korkoavustuksista.

22.07. Rakennuttajille heidän asioiden hoidosta ja heille aiheutuvista kuluista maksettavan korvauksen vahvistaminen.

22.07. Rakennuttajapalkkiotaulukon uusiminen.

10.08. Asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitetun valtion ensisijaisen lainan koron muuttaminen.

25.08. Asuntohallituksen lainoittaman tuotannon valvontakulujen vahvistaminen.

30.08. Yleiskirjeen antaminen vuokramäärityksessä huomioon otettavista koroista ja hoitomenojen arviointiohjeista.

20.10. Asuntohallituksen uuden ohjekirjan 4, Suunnitteluohjeet, hyväksyminen.

27.10. Yleiskirjeen antaminen vuokrantarkistamishakemuksia tarkastettaessa huomioon otettavista seikoista.

04.11. Esityksen hyväksyminen asumistuen määräytymisperusteiksi vuodelle 1983.

10.11. Asunto-osakeyhtiön lainoitusarvon määrittely pääkaupunkiseudulla.

17.11. Yleiskirjeen antaminen asumistukilain ja -asetuksen muutoksesta.

24.11. Yleiskirjeen antaminen aravavuokrataloille vuonna 1983 erääntyvien asuntolainan maksujen lykkäämisestä ja ensisijaislainojen korkoavustuksista.

24.11. Asuntotuotantolain 15 §:n 1 momentissa tarkoitettujen edellytysten vahvistaminen uusimman rajoituslainsäädännön alaisten henkilökohtaisella asuntolainalla lainoitettujen asuntojen luovutuksensaajien nimeämistä varten.

01.12. Yleiskirjeen antaminen vuokra- ja osuuskuntataloille ennakomattomien kustannusten huomioon ottamisesta vuokramäärityksessä.

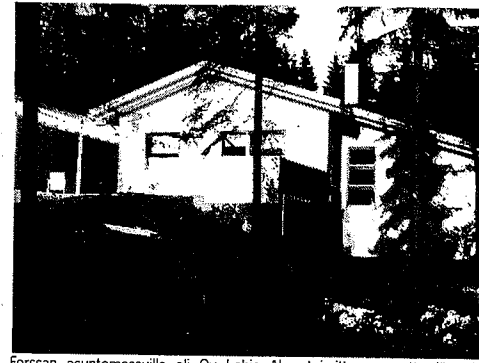
Enimmäistulot lainan tai lainoitettun omistusasunnon saamiseksi tai lainan siirtämiseksi

henkilöluku	lainoitusosuus-%						lainaa myönnettyäessä	lainaa siirrettiessä
	1	2	3	4	5	6		
nykyiset kuukausitulot	6 000	7 100	8 100	9 100	10 000	10 900	—	10
	5 800	6 800	7 800	8 800	9 700	10 500	—	15
	5 600	6 600	7 500	8 500	9 300	10 100	—	20
	5 400	6 400	7 300	8 200	9 000	9 700	—	25
	5 000	6 200	7 100	8 000	8 700	9 300	30	30
	4 600	5 700	6 500	7 300	8 000	8 500	35	35
	4 200	5 200	5 900	6 600	7 300	7 800	40	40
	3 900	4 800	5 500	6 200	6 800	7 400	45	45
	3 600	4 500	5 100	5 800	6 400	7 000	50	50
	3 400	4 200	4 800	5 500	6 100	6 700	55	55
	3 200	3 900	4 500	5 200	5 800	6 400	60	60
verotettavat vuositulot	56 000	63 000	74 000	85 000	94 000	104 000	—	10
	54 000	60 000	71 000	81 000	91 000	100 000	—	15
	52 000	58 000	68 000	78 000	87 000	95 000	—	20
1981 valtionverotuksessa	49 000	56 000	65 000	75 000	84 000	91 000	—	25
	45 000	53 000	63 000	73 000	80 000	86 000	30	30
	40 000	48 000	56 000	65 000	73 000	78 000	35	35
	36 000	43 000	50 000	58 000	66 000	71 000	40	40
	33 000	38 000	46 000	53 000	60 000	66 000	45	45
	30 000	35 000	42 000	49 000	56 000	62 000	50	50
	27 000	32 000	38 000	46 000	52 000	59 000	55	55
	25 000	29 000	35 000	43 000	49 000	55 000	60	60

Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävien enimmäistulot

huoneistotyyppi	1 h + kk/k		2 h + kk/k		3 h + kk/k		4 h + kk/k		5 h + kk/k		
henkilöluku	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	
nykyiset kuukausitulot	5 200	5 600	6 600	6 800	7 100	7 500	8 000	8 400	8 700	9 300	ylemmät tuloajat
	4 200	4 600	5 300	5 700	5 900	6 200	6 600	6 900	7 300	7 800	alemmat tuloajat
verotettavat vuositulot	47 000	47 000	58 000	60 000	63 000	67 000	73 000	77 000	80 000	87 000	ylemmät tuloajat
1981 valtionverotuksessa	36 000	36 000	42 000	47 000	50 000	53 000	58 000	61 000	66 000	71 000	alemmat tuloajat

MESSUVOITTAJA-JÄMERÄ KUITIA.



Forsan asuntomessuilla oli Oy Lohja Ab:n toimittama rapattu Jämerä Siporex-kivitalo. Jämerä-Kuitia voitti yleisöäänestyksen suosituimmasta talosta.

Miksi et tekisi taloasi kokonaan kivistä. Se on helppoa, kun käytät Siporex-kevytbetonia.

Lähes jokainen tekee perustuksen kevytsoraharkoista muuraamalla. Vielä helpompaa on tehdä ulko- ja sisäseinät liimaamalla Siporex-harkoista. Ala-, väli- ja yläpohjat asennetaan vaivattomasti Siporex-elementeistä. Näin Sinulla on valmis runko, jota voit ryhtyä viimeistelemään. Jämerä Siporex-talo on energiastävällinen ja tiivis. Se on myös turvallinen. Se ei pala eikä lahoa. Siporex-järjestelmä on joustava. Ellet löydä nykyisistä vaihtoehtoista sopivaa pohjaratkaisua, teemme juuri perhettäsi parhaiten palvelevan taloratkaisun.

Jämerät – perustuksesta kattoon.

OY LOHJA AB
ELEMENTTITEHTAAT
03100 NUMMELA, puh. 913-23211

Huom! Jämerä-talopakettiin sisältyy myös kellari- tai perustusharkot ja laasti.

AFP

OY ALFRED A. PALMBERG AB

Hitsaajankatu 9 A 00810 Helsinki 81
Puhelin 90/755 6011

Uuden rakentaja, vanhan kohentaja

Vuoden 1983 asuntolainajako

Kuluvan vuoden tulo- ja menoarviossa asuntolainoihin osoitettu myöntämisvaltuus tulee pääosin tässä lainajaoissa käytetyksi, paluumuuttajien lainoitusta ja peruskorjausta lukuun ottamatta. Tänä vuonna tehtyjen jakopäätösten perusteella ja edellisiltä vuosilta siirtyneet n. 8 500 asuntoa sisältävät kohteet huomioon ottaen, arvioidaan kuluvana vuonna aloitettavan yhteensä lähes 21 000 uuden valtion lainoittaman asunnon rakentaminen.

Aloitettavan asuntotuotannon kokonaistavoitteeksi on tänä vuonna vahvistettu 45 000 uutta asuntoa. Asuntohallituksen arvion mukaan päästään noin 44 000 asunnon kokonaistuotantoon, kun otetaan huomioon vapaa-

rahoitteinen tuotanto ja maatilahallituksen lainoitus.

Rakennustöiden aloittamisesta vuokratalojen ja rakennusaikaisella lainoituksella lainoitettujen kohteiden osalta on määrätty, että ne saadaan aloittaa aikaisintaan 1.8.1983. Henkilökohtaisen osakelainoituksen piiriin hyväksytyjen talojen rakentaminen saadaan aloittaa aikaisintaan 1.10.1983. Käyttösuunnitelmaan sisältyy lisäksi määräys, että noin 2 000 omakotitalon rakennustyöt saadaan Lapin, Oulun ja Pohjois-Karjalan lääneissä aloittaa aikaisintaan 1.8.1983 ja muualla Suomessa 15.8.1983. Omakotitalojen perustustyöt saadaan kuitenkin suorittaa aikaisemmin.



SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO r.y.

- ★ vaikuttaja kiinteistöpolitiikassa
- ★ apu pulmatilanteissa
- ★ 43 jäsenyhdistystä eri puolilla Suomea

★ Asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöosakeyhtiöt, liikekiinteistöt ym. valvomme Teidän etujanne!

Toimisto: Annankatu 24, 00100 Helsinki 10, p. 641 331



Hyvä pankkisuhde on arvokasta pääomaa.

säästöpankit  skop

Asuntomessut Kuusankoskella

Peruskorjaus ja vanhaan rakennuskantaan soveltuva uudisrakentaminen ovat teemoina Kuusankoskella 15.7.—14.8. 1983 pidettävillä 16. asuntomessuilla. Messualueena on keskustan tuntumassa sijaitseva Itä-Naukion pientaloalue, jonka vanhat tehtaan työntekijäin työsuhteasuinrakennukset ovat peräisin vuodelta 1920. Ideana on ollut peruskorjata 11 vanhaa asuinrakennusta ja tiivistää aluetta rakentamalla 26 miljööseen nivoutuvaa uutta omakotitaloa olemassa olevien lisäksi. Alueen kaavaratkaisun määräyksen mukaan ei vanhoihin rakennuksiin tehty ulospäin näkyviä olennaisia muutoksia. Vaikka uudet talot eivät ole vanhojen kopioita, tulee niiden sopeutua olemassa oleviin muun muassa materiaalien, ikkunatyypin, rakennuskorkeuksien ja yhtäläisten kattokulmien osalta. Peruskorjattavat talot ”ehostettiin kartanokeltaisiksi” — uudet maalataan pastellisävyin.

