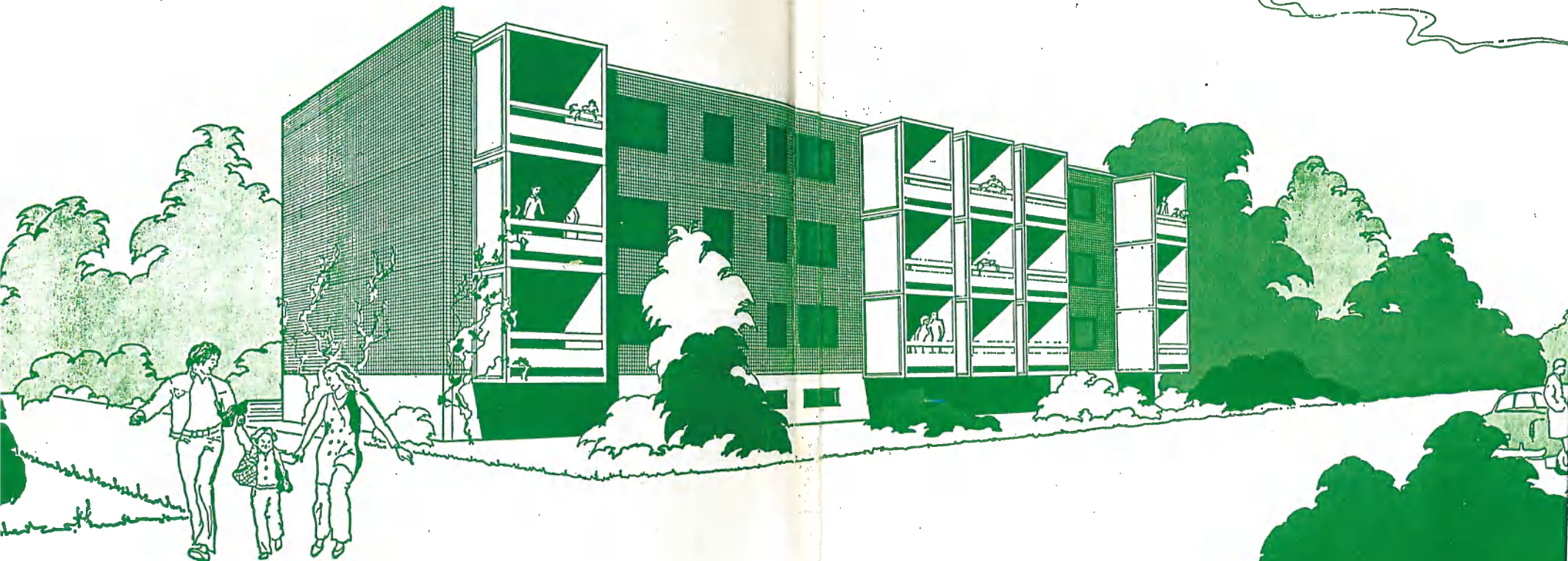


asumistaso 85

asumistaso 85

asuntoasiain vuosikirja



SUOMEN ASUNTOLIITTO
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

S
SuO



22538/2

asumistaso 85

asumistaso 85 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:
Varapuheenjohtaja:
Muut jäsenet:

Toimitusjohtaja Tapio Koivula
Lakitieteen lisensiaatti Lauri Suomela
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:
Varapuheenjohtaja:
Muut jäsenet:

Maat. ja metsät. tri Johannes Virolainen
Vuorineuvos Kauko Rastas
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 Miettinen
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 Pönkkänen
Osoite: Kaupintie 18, 00440 Helsinki
Puhelin: 90-562 3452

**ASUMISTASO 1985 — VUOSIKIRJAA
VOI TILATA
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

osoite: Kaupintie 18
00400 Helsinki
Puh. 90-5623452

**MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA**

Toimituskunta:
Tapio Koivula
Matti Tausti
Pekka Löyttyniemi
Raimo Markkanen

Mäntän Kirjapaino Oy — Mänttä 1985

Vuosikirja -85 sisältö

Rakentamisessa vain vähän hidastumista	15
Raimo Markkanen	
Osuuskunta Asuntomessujen hallituksessa muutoksia	16
Katsaus Asuntoliiton toimintaan	17
Tapio Koivula	
Kokemuksia HITAS-järjestelmästä	19
C.G. Fogelberg	
Asuntopula ei koskaan lopu	23
Raimo Ilaskivi	
Onko Aravajärjestelmän aika ohi?	25
Teuvo Ijäs	
Kasvanut valtion asuntolainakanta tuottaa miljardiluokan tulot	30
Seppo Juha Pietikäinen	
Asuntotoimen tulot ja menot vv. 1980—1985 käyvin hinnoin (milj.mk)	32
Valtion asuntolainakannan kehitys vv. 1980—1990 (mrd.mk) käyvin hinnoin	33
Valtiontalouden velkakannan ja lainanantokannan kehitys vv. 1976—1985 käyvin hinnoin mrd.mk	34
Katsaus rakennustoiminnan pääpiirteisiin	37
Lauri Suomela	
Liikehuoneistojen vuokrasuhteet uudessa huoneenvuokralaissa	43
Pekka Arjasmaa	
Peruskorjausvaraus tulossa asuntoyhtiöille	49
Mauri Marttila	
Rakennettu ympäristö vaikuttaa elämäämme	51
Olavi Syrjänen	
Vatro- 15.000 vuokra-asuntoa 15 vuoden aikana Hangosta Utsjoelle	55
Sinikka Pönkänen	
Asuntomessut Jyväskylässä 1985	57
Uusia rakennuskirjoja	58
Vihervuosi 1985	60
Vain 4 000 omakotiavaraa 1985	61
Kansallisomaisuutemme rakennetaan työtä 400 000 suomalaiselle	63
Lainaa myös asuin ympäristön poistamiseen	72
Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1984	73
Vuosina 1984 ja 1983 myönnetyt aravalainat (ennakkotiedot)	75
Asuntohallituksen periaatepäätteökset vuodelta 1984	77
Tulorajat vuodelle 1985	79
Tilastoja	81

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 Välihalo
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 elementtijärjestelmän kehi-

tyksestä, Pentti Pusa
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo Westerlund
Asuntosuunnittelun vararikko, Juhani Pallasmaa
Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin edellytykset Suomessa, Paavo K. Korhonen
Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuudet, Matti Suuronen
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva
Henkilökuvia
— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki; Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi; Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko; Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johannes
Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero Heikkinen
Rakennustilastoja, Eero Heikkinen
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 hiekkiaan, Arto Salmela
Byrokraatin hinta, Heikki Välihalo
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
— Heikkinen, 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
Sisäaltaiden 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 asuntolainoitetuissa tuotannossa 1973
Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muutosesityksineen
Rakennusasetukseen tulee muutoksia
Pekka Kangas

74

Asumistaso 74
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija — Suomen Asuntoliitto r.y.
Rakentava asuntopoliittikka
— Kuntatason asuntopoliittinen ohjelma
— Kuntasuunnittelu — asuntopoliittikka
— Asumisturvan järjestäminen
— Rakennustyöpaikat
— Kunnan maa- ja tonttipoliittikka
— Aluerakennussopimukset
— Haja-asutusalueet
— Saneeraukset
— Vuokra-asunnot
— Informaatio
— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä
— Kunnan talousarvioon sijoitetut määrärahat (esimerkkiliite)
Asuntomessut lisäävät tietoa asumisesta, Matti Hurme
Asunnot ja raha
— Joro, P.; Kauranen, O.; Korpiola, H.; Paloheimo, J.; Suomela, L.; Vartiainen, E.
Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistaminen, Matti Tausti
Valmistuneet asunnot 1960—1974
Tulorajat vuodelle 1974
Asuntotuotantomäärärahojen kehitys
Miten VATRO toimii
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy

