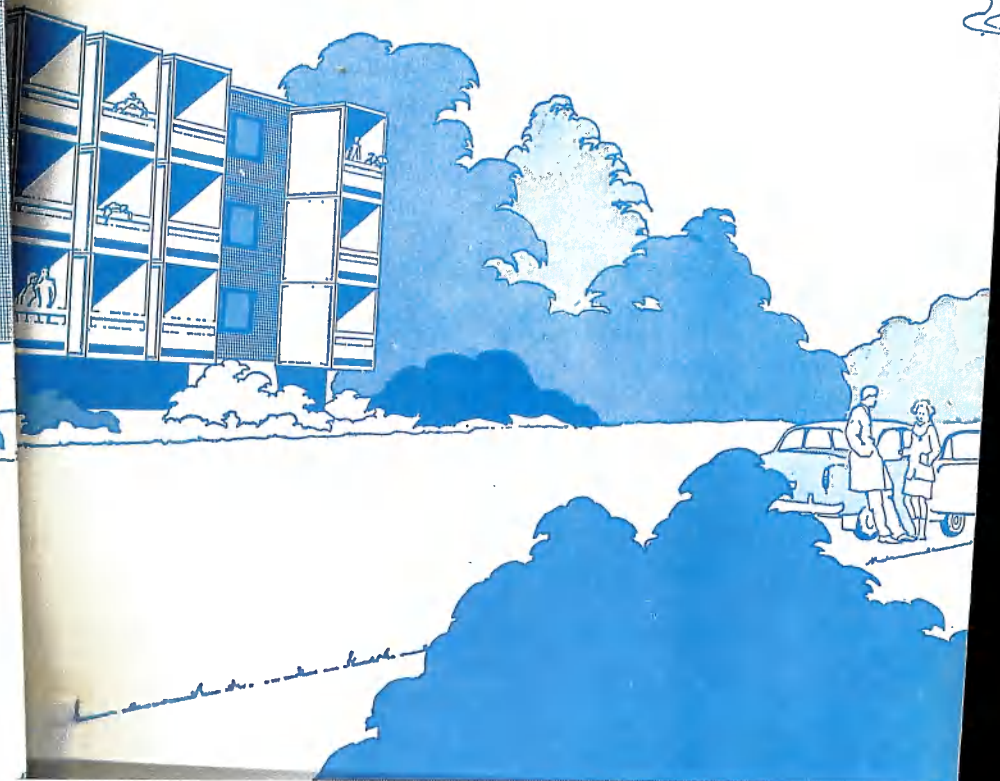
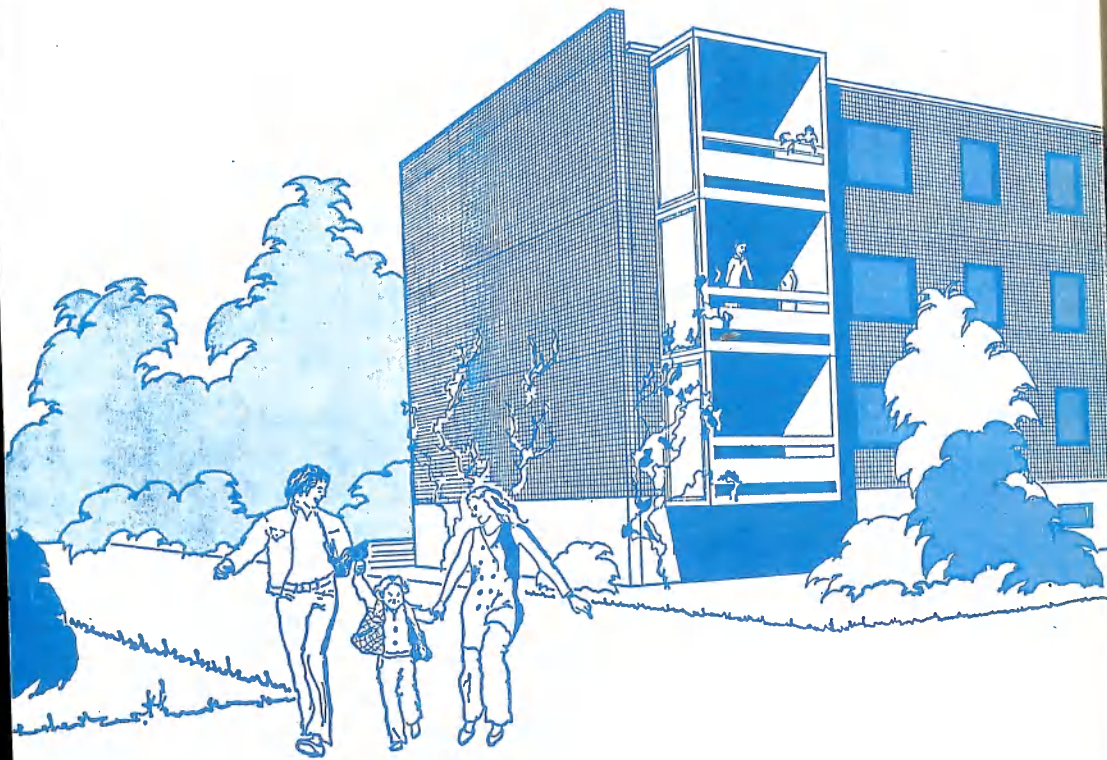


# asumistaso

asuntoasiain vuosikirja

# 84

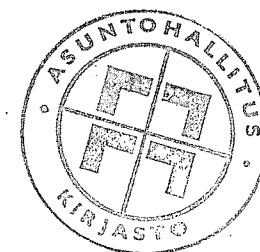


S  
SUO



22537

asumistaso 84



# asumistaso 84

## 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
	Ylijohtaja Teuvo Ijäs
	Toimitusjohtaja Pekka Löyttyniemi
	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
	Varatuomari Jukka Haapanen
	Pankinjohtaja Eero Herttola
	Teollisuusneuvos P.K. Juntunen
	Apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen
	Puheenjohtaja Matti Kinnunen
	Toimitusjohtaja Pentti Kivinen
	Johtaja K.H. Kiviniemi
	Valtiotieteen tohtori Pentti Koivikko
	Johtaja Antti-Pekka Mieltinen
	Johtaja Markus Partanen
	Toimitusjohtaja Jarmo Pellikka
	Toimitusjohtaja Risto Piepponen
	Vuorineuvos Urho Ruola
	Arkkitehti Per-Håkan Slotte
	Toimitusjohtaja Pentti Somerto

Suomen Asuntoliitto r.y.

Sihteeri: Ekonomi Sinikka Pönkänen  
Osoite: Topparikuja 5, 00520 Helsinki 52  
Puhelin: 142775

**ASUMISTASO 1984 — VUOSIKIRJAA  
VOI TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

osoite: Topparikuja 5  
.00520 Helsinki 52  
Puh. 142775

MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA

Toimituskunta:  
Tapio Koivula  
Matti Tausti  
Pekka Löyttyniemi  
Raimo Markkanen

Mänttä 1984  
Mäntän Kirjapaino Oy

## Vuosikirja -84 sisältö

<b>Asumistaso -84</b> .....	15
<b>Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan</b>	
Tapio Koivula .....	16
<b>Saammeko nyt uuden rakennuslain?</b>	
Seppo Heinänen .....	18
<b>Vireillä olevat asuntopoliitiikan lakiuudistukset</b>	
Klaus Frösén .....	24
<b>Kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja asunto-ohjelmat</b>	
Pekka Löyttyniemi .....	28
<b>SATO-yhtiöt</b> .....	33
<b>Ympäristöministeriö ja asuntoasiat</b>	
Lauri Tarasti .....	34
<b>Valtakunnallinen asuntopäivä:</b>	
<b>Asumisen tulevat mallit</b> .....	37
<b>Suomen Asuntoliitto r.y:n hallitus</b> .....	40
<b>Mistä rahat asuntorakentamiseen?</b>	
<b>Asuntorahoituksen kehittämisestä</b>	
Pekka Alanen .....	41
<b>Ei sosiaalipoliittikkaa rahoituslaitosten lainoituksella</b>	
Lauri Suomela .....	47
<b>Asuntojen markkinoinnin uusista säännöksistä</b>	
Tapio Koivula .....	51
<b>Asuntomessut Jyväskylässä 12.7.—11.8.1985</b> .....	57
<b>Rakentamisen tietokirjoja</b> .....	58
<b>Vuoden 1984 asuntolainajako</b> .....	60
<b>Aravaomakotitalojen hankinta-arvo</b> .....	63
<b>Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuen edellytyksiä on tarkistettu</b> .....	64
<b>Asuntoja valmistui lähes 51 000</b> .....	67
<b>SALPA OY</b> .....	68
<b>Mökkeily kasvaa voimakkaasti</b> .....	70
<b>Peruskartan käyttäminen rantakaavan pohjakarttana</b> .....	75
<b>VATRO</b> .....	76
<b>Asuntohallituksen periaatepäätökset 1983</b> .....	79
<b>Veroleikkuria ei voida perustella veropoliittisilla syillä</b> .....	83
<b>Rakennushallitus tutki kiinteistöjen todellista lämmitystehontarvetta</b> ..	85
<b>Asuntohallituksen soveltamat enimmäistulorajat vuodelle 1984</b> .....	88
<b>Tilastoja</b> .....	89

## 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 Välitalo  
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 asumistuelle  
— Nokkosia kaavoitustarkkuudelle  
Huokeiden vuokra-asuntojen tuottamisen tarve ja mahdollisuudet, Osmo Mustamäki  
Asuntopoliittisista suosituksista, Marjatta Sarvas  
Uusia normituksia, Esko Mononen  
Suomalaisen elementtjärjestelmän 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 Hertzen, 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  
Julkilausuma  
Asuntoalan tutkimus Suomessa, Pentti Koivikko  
Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo  
Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet, Kauko Rastas  
Valuuko asuntotutkimus hiekkaan, Arto Salmela  
Byrokraatian hinta, Heikki Välitalo  
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 muuttoa 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 asuntolainoitetussa 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  
— Auerakennussopimukset  
— 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 ihmisystävällisyyden lisääminen  
Luottolaitokset rakennustoiminnan rahoittajana, 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  
Asuntokauppasananasto  
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  
Asuntosananasto  
Asuntojen peruskorjaamisesta, Timo Heinonen  
Tilastoja:  
— Suomen asuntokantatilastoa  
— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—1975  
— Myönnetty asuntolainat vv. 1960, 1970, 1975  
— Asuntohallituksen lainoittaman tuotannon 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" kirjoituskilpailu  
Parlamentaariset neuvostot  
Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliiton keskustelussa,  
— toim.joht. Tapio Koivula  
— hallitusneuvos Osmo Kalliala  
— pankinjohtaja Olli Tenkanen  
Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien henkilökohtaisten osakelainojen käsittelyn uudistaminen  
Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajennuslainat  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1976  
Asuntolainoituksessa sovellettavat ohjeet v. 1977

Keskipinta-alat v. 1977  
Eriyisryhmien vuokratololainoitus  
Rakentajan valinta valtion osalainoittamassa 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 myönnetty asuntolainat  
— Asuntolainojen alueellinen jakaantuminen  
Rakennuslaki  
SATO-järjestö  
SALPA-ryhmä  
Miten VATRO toimii

78

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan v. 1977  
Tapio Koivula  
Asuntopoliittisia uudistuksia  
Asutoneuvostolla mittava toimintaohjelma  
Pekka Löyttyniemi  
Asuntoliitto asuntosäästäntän tehostamisesta  
Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjeus  
Pentti Pantzar  
Asuntoliitto vuokra-asuntojen omakislunastamisesta  
— 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 ennakolta

Vain rakentamismääräyskokoelman määräykset voimassa 1978 alkaen  
Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa  
Raimo Markkanen  
Rakenteellisen palosuojelun uudet määräykset voimassa  
Antti Lastu  
Rakennusalan tyyppihyväksyntä  
Ammattimaisten rakennuttajien oma yhdistys  
RAKEVA-säätiö — Rakennusalan kehittämisvaltuuskunta  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1977  
Yli 56 000 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna  
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v. 1977  
Tilastoja  
— Asuntotuotanto talotyypeittäin vv. 1971—1976  
— Asuntohallituksen lainoittamat asunnot talotyypeittäin vv. 1970—76  
— Vuosina 1971—1976 lainoitettujen asuinhuoneistojen keskipinta-ala  
— Asuntohallituksen 1970-luvulla lainoittamat uudet asunnot  
— Asuntojen keskimääräinen tuotantotarve vuodessa kaudella 1976-1980 lääneittäin  
— Asuntokuntien keskikoko vuosina 1970-1980  
Asuntosananasto  
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 asuntopolitiikan kehittämiseksi  
Mikko Jokela  
APO:n asuntoliittisen ohjelman tavoitteet  
Maapakettilakien soveltamisesta  
Alpo Varjola  
Valtakunnallinen asuntopäivä  
Määrän asemasta enemmän painoa laatukysymyksiin  
Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille  
Tontin hinta ja rakennuskustannukset  
Veikko Kanerva  
Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista  
Pertti Linkola  
Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus:  
Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosisäästö  
Asuntoliittiseen 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 asuntoliittiset uudistukset,  
Pekka Löyttyniemi  
Suomen Asuntoliitto asunnonostajan kulltajasuojusta  
Keskustelutilaisuus asunnonostajan oikeusturvasta  
Uutta uskoa rakentamiseen koerakentamisella, Pentti Pantzar  
Asu-projekti  
Loppuraportti suunnittelusta,  
Simo Järvinen  
Kokemuksia ASU-projektin toteuttamisesta,  
Aarne Ahtiainen  
Lakisäätöinen asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmä, Teuvo Ijäs  
Lakimääräisestä asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä, Lauri Suomela  
Valtion lainoittaman vuokra-asunnon omaksilunastamisesta, Pekka Myllymäki  
Uusi katurasisäädäntö,  
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 laatutavoitteet 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 asuntoliittiset uudistukset  
Pekka Löyttyniemi  
Asutuskonferenssi Helsingissä  
Nuorten perheiden asunto-olot 1978  
Annikki Suviranta  
Asuntojen perusparantamisesta Helsingissä  
Matti Väisänen  
Peruskorjaustoiminnan kehittämisestä  
Antti-Pekka Mieltinen  
Helsingin ASU-projekti: Itse suunnitellussa asunnoissa asutaan  
Suomalaisesta vuokra-asuntoliittokasta  
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  
Asuntoliittien ajankohtaiset uudistustarpeet  
Pekka Alanen  
Pääjohtaja Kalevi Sassi Asuntomessujen puheenjohtajaksi  
Asuntoliittien tehtävien jako sisäasiainministeriön, asuntoliittien, lääninhallituksen ja kuntien kesken

Kauko Sipponen  
Asuntolainsäädännön kokonaisuudistus  
Klaus Frösén  
Asuntolainsäädännön ja asuntoliittien uudistaminen  
Pekka Löyttyniemi  
Asuntoasioiden delegoinnista saadut kokemukset  
Teuvo Ijäs  
Asuntoliittien näkymät asuntotuotannon ja asuntoliittien kannalta  
Lauri Suomela  
Maankäytön suunnittelu ja tavoitteet  
Erkki Nikkanen  
Energian hankinnassa saatavat säästöt  
Martti V. Hilska  
Rakennuskustannusten kehitys 1980-luvulla  
Markku Hainari  
Suomen Asuntoliiton ASU-II projekti lähtöviivalla  
Simo Järvinen  
Energialouden informaatiopaketti  
26 perhettä muutti VATRO:n omaksilunastettavaan rivitaloyhtiöön Espoossa  
Rakentamissääntöjen kehittäminen tehtävien ehdotusten pohjalta  
Olavi Syrjänen  
Kiinteistöjen arvostaminen  
Lasse Arvela  
Rakennuslainsäädäntöä uudistettava harkiten  
RAKEVA-SÄÄTIÖ  
Asuntoliittien periaatepäätökset vuodelta 1981  
Asuntoliittien soveltamat tulorajat vuodelle 1982  
Keskeistä asumistietoutta  
Asuntoliittien  
Tilastoja  
SATO-yhtiöt  
SALPA-ryhmä  
VATRO

## 83

Asumistaso -83  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
Tapio Koivula  
SATO-yhtiöt  
Asunnon ostajan oikeusturva  
Ympäristöministeriö aloittaa 1.10.1985

Pekka Löyttyniemi  
Havaintoja nuorten asuntosäästöpalkkio-  
laista ja korkotuesta  
Erkki Vartiainen  
Asuntohallituksen kustannusvalvontame-  
nettelyä kehitetään  
Teuvo Ijäs  
Tonttien verotusarvojen tarkistus  
Erkki Nikkanen  
SALPA Oy  
Asuntotuotannosta ja sen rahoituksesta  
VATRO, täyden palvelun rakennuttaja,  
vuokra-asuntojen tuotanto, valmiiden  
kiinteistöjen isännöinti ja hoito  
Vuokra-asuntokannan ahdinkotila  
Erkki Räsänen  
Vuokra-asunto omaksi  
Sinikka Pönkänen  
Kaupunki uudistus Suomessa  
Asuntosuunnittelun ja -rakentamisen ke-  
hittämissuunnitelmat asuntohallituksen näkö-

kulmasta  
Antti-Pekka Miettinen  
Asuntotietojärjestelmä — tietopalvelua  
asunnon hankkijoille  
Tapani Eskola  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuo-  
delta 1982  
Asuntohallituksen soveltamat enimmäis-  
tulorajat vuodelle 1983  
Vuoden 1983 asuntolainajako  
Asuntomessut Kuusankoskella  
Rakentamisen ja energian säästämisen  
opastusta  
Keskitetty kiinteistöhoito vai talonmies-  
järjestelmä  
Uudet määräykset rakennusten lämmön-  
eristyksestä  
Riittääkö raha rakentamiseen?  
Lauri Suomela  
Tilastoja

## Ilmoittajat

Oy Alfred A. Palmberg Ab, 96  
Asuntosäätiö, 46  
Helsingin Osakepankki, 78  
Helsingin Sato Oy, 36  
Helsingin Säästöpankki, 40  
Keski-Suomen Sato Oy, 27  
Keskus-Sato Oy, 32  
Noppa-Yhtiöt, 82  
Osuuskunta Asuntomessut, 56  
Osuuspankkien Keskuspankki Oy, 23  
Otto Wuorio Oy, 59  
Palkki Oy, 81  
Rakennuskirja Oy, 62  
Rakennusliike Mauri Rätty Oy, 66  
Rakennus-Ruola Oy, 74  
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy,  
55  
Rakennustuotanto, 66

Rakentajain Kustannus Oy, 82  
Salpa Oy, 69  
Sampo-Yhtiöt, 55  
Sato-arkkitehdit Oy, 65  
Savon Sato Oy, 73  
Suomen Kaupunkiliitto, 73  
Suomen Kunnallisliitto, 74  
Suomen Yhdyspankki Oy, 46  
Suur-Helsingin Osuuspankki, 50  
Säästöpankkien  
Keskus-Osake-Pankki, 39  
Tampereen Sosiaalinen  
Asuntotuotanto Tasa Oy, 67  
Tapiola-yhtiöt, 78  
Tukkukauppojen Oy, 65  
Vuokra-asuntojen tuotanto ja  
rahoitus Oy Vatro, 77



## Asumistaso -84

Tätä vuotta leimaa hyvin runsas rakentamisen ja asumisen lainvalmistelun eteneminen päätöksentekovaiheeseen.

Jo paljon puhutun rakennuslain uudistushankkeen lisäksi eduskunnan käsittelyyn tulee vuoden aikana puolentusinaa merkittävää asuntopolitiikan lakiuudistusta.

Asuntojen markkinoinnissa jo sovelletaan lakimuutoksen mukaisia uusia ohjeita, lisää muutoksia odotetaan kiinteistönvälityksen piiriin. Sekä nämä että asunto-osakeyhtiölain uudistaminen ja asuntokauppalaki eivät ennätä kuitenkaan eduskunnan käsiteltäväksi ja sinetöitäväksi kuluvan vuoden aikana.

Tässä yhteydessä ei edellä mainittuihin kysymyksiin laajemmasti kajaota, koska aiheita tarkastellaan laajasti vuosikirjamme sisäsivuilla.

Se todettakoon, että periaatteessa loppusuoralle edenneet asuntopolitiikan lakiuudistukset ovat kaiken tukensa ansainneet lainsäädännön ke-

hittämiseksi paremmin tarpeita ja muuttuneita oloja vastaavaksi.

Käytännön toiminta, asuntojen rakentaminen, jatkuu edelleenkin vilkkaana, vaikka rahoitustilanne ei yleisesti olekaan taaksejääneiden lähivuosien keveysluokkaa.

Asumistason voimakas kohentuminen kuitenkin jatkuu. Suuri työmaa on erityisesti vanhoissa omakotitaloissa, joista joka kolmas on puutteellisesti varustettu. Miljardien markkojen arvoinen tehtävä on jo myös sotien jälkeen rakennetun kerrostalokannan saneerauksessa.

Lainsäädäntötukea saadaan lisää jo kuluvana vuonna, mutta perusparannuslain laajentaminen koko maata koskevaksi ja siihen liittyen asuin ympäristön parantamishankkeiden tukeminen valtion toimin eivät toteutune vielä tänä vuonna.

Kun taloudellinen toimeliaisuus ja kehitys ovat 1984 myös myötätulessa, on asumistasomme kehittämiseksi tarjolla kohtuullisen hyvä vuosi.

# Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan

Toimitusjohtaja Tapio Koivula

Suomen Asuntoliiton vuoden 1983 toiminta keskittyi perinteiseen tapaan asuntoasioiden kuluttajavalistuksen edistämiseen. Tätä toteutettiin tiedotus-, julkaisu- ja tutkimustoiminnan avulla sekä keskustelutilaisuuksia järjestämällä.

Keskustelutilaisuuksien aiheiksi pyrittiin valitsemaan ajankohtaiset, laajempaa asuntopoliittista merkitystä omaavat kysymykset.

Suomen Asuntoliiton vuosikokouksen yhteydessä 23.3.1983 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa oli aiheena asunnonostajan oikeusturva. Pääalustajana oli asiaa selvitelleen oikeusministeriön toimikunnan puheenjohtaja, osastopäällikkö *Kristina Dufholm* elinkeinohallituksesta. Muina alustuspuheenvuoron käyttäjinä olivat pankinjohtaja *Olli Tenkanen* ja toimitusjohtaja *C.G. Fågelberg*.

1.6.1983 järjestettiin Lahdessa nuorten asuntosäästöpalkkiojärjestelmää koskeva keskustelutilaisuus. Aiheen alustivat pankinjohtaja *Erkki Vartiainen* Osuuspankkien Keskuspankki Oy:stä ja pankinjohtaja *Juha Jäntti* Suomen Yhdyspankki Oy:stä.

Osuuskunta Asuntomessujen, Asuntoreformiyhdistyksen ja Suomen Asun-

toliiton yhteistyönä järjestettiin Kuu-sankosken asuntomessujen yhteydessä 3.8.1983 keskustelutilaisuus aiheesta "Miten käy asumiskustannusten". Teeman alustivat Asuntoreformiyhdistyksen edustajana varatuomari *Matti Louekoski* ja Asuntoliiton edustajana ylijohtaja *Teuvo Ijäs*. Lisäksi käytti valmistellun puheenvuoron Jyväskylän kaupungin asuntosihteri *Raija Sikanen*.

Vuoden viimeinen keskustelutilaisuus oli 8.12.1983 Helsingissä, jolloin aiheena oli "Tyhjät asunnot — ratkaisuksi määräaikainen vuokrasopimus". Aiheen teki ajankohtaiseksi paitsi jatkuvasti paheneva vuokra-asutuspula myöskin par'aikaa valmistumisvaiheessa oleva huoneenvuokralain uudistaminen. Keskustelutilaisuuden alustivat Suomen Kiinteistöliiton toimitusjohtaja *Erkko Räsänen*, ympäristöministeriön asunto-osaston apulaisosastopäällikkö *Hannu Junkkari* ja Vuokralaisten Keskusliiton järjestösihteri *Lauri Suoranta*.

Valtakunnallinen asuntopäivä järjestettiin 10.11.1983 Helsingin Messukeskuksen uudessa kongressisiivessä. Järjestelyt toteutettiin perinteiseen tapaan Osuuskunta Asuntomessujen,

Asuntoreformiyhdistyksen ja Suomen Asuntoliiton yhteistyönä. Näitten viidensien asuntopäivien aiheena oli tällä kertaa "Keskusta-asuminen vai reuna-asuminen — miten niitä tulisi kehittää ja keskenään painottaa? Mikä on 1990-luvun yhdyskunta- ja asuntoideologia ja näitä vastaava arkkitehtuuri?" Päivien pääpuheenvuoron käyttäjinä olivat professori *Olli Kivinen* ja tutkija *Jorma Nurmela* Helsingin Teknillisen korkeakoulun yhdyskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskuksesta. Heidän alustuksensa perustui jatkokoulutuskeskuksen Suomen Asuntoliiton aloitteesta tekemään selvitykseen siitä, onko asunto- ja yhdyskuntarakentamisessa olemassa yhteiskuntamallille, uudelle suunnittelun ja rakentamisen esikuvulle. Asuntopäiville osallistui lähes 200 henkilöä.

Asuntoliiton ja Kustannusosakeyhdistiön Tietopuun yhteistyön tuloksena valmistui asunnon hankintaa suunnitteleville tarkoitettu opas ja käsikirja *Asuntotieto*. Opaskirja kuuluu osana kirjan kustantajan Kustannusosakeyhdistiön Tietopuun toimesta kehitettyyn asuntotietojärjestelmään. Kirjan toimitustyö tapahtui Suomen Asuntoliiton nimeämän asumisen asiantuntumuksen eri puolia edustavan toimitusneuvoston ohjauksessa. Kirjan painosmäärä oli 15.000 ja sen jakelukanavana toimivat rahalaitokset.

ASU II:n, Asuntoliiton asunnonostajien myötäsunnittelun jatkoko-

keilun väliraportti valmistui vuoden aikana. Tutkimusta johtaa yliarkkitehti *Pentti Pantzar* ja tutkijana toimii fil.kand. *Timo Savinen*.

Suomen Asuntoliitto jätti sisäasiainministeriölle 23.3.1983 lausuntonsa kaavoitus- ja rakennusalan sanastotyöryhmän välimietinnöstä. Lausunnon sa todettiin, että kaavoitus- ja rakennusalan sanasto on nykyisin varsin puutteellinen, jopa ristiriitainen. Lausunnon sa todettiin edelleen, että mahdollisimman laaja sanasto laadittaisiin yksikäsitteiseksi ja myöskin ruotsinkielisenä. Muilta osin Suomen Asuntoliiton lausunnon sa yhdyttiin Suomen Rakennusinsinööriliiton ja Rakennustietosäätiön antamiin lausuntoihin. Syksyllä aloitti toimintansa uusi ympäristöministeriö, jonka tehtäväkenttä nyt kattaa lähes kaiken asumiseen liittyvän julkisen valtionkäytön alueet. Kun vireillä on varsin paljon erilaisia lainsäädäntöhankkeita, joilla on varsin suuri merkitys sille, miten meidän suomalaisten asuminen kehittyy, pystynee uusi ministeriö entistä kokonaisvaltaisemmin tätä kehittämistoimintoa ohjaamaan. Asuntokysymyksen tärkeän yhteiskunnallisen merkityksen takia tarvitaan kuitenkin myöskin laajaa monipuolista julkista keskustelua asuntopoliittikan eri kysymyksistä. Tehtävänsä mukaisesti Suomen Asuntoliitto pyrkii olemaan tällaisen keskustelun virittäjä asunnon ostajien ja käyttäjien näkökulmaa korostavalla tavalla.

# Saammeko nyt uuden rakennuslain?

Apulaiskaupunginjohtaja, arkkitehti  
Seppo Heinänen

Se on olemassa! Kaikista kieltävistä väitteistä huolimatta! Nimittäin: "Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi maankäytön suunnittelusta ja rakentamisesta". Ei tosin vielä valtioneuvoston käsittelyä läpikäyneenä, mutta ilmeisen vakavassa tarkoituksessa hallituksen esityksen muotoon painettuna.

Lakiehdotus maankäytön suunnittelusta ja rakentamisesta on niin tärkeä ja vaikutuksiltaan merkityksellinen laki, että sen tarkastelu yhden artikkelin puitteissa jää parhaimmillaan vain joidenkin sisältökohtien punnitsemiseksi.