Kuusankosken 3,3 hehtaarin mes-

sualueen yhden ja kahden perheen talojen asuntojen keskipinta-ala on 92 neliötä. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen ihmisläheisyyteen, viihtyvyyteen ja vehreyteen. Niinpä keskeiselle puistoalueelle on kaikista asunnoista suora kulkuyhteys, niin että esimerkiksi lapset pääsevät leikkikentälleen joutumatta kulkemaan liikenneväyliä.

Perusparannuskokeilualueen vanhojen rakennusten omistajat saavat kaikki valtion perusparannuslainaa, joka on 80 prosenttia asuntohallituksen ohjeen mukaan lasketusta korjauskustannuksesta. Vapaarahoitteisia, uusia pientaloja tulee alueelle 5, muihin kohteisiin voidaan hakea valtion asuntolainaa. VATRO:n asunto-osakeyhtiömuotoisessa asuntolainoitussa vuokra-asuntoyhtiössä on mahdollista myöhemmin varautua asunnon omaksi lunastamiseen. Rakennusalan yritysten lisäksi Kuusankoskella on rakentajina myös ns. hartiapankkilaisia.

TULI YP

Pienten mittojen suuri öljykattila.

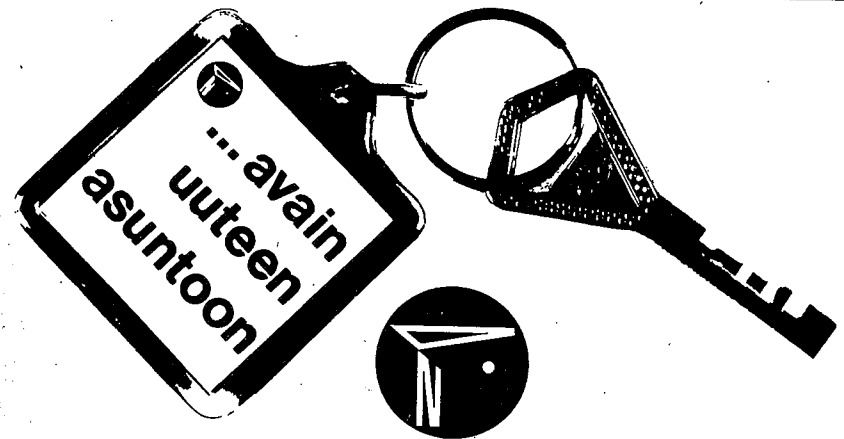
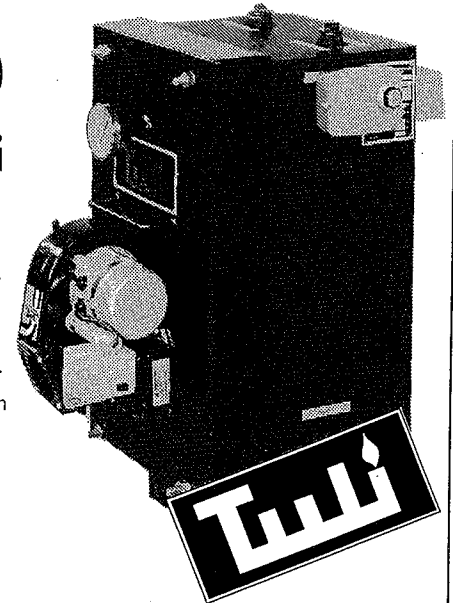
Tuli YP-öljykattila on ainutlaatuisen, patentoidun rakenteensa ansiosta todellinen energiansäästäjä. Sen kokonaishyötysuhde on yli 95 % — tämä vain esimerkkinä mittaustuloksista, jotka osoittavat Tuli YP:n ylivoimaisuutta verrattiinpa sitä mihin tahansa markkinoilla olevaan öljykattilaan.

Tilaa esite ja Valtion Teknisen Tutkimuskeskuksen selostus n:o LVI 1663 ennenkuin päätät kattilan hankinnasta.



KATTILAHITSAUS OY

51200 KANGASNIEMI Puh. 959-1631



NOPPA-YHTIÖT

NOPAN RAKENNUSLIIKE OY

Näsälinnankatu 14 C • PL 42 • 33211 TAMPERE 21 • Puh. 931-34 144

TAMPEREEN ELEMENTTI OY

Näsälinnankatu 14 C • PL 42 • 33211 TAMPERE 21 • Puh. 931-38 133

Rakentamisen ja energian säästämisen opastusta

Rakentajain Kustannus Oy tuottaa vuosittain lukuisasti kirjoja alan tietoa-
aukkoja peittämään ja uusia niksejä
opastamaan. Sarjan tuoreimmassa pääs-
sä ovat ilmestyneet puunkäytön alu-
eelta muiden muassa Puuarkkitehtuuri,
joka sisältää läpileikkauksen suomalai-
sesta puuarkkitehtuurista. Teknisellä
puolella on puolestaan Kantavat puu-
rakenteet, joka kirja on tarkoitettu
myös opetuskäyttöön.

Uutta ovat myös Kodin monitieto-
sarjaan kuuluvat kirjat Perustus- ja
betonityöt sekä Katot kuntoon.

Edellinen kertoo kertarakentajalle,
hartiapankkilaiselle, perustamisen pul-
mat, vaihtoehdot ja toteutukset. Jälkim-
mäinen on seikkaperäinen tietolähde
kattojen huoltamiseen ja korjaamiseen.

Erilaiset muurit ja varaavat tulisi-
jat ovat nykyisin jälleen vakiotavaraa
pientaloissa ja ennen kaikkea omakoti-
taloissa. Kodin monitieto- sarjassa esi-
tellään kaikki muutkin oleelliset muu-
rauskohteet kirjassa Muuraa itse. Jo

aikaisemmin on ilmestynyt monipuoli-
nen opas kodin tulisijoista.

Edelleen Monitieto- sarjassa on Ra-
kentajain Kustannukselta ilmestynyt
Viherhuonekirja, joka ei neuvo vain vi-
herhuoneen rakentamista ja käyttöä
vihannesten tuotannossa, vaan myös
lämmön lähteenä.

Erilaiset säästöratkaisut ovat myös
useina julkaisuina alan erikoiskustanta-
jalla. Kirja Säästö- ja kannattavuus-
laskelmat perehdyttää erilaisten säästö-
tilanteiden ja niiden laskemisen taitoi-
hin, saavutettaviin hyötyihin ja merki-
tykseen.

Omakotirakentajan kustannustieto
puolestaan keskittyy nimenomaan oma-
kotihankkeen kustannuslaskentaan ja
kustannustarkkailuun.

Rakentajain Kustannus on teettänyt
myös useita muita energian säästön
kirjoja, kuten Ilmalämmitys- kirja,
opas maanlämmön hyödyntämisestä
lämpöpumpulla ja teoksen Luonnon-
mukainen talo.



**Otto Wuorio Oy on yksi maan
vanhimmissa rakennusliikkeistä,
joka rakentaa suuria ja pieniä
kohteita:**

- urakoi
- suunnittelee ja rakentaa
eli KVR-urakoi
- saneeraa ja korjaa
- tekee vaativatkin erikois-
työt
- toteuttaa omaa asunto-
tuotantoa

Neuvotelkaa yhteistyökykyisen ja
uutta luovan rakennusliikkeen kanssa
rakennussuunnitelmastanne.

OTTO WUORIO OY
ON RAKENTAJA

Kutomotie 16-18 E, puh. 558 011
00380 HELSINKI 38



OSUU NAULANKANTAAN

Keskitetty kiinteistöhoito vai talonmiesjärjestelmä

Omakustannusperiaatteella toimiva huoltoyhtiömäinen kiinteistöhoito yleisty erityisesti kahtena viime vuosikymmenenä aluerakentamisen myötä lähinnä kaupunkien esikaupunkialueilla. Em. järjestelmässä talojen kiinteistöhoito on keskitetty taloyhtiöiden omistamaan huoltoyhtiöön. Keskitetyn kiinteistöhoitojärjestelmän ja perinteisen talonmiesjärjestelmän eduita ja haitoista käydään jatkuvasti keskustelua. DI Kaarle Klemolan mukaan parin vuoden takaiset tutkimukset osoittavat, että keskitetty hoitojärjestelmä on noin 30 % talonmiesjärjestelmää halvempi. Klemolan uusi tutkimus puolestaan osoittaa, että huoltoyhtiöiden kustannusnousu on parin viime vuoden aikana ollut hieman muuta kustannustason nousua suurempi.