SALPA-ryhmä
SATO-järjestö
Rakennuslaki
Rakennusasetus

75

Asuntoasiain tiedottajakilpailu
Asuntoalueiden turvallisuuden ja 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
Asuntokauppasanasto
Asuntoliiton toiminnasta v. 1974, Pekka Löyttyniemi
Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966 lähtien
Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahat Asunnon hinnan muodostuminen
Täydennys rakennusasetukseen
SALPA-ryhmä
SATO-järjestö
Rakennustoimisto A. Puolimatka
Miten VATRO toimii

76

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

Tulorajataulukot v:lle 1976
Asuntosanasto
Asuntojen peruskorjaamisesta, Timo Heinonen
Tilastoja:
— Suomen asuntokantatilastoa
— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—1975
— Myönnetty asuntolainat vv. 1960, 1970, 1975
— Asuntohallituksen lainoittaman 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
Asuin ympäristömme 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

Keskkipinta-alat v. 1977
Erityisryhmien vuokratolainoitus
Rakentajan valinta valtion osalainoittamassa asuntotuotannossa
Lunastushinnan laskemisen uudet ohjeet
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v. 1977
Tilastoja
— Asuntojen keskikipinta-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
Asuntoneuvostolla 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
Tulo lähieön
Sakari Räsänen
Asuminen ja mielenterveys
Liisa Horelli
Rakennuslautakunnan 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 keskikipinta-ala
— Asuntohallituksen 1970-luvulla lainoittamat uudet asunnot
— Asuntojen keskimääräinen tuotantotarve vuodessa kaudella 1976-1980 lääneittäin
— Asuntokuntien keskikoko vuosina 1970-1980
Asuntosanasto
Rakennuslaki
SATO — valtakunnallista asuntotuotantoa
SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

79

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

taloudessa
Kalevi Sassi
Asumisessakin on entistä enemmän huomioitava elämisen taso
Jouko Rautakivi
Asuntotuotannon ja muun talonrakennustuotannon sopeuttaminen tulevaan nousukauteen
Pentti Koivikko
Asunoneuvoston toiminnasta ja aikaansaannoksista
Teuvo Ijäs
RAKEVA toiminut 20 vuotta
Pekka Löyttyniemi
Eduskuntajäsenenillä yhteistyötä asuntopolitiikan kehittämiseksi
Mikko Jokela
APO:n asuntopoliittisen 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
Asuntopoliittiseen järjestelmäämme sisältyvistä laeista ja asetuksista sekä niiden sisältämistä asiakokonaisuuksista
Pientaloille rakennuskustannusindeksi
Asunnon tarve korostuu valtion asuntolainoituksessa
Omakotilainojen maksatusohjeet
Valtion asuntolainojen lainaehdot
Asuntohallituksen periaatepäätökset 1978
Omatoimirakentaminen tutkittiin Lahden asuntomessuilla
Rakennusten säilyttäminen kaavoituksessa ja rakentamisessa
Asunto-osakkeiden luovutusleimaveron suorittaminen
Yli 54 400 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna
Rakennusluvut vuonna 1978
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1979
Tilastoja
SATO. — luotettavaa rakennuttajapalvelua

SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

80

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

81

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

82

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

Pääjohtaja Kalevi Sassi Asuntomessujen puheenjohtajaksi
Asuntohallinnon tehtävien jako sisäasiainministeriön, asuntohallituksen, lääninhallituksen ja kuntien kesken

Kauko Sipponen
Asuntolainsäädännön kokonaisuudistus
Klaus Frösén
Asuntolainsäädännön ja asuntohallinnon uudistaminen
Pekka Löyttyniemi
Asuntoasioiden delegoinnista saadut kokemukset
Teuvo Ijäs
Asuntoluottojen näkyvät asuntotuotannon ja asuntosäästäjän 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
Energiatalouden informaatiopaketti
26 perhettä muutti VATROn omaksilunastettavaan rivitaloyhtiöön Espoossa
Rakentamissäännösten kehittäminen tehtyjen ehdotusten pohjalta
Olavi Syrjänen
Kiinteistöjen arvostaminen
Lasse Arvela
Rakennuslainsäädäntöä uudistettava harkiten
RAKEVA-SÄÄTIÖ
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1981
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1982
Keskeistä asumistietoutta
Asuntohallitus
Tilastoja
SATO-yhtiöt
SALPA-ryhmä
VATRO

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-
hittämislinjat 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

84

Asumistaso -84
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimin-
taan
Tapio Koivula
Saammeko nyt uuden rakennuslain?
Seppo Heinänen

Vireillä olevat asuntopolitiikan laki-
uudistukset
Klaus Frösén
Kuntien asuntopoliittiset tavoitteet ja
asunto-ohjelmat
Pekka Löyttyniemi
SATO-yhtiöt
Ympäristöministeriö ja asuntoasiat
Lauri Tarasti
Valtakunnallinen asuntopäivä:
Asumisen tulevat mallit
Suomen Asuntoliitto r.y:n hallitus
Mistä rahat asuntorakentamiseen?
Asuntorahoituksen kehittämisestä
Pekka Alanen
Ei sosiaalipolitiikkaa rahoituslaitosten
lainoituksella
Lauri Suomela
Asuntojen markkinoinnin uusista sään-
nöksistä
Tapio Koivula
Asuntomessut Jyväskylässä 12.7.—
11.8.1985
Rakentamisen tietokirja
Vuoden 1984 asuntolainajako
Aravaomakotitalojen hankinta-arvo
Oman asunnon hankintaan myönnet-
tävien lainojen korkotuen
edellytykset on tarkastettu
Asuntoja valmistui lähes 51 000
SALPA OY
Mökkeily kasvaa voimakkaasti
Peruskartan käyttäminen rantakaavan
pohjakarttana
VATRO
Asuntohallituksen periaatepäätökset
1983
Veroleikkuria ei voida perustella vero-
poliittisilla syillä
Rakennushallitus tutki kiinteistöjen to-
dellista lämmitystehontarvetta
Asuntohallituksen soveltamat enim-
mäistulorajat vuodelle 1984
Tilastoja

Ilmoittajat

Asuntosäätiö, 42
Helsingin Osakepankki, 69
Helsingin Sato Oy, 40
Helsingin Säästöpankki, 80
Keski-Suomen Sato Oy, 28
Keskus-Sato Oy, 46
Osuuskunta Asuntomessut, 24
Osuuspankkien Keskuspankki Oy, 48
Otto Wuorio Oy, 53
Palkki Oy, 42
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy,
29
Rakennustuotanto, 29
Salpa Oy, 70

Sato-arkkitehdit Oy, 76
Savon Sato Oy, 32
Suomen Kaupunkiliitto, 36
Suomen Kunnallisiitto, 36
Suomen Yhdyspankki Oy, 35
Suur-Helsingin Osuuspankki, 59
Säästöpankkien
Keskus-Osake-Pankki, 41
Tampereen Sosiaalinen
Asuntotuotanto Tasa Oy, 56
Tukkukauppojen Oy, 76
Vuokra-asuntojen tuotanto ja
rahoitus Oy Vatro, 54

Rakentamisessa vain vähäistä hidastumista

Raimo Markkanen

Rakentamista ja ehkä koko talouselämää on leimannut lievä hämmennyksen tila: taloudellisen toimeliaisuuden vauhti on ollut yllättävänkin vilkasta — kehityksen tienraivaajan rakentamisen tahti on ollut tästä syystä myös hyvä.