Lain kaikkien seurausvaikutusten havaitseminen vaatii runsaasti pohdintaa. Toivottavasti siihen paneudutaan lain säädäntövaiheessa riittävällä vakavuudella. Sittenkin sillä aivan ilmeisesti tulee olemaan sellaisiakin seurausvaikutuksia, joita ei ennakolta havaita. Jäljempänä pyritäänkin kiinnittämään huomiota vain eräisiin keskeisiin lainkohtiin keskustelun viritämiseksi.

## Pitkä historia

Rakennuslainsäädäntömme perustuu keskeisiltä osiltaan vuoden 1958 ra-

kennuslakiin. Tämän lain valmistelutyöt suoritettiin pääosiltaan 1940-luvun lopulla ja 1950-luvun alussa. Lakia on sittemmin useaan otteeseen muutettu ja täydennetty. Tällaisenaan se ei enää vastaa tämän päivän vaatimuksia. Niinpä eduskunta hyväksyi vuoden 1969 valtiopäivillä lausuman, jossa edellytettiin hallituksen ryhtyvän toimenpiteisiin rakennuslain kokonaistarkistuksen aikaansaamiseksi. Tämän johdosta sisäasiainministeriö antoi kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukunnalle tehtäväksi laatia ehdotuksen uuden lainsäädännön johtavista periaatteista. Neuvottelukunnan mietintö, "Rakennuslainsäädännön uudistaminen", valmistui vuonna 1974. Vuonna 1975 sisäasiainministeriö asetti työryhmän, jonka tehtäväksi annettiin valmistella virkatyönä alustava ehdotus alueiden käyttöä koskevaksi laiksi ja siihen liittyviksi laeiksi perusteluineen. Tämän työn tuloksena syntyi ehdotus kahden lain säätämisestä: laki maankäytön suunnittelusta ja rakentamislaki.

Työryhmän ehdotus on sitten ollut lausuntokierroksella ja muutenkin pitkään ruodittavana saaden osakseen paljon kritiikkiä, vähemmän kiitosta.

Kaavoitus- ja rakennusasiain neuvottelukuntakin, pitkään asiaa pohdittuaan ja äänestettyään, asettui verrattain kielteiselle kannalle lakiehdotusten keskeisiin periaatteisiin nähden.

Lähtökohdat jatkotyölle eivät näytäneet lupaavilta. Valmistelutyötä on jatkettu kaikessa hiljaisuudessa virkatyönä sisäasiainministeriössä, sittemmin ympäristöministeriössä. Lakiehdotus valmistui viime vuoden lopulla, päivättiin joulukuun 8 päivälle 1983 ja putkahti julkisuuteen valmistelijoitensa ilmeiseksi harmiksi.

Ehdotus leimattiin sosiaalidemokraattisjohtoisen ministeriön sosiaalidemokraattivirkamiesten salaa laatimaksi. Ehdotuksen olemassaolo kiistettiin aluksi sekä ministerin että kansliapäällikön suulla, mikä vain lisäsi hälyä ja ennakkoluuloja ehdotusta kohtaan. Samalla ehdotuksesta tuli haluttu bestseller.

On selvää, että ministeriön oli jatkettava rakennuslain uudistustyötä. Onhan eduskunnan tätä tarkoittavasta lausumastakin kulunut jo 15 vuotta!

Mutta ilman valmistelun viime vaiheiden salamyhkäisyyden aiheuttamaa tunteiden kuumenemistä lakiehdotuksen taival laiksi olisi huomattavasti tasaisempi.

## Uudistuksella tarpeetonta poliittista painolastia

Lakiehdotuksen tie tästä eteenpäin ei ole helppo senkään takia, että se sisältää paljon poliittisesti ongelmallisia esityksiä, joiden taakse ilmeisestikään ei eduskunnan enemmistöä hevin saada. Tätä ehdotuksen po-

liittista painolastia ovat ainakin seuraavat keskeiset periaatteet:

1. Perusrakennusoikeuden kumoaminen.
2. Yleiskaavan laatimisvelvoite kunnille koko kunnan alueelle.
3. Asemakaavojen määräaikaisuus, myös rakennuslain perusteella vahvistettujen kaavojen muuttuminen määräaikaisiksi.
4. Kaavoitusarvomaksu.
5. Valitusmenettely: tarkoituksenmukaisuusvalitus mahdollinen vain vahvistusviranomaisille.
6. Rantakaavan poistaminen ja rantavyöhykkeiden asemakaavoitusvelvollisuus.
7. Korvaussäännökset.

## Ehdotuksessa on paljon hyvää.....

Oikeaan osuu lakiehdotuksen pyrkimys delegoida päätäntävaltaa maankäyttöasioissa kuntiin. Kunnille annetaan oikeus asemakaavojen laatimiseen ilman alustusvelvollisuutta vahvistetun yleiskaavan alueella. Toisaalta valtioneuvostolle annetaan oikeus antaa kunnalle tai seutusunnittelu- liitolle tarpeellisia määräyksiä valtakunnallisesti tärkeiden alueiden tai hankkeiden suunnittelusta.

Tilannetta selkiyttävä ja eräiden viimeaikaisten tapahtumien valossa hyvä on, että rakennusten purkamisen tulee luvanvaraiseksi.

Myönteistä on, että jokaiseen kaupunkiin tulee kaavoituksesta vastaamaan kaavoitusarkkitehti ja suurempiin kuntiin joko kaavoitusarkkitehti tai -insinööri.

Tarkoituksenmukaista on, että yleiskaava on valtuustokausittain otettava

tarkastelun kohteeksi sekä että yleiskaavan ja asemakaavan vahvistuksen yhteydessä äänestyksessä mahdollisesti vähemmistöön jääneet mielipiteetkin saatetaan julkisesti nähtäville.

Lakiehdotus mahdollistaa myös ajoitusmääräysten ottamisen asemakaavaan samoin alueiden rakentamistarjestyksen. Oikein käytettynä tämä voi olla hyvä maankäytön ohjauskeino.

Lisärakentamisen sekä korjaus- ja muutostöiden helpottamista tarkoittavat säännökset ovat niinkään myönteisiä lainkohtia, samoin kadun, julkisten tai yksityisten palvelujen rakentamista koskevat, nykyisiä selkeämmät määräykset.

Tyyppihyväksyntää koskevat tarkemmat määräykset tulevat asetukseen. Itse tyyppihyväksymismenettely on tervetullut, lupamenettelyä keventävä sekä suunnittelua ja rakentamista helpottava menettely.

Nykykäytäntöä laillistavana ja asiallisena on pidettävä kaavoitus- ja rakennuslautakunnalle myönnettävää oikeutta vähäisiin poikkeamiin asemakaavasta sekä muista säännöksistä ja määräyksistä. Rakennustarkastajalle annetaan oikeus myöntää rakennustyön aikana vähäisiä poikkeamisia hyväksytyistä piirustuksista siten, että poikkeamat tarkastetaan lautakunnassa ennen lopputarkastusta. Tällä säännöksellä laillistetaan nykykäytäntö.

#### ....ja paljon arveluttavaa

Lakiehdotuksen mukaan kunnan koko alueelle on laadittava yleiskaava. Tämä on tehtävä viiden vuo-

den kuluessa lain voimaantulosta ja saatettava ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Tämä on myös edellytyksenä kuntien oikeudelle olla alitammenta asemakaavoja valtion viranomaisen vahvistettavaksi.

Yleiskaavassa tulee osoittaa suuntaviivat maankäytön kehittämiseksi sekä asemakaavoitettavat alueet (jolle ei rakennuslupia voi myöntää ennen asemakaavan hyväksymistä). Tämän lisäksi kaavan tulee sisältää alueittain tarpeelliset määräykset rakentamiselle asemakaavoitetun alueen ulkopuolella.

Vaatimusta kunnan koko alueen yleiskaavoittamisesta on pidettävä kohtuuttomana ainakin suurien, harvaanasuttujen maalaiskuntien osalta. Tästä seikasta on paljon keskusteltu kaavoitus- ja rakennusneuvostossa, mutta kannat ovat lukkiutuneet tarkasti porvarien ja sosialistien rajan kohdalle.

Neuvostossa on myös haluttu, että ministeriössä laadittaisiin esimerkin tarkoittamasta yleiskaavasta, jolloin mm. sen sisällön tarkkuus, yksityiskohtaisuus, esimerkkimääräykset ym. tulisivat tarkasteltaviksi. Tällaista esimerkkiä ei ole saatu aikaan, mikä on omiaan vain lisäämään epäluuloja yleiskaavapakkoa kohtaan.

Lakiehdotuksen mukaan alueen käyttäminen rakentamiseen edellyttää, että rakentaminen alueella on asemakaavassa tai, jollei asemakaavan laatiminen ole tarpeen, yleiskaavassa todettu sopivaksi. Tällä säännöksellähän poistetaan ns. perusrakennusoikeus, so. maanomistajan perinteinen oikeus käyttää maataan haja-asutukseen. Yleiskaavassa voidaan tietenkin haja-asutus sallia tietyillä alu-

eilla yleiskaavamääräysten puitteissa, mutta siellä, missä tätä ei sallita, ei korvaustakaan voi saada. Korvausta kun maksetaan pääsääntöisesti vain, kun maata ei voida käyttää "entiseen tarkoitukseen". Tämä perusrakennusoikeuskysymys lieneekin lakiehdotuksen suurin periaatteellinen kynnyskysymys.

Samaan, maanomistajan oikeuksia rajaavaan suuntaan, vaikuttaa lakiehdotuksen 40 §, jonka mukaan ilman asemakaavaa ei milloinkaan saa rakentaa huomattavaa teollisuus-, liike-, sivistys- tai vapaa-ajan toimintaa, matkailua, sosiaali- tai terveydenhuoltoa taikka liikennettä palveluvaa tai näihin verrattavaa laitosta. Myöskään 100 metrin vyöhykkeellä rantaviivasta ei ilman asemakaavaa saa rakentaa.

Asemakaavan laatimista omiaan vaikeuttamaan, tai ainakin hidastuttamaan, on velvoite yleisen kaavakokouksen järjestämisestä, lakisääteisistä seurantaryhmistä, muistutus-oikeuden ulottamisesta kaikkiin kunnan jäseniin sekä mm. velvoite purettavien rakennusten asukkaiden sijoittamisen selvittämisestä.

#### Asemakaava määräaikaiseksi

Edellisessä kokonaisuudistusehdotuksessa todettiin, että jos asemakaavan voimaantulosta on kulunut viisi vuotta, ei rakennuslupaa saa myöntää ennenkuin kunnanhallitus on päättänyt onko asemakaavaa sitä ennen muutettava. Oikeisto ja keskiryhmät vastustivat tuolloin tätä asemakaavan määräaikaaisuutta. SKDL puolestaan edusti vielä jyrkempää määräaikaaisuutta: Asemakaavan kumou-

tumista viiden vuoden kuluttua. Tämä kanta on saanut uuden lakiehdotuksen tekijät puolelleen: Asemakaavassa annettu oikeus rakentaa raukeaa ellei rakentamiseen ole ryhdytty 10 vuoden kuluessa asemakaavan voimaantulosta. Aika tosin on siis pidennetty 10 vuoteen. Mutta nyt on menty vieläkin pidemmälle kahdella tapaa: Myös ennen lain voimaantuloa, eli nykyisen rakennuslain nojalla, vahvistetut asemakaavat raukeavat 10 vuoden kuluttua lain voimaantulosta ja jos rakennuskorttelin rakentamiseen ei ole ryhdytty ennenkuin asemakaavan voimaantulosta on kulunut 10 vuotta kunnalla on oikeus lunastaa alue! Mitä sanovat oikeusoppineet tällaisen lain edellyttämästä sääntämistarjestyksestä?

Ns. kateuspykälän korvaavasta kaavoitusarvomaksusta totean vain sen, että jo edellä esitetty 10 vuoden rakentamisvelvoite yhdessä kiinteistöverotuksellisten keinojen kanssa riittää poistamaan kaavoituksen kautta rakennusmaan omistajaksi tulleen asemasta kaiken kadehdittavuuden.

Korvaus- tai lunastusperusteena ei ole enää, ettei maanomistaja voi käyttää aluettaan "kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla" vaan "entiseen tarkoitukseen". Uusi peruste on toki selvempi, mutta sekin maanomistajan kannalta huononnut nykyiseen lakiin verrattuna.

Muutoksenhaku on rakennettu sen periaatteen varaan, että kaavallisen tarkoituksenmukaisuusharkinnan piiriin kuuluvista kysymyksistä valitaan ylemmille, kansanvaltaisesti valituille hallintoelimille (tällä tarkoitetaan ympäristöministeriötä ja lääninhallitusta!) kun taas tuomioistuimille

tehtävät valitukset rajoitetaan "selkeästi" oikeudellisiin kysymyksiin. Epätarkoituksenmukaisena pidetyn kaavan vahvistamisesta siis valitetaan vahvistuksen suorittaneelle itselleen. Lääninhallituksen tai ympäristöministeriön virkamiesten kansanvaltaisesta valitsemisesta laissa ei säännöksiä löydy.

Missä on 136 a §!

Poliittisesti merkittävän sisällön kiinnittäessä huomion puoleensa, saattaa lakiehdotuksesta tulla huomaamatta hyväksytyksi vähemmän mielenkiintoisia, mutta silti merkittäviä kannanottoja. Eräs tällainen kuntien ja ennenkaikkea niiden talouden kannalta kohtalokas kielteinen "uudistus" on nykyisen rakennuslain 136a §:n poistaminen uudesta laista.

Tämä lainkohta sisältää säännökset ns. harkinnanvaraisten korvausten maksamisesta kunnille liikenteelle tärkeiden kauttakulku- ja sisäänajo-

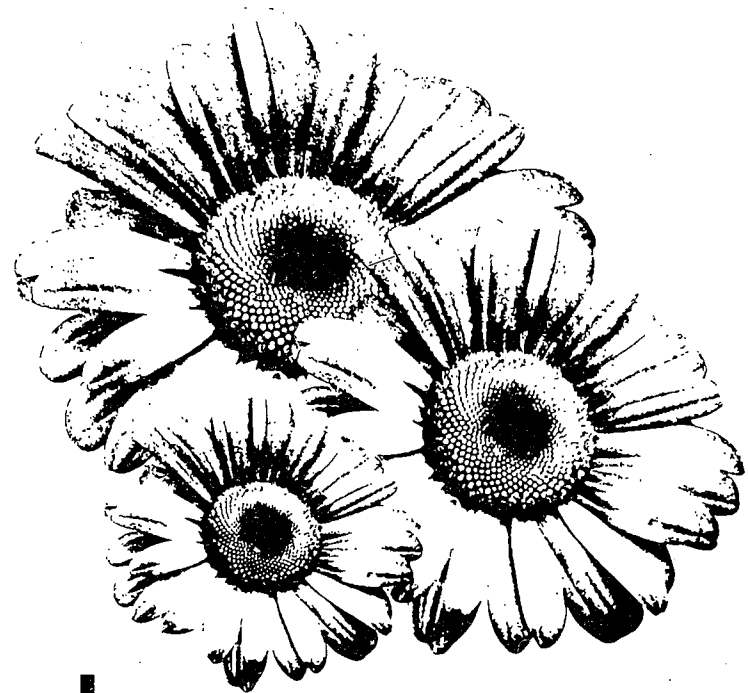
teiden rakentamiseen. Tämän pykälän poisjättäminen säästää valtiolta n. 30-40 miljoonaa markkaa vuodessa. Samaa summaa jäävät kunnat, joita valtio on muutenkin ajamassa ahtaalle taloudellisesti, kaipaamaan. Onkohan kysymyksessä tahallinen vai tahaton unohtaminen?

Kuinka lakiehdotuksen käy?

Lakiehdotus tuskin tulee sellaisenaan hyväksytyksi. Joka tapauksessa sillä on todella kivinen ja pitkä tie edessään ennen hyväksymistä. Saamme siis ilmeisesti vielä pitkään odottaa uutta rakennuslakia.

Nykyisen lain selvien epäkohtien ja epäajankohtaisuuksien korjaamiseen pitäytyvä, vähemmän vallankumouksellinen ja vaatimattomammasta poliittisesta kunnianhimosta kumpuava ehdotus toisi meille ne tarpeelliset uudistukset huomattavasti nopeammin. (14.3.1984)

**Allekirjoita nyt OP-sopimus  
Osuuspankissa  
ja laina on myönnetty!**



**OKO - OSUUSPANKIT**

Rahahuolet pois ja kukka rintaan. Kyllä!

# Vireilläolevat asuntopolitiikan lakiuudistukset

Lainsäädäntöneuvos  
Klaus Frösén  
Ympäristöministeriö

Tärkeimmät viime vuosina valmisteltavana olleet lainsäädäntöhankkeet asuntotoimen alalla ovat:

1. laki asunto-olojen kehittämisestä,
2. huoneenvuokralainsäädännön uudistaminen,
3. asuntotuotantolainsäädännön uudistaminen,
4. asuntojen perusparantamisesta annetun lain uudistaminen,
5. vuokralaisdemokratialaki sekä
6. koerakentamislaki.

Lakia asunto-olojen kehittämisestä on valmisteltu asuntopolitiikan tavoitelakitoimikunnan 15 päivänä toukokuuta 1981 jättämän mietinnön pohjalta. Toimikunnan ehdotuksesta pyydettiin lausunnot lähes 30 viranomaiselta, laitokselta tai järjestöltä. Lausuntojen antamisen jälkeen asetettiin työryhmä tekemään lausunnoissa esitettyjen seikkojen perusteella tarkistettu ehdotus asuntopolitiikan tavoitelaksi. Työryhmän ehdotus valmistui 15 syyskuuta 1982. Tämän jälkeen valmistelua jatkettiin oikeusministeriössä ja ympäristöministeriössä.

## Laki asunto — olojen kehittämisestä

Tavoitelakitoimikunnan ja -työryhmän ehdotusten pohjalta on ympäristömi-

nisteriössä kuluvana keväänä valmistunut uusi ehdotus laiksi asunto-olojen kehittämisestä. Uusi ehdotus poikkeaa toimikunnan ja työryhmän ehdotuksista siten, että lakiin ehdotetaan otettavaksi vain asuntopolitiikan perustavoitteita ja toimintalinjoja koskevat säännökset sekä säännökset asuntotoimen suunnittelusta samoin kuin asuntotutkimusta ja kokeilutoimintaa koskevat säännökset. Asuntopolitiikan tavoitteiden yksityiskohtaisempi määrittely tehtäisiin joka toinen vuosi laadittavassa asunto-olojen kehittämissuunnitelmassa. Ehdotus laiksi asunto-olojen kehittämisestä pyritään antamaan eduskunnalle vielä vuoden 1984 kuluessa.

## Huoneenvuokralain uudistus 1984

Huoneenvuokralainsäädännön uudistamista koskeva esitys ollaan myös monivaiheisen valmistelun jälkeen antamassa eduskunnalle vuoden 1984 aikana. Ehdotus hallituksen esitykseksi on ollut esillä hallituksen neuvotteluissa jo keväällä 1983. Asian käsittelyä hallituksen piirissä jatkettiin ministerityöryhmässä, jonka esityksestä valtioneuvosto päätti elokuussa 1983 pyytää asiasta laintarkastuskunnan lausunnon. Laintarkastuskunta antoi lau-

suntonsa 19 maaliskuuta 1984.

Huoneenvuokralainsäädännön uudistamisen lähtökohtana on ollut nykyisen lain uudelleen kirjoittaminen, koska se lukuisten muutosten, erityisesti 1970-luvun alussa toteutettujen suurten uudistusten vuoksi on tullut liian vaikeaselkoiseksi. Lain uudelleenkirjoittamisen yhteydessä on tarkoitus tehdä myös lukuisia asiallisia muutoksia, joihin käytännön kokemukset ovat antaneet aiheen. Suurin asiallinen muutos ehdotuksessa on ns. jälleenvuokrasuhteitten sääntely. Muutoksilla pyritään kokonaisuudessaan siihen, että vuokralaisen ja vuokranantajan asema olisi keskenään nykyistä paremmin tasapainossa.

## Vuokraamiseen kiinnostusta

Huoneenvuokralainsäädännön uudistamisen yhteydessä on myös valmisteltu toimenpiteitä, joilla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen tarjonnan väheneminen saataisiin pysähtymään. Näitä toimenpiteitä on viime vuosina selvitetty monissa työryhmissä ja toimikunnissa, viimeksi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen toimikunnassa, joka jätti mietintönsä 30 syyskuuta 1980, sekä vuokra-asuntotoimikunnassa, joka jätti mietintönsä 9 marraskuuta 1982. Mainittujen toimikuntien ehdotusten pohjalta on ympäristöministeriön ja valtiovarainministeriön yhteistyönä valmistettu eräitä verolainsäädännön muutosehdotuksia, joilla pyritään lisäämään kiinnostusta asuntojen vuokralla pitämiseen. Tarkoitus on, että näistä toimenpiteistä päätettäisiin samanaikaisesti, kun esitys huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta annetaan eduskunnalle.

## Uusi asuntotuotantolaki

Asuntotuotantolainsäädännön selkeyttävää kokonaisuudistusta on jatkettu keskittymällä lähinnä asuntotuotantolain uudelleen kirjoittamiseen ja vanhojen aravalakien osittaisenkin voimaansaolon kumoamiseen. Asuntotuotantolainsäädännön kokonaisuudistuksen valmistelu aloitettiin vuonna 1981 tavoitelakitoimikunnan esittämien suuntaviivojen mukaisesti. Vuoden 1982 alkupuolella toteutettiin valtion asuntolainajärjestelmän uudistus. Saman aikaisesti annettiin laki vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta sekä laki eräisiin lämmityslaitoshankkeisiin myönnettävistä lainoista ja korkotuesta. Kun asuntotoimen suunnittelua sekä asuntotutkimusta ja kokeilutoimintaa koskevat säännökset otetaan lakiin asunto-olojen kehittämistä, asuntotuotantolakiin jää ainoastaan asuntotuotantoa koskevat säännökset.

Ehdotus uudeksi asuntotuotantolaksi pyritään saamaan valmiiksi niin, että se olisi annettavissa eduskunnalle vuoden 1985 alkupuolella. Tällöin uusi laki voisi tulla voimaan vuoden 1986 alusta.

Samalla kun annetaan uusi asuntotuotantolaki on tarkoitus myös antaa laki, jossa säädettäisiin aikaisemmin lainoitetusta asuntokannasta sekä vanhoista lainasuhteista. Tällöin voitaisiin kumota kaikki osittain voimaasaolevat vanhat aravasäännökset, jotka nykyisin muodostavat viranomaisillekin kohtuuttoman hankalan säädöskokonaisuuden.

## Laajennettu laki perusparantamisesta

Asuntojen perusparannuslain uudista-

mista on niinkään valmisteltu jo useamman vuoden ajan. Nykyinen laki asuntojen perusparantamisesta annettiin vuonna 1979 kokeilulakina, siten että se on ollut voimassa vain valtioneuvoston erikseen määräämillä alueilla. Muutoksen tarkoituksena on tehdä laista koko valtakunnan alueella sovellettavaa lainsäädäntöä. Lisäksi muutoksella on tarkoitus saada myös asuinympäristön parantamishankkeet valtion tuen piiriin. Samalla luonnollisesti järjestelmää pyritään kehittämään saatujen kokemusten perusteella nykyistä joustavammaksi.

Perusparannuslain laajentaminen koko valtakuntaa koskeväksi ja asuinympäristön parantamishankkeiden sisällyttäminen valtion tuen piiriin pyritään toteuttamaan vuoden 1985 alkupuolella. Asuntojen perusparantamisesta annetun lain laajempi uudistaminen sensijaan on tarkoitus toteuttaa myöhemmin asuntotuotantolainsäädännön kokonaisuudistuksen yhteydessä tai välittömästi sen jälkeen.

Kauan kaivattua koerakentamislakia on alustavasti valmisteltu myös usean vuoden ajan. Suunnitelmissa on ollut eräänlaisiin valtion takuusitoumuksiin perustuvan järjestelmän luominen erilaisten valtion avustusten, lainojen ja korkotuen rinnalle. Annettavan koerakentamislain tulisi palvella paitsi asuntotoimen myös useiden muiden hallinnonalojen tarpeita. Koerakentamislain valmistelua varten on harkittu

asetettavaksi toimikunta tai muu valvontaelin vielä tämän vuoden aikana.

### Vuokralaisdemokratialaki

Vuokralaisdemokratiaa on vuosien kuluessa selvitetty useissa toimikunnissa. Sitä on myös kokeiltu asuntohallituksen valvonnassa lukuisissa eri muodoissa valtion asuntolainoittamassa vuokra-asuntokannassa. Tavoitelakitoimikunta katsoi, että vuokralaisdemokratian toteuttamisesta voitaisiin säätää lailla. Toimikunnan käsityksen mukaan lain tulisi kuitenkin olla yleispiirteinen ja riittävän väljä niin, että sen puitteissa vuokralaisdemokratiaa voitaisiin joustavasti toteuttaa kaikissa valtion lainoittamissa vuokrataloissa niiden omistuspohjan erilaisuudesta riippumatta.

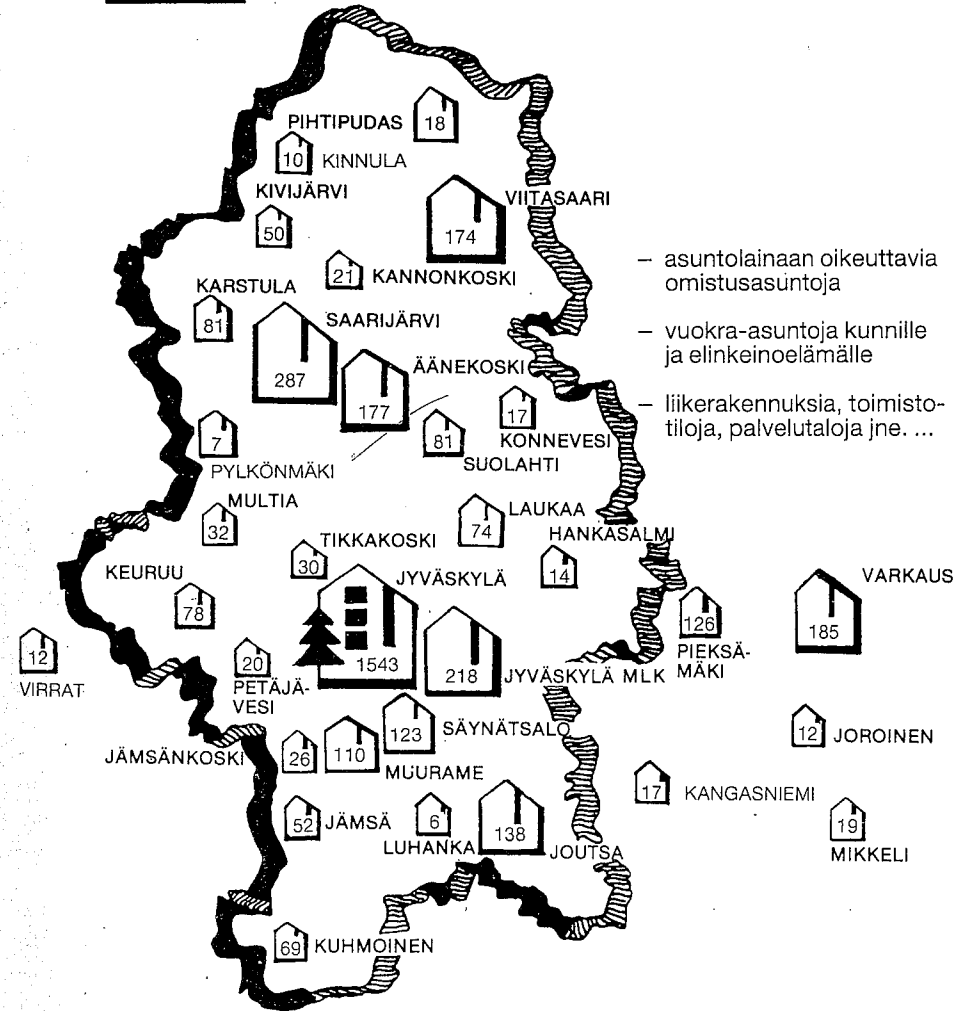
Tältä pohjalta on ympäristöministeriössä valmisteltu ehdotusta vuokralaisdemokratialaiksi. Ehdotus pyritään saamaan valmiiksi vuoden 1985 aikana.