Kaarle Klemola on tutkinut omakustannusperiaatteella toimivien huoltoyhtiöiden kustannustasoa näitä yhtiöitä edustavan Kiinteistöjen Aluehoitoyhdistyksen toimeksiannosta. Yleistä kustannustasoa hieman korkeampi kustannusten nousu selittyy Klemolan mielestä sillä, että kiinteistöala on ollut ns. matalapalkkala. Koska palkka- ja sosiaalikus-

tannukset kiinteistöjen hoitoalalla muodostavat 70-80 % kustannuksista ja palkkatason keskimääräinen nousu alalla on ollut vuositasolla n. 15 % luokkaa vaikuttaakin ilmeiseltä, että ammattitaitoisen henkilöstön saannin turvaaminen alalle on pääasiassa kohottanut kustannuksia, päättelee Klemola.

Huoltoyhtiöiden käypää keskimääräistä kustannustasoa edustavan tyyppihuoltoyhtiön toiminnan kustannukset ovat tarkasteluajanjaksolla 1.7. 1981—30.6.1982 olleet 22,70 mk/m²/v ja jakautuvat:

	mk/m ² /v	(mk/ m ² /kk)	%
— isännöitsijätoimi	6,60	(0,56)	29,1
— huoltotoimi	8,70	(0,72)	38,3
— siivoustoimi	7,40	(0,61)	32,6

Kustannukset on kohdistettu huoltoyhtiön hoitamien rakennusten asuutopinta-alan (as-m²) ja liike- ja toimistotilojen huoneistoalan (hs-m²) summalle.

Tyyppihuoltoyhtiön toiminnan kustannukset vastaavat huoltomaksua, jonka suuruus on 1,89 mk/m²/kk ja joka sisältää normaalit kiinteistöhoiton isännöitsijä-, huolto- ja siivoustoimen palvelut.

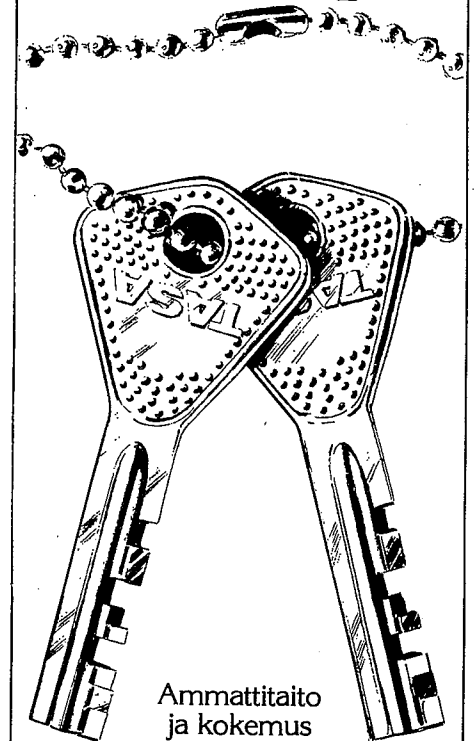
Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja Erkkö Räsänen mukaan maamme lämmitettävä rakennuskanta on n. 920 milj.m³, josta asuntokannan osuus on n. 505 milj.m³ ja tämän rakennuskannan hoitomenoihin käytetään vuosittain 17,5 mrd.mk, ja kun kaikki ylläpitokustannukset otetaan huomioon käytetään kiinteistökannan ylläpitämiseen vuosittain n. 30 mrd.mk eli suuruusluokaltaan vajaat puolet tasavallan budjetista.

Räsänen totesi edelleen, että asuin-kerrostaloja meillä on n. 60 000 kpl, asuinpientaloja n. 850 000 kpl sekä julkisia-, teollisuus- ja liikerakennuksia n. 90 000 kpl, on siis perusteltua aihetta tutkia huolellisesti kaikki ne mahdollisuudet, joiden puitteissa tätä maan suurinta kansallisomaisuutta voidaan hoitaa tehokkaasti ja taloudellisesti. Hoitomuotojen uudistamisen tavoitteina ovat olleet tehokkuus ja taloudellisuus pitkäjänteisellä aikavälillä mitattuna.

Aiemmin yksi kiinteistö itse muodosti oman toimeksikkönsä, jolla oli oma isännöitsijä ja oma huoltohenkilö-, talonmies-siivooja. Tämä yksilöllinen järjestelmä tulee säilymään kunhan asukkaat ovat jatkuvasti valmiit maksamaan yksilöllisen -voidaan-ko sanoa räätilintyönä tapahtuneen huoltotoimen kustannukset, mainitsi Räsänen.

Kiinteistöjohtaja Pertti Nurmisen mukaan kiinteistökysymysten painopiste kuluvalle vuosikymmenellä siirtyy kiinteistöjen tuottamisesta jo rakennetun kiinteistökannan hoitoon ja peruskorjaukseen. Kiinteistöjen hoito tulee saamaan ammattimaisena liiketoimintana vakiin-

Tasassa teet turvallisen asuntokaupan



Ammattitaito
ja kokemus
ovat asuntokaupassa
avainsanat.

TASA OY

Satakunnankatu 28, puh. 33111

TASA ASUNTO- MYYMÄLÄ

Hämeenkatu 9, puh. 27000

tuneet muodot ja lisääntyy huomattavasti samalla kun kiinteistöhoitoalan sivutoimisuus ja harrastelijamaisuus väistyvät. Kiinteistöjen hoito ammattimaistuu voimakkaasti ja ATK-menetelmät mullistavat hallinto- ja valvontatehtävien hoidon.

Kiinteistöjen Aluehoitoyhdistyksen asiamies VT Keijo Kaivannon mukaan kiinteistöt voivat nykyään järjestää oman huoltonsa ja hallintonsa monella eri tavalla. Silloin kun tehtävistä huolehtivat muut kuin asukkaat itse voidaan erotella ainakin neljä eri hoitojärjestelmää:

- Perinteinen talonmiesjärjestelmä, jossa kiinteistöllä on päätoiminen tai osapäivätoiminen talonmies ja useimmiten sivutoiminen isännöitsijä, joka usein on myös talon osakas.
- Keskitetty hoitojärjestelmä, jossa kiinteistö saa lähes kaikki kiinteistöpalvelunsa alueelliselta omakustannusperiaatteella toimivalta huolto- ja lämpöyhtiöltä, jonka osakas kiinteistö itsekin on.
- Huoltoliikejärjestelmä, jossa kiinteistö ostaa palvelunsa liikeperiaatteella toimivalta huoltoliikkeeltä ja isännöitsijätoimistolta.
- Korttelihuoltojärjestelmä, jossa muutamalla lähekkäin sijaitsevalla kiinteistöllä on yhteinen tai yhteiset kiinteistöhoitajat ja huoltomiehet.

Näistä järjestelmistä on Kaivannon mukaan olemassa vielä sekamuotoja, joissa esim. osa palveluista ostetaan ulkoa ja hoidetaan itse. Järjestelmän valintaan vaikuttavia näkökohtia ovat mm. kustannukset, palvelutaso, toimivuus, ammattitaito ja valvontamahdollisuus.

Edellämainituista järjestelmistä esiintyy julkisuudessa myös väärinkäsityksiä, sekoitetaan esim. omakustannusperiaatteella ja liikeperiaatteella toimivat yhtiöt keskenään. Erityisesti viimeksimainittujen joukossa on yrityksiä, joiden ammattitaito ja henkilömäärä ei aina vastaa nykyaikaisen kiinteistöhoitoon vaatimuksia eikä hoidettavien kiinteistöjen määrää, todetaan Aluehoitoyhdistyksestä.

Kiinteistöjen hoitojärjestelmät ja työehtosopimukset

Kiinteistö voi järjestää kiinteistöhuollon ja -hoidon eri tavoin. Silloin kun hoitotehtävistä huolehtivat muut kuin asukkaat, voidaan erotella seuraavat kiinteistöjen hoitojärjestelmät:

- A. Perinteinen talonmiesjärjestelmä
- kiinteistöllä on sivutoiminen isännöitsijä, joka usein on yhtiön osakas
 - kiinteistöllä on päätoiminen tai osapäivätoiminen talonmies, jonka palkkaus perustuu pisteytykseen tai on sopimusperusteinen
 - talonmieheen sovelletaan talonmiesten työaikalakia
 - talonmieheen sovelletaan lähinnä kiinteistöalan pistepalkkaisen talonmiehen työtä ja siivousta koskevaa työehtosopimusta
- B. Huoltoliikejärjestelmä
- kiinteistö ostaa kiinteistöhoitopalvelunsa liikeperiaatteella toimivalta huoltoliikkeeltä ja isännöitsijätoimistolta

— työntekijät ovat liikkeen palveluksessa ja heihin sovelletaan kiinteistöalan päätoimisten työntekijöiden työehtosopimusta, joka perustuu aikapalkkaukseen ja ns. yleiseen työaikalakiin

C. Keskitetty hoitojärjestelmä

- kiinteistö saa kiinteistöhoitopalvelunsa (isännöinti, huolto, siivous) alueelliselta huolto- tai lämpöyhtiöltä, joka toimii omakustannusperiaatteella ja jonka osakas kiinteistö on
- huoltoyhtiöllä on palveluksessaan huolto-, laitos-, lämmitys-, erikois- ja siivoustyötä tekeviä aikapalkkaisia työntekijöitä, joihin sovelletaan ns.