Eikä näköpiirissä näytä ilmenevän muutosta. Suomen Rakennusurakoitsijaliiton rakennuspoliittisen ohjelman mukaan tahti tästä vuosituhatvuotteen vaihteeseen edelleenkin tiivistyy ja tihenee. Jopa asuntotuotanto, jonka merkittävää laskukautta on ennusteltu vuodesta toiseen, kasvaisi reaalisesti markkoilla mitattuna. Painuisi kyllä 50 000 rajan alapuolelle, mutta ei paljon ja toisaalta vähennyksen kompensoisi korjausrakentaminen. Viimeksi mainitun odotetaan vauhdittavan keväällä voimaan tulleen perusparannuslain myötä. Nythän on mahdollisuus saada myös ympäristön laadunkin parantamiseen valtion lainaa.

Viime ja toissa vuosi lienevät rakennusalan investointien huippuvuodet kahdelle vuosikymmenelle ennen kuin tuhatluku vaihtuu. Noin 40 miljardin markan panoksen päälle tulee vielä korjausrakentaminen, jolloin on voitu

kirjata yli 50 miljardin markan vuosittainen kokonaissummaa. Sillä on kasvatettu ja ylläpidetty 1 000 miljardin markan kansallisomaisuuttamme — rakennuskantaamme.

Samaan aikaan, kun rakennusalalla ja asuntopolitiikassa on valmisteltu ja saatukin uusia lakeja, on viimeksi mainitussa eletty talvikautta odottavan tunnelman ilmapiirissä pohdittaessa rahapolitiikan kehityskuvioita yleensä ja asuntorahoituksen tulevaisuutta erityisesti.

Tässä tilanteessa on asuntokaupan kovaan menoon ja hintavauhtiin tullut lisää kitkaa, joka on rauhoittanut markkinoita sekä samalla vanhojen asuntojen osalta pysähdyttänyt hintojen nousun — ainakin muutamaksi kuukaudeksi.

Nähtäväksi jää, mitä merkitsevät rahalaitosten lainapolitiikan uudistukset, mikäli odotukset muutoksista myös alkuvuodesta toteutuvat.

Suomen Asuntoliitto seuraa osaltaan tilannetta ja osallistuu edelleenkin asuntopolitiittiseen keskusteluun. Yksi osoitus tästä on tämän kertainen vuosikirja. Asumistaso 85.

Osuuskunta Asuntomessujen hallituksessa muutoksia

Vuonna 1985 Osuuskunta Asuntomessujen hallituksen jäsenet taustajärjestöineen:

Toimitusjohtaja Jussi-Pekka Alanen hallituksen puheenjohtaja
Ylipormestari Teuvo Aura (Asuntoreformiyhdistys) 1. varapuheenjohtaja
Pääjohtaja Olavi Syrjänen 2. varapuheenjohtaja
Osastopäällikkö Leif Engfelt (Suomen Kunnallisliitto)
Toimitusjohtaja Matti Hurme (Suomen Messusäätiö)
Johtaja Olavi Kauranen (Suomen Säästöpankkiliitto)
Kaupunginjohtaja Lauri Lairala (Suomen Kaupunkiliitto)
Varatoimitusjohtaja Leo Latvanen (Suomen Säästöpankkiliitto)
Johtaja Antti-Pekka Miettinen
Varatuomari Herkko Miettinen (Postipankki)
Johtaja Markus Partanen (Osuuspankkien Keskusliitto)
Toimitusjohtaja Risto Piepponen (Suomen Pankkiyhdistys)
Toimitusjohtaja Timo Relander (Teollisuuden Keskusliitto)
Pankinjohtaja Sven-Erik Rindell (Suomen Pankkiyhdistys)
Varatuomari Kalevi Sassi (Suomen Asuntoliitto)
Pankinjohtaja Erkki Vartiainen (Osuuspankkien Keskusliitto)

Katsaus Asuntoliiton toimintaan

Puheenjohtaja Tapio Koivula

Suomalaisessa asuntopoliitikassa ollaan ilmeisen selvästi siirtymässä vaiheeseen, jolloin yksilöllisemmät tarpeet ja toisaalta laatutasokysymykset ovat sivuuttamassa asuntotuotannon määrälliseen kasvattamiseen liittyvät ongelmat. Uustuotantoa tarvitaan varmasti runsaasti edelleenkin ja nimenomaan sellaisissa väestökeskuksissa, joissa on tai syntyy työpaikkoja. Asuntopula koettelee kuitenkin tällä hetkellä lähinnä tiettyjä ikä-, väestö- ja tuloryhmiä, joiden ongelmia ei pystytä ratkaisemaan pelkästään taloudellisen tuen avulla.

Suomen Asuntoliiton virittämässä asuntopoliittisessa keskustelussa tämä kehitysvaihe on myöskin näkynyt selvästi. Laatutasokysymysten noustessa entistä tärkeimmäksi osaksi asuntopoliittikkaa, on Asuntoliiton harjoittama asunnon käyttäjien ja ostajien kuluttajietoisuutta tukeva toiminta tullut entistä merkityksellisemmäksi osaksi liiton toimintaa.

Asuntoliiton ja Kustannusosakeyhtiö Tietopuun yhteistyön tuloksena ilmestyi vuonna 1984 asunnonhankkijan opaskirja. Se on tiivistelmä vuonna 1983 julkaistusta laajemmasta Asuntotietokirjasta. Oppaan avulla on mah-

dollisuus lähestyä entistä suurempaa asunnonhankkijoiden joukkoa.

Asuntoliiton ja Asuntoreformiyhdistyksen aloitteesta käynnistetty keskustelu asumisen tulevista malleista jatkui vuoden 1984 aikana. Teknisen korkeakoulun Yhdyskuntasuunnittelun Jatkokoulutuskeskuksessa asiasta tehtyä tutkimusta arvioitiin kesäkuussa pidetyssä seminaarissa. Asuntoliitto osallistui seminaarin järjestelykustannuksiin.

Valtakunnallisen asuntopäivän järjestämisaikajankohdtaa muutettiin. Perinteisesti marraskuussa pidetyt asuntopäivät päätettiin siirtää vuoden 1985 helmikuuhun. Tällä uuden ajankohdan valinnalla pyritään saamaan asuntopäivien osanottajajoukko entistä monipuolisemmaksi ja asumisen eri osalualueita edustavaksi.

Toimintavuoden aikana järjestettiin kaksi keskustelutilaisuutta Helsingissä. Tilaisuuksiin osallistui jäsenkunnan lisäksi aihepiiriin liittyvää ja siihen vaikuttavaa asiantuntijajoukkoa sekä julkisen sanan edustajia. Asuntoliiton vuosikokouksen yhteydessä 29.3. pidetyssä keskustelutilaisuudessa pääjohtaja Pekka Alanen esitteli asuntorahotuskomitean työn tuloksia. Valmistelun puheenvuoron käytti johtaja Lauri

Suomela SYP:stä. Lokakuun 2. päivänä pidetyssä keskustelutilaisuudessa oli esillä rakennuttajan vastuu. Asian alusti oikeustieteen lisensiaatti Matti Rudanko Suomen Akatemiasta. Kommenttipuheenvuorot käyttivät toimitusjohtaja Raimo Eskelinen ja varatuomari Pentti Suojanen.

ASU II:n, Asuntoliiton asunnonostajien myötäsuunnittelun jatkokokouksen, rakennuskohde Asunto Oy Viikimäen Pientalojen rakennustyöt käynnistyivät toimintavuoden aikana ja vuoden vaihteessa olivat lähes kaikki 32 asuntoa myyty. Tutkijana toimiva fil.kand. Timo Savinen tekee loppuraportin asiasta rakennustöiden valmistuttua. Toimintavuoden aikana valmistettiin myöskin ASU I:n Asunto Oy Kotisuutarin projektin seuranta-tutkimusta. Tutkija Timo Savinen antaa tutkimuksestaan raportin vuoden 1985 aikana. Tutkimusjohtajana toimii kummassakin tutkimuksessa yliarkkitehti Pentti Pantzar.