Keskeistä asuntopoliittista lainsäädäntöä on myös valmisteilla oleva asunto-osakeyhtiölainsäädännön uudistaminen sekä asuntokauppaa koskevan lainsäädännön laatiminen. Näiden hankkeiden valmistelu tapahtuu oikeusministeriössä. Asunto-osakeyhtiölainsäädännön uudistamisesta valmistuu ehdotus vuoden 1985 aikana. Asuntokauppaa koskevaa lakia valmistellaan toimikunnassa, jonka määräaika päättyy vuoden 1986 lopussa.



SATO

— tuotantoa Keski-Suomessa v:sta 1971



# Kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja asunto-ohjelmat

Kansanedustaja Pekka Löyttyniemi

Kaupungistuminen on hidastunut. Suuret ikäluokat ovat jo pääosiltaan saaneet ensiasuntonsa. Asuntojen kysyntä on laskussa. Asuntojen määrällinen jälkeenjääneisyys on jo lähes korjattu. Uusien asuntojen tuotanto vähennee tällä vuosikymmenellä, mutta asuntojen peruskorjaustoiminta vastaavasti kasvaa.

Tarvittavan asuntotuotannon määrään vaikuttaa toisaalta asuntokannan lisäystarve ja toisaalta nykyisestä asuntokannasta poistuvien asuntojen määrä. Asuntojen poistuma lisääntyi 1970-luvulla huomattavasti.

Epätarkoituksenmukaisen poistuman vähentämiseksi tulee kehittää vanhojen asuntojen hankintaan ja korjaamiseen kohdistuvia tukitoimenpiteitä. On hillittävä asuntojen tarpeetonta purkamista ja konttoristumista.

Tavoitteena on edelleen pidettävä tasaisen asuntotuotannon aikaansääminen. Uustuotanto tulee tasaisesti alenemaan, mutta tuotantoresurssien järkevän käytön kannalta on asuntotuotannon määrällistä kehitystä edelleen ohjattava siten, ettei pääse tapahtumaan äkillistä tuotantotason putoamista.

1983 valmistui uusia asuntoja 50.800. Vuonna 1984 alkavan tuotannon kokonaistavoitteeksi on valtion asuntolainojen käyttösuunnitelmassa asetettu 45.000 asuntoa vapaarahoitteinen tuotanto mukaan luettuna.

Ennakkoarvion mukaan asuntorakentaminen tulee tällä vuosikymmenellä tasaisesti alenemaan siten, että 1990 rakennetaan enää noin 36.000 asuntoa vuosittain. Uustuotanto voi jopa laskea tämänkin määrän alle. Vastaavasti kuitenkin asuntojen peruskorjaustoiminta tulee samana ajanjaksona lisääntymään kaksinkertaiseksi.

Olemme asuntotuotannossa siirtäneet entistä pienimuotoisempien talojen rakentamiseen. Kerrostalojen tuotanto on selvästi supistumassa ja kerrostalojen koko pienenemässä. Pientalovaltaistuminen jatkuu edelleen. Asuntojen keskipinta-alan kasvu on hidastunut.

Asuntorakentamisemme suurin huolenaihe näinä aikoina ja lähivuosina on kustannusten voimakas kohoaminen. Samanaikaisesti meidän pitäisi kyetä nostamaan asumisemme ja asuinympäristömme laatua. Joudumme jatkuvasti laskemaan ja arvioimaan, mi-

hin meillä on varaa. On muistettava, että laatua voidaan parantaa myös kustannuksia kohottamatta. Tarvitaan entistä parempaa suunnittelua.

Kaupunkisuunnittelussa painopiste on siirtymässä uudisrakentamisesta täydennysrakentamisen kautta kaupunkirakenteen eheyttämiseen. Asuntotuotanto on keskitettävä tietyille alueille, jotta saataisiin palvelukykyisiä yhdyskuntia.

## Kaupunkien asuntopoliitiikan suunnittelu

Kaupungin velvollisuutena on turvata jokaiselle jäsenelleen mahdollisuus kohtuulliseen asumiseen.

Kullakin ruokakunnalla tulee olla käytettävissään asunto, jonka huoneluku ja pinta-ala vastaavat ruokakunnan kokoa ja rakennetta ja joka täyttää yksilöllisyyden perusvaatimukset. Asuntojen tulee olla rakenteiltaan ja varusteiltaan tarkoituksenmukaisia, terveellisiä ja toimivia. Asuinrakennusten tulee olla ympäristöönsä sopeutuvia.

Kaupungit asettavat asuntopoliittiset tavoitteensa kunnallisessa asunto-ohjelmassa, joka tarkistetaan vuosittain aina seuraavaksi viideksi vuodeksi. Asuntopoliitiikan tavoitelakitoimikunta esittää, että valtakunnallisesti ryhdyttäisiin laatimaan asunto-olojen kehittämisohjelmaa, joka antaisi puitteet kunnallisille asunto-ohjelmille.

Kuntien asunto-ohjelmien laatimista on tarkoitus kehittää niin, että niissä otetaan huomioon asuntopoliittisissa laeissa mainitut periaatteet ja valtakunnallisen asunto-olojen kehittämisohjelman linjat.

Tarkoituksena on myös parantaa

kuntien ohjelmointityössä fyysisen ja toiminnallisen suunnittelun niveltämistä asunto-ohjelman toteuttamisosaan. Tässä mielessä edellytyksiä parantane se, että asunto-ohjelma on säädetty osaksi kuntasuunnitelmaa.

Kuntien asunto-ohjelmia ei hyväksytä eikä vahvisteta valtion viranomaisen toimesta. Tätä käytäntöä on edelleen pidettävä oikeana. On katsottava riittäväksi, että ne hyväksytään valtuustossa ja ne ovat valtion viranomaisten käytettävissä.

Valtakunnallista asunto-olojen kehittämishjelmaa ei myöskään ole tarkoitus koota suoraan kuntien asunto-ohjelmien tavoitteista ja tiedoista. Valtakunnallisessa ohjelmassa on kuitenkin tarkoitus ottaa soveltuvilta osin huomioon kuntien ohjelmien perusteella saatava tieto asuntojen tarpeesta ja asunto-olojen tilasta.

Sen sijaan on edelleenkin tarkoituksena säilyttää valtion viranomaisten vahvistamisen menettely sellaisilla kuntien erityisasunto-ohjelmilla, jotka perustuvat erityislakiin tai -määräykseen (perusparannuslaki, ja määräys puutteellisesti asuvia koskevasta selvityksestä), ja joissa valtion viranomaisen sitoutuu myöntämään resurssien rahoitusta, joissa jonkun suunnitelman toimenpiteiden toteuttamiseen tietyn määrärahan.

## Kuntien asuntopoliittiset tavoitteet

Asuntopoliitiikan tavoiteasettelu edellyttää valtakunnallisten tavoitteiden tarkentamista kuntien omina tavoitteina. On esimerkiksi selvitettävä:

— paljonko asuntoja maassamme tu-  
levaisuudessa tarvitaan, ja mikä on



- kunnan oma asuntotuotantotavoite,
- minkä kokoisia ja tyyppisiä näiden asuntojen tulisi olla, minkälaiset asuntojen kuntoa ja varustetasoa koskevat vähimmäisvaatimukset asuntokannalle tulisi asettaa,
  - mille alueille ja minkälaisina kokonaisuuksina nämä asunnot kunnan alueella sijoitetaan,
  - mitä vaatimuksia asuin ympäristöjen viihtyvyydelle ja toimivuudelle tulisi asettaa,
  - paljonko eri hallintamuotoihin ja rahoitusmuotoihin kuuluvia asuntoja tulee kunnan alueella toteuttaa.

#### Asumistilaa koskevat tavoitteet

Kuntien asuntopoliittikan keskeinen tehtävä on tyydyttävien asunto-olojen turvaaminen perheenperustamisvaiheessa oleville nuorille pareille ja nuorille lapsiperheille. Perhepoliittisista syistä nuoret lapsiperheet ja nuoret parit on asetettava kunnan asuntopoliitikassa muihin ikäryhmiin verrattuna ensisijaiseen asemaan.

Vanhusväestön määrän lisääntymisen seuraavien vuosikymmenien aikana edellyttää sosiaali- ja terveysviranomaisten sekä asuntoviranomaisten toimenpiteiden yhteensovittamista siten, että vanhusten asumisedellytyksiä parantamalla ja avopalvelutoimintaa kehittämällä voidaan välttyä sijoittamasta heitä tarpeettomasti laitoksiin.

Työikäisessä naimattomassa ja naimisissa olleessa väestössä voidaan erottaa useita erillisiä ryhmiä, joilla kullakin on omat asuntopoliittiset erityisongelmansa. Tällaisia ongelmaryh-

miä ovat mm: irtaantumisvaiheessa olevat nuoret, naimisissa olleet ja ilman pysyvää asuntoa olevat yksinäiset henkilöt sekä yksinhuoltajat. Naimattomien ja naimisissa olleiden yksinäisten henkilöiden asunnontarve on otettava paikkakunnittain huomioon asuntokantaan kohdistuvissa toimenpiteissä ja uustuotannossa.

#### Asuntojen poistuman hillitseminen

Kuntien on syytä seurata asuntojen poistumaa ja myös aktiivisesti vaikuttaa sen hillitsemiseen. Vastaisuudessa oletetaan poistuman hidastuvan mm siitä syystä, että yhteiskunnan rakennemuutoksen huippuvaihe on ohitettu ja maan sisäinen muutto-liike on vähentynyt. Suomen asuntokanta on muutenkin nuorempaa kuin missään muussa Euroopan maassa.

Epätarkoituksenmukaisen poistuman vähentämiseksi tulisi kuntien kehittää vanhojen asuntojen hankintaan ja korjaamiseen kohdistuvia toimenpiteitä sekä jatkaa ja tehostaa toimenpiteitä vanhojen epätarkoituksenmukaisten kaavojen uudistamiseksi niin, että tällä hillitään asuntojen tarpeetonta purkamista ja konttoristumista.

Vanhan asuntokannan kohdalla kuntien tulee asettaa tavoitteita myös vanhan asuntokannan varustetason parantamiseen ja asuin ympäristön kehittämiseen. Viime vuosikymmenien aikana rakennetut kerrostaloalueet ovat usein jääneet piha-alueiden ja aluekohtaisten palvelujen rakentamisen osalta keskeneräisiksi. Näiden kehittämiseksi on asetettava uusia tavoitteita. Olemassa olevilla asunto-alueilla tulisi ensisijaisesti parantaa rakennusten ja piha-alueiden ilmettä sekä lähiympäristön toimivuutta.

Kuntien vastuulla on myös alueensa asuntojen energiataloudellisten tavoitteiden toteuttaminen. Tarkoitukseen on saatavissa valtion tukea, jonka hyväksikäyttö kuitenkin edellyttää kuntien aktiivisuutta. Tarvitaan myös keskitettyä neuvontaa, jotta toimenpiteet osataan oikein suorittaa.

#### Asuntojen hallintamuoto

Kuntatason ohjelmoinnissa, tuotannon ja tukitoimenpiteiden suuntaamiseen tulee kiinnittää huomiota asunnontarpeen rakenteeseen kullakin paikkakunnalla siten, että tarjolla on huoneistotyyppin ja hallintamuodon osalta sellaisia asuntoja, jotka parhaiten poistavat esiintyvät puutteet, huomioonottaen erityisesti heikosti asuvan vähävaraisen väestön asumisolosuhteet.

Kuntatasolle on siirretty päätösvaltaa kunnan alueella käytettäväksi osoitettujen valtion asuntomäärärahojen jakautumisesta eri hallintamuotojen osalle. Asuntohallitus myöntää määrärahat noudattaen kuntien lausunnoissa esille tuomia näkemyksiä. Kunnan oman lausunnon mukaan suunnataan valtion asuntotuotantomäärärahat vuokra-asuntoihin tai omistus-asuntoihin tai molempiin. Tällainen vastuu ja tehtävä edellyttää tietenkin sitä, että kunnan päättäjillä on tiedossa, minkälaisia asuntoja kunnassa kulloinkin tarvitaan.

#### Puutteellisen asumisen parantaminen

Puutteellisen asumisen poistaminen on tullut viime vuosina entistä keskeisemmäksi asuntopoliittiseksi tavoitteeksi. Kunnat ovat saaneet keskeisen aseman puutteellisen aseman poistamisessa 1979 tapahtuneen kuntien

asunto-ohjelmien uudistuksen yhteydessä.

Puutteellisten asunto-olojen parantaminen on sekä sosiaalisesti että taloudellisesti perusteltua. Tyydyttävät asunto-olot ovat perusedellytyksenä sosiaali- ja terveydenhuollon tavoitteiden toteuttamiselle.

Sosiaali- ja terveysviranomaisten vastuulla on ensisijaisesti ongelmien ja tarvittavien toimenpiteiden osoittaminen, asuntoviranomaisten vastuulla taas on varsinainen toimenpidesuunnittelu. Tehokasta yhteistoimintaa näiden välillä tarvitaan.

Kunnassa on kiinnitettävä riittävää huomiota eri viranomaisten välisten yhteistyömuotojen kehittämiseen. On pyrittävä luomaan sellaiset yhteistyömuodot, että puutteellisesti asuvan väestön asunto-oloja voidaan kohentaa jatkuvasti sitä mukaa kuin ongelmia ilmenee.

Kunnallisissa asunto-ohjelmissa tulee uustuotannon lisäksi käsitellä myös olemassa olevan asuntokannan kehittämistä. Asunto-ohjelmaan sisältyy puutteellisen asumisen parantamista koskeva osa, jossa kartoitetaan puutteellisesti asuvat väestöryhmittä ja esitetään tarvittavat toimenpiteet.

#### Kunnan informaatiotoiminta asuntoasioissa

Kunnat laativat vuosittain asunto-ohjelmat, jotka antavat hyvän pohjan myös asuntoasiain informaatiolle. Kuntien tulisi nykyistä enemmän käyttää hyväkseen tätä informaatiolähdettä ja välittää tietoja kuntalaisille tulevien vuosien asuntomahdollisuuksista. Kuntien informaatiotoimintaa asuntoasioissa tulisi lisätä.

## AMMATTITAITOISTA RAKEN- NUTTAJA- JA SJOITTAJAPALVELUA

Rakennuttajapalvelumme kohteita mm.

- ★ Hervannan Liikeskus, 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. 86.000 asuinhuoneistoa sekä satoja-  
tuhansia neliöitä erilaisia liike-, palvelu-, laitos-, pienteollisuus- ym. tiloja.

Tarvitsemanne valtakunnalliset ja paikalliset yhteydet järjestyvät tarkoi-  
tuksenmukaisesti välityksellämme.



Kuparitie 1  
00440 HELSINKI 44  
puh. vaihde 90-562 4044  
telex 124228 ksato sf

# KESKUS-SATO OY



## AMMATTITAITOJA 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	Kemi	980-15 302
Keski-Suomen Sato Oy	Jyväskylä	941-212 511
Oy Kokkolan Sato Ab		
c/o Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964-143 133
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	964-143 133
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
Talokeskus Vaasan Sato Oy	Vaasa	961-114 869
Vakka-Suomen Sato Oy	Uusikaupunki	922-23 697
Sato-arkkitehdit Oy	Helsinki	90-562 4044

# Ympäristöministeriö ja asuntoasiat

Kansliapäällikkö Lauri Tarasti

Ympäristöministeriö on saatettu matkaan. Se on ottanut ensimmäiset askeleensa, ei horjuen niin kuin lapsi, mutta kuitenkin hieman arastellen. Kestää aikansa, ennen kuin paikka löytyy. Tämä aika tulee kuitenkin olemaan todella lyhyt, sillä vuosi 1984 on ympäristöministeriön kaikilla toimintalohkoilla tärkeiden ratkaisujen vuosi. Ympäristön- ja luonnonsuojeluosastolla ovat edessä ilmansuojelulain toteuttaminen ja ns. rikkipolitiikan hahmottaminen, kaavoitus- ja rakennusosastolla rakennuslain kokonaisuudistus ja asunto-osastolla — siitä tuonnempuna.

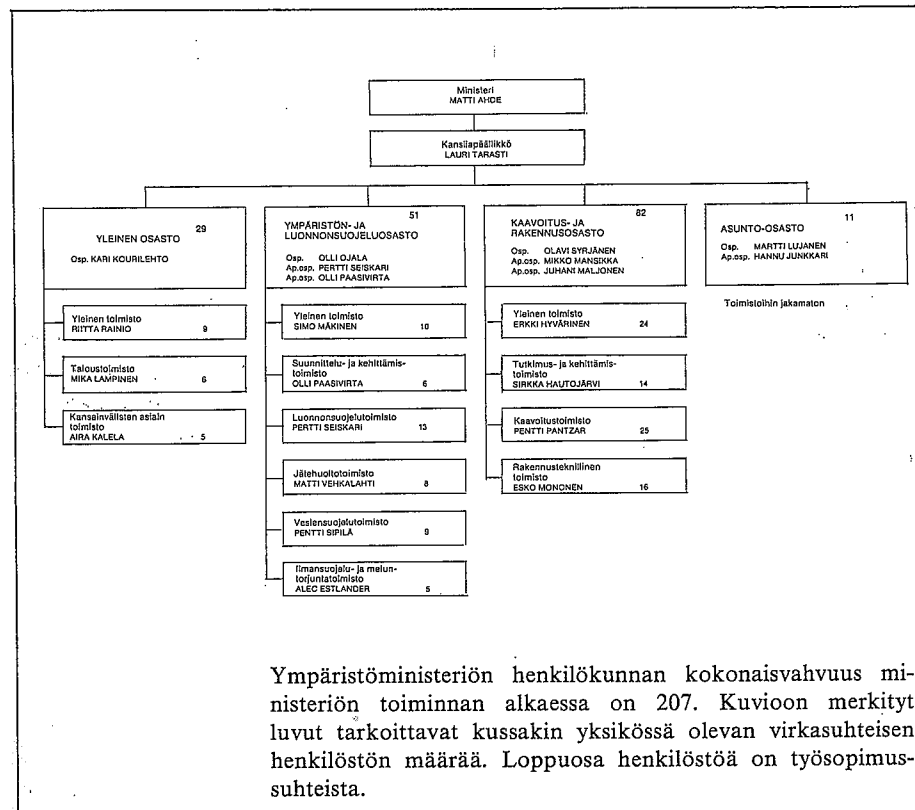
Sisäasiainministeriössä entinen asuntotoimisto oli vain yksi toimisto ministeriön yhdessä seitsemästä osastosta. Asunto-osasto ympäristöministeriössä on kokonaan toisessa asemassa. Ministeriön keskusjohdolla on parempi tilaisuus perehtyä asunto-osaston asioihin. Organisaatorinen muutos tulee nostamaan asuntoasioiden painoarvoa ympäristöministeriössä etenkin, kun ministeriön tulo- ja menoarvion määrärahoista asunto-osaston kautta kulkee yli 90 %.

Tätä taustaa vasten on ymmärrettävissä ministeri Ahteen eräissä pu-

heenvuoroissa ilmaisema käsitys siitä, että ympäristöministeriö tulee omaksumaan valtakunnan asuntopolitiikassa aktiivisemmän roolin kuin aiemmin sisäministeriössä. Tämä suuntaus tulee selvästi esiin jo vuoden 1984 aikana.

Asunto-osaston henkilökunta on yhtä eli apulaisosastopäällikköä suurempi kuin entisessä asuntotoimistossa. Minkälainen henkilöstöpolitiikka asunto-osastoon nähden omaksutaan riippuu ministeriön ja asuntohallituksen välisestä työnjaosta. Keskustelut tästä on osapuolten kesken aloitettu. Hallinnon hajaannuttamiskomiteahankkeesta riippumatta asuntotoimen suunnittelu-, tutkimus- ja toteuttamistehtävä on jossain ja parhaimmin juuri asuntohallituksessa hoidettava. Ministeriön asunto-osasto voi keskittyä asuntopolitiikan johtoon, lainsäädäntöön ja tulo- ja menoarvioasioihin.

Ympäristöministeriössä on tarkoitus vuoden 1984 loppupuolella aloittaa yleisselvitys ministeriön ja sen yhteydessä toimivien neuvostojen ja neuvottelukuntien suhteista. Tässä yhteydessä katsottaneen myös, onko aihetta tarkistuksiin asuntoneuvoston työssä.



Ympäristöministeriön henkilökunnan kokonaisvahvuus ministeriön toiminnan alkaessa on 207. Kuvioon merkityt luvut tarkoittavat kussakin yksikössä olevan virkasuhteisen henkilöstön määrää. Loppuosa henkilöstöä on työsopimus-suhteista.

## Vuoden 1984 tärkeimmät asuntoasiat

Kuten ympäristöministeriön muilla osastoilla myös asunto-osastolla vuosi 1984 on tärkeä, uskoakseni poikkeuksellisen tärkeä. Huoneenvuokralain kokonaisuudistus tulee laintarkastuskunnasta keväällä ja pian sen jälkeen päästäneen hallituksen esitys asiasta antamaan eduskunnan käsittelyyn. Hieman yli kymmenenpykäläinen asunto-olosten suunnittelua koskeva laki on ympäristöministeriön virkатыönä valmistumassa ja — jos siitä päästään riittävään yksimielisyyteen — se on vielä keväällä annettavissa edus-

kunnalle. Vaikkei esitys konkreettisesti kovin nopeita vaikutuksia toisikaan, olisi se merkinä asuntopolitiikan suunnittelun oikeasta kehittämisestä. Esityksestä käytävä keskustelu tulee jo sinänsä vaikuttamaan asuntopolitiikan vuoden 1984 suunnitteluun.

Jos nämä kaksi esitystä saadaan liikkeelle eduskuntaan ja siellä hyväksytyksi, pantaneen vielä vireille kolmas eli asuntotuotantolainsäädännön kokonaisuudistus. Sen tarkoituksena olisi kerätä monimutkaiset, hajanaiset ja eri vuosilta olevat säännökset yhtenäiseksi ja johdonmukaiseksi

lainsäädännöksi. Valmistelutyön tulokset siirtyisivät ainakin vuoden 1985 puolelle.

Edellä mainitut hankkeet ovat osa ympäristöministeriön oman asuntopoliittisen ohjelman omaksumisesta. Työ tällaisen sisäisen toimintaohjelman laatimiseksi on aloitettu. Tarkoituksena olisi siirtyä vuosittaisista tulo- ja menoarvion "äkkiratkaisuista" pitkäjänteisempään ja tavoitteellisempaan asuntopoliittikkaan. Tätä ainakin ympäristöministeriö tulisi omassa toiminnassaan noudattamaan. Millaisin tuloksin, riippuisi valtiotalouden ti-

lasta, valtiovarainministeriön arvioinneista ja yhteiskunnan vaikuttajien vaatimuksista.

#### Lopuksi

Uskon, että näiltä riveiltä on jo käynyt ilmi niiden tarkoitus: osoittaa, että ympäristöministeriö ei aio jäädä seisovaan veteen asuntopoliitikassa, vaan siirtyä yhteiskunnan virran keski-juoksulle. Ja siinä me varmaankin liikumme milloin myötävirtaan, milloin vastavirtaan asiasta riippuen.

## MERKKI- TUOTTEENA SUOMALAINEN KOTI



**HELSINGIN SATO OY**

KUPARITIE 1,  
00440 HELSINKI 44, PUH. 562 4044

## Valtakunnallinen Asuntopäivä: Asumisen tulevat mallit

"Keskustelu tämän Valtakunnallisen Asuntopäivän tyypisissä yhteiskunnallisia peruskysymyksiä käsittelevissä tilaisuuksissa keskittyy hyvin herkästi tämän päivän ongelmien käsittelyyn vaikka tarkoituksena olisikin kartoittaa tulevaisuuden ongelmia. Näin käy usein myös asuntopoliittisessa debatissa. Viiden edellisen Valtakunnallisen Asuntopäivän teemat ovat tosin pyrkineetkin pysymään ajankohtaisissa asuntopoliittisissa kysymyksissä. Olemmehan näillä päivillä aiemmin käsitelleet

- asumisen byrokratiaa
- nuorten asumisongelmia
- asumiskustannuksia
- asumisen laatuksymyksiä ja
- asuntopoliittikan käytännön toteuttamisen organisaatioiden toimivuutta.

Näitten kuudensien Valtakunnallisten Asuntopäivien teema on ollut siten edellisistä selvästi poikkeava. Järjestäjien tavoitteena oli saada aikaan tilaisuus keskustelun aloittamiseen 1990-luvun asumisen ja yhdyskuntarakenteen vaihtoehdoista.

Tähän keskusteluun tarjoaa hyvän pohjan YIK:n tutkimus, jonka aikaansaamisessa Asuntoreformiyhdistys ja Asuntoliitto ovat olleet aloitteentekijöinä.

Liian usein jätämme kuitenkin tulevaisuuden kartoittamisen pelkästään tutkijoiden huoleksi suhtautuen heidän meille esittämiin kehitysnäkyymiin ja vaihtoehtoihin vain kahdella tavalla joko uskoen ne jumalan sanaksi tai sitten pitäen niitä turhina haihatuksina. Tulevaisuuden rakentamiseen tarvitaan kuitenkin sekä selkeää tuntumaa tämän päivän elämän reaalisiin lähtökohtiin että avarakatseisia visioita siitä, mitä elämämme tulisi tai voisi pitemmällä aikavälillä olla.

Me järjestäjät olemmekin iloisia siitä, että niin monet käytännön rakentamisessa mukana olevat ovat halunneet tulla mukaan avaamaan tätä keskustelua 1990-luvun asumis- ja yhteiskuntamalleista.

On tärkeätä, että asumisen ja yhdyskuntien suunnittelusta ja toteuttamisesta tänä päivänä vastuuta kantavat näkevät edessä olevat kehitysvaihtoehdot pitemmälläkin aikavälillä, kuin mitä tavanmukaisesti PTS- ja KTS-suunnitelmiin sisällytetään. Ja tärkeätä on myös se, että he näkevät mahdollisuutensa vaikuttaa näihin kehityssuuntiin.

Vaikka tämän Valtakunnallisen Asuntopäivän tuloksena tuskin syntyykään vielä mitään uutta mallia 1990-

luvun asumiselle, toivon, että tämä tilaisuus joka tapauksessa on luonut pohjaa tässä suhteessa hyviä päätöksiä rakentavalle jatkokeskustelulle.

Tutkija Juha Nurmela näihin asioihin perusteellisesti pureutuva ansio- kas tutkimustyö sai mielestäni arvonsa mukaisen julkisen esittelytilaisuuden näillä kuudensilla Valtakunnallisilla Asuntopäivillä. Haluan järjestöjen puolesta onnitella ja kiittää tutkija Nurmela hänen tutkimuksistaan, jonka pohjalta jatkokeskusteluakin varmasti tullaan käymään, kun 1990-luvun kehitysnäkymiä halutaan peilata.”

Näin sanoi Suomen Asuntoliiton puheenjohtaja *Tapio Koivula*, Asuntopäivien toinen puheenjohtajista, päivän alustusten ja keskustelujen yhteydessään.

#### Toistakymmentä esitelmää

Asuntoreformiyhdistyksen, Asuntoli-

ton ja Osuuskunta Asuntomessujen järjestämällä Asuntopäivillä pidettiin toistakymmentä alustusta ja muuta valmisteltua esitystä.

Ensimmäisen pääalustuksen piti tutkija *Juha Nurmela* Yhdyskuntasuunnittelun jatkokoulutuskeskuksesta aiheesta Ihanne ja todellisuus — suomalainen yhdyskunta 1990-luvulla.

Tutkimus perustuu Suomen Asuntoliitosta lähteneisiin aloitteisiin ja Osuuskunta Asuntomessujen taloudelliseen tukeen.

YKJ jatkaa selvitystyötä, sillä YKJ:n esimies, professori *Olli Kivinen* mainitsi Asuntopäivillä, että tutkimus on vielä kesken. Kivinen patisteli muutenkin yhdyskuntasuunnittelijoita ja rakentajia avoimesti tutkimaan tulevaisuutta.

Toinen pääalustus oli Norden 2030-kirjan kirjoittajan *Henrik Wahlforsin* laaja futuristinen arvio aiheesta Asumisen ja elämisen ehdot Pohjolassa.