D. Korttelihuoltojärjestelmä

- kiinteistöillä on yhteinen tai yhteiset kiinteistöhoitajat
- työntekijöihin sovelletaan lähinnä kiinteistöalan päätoimisten työntekijöiden työehtosopimusta

Edellä mainituista hoitojärjestelmistä on olemassa sekamuotoja, jolloin esim. osa kiinteistöhoitopalveluista hankitaan ulkopuolelta ja osasta huolehditaan itse.

yleistä työaikalakia ja kiinteistöalan päätoimisten työntekijöiden työehtosopimusta

— kiinteistö voi saada myös muita kiinteistöhoitopalveluja kuten esim. jätehuolto, asennukset

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

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

TOIMIALUEENA KOKO MAA

Sivukonttorit:

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

Uudet määräykset rakennusten lämmöneristyksestä

Sisäasiainministeriön antamissa uusissa lämmöneristysmääräyksissä eristystasoa on jonkin verran kiristetty ja samalla poistettu aiempi raskaiden ja kevyiden rakenteiden lämmönläpäisykertoimien (k-arvojen) välinen ero. Lämpimän tilan seinän uusi k-arvo on 0,28 W/m²K ja yläpohjan 0,22 W/m²K. Tämä merkitsee kevyissä rakenteissa seinässä 3,4 % ja yläpohjassa 4,3 % sekä raskaissa rakenteissa seinässä 20,0 % ja yläpohjassa 24,1 % k-arvotason tiukentamista. Eristepaksuuden lisäämisen perusteena on ollut rakennuskustannusten ja energiasäästön kokonaisvaikutuksen tarkastelu.

Määräyksissä on erityisesti otettu huomioon teollisuusrakentamisen vaatimukset sallimalla teollisuus- ja varistorakennuksille selvästi muuta rakentamista heikommat k-arvot.

Vaatimusarvioista voidaan tietyissä rajoissa ns. kompensaatioperiaatteen mukaisesti poiketa, jos rakennuksen vaipan johtamislämpöhäviöiden määrä ei tämän johdosta kasva. Periaatetta on laajennettu koskemaan koko rakennusta entisen tilakohtaisuuden sijasta. Kompensointia koskeva kohta on muutenkin pyritty

muotoilemaan aikaisempaa selkeämmin.

Uudet määräykset koskevat edelleen periaatteessa kaikkea rakennusluvan varaista rakentamista. Poikkeuksena ovat eräät tuotantorakennukset, suurin osa yksityisistä loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitetuista rakennuksista sekä esimerkiksi kasvihuoneet, väestönsuojat ja muut vastaavat rakennukset.

Korjausrakentamistoimintaa on usein vaikeuttanut vaatimus uudisrakentamistason noudattamisesta. Uusituissa lämmöneristysmääräyksissä todetaan, etteivät vaatimusarvot sellaisenaan koske korjausrakentamista. Lisäksi viitataan rakentamismääräyskokoelman osaan A 1 Yleiset määräykset, missä on selkeästi todettu, että määräyksiä sovelletaan vain soveltuvin kohdin ja niin, ettei tarpeettomasti vaikeuteta rakennusten korjaamista. Lämmöneristysmääräysten soveltamisesta korjausrakentamiseen on annettu laajemmin ohjeita kaavoitus- ja rakennusosaston yleiskirjeessä n:o 2358/541/82 Korjausrakentamisen edistäminen.

Muutos koskee tässä vaiheessa ainoastaan lämmöneristysmääräyksiä

eli rakenteiden k-arvovaatimusta. Rakenteiden tiiviysasiat, kylmäsiltaivai-
kutukset yms. pyritään jatkossa ot-
tamaan tarkemmin huomioon läm-
möneristysohjeita kehitettäessä. Ruot-
sissa on v. 1975 ja Norjassa v. 1980
poistettu massiivisuusero ja määrä-

yksiin samalla sisällytetty tiiviysvaati-
mukset. Tanskassa on v. 1982 an-
ne-
tuissa määräyksissä säilytetty raskai-
den ja kevyiden seinärakenteiden eri-
lainen vaatimustaso.

Määräykset tulevat voimaan 1.1.
1985.

PEREHDY NYT RAKENTA- MISEN TAUSTAAN.

Rakennusalan uutislehti.

Jos olet kiinnostunut rakennus-
alasta tai jos tarvitset ammatiksesi ra-
kennusalan taustatietoa, niin tilaa nyt
Rakennustuotanto.

RAKENNUSTUOTANTO on toi-
senlainen rakennuslehti. Toisenlai-
nen siten, että se tietää nopeasti ja
paljon rakentamisen taustoista.

RAKENNUSTUOTANNON takana
on Suomen Rakennusteollisuusliitto,
mikä tarkoittaa, että teollistuneen ra-
kentamisen yritykset ja laajalti myös
rakennustuotteita valmistavat yrityk-
set ovat luoneet tasokkaan keskuste-
lufoorumin.

RAKENNUSTUOTANTO on teol-
listuneen rakentamisen oma talous-
poliittinen julkaisu, joka peittää suu-
ren osan rakentamisen todellista pää-
töksentekoa.



Taustalla Suomen Rakennusteollisuusliitto.

Suomen Rakennusteollisuusliitto on raken-
nusyritysten valtakunnallinen keskusjärjestö,
teollistuneen rakentamisen tärkeä vaikuttaja-
yhteisö. Uskomme vankasti, että integroidun
nykyaikaisen rakentamisen osajat ovat ken-
tällä.

RAKENNUS TUOTANTO

TOSIPÄÄTTÄJIEN OMA RAKENNUSLEHTI

Riittääkö raha rakentamiseen?

Johtaja Lauri Suomela
Suomen Yhdyspankki

Otsikon edellyttämä aihe on monipuolinen. Monipuolinen siksi, että voidaan heti alkuun kysyä, kenen kannalta asiaa tulisi tarkastella, rahoituslaitosten vai investoivien yritysten vai ko esimerkiksi asunnon tarvitsijoiden kannalta.

Ehkä on viisainta lähestyä aihetta tarkastelemalla ensin rakennusinvestointeja yleensä, sitten asuntoinvestointeja nyt ja tulevaisuudessa sekä lopuksi luomalla katsaus rahamarkkinoiden tilaan lyhyellä tähtäyksellä. Toivon, että tällä tavoin tulisi eri puolilta valoitetuksi erilaatuisten rakennusinvestointien tarpeet lähiaikoina ja vähän pitemmällä tulevaisuudessakin sekä vastatuksi otsikon edellyttämään kysymykseen ainakin lyhyemmän ajan perspektiivillä.

Rakennusinvestointien kokonaiskehitys

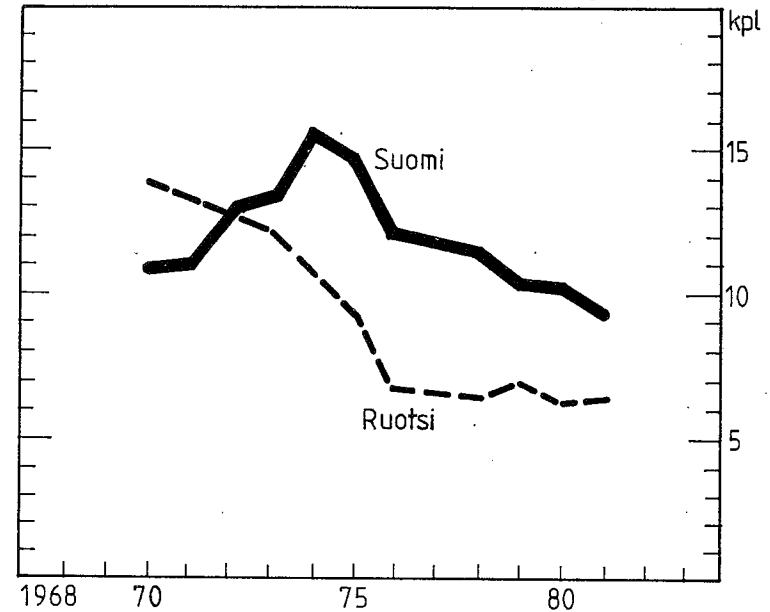
Talonrakennusinvestoinnit olivat vuonna 1980 yhteensä 22,5 miljardia markkaa eli noin puolet kaikista kiinteistä investoinneista. Maa- ja vesirakennusinvestoinnit mukaan lukien vastaava osuus oli runsaasti 60 %.