Suomen Asuntoliitto jätti 23.8.1984 Ympäristöministeriölle lausuntonsa asuntorahoituskomitean mietinnöstä. Lausunnossaan Asuntoliitto pääosin yhtyi komitean ehdotukseen. 15.11.1984 annettiin Ympäristöministeriölle Asuntoliiton lausunto, joka koski aluearkkitehtikokeilun selvitystä ja toimenpide-ehdotuksia. Oikeusministe-

riön pyytämää lausuntoa asunto-osakeyhtiötoimikunnan mietinnöstä ryhdyttiin valmistelemaan vuoden lopulla.

Asuntoliitto on viime vuosina järjestänyt jäsenkunnalleen asumisen aiheisiin liittyviä erilaisia opintomatkoja. 24.—27.8.1984 järjestettiin nelipäiväinen opintomatkaksi Norjaan. Matkan pääkohteena oli Kristiansandin asuntomessut, mutta matkalla tutustuttiin myös Oslon, Stavangerin ja Bergenin asuntokohteisiin. Matkan johtajana toimi liiton hallituksen jäsen arkkitehti Matti Tausti.

Yhteiskunnan jatkuvaan kehittämiseen kuuluu asumisen kehittäminen oleellisena osana. Asumisen tasomme on viimeisten 20 vuoden aikana voimakkaasti noussut, eikä asuntosektori siten tarvitse enää yhtä suurta panosta kansantaloudestamme kuin aikaisemmin. Asumiseen kohdistuvien resursien suuntaaminen on kuitenkin ehkä juuri tämän vuoksi entistä tärkeämpi asia. Näin ollen on myös asuntoliittinen keskustelu ja asunnon käyttäjien näkökulmasta katsottu kuluttajavalistustoiminta yhä tarpeellista. Tehtävänsä mukaisesti Suomen Asuntoliitto pyrkii olemaan suomalaisen asuntoliittisen keskustelun virittäjä jatkossakin samoin kuin tekemään työtä asuntotarvitsijain etujen turvaamiseksi.

Kokemuksia HITAS-järjestelmästä

C.G. Fogelberg
varatuomari, toimitusjohtaja
Helsingin Sato Oy

Mitä Hitas-järjestelmä on

Hitas-järjestelmä on Helsingin kaupungin noudattama asuntojen hinta- ja laatutason sääntelyjärjestelmä, jonka tavoitteena on parantaa asuin ympäristön ja asuntojen laatutasoa sekä valvoa asuntojen hinnat vastaavat tuotantokustannuksia. Järjestelmä perustuu kaupunginvaltuuston 25.1.1978 tekemään päätökseen ja kaupungin hallituksen hyväksymiin hinta- ja laatutason sääntelyn menettelytapaohjeisiin.

Sääntelyn piiriin kuuluvat kaikki kaupungin luovuttamalle maalle rakennettavat asunto-osakeyhtiöt, kiinteistöosakeyhtiöt sekä suoraan omistukseen jäävät vuokratilat kuitenkin niin, että sääntely koskee valtion osalainoittamien vuokra-asuntojen osalta vain laadun sääntelyä. Omatoimiseen rakentamiseen luovutettavat pientalotontit eivät kuulu sääntelyjärjestelmän piiriin.

Kaupunki määrää asuntojen keskimääräisen neliöhinnan. Asuntojen myyntihinnat voivat poiketa hyväksytyistä neliöhinnasta asuntojen jyvityk-

sen, mahdollisesti erääntyneiden maksuerien korkojen vuoksi ja asunnon hintaan vaikuttavat myös asukkaankuoneistoonsa teettämät muutostyöt. Myytäessä huoneistoa edelleen myyntihinta lasketaan asunnon ostohinnan, rakennuskustannusindeksin muutoksen, ikälennuksen ja asunnon varustetason ja kunnan perusteella. Kaupungilla on oikeus lunastaa myynnissä oleva asunto edellä mainittuun laskennalliseen hintaan.

Helsingin kaupungilla ei ole lunastusoikeutta liikehuoneiston luovutuksessa, asuinhuoneiston siirtyessä perinnön, testamentin tai osituksen kautta, eikä myöskään silloin kun asuinhuoneisto luovutetaan lähiomaiselle.

Valtion asuntolainoittamien asuntojen myynti tapahtuu asuntotuotantolain mukaisesti. Sellaisten asuntolainoitetussa yhtiössä sijaitsevien asuntojen, joiden osalle ei asuntolainaa ole myönnetty samoin kuin asuntojen, joiden osalta asuntolainaa on voitu maksaa pois, myynti tapahtuu kuten vaarahoitteisten Hitas-asuntojen myynti.

Myönteisiä kokemuksia Hitas-tuotannosta

Hitas-tuotannolle asetetut tavoitteet on hyvin saavutettu ja kokemukset ovat lähes poikkeuksetta myönteisiä.

Tuotannon laatu- ja hintataso

Laatutason valvonnalla ja ohjauksella on pyritty hallittuun laadun nostamiseen siten, että asuntojen myyntihinnat vastaavat tuotantokustannuksia ja ovat oikeassa suhteessa asuntojen laatuun. Sen jälkeen, kun alussa tapahtuneesta rajusta laadun korotuksesta on päästy tasaisempaan kehitykseen, ovat asuntojen hinnat yleiseen hintatasoon verrattuna olleet kohtuullisia. Laatua ja hintaa vertaailtaessa on myös kiinnitetty huomiota käyttö- ja ylläpitokustannuksiin.

Luottamukseen perustuvaa pitkäjänteistä yhteistyötä

Alkuvaiheen kokeilujen jälkeen on Helsingin kaupunki varannut Hitas-asuntotuotantokohteet kolmen suurimman yksityisen Hitas-rakennuttajan toteutettaviksi. Tontit on varattu pankkisivonaisesti rakennuttajille. Helsingin kaupungin menettely perustuu luottamukselliseen yhteistoimintaan rakennuttajien ja kaupungin välillä. Rakennuttajamenettelyä noudattaen on mahdollista toteuttaa urakkakilpailu. Urakkakilpailumenettelyllä pystytään varmin päin pitämään hinnat mahdollisimman alhaisella tasolla laadun siitä kärsimättä. Urakkakilpailuun on kaikilla halukkailla ja kykenevillä raken-

tajilla mahdollisuus osallistua eikä kehtää suosita toisten kustannuksella. Mikäli kunnan tontteja luovutettaisiin suoraan urakoitsijoiden toteutettaviksi, jäisi ylivoimaisesti suurin ja kallein hintatekijä ilman urakkakilpailun mukanaan tuomaa hyötyä. Rakennuttajat kilpailuttavat koko rakennustyön joko yhtenä kokonaisurakkana tai osurakkasuorituksina. Hitastyöryhmä on käynyt neuvotteluja kolmen suurimman yksityisen Hitas-rakennuttajan kanssa kaikki Hitas-kohteet kattavan rakennuttamissopimusmallin tekemiseksi. Neuvotteluissa on päädytty ehdotamaan eräänlaista puitesopimusta, jolla määritellään ne pelisäännöt, joita yksityisten rakennuttajien tulee noudattaa kaupungin maalla tapahtuvassa asuntotuotannossa. Samalla se ohjaa rakennuttajien ja asuntoyhtiöiden välisiä sopimuksia, joilla rakennuttajien tehtävät, taloudellinen asema sekä vastuu yhtiön nähden määritellään. Sopimus koskee sekä valtion lainoittamaa että vapaarahoitteista tuotantoa.