## Hyvä pankkisuhde on arvokasta pääomaa.



## Yhdessä on hyvä kasvaa.

SÄÄSTÖPANKIT  skop

## Suomen Asuntoliitto r.y:n hallitus

Sääntömääräisessä vuosikokouksessa 29.3.1984 valittiin Suomen Asuntoliitto r.y:n hallitukseen vuodeksi 1984 seuraavat henkilöt:

Puheenjohtajaksi

Toimitusjohtaja Tapio Koivula

Suur-Helsingin Osuuspankki

Muiksi jäseniksi

Toimitusjohtaja Raimo Eskelinen

Tampereen TASA Oy

Ylijohtaja Teuvo Ijäs

Asuntohallitus

Toimitusjohtaja Pekka Löyttyniemi

VATRO

Toimitusjohtaja Erkki Nikkanen

Salpa Oy

Yliarkkitehti Pentti Pantzar

Ympäristöministeriö

Pääjohtaja Kalevi Sassi

Rakennushallitus

Johtaja Lauri Suomela

Suomen Yhdyspankki Oy

Arkkitehti Matti Tausti

Arkkitehtitoimisto Matti Tausti

Pankinjohtaja Börje Österberg

Helsingin Säästöpankki

Nyt jopa  
1% Lainabonus  
Helsingin  
Säästöpankista!

Tee palvelusopimus – ja edut ovat sinun!



Helsingin Säästöpankki

## Mistä rahat asuntorakentamiseen?

Tästä aiheesta järjesti Suomen Asuntoliitto keskustelutilaisuuden keväällä Helsingissä.

Alustuspuheenvuoron käytti asuntohallituksen pääjohtaja Pekka Alanen ja kommenttipuheenvuoron pankinjohtaja Lauri Suomela SYP:n johtokunnasta.

Pääjohtaja Pekka Alanen

## Asuntorahoituksen kehittämisestä

Asuntorahoituskomitea joutui ehdotuksissaan tyytymään suhteellisen vaatimattomiin esityksiin asuntorahoituksen kehittämisestä. Jo komitean asettamisen kannalta tärkein esillä ollut kysymys oli aravalainoituksen osittainen korvaaminen korkotukijärjestelmällä. Tässä asiassa, josta on käyty keskustelua jo vuosia, komitea otti saman kannan kuin välimietinnössään eli totesi, ettei korkotukijärjestelmää voida pitää asuntopoliittisesti, hallinnollisesti eikä rahoitusmahdollisuuksiltaan perusteltuna.

Komitean kannanoton taustalla oli useampia perustekijöitä, joille yhteisenä nimittäjänä oli epävarmuus kuviteltujen muutosten vaikutuksesta. Asuntopoliittiselta kannalta koko toimenpide on nähty yksinomaan valtion säästötavoitteita palvelevaksi. Aravalainojen korvaamisella rahalaitosluotoilla ei ole pyritty luomaan liikkumatilaa asuntopoliittisten uudistusten toimenpiteiden toteuttamiselle, vaan ainoastaan lieventämään niiden supistusten vaikutuksia, joita

jo on toteutettu tai jotka ovat suunnittelun alaisena. Rahoituslaitosten taholla taas on nähty, että tälle tielle lähdetessä vähitellen pyrittäisiin siirtämään entistä suurempi osa sosiaalista asuntotuotantoa koskevaa rahoitusta yhteiskunnalta rahoituslaitosten kannettavaksi. Kun yksityiskohtaista selvyyttä valtiovarainministeriön tavoitteiden tarkemmasta sisällöstä, yhtä vähän kuin toimenpiteiden kitkattomasta toimivuudestaan ei ollut, oli ymmärrettävää, että komitea päätyi järjestelmän osalta kielteiseen tulokseen.

### Aravarahoitus supistuu edelleen?

Kun tupo-päätöksen yhteydessä hallitus lupasi, että vuosien 1985 ja 1986 aravatuotanto tullaan säilyttämään noin 19 000 asunnon tasolla ja että vuokra-asuntojen suhteellista osuutta pyritään lisäämään, voidaan tältä osin keskustelun aravalainoituksesta katsoa hetkeksi laantuneen. Mitään epäilyksiä tuskin on kuitenkaan siitä,

etteikö valtiovarainministeriön taholla edelleen pohdittaisi valtion menojen supistamismahdollisuuksia myös aravatuotannon osalta.

Aravalainoitusta korvaavan korkotukijärjestelmän tyrmäämiseen ei sinänsä tarvitse merkitä, etteikö asunto-olojen kehittämisen edellyttämiä voimavaroja tarkasteltaessa huomioon tulisi ottaa niin yksityisten rahoitusmarkkinoiden kuin yhteiskunnan rahoitusmahdollisuudet. Jotta voimavarojen jaosta voitaisiin käydä täsmällistä hallittua keskustelua, edellytyksenä kuitenkin on, että ensin määritellään minkälaisiin tavoitteisiin asuntorahoituksella sinänsä pyritään ja minkälaisin keinoin nuo tavoitteet on saavutettavissa. Selvän hyväksytyin toimintamallin puitteissa kaikki rahoitukselliset toimenpiteet ovat sinänsä yhtä hyviä, kunhan niillä saavutetaan se tulos, joka myös asuntopoliittisesti on asetettu pohjaksi. Tämän vuoksi me tarvitsemme kokonaistarkastelua asuntopolitiikan tavoitteista, keinoista ja voimavaroista. Jos näiltä osin olisi käytettävissä suhteellisen selkeät linjat, vältyttäisiin siltä, että eri osapuolet epäilevät aina toisten kulkevan ketunhätä kainalossa.

Asuntorahoituskomitea totesi, että sen mahdollisuuksia tehdä pitkälle ulottuvia johtopäätöksiä asuntorahoituksen kehittämistavoitteista on vaikeuttanut rahamarkkinoilla nähtävissä olevat rakenteelliset muutospaineet. Tällaisina on pidetty kiristyvää rahoitustilannetta, markkinarahan osuuden kasvua sekä korkokehityksen epävarmuutta. Tältä pohjalta komitea joutui toteamaan, ettei nopeasti ole päästävissä toimenpiteisiin oman pää-

oman alentamiseksi asuntorahoituksessa tai laina-aikojen pidentämiseksi asunnonhankinnassa. Käytännössä tämä merkitsee, että Suomessa ensiasuntoa hankkiva nuori perhe joutuu edelleen turvautumaan asteittain tapahtuvaan asumistilan lisäämiseen perheen koon kasvaessa. Asunnonvaihtomyllly tulee siis edelleen jatkuamaan. Komitea totesi kuitenkin kauniisti, että tavoitteena tulee pitämällä tähtäyksellä olla ensiasunnon hankkijan aseman parantaminen niin pääomaosuuden alentamisen kuin myös lainoitusehtojen osalta rahoitusmahdollisuuksien muuttuessa.

#### **Annuiteetti ja korkotuki**

Käytännössä erittäin tärkeänä on kuitenkin pidettävä sinänsä ehkä vähäiseltä tuntuvaa ehdotusta siitä, että ensiasunnon hankkijoiden ja heihin verrattavien perheiden asuntolainoituksessa tulisi mahdollisimman suuressa määrin pyrkiä vallitsevista tasakuoletuslainoista annuiteetilainoihin, mahdollisuuksien mukaan vielä lainaajan loppupäätä kohden painotettuna. Annuiteetilainan merkitys näkyy nimenomaan ensimmäisinä lainoitusvuosina, jotka asunnonhankkijan kannalta ovat raskaimmat. Kahdeksan vuoden annuiteetilainan pääomakustannukset ovat ensimmäisinä vuosina suurin piirtein samanlaiset kuin 12 vuoden tasakuoletuslainassa. ASP-korkotukijärjestelmän mukaisessa 12 vuoden annuiteetilainassa pääomakustannukset ovat ensimmäisenä vuotena vain noin puolet siitä, mitä ne ovat normaalissa 8 vuoden tasakuoletuslainassa. Kun rahalaitosten edustajienkin taholta suhtauduttiin annuiteettijärjestelmän kehittämiseen

varsin myönteisesti, tähän kysymykseen tulisi tarttua tiukasti. Laskelmat osoittavat, että 12 vuoden ASP-annuiteetilainana korkotukineen antaa jo varsin hyvät lähtökohdat nuorelle perheelle pienen ensiasunnon hankkimiseen.

Nykyistä nuorten ensiasunnon hankkijoiden asuntosäästöpalkkiojärjestelmää ja siihen liittyvää korkotukea (ASP/korkotuki) pidettiin tähän mennessä saatujen kokemusten perusteella odotuksiin nähden suhteellisen hyvin toimineena järjestelmänä. Se on selvästi motivoinut nuoria säästämään asuntoa varten osoittaessaan selvän toimintalinjan, miten tavoitteeseen on päästävissä. Kun järjestelmä on ollut toistaiseksi suhteellisen lyhyen ajan käytössä, katsottiin ettei tässä vaiheessa ole syytä vetää vielä liian pitkälle meneviä johtopäätöksiä järjestelmän toimivuudesta pitkällä aikavälillä. Tämä on perusteltua nimenomaan senkin vuoksi, että vasta kulvana vuonna järjestelmän piiriin tulevat ensimmäiset 3 vuotta säästäneet nuoret eli käytännössä se ryhmä, joka on joutunut pääasiallisesti turvautumaan omaehtoiseen säästämiseen. Tärkeänä joka tapauksessa pidettiin, että nuorten ASP-korkotukijärjestelmä säilytetään omana nimenomaan nuoriin kohdistuvana tukijärjestelmänä, eikä sen puitteissa pyritä laajentamaan asuntopoliittista tukea.

Komitea käsitteli myös eräitä aravalainoitusta täydentäviä korkotukijärjestelmiä sekä nykyisen aravalainajärjestelmän kehittämistä. Täydentävällä korkotukijärjestelmällä voitaisiin edistää mm. erityisryhmille tarkoitettujen asuntojen hankintaa sekä lisätä suurten vuokranantajien haluk-

kuutta vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen rakentamiseen ja ylläpitämiseen.

Komitean ehdotuksista saadut kommentit ovat pääasiallisesti olleet myönteisiä, mutta samalla on todettu, ettei komitea juuri saanut mitään kovin kaan olennaista aikaan. Tällainen näkemys on varmasti perusteltu niiden taholta, jotka ulkoapäin seuraten odottivat radikaaleja ehdotuksia. Asuntorahoitusta tarkemmin tuntevat saattoivat kuitenkin aavistaa tuloksen jo etukäteen.

Komitean käsittelemistä kysymyksistä on kuitenkin todettava, että niillä oli ehkä suurempi periaatteellinen kuin taloudellinen merkitys. Keskustelua on käyty 200-300 miljoonan markan aravalainaosuuden korvaamisesta tai rahoituksellisista uudistuksista, jotka liikkuvat suurin piirtein samoissa luvuissa. Tarkempi pohdinta osoittaa, ettei asuntorahoituksessa sinänsä ole kysymys kansallisten voimavarojen riittävydestä tarkasteltiinpa asiaa sitten valtion tai rahoituslaitosten kannalta. Asumiseen kohdistuvat menot ovat valtion budjetissa suhteellisesti jatkuvasti alentuneet. Asuntolainojen kokonaismäärä on sen sijaan kyllä reaalisesti viime vuosina selvästi kasvanut, mutta kasvu ei ole kohdistunut asuntopoliittiselta kannalta keskeisiin rahoituskohteisiin, vaan lähinnä kustannusten nousun ja asuntojen vaihdannan mukanaan tuomaan lisärahoitustarpeeseen. Asuntoinvestointien ja korjaustoiminnan osuuden on arvioitu laskevan suhteessa kansantulon kehitykseen tämän vuosikymmenen aikana, vaikka taloudellinen kehitys olisi suhteellisen vaatimatontakin.

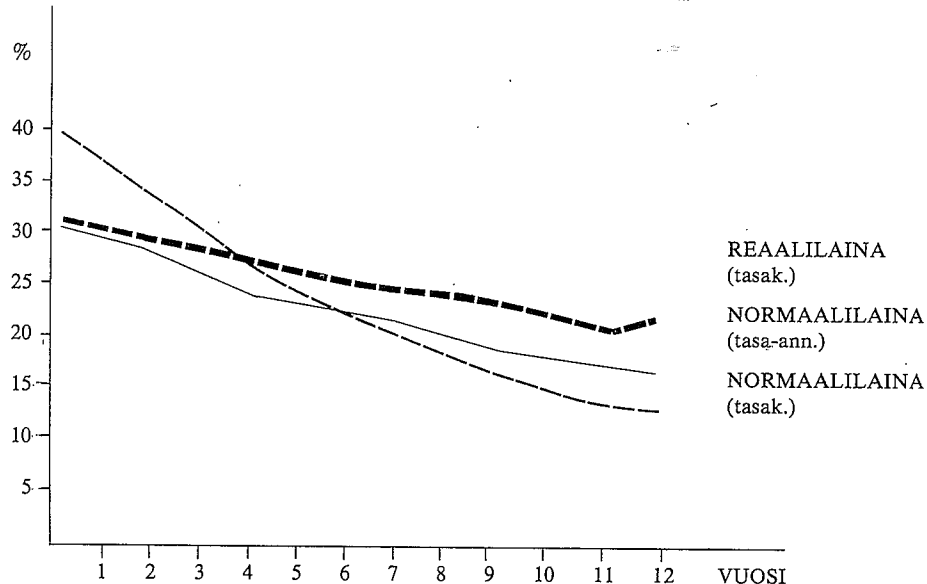
### Asunto- ja rahapolitiikan linjanveto

Asuntorahoituksen tyydyttämisen ongelmana ei näin ollen ole rahojen riittävyys sinänsä, vaan asuntolainojen epäedullisuus lainanantajan kannalta suhteessa moniin muihin lainoituskohteisiin. Tältä osin on siis kysymys asumisen ja asuntoinvestointien yhteiskuntapoliittisesta painoarvosta muiden kilpailevien vaihtoehtojen välillä. Tähän kehitykseen ei pystytä vaikuttamaan yksinomaan asuntoviranomaisten ja rahalaitosten välisin keinoin, vaan se edellyttää väistämättä valtakunnallista rahapolitiikan linjan painottamista ja myös selviä poliittisia kannanottoja.

Otan lopuksi esimerkin, joka kuvaa missä suuruusluokassa nyt keskustelun alla olleet uudistukset ovat

kokonaisrahoitusta ajatellen. Jos asuntolainojen korkoja nostetaan yhdellä prosenttiyksiköllä, se merkitsee kaikille asuntolainan saajille yhteensä noin 400 miljoonan markan lisäkustannuksia. Korkojen verovähennyksestä johtuen runsas puolet eli yli 200 miljoonaa markkaa jää tällöin välittömästi valtion tappioksi. Tällaisista muutoksista ei sanottavasti käydä keskusteluja silloin, kun rahapolitiikan kokonaislinjoja pohditaan. Niinpä viime aikaisten budjettikeskustelujenkin pääpaino on ollut nuorten perheiden lainaosuuden vähentämisessä ja sellaisten toimenpiteiden esittämisessä, joilla voitaisiin tervehdyttää pääomarakenteen johdosta heikossa asemassa olevien vuokratalojen lainarakenteen uudistaminen.

VAPAARAOITTEISEN OMISTUSASUNNON ASUMISMENOJEN OSUUS KÄYTETTÄVISSÄ OLEVISTA TULOISTA NYKYISESSÄ RAHOITUSJÄRJESTELMÄSSÄ JA REAALILAINAJÄRJESTELMÄESIMERKISSÄ



ASUNTOLUOTTOKANNAN JAKAANTUMINEN LUOTONANTAJARYHMIEN KESKEN VUOSINA 1975-1982 (MARKKAMÄÄRÄISET LUVUT VUODEN 1982 HINTATASON MUKAISINA<sup>1)</sup>)

Vuosi	Luotonantajaryhmä									
	Pankit		Vakuutuslaitokset <sup>2)</sup>		Valtio		Muut		Yhteensä	
	mmk	%	mmk	%	mmk	%	mmk	%	mmk	%
1975 <sup>2)</sup>	25.612,4	60,4	3.854,4	9,1	12.245,5	28,9	694,0	2,6	42.406,3	100,0
1976	25.802,4	57,9	4.063,0	9,1	14.022,0	31,4	734,0	1,6	44.621,4	100,0
1977	25.667,4	56,4	4.083,9	9,0	15.080,9	33,1	684,8	1,5	45.517,0	100,0
1978	27.803,0	56,2	4.168,3	8,4	16.862,5	34,1	644,3	1,3	49.478,1	100,0
1979	29.972,8	57,3	4.081,8	7,8	17.670,1	33,7	638,1	1,2	52.362,8	100,0
1980	31.091,5	58,3	4.138,2	7,8	17.437,3	32,7	648,2	1,2	53.315,2	100,0
1981	33.664,8	60,5	3.846,9	6,9	17.487,5	31,4	679,9	1,2	55.679,1	100,0
1982	37.179,3	62,0	3.990,1	6,7	18.019,8	30,1	722,5	1,2	59.911,7	100,0

Lähde: Luottokantatilasto, RT, Tilastokeskus

<sup>1)</sup> Hintatason muutosta mitattu rakennuskustannusindeksillä

<sup>2)</sup> Yhtenäinen tilastointi vuodesta 1975 lähtien

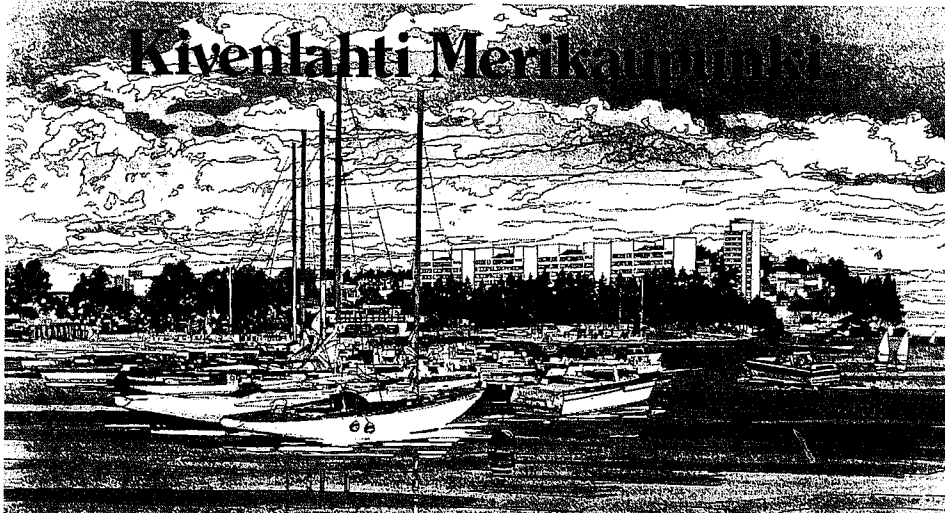
<sup>3)</sup> Ryhmään sisällytetty myös sosiaaliturvarahastot

### ENSIMMÄISEN VUODEN PÄÄOMAMENOT VAPAARAOITTEISEN JA ARAVA-ASUNNON HANKINNASSA SEKÄ NYKYISESSÄ KORKOTUKIJÄRJESTELMÄSSÄ, OSAKEASUNTO, 55 m<sup>2</sup>, 3 500 mk/m/

Lainoitustapa/lyhennysehdot <sup>1)</sup>	Ensimmäisen vuoden pääomamenot	
	mk/m <sup>2</sup> /kk	mk/kk
Vapaarahoitteinen/8 v., tasak.	40,90	2 250
Korkotuki/8 v., tasak.	35,00	1 930
Vapaarah./8 v., annuit.	32,10	1 770
Vapaarah./12 v., tasak.	31,10	1 710
Korkotuki/8 v., annuit.	26,20	1 440
Korkotuki/12 v., tasak.	25,30	1 390
Arava (30 %)/8 v., tasak.	24,20	1 330
Korkotuki/12 v., annuit.	22,60	1 240
Arava (60 %)/8 v., tasak.	13,80	760

<sup>1)</sup> Vastaantulolainan laina-aika ja lyhennystapa





## AINUTLAATUISTA ASUMISTA MEREN RANNALLA

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

**ASUNTOSÄÄTIÖ** 

Tapiontori, Tapiola puh. 45 50 911

## Asuntosäästäjän Avainedut:\*)



**ENSIMMÄISEEN OMAAN ASUNTOON:**  
SÄÄSTÄT 25%,  
YHDYSPANKISTA LOPUT

**ASUNNON PERUSKORJAUKSEEN:**  
SÄÄSTÄT 1/3,  
YHDYSPANKISTA LOPUT

**ASUNNONVAIHTOON:**  
SÄÄSTÄT 1/3,  
YHDYSPANKISTA LOPUT

Kaikissa näissä asuntolainoissa saat Yhdyspankin Avainasiakkaana \*) hyvän korkoedun: normaalkorosta 1% pois, jos säästämäsi summa on suurempi kuin laina.

\*) Avainasiakkaaksi tullaan keskittämällä raha-asioiden hoito Yhdyspankkiin ja tekemällä SYP-sopimus. Kysy konttoristamme!

**YHDYSPANKKI**

**NUORTEN ENSIASUNTOON:**  
SÄÄSTÄT 20%,  
YHDYSPANKISTA LOPUT

Myös teidän nuorten kannattaa kysyä Avainasiakkuutta, se auttaa monissa raha- ja pankki-asioiden suunnitteluissa pitkälle tulevaisuuteen.

**ARAVA JA SYP HELPOTTAVAT YHDESSÄ:**  
Yhdyspankki helpottaa kaikkien valtion Arava-lainaan oikeutettujen asunnonhankintaa entisestään: myönnetyn Aravan ja asunnon hinnan erotuksesta SYP lainaa jopa 75%, oma osuutesi on siis vain 25%!

## Ei sosiaalipolitiikkaa rahoituslaitosten lainoituksella

Johtaja  
Lauri Suomela  
SYP Johtokunta

Valtioneuvosto asetti 30.12.1982 komitean, jonka tehtävänä oli selvittää,

- minkä suuruisiksi asuntoinvestointien kokonaisrahoitus tulisi muodostumaan 1980-luvulla ja miten se kohdistuisi eri hallintomuotoihin sekä millä tavoin sen tulisi jakautua eri rahoituslähteiden kesken,
- voidaanko asuntolainojen korkotukijärjestelmää laajentaa tarkoituksenmukaisella tavalla ja voidaanko aravalainoitus korvata kokonaan tai osittain korkotukijärjestelmällä niin, että lainoituksen kohtaantuminen sekä lainaehdot ja tarvittava omarahoitusosuus eivät huonone nykyiseen tilanteeseen nähden sekä selvittää mahdollisen korkotukijärjestelmän tarkempi sisältö,
- olisiko tarpeen perustaa erityinen valtion tulo- ja menoarvion ulkopuolinen asuntorahasto sekä mitä etuja ja haittoja siitä olisi nykytilanteeseen verrattuna,
- mahdollisuudet ensiasuntoa hankivan asuntosäästäjän aseman parantamiseen, erityisesti tilanteissa, joissa asuntojen myyntihinnoissa

tapahtuu säästämisäikana voimakasta nousua,

- miten voitaisiin helpottaa ensisijaislainoituksen järjestämistä ja miltä osin rahalaitosten lainaehdotja kehittämällä voitaisiin asu-  
miskustannuksia keventää erityisesti ensimmäisinä lainavuosina; sekä
- tehdä ehdotukset niiksi lainsäädäntö- ja muiksi toimenpiteiksi, jotka selvityksen perusteella katsotaan tarpeelliseksi.

### Laaja taustatekijäin kartoitus

Asuntorahoituskomitea luovutti mietintönsä ympäristöministeri Matti Ah-teelle 14.3.1984.

Seuraavassa on syytä tarkastella, miten asuntorahoituskomitea on selviytynyt tehtävästään, joka kieltämättä on ollut sekä laaja että monitahoinen. Tässä on kuitenkin tyydyttävä vain pääpiirteittäiseen arviointiin, sillä jo yksistään mietintö käsittää 144 sivua ja liitteineen ja kokouspöytäkirjoineen se toki on vielä monta kertaa laajempi.

Työssä mukana olleena kirjoitta-

jalla on sellainen vaikutelma, että keskeiseksi asiaksi nousi kysymys siitä, voidaanko asuntolainojen korkotukijärjestelmää laajentaa tarkoituksenmukaisella tavalla ja voidaanko aravalainoitus korvata kokonaan tai osittain korkotukijärjestelmällä. Budjetin laadintaan liittyvistä syistä asuntorahoituskomitea joutui jopa antamaan tästä välimietinnön. Erityisesti valtiovarainministeriö oli kiinnostunut asiasta, mutta välimietintö oli asialle selvästi kielteinen. Kirjoittajan näkökulmasta katsoen oli ehkä valitettavaa, että valtiovarainministeriön ajatus siitä, että valtion lainoitus voitaisiin kokonaan tai osaksi korvata rahoituslaitosten antamalla luotoituksella joko heti tai asteittain, nousi niin keskeiseksi kysymykseksi. Tämä sen vuoksi, että monet muut asiat, kuten esim. asunnon vaihtajan verotuksellisen aseman pohtiminen, vuokra-asuntotuotannon pulmien selvittäminen, asuntoluottojen muihin nähden liian alhainen korkokanta ja yleensä uusien vaihtoehtojen pohtiminen ehkä jäi tämän korkotukijärjestelmän tutkimisen varjoon.

Mietinnössä on hyvää se, että taustatekijöitä on kartoitettu laajalti, niin itse asuntotuotannon määrän, laadun, kuin asunnontarvitsijan ja hänen mahdollisuuksiensa kannalta. Rohkeita ja ennakkoluulottomia päättäjiä vaan tarvitaan. Päättäjiä, jotka kuitenkin kertyneeseen aineistoon nojautuen seisovat jalat tukevasti maan pinnalla, mutteivat haarojaan myöten.

#### **Ei korkotukijärjestelmää aravalainoituksen tilalle**

Seuraavassa eräitä mietteitä siitä, mi-

ten asuntorahoituskomitea on selvinnyt sille asetetuista tehtävistä.

Korkotukijärjestelmästä komitea on todennut, ettei aravalainoitusta korvaavaa korkotukijärjestelmää voida pitää asuntopoliittisesti, hallinnollisesti eikä rahoitusmahdollisuuksiltaan perusteltuna. Näin ollen välimietinnön mukainen kanta on tarkistuksen jälkeenkin jäänyt voimaan. Tältä osin mietintöön liittyy jäsen Tuomiston eriävä mielipide.

On huomattava, että komitea on perustellut kielteistä kantaansa sekä asuntopoliittisin, hallinnollisin että rahoitusmahdollisuuksien mukaisin perustein. Onkin aika vaikea ymmärtää, että rahoituslaitosten toimenpitein voitaisiin soveltaa sellaisia pitkiä lainojen maksuaikoja, alhaisia korkoja ja lyhennysohjelmia, kuin mitä valtion asuntolainoitus edellyttää. Ensi-reaktiot rahoituslaitosten osalta ovatkin olleet sen suuntaisia, ettei sosiaalipolitiikkaa voida harjoittaa rahoituslaitosten lainoituksen kautta, vaan se kuuluu niin meillä kuin muualsakin valtion rahoituksen piiriin tarkoituksenmukaisessa määrin. Tästä mietinnössä on riittävästi selvitystä ulkomailla sovelletun käytännön osalta.

Ensiasuntoa hankkivan asuntosäästäjän asemaan ja sen parantamiseen komitea on paneutunut intensiivisesti. Se on myös hankkinut sen tiedon, mikä tähänastisesta sovellutuksesta on saatavissa. Tämä tieto on kauttaaltaan positiivista. Yleisvaikutelmaksi jää se, että ensiasunnonsäästäjän asema on ratkaisevasti parantunut entiseen aikaan verrattuna ja on ihme, jos nuori ensiasunnonsäästäjä ei käytä hyväkseen hänelle tarjottuja etuja.

Nykyisillä ehdoilla asunnon hankkiminen on mahdollista sekä rahoitukSELLISESTI varmaa. Koska ensiasunnonsäästäjällä usein asunnonhankinta liittyy perheen perustamisen yhteyteen, ovat tietysti ensimmäisten vuosien rahoitukselliset paineet kalustohankintoihin ja perheen perustamiseen alkuvuosina suuret. Tämän vuoksi komitea ehdottaa, että näissä lainoissa ja ehkä muissakin lainoissa siirryttäisiin lyhennyksissä ns. annuiteetti-periaatteeseen eli kuoletusten ja korkojen tasaiseen jakautumiseen laina-aikana vuosikuoletusten sijasta. Eikä tietysti takapainoitteisen lyhennysohjelman soveltaminen sekään saisi olla pois suljettu.