Valtionvarainministeriössä tehdyn selvityksen mukaan rakennustoiminnan

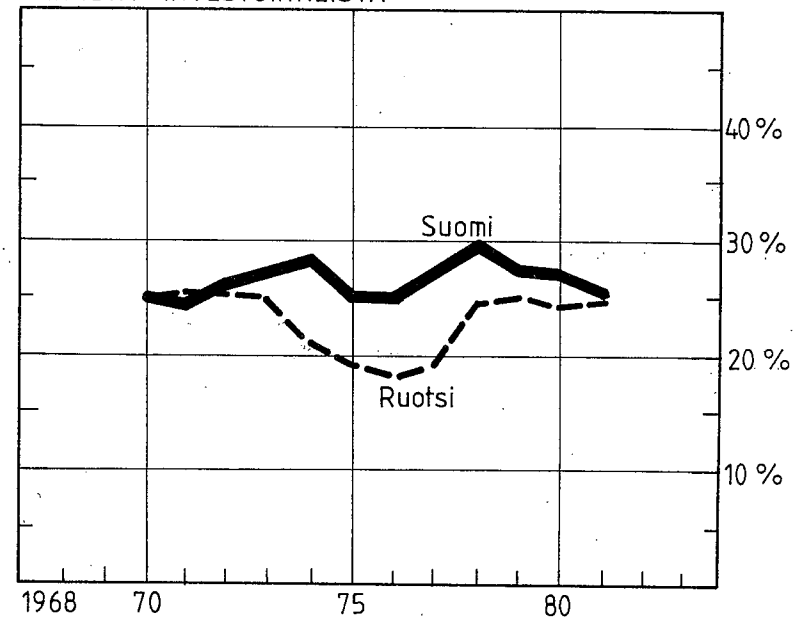
tuleva kasvu riippuu keskeisesti koko kansantuotteen tulevasta kasvunopeudesta. Mikäli kansantuote kasvaa vuoteen 2000 mennessä ns. nopean kasvun vaihtoehdon mukaisesti eli noin 3,5 % vuodessa, eikä kansantalouden investointiasteessa tapahdu olennaista supistumista, talonrakennusinvestointien arvioidaan lisääntyvän keskimäärin runsaan prosentin vuodessa. Kun vastaava kasvu vuosina 1960 — 1980 oli vajaa 4 % vuodessa, niin talonrakennusinvestointien kasvu tulisi aikaisemmasta selvästi hidastumaan. Maa- ja vesirakennusinvestoinnit mukaan lukien kasvu tulisi olemaan noin prosentin vuodessa.

Hitaan taloudellisen kasvun vaihtoehdossa, jossa BKT lisääntyisi keskimäärin 1,5 % vuodessa, talonrakennusinvestoinnit, samoin kuin rakennusinvestoinnit yhteensä pysyisivät volyymiltaan likimain ennallaan. Kasvunopeutta koskevan oletuksen muuttaminen vaikuttaa voimakkaimmin tuotannollisten talonrakennusinvestointien kehitykseen. Esimerkiksi teollisuusrakennusten ja liikerakennusten kasvu jää hitaan kasvun vaihtoehdossa vain noin puoleen nopean kasvun vaihtoehdosta.

VALMISTUNEET ASUNNOT 1000 HENKEÄ KOHTI



ASUNTOINVESTOINTIEN OSUUS
KAIKISTA INVESTOINNEISTA



Selvästi painavin talonrakennusinvestointien kasvua vähentävä tekijä tulee pitkällä tähtäimellä olemaan asuinrakennusinvestointien kasvun pysähtyminen. Laaditussa ennusteessa on lähdetty siitä, että asuntojen uustuotanto on ns. nopean kasvun vaihtoehdossa 32000 — 34000 asunnon ja hitaan kasvun vaihtoehdossa 24000 — 25000 asunnon tasolla vuonna 2000. Asuinrakennusinvestointien osuus kaikista talonrakennusinvestoinneista olisi molemmissa vaihtoehdoissa selvästi nykyistä pienempi ja asuntoinvestointien suhde BKT:hen nähtävästi nykyisen kansainvälisen keskitason tuntu-
massa tai hieman sen alapuolella.

Myös kaikkien rakennusinvestointien suhde kansantuotteeseen samoin kuin rakennustuotannon sisäinen rakenne näyttäisi Suomessa vuonna 2000 melko samankaltaiselta kuin Länsi-Euroopan maissa tällä hetkellä keskimäärin. Sama koskee rakentamisen kansainvälistymisastetta, joka myös lienee yleiseurooppalaista tasoa. Rakennusvienti edustanee vuonna 2000 noin 15 % kotimaan rakentamisesta. Jatkossa rakennusviennin odotetaan edelleen kasvavan hieman kotimaista rakentamista nopeammin, mikä joudutaan ottamaan huomioon mm. rakennusalan resursseja mitoitettaessa.

Asuntotuotannon osuus rakennusinvestoinneista

Asuntotuotanto on ollut Suomessa viime vuosina suhteellisen suuri muihin Pohjoismaihin verrattuna. Asuntoja on meillä valmistunut 1000 asukasta kohti yli kymmenen kappaletta vuosittain. Suhteessa muihin investointeihin nähden asuntotuotanto on sijoittunut

niin ikään hyvin. Joka neljäs investointimarkka on käytetty asuntoihin, kun muissa Pohjoismaissa on käytetty enintään joka viides markka tai sitäkin vähemmän.

Rahoituksen kannalta on olennaista paitsi se, kuinka paljon rakennetaan myös millaiseen laatutasoon pyritään. Ja juuri asumisen laadun osalta on kehitys ollut viime vuosina meillä erittäin nopeaa. Olemme nousemassa hyvää vauhtia tässä suhteessa muiden Pohjoismaiden tasolle. Niinpä uustuotannossa ovat pientalot olleet jo usean vuoden ajan päätuotantosuuntana. Kerrostalojen osuus on painunut 40 %:iin valmistuneiden asuntojen kappalemäärästä laskettuna.

Samalla on asuntojen keskikokoussut jyrkästi: viidessä vuodessa yli kymmenellä neliometrillä uustuotannossa. Suuret asunnot ovat vallanneet alaa ja pienien asuntojen määrä on pudonnut voimakkaasti.

Tuotannon rakennemuutos on merkinnyt kasvavia rahoitustarpeita sitäkin huolimatta, että tuotannon määrä ei ole lisääntynyt. Tuotanto on pysynyt kuitenkin 50000 asunnon tuntumassa vuosittain, mikä on erittäin hyvä saavutus. Tällaisen vuosituotantotason ylläpitäminen tulee olemaan lähivuosina -ainakin rahamarkkinain näkökulmasta katsoen todella vaikeaa.

Vaikka valtion rahoitusosuus asuntotuotannossa lisääntyi 70-luvulla, leppää asuntotuotannon rahoitus silti edelleen ratkaisevasti pankkien harteilla. Asuntoluottokannasta vuoden 1981 lopussa oli 57 % pankkien myöntämää, valtion 34 % ja muiden, lähinnä vakuutuslaitosten, loput 9 %. Yleinen rahamarkkinatilanne

puolestaan heijastuu pankkien luotonantoon ja siten myös asuntotuotannon rahoitukseen.

Kuten tiedetään, asuntolainajärjestelmän uudistamistyöryhmä on tehnyt esityksen asuntolainajärjestelmän uudistamiseksi.

Rahoittajan kannalta esitys merkitsee vuokratalojen rahoittamisessa ensisijaislainten takaisinmaksuaikojen pidentymistä, lainakoron säilymistä siitä huolimatta entisenä ja lyhennysten alkamisajankohdan siirtymistä kolmella vuodella. Omistusasunnoissa se merkitsee samoin kiinteistökohtaisten ensisijaislainten laina-aikojen pidentymistä ja omakotitalojen ensisijaislainten ja henkilökohtaisten vastaantulolainten muuttumista annuiteetilainoiksi.

Lisäksi tarkoituksena on ottaa käyttöön valtion korkotuki siten, että lisälainasta ja 10 — 20 %:n asuntolainasta luovutaan.

Näistä uudistuksista on lyhyesti todettava, että tällä hetkellä vallitsee selvä ristiriita ehdotettujen korkojen ja käyvän korkotason välillä ja sillä, että lainojen kiertoaika hidastuu.

Lähtulevaisuuden kehitysnäkymät

Asuntojen tuotantarve perustuu uusien perheiden muodostumiseen, olemassa olevien asuntojen poistumaan sekä asuntovarauman kehittymiseen. Tavoitelakitoimikunta arvioi vuosi sitten, että tällä vuosikymmenellä tulisi asuntomarkkinoille vuosittain 22500 uutta asuntokuntaa, pääasiassa itsenäistyvistä nuorista. Poistuman taas arvioidaan olevan vielä vuosikymmenen lopussakin 14000 — 15000 asuntoa vuodessa eli ainakin 0,7 % asuntokannasta.

Kun näihin lukuihin lisätään asuntovarauman kasvu, päädyttänee siihen, että vuosikymmenen lopussa tuotanto olisi 35000 — 37000 asuntoa vuodessa. On tosin esitetty sellaisiakin arvioita, että tuotanto laskisi 30000 asuntoon vuodessa tai sen allekin. Tuotannon lasku ei kuitenkaan välttämättömästi merkitse sitä, että tuotantoon tarvittava rahamäärä laskisi samassa suhteessa. Huoneistojen keskispinta-alan kasvu, varustelutasoon kohdistuvat vaatimukset ja ympäristöodotukset ovat inflaatiokehityksen lisäksi lisäämässä kokonaiskustannuksia.