Sopimuksen tarkoituksena on varmistaa, että asuntotuotanto-ohjelmassa hyväksytyt tuotantomäärät toteutetaan kaupungin edellyttämällä tavalla tuotannon sijainnin, ajoituksen, hallintasuhte- ja rahoitusmuotojakauman, huoneistotyyppirakenteen sekä tuotannon hinta- ja laatutason osalta. Sopimuksella luodaan samalla edellytykset rakennuttajien suunnitelmalliselle ja tarkoituksenmukaiselle asuntotuotannolle.

Yhteistoimintasopimuksella pyritään edelleen varmistamaan, että asunnonostajien edut ja asema tulevat parhaalla mahdollisella tavalla huomioitetuiksi ja turvatuiksi.

Kaupungin virkamiesten ja raken-

nuttajien edustajien kesken on syntynyt kiinteä yhteistyö ja molemmiin puolin on esiintynyt neuvotteluhaltua ja halua tehdä parannuksia järjestelmän käytännön kysymyksiin. Useita parannuksia onkin neuvottelujen tuloksena saatua aikaan.

Hitas-asunnot kysytyjä

Järjestelmän alkuvaiheessa oli pientä epävarmuutta siitä, kuinka asunnonostajat suhtautuisivat Hitas-järjestelmällä tuotettujen asuntojen ostamiseen. Pelko siitä, että ostajat saattaisivat vierastaa tällaista tuotantoa osoittautui turhaksi, sillä alusta alkaen Hitas-asunnot ovat olleet kysytyjä. Markkinointivaikeuksia ei ole ollut, joskin viime aikoina eräiden kauempana keskustasta sijaitsevien kohteiden myyntiajat ovat jonkin verran pidentyneet. Arvostetussa kaupunginosissa Hitas-asuntojen kysyntä ylittää selvästi tarjonnan.

Ongelmia Hitas-tuotannossa Tonttipula

Suurimman ongelman tuottaa Helsingin kaupungin tonttipula. Tonttipulasta johtuen Helsingin kaupunki on joutunut varaamaan rakennuttajille kaikki mahdolliset tontit, joita kaupunki ei ole tarvinnut omaan tuotantoonsa, mistä seurauksena kohteiden keskiko on alentunut huomattavasti. Koska pieni kohde työllistää rakennuttajaorganisaation lähes yhtä paljon kuin suurempikin kohde, ovat rakennuttajat joutuneet työskentelemään erittäin suuren paineen alla voidakseen täyttää Helsingin kaupungin sille asettamat

toivomukset. Sangen työllistäviä ovat kohteet, joissa tonttivaraus on tehty tontille, jonka asemakaava ei vielä ole valmis.

Tonttipulaan on kuitenkin odotettavissa parannusta, sillä neuvottelut Helsingin kaupungin ja valtion kesken maanluovutuksista ovat positiivisesti kehittyneet. Kaavoitustyö on käynnissä muutamilla suuremmilla alueilla, jotka lähitulevaisuudessa tulevat toteuttamiskelpoisiksi.

Myöhempien luovutusten hintasäännöstely

Vaikeimman ongelman on muodostanut Hitas-asuntojen myöhempien luovutusten hintasäännöstely, joka on vaikeuttanut ja joskus jopa tehnyt mahdottomaksi asunnonvaihdon luovutushintojen alhaisuudesta johtuen.

Helsingin kaupungin johtajistotoimikunnan 26.1.1983 asettaman työryhmän esityksen perusteella saatiin aikaan uusi ohje jälleenmyyntihintojen laskemiseksi, mikä paransi jälleenmyyntihintoja. Varsinaisen parannuksen tilanteeseen tuo kaupunginhallituksen päätös 6.5.1985, mikä päätöstä ei vesitetä tulkinnoilla.

Yhtiöt, joiden tontinvuokrasopimus on allekirjoitettu ennen kuin kaupunginhallitus 21.8.1978 hyväksyi hinta- ja laatutason sääntelymenettelyn, vapautetaan Hitas-sääntelystä johtuvista asuntojen jälleenmyyntiä koskevista rajoituksista. Tämä osa päätöksestä poistaa yhden epäkohdan Hitas-järjestelmästä. Näiden yhtiöiden osakkeiden omistajat eivät voineet tietää Hitas-ehdoista, koska Hitas-ehdot olivat vasta valmisteilla. Ostajat luulivat os-

tavansa tavallisen arava-asunnon ja tähän aikaan oli mahdollista vapautua aravasäännöstelystä maksamalla pois asuntolaina. Näitä yhtiöitä ei kuitenkaan ole montaa.

Kaikkien niiden Hitas-säännöstelyn piirissä olevien arava-asuntojen osalta, joissa osakkeiden jälleenmyyntihinta 30.6.1985 alittaa 3.700 mk, saadaan nostaa neliöhintaa mainittuun markkamäärään. Tällä muutoksella pahimassa jälleenmyyntihintakuopassa olleille tulee n. 800 mk:n korjaus, mikä on varsin merkittävä parannus.

Kolmanneksi kaupunginhallitus päätti, että rakennuskustannusindeksin sijasta siirrytään käyttämään Hitas-jälleenmyyntihinnan laskentaperusteena Helsingin asuntomarkkinoiden hintaindeksiä. Rakennuskustannusindeksillä laskettuna on etenkin vuosina 1978—80 ostetut huoneistot jääneet hintakehityksessä jälkeen. Uusi indeksi korjaa pahimpia epäkohtia yli 1.000 mk:lla neliömetriltä edellyttäen, että indeksiä sovelletaan taannehtivasti.

Toivottavasti Hitas-asukkaille syntynyttä toivonkipinää ei sammuteta sillä, ettei indeksiä noudatettaisi taannehtivasti. Tulkinta, että markkinahintaindeksiä noudatettaisiin vain tästä eteenpäin, ei toisi minkäänlaista parannusta nyt vallitsevaan tilanteeseen eikä juuri korjaisi sitä tulevaisuudessa.

Mikäli markkinahintaindeksiä aletaan noudattaa ja se tehdään taannehtivasti, niin kuin luonnollista olisi, saattavat edellä mainitut muutokset johtaa siihen, että johtajistotoimikunnan 1983 asettaman työryhmän ehdotus, mikä kiinteistölautakunta on hyväksynyt, toteutuu. Toimikunta ehdotti, että jälleenluovutushintoja aletaan alueellisesti seurata ja mikäli osoittautuu, että Hitas-jälleenmyyntihintojen sääntelyä ei ole tarkoituksenmukaista jatkaa joillakin alueilla tai joissakin yhtiöissä, tulee jälleenmyyntihintojen säännöstelystä näissä tapauksissa luopua.

Asuntopula ei koskaan lopu

Ylipormestari Raimo Ilaskivi
Asuntopäivillä:

Tämä toteamus on yliormestari *Raimo Ilaskiven* mukaan yksi ikuisista totuuksista asumisessa. Ilaskivi puhui asumisesta ja asuntopulasta Valtakunnallisilla asuntopäivillä Helsingissä. Toinen "totuus" on Ilaskiven mukaan tämä: "Mitä enemmän asumista parannetaan sitä enemmän sitä vaaditaan parannettavaksi lisää".

Ilaskivi korosti, että Helsinki panostaa suoraan vuodessa asumiseen vero-äyripennin tuoton verran elin noin 250 miljoonaa markkaa. Oma asunto olisi saatava mahdollisimman monille, oli Ilaskiven yksi monista alustuksen johtajatuksista.

— Tähän yhteyteen ei sovi asuntolon verotus. Se on poistettava, kuten on luvattu. Mutta missä viipyy hallituksen esitys," Ilaskivi kysyi.