#### **Asuntorahasto — silmäkääntötempu**

Muuten mietinnössä todetaan, että asuntolainoituksen omarahoitusosuu-den alentaminen, lainan saaminen nykyistä pitemmäksi aikaa tai jopa alhaisemmalla korolla kuin nykyisin, ei näytä mahdolliselta. Rahamarkkinoiden muuttuminen korkeamman koron suuntaan niin anto- kuin otto-lainauksen osalta, rahoituslaitosten laina-aikojen jo tapahtunut huomattava pidentyminen samaan aikaan kun valtion laina-ajat ovat menneisyyteen verrattuna lyhentyneet ja muutenkin muuttuneet henkilökohtaisiksi lainoiksi, eivät tue näitä toiveita.

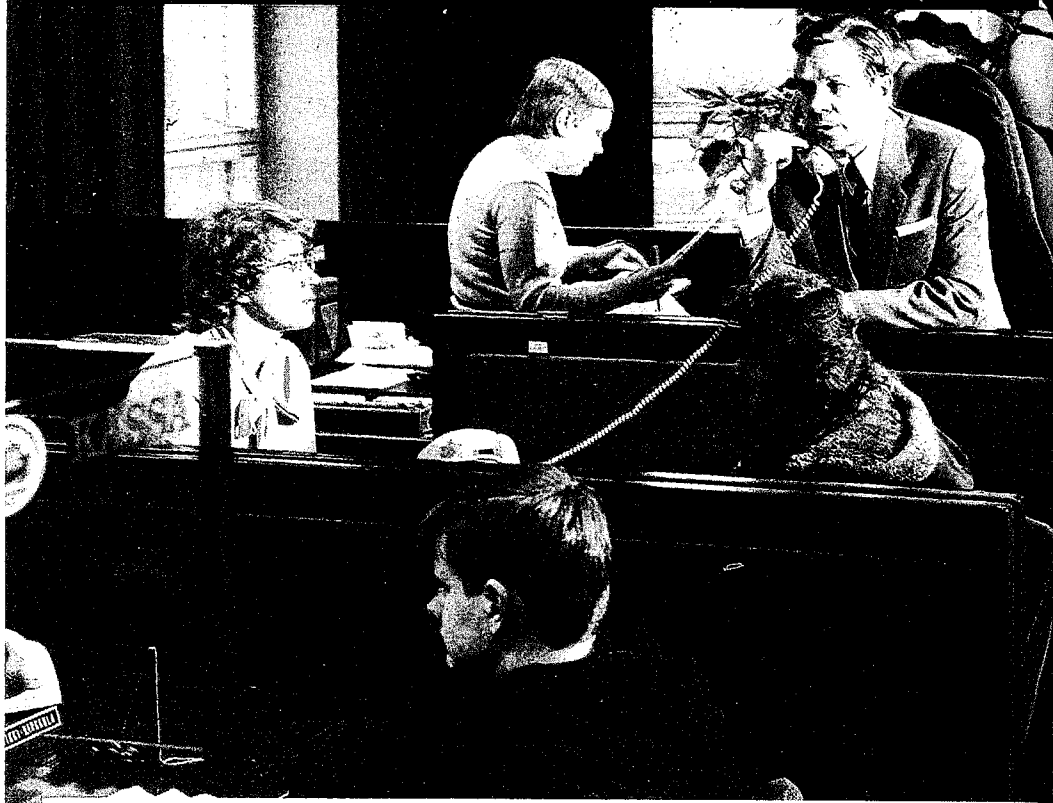
Kysymykseen, olisiko tarpeen perustaa erityinen valtion tulo- ja menoarvion ulkopuolinen asuntorahasto, komitea ei ota kantaa. Se ei kuitenkaan ole nähnyt mitään etuja täl-

laisen rahaston perustamisesta, ellei oteta lukuun sitä, että se saattaisi olla eräänlainen budjettitekninen silmäkääntötempu. Asuntorahastomallina valtionvaroista myönnettävät asuntolainat eivät rasittaisi tulo- ja menoarvion loppusummaa muuta kuin siltä osin, kuin rahaston pääomaa kartutetaan siirroilla valtion varoista asuntorahastoon. Vastaavasti myönnettävän asuntolainojen lyhennykset ja korot jäisivät tulo- ja menoarvioon merkittämättä. Asuntorahasto ei näin ollen olisi uusi lainoja myöntävä viranomainen, vaan lähinnä vaihtoehtoinen budjettitekninen ratkaisu nykyiselle järjestelmälle ja aravalainoja korvaavalle korkotukijärjestelmälle. Mietinnössä todetaan kuitenkin, että rahastolle voitaisiin laissa säätää myös mahdollisuus ottaa lainaa. Laina voisi olla obligaatiolainaa tai velkakirjalainaa. Laina voitaisiin ottaa joko kotimaisilta ja ulkomaisilta rahoituslaitoksilta.

Periaatteessa laina voitaisiin ottaa myös yleisöobligatioina. Lainan ottamisesta päättäisi valtioneuvosto. Tämä lisäys huomioonottaen ollaankin sitten jo kokonaispaketissa eli siinä, kuinka paljon rahoituslaitokset kotimaassa yleensä voivat osallistua valtion rahoitukseen. Olkootpa se sitten minkämuotoista tahansa.

Kaikenkaikkiaan voitaneen sanoa, että asuntorahoituskomitean mietintö on laaja ja se sisältää paljon tausta-aineistoa, jota toivon mukaan tullaan jatkossa hyödyntämään. Sen se on ansainnut.

# Suur-Helsingin Osuuspankki tarjoaa ammattitaitoa asunnonhankkijan käyttöön



Suur-Helsingin Osuuspankki perustettiin vuonna 1946 hoitamaan asuntojen hankinnan rahoitusta. Kuluneina vilkkaan rakentamisen vuosikymmeninä

SHOP on hankkinut runsaasti kokemusta pääkaupunkiseudun asunnonhankkijoiden neuvonantajana ja asuntolainojen järjestelijänä.

Asuntorahoitus on tänäkin päivänä tärkeä osa SHOP:n toimintaa. Asiakkaidemme käytössä on Helsingin, Espoon ja Vantaan alueella 40 konttoria, jotka palvelevat asuntoasioissa niin ensiasunnon ostajia ja asunnon vaihtajia kuin rakennusalan yrityksiäkin.

Tervetuloa Suur-Helsingin Osuuspankkiin neuvottelemaan!

## SUUR·HELSINGIN OSUUSPANKKI

Rineästi kasvava paikallispankki

## Asuntojen markkinoinnin uusista säännöksistä

Toimitusjohtaja Tapio Koivula  
Suur-Helsingin Osuuspankki

Vuoden 1984 alussa tuli voimaan laki kuluttajasuojalain muuttamisesta. Tämä laki ja sen perusteella annettu asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista toivat asuntokaupat kuluttajasuojalain piiriin. Tämä uusi kuluttajasuojalain laajennus koskee kuitenkin vain elinkeinoharjoittajaa, joka ammattimaisesti harjoittaa kiinteistönvälitystä. Pankkien sekä kunnan ja muun julkisoikeudellisen yhteisön harjoittama asuntojen markkinointi kuuluu siten asetuksen piiriin. Sen sijaan yksityisen henkilön myydessä omaa asuntoaan, esimerkiksi vaikkapa lehti-ilmoituksen välityksellä, on kysymyksessä tapaus, jossa kuluttajasuojalainsäädäntöä ei ole katsottu tarpeelliseksi. Sen sijaan kuluttajasuojan piiriin on otettu sekä vanhojen asuntojen kauppa, että uustuotanto.

Asuntokauppaa koskevan kuluttajasuojalainsäädännön tarkoituksena on velvoittaa asuntokauppiat antamaan asunnosta, kaupan ehdoista ja asumisviihtyvyyteen vaikuttavista teki-joistä sellaiset tiedot, joilla on olennaista merkitystä kuluttajien harkitessa asunnon ostoa. Tavoitteena on myös helpottaa kuluttajien mahdol-

lisuuksia verrata eri myyntikohteita toisiinsa.

Asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista koskee kaupan-tekkoa edeltävää markkinointivaihetta eli ilmoittelua ja asunnon esittelyä. Ilmoitteluvaiheessa annettavat tiedot vaikuttavat selvästi siihen, kiinnostuuko kuluttaja myyntikohteesta ja ryhtyykö hän ottamaan siitä tarkempaa selkoa. Esittelyvaiheessa annettavat tiedot puolestaan vaikuttavat suoranaisesti kuluttajan ostopäätökseen. Sen sijaan se vaihe, jolloin myyjä ja yksittäinen ostaja ryhtyvät tarkemmin neuvottelemaan kaupan ehdoista, ei enää kuulu asetuksen piiriin. Elinkeinoharjoittajan oman liiketoiminnan, esimerkiksi asuntosäästötoiminnan mainostaminen samoin kuin yleisluontoinen, kokonaisia asuntoalueita koskeva markkinointikaan ei kuulu asetuksen piiriin.

### Ilmoittelu

Asuntokauppaa koskevassa ilmoittelussa ja esitteissä on asetuksen mukaan annettava sellaiset tiedot myyntikohteesta, että kuluttajat voivat jos sen perusteella suorittaa vertailua ja

karsintaa. Ilmoittelusta tulee ilmetä myyntikohteen tyyppi eli onko myytävänä pientalo, kerrostaloasunto, vapaa-ajan asunto tai rakentamaton maa-alue. Kerrostaloasunnon luonne on mahdollista ilmaista maininnalla, missä kerroksessa asunto sijaitsee. Asunnon sijaintikunta sekä kylä, kaupunginosa tai muunlainen kohteen sijaintia ilmaiseva tieto täytyy sisällyttää myöskin asuntoilmoitteluun. Tarkkaa osoitetta ei sen sijaan tarvita. Asunnon pinta-ala ja huoneluku sekä rakentamattomista maa-alueista ja vapaa-ajan asuntojen maa-alueista pinta-ala tiedot on niinkään ilmoitettava.

Hinnan ilmoittaminen asuntoilmoituksessa ei ole välttämätöntä, mutta jos näin tehdään, se on ilmoitettava myyntihinnan lisäksi myöskin velattomana.

Ilmoituksessa on edelleen oltava maininta siitä, onko asunto myytävänä keskeneräinen tai sen varustus olennaisesti puutteellinen verrattuna siihen, mitä vastaavanlaiseen asuntoon samalla paikkakunnalla tavannumukaisesti kuuluu. Vuokralaisista tulee niinkään mainita samoin kuin siitä, sijaitseeko pientalo tai vapaa-ajan asunto vuokramaalla. Mikäli kysymyksessä on suunnitteilla tai rakenteilla oleva asunto, on ilmoittelusta selvittävä asunnon arvioitu valmistumisaika. Myös markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja osoite on käytävä ilmoituksesta ilmi.

#### **Esite ja esittelytilaisuus**

Ostajaehdokkaan tullessa tutustumaan asuntoon, on hänellä oltava nähtävänä esite. Tällainen asunnon esittelytilaisuus voi tapahtua joko myyn-

tikohteessa tai muualla. Jokaiselle asunnosta kiinnostuneelle ei omaa esitettä ole tarpeellista luovuttaa, kunhan se vain on esittelytilaisuudessa nähtävänä.

Esitteestä tulee selvittää asunnon tyyppi, onko myyntikohteena kiinteistö, kiinteistön määräosa, määräala, vuokramaalla oleva rakennus vai asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet. Edelleen esitteestä tulee käydä selville, miten asunto vapautuu ostajan käyttöön tai mikä on asunnon arvioitu valmistumisaika. Hinta on esitteessä ilmoitettava velattomana. Tarkoituksena kuitenkin ei ole estää mahdollisia ostajia ostajan ja myyjän neuvotteluja lopullisesta kauppahinnasta tai tarjouskilpailua. Suunnitteilla tai rakenteilla olevien asuntojen osalta on ilmoitettava rakennusaikaisen maksuohjelman maksuerätaulukko.

Asunnon myyjä veloitetaan asetuksen mukaan myöskin antamaan esitteessä tietoja asuin ympäristöstä, mm. asuinalueen kaavoitustilanteesta, keskeisistä liikenneyhteyksistä ja alueen palveluksista. Kuluttajan kannalta lienee merkitystä niillä kaavoitusta koskevilla tiedoilla, jotka vaikuttavat asunnon arvoon ja asumisviihtyvyyteen. Asunnon läheisyyteen kaavoitettu teollisuusalue tai kaavamuu-tos tähän suuntaan on tyypillisesti sellainen asia, joka on esitteessä kerrottava. Samoin asunnon välittömään läheisyyteen rakennettava liikenteen valtavyylä on ilmeisesti olennainen asumisviihtyvyyteen liittyvä tekijä. Koska asunnon markkinoijakaan ei pysty aina antamaan yksityiskohtaisia tietoja kaavoituksesta ja varsinkin vireillä olevista muutoksista, on

asetuksen mukaan esitteessä ilmoitettava se viranomaislainen, jolta asunnon ostaja voi saada lisätietoja kaavoituksesta. Kaavoitustietojen antaminen on katsottu kuitenkin tarpeettomaksi silloin, kun se asunnon sijainnin huomioon ottaen ei ole välttämätöntä. Tällainen tilannehan on esimerkiksi Helsingin keskustassa sijaitsevaa asuntoa myytävänä eli kun asuma-alueen asumisviihtyvyyteen vaikuttava lähiympäristö on jo valmiiksi rakennettu. Jos kuitenkin asunnon vieressä sijaitsevaa puistoaluetta ollaan kaavoittamassa muuhun käyttöön, on tällaisesta seikasta mainittava esitteessä.

Keskeisillä liikenneyhteyksillä, jotka tulevat esitteessä mainita, tarkoitetaan lähinnä joukkoliikenneyhteyksiä lähimpään taajamaan tai kunnan hallinnolliseen tai kaupalliseen keskukseen. Palveluksista tulee mainita erityisesti lähietäisyydellä sijaitsevat lasten päivähoitopaikat, koulut ja terveyspalvelut sekä etäisyys lähimpään päivittäistavarakauppaan. Näitä tietoja ei kuitenkaan tarvitse antaa, jos asunto sijaitsee sellaisessa keskuksessa, johon alueen palvelukset ovat suurelta osin keskittyneet tai silloin, kun liikenneyhteydet ja palvelukset ovat hyvin runsaita, kuten esimerkiksi Helsingin keskustassa.

Esitteestäkin on, kuten ilmoittelusta, käytävä selville myyjän nimi, osoite ja lisäksi puhelinnumero.

#### **Maa-alueen myyntiesitteen lisätiedot**

Maa-aluetta myytävänä tulee esitteessä mainita kaikki myytävällä maa-alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat. Lisäksi tulee esitteessä olla kaikki rajoitukset maa-alueen käytöstä

ja luovutuksesta, jotka aiheutuvat rakennuslainsäädännöstä, valtion lainoittamasta asuntotuotannosta tai vuokrasopimuksesta. Ostajan maksettavaksi tulevat yhteiskunnan perimät maksut, kuten viemäri-, vesijohto-, puhtaanapito- ja katumaksut, on aina mainittava. Sama koskee kaikkia rasisitteita, kuten esimerkiksi ulkopuolisten kulkuoikeuksia myytävän alueen läpi.

Ilmoitettavaksi määrätty rakennuksen valmistumisaika voi koskea sekä vanhaa että rakenteilla tai suunnitteilla olevaa rakennusta. Mikäli tällöin ei tarkkaa valmistumisaikaa tiedetä luotettavasti, on kuitenkin arvioitu valmistumisaika ilmoitettava.

Pääasiallinen rakennusmateriaali, kattotyyppi, ja katon päällystemateriaali, lämmitysjärjestelmä sekä keskimääräiset lämmityskustannukset tai suunnitteilla tai rakenteilla olevasta rakennuksesta arvio niistä ovat asioita, joiden tulee käydä esitteestä ilmi. Rakennuksen huoneluku ja pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin kuuluvat niinkään asuntorakennuksen myyntiesitteeseen.

Kiinteistön tai vastaavan myyntiesittelytilaisuudessa on esitteen lisäksi oltava aina nähtävillä kartta ja selvitys myytävän alueen rajoista, maa-alueen vuokrasopimus, suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon kalusteita, varusteita ja pinnoitteita koskeva seloste sekä asuinrakennuksen pohjapiirros.

#### **Asunto-osakkeiden myyntiesitteen lisätiedot**

Asunto-osakkeita ja -osuuksia markkinoitaessa on esitteessä oltava sa-

moja tietoja, mitkä tähän asti ovat isännöitsijätodistuksessa olleet näkyvissä. Näiden lisäksi täytyy esitteessä mainita pientaloasunnon kysymyksessä ollessa kattotyyppi ja katon päällystämateriaali sekä yhtiölle kuuluvat, asukkaiden käytössä olevat pysäköintitilat, asunnon käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset sekä yhtiöllä tai osakkeenomistajalla oleva lunastusoikeus. Myytävien osakkeiden osalle tulevan osuuden yhtiön veloista tulee niinkään näkyä esitteestä sekä mahdollisuus maksaa tämä osuus yhtiölle.

Tärkeä tieto ostajalle on myöskin esitteestä ilmenevät ne yhteisön velvoitteet, jotka voivat myöhemmin aiheuttaa osakkeen omistajalle tai osuuskunnan jäsenelle kustannuksia, kuten myöhemmin toteutettavien autopaikkojen rakentaminen. Niinkään toimeenpantaviksi sovitut peruskorjaukset ja uudistukset, lähinnä arvioitu toteutumisaikajankohta, on käytävä ilmi esitteestä.

Esittelytilaisuudessa on taasen oltava nähtävänä yhtiöjärjestys tai osuuskunnan säännöt, viimeinen tilinpäätös sekä yhtiön taloudellisen aseman arvioimiseen mahdolliset tarvittavat muut selvitykset tai uudisrakennuksesta yhteisön taloussuunnitelma sekä rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste. Asunnon pohjapiirros kuuluu myöskin esittelyaineistoon.

Asetuksen 6 §:n mukaan on esittelyaineistossa erikseen mainittava selaisesta poikkeuksellisesta myyntikohteen arvoa tai asumisviihtyvyyttä vähentävistä tekijöistä, joihin ostajat eivät ehkä osaa kiinnittää huomiota sen vuoksi, että asunto oletetaan yleisesti näiltä kohdin olevan kunnossa. Asetuksessa ilmoitettavaksi vaaditut tiedot on annettava myös markkinointaessa sellaista asuntoa, joka ei vielä ole valmis. Jos myyjä varaa itselleen mahdollisuuden muuttaa suunnitteilla tai rakenteilla olevan myyntikohteen ominaisuuksia tai kaupan ehtoja, on tästä esitteessä selvästi mainittava.

Vaikka huomattavassa osassa asuntokauppaa myyjien antama informaatio on jo nykyisinkin jo oleellisilta osiltaan ollutkin, etenkin uusien asuntojen osalta, uuden lain ja asetuksen mukaista, lisää tämä uusi lainsäädäntö nyt varmasti asuntokaupan selkeyttä ja turvallisuutta. Onhan usean asunnonostajan kohdalla kysymys harvoin kohdalle sattuvasta, hänelle suuria taloudellisia arvoja edustavasta asiasta. Ilmeisesti aikaa myöten tämä elinkeinonharjoittajan asuntokauppaa koskeva kuluttajansuoja tulee vaikuttamaan myöskin siihen huomattavaan osaan asuntokaupankäyntiä, joka nykyisin käydään suoraan ostajan ja myyjän välillä ilman asuntokauppiiaan mukanaoloa.

75  
SAMPO  
VUOTTA

Turvallisuus syntyy teoista.



**SAMPO-YHTIÖT**

- yhtä lähellä kuin lähin puhelin

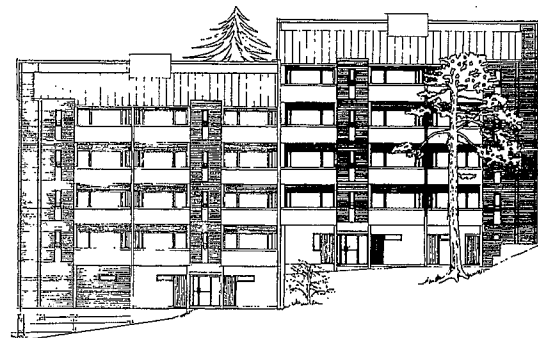
## PUOLIMATKAN ASUNTO- TUOTANTOA ESPOOSSA

### LEPPÄVAARA As. Oy Vallikatu 2

Leppävaaran Vallikallioon, hyvien liikenneyhteyksien varrelle, valmistuu syksyllä -85 kaksi viisikerroksista kerrostaloa. Rakentaminen alkaa syyskuussa -84. As. Oy Vallikatu 2:n huoneistoissa on valinnanvaraa yksioista isoihin perheasuntoihin. Talojen julkisivut ovat punatiiltä ja puuta. Vallikallion vehreä ympäristö tarjoaa ihanteelliset mahdollisuudet ulkoiluun ja Leppävaaran taajama-alue monipuoliset palvelut.

Alustavat huoneistosuunnitelmat	
1 h+kk+s	30,5 m <sup>2</sup>
2 h+kk+s	43,0 m <sup>2</sup>
2 h+k+s	58,5 m <sup>2</sup>
3 h+k+s	72,0 m <sup>2</sup>
4 h+k+s	91,5 m <sup>2</sup>

Asuntosäästäntä ja rahoitus: Yhdyspankki



**TIETO**  
HYVÄSTÄ  
ASUMISESTA

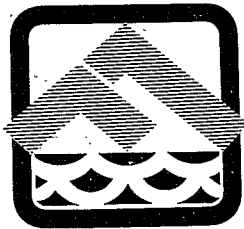
**PUOLIMATKA**

Asuntomyynti:  
Mikonkatu 8 A II krs.  
puh. 658 122

# Asuntomessut raottaa ovea tulevaan:

Vuosi 1984 on asuntomessujen väli vuosi. Mutta uutta suunnitellaan ja rakennetaan koko ajan!

## Tule kylään Jyväskylään 1985.

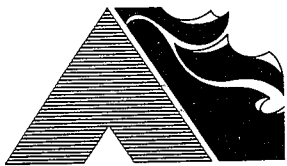


Kerrostalo vai pientalo? Raja-aita hämärtyy, kun molempien asumistapojen parhaat puolet yhdistetään uudenaikaiseksi asumismuodoksi.

Asukkaiden ja suunnittelijoiden yhteistyönä messualueelle syntyy myös yhteisasumisen kokeilu. Kullakin perheellä on oma asunto, mutta osa toiminnoista järjestetään yhteistiloihin. Kiinnostava asumismuoto tulevaisuuden pienille perheille? Kokeiluun liittyy seurantatutkimus.

Lisäksi valmistalojen rakentajat esittelevät uusia ratkaisujaan 21 omakotitalon voimin.

## Asumisen uudet aallot Imatralla 1986.



Asuminen ja työ ovat ihmisen perustarpeita. Mutta esimerkiksi työmatkat eivät aina ole välttämättömiä. Asuntomessujen yrityskoh-teissa esitellään ratkaisuja, joissa työ ja asuminen on sovitettu samaan pihapiiriin.

Ensimmäistä kertaa on mukana myös maatalo-kohteita, joissa etsitään ratkaisuja viljelijäper-heiden asumistarpeisiin.

Varsinainen messualue on 20–30-lukujen asun-toalue, joka peruskorjataan ja täydennysraken-netaan mahdollisimman paljon entistä säilyttäen.

Ratkaisuissa otetaan huomioon mm. invalidien ja vanhusten tarpeet.

### OSUUSKUNTA ASUNTOMESSUT

Ratamestarinkatu 13, 00520 Helsinki, puh. (90) 141 255

## Asuntomessut Jyväskylässä 12.7. — 11.8. 1985

Vuoden 1985 valtakunnalliset asun-to-messut järjestetään Jyväskylän Kuok-kalassa Osuuskunta Asuntomessujen ja Jyväskylän kaupungin yhteistyönä.

Kuokkalan alue Jyväsjärven ja Päi-jänteen välissä on kaupungin tär-kein kasvualue tulevina vuosina, ja se on suunniteltu 15.000 asukkaan kau-punginosaksi. Messualue on osa Kuok-kalaa ja käsittää n. 170 asuntoa n. 10 hehtaarin alueella.

Messualueen rakennuskorttelit sijoit-tuvat hevosenkengän muotoon metsäi-seen, loivaan rinnemaastoon, joka avautuu alueen keskeiselle alanteelle rakennettavaan puisto- ja ulkoilualu-eseen.

Asuntomessujen tarkoituksena on esitellä uusia, tutkittuja asuntoratkai-suja kaikilta osin valmiiksi toteutetu-la asuntoalueella. Erikoisteemoina ovat ensinnäkin kerros- ja pientalotyyp-pien välimuodot, joissa on yhdistetty kum-mankin talotyypin parhaita puolia. Tällaisia uusia ratkaisuja on etsitty mm. järjestäjien toimesta pidetyn arkkitehtikilpailun avulla, ja tuloksena tästä alueelle rakennetaan 43 asunnon kort-teli.

Toisena teemana on mainittava yh-teisasumisen kokeilu, jossa tulevien

asukkaiden toivomusten mukaisesti si-joitetaan tavallista enemmän tiloja ja toimintoja yhteistiloiksi, ja vastaavasti nipistetään asuntoja hieman. Kokeiluun liittyy asukkaiden ja suunnittelijain yhteistyön lisäksi seurantatutkimus, jo-ta tekee Jyväskylän yliopisto.

Mielenkiintoinen ja asuntomessuilla ensimmäisen kerran käyttöön otettu toteutustapa on 18 asunnon korttelin toteuttamiseksi meneillään oleva ns. ranskalainen totaaliurakkakilpailu.

Siinä on etukäteen asetettu asun-noille hintakatto, ja sen puitteissa laadultaan parhaan suunnitelman esit-tävä rakennusyritys voittaa kilpailun ja toteuttaa kohteen.

Omakotitaloja messualueelle raken-netaan 21 kappaletta. Ne edustavat kattavasti erilaisia rakenne- ja esival-misteisuusvaihtoehtoja sekä tärkeim-pien valtakunnallisten ja Keski-Suo-men seudullisten talonrakentajien ja materiaalityöntekijöiden tuotantoa. Oma-kotitalot ryhmittyvät pihakadun var-teen.

Asuntomessut pyrkivät paitsi esit-telemään suurelle yleisölle hyviä asun-to- ja asuntoalue-esimerkkejä, myös herättämään yleistä keskustelua asun-toasioista. Jyväskylän asuntomessujen

# Rakentamisen tietokirjoja

Rakennusalaalta ilmestyi ennen kesää 1984 runsaasti uutta kirjallisuutta Rakentajain Kustannus Oy:n toimesta.

Loma-asunnon ja hirsirakentamisen oppaiden lisäksi tuli markkinoille laaja selvitys rakennusten energiatalouden valinnoista.

Rakennusten energiataloudelliset valinnat -kirja on vertailutyökalu energianeuvojille, suunnittelijoille ja tutkijoille.

Rakennushankkeen energiataloudellisia valintoja ovat mm. lämmitystavan ja lämmöntalteenottotavan valinnat. Kirjan avulla pystytään tutkimaan vaihe vaiheelta, mikä valinta on edullisin yksityistaloudessa missäkin tapauksessa. Valintajärjestelmä koostuu lähtötietokortistosta, toimenpidekortistosta, lomakkeista ja suosituksesta valinnan kuluksi. Tutkimus on tehty Tampereen TKK:ssa.

jatkoa ed. sivulta

yhteydessä keskusteltavaksi on edellä mainittujen seikkojen ohella ajateltu erityisesti otettavaksi vihersuunnittelu ja -rakentaminen sekä pientalorakentamisen kustannukset. Myös Jyväskylän naapurikunnassa Multialla tehty kun-

## Rakennusalan ATK-ohjelmat on kartoitettu

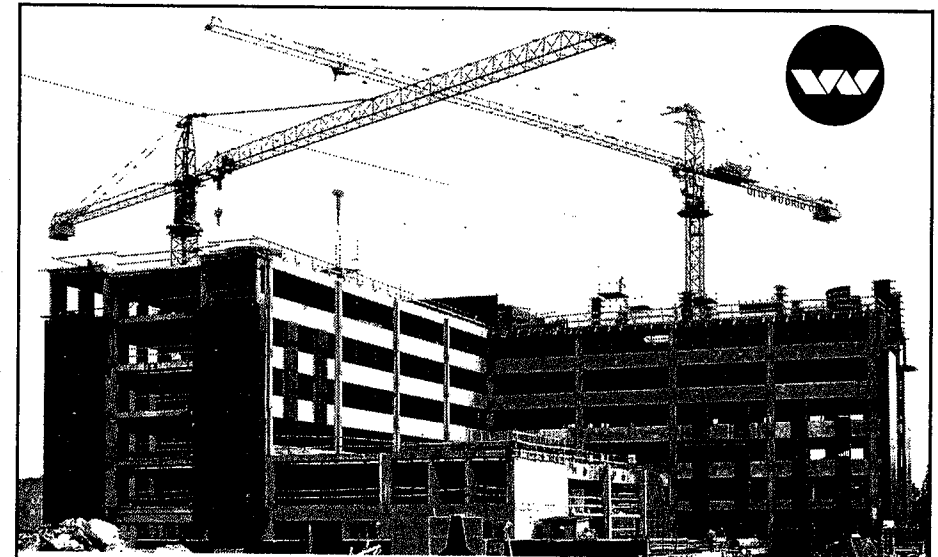
Tietokoneaika on astunut rakennus- alalle jäädäkseen. Tulevaisuudessa mikrot leviävät työmaille. Määrälaskenta, hinnoittelu, laskelmien teko ja tekstin tulostus hoidetaan yhä useammin tietokoneella. CAD, tietokoneavusteinen suunnittelu, on tätä päivää.