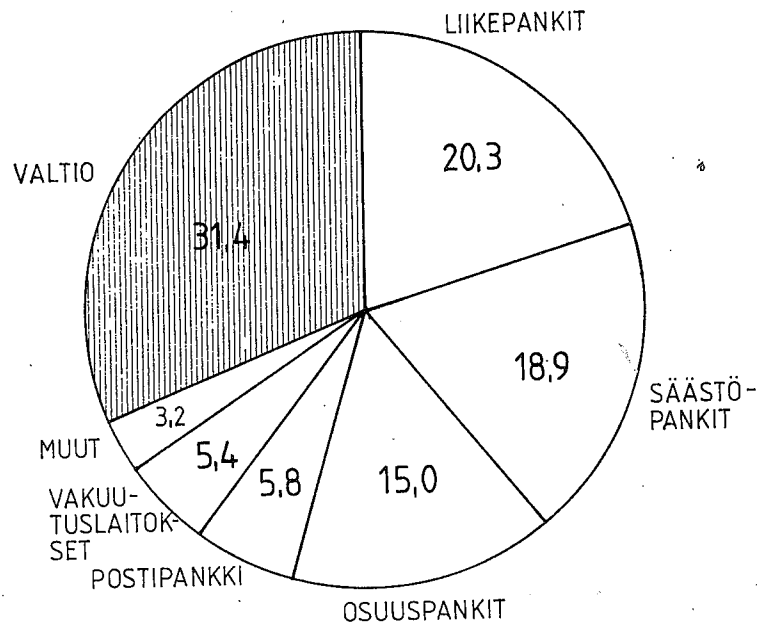
Pientalorakentamiseen suuntautuva tuotanto ei sekään ole omiaan tuomaan sarjatuotantoon liittyviä kustannussäästöjä. Kaiken kaikkiaan lienee saatavissa olevien selvitysten perusteella kaikki syy otaksua, että rakennusinvestointien osuus kokonaisinvestoinneista alenee muita investointeja jyrkemmin ja asuntotuotannossa on todella syytä varautua selvästi aleneviin tuotantolukuihin.

Omistusasuntojen lainoitusjärjestelmän uudistaminen

Uustuotannon määrä vaatii rahoitusta valtiolta yli 2 miljardia markkaa.

Koska valtion rahantarpeesta ei voitane tinkiä nyt eikä ihan lähitulevaisuudessakaan, täytyisi siis tinkiä tuotantotavoitteista eli asunnontarvitsijoiden tarpeista. Myös lainaehdot korkoineen ja laina-aikoinen ovat toiset valtion lainoissa kuin rahalaitosten lainoissa. Voidaan tietysti sanoa, että kysymys on vain siitä osasta rahoitusta, joka koskee omistusasuntoja, ei koko rahoitustarpeesta. Edelleen voidaan sa-

ASUNTOLUOTTOKANNAN JAKAUTUMA 31.12.1981



Uusien asuntojen tuotannon arvo, asuntojen peruskorjauksen ja muun korjaustoiminnan arvo sekä asuoinvestointien osuus bruttokansantuotteesta vuosina 1981, 1985 ja 1990.

Vuosi	Uusien asuntojen tuotanto milj.mk	Peruskorjaustoiminta milj.mk	Muu korjaustoiminta milj.mk	Asuoinvestointit ¹⁾ milj.mk	Osuus BKT:sta	
					kasvu 0 %	kasvu 3 %
1981	11200	1050	2270	13340	6,3	6,3
1985	11750	1310	2837	14125	6,6	5,9
1990	11240	1575	3400	13880	6,5	5,0

¹⁾ Sisältää asuntojen uustuotannon ja peruskorjaustoiminnan lisäksi kesämökkien ja talousrakennusten välitystoiminnan arvot.

Kuten taulukosta voidaan todeta, pysyisi uusien asuntojen tuotantotarve markkamääräisesti vuoteen 1990 mennessä suunnilleen nykyisellä tasolla. Sen sijaan asuntojen peruskorjaustoiminta nousisi 525 milj.mk eli 50 % nykyisestä tasosta.

noa, että valtio lainanotossaan kotimaisilta rahamarkkinoilta pidättäytyy luotonotossaan vastaavassa määrin kun sen ei tarvitse sijoittaa varoja asuntotuotantoon.

Kun valtion lainatarve lähivuosina on suuri, kun lainaehdot ovat oleellisesti erilaiset valtion lainoissa asunontarvitsijan hyväksi ja ennen kaikkea, kun menetelmällä ei missään tapauksessa olisi saatavissa lisää rahaa asuntotuotantoon eikä siis tuotantoa alentamatta myöskään säästettävissä valtion rahoitusta, niin rohkenen olla sitä mieltä, että ainakaan nopeasti tapahtuva osittainenkaan rahoituslähteen muutos ei ole mahdollinen rahoitusmarkkinoita järkyttämättä. Onhan asuntotuotanto vain yksi osa kokonaisrahoituksen tarpeista, eikä suinkaan sen etuoikeutetumpi kuin esimerkiksi teollisuuden ja ennen kaikkea vientiteollisuutemme rahoittaminen.

Asiasta käytettyjen puheenvuorojen tarkoituksena on ollut myös todeta, että periaatteessa saattaisi olla tarkoituksenmukaista jossakin vaiheessa asteittain siirtyä menettelyyn, jossa valtion tehtävänä olisi korkotuen muodossa kohdistaa tukitoimenpiteitä sinne, missä tuen saaminen on tarkoituksenmukaista ja luopua tasapaksusta tuesta.

Suunta on varmaan oikea, mutta jos samanaikaisesti vaaditaan valtion rahoitusosuuden pienentämistä, laina-aikojen pidentämistä, omarahoitusosuuden pienentämistä, alhaisia korkoja ja vuokra-asuntotuotannon suurempaa lainoitusosuutta, niin on todettava, että näin paljon hyvää tuskin saadaan aikaan nykyisillä resursseilla tulevaisuudessakaan.

Yhdynkin niiden mielipiteisiin, jotka katsovat, että korkotuen lisäksi tai ohella olisi lähitulevaisuudessa mietittävä myös muita asioita kuten esimerkiksi tulorajoja valtion lainoittamaan asuntoon pääsemisen ehtona, päätäntävällän siirtämistä kunnille siten, että ne ratkaisisivat vastaisuudessa, minkälaista asuntotuotantoa sen alueella tarvitaan ja miten ensisijaislainoitus siihen on saatavissa ja sovittavissa, samoin kuin mahdollisuus useampi vuotisiin lainavarauksiin vaikkapa vuosittain eri rahoituslähteistä. Tällä hetkellä asuntotoimen kehittäminen vaatisi perusteellista uusharkintaa.

Katsaus rahamarkkinoiden tilaan

Suomen talouden keskeinen ratkaisu rahamarkkinakehitystä ajatellen oli viime syksyn devalvointi. Devalvoitihan parantaa vientiteollisuuden kilpailuasemaa ja siten aikaa myöten nopeuttaa viennin kasvua. Toisaalta se tuonti-hintojen kallistumisen vuoksi jarruttaa tuontia ja parantaa kotimaisen tuotteen asemaa. Kun tämäläiset devalvoinnin vaikutukset alkavat näkyä -aiemmin tähän on mennyt aikaa ehkä puolesta vuodesta vuoteen- ulkomaankauppa kääntyy ylijäämäiseksi ja rahan määrä maassa kasvaa. Rahamarkkinat siis kevenevät.

Toinen periaatteessa samaan suuntaan vaikuttava tekijä on valtion talouden alijäämän kattaminen. Valtion pyrkimykseen näyttää kuuluvan kattaa tiedossa olevasta noin 12 miljardin markan budjettivajauksesta 40 % eli siis suunnilleen viisi miljardia markkaa ulkomaisella luotonotolla. Nettomää-

räisesti jouduttaisiin siis tuomaan tämän verran pääomia ulkomailta valtion talouden tarpeisiin. Tämä tietenkin lisää myös koko painollaan rahan tarjontaa maassa ja keventää siten markkinoita. Ilmeisesti myös yritykset -ainakin rahoitusvaikeuksissa painiskelevat metsäteollisuuden yritykset- joutuvat turvautumaan ulkomai- siin luottolähteisiin. Kaikella tällä on rahatilannetta keventävä vaikutus.