Ilaskivi sanoi yhtyvän prof. Alldartin käsitykseen, että ihmisen hyvinvointi ja turvallisuus riippuvat ratkaisevasti oman asunnon hankinnasta.

— Kun kaikki eivät voi omistaa itse asuntoaan, on se jonkun toisen omistuksessa ja siis vuokra — asunto, Ilaskivi jatkoi ja muistutti, että keinoja on esitetty, kuinka vuokra — asuntoja saadaan enemmän ja niille henkilöille, jotka eivät voi omistaa asuntoaan.

— Muistutan vain siitä, että ellei ole vuokraisäntää, ei ole vuokralaistaakaan. Isännäksi ei voida ketään pakottaa, joten vuokra — asunnon omistaminen on tehtävä houkuttelevaksi.

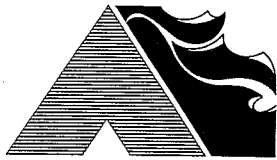
Helsingin kaupunki omistaa noin 30 000 vuokra-asuntoa. Vaikka niihin aikoinaan muuttaneiden sosiaalinen asema on kohentunut, asunnoista ei hevillä muuteta pois — ei tehdä tilaa todella vuokra-asuntoa tarvitseville.

— Jos kunnalliset viranomaiset saisivat mahdollisuuden harkita vuokra-asunnossa asumisen oikeutusta, vuokra-asuntojen saantiongelmia helpottuisi oleellisesti. Tällainen toive ei mielestäni ole kohtuuton, Ilaskivi arvioi.

Asuntomessut raottaa ovea tulevaan:

Jyväskylän asuntomessut 1985 on koettu – nyt on kokemusten hyödyntämisen aika. Ja uutta suunnitellaan ja rakennetaan koko ajan!

Asumisen uudet aallot Imatralla 1986.



Asuminen ja työ ovat ihmisen perustarpeita. Mutta esim. työmatkat eivät aina ole välttämättömiä. Asuntomessujen yrityskohteissa esitellään ratkaisuja, joissa työ ja asuminen on sovitettu samaan pihapiiriin.

Ensimmäistä kertaa on mukana myös maatilakohteita, joissa etsitään ratkaisuja viljelijäperheiden asumistarpeisiin.

Varsinainen messualue on 20–30 -lukujen asuntoalue, joka peruskorjataan ja täydennysrakennetaan mahdollisimman paljon entistä säilyttäen.

Ratkaisuissa otetaan huomioon mm. invalidien ja vanhusten tarpeet.

Vuoden 1987 asuntomessut Torniossa.

Teemana Torniossa on pohjoisen oloihin sopeutettu rakentaminen ja vihersuunnittelu. Tavoitteena on myös kalottiyhteistyö asuntorakentamisen alalla.



Onko Arava-järjestelmän aika ohi?

Asuntohallitus Ylijohtaja Teuvo Ijäs

Aravalainoitusjärjestelmän toimivuudesta ja tarpeellisuudesta on viime aikoina esitetty toistuvasti kriittisiä puheenvuoroja ja näkemyksiä. Tämä on tapahtunut samaan aikaan kun koko asuntohallinnon tuleva järjestäminen on pohdinnan alaisena.

Onko aravajärjestelmän arvostelut olleet aiheellisia? Eikö aravajärjestelmä enää tarjoakaan kilpailukykyisiä etuja pienituloiselle, vähävaraiselle ja asunnon tarpeessa olevalle asunnon hankkijalle? Eikö aravajärjestelmän kehitys ole pysynyt ajan vaatimusten tasalla vai onko tällaisen sosiaalisiin lähtökohtiin perustuvan järjestelmän aika jo ohi?

Näihin kysymyksiin, joiden esittäminen jo sinänsä on oireellista, ei tietystikään voi yksiselitteisesti ja kaikkia tyydyttävästi vastata; intressit ja näkökulmat kun jo valtionhallinnon sisälläkin ovat niin erilaiset. Yritän kuitenkin seuraavassa hahmotella sitä, mitä pitäisi tehdä sen varmistamiseksi, että aravajärjestelmä säilyisi tehokkaana ja toimivana.

Ensinnäkin toteaisin, että valtion asuntopolittista tukijärjestelmää on 1970- ja 1980-luvuilla kehittämismielessä uudistettu ja täydennetty vilkkaasti. Lyhyt historiallinen katsaus tästä lienee paikallaan.

Vaikka 1970-lukua on perustellusti pidetty vuosikymmenenä, jolloin määrälliset näkökohdat, mm. korkeat asuntotuotantoluvut, olivat etusijalla, taphtui tuona ajanjaksona paljon muutakin asuntopoliittisessa mielessä kiinnostavaa. Vuosikymmenen alkupuolella laadittiin mittavaa ns. valtakunnallista asunto-ohjelmaa, uudistettiin asumistukilainsäädäntöä ja säädettiin ns. Lex Nordator-laki estämään keinottelua aravavuokrataloilla. Vuosikymmenen jälkipuoliskolla otettiin käyttöön energia-avustukset, aloitettiin perusparannuskokeilu, lakisääteistettiin asuntorahoitusneuvottelut, perustettiin asuntoneuvosto jne.

Asuntopoliittisen uudistustyön tahti ei mielestäni ole hiljentynyt 1980-luvullakaan. Heti vuosikymmenen alussa muutettiin (kiristettiin) aravasuuntojen käyttö- ja luovutusrajoituksia, mahdollistettiin vuokra-asuntojen omaksilunastaminen sekä alettiin lainoittaa asunto-osakeyhtiömuotoisia vuokrataloja. Vuoden 1981 alusta lukien siirrettiin asuntohallitukselta runsaasti tehtäviä ja toimivaltaa kunnille. Seuraavan vuoden aikana toteutettiin muutos, jolla aravalainojen laina-aikoja pidennettiin ja lyhennysaikatauluja muutettiin entistä takapainoisemmiksi. Samana vuonna käynnistyi

asuntosäästöpalkkiojärjestelmä, johon vähän myöhemmin kytkettiin korkotukilainoituksen edut. Kuluvan vuoden maaliskuun alusta puolestaan perusparannuslaki ulotettiin koskemaan koko maata ja kaikkia asuntomuotoja. Uudistettu siis on.

Ilmeisesti uudistusten laadullinen sisältö ei ole kyennyt täysin vastaamaan ajan haasteisiin, koska tyytymättömyyttä aravajärjestelmää kohtaan kiistämättä esiintyy. Tämä näkyy mm. kiinnostuksen vähenemisenä ja hakemismäärien laskuna.

Ehkä eniten, osittain tunneperäisestikin, on arvosteltu aravalainaan liittyviä 27 ja 45 vuoden pituisia käyttö- ja luovutusrajoituksia. Näiden rajoitusten usein vaikeasti käsitettäviä ja perusteltavia seuraamuksia on korostanut omakotitalojen osalta kaavamainen hankinta-arvon määrittäminen. Tämä menettely, jota nyt ollaan tarkistamassa, on johtanut omakotitalojen osalta todellista pienempien hankinta-arvojen vahvistamiseen. Tästä taas on syntynyt ongelmia (tappioita) talon jälleluovutuksen yhteydessä, kun siitä saatava enimmäishinta ei ole vastantulkkaan hankintakustannuksia.

Johtopäätös No 1: Aravajärjestelmän elinkelpoisuuden turvaaminen edellyttää pikaista rajoitussäännösten ja -käytännön korjaamista.