Rakentajain Kustannus Oy ja VTT:n rakennustalouden laboratorio ovat yhdessä laatineet laajan tilannekartoituksen rakennusalan ATK-ohjelmista. Teoksessa on esitelty 320 ohjelman käyttötarkoitus, toiminta ja hinta sekä tarvittavan tietokonelaitteiston vaatimukset.

Kirja on tarkoitettu kaikille, jotka aikovat hankkia tietokoneita ja joilla sellaiset jo on. Valmiiden ohjelmien käyttö kun on usein halvempaa, kuin niiden kehittäminen itse.

takeskuksen kehittämistyö ja meneillään olevat aluearkkitehti- ja pienorakennuskeskuskokeilu tuodaan esille.

Asuntomessut Jyväskylässä ovat järjestyksessä 17. asuntomessut.



## OTTO WUORIO OY ON RAKENTAJA

- Urakoi
- Suunnittelee ja rakentaa eli KVR-urakoi
- Saneeraa ja korjaa
- Tekee vaativatkin erikoistyöt
- Toteuttaa omaa asuntotuotantoa

**Olkoon kohteenne suuri tai pieni, meillä suunnitelmanne toteutus on kokeneissa käsissä.**

### OTTO WUORIO OY

Kutomotie 16-18  
00380 HELSINKI 38  
Puh. 558 011

# Vuoden 1984 asuntolainajako

Asuntohallitus on 9.3.1984 tehnyt päätökset kuluvan vuoden talokohtaisista lainoista ja osoittanut samalla kunnille määrärahat omakotilainojen myöntämistä varten.

## Myönnetty lainat

Asuntohallituksen tekemien lainapäätösten perusteella on lainoitettavaksi hyväksytty n. 17 000 asuntoa. Määrä tulee vuoden aikana nousemaan n. 18 500 asuntoon, kun mukaan lasketaan lainat opiskelija-asuntojen rakentamista ja paluumuuttajien omakoti- ja osakelainoitusta varten.

Näiden 18 500 asunnon lainalajeittaisen jakautuman arvioidaan muodostuvan seuraavaksi:

— vuokra-asuntoja	7 700
(ml. n. 1000 opiskelija-as.)	
— asunto-osakeyhtiö-asuntoja	5 500
— omakotitaloja	5 300
(ml. n. 400 paluumuuttajalainaa)	
Yhteensä	18 500

## Lisää vuokra-asuntoja

Myönnettävien lainojen kokonaismäärä on kasvanut edellisen vuoden 17 000

asunnosta 1 500 asunnolla, mikä lisäys kohdistuu lähes kokonaisuudessaan vuokra-asuntotuotantoon. Omakotitalojen lainoitus on laskenut hieman edellisestä vuodesta.

## Asuntorakentaminen v. 1984

Kuluvan vuoden tavoitteeksi on asetettu 19 000 arava-asunnon rakentamisen aloittaminen, mikä on noin 1 000 asuntoa vähemmän kuin viime vuonna alkaneen tuotannon määrä. Tavoite arvioidaan saavutettavan, kun siihen luetaan mukaan aikaisemmilta vuosilta tälle vuodelle alkaviksi siirtyneet kohteet. Alkavan asuntotuotannon kokonaistavoitteeksi vapaarahoitteinen asuntotuotanto mukaan lukien on käyttösuunnitelmassa tälle vuodelle vahvistettu 45 000 asuntoa. Määrä saattaa kuitenkin osoittautua liian alhaiseksi erityisesti vapaarahoitteisen tuotannon osalta.

## Perusteena kuntien ja lääninhallitusten kannanotot

Lainoituskohteiden valinnassa on pääsääntöisesti noudatettu kuntien esittämää kohteiden keskinäistä tärkeysjärjestystä. Läänien sisäisessä alueel-

## LÄÄNIKIINTIÖT JA ASUNTOHALLITUKSEN LAINAJAKO 9.3.1984

	Kiintiö.		Kiintiö		Kiintiöiden erotus		Lainajako		Asuntoja	
	1983	1984	1983	1984	1983/84	1983/84	1 000 mk	%	Kpl	%
	%	%	1 000 mk	1 000 mk	%-yks.	1 000 mk	1 000 mk	%	Kpl	%
Uudenmaan	23,9	24,2	416 240	416 240	+ 0,3	+ 5 160	484 123	25,2	4 217	24,9
Pks	14,335	16,2	278 640	278 640	+ 1,9	+ 32 078	330 688	17,2	2 855	16,8
Muu	9,565	8,0	137 600	137 600	— 1,5	— 26 918	153 435	8,0	1 383	8,1
Turun ja Porin	13,7	13,3	228 760	228 760	— 0,4	— 6 880	246 143	12,8	2 129	12,6
Hämeen	13,7	13,7	235 640	235 640	± 0	± 0	250 286	13,0	2 261	13,3
Kymen	6,8	6,7	115 240	115 240	— 0,1	— 1 720	124 357	6,5	1 086	6,4
Mikkelin	4,4	4,5	77 400	77 400	+ 0,1	+ 1 720	81 839	4,3	731	4,3
Pohjois-Karjalan	4,0	4,1	70 520	70 520	+ 0,1	+ 1 720	82 867	4,3	754	4,4
Kuopion	5,3	5,6	96 320	96 320	+ 0,3	+ 5 160	108 105	5,6	998	5,9
Keski-Suomen	5,1	5,2	89 440	89 440	+ 0,1	+ 1 720	101 971	5,3	995	5,9
Vaasan	8,6	8,0	137 600	137 600	— 0,6	— 10 320	151 233	7,9	1 286	7,6
Oulun	9,5	9,7	166 840	166 840	+ 0,2	+ 3 440	190 203	9,9	1 665	9,8
Lapin	5,0	5,0	86 000	86 000	± 0	± 0	99 765	5,2	827	4,9
Yhteensä	100,0	100,0	1 720 000	1 720 000	± 0	± 0	1 920 892	100,0	16 949	100,0

lisessa jaossa on erityismäärärahan kohdentamisessa otettu huomioon lääninhallitusten lausunnoissaan esittämiä näkökohtia.

## Aloittamisajankohdan lykkääminen

Valtioneuvoston päätöksessä on määrätty, että 2 300 omakotitalon rakennustyö saadaan Lapin, Oulun ja Pohjois-Karjalan lääneissä aloittaa aikaisintaan 1.8.1984 ja muualla maassa 15.8.1984. Määräajat eivät kuitenkaan koske perustustöitä. Kysymys ei siis ole talvirakentamisesta vaan aloitusajankohdan lykkäämisestä kausivaihteluiden tasaamiseksi syksyyn.

Valtioneuvoston päätöksessä lykättiin myös vuoden 1983 rakennussuunnitelmien ja -kustannusten puolesta vielä avoimena olevien kohteiden rakennustöitä alkaviksi aikaisintaan 1.8.1984. Tämä koskee vähintään 2 000 asuntoa.

## Asuntomarkkinatilanteen huomioon ottaminen

Valtioneuvosto hyväksyi käyttösuunnitelmapäätöksessään ponnin, jossa korostettiin asuntomarkkinatilanteen huomioon ottamista lainajaossa: vuokra-talolainoja ei tule myöntää kunnille, joissa vastaavia asuntoja on tyhjinä eikä omistusasuntolainoja osoittaa kuntiin, joissa muutenkin on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia asuntoja. Lainoitusta tulisi pyrkiä suuntaamaan asunto-osakeyhtiömuotoisiin vuokratalokohteisiin varsinkin niissä kunnissa, joissa pahin vuokra-asuntopula on poistettu.

## Alueellinen jako

Lainoituskohteiden alueittainen jakauma ilmenee taulukosta sekä markkamäärinä että asuntoina.

Taulukossa on myös esitetty valtioneuvoston vahvistamat läänikiintiöt ja



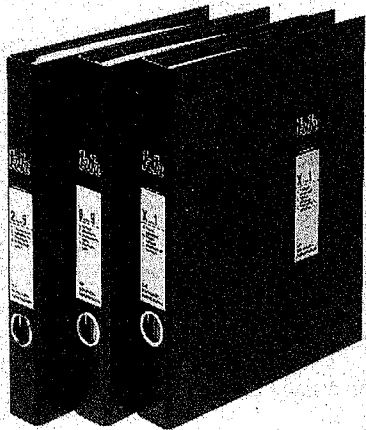
niiden muutokset edelliseen vuoteen verrattuna.

Markkamääräiset muutokset olivat suurimmat pääkaupunkiseudulla, jonka kiintiöosuus lisääntyi 32 miljoonalla markalla. Muualla Uudellamaalla kiintiö aleni 27 miljoonalla markalla. Myös Vaasan, Turun ja Porin sekä Kymen läänien kiintiöt alenivat. Lievää nousua oli Mikkelin, Pohjois-Karjalan, Kuopion, Keski-Suomen

ja Oulun läänien kiintiöissä.

Erityistarvemäärärahan jako on painottunut pääkaupunkiseudulle sekä Pohjois-Karjalan ja Lapin lääneihin.

Kuluvana vuonna on ensimmäisen kerran jaettu erityinen määräraha asunnottomien aseman parantamiseksi. Hakemusten määrän ja tarpeen mukaan tämä määräraha painottuu pääkaupunkiseudulle.



JOS KIINTEISTÖSI  
HOIDOSSA ON  
ONGELMIA, TILAA

## KIINTEISTÖN- HOITOTIEDOSTO

Tiedosto maksaa vain 300 mk, johon sisältyy kuluvan vuoden täydennysjakelut (3 kpl). Ensi vuoden täydennysjakelut yht. 160 mk.



Rakennuskirja Oy  
PL 1004  
00101 Helsinki 10  
Puh. 90-645 615

## Aravaomakotitalojen hankinta-arvo

Asuntohallitus on 14.3. vahvistanut vuonna 1984 lainoitettavien omakotitalojen hankinta-arvon määrittämisperusteet. Edelliseen vuoteen nähden korotus on n. 10 %, mikä ylittää n. 1 %:lla vuoden aikana tapahtuneen pientalojen rakennuskustannusindeksin nousun.

Omakotitalojen hankinta-arvo muodostuu rakennuskustannuksista sekä maapohjakustannuksista ja kunnallisteknisistä kustannuksista. Hankinta-arvon yksittäiselle omakotitalolle vahvistaa kunta asuntohallituksen ohjeiden mukaisesti.

Omakotitalojen vahvistettaviin rakennuskustannuksiin vaikuttavat seuraavat tekijät:

- perusrakennuskustannukset (esim. 100 asm<sup>2</sup> 2 880 mk/asm<sup>2</sup>)
- lämmitysratkaisulisä (enintään 36 000 mk)
- poikkeamat perustalosta
- mahdollinen talvilisä (17 000 mk)

- mahdollinen paikkakuntalisä (17 000 mk)
- erityisolosuhteet (enintään +10 %). Perustalon laajuuden ylittävältä osalta voidaan perusrakennuskustannuksia korottaa seuraavien tekijöiden vuoksi:
  - muu pinta-alaan laskettava tila (esim. tekniset tilat, ammattityötilat)
  - ulkopuoliset rakenteet (esim. autokatos, kuisti)
  - talotyyppejä.
- Jotta todelliset rakennuskustannukset eivät ylittäisi asuntohallituksen ohjeiden mukaisesti vahvistettuja rakennuskustannuksia, tulisi suunnittelua ohjata ratkaisuihin, joilla pyritään rakennus- ja asumiskustannuksiltaan taloudelliseen lopputulokseen. Tärkeimpiä kustannustekijöitä ovat rakennuksen perusmuoto, hankkeen laajuus, rakenneratkaisu, toteutustapa sekä laatu- ja varustetaso.

## Oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuen edellytyksiä on tarkistettu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen asuntosäästösopimuksen mukaisen vastaantulolainojen korkotuen edellytyksistä. Uuden päätöksen mukaan asuntosäästösopimuksen mukaisille vastaantulolainoille maksetaan valtion varoista korkotukea, jos hankittavan asunnon hinta ei ylitä

ennen vuotta 1984 valmistuneessa asuntokannassa pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Kauniainen, Vantaa) 5 200 mk/m<sup>2</sup>  
muualla Suomessa 3 900 mk/m<sup>2</sup>

sekä vuonna 1984 tai sen jälkeen valmistuneissa asunnoissa  
pääkaupunkiseudulla 5 500 mk/m<sup>2</sup>  
ja muualla Suomessa 4 200 mk/m<sup>2</sup>

Korkotukea maksetaan enintään lainamäärälle, joka vastaa  
pääkaupunkiseudulla 4 000 mk/m<sup>2</sup>  
ja muualla Suomessa 3 000 mk/m<sup>2</sup>  
sekä yhteensä enintään 180 000 mk:lle.

Uudet asuntojen enimmäishinnat on vahvistettu siten, että korotus vastaa tapahtunutta rakennuskustannusten muutosta. Lainarajoja taas on nostettu siten, että korkotukea voitaisiin säännön mukaisesti myöntää 80 %:n suuruiselle vastaantulolainalle asunnon hankintahinnasta, joka on asuntosäästösopimuksen tavoite.

Korkotuen määrä on edelleen 5 % lainan pääomasta kuudelta ensimmäiseltä lainavuodelta.



## 35 VUOTTA RAKENNUS- SUUNNITTELUA

ASUINRAKENNUKSET  
LIIKE- JA PALVELURAKENNUKSET  
MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAT  
SISUSTUSSUUNNITTELU

### SATO-ARKKITEHDIT OY

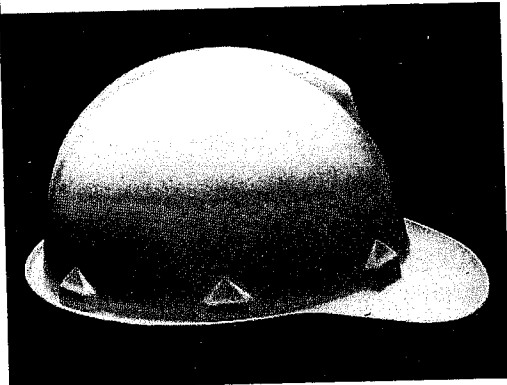
Kuparitie 1 00440 HELSINKI Puh. 90-562 4044

# Tiesitkö, että

- T-kauppiat ovat yksityisyrittäjiä, jotka itsenäisesti vastaavat oman kauppansa toiminnasta.
- Itsenäisiä T-kauppoja; lähikauppoja, marketteja ja tavarataloja on noin 1.900 eri puolilla Suomea.
- T-kaupat, alueelliset T-tukkuliikkeet ja keskusliike Tuko muodostavat T-ryhmän.
- T-ryhmän yhteistyön ansiosta yksityiset T-kaupat voivat pitää hintatasonsa edullisena ja tehdä hyviä tarjouksia.
- T-ryhmä työllistää välittömästi yli 18.000 suomalaista. Ja välillisestikin T-ryhmä työllistää useita tuhansia suomalaisia, sillä yli 90% T-kauppojen myymistä tuotteista on kotimaista tuotantoa ja alkuperää.



## KYPÄRÄN ALLE VAIKUTTAJA



Rakennustuotanto on se rakennusalan lehti, joka antaa tiiviinä pakettina keskeiset uutiset, keskeiset ajatukset ja keskeiset trendit. Jos haluaa ymmärtää rakentamista, ei vain osata, pitää lukea Rakennustuotantoa koko ajan.

oikka

**RAKENNUS  
TUOTANTO**  
RAKENTAMISEN TIETOLEHTI

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

rakennusliike  
**MAURI RÄTY OY**

## Asuntoja valmistui lähes 51 000

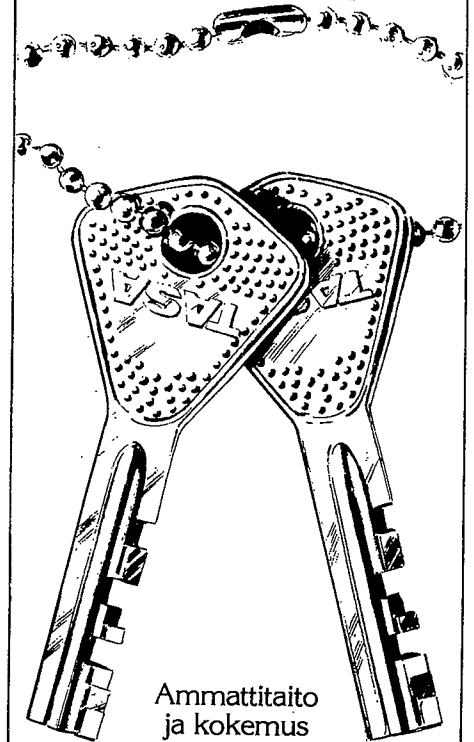
Viime vuonna valmistui 50 700 uutta asuinhuoneistoa eli 2 700 enemmän kuin vuonna 1982, ilmenee Tilastokeskuksen ennakkotiedoista.

Valmistuneista asunnoista 67 prosenttia oli pientaloasuntoja. Erillisiä pientaloasuntoja valmistui 19 600, kytkettyjä pientaloasuntoja 14 300 ja kerrostaloasuntoja 16 000. Kytettyjen pientaloasuntojen määrä nousi edellisvuotisesta 11 prosenttia, erillisten pientaloasuntojen ja kerrostaloasuntojen määrä kolme prosenttia.

Asuntojen keskikoko aleni hieman. Se oli viime vuonna 81,0 neliometriä ja toissa vuonna 82,7 neliometriä. Keskikoon lasku johtui siitä, että pienten huoneistojen osuus koko tuotannosta kasvoi.

Viime vuoden viimeisellä neljänneksellä valmistui 14 900 asuntoa, kuusi prosenttia enemmän kuin vuoden 1982 neljänneksellä.

## Tasassa teet turvallisen asuntokaupan



Ammattitaito  
ja kokemus  
ovat asuntokaupassa  
avainsanat.

**TASA OY**

Satakunnankatu 28, puh. 33 111

**TASA ASUNTO-  
MYYMÄLÄ**

Hämeenkatu 9, puh. 27 000



Salpa Oy on toiminut valtakunnallisena rakennuttajana nyt 20 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 51 eri paikkakunnalle. Kaikkiaan on tähän mennessä valmistunut 21.131 asuntoa.

#### Salpa Oy:n osakasliikkeet

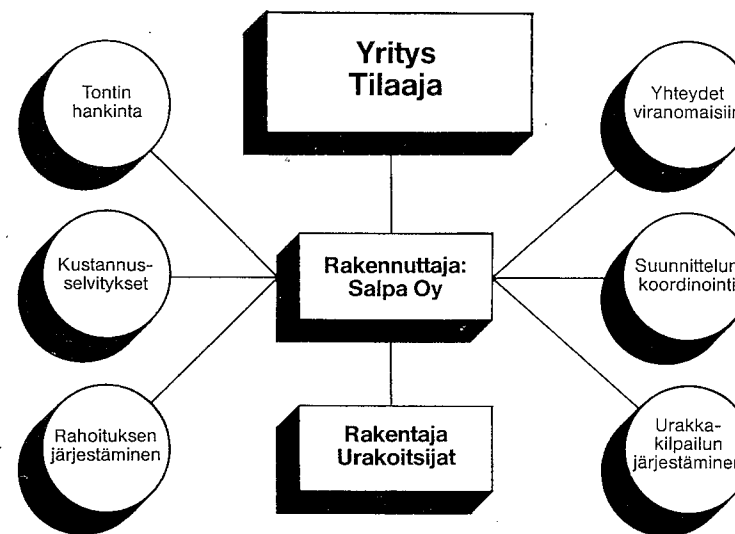
Rakennusliike B & K Oy, Lahti  
Rakennusliike Evälahti Oy, Imatra  
Rakennustoimisto Klaus Groth Oy, Helsinki  
Rakennusyhtymä J. Halkola Oy, Helsinki  
Rakennusosakeyhtiö Hartela, Helsinki  
Rakennusliike Kaarlo Härmäläinen Oy, Imatra  
Insinööriyhtiö Oy, Oulu  
MNK-rakennusosakeyhtiö, Tampere  
Rakennusliike 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

## TOTEUTUUKO ASUNTO-OHJELMA KUNNASSA?

Yhteistyö SALPA OY:n kanssa tarjoaa kokonaisvaltaista palvelua tavoitteiden toteutuksessa.

#### EDUT:

- Toteutuksen varmistuminen.
- Asuntosäästännän kehittäminen.
- Eri hallintomuotoisten asuintalojen suhde alueella.
- Ympäristön jatkuva parantaminen.
- Yhteistyö kunnan ja toteuttajan välillä tavoitteiden saavuttamiseksi.
- Luotettavuus.
- Suunnittelun ja kustannusten ohjailu.
- Rahoituksen, esisuunnittelun ja markkinoinnin hoitaminen.
- Puitteiden luominen sijoitustoiminnan kehittämiseksi.



#### Pääkonttori ja asuntomyynti:

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki 32, puh. 90-578 522

#### Aluetöimisto:

Kirkkokatu 5 B, 90100 Oulu 10, puh. 981-12 633, 220 030

# Mökkeily kasvaa voimakkaasti

## Vuosituhanne lopussa Suomessa puolimiljoonaa loma-asuntoa

Suomessa on asukaslukuun nähden paljon rantaviivaa, mutta myös ranta-alueille rakennettuja kesämökkejä on paljon. Maamme noin 179 000 rantakilometristä on virkistyskäyttöön ja loma-asutukseen sopivaa noin 100 000 kilometriä. Virkistyskäyttöön soveltuvan rantaviivan osuus vaihtelee maan eri puolilla 30—70 %:n rajoissa. Erityisesti taajamien ja varsinkin suurten asutuskeskusten läheisyydessä ovat ranta-alueet jo melkein täynnä.

Väestö- ja asuntolaskennan mukaan maassamme oli vuonna 1980 lähes 252 000 kesämökkiä ja nykyisin niitä on lähes 270 000. Lukuun eivät sisälly liiketoimintaa palvelevat vapaa-ajan rakennukset kuten lomakylien mökit ym. Suurin osa kesämökeistä sijaitsee maan eteläosissa.

Turun ja Porin läänissä mökeistä on lähes 45 000 ja Hämeen läänissä vajaa 41 000 mökkiä. Uudenmaan, Turun ja Porin, Hämeen, Kymen ja Mikkelin läänien alueilla sijaitsee lähes kaksikolmasosaa kaikista maan kesämökeistä. Keskipinta-alaltaan kesämökit ovat noin 42 m<sup>2</sup> ja viidesosa niistä on talviasuttavia. Matkailun edistämiskeskuksen tekemän arvion mukaan Suomessa on lisäksi noin 10 000

vuokrattavaa kesämökkiä. Sen lisäksi maassamme on lähes 5 000 ryhmäpuutarhamökkiä.

Maassamme valmistui vuonna 1982 noin 8 000 loma-asuntoa, kun määrä oli säännöllisesti vuosittain laskenut vuoden 1978 yli 10 000 valmistuneesta loma-asunnosta vuoden 1981 noin 7 000 loma-asuntoon. Vuosituhannen loppuun mennessä Suomessa arvioidaan olevan jo yli 450 000 loma-asuntoa.

### Vajaat viidesosa loma-asuntotuotannosta rantakaavoituksen piirissä

Rantakaavoitus on edistynyt hitaasti viimeisen kymmenen vuoden aikana. Kaikkiaan oli maassamme tämän vuoden alussa 885 vahvistettua rantakaavaa, jotka käsittävät pinta-alaltaan lähes 419 km<sup>2</sup> ja sisältävät rantaviivaa 2 616 km, mikä käsittää 1,5 % maan koko rantaviivasta. Loma-asuntojen kaavoihin sisältyy 20 900 kpl, joka vastaa vajaata 8 % Suomen koko loma-asuntomäärästä. Rantakaavat sisältävät keskimäärin 130 metriä rantaviivaa sekä noin 2 hehtaaria kaavoitettua aluetta yhtä loma-asuntoa kohden. Rantakaava-alueella on keskimää-

rin 20 — 30 loma-asuntoa. Eniten kaavoja on Turun ja Porin läänissä; 75 km<sup>2</sup> sisältäen rantaviivaa yli 530 kilometriä ja loma-asuntoja lähes 5 400 kpl, joka vastaa yli neljäsosaa maan kaikkien rantakaavojen sisältämästä loma-asuntomäärästä. Vahvistettujen kaavojen lisäksi maassamme on vireillä 400 rantakaavahanketta, joiden myötä loma-asutuksen piiriin tulisi noin 1 300 kilometriä rantaviivaa.

Rantakaava on sisäasiainministeriön ohjeiden mukaan tarpeen viimeistään silloin, kun rantakilometriä kohden tulee 4—5 loma-asuntoa. Rantakaava on kehitetty 1960-luvun lopulla lähinnä loma-asutuksen suunnittelua varten.

1982 vahvistettiin yhteensä 115 uutta rantakaavaa, joissa on paikka 3 081 loma-asunnolle. Loma-asuntomäärä on lähes kaksinkertainen edellisen vuoden rantakaavoihin verrattuna. Joka viidennestä rantakaavasta valittiin. Rantakaavoista valittavat ovat yleensä kaava-alueen naapuriston asukkaita, jotka vetoavat valituksissaan häiriötekijöihin sekä maiseman ja vesistön tuhoutumiseen tihentyvän loma-asutuksen myötä.

Lisäksi lääninhallitukset myönsivät 1982 poikkeusluvan 1 742 loma-asunnon rakentamiseen. Kysymyksessä oli useimmissa tapauksissa poikkeaminen rantakaavan tarpeellisuuteen liittyvistä säännöksistä eli alueelta puuttui rantakaava.

### Loma-asutuksen ympäristövaikutukset

Rantavyöhykkeelle sijoittuva loma-asunto merkitsee aina maisemallista muutosta. Pyrkimys avaraan vesinä-

kymään ja välittömään yhteyteen veeteen on merkinnyt monin paikoin loma-asutuksen tulemistä rantamaisemaa hallitsevaksi elementiksi. Rakentaminen ei ole maisemaa häiritsevää, milloin se kätkeytyy näkyvistä, sopeutuu luonnetvasti maisemanosaksi tai muodostaa uuden, itsenäisen ja myönteisen maisemakuvan. Vanha loma-asutus on usein muodostanut hyvin suunniteltuna esteettisesti arvokkaita kulttuurimaisemansia, kun taas uudempi, usein lähelle rantaviivaa sijoittunut loma-asutus koetaan monesti lähinnä maisemahäiriöksi. Nykyisin kuitenkin valtaosa lomarakentamisesta sijoittuu rantaviivan sisään kohtuullisen puuston peittoon niin, ettei maisema juuri häiriinny. Maisemallisesti arimpia kohtia ovat niemiä ja saarten kärjet sekä korkeat maastokohdat. Ulkosaa-ristossa epäonnistuminen maisemallisessa mielessä on edelleen yleistä.

Loma-asutuksen vesistöille aiheuttamat vaikutukset peittyvät yleensä muuhun vesistöjen hajakuormitukseen. Merkittävänä poikkeuksena ovat vesistöt, jotka mataluutensa ja vähäisten virtaamiensa vuoksi ovat alttiita kuormituksen vaikutuksille. Kuivakäymälä ja suhteellisen yksinkertaiset jätevesien johtamisratkaisut riittävät yleensä loma-asutuksessa.