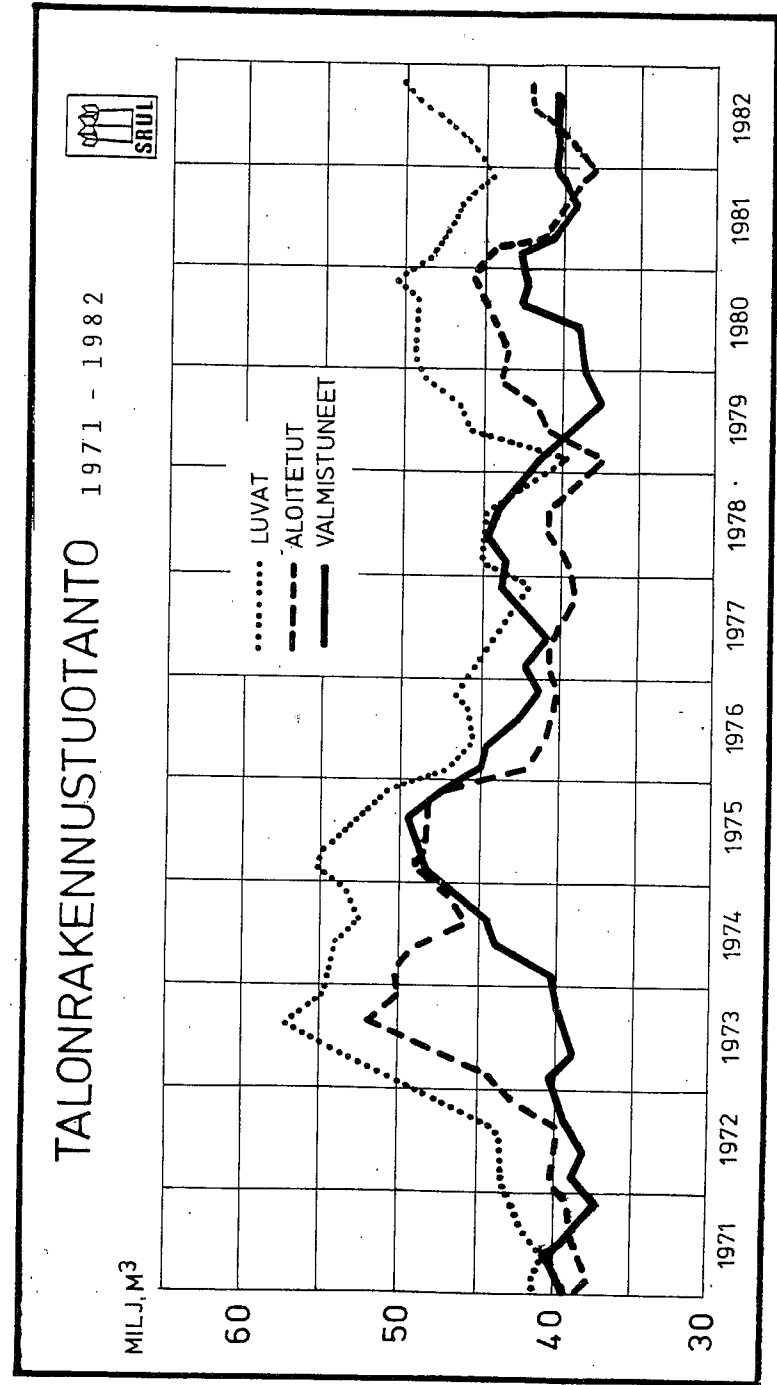
Ongelmana onkin keskuspankin näkökulmasta katsottuna investointien laimeus. Sehän toisaalta mahdollistaa sen, että ulkomaankauppa osoittaa ylijäämää, kun investointitavaroiden tuonti on vähäistä. Toisaalta investointitoiminnan lama jarruttaa kansantalouden kasvua sekä nyt että lähitulevaisuudessa, pitää työttömyysluvut suurina ja heikentää reaalista, tuotan-

tokoneistomme tasoon perustuvaa kilpailukykyä.

Vastakkaiseen suuntaan vaikuttavia, yhtä voimakkaita tekijöitä ei itse asiassa ole näköpiirissä. Keskuspankki voi inflaatiopaineita hillitäkseen pyrkiä jarruttamaan pankkien luotonantoa ja tässä tarkoituksessa kerätä pankeilta ns. kassavarantotalletuksia.

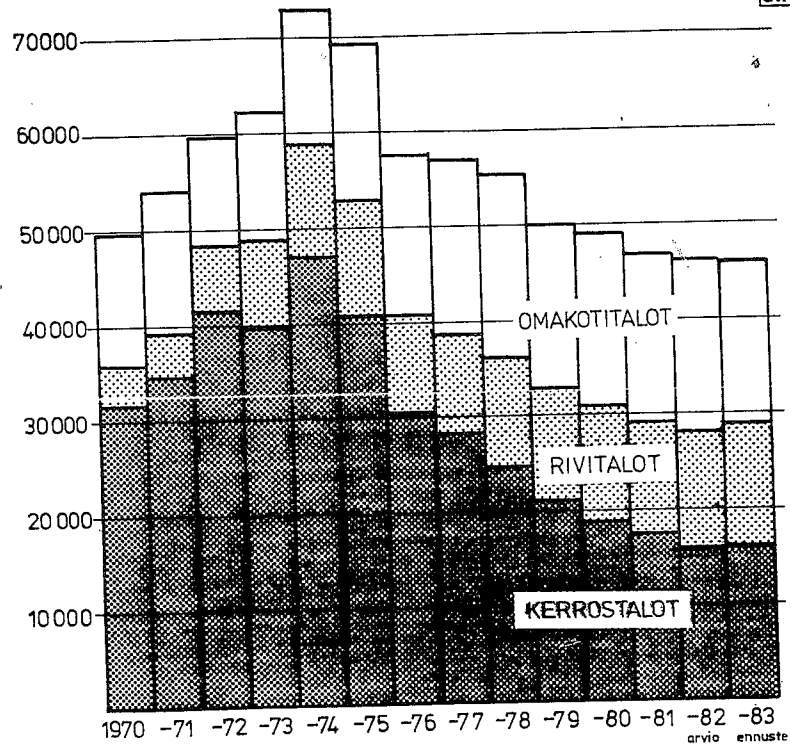
Tuleva kehitys Suomessa riippuu kuitenkin kansainvälisestä tilanteesta. Jopa suoranainen rahoituskriisi kansainvälisessä taloudessa on otettava vakavasti huomioon, ja yhtä mahdollista on, ettei devalvoinnista huolimatta vienti alakkaan vetää niin kuin on ennakoita toivottu. Tällöin rahamarkkinoilta putoaa pohja pois.

Uskon kuitenkin, että perussävy rahamarkkinoilla kaikesta huolimatta tulee olemaan suhteellisen myönteinen.



ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPEITTÄIN

VALMISTUNEITA
ASUNTOJA KPL



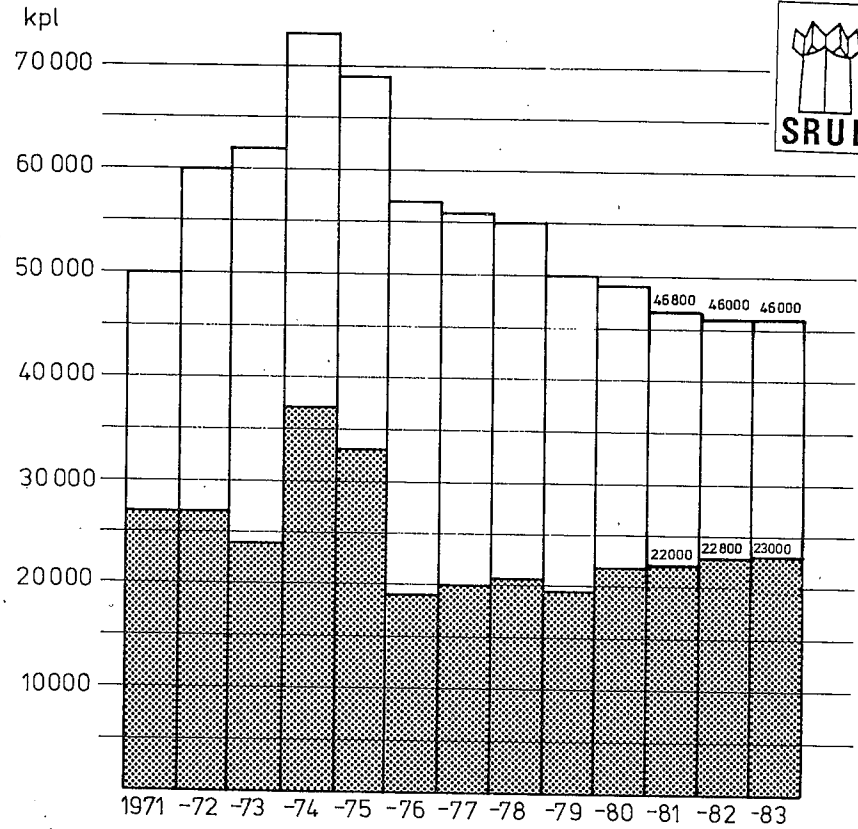
1970 -71 -72 -73 -74 -75 -76 -77 -78 -79 -80 -81 -82 -83
arvio ennuste

PIENTALOJEN OSUUS (%)

30.5	38.8	35.5	41.1	47.0	50.2	55.1	57.4	61.4	63.0	66.0	65.0
1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983