Aravalainojen haluttavuutta on heikentänyt tuntuvasti myös aravalainasuuden jälkeensä jääneisyys, eli aravalainojen pienuus. Tämä on vaikuttanut ratkaisevasti mm. aravaomakotilohakemusten määrän putoamiseen tämän vuosikymmenen alun runsaan 10 000 hakemuksen tasosta vajaan 5 000 hakemukseen. Asuntotuotantolain mukaan vuokra-asuntolainan

määrä on 60 % vahvistetusta lainoitusarvosta. Omakotitalolainojen ja osakelainojen suuruus on lainanhakijan tuloista ja varallisuudesta riippuen 30—60 % lainoitusarvosta vuokratalojen lainoitusarvo vastaa rakennuskustannuksia. Sen sijaan osakelainojen osalta se on rakennuskustannuksia jonkin verran alempi, omakotitaloissa taas huomattavasti alle hyväksytyjen rakennuskustannusavustusten.

Johtopäätös No 2: Aravalainojen lainoitusarvojen olisi mahdollisimman hyvin vastattava todellisuutta (hyväksytyjä rakennuskustannuksia); jotta aravajärjestelmällä kyettäisiin tehokkaasti tukemaan vähävaraisimman väestön osan asunto-olojen kehittämistä.

Aravavuokratalojen lainoitus ja tukijärjestelmä on tätä nykyä erinomaisen sekava. Osa taloista on ns. vanhan lainoitusjärjestelmän piirissä ja osa uuden 1.3.1982 voimaan tulleen, kohtuulliseen vuokratason johtavan järjestelmän piirissä. Taloudellisiin vaikeuksiin joutuneita korkean vuokratason taloja yritetään auttaa mm. korkojen ja lyhennysten lykkäyksin sekä avustuksin.

Menetelmä on esim. lainojen perimisen kannalta vaikeasti hallittava ja byrokraattinen.

Johtopäätös No 3: Kaikki aravavuokratalot on saatava uusimman näitä taloja koskevan lainoitusjärjestelmän piiriin. Tätä edellyttävät vuokratason hallittavuuteen ja hallinnon rationalisointiin liittyvät näkökohdat.

Asuntopolitiikan ongelma-alueena ovat viime aikoina korostuneet erityisryhmien, mm. nuorten, tarpeet. Asuntopolitiittisin keinoin on vaadittu parannettavaksi asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asemaa. Yhtä painokkaasti ja perustellusti on puhuttu

nuorten asuntoasiain hoitamisen välttämättömyydestä.

Johtopäätös No 4: Laina-aikoja pidennettävällä ja muita etuja parantamalla kehitettävään yhteistyössä rahalaitosten kanssa asuntosäästöpalkkiojärjestelmään liittyvästä korkotukilainoituksesta tehokas keino nuorille omaan ensiasuntoon pääsemiseksi. Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiö-muotoisissa aravavuokrataloissa olevat asunnot, joihin liittyy omaksilunastamisoikeus, tulisi varata entistä enemmän nuorille, koska tämä tie tarjoaa ehkä edullisimman mahdollisuuden omaan asuntoon pääsemiseksi. Muutoin aravavuokra-asunnot jaettakoon entistä enemmän sosiaalisilla perusteilla. Myös vanhojen asuntojen hankkimisen tukeminen aravalainoin on ainakin jossain määrin tarpeen pyrittäessä entistä sosiaalisempaan asuntopolitiikkaan.

Perusparantamisesta huolehtiminen muodostaa tulevaisuudessa entistä suuremman haasteen. Valtion perusparannuslainoitus on juuri ulotettu koskemaan koko maata ja asuntokantaa. Tähän liittyen on tehostettu koulutus-

opastus- ja tiedotustoimintaa. Resursien riittävyys tulevaisuudessa on monilla tahoilla herättänyt huolestuneita kysymyksiä.

Johtopäätös No 5: Perusparannusmäärärahojen kohtuullisesta tasosta on pitkäjänteisesti huolehdittava, jotta asuntokantamme kunnon säilyminen voitaisiin asianmukaisesti turvata.

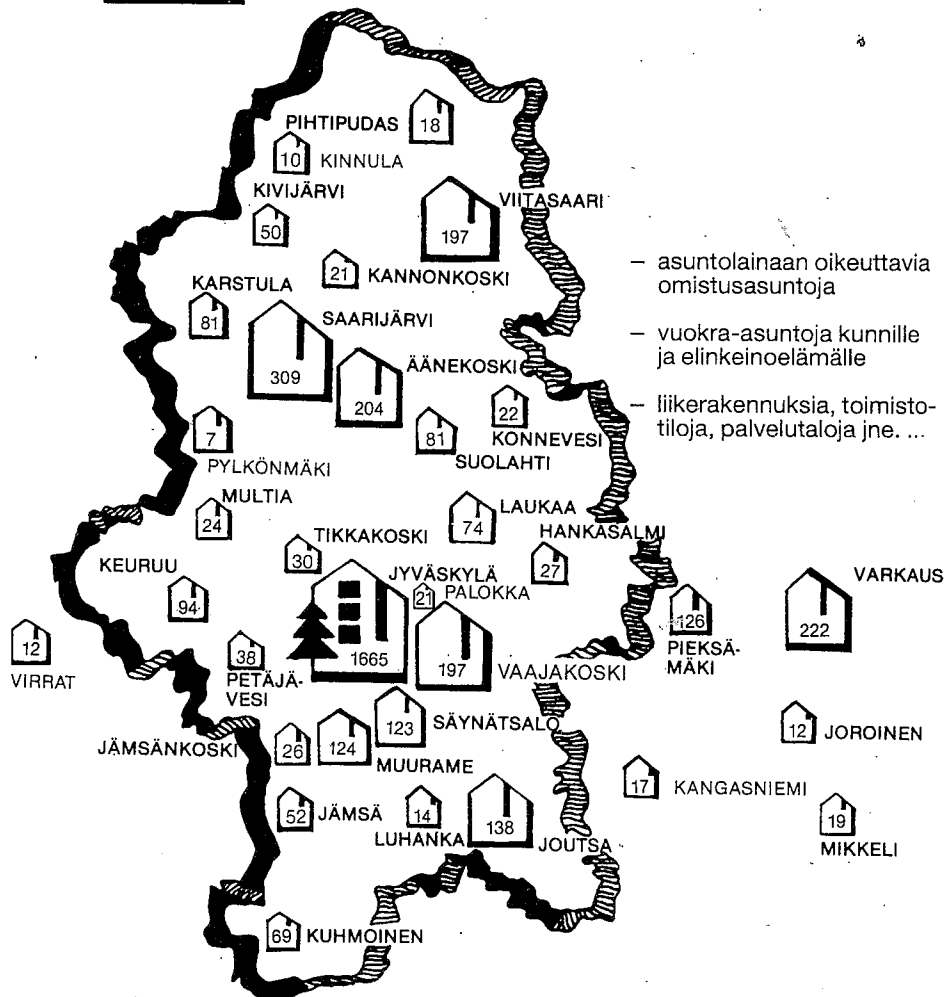
Useita muitakin asuntotoimen ongelma-alueita voisi edellä olevaan tapaan ottaa esiin ja esittää niihin ratkaisumalleja. Käsittelemättä ovat jääneet mm. asuntohallituksen delegointikysymykset, aravan suunnitteluohjeet, byrokraattiseksi väitetty asuntohallituksen ohjeisto jne.

Aravajärjestelmän aika ei missään tapauksessa ole ohi. Se on tyydyttävästi toimiva ja asunnontarvitsijaa vastaantuleva järjestelmä nykyiselläänkin. Jos järjestelmää ollaan valmiit kehittämään edellä hahmottelemieni ”johtopäätösten” mukaisesti tai vaikkapa vain niiden suuntaisesti, niin uskon, että arava-aika ei ole ohi, vaan monessa suhteessa edessä päin.