Loma-asutus pyrki sijoittumaan pääsääntöisesti hyvien liikenneyhteyksien äärelle ja luonnonkauniille paikoille. Kun samat kohteet ovat arvokkaita myös yleisen virkistyskäytön kannalta, syntyy usein ristiriitatilanteita loma-asutuksen ja muun virkistyskäytön välillä. Maaseutualueilla loma-asutus valtaa enenevästi asukkaiden perinteisesti käyttämiä uimarantoja, venevalkamia ja näköalapaikkoja.

## Rantojen käytön suunnittelu

### Kiireellinen tehtävä

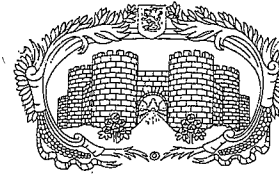
Loma-asutuksen suunnittelu- ja ohjausjärjestelmä on Suomessa muihin Pohjoismaihin verrattuna suhteellisen heikosti kehittynyt. Rantakaavasäännöstö ei ole täyttänyt sille asetettuja odotuksia. Rantakaavoituksen piirissä on maassamme vain noin viidennes vuosittaisesta loma-asuntotuotannosta. Maanomistaja ratkaisee paljolti ranta-alueiden loma-asutuskäytön kehittymisen. Hän voi rakentaa loma-asuntoja omaan käyttöönsä, myytäväksi tai vuokrattavaksi taikka myydä aluettaan joko suoraan loma-asuntoa rakentavalle tai välittäjälle. Rakennuslautakunnat ohjaavat ja valvovat ensi kädessä myös rantarakentamista rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Rantojen käytön sekä yleispiirteiseen että yksityiskohtaiseen suunnitteluun on syytä kiinnittää kasvavaa huomiota. Yleis- ja seutukaavat ovat ranta-alueiden kokonaissuunnittelun väline. Kunnassa tarvitaan kokonaissuunnitelma, jossa on selvitetty loma-asutukseen

kelpoisten alueiden ja niiden rakennustehokkuuden ohella yleisten virkistysalueiden tarvitsemat aluevaraukset.

Yleiskaavat ovat muodostuneet rantojen suunnittelussa — niin kuin muusakin maankäytön suunnittelussa — kunnan kannalta keskeisimmäksi suunnitteluvälineeksi. Osayleiskaavojen laadinta myös ranta-alueille<sup>4</sup> on tullut entistä yleisemmäksi. Useissa kunnissa yleiskaavat ohjaavat merkittävästi rantarakentamista ja rantojen käyttöä. Tällöin kysymyksessä ovat lähinnä rantayleiskaavat ja rantojen käytön yleisuunnitelmat. Edellä mainittujen lisäksi koko kunnan yleiskaavat ovat arvokas ohje mm. rakennuslupakäsittelyssä. Kaavojen tulee sisältönsä ja suunnittelutarkkuutensa osalta joustavasti noudattaa käytännön tarpeita ja ottaa huomioon paikalliset olosuhteet. Monissa tapauksissa rantayleiskaavan laatimista voidaan pitää kunnan kiireellisimpänä suunnittelutehtävänä.

Myös seutukaavoituksella ohjataan rantarakentamista ja -kaavoitusta määrittelemällä lähinnä suunnitteluperiaatteita, mitoituskuluja sekä rakentamisvyöhykkeitä.



# SUOMEN KAUPUNKILIITTO

kuntien  
asialla myös  
asuntopolitiikassa



## OSTA ASUNTOSI TURVALLISESTI ASUMISEN ASiantuntijalta.

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

Savon Sato Oy on myös luotettava uuden kodin ostopaikka,

jonka asiantunteva henkilökunta opastaa kaikissa asunnonhankintaan liittyvissä asioissa ja tarvittaessa hoitaa kauppakirjat ja niihin liittyvät asiakirjat puolestasi.



**SAVON SATO OY**

Vuorikatu 5 70100 Kuopio 10  
puh. 971-12444

Olavinkatu 46 57100 Savonlinna 10  
puh. 957-21585  
Savonkatu 17 74100 Iisalmi 10  
puh. 977-26779

## SUOMEN KUNNAT ON ALANSA AMMATTILAINEN

- 24 numeroa vuodessa
- luottamushenkilöille ja viranhaltijoille

## TIEDOTUSLEHTI ANTAA TAUSTAT JA ESIMERKIT

- 12 numeroa vuodessa
- lautakunnille ja viranhaltijoille



**Suomen Kunnallisliitto**

Albertinkatu 34 C, PL 200, 00101 Helsinki 10. Puh. (90) 6948 800

# RUOLA- RATKAISU

Rakennus-Ruola on suuri valtakunnallinen rakennusyriitys. Erityisesti teollisuusrakentamisen alueella yhtiön kasvu on viime vuosina ollut nopeaa. Tämä pohjautuu Rakennus-Ruolan korkeaan laatuun, varmaan ammattitaitoon ja aktiiviseen haluun ratkaista asiakkaan rakentamisongelmat.

Näiden tekijöiden yhteinen nimi on Ruola-Ratkaisu.

## ↑ RAKENNUS-RUOLA OY:

Keskushallinto	puh. (921) 330 850
Helsingin aluetoimisto	puh. (90) 678 755
Turun aluetoimisto	puh. (921) 330 311
Lahden aluetoimisto	puh. (918) 448 81
Lohjan aluetoimisto	puh. (912) 861 21
Porin aluetoimisto	puh. (939) 378 00
Kuopion aluetoimisto	puh. (971) 128 844
Joensuun aluetoimisto	puh. (973) 280 31
Jyväskylän aluetoimisto	puh. (941) 218 544
Elementtitehdas	puh. (912) 352 01
Seinälevy Oy	puh. (921) 612 850
Ulkomaanosasto MATRAC OY	puh. (90) 562 4133

## Peruskartan käyttäminen rantakaavan pohjakarttana

Ympäristöministeriö pitää tärkeänä, että rantarakentamisesta nykyistä huomattavasti suurempi osa tapahtuisi kaavoitetulla alueella. Eräs rantakaavoituksen käyttöä rajoittava tekijä on ollut kaikenlaisiin rantakaavoihin ulottuva vaatimus tarkasta pohjakartasta. Tämän vuoksi ministeriö on tänään antamallaan yleiskirjeellä päättänyt sallia eräin edellytyksin peruskartan käytön rantakaavan pohjakarttana.

Rakennusasetuksen mukaan saa rantakaavan pohjakarttana olla myös mitataavaa 1:2000 pienempään mitta-kaavaan laadittu kartta, mikäli kaava sille asetettuja vaatimuksia olennaisesti syrjäyttämättä voidaan tällaiselle kartalle laatia. Ympäristöministeriö katsoo, että vähäistä väljää loma-

asutusta varten kaavoitettujen alueiden pohjakarttana voidaan käyttää peruskarttaa tai sitä tarpeellisin osin ajantasaistamalla ja tarkistamalla aikaansaatuja karttaa. Tällöin on edellytettävä, että kartalla osoitettu kiinteistöjaotus on oikea, maasto selväpiirteistä ja että peruskartan kuvaus-tarkkuuden voidaan katsoa vastaavan kaavasta ja sen toteuttamisesta johtuvia vaatimuksia.

Edellytyksenä peruskartan käyttämiselle on lisäksi kartan ajantasallaolon varmistamiseksi, että rakennuspaikkojen ja teiden sijoitus tutkitaan pääosin maastossa, jolloin ne voidaan sovittaa maastoon sopiviksi.

Yleiskirjeessä, joka on osoitettu läänin- ja kunnanhallitukselle annetaan asiasta tarkempia menettely- ja soveltamisohjeita.

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

VATROn toimesta on neljäntoista vuoden aikana toteutettu noin 15.000 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 kiinteistöhoitopalveluilla on lisääntyvässä määrin ulkopuolista kysyntää varsinkin sellaisilla paikkakunnilla, joilla on VATROn omistamia taloja.

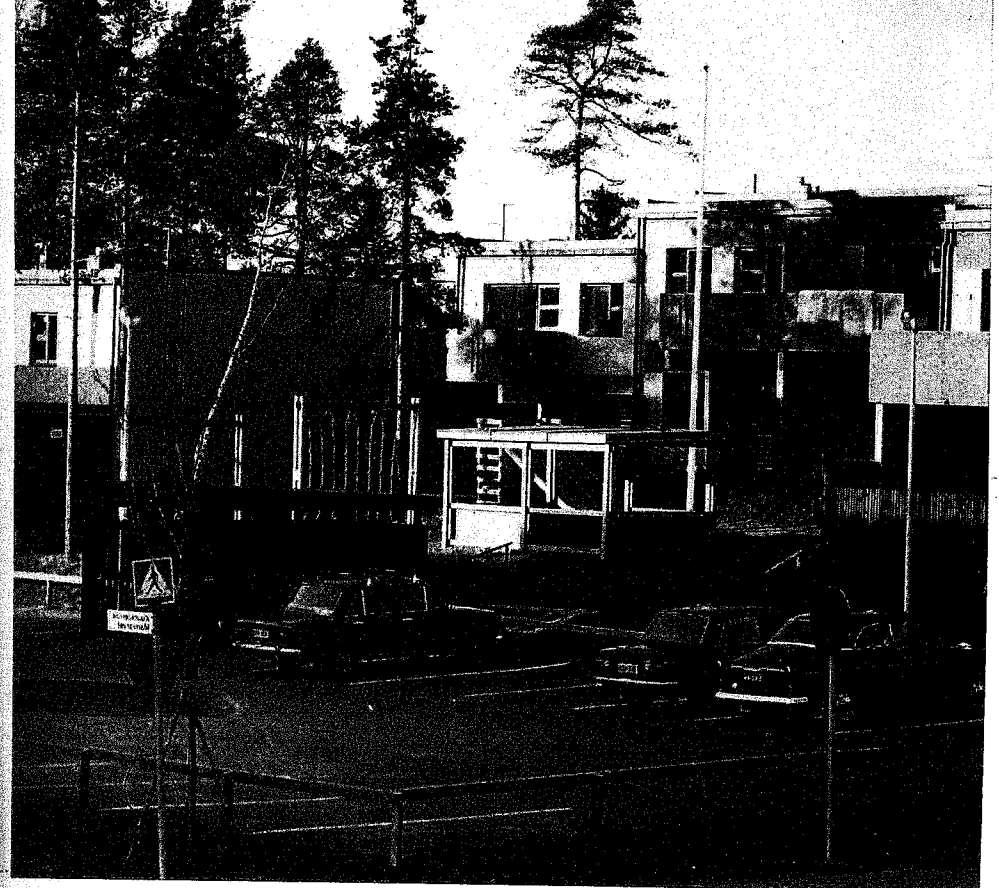
VATRO on laajapohjainen yhtiö, mikä on myös omalta osaltaan takamassa turvallista ja luotettavaa vuokra-asuntotuotantoa. VATROn osakkaat edustavat työnantaja- ja työntekijäjärjestöjä, kaupan keskusliikkeitä ja muita yrityksiä ja yhteisöjä sekä rakennuttaja- ja rakentajayhteisöjä. Myös kunnalliset keskusjärjestöt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

 **Vatro**

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy

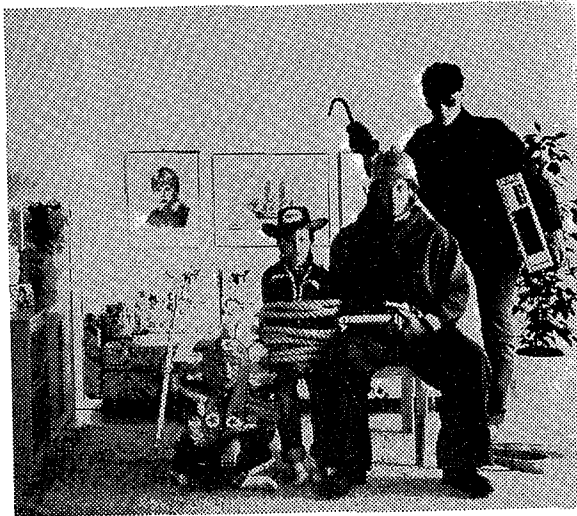
## Lähes 15.000 vuokra-asuntoa 150 kunnassa

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





# TAPIOLAN UUSI LAAJENNETTU KOTIVAKUUTUS



ETTEI OMA KOTI  
OLISI VAHINGOSSA  
TURHAN KALLIS

Lisätietoja Tapiolan  
uudesta Laajennetusta  
Kotivakuutuksesta saat  
soittamalla lähimpään  
palvelutoimistoomme tai  
hakemalla sieltä  
16-sivuisen esitteen.



## HOP:N LAINAT asuntosäästäjille

Helsingin Osakepankki tarjoaa seuraavia lainamahdollisuuksia asun-  
säästäjilleen:

- \* Laina ensimmäisen asunnon hankintaan 18-34 vuotiaalle asun-  
säästöpalkkiolain mukaisesti
  - \* Laina ensimmäisen asunnon hankintaan asunostosäästöpalkkiolain  
ulkopuolelle jääville asunnon hankkijoille
  - \* Asunnonvaihdon yhteydessä myönnettävä laina/korjauskustannuk-  
set vanhaa asuntoa ostettaessa
  - \* Nykyisen asunnon peruskorjauslaina
- Konttoristamme saat kaikki tarvittavat tiedot asuntolainoista.  
Tule keskustelemaan.

**Helsingin Osakepankki**  
palvelupankki

## Asuntohallituksen periaatepäätökset 1983

5.1.1983 Yleiskirjeen antaminen asu-  
mistuen määräytymisperusteista ja tu-  
kien tarkistamisesta v. 1983.

5.1.1983 Asumistukiasiain käsittelyoh-  
jeen muutoksen hyväksyminen ja tulo-  
vertailutaulukoiden vahvistaminen vuo-  
delle 1983.

21.2.1983 Vuoden 1983 asuntolaino-  
jen myöntämisvaltuudesta myönnettä-  
viä omakoti- ja osakelainoja koske-  
vien ohjeiden hyväksyminen.

21.2.1983 Henkilökohtaisen lainan  
myöntämisperusteita koskevien ohjei-  
den hyväksyminen.

21.2.1983 Vuokratalojen asukkaiden  
valintaohjeiden hyväksyminen.

21.2.1983 Omakotitalojen hankinta-  
arvon määrittäminen valtion lainoi-  
tamassa omakotitalorakentamisessa v.  
1983.

2.3.1983 Valtion lainoittamien perus-  
korjaus- ja perusparannuskohteiden  
ensisijaislainojen lainaehto-  
jen vahvistaminen.

9.3.1983 Yleiskirjeen antaminen pitkä-  
aikaiseen perusparannuslainaan liitty-  
västä tarveharkinnasta.

9.3.1983 Asuntotuotantolain 5 §:ää  
koskevan 17.2.1983 annetun valtio-  
neuvoston päätöksen 17 §:n 3 momen-  
tissa tarkoitettujen vuokratalojen ni-  
meämisen perusteiden vahvistaminen.

16.3.1983 Normaalihintojen hyväksy-  
misperusteet vuodelle 1983

6.4.1983 Asuntohallituksen suunnitte-  
luohjeiden lokakuu 1982 kohtien 1.6,  
5.3.1, 5.4 ja 8.7 tarkistus

13.4.1983 Ohjeiden antaminen kunnil-  
le vuokra-asuntojen hankintaa myön-  
nettävien lainojen korkotuesta

4.5.1983 Omakotitalon hankinta-arvon  
tarkistaminen jälleenmyynnin yhtey-  
dessä; lainoitusvuodet 1981 ja 1982  
sekä uusien myyntirajoitusten alaiset  
vuoden 1980 kohteet

11.5.1983 Aravavuokratalojen vuok-  
ra määräytymisohjeiden hyväksyminen

11.5.1983 Ohjeiden antaminen kunnil-  
le vuoden 1984 henkilökohtaisten lai-  
nojen hakuajoista ja hakumenettelystä

11.5.1983 Ohjeiden hyväksyminen läm-  
mityslaitoshankkeisiin myönnettävistä  
lainoista ja korkotuesta

11.5.1983 Ohjeiden hyväksyminen energiataloudelliseen korjaustoimintaan vuonna 1983 myönnettävien avustusten jakoperusteista

11.5.1983 Lainan myöntämistä omakotitalon rakentamista ja hankkimista varten koskevien pysyväisohjeiden antaminen

25.5.1983 hyväksyttiin asuntotuotantolain 5 §:n mukaisista arvosteluperusteista 17.2.1983 annetun valtioneuvoston päätöksen 17 §:n 3 momentissa tarkoitettujen vuokratalojen nimeämisen perusteet

1.6.1983 hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje asuntolainoitettujen omakotitalojen ensisijaislainojen lainaehdoista

1.6.1983 hyväksyttiin asuntohallituksen opasjulkaisut "Opas keittiön suunnittelijalle" sekä "Säilytystilat pienalossa ja kerrostalossa"

15.6.1983 hyväksyttiin asuntohallituksen lainoittamien talojen valvontapalkkioiden määrittäminen

15.6.1983 hyväksyttiin tonttikustannusten hyväksymisperusteet ja käsittely valtion lainoittamissa yhtiömuotoisissa rakennushankkeissa

15.6.1983 hyväksyttiin rakennuttajapalkkiotaulukon uusiminen

29.6.1983 hyväksyttiin asuntotuotantolain 7 §:n 6 momentissa tarkoitetun valtion ensisijaisen lainan koron muuttaminen

29.6.1983 hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje ensisijaislainojen korkoehtojen muuttamisen johdosta

17.8.1983 hyväksyttiin 22.7.1982 vah-

vistettuun hallintopalkkiotaulukkoon tarkistus vuokratalojen ja opiskelijoiden asuntoloiden osalta

24.8.1983 hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje kunnille vuokranmäärityksessä huomioon otettavista koroista sekä hoitomenojen arviointiohjeet

24.8.1983 hyväksyttiin peruskorjaus- ja perusparannuskohteiden ensisijaislainojen korkojen korottaminen

31.8.1983 hyväksyttiin omakotilainojen pistelaskuohje (C.1.2)

19.10.1983 hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje kunnille aravavuokrien tarkistamisesta

19.10.1983 hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje kunnille aravavuokrien tarkistamisesta

2.11.1983 hyväksyttiin nuorten ensiasunnonhankkijoiden korkotukilakiin liittyvän valtioneuvoston päätöksen tarkistaminen

9.11.1983 hyväksyttiin esitys asumistuen määräytymisperusteita koskevaksi valtioneuvoston päätökseksi vuodelle 1984

16.11.1983 hyväksyttiin annettavaksi yleiskirje aravavuokrataloille vuonna 1984 erääntyvien asuntolainan maksujen lykkäämisestä ja ensisijaislainojen korkoavustuksista

16.11.1983 hyväksyttiin perusparannuslainoitusohjeiden muutos

16.11.1983 hyväksyttiin vuokratalo-  
muotoisten erityisasuntohankkeiden yhteis- ja palvelutilojen lainoittaminen sekä hankkeiden käsittelyvaiheet

# PALKKI on kantava käsite siellä missä rakennetaan.

Palkki pystyttää taloja.  
Koteja taajamiin ja  
maaseudulle. Palkki seisoo  
vankalla pohjalla.  
Palkki on avain riskittömään  
rakentamiseen.

**PALKKI**

Kalevankatu 12 00100 HELSINKI 10  
Puhelin 90-649 901



14.12.1983 hyväksyttiin omakotitalon peruskorjaus- ja/tai laajennuskustannusten määrittely toimenpidekustannuksiin perustuen

21.12.1983 hyväksyttiin peruskorjaus-

ja perusparannuskohteiden ensisijaislainahtojen muuttaminen

29.12.1983 hyväksyttiin asumistukiasioiden käsittelyohjeet

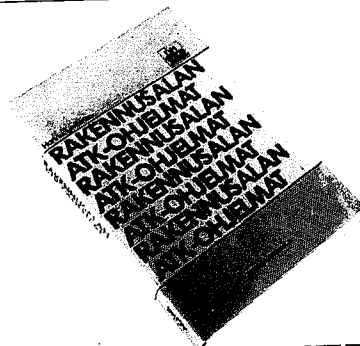
**NOPPA-YHTIÖT**  
**NOPAN RAKENNUSLIKE OY**  
 Näsilinnankatu 14 C • PL 42 • 33211 TAMPERE 21 • Puh. 931-34 144  
**TAMPEREEN ELEMENTTI OY**  
 Näsilinnankatu 14 C • PL 42 • 33211 TAMPERE 21 • Puh. 931-38 133

## ATK-tietoa rakentajalle

### Rakennusalan ATK-ohjelmat

Kirja sisältää perustiedot 320 rakennusalan ohjelmasta. Tiedot on koottu VTT:n rakennustalouden laboratoriossa. Siitä löydät vastauksen mm. seuraaviin kysymyksiin: Kuka on ohjelman toimittaja, suunnittelija ja yhteyshenkilö? Milloin ohjelma on otettu käyttöön ja kuinka paljon sillä on käyttäjiä? Mikä on ohjelman tehtävä ja ratkaisumenetelmä? Miten lähtötietojen syöttäminen ja tulostus tapahtuvat? Millä hinnalla ohjelma on saatavissa? Miten koulutus ja ylläpito on järjestetty? Minkälaiset dokumentit ohjelmasta on saatavissa? Mitä tietokoneympäristöltä vaaditaan? Opas on tarkoitettu rakennusalan yrityksille ja laitoksille, sekä kaikille asiasta kiinnostuneille.

ISBN 951-676-297-2, koko 170 x 240 mm, sivuja 456, hinta 120,-.



Tilaa Rakennusalan ATK-ohjelmat -kirjoja \_\_\_ kpl à 120,- + postimaksu. Toimitus postiennakolla.

Nimi \_\_\_\_\_

Yritys \_\_\_\_\_

Osoite \_\_\_\_\_

Saatavana myös rakennuskeskuksista ja hyvinvointitietä kirjakaupoista kautta maan.



**Rakentajain Kustannus Oy**

Fredrikinkatu 53 A 00100 Helsinki 10  
Puhelin 646 133

## Korkoleikkuria ei voida perustella veropoliittisilla syillä

Toimitusjohtaja Tauno Salo  
Keskus-SATO Oy

Huolimatta tällä hetkellä varsin hyvistä näkymistä painaa rakennuttajien ja asunnontarvitsijoiden mieltä kuitenkin huoli huomisesta.

Haluan tässä omalta osaltani selvittää erästä huolenaihetta, joka viime aikoina on jälleen pilkistänyt esiin julkisessa sanassa ja asuntopoliittisissa keskusteluissa, Korkojen verovähennysoikeus tuntuu jälleen keran olevan valinkauhassa.

Omistusasuntojen kysyntä ja tarjontaa on kyetty nykyisin edellytyksin ja tehokkain asuntosäästäntötoimin pitämään kutakuinkin tyydyttävästi tasapainossa. ASP-tilein, korkotukilainoin ja ilmeisen maksimaaliseksi saatetuista vastaantulolainoin on rahoituskysymykset voitu hoitaa myönteisesti.

Kohtuullisin ponnistuksin tavoitettavissa oleva, suhteellisen pieni oma alkupääoma on ollut yleisesti tunnustettu ja poliittisten puolueidenkin hyväksymä tavoite. Tällöin muodostuu luonnollisesti lainoituksen osuus varsin mittavaksi. Asunnonostajan lainanotto-kykyyn on vaikuttanut ratkaisevasti korkojen verovähennysoikeus. Ilman sitä olisi oman säästän-

täosuuden ja lainan keskinäisen suhteen oltava toinen ja säästämisajan vastaavasti pitempi.

Korkojen verovähennysoikeudesta on näin tullut merkittävin osatekijä pyrittäessä pienellä panoksella omaan asuntoon. Ilman sitä olisi pakko luopua tarjottavista vastaantulolainoista ja yritettävä säästää ehkä kaksinkertainen oma osuus. Kuten hyvin ymmärrämme sen kokoamisessa saattaisi motivaatio pettää pahasti. Tuloksentasaamisen hankittaisiin tarvetta ja tavoitetta pienempi asunto, kuten lähes jokainen on joutunut tekemään ensimmäisten asuntojensa kohdalla nykyisissäkin rahoitusolosuhteissa.

Korkojen verovähennyksien voimakas markkamääräinen vuotuinen nousu halutaan usein tulkita epäosittaisiksi seuraukseksi keinotteluluonnottomuudesta asuntovaihtotoiminnasta ja yhä uudesta lainanotosta.

Verovähennyksien markkamääräinen kasvu johtuu kuitenkin — inflatorisesta kehityksestä ja siitä johtuvasta hintojen ja lainamäärien noususta, — pidentyneistä laina-ajoista, — kasvaneista lainaosuuksista oman

- osuuden pienetessä,
- siirtymisestä omistusravissa yhtiölainoista henkilökohtaisiin lainoihin ja niiden korkoporrastuksesta,
- aravalainojen supistumisesta ja niiden korvaamisesta pankkilainoin sekä
- asunnontarvitsijoiden omasta aktiivisuudesta.

Vuoden 1982 verotuksessa vähensi asuntolainojen korkoja 650.000 veronmaksajaa. Näistä ~ 240.000 oli saanut myös aravalainaa. Muut ~ 410.000 olivat ns. kovan rahan ostajia.

Vuoden 1982 verotuksessa

- tuloluokassa 20.000—40.000 mk/vuosi asuntovelkojen korkoja vähensi 9 % tuloluokkaan kuuluvista,
- tuloluokassa 40.000—60.000 mk, 23 %
- keskituloluokassa 60.000—80.000 mk, 42 %
- tuloluokassa 80.000—100.000 mk, 52 %
- tuloluokassa yli 100.000 mk, 59 %.

Korkojen verovähennysoikeuden leikkaushankkeita on perusteltu mm. sillä, että järjestelmä suosii suurituloisia. Kuva syntyy esitellyn tilaston vääristymästä.

Velkojen korot merkitään perheessä aina suurempituloisen verovähennykseksi. Tästä johtuen tilastoluvuissa velallisperheen pienempituloisen ja kesätyössä käynyt koululainenkin ovat kartuttamassa omassa tuloluokassaan vähennysoikeudesta ”osattomaksi” jääneiden ryhmää, koska heille ei ole merkitty vähennystä.

Se, että vähennyksen saajien osuus todella kasvaa tuloluokan myötä kuten vähennyksen markkamääräkin, pi-

tää paikkansa. Kasvu ei kuitenkaan ole suurta ja tuskin riittävä aihe verotuskäytännön muuttamiseen.

Mainittu veropoliittinen vinoutuma vähennysoikeudessa tulee asialliseen valoosa, kun todetaan, että tuloluokkaan yli 100.000 mk kuului vuonna 1982 4 % kaikista tulonsaajista. Tuo 4 % maksoi 22 % kaikista tuloveroista.

Korkojen verovähennysoikeuden poistamista tai rajoittamista ei siis ilmeisestikään voida perustella veropoliittisin syin.

Korkojen verovähennysoikeudella asunnontarvitsijoiden käyttöön jääneet varat tuovat asuntosektorille monin verroin enemmän pääomia kuin vastaava markkamäärä jaettuna suoraan valtion kukkarosta erilaisiin tarpeisiin.

On myös merkillepantava, että erilaisia veropoliittisia tukikeinoja on viime vuosina otettu menestyksellisesti käyttöön saatettaessa nousuun eräiden Länsi-Euroopan maiden taantunutta asuntotuotantoa.

Asuntotoimen verotuskysymystä tarkasteltaessa on muistettava, että asunnon hinnasta runsas kolmannes kuluu yhteiskunnan kassaan erilaisina veroina. Asuntotuotanto on lisäksi työ- ja materiaalipanokseltaan vahvasti kotimaista — työllisyyttä lisäävää. Verotuksen kiristäminen yhtäällä merkitsee nopeasti verotulojen menetystä toisessa kohdin. Syntyvä menetyks voi olla moninkertainen saatun tulon nähden.

— — — — —  
Puheenvuoro on pidetty Valtakunnallisilla Sato-päivillä Turussa 24.5.1984.

## Rakennushallitus tutki kiinteistöjen todellista lämmitystehontarvetta

Rakennushallituksessa on valmistunut (kevät -84) tutkimus, jossa selvitettiin kiinteistöjen todellista lämmitystehontarvetta. Syynä tutkimuksen suorittamiseen oli mm. se, että lämpökeskusten ja kaukolämpöliittymien mitoitusarvoista on saatavissa niukasti tietoja sekä Suomessa että koko maailmassa. Tutkimuksessa selvisi mm., että lämpölaitokset ovat usein teholtaan ylimitoitettuja ja tähän löydettiin myös useita syitä. Tuloksia tullaan käyttämään hyväksi mm. rakennushallituksen rakennuttamassa uusia lämpökeskuksia ja peruskorjatessa vanhoja.