ASUNTOTUOTANTO vv. 1971 - 1983

VALMISTUNEET ASUNNOT



1971 -72 -73 -74 -75 -76 -77 -78 -79 -80 -81 -82 -83
ennuste

VALTION OSALAINOITAMAT ASUNNOT

VAPAA-RAHOITTEISET ASUNNOT

1.1.1983 MYYTÄVINÄ OLLEIDEN VAPAARAHOITTEISTEN ASUNTOJEN KESKIHINNAT

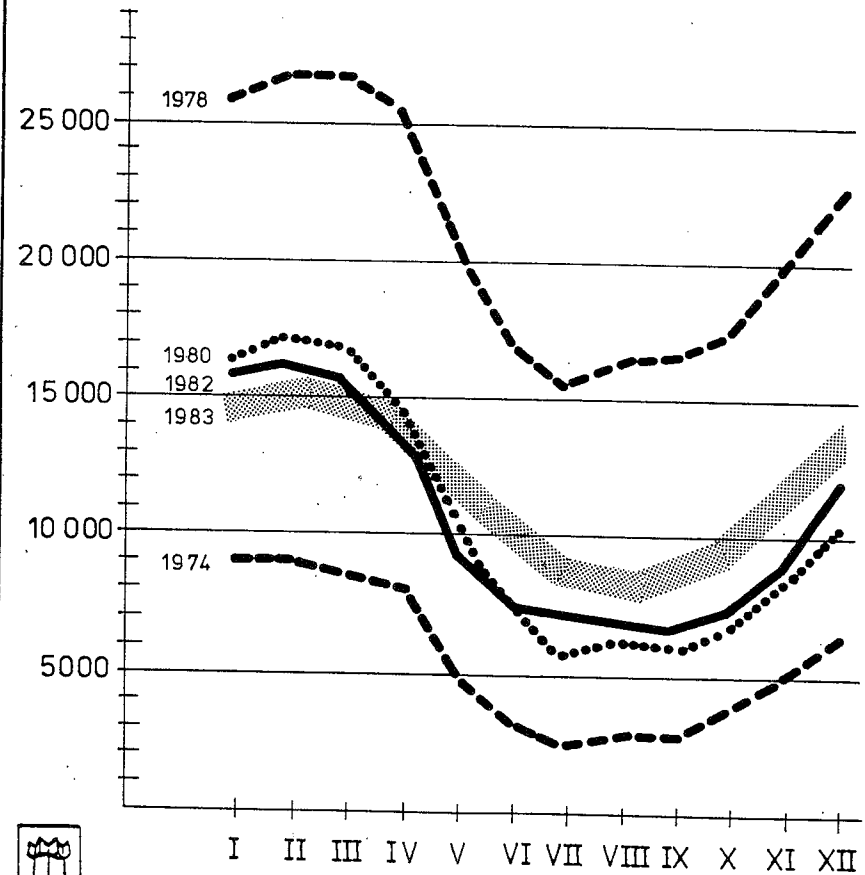
HELSINKI	5400
ESPOO	5150
VANTAA	4490
MUU UUSIMAA	4050
VARSINAIS-SUOMI	3920
SATAKUNTA	3700
ETELÄ HÄME	3830
TAMMERMAA	4120
KAAKKOIS-SUOMI	3790
KESKI-SUOMI	3870
ETELÄ-SAVO	3750
POHJOIS-SAVO	3430
POHJOIS-KARJALA	1.9.-82 3750
ETELÄ-POHJANMAA	3960
KESKI-POHJANMAA	3670
POHJOIS-POHJANMAA	3640
KAINUU	3560
LAPPI	4020

MK/M²



LÄHDE: SRUL:N ASUNTOREKISTERI

TYÖTTÖMIEN MÄÄRÄ TALONRAKENNUS-TOIMINNASSA KUUKAUSITTAIN



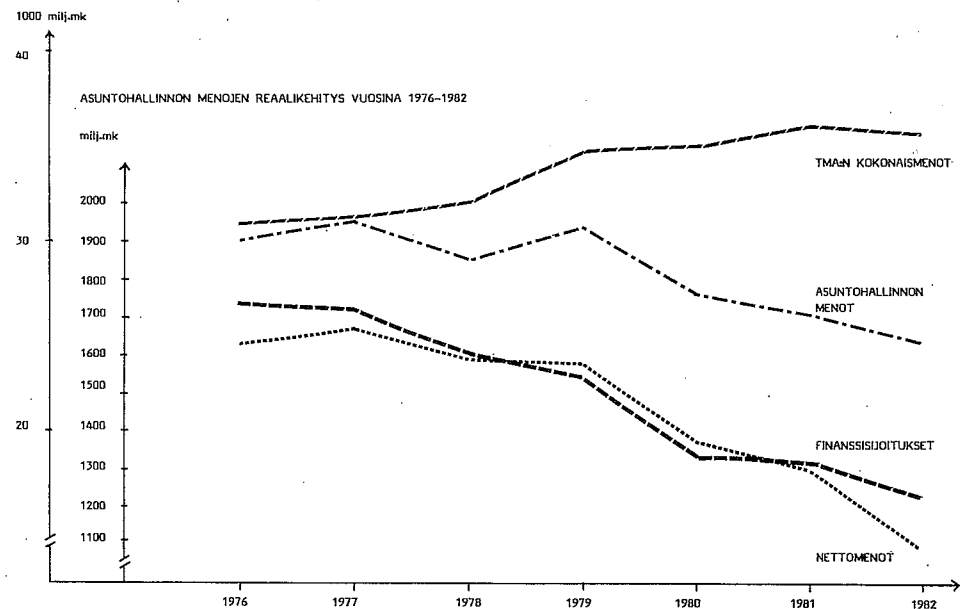
Huoneistoala ja asumistiheys

Alue	Huoneisto- ala keskimäärin	Henkilöitä 100 huonetta kohti		Huoneistoala henkilöä kohti m ²
		Keittiö huoneeksi luettuna	Ilman keittiötä	
Koko maa				
1950	..	152	..	..
1960	51	131	..	14.3
1970	60	103	137	18.9
1975	65	88	116	22.4
1980	69	79	102	26.3
Kaupungit ja kauppalat				
1950	..	148	..	..
1960	48	123	..	..
1970	56	100	132	19.3
1975	61	86	113	..
1980	65	78	101	26.2
Muut kunnat				
1950	..	153	..	..
1960	54	136	..	..
1970	65	106	142	18.5
1975	71	91	120	..
1980	77	80	104	26.4

Asuntolainojen lääneittäinen jako 1983

lääni	asuntolainakiintiö	
	%	mk
Uudenmaan	23,9 (+ 0,2)	381 205 000
Turun ja Porin	13,7 (- 0,3)	218 515 000
Hämeen	13,7 (- 0,4)	218 515 000
Kymen	6,8	108 460 000
Mikkelin	4,4	70 180 000
Pohjois-Karjalan	4,0	63 800 000
Kuopion	5,3 (+ 0,1)	84 535 000
Keski-Suomen	5,1 (+ 0,1)	81 345 000
Vaasan	8,6	137 170 000
Oulun	9,5 (+ 0,3)	151 525 000
Lapin	5,0	79 750 000
		1 595 000 000

Valtionhallinnon menojen kokonaiskehitys vuosina 1976—1982



Asumistaso v. 1970 ja 1980

	1970	1980
Asuntokanta	1 463 221 kpl	1 855 048 kpl
Asuntojen keskikoko	60 m ²	69 m ²
Asuntokuntien keskikoko	3,18 he	2,68 he
Asumistiheys (keittiö ml.)	1,03 he/hu	0,79 he/hu
Asumistiheys (keittiö pl.)	1,37 he/hu	1,02 he/hu

Asuntoja, joissa
varusteina enintään
viemäri, vesijohto,
WC tai keskuslämmitys

156 000 kpl

Asuntoja, joiden
pinta-ala vähemmän
kuin 20 m²

25 000 kpl

Asuntohallituksen lainoittamat asunnot hallintamuodon mukaan vuosina 1970, 1975 — 1982

Hallintamuoto	1970		1975		1976		1977		1978		1979		1980		1981 ¹⁾		1982 ^{x)}	
	as.	%	as.	%	as.	%	as.	%	as.	%	as.	%	as.	%	as.	%	as.	%
Vuokra- taloas. ¹⁾	11271	51,0	16290	46,8	15999	39,7	12638	38,7	10754	39,7	10867	43,6	8943	40,4	9241 ²⁾	37,2		
As. Oy- taloas.	7395	33,4	10796	31,1	12255	36,2	11732	35,9	8708	32,2	6333	25,4	6437	29,1	8467 ³⁾	34,1		
Omakoti- taloas.	3442	15,6	7683	22,1	8935	24,1	8311	25,4	7600	28,1	7717	31,0	6756	30,5	7150	28,7		
Yhteensä	22108	100,0	34769	100,0	37189	100,0	32681	100,0	27062	100,0	24917	100,0	22136	100,0	24858	100,0		

1) Sisältää myös asunto-osuuskunta-asunnot, opiskelija-asunnot sekä vanhustentaloasunnot

x) Ennakkotieto

2) Sisältää hallitusneuvotteluissa sovitut 1 500 vuokra-asuntoa

3) Sisältää hallitusneuvotteluissa sovitut 1 500 vuonna 1982 aloitettavaa henkilökohtaisella osakelainalla lainoitettavaa asuntoa

4) Sisältää kaikki henkilökohtaisen osakelainoituksen piiriin hyväksytyt asunnot

Tietoja asuntomessualueista

	Alueen koko ha Områdets storlek ha	Asuntojen lukumäärä Antal bostäder	Keskim. asunto m ² Bostadsyta i medeltal, m ²	Kävijä- luku Antal besökare
1970 TUUSULA Lahela	5,5	66	109	85.000
1972 KANGASALA Rantakoivisto	33	155	93	165.000
1974 KERAVA Jaakkola	7	162	93	175.000
1975 HÄMEENLINNA Loimalahti	11	130	80	104.000
KOKKOLA Koivuhaka	4,7	89	88	28.000
PORI Pormestarinluoto	9,3	196	73	54.000
VAASA Ristinummi	7	170	90	46.000
1976 OULU Niittyaro	6	205	81	88.000
1977 VANTAA Varisto	6,4	171	71	116.000
MYNÄMÄKI Kivistönmäki	5	40	98	121.000
1978 LAHTI Riihelä	n. 22	210	89	176.000
1979 JOUTSENO Lampikangas	8	51	93	122.000
1980 KUOPIO Vaevanen	16	181	90	171.000
1981 HELSINKI Torpparinmäki	10	180	90	
1982 FORSSA Paavola	8	n. 120	85	
1983 KUUSANKOSKI Itä-Naukio	4	n. 50		