### Tietoja vähän saatavissa

Selvitys käynnistettiin rakennushallituksessa, koska yleisesti epäiltiin, että erityisesti kotimaista polttoainetta käyttävien lämpökeskusten mitoituksessa käytetyt tehoarvot olivat todelliseen tarpeeseen nähden tarpeettoman suuria.

Tehdyssä laajassa kirjallisuusselvityksessä ei löytynyt kokemusperäistä tietoutta siitä, kuinka hyvin lämpökeskusten suunnitteluarvot soveltuvat käytäntöön. Nyt valmistuneessa tutkimuksessa esitetyt tehoarvot voidaan siten pitää Pohjoismaiden

olosuhteissa ainutlaatuisina lämmityslaitosten suunnittelun apuvälineinä.

### Syitä ylitehokkaaseen mitoitukseen

Tutkimukseen mukaan otettujen lämmityslaitosten suunniteltu lämmitys-teho oli lähes poikkeuksetta oleellisesti suurempi kuin todellinen tarve. Erityisesti tämä ilmeni kotimaista polttoainetta käyttävien lämpökeskusten mitoituksessa. Samansuuntaisia tuloksia on esitetty tutkimuksen käynnistämisen jälkeen myös kuntien alue-lämmityslaitoksia koskevissa selvityksissä.

Syyt ylitehokkaaseen mitoitukseen ovat moninaiset ja sinänsä helposti ymmärrettävät, koska aiemmin ei ole suunnittelijoiden käytössä ollut tämänkaltaisia kokemusperäisiä ohje-arvoja.

Syiksi todettiin tutkimuksessa mm. seuraavia:

- lämmityslaitos on todellisuudessa suppeammassa käytössä kuin suunnitteluvaiheessa on arvioitu (lyhyemmät käyttöajat, matalammat sisälämpötilat).
- varautuminen rakentamislajien varten väärällä tavalla (kattilan ylimitoitus, suuria ennakkoinvestointeja).

- suunnittelijan varovaisuus. Lämpökeskusmitoituksessa joudutaan otamaan huomioon ennalta arvaamattomat tehontarvetta mahdollisesti nostavat seikat. Tarpeettoman suuret varmuuskertoimet aiheuttavat ylimitoitusta.
- kotimaista polttoainetta käytävissä lämpökeskuksissa on jouduttu varautumaan polttoaineen laadun vaihteluun. Polttoaineen kosteuden vaikutus onkin huomattava. Tutkimuksen piirissä olleissa "ensimmäisen polven" kpa-lämpökeskuksissa ei yleensä suunniteltuvaiheessa tarkalleen tiedetty, minkä laatuista käytettävä polttoaine todellisuudessa tulee olemaan. Tämän vuoksi kattilamitointus on tehty huonoimman polttoaineen laadun perusteella, joka on johtanut kiinteiden polttoaineiden kattiloiden koon kasvamiseen. Parhaillaan rakennushallitus käykin neuvotteluja Vapo Oy:n kanssa kotimaisen polttoaineen laatuksymysten selvittämiseksi jo lämpökeskusten suunnitteluvaiheessa.
- suunnittelijoiden tähän mennessä käyttämät "sormituntuma mitointusarvot" tehomitoituksessa lienevät perustuneet aikaan ennen energian hintakriisejä ja näistä seuranneita laajoja kiinteistöjen energiansäästötoimenpiteitä. Tarkempien ohjearvojen puuttumisen vai-

kutus tehomitoitukseen on ilmeinen.

#### Varauksia nyt esitettyihin tehontarve-arvoihin

Tutkimuksen perusteella voidaan toisaalta pitää todennäköisenä, että todelliset tarvittavat tehoarvot ainakin jossain määrin saattavat suurentua, kun rakennusten sisäilmastoon mahdollisesti aletaan kiinnittää enemmän huomiota. Selvityksessä viitataan Ruotsissa ja Yhdysvalloissa tehtyihin tutkimuksiin, jotka suunta-antavasti toteavat sisäilmaston huonosta tasosta johtuvien haittojen lisääntyneen samassa tahdissa ilmanvaihdon energiansäästötoimenpiteiden kanssa. Täten säästötoimenpiteet ovat saattaneet olla liioiteltuja johtaessaan viihtyisyyden ja mahdollisesti terveydellisyys tason alenemiseen.

#### Tuloksia tullaan käyttämään hyväksi rakennuttamisessa

Selvityksen tuloksena saatujen eri tyyppisten kiinteistöjen huippulämpötehon suuruusluokka-arvoja voidaan käytännön kannalta riittävällä tarkkuudella soveltaa ohjearvoina määritettäessä mm. kotimaisten polttoaineiden lämpökeskusten kattilatehoja tai kaukolämpökiinteistöjen tilausvesivirtoja. Näitä saatuja tuloksia on tarkoitus käyttää hyväksi rakennushallituksen rakennuttamisessa.

TAULUKKO: Yhteenvedo eräiden valtion kiinteistötyyppien huippulämpötehtontarpeista (desimaalit esitetty havainnollisuuden vuoksi)

Kiinteistötyyppi	Kohteiden lukumäärä kpl	Päiväkeskiteho (8 h) $P_{pv}(-30^{\circ}\text{C})$ (W/Rm <sup>3</sup> )	Havaintopisteistön regressiosuoran korrelaatiokerroin
— Virastotalot ennen 1975 valm. painovoimainen ilmanvaihto	2	15,3	0,841
— Virastotalot ennen 1975 valm. koneellinen ilmanvaihto	4	18,4	0,714
— Virastotalot jälkeen 1975 valm. koneellinen ilmanvaihto	4	13,3	0,726
— Ammattikoulut	4	21,4	0,845
— Yliopistot ja korkeakoulut	4	18,3	0,788
— Autokatsastus-asetat	3	86,3	0,885
— Maatalousoppilaitokset (ei kasvihuoneita)	3	19,2	0,728
— Kasvihuoneet (pleksi) ( $t_s = +17^{\circ}\text{C}$ ) (yökeskiteho 16 h)	3	49,5	0,844

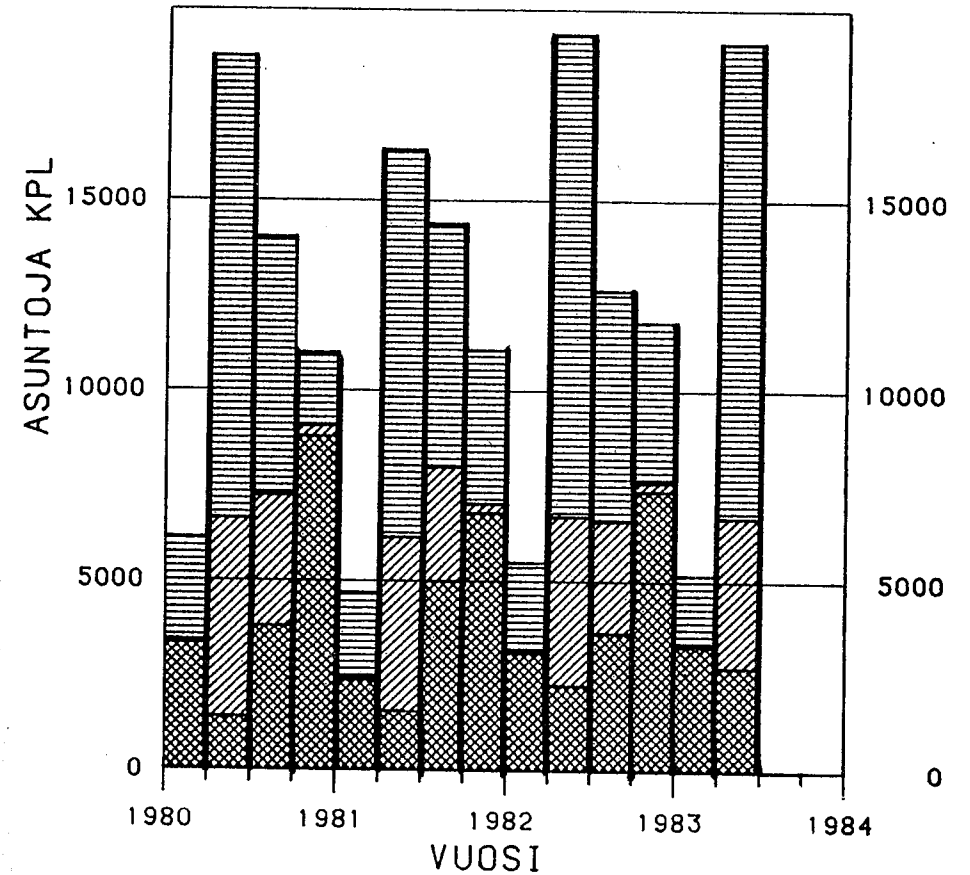
Enimmäistulot lainan tai lainoitettun omistusasunnon saamiseksi tai lainan siirtämiseksi

Henkilöluku	Lainoitusosuus-%						Lainaa myönnettyäessä	Lainaa siirrettyäessä
	1	2	3	4	5	6		
Kuukausitulot	6 500	7 600	8 700	9 800	10 800	11 700	—	10
	6 200	7 300	8 400	9 500	10 400	11 300	—	15
	6 000	7 100	8 100	9 200	10 000	10 900	—	20
	5 800	6 900	7 900	8 800	9 700	10 500	—	25
	5 400	6 600	7 600	8 600	9 400	10 000	30	30
	5 000	6 100	6 900	7 800	8 600	9 100	35	35
	4 600	5 600	6 300	7 100	7 800	8 400	40	40
	4 200	5 100	5 900	6 600	7 300	7 900	45	45
	3 900	4 800	5 500	6 200	6 900	7 500	50	50
	3 700	4 500	5 100	5 900	6 500	7 200	55	55
3 500	4 200	4 800	5 600	6 200	6 900	60	60	
Vuositulot 1982	61 000	69 000	82 000	94 000	105 000	115 000	—	10
	58 000	66 000	78 000	90 000	100 000	110 000	—	15
	56 000	64 000	75 000	87 000	96 000	106 000	—	20
	54 000	62 000	72 000	83 000	93 000	102 000	—	25
	49 000	58 000	69 000	80 000	89 000	96 000	30	30
	45 000	53 000	61 000	72 000	80 000	86 000	35	35
	40 000	47 000	55 000	64 000	72 000	78 000	40	40
	36 000	42 000	50 000	58 000	66 000	73 000	45	45
	33 000	38 000	46 000	54 000	61 000	68 000	50	50
	31 000	35 000	42 000	50 000	57 000	65 000	55	55
29 000	32 000	38 000	47 000	54 000	62 000	60	60	

Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävät enimmäistulot

Huoneistotyyppi	1 h + kk		2 h + kk/k		3 h + kk/k		4 h + kk		5 h + kk	
	1	2	3	3	4	4	5	5	6	
Henkilöluku	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6
Kuukausitulot	5 600	6 000	7 100	300	7 600	8 000	8 600	9 000	9 300	10 000
	4 500	4 900	5 700	6 100	6 300	6 600	7 100	7 400	7 800	8 400
Vuositulot 1982	52 000	52 000	64 000	66 000	69 000	74 000	80 000	85 000	88 000	96 000
	39 000	39 000	48 000	53 000	55 000	58 000	64 000	67 000	72 000	78 000

Valtion lainoitettavan asuntotuotannon aloitukset neljännesvuosittain

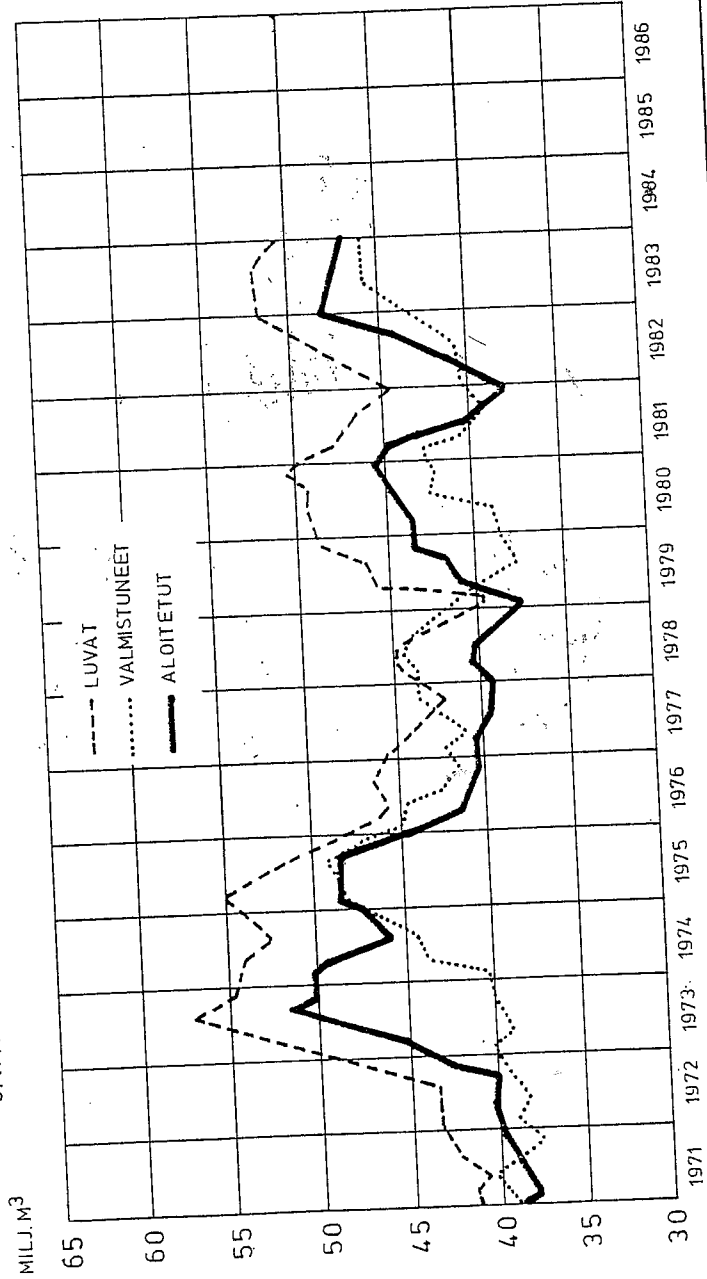


- vapaarahoitteiset asunnot
- valtion osalainoitamat erilliset pientalot
- valtion osalainoitamat kytketyt pientalot ja kerrostalot

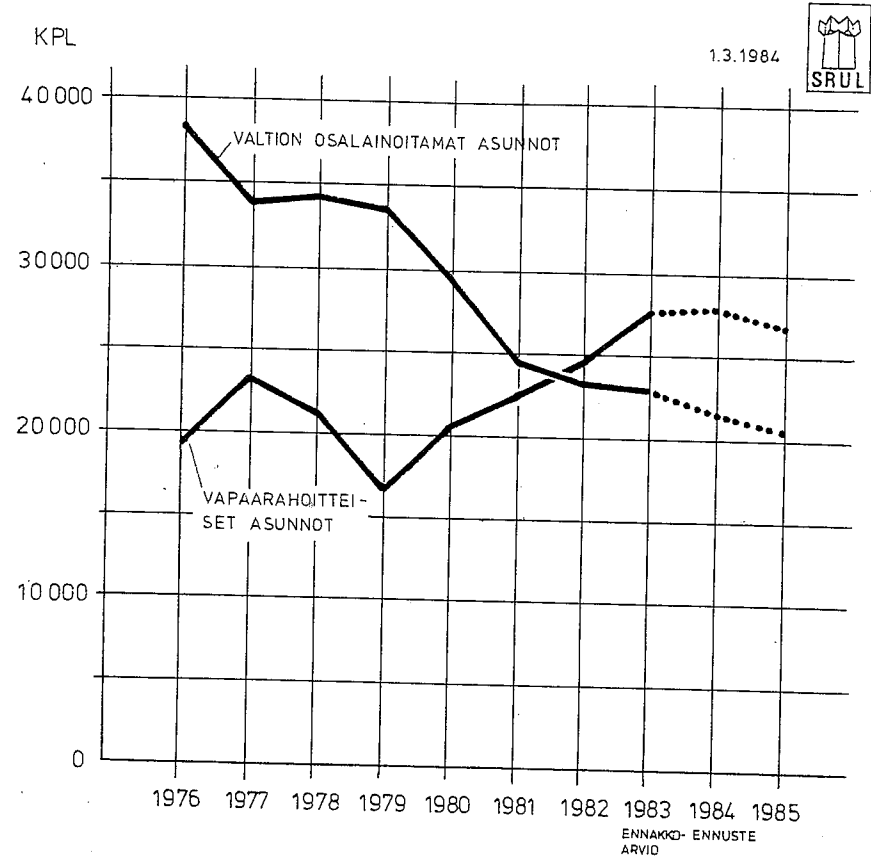


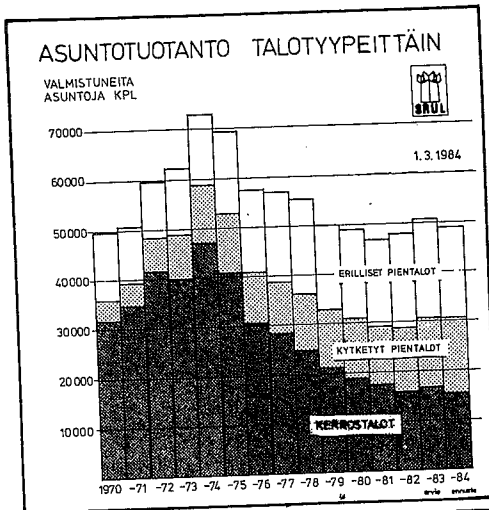
# TALONRAKENNUSTUOTANTO 1971 - 1983

JATKUVA VUOSISUMMA



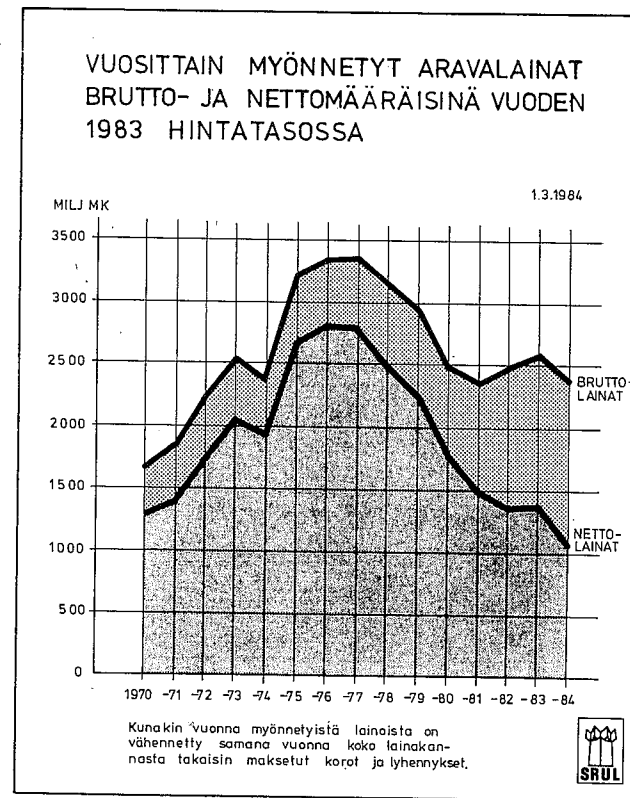
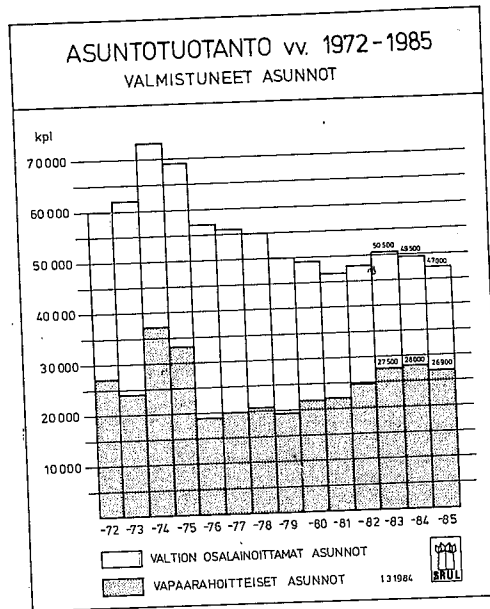
# VALMISTUNEET VALTION OSALAINOITTAMAT JA VAPAARAHOITTEISET ASUNNOT 1976 - 1985





### PIENTALOJEN OSUUS (%)

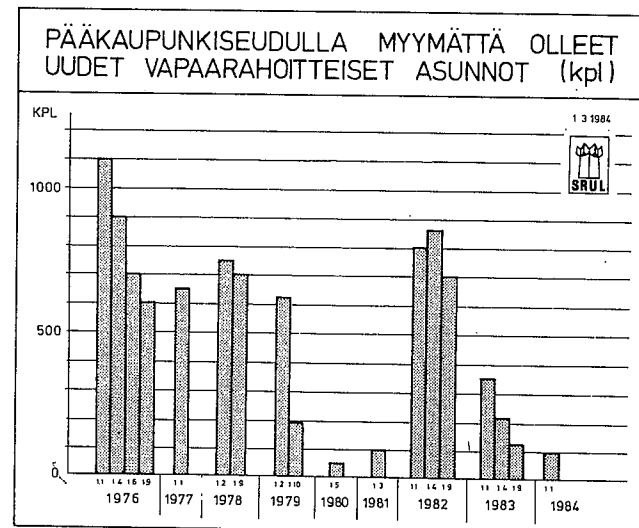
30.5	36.0	35.5	41.1	47.0	50.2	55.1	57.4	61.4	63.0	66.6	67.5	66.9
1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984



Asuntotuotanto rahoitusmuodon mukaan vuosina 1982-85 (asuntoja, kpl)

	Aloitukset			Valmistuminen		
	1982	1983	1984	1983	1984	1985
VALTION OSALAINOITAMAT ASUNNOT	24 200	21 500	20 000	23 000	21 500	20 100
Kerros- ja kytkeyty pientaloasunnot*)	16 400	14 700	13 500	15 500	14 800	14 000
Asuntohallituksen lainoittamat erilliset pientaloasunnot	6 700	5 700	5 400	6 400	5 600	5 000
Maatilahallituksen lainoittamat asunnot	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100	1 100
VAPAAARAOITTEISET ASUNNOT	26 500	29 500	27 000	27 500	28 000	26 900
Kerros- ja kytkeyty pientaloasunnot	14 900	16 900	15 000	14 900	16 000	15 900
Erilliset pientaloas.	11 600	12 600	12 000	12 600	12 000	11 000
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>50 700</b>	<b>51 000</b>	<b>47 000</b>	<b>50 500</b>	<b>49 500</b>	<b>47 000</b>

\*) sisältää myös ne henkilökohtaiseen lainoitukseen hyväksytyjen kohteiden asunnot, joiden ostajille ei ole myönnetty valtion asuntolainaa.





### ARAVALAINOITUS VUOSIEN 1982-1984 MUKAAN

	1982	1983	1984
vuokra-asunnot (mukana opisk.as.)	10 231 as.	6 300 as.	7 700 as.
as.oy-asunnot	8 590 "	5 200 "	5 500 "
omakotitalot (mukana paluumuuttajat)	6 537 "	5 700 "	5 300 "
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>25 358 as.</b>	<b>17 200 as.</b>	<b>18 500 as.</b>

### ASUNTOTUOTANTO RAHOITUSMUODON MUKAAN 1982-1984

Valtion osalainoittamat  
asunnot (ARAVA)  
(MTH)  
Vapaarahoitteiset  
asunnot  
**YHTEENSÄ**

ALOITUKSET		
1982	1983	1984
23 100 as. 1 100 "	20 400 as. 1 100 "	19 000 as. 1 100 "
26 500 "	29 500 "	27 000 "
<b>50 700 as.</b>	<b>51 000 as.</b>	<b>47 100 as.</b>

### VUOKRA-ASUNTOJEN VUOKRAT VUOSINA 1975-1982 HUONEISTO- TYYPEITTÄIN TILASTOKESKUKSEN VUOKRATILASTON MUKAAN\*

Vuosi	mk/m <sup>2</sup> /kk					
	1 h 1 h+kk	1 h+k 2 h+kk	2 h+k 3 h+kk	3 h+k 4 h+kk	4 h+k	Keski- määräinen vuokra
1975 Aravavuokra-asunnot	..	..	..	..	..	7,49
Vapaarahoitteiset	..	..	..	..	..	8,12
Kaikki huoneistot	..	..	..	..	..	7,90
1976 Aravavuokra-asunnot	9,11	8,32	7,95	7,66	7,36	7,86
Vapaarahoitteiset	10,56	8,97	8,53	8,21	7,86	8,80
Kaikki huoneistot	10,25	8,84	8,33	7,94	7,62	8,47
1977 Aravavuokra-asunnot	10,27	9,47	8,95	8,63	8,34	8,87
Vapaarahoitteiset	11,42	9,79	9,36	9,01	8,50	9,60
Kaikki huoneistot	11,16	9,73	9,21	8,81	8,42	9,33
1978 Aravavuokra-asunnot	10,81	9,93	9,55	9,10	8,83	9,39
Vapaarahoitteiset	11,90	10,23	9,72	9,40	8,78	10,00
Kaikki huoneistot	11,65	10,17	9,65	9,24	8,80	9,77
1979 Aravavuokra-asunnot	11,26	10,30	9,96	9,48	9,14	9,78
Vapaarahoitteiset	12,42	10,65	10,20	9,92	9,27	10,48
Kaikki huoneistot	12,12	10,57	10,10	9,67	9,20	10,19
1980 Aravavuokra-asunnot	13,01	11,95	11,60	10,99	10,80	11,38
Vapaarahoitteiset	14,27	12,39	12,02	11,73	11,47	12,34
Kaikki huoneistot	13,94	12,28	11,84	11,31	11,11	11,93
1981 Aravavuokra-asunnot	15,01	13,71	13,12	12,63	12,12	13,00
Vapaarahoitteiset	15,56	13,61	13,34	12,75	12,61	13,56
Kaikki huoneistot	15,42	13,64	13,25	12,69	12,34	13,33
1982 Aravavuokra-asunnot	16,36	14,97	14,58	13,87	13,36	14,33
Vapaarahoitteiset	16,92	14,88	14,58	13,93	13,70	14,81
Kaikki huoneistot	16,76	14,91	14,58	13,90	13,51	14,60



Oheisessa taulukossa on esitetty peruskorjaus- ja perusparannuslainoituksen tilanne lääneittäin vuonna 1983.

Lääni	Myönnetty 1000 mk	As. lkm	%	
			mk	as.
Uudenmaan	62 070	3 600	23	49
Turun ja Porin	49 770	997	19	14
Hämeen	24 111	377	9	5
Kymen	12 632	209	5	3
Mikkelin	13 912	168	5	2
Pohjois-Karjalan	6 780	115	3	2
Kuopion	14 390	225	5	3
Keski-Suomen	20 756	485	8	7
Vaasan	25 123	410	10	5
Oulun	23 765	536	9	7
Lapin	11 444	204	4	3
<b>KOKO MAA</b>	<b>264 753</b>	<b>7 326</b>	<b>100</b>	<b>100</b>



Yhteiskunta kehittyä, arvostukset ja odotukset asumisen tason ja asuin ympäristön suhteen muuttuvat. Tänäpäin tarvitaan hyvin suunniteltuja, yksilökeskeisiä, kohtuuhintaisia huoneistoja ja puhdasta luontoa niiden ympärille. Nyt rakennetaan laatua.

*Oy Alfred A. Palmberg Ab on Suomen vanhin rakennusliike, perustettu v. 1907. Vuosikymmenten aikana meidät on opittu tuntemaan ammattitaitoisena ja luotettavana teollisuus- ja erityiskohteiden rakentajana ja saneeraajana. Nyt laajennamme voimakkaasti toimintaamme asuntotuotannon alueella.*

**AAP**

**OY ALFRED A. PALMBERG AB**

Pääkonttori: Esterinportti 2, 00240 Helsinki 24, puh. 159 91  
Pohjois-Suomen aluekonttori: Sälpätie 4, 90550 Oulu 55, puh. 981-361 733  
Oy Rakennustoimisto Konte Byggnadsbyrå Ab, Kauppapuistikko 26, 65100 Vaasa 10,  
puh. 961-115 891

**PALMBERG RAKENTAA LAATUA**