SATO

— tuotantoa Keski-Suomessa
v:sta 1971



- asuntolainaan oikeuttavia omistusasuntoja
- vuokra-asuntoja kunnille ja elinkeinoelämälle
- liikeyrityksiä, toimistotiloja, palvelutaloja jne. ...

KERROSTALOJA HIETALAHDENRANTAAN

Hietalahdenranta 17-19

As. Oy Hietalahdenranta käsittää kolme kerrostaloa, jotka rakennetaan kolmessa vaiheessa. I vaihe aloitetaan syksyllä -86, II vaihe keväällä -87 ja III vaihe syksyllä -87. I vaihe valmistuu syksyllä -87. Taloissa on 8 asuinkerrosta ja laaja valikoima eri kokoisia huoneistoja, sekä myös toimisto- ja liiketiloja. Sisäpihalle tulee viihtyisä yhteinen oleskelu- ja leikkialue. Yhtiöön kuuluu myös autohallipaikkoja.

Alustavat huoneistosuunnitelmat:

1h + kk + s	32 m ²
2h + k + s	44 m ²
2h + k + s	60 m ²
3h + k + s	77 m ²
3h + k + s	89 m ²
4h + k + s	95 m ²
4h + k + s	119 m ²
5h + k + s	113 m ²

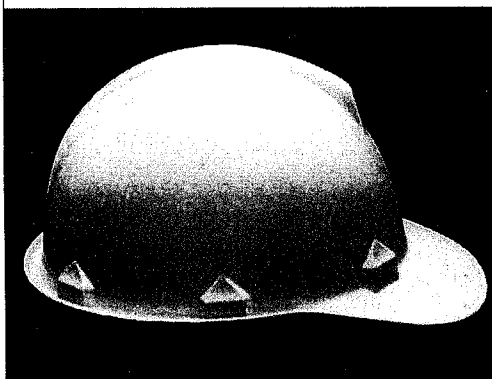
Asuntosäästäntä ja rahoitus:

SUOMEN YHDYSPANKKI OY
Asuntosäästökeskus,
Salomonkatu 3 D, 3. krs,
puh. 165 2114, 165 2115



RAKENNUSTOIMISTO
A. PUOLIMATKA OY
Asuntomyynti: Mikonkatu 8 A II krs. puh. 658 122

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.

RAKENNUS
TUOTANTO

RAKENTAMISEN TIETOLEHTI

Kasvanut valtion asuntolainakanta tuottaa miljardiluokan tulot

Hallintot.maisteri, hallintonotaari
Seppo Juha Pietikäinen

Valtion asunto- eli aravalainojen lainakanta on kasvanut varsin voimakkaasti 1970-luvun puolivälin jälkeen. Vuonna 1976 lainakanta käsitti runsaat 8 mrd markkaa. Määrä oli tuolloin enemmän kuin valtiontalouden velkakanta. Asuntolainoitus on valtiontalouden lainanannosta käsittänyt viime vuosina suurimman osan eli 2/3.

Vuonna 1983 asuntolainakannan määrä ylitti 20 mrd:n markan rajan. Asuntohallituksen vv. 1986-90 toiminta- ja taloussuunnitelman mukaan lainakanta ylittäisi vuonna 1990 30 mrd:n markan rajan, mikäli aravatuotannon määrä säilytetään ehdotuksen mukaisena eli 18 000—19 000 uudisasuntoa vuodessa ja peruskorjauslainoitus toteutuu ehdotuksen mukaisena.

Kasvaneen aravalainakannan myötä on asuntotoimen taloussuunnittelussa menopuolen määrärahojen budjetoinnin lisäksi entistä merkittävämmäksi tullut myös tulojen budjetointi. Käytännössä tämä on merkinnyt melko yksityiskohtaistakin selvittelyä etenkin korkojen kohdalla. Lainojen lyhennysmaksutulot on budjetoitu valtiokonttorin atk-rekisteristä saatavien lainojen takaisinmaksutietojen pohjalta.

Asuntolainojen korot määräytyvät tällä hetkellä usean eri säännöksen perusteella. Vuoden 1982 maaliskuun 1. päivästä alkaen myönnettyjen asuntolainojen korot ja lyhennysehdot on mainittu voimassaolevassa asuntotuotantoasetuksen 28-29 §:ssä. Mainittua ajankohtaa aikaisemmin nostettujen asuntolainojen korkoja on säännelty vuosittain annettavalla erillisellä valtioneuvoston päätöksellä. Osa lainojen koroista on määräytyneet asuntotuotantolain perusteella ja osa velkakirjaan valmiiksi painettujen lainaehtojen perusteella. Erillisellä nk. valtuuslailla taas on alennettu väliaikaisesti eräiden asuntolainojen korkoja.

Asuntotoimen tulojen suunnittelussa on huomioitu lisäksi se, että on ollut mahdollista myöntää aravavuokratalojen lainoille lyhennys- ja korkomaksuille lykkäyksiä erillisen valtuuden pohjalta. Vuonna 1985 on myös mahdollista hyväksyä vanhojen vuokratalojen lainoja uusiin asetuksen mukaisiin lainaehtoihin budjettivaltuuden puitteissa. Itse asiassa on tulomomenttien sisään rakennettu eräänlaisia piileviä tukimuotoja, joiden tarve on toisaalta ollut välttämätön. Lähivuosina pyritään asuntohallituksen toiminta- ja talous-

suunnitelman mukaan asteittain vähentämään tulomomenttien sisään rakennettujen tukimuotojen käyttöä hyväksymällä vanhoja aravalainoja uusiin asetuksen mukaisiin lainaehtoihin ym. toimenpitein.

Lähivuosien asuntolainojen korkopolitiikassa liikkumavara on tuntuvasti supistunut jo suoritettujen koron korotusten seurauksena. Henkilökohtaisten lainojen korot vuonna 1977 ja sitä aikaisemmin nostettujen lainojen osalta ovat jo 10,25 %:n tasossa. Talokohtaisissa lainoissa vuonna 1971 ja aikaisemmin nostettujen lainojen korkotaso on myös samassa tasossa. Talokohtaisissa lainoissa 1970-luvulla nostetut lainat muodostavat ongelman, koska ao. vuosikymmenen aravavuokrataloissa taloudelliset ongelmat ja vuokrankorotuspaineet ovat pahimmat pääomamenojen johdosta. Henkilökohtaisten asuntolainojen kohdalla lainansaajan kannalta katsottuna ongelmaksi on noussut ennen 1.3.1982 nostettujen lainojen osalta koron nopea vaihtuvuus. Tältä osin tuntuisi oikeasuuntaiselta sellainen valtioneuvoston korkopäätös, jossa korot päätettäisiin toistaiseksi voimassaoleviksi asetuksen vuosiluokkaperiaatteen pohjalta.

Asuntolainojen keskikorkokanta on ollut nousussa viime vuosina. Vuonna 1982 keskikoroksi muodostui 2,8 %, vuonna 1983 3,1 % ja vuonna 1984 3,4 %. Mikäli asuntotuotantoasetuksen mukaiset korot pysyisivät voimassa vuoteen 1990 saakka, keskikorko koko lainakannan osalta kääntyisi laskuun

ja olisi alle 3 % vuonna 1990.

Kaiken kaikkiaan on todettava, että asuntotoimen tulot tulevat lähivuosina muodostamaan vakaan tuloerän valtion budjettitaloudelle. Vuonna 1985 liikutetaan likimain kahden miljardin markan määrässä, joka on vajaat 60 % asuntotoimen menopuolen määrärahoista. Asuntotoimen tulojen katsotaan lähivuosina edustavan noin puolta kaikista asuntotoimen menoista. Varsinaisen lainoitustoiminnan menoista tulopuoli kattaisi arviolta 70 %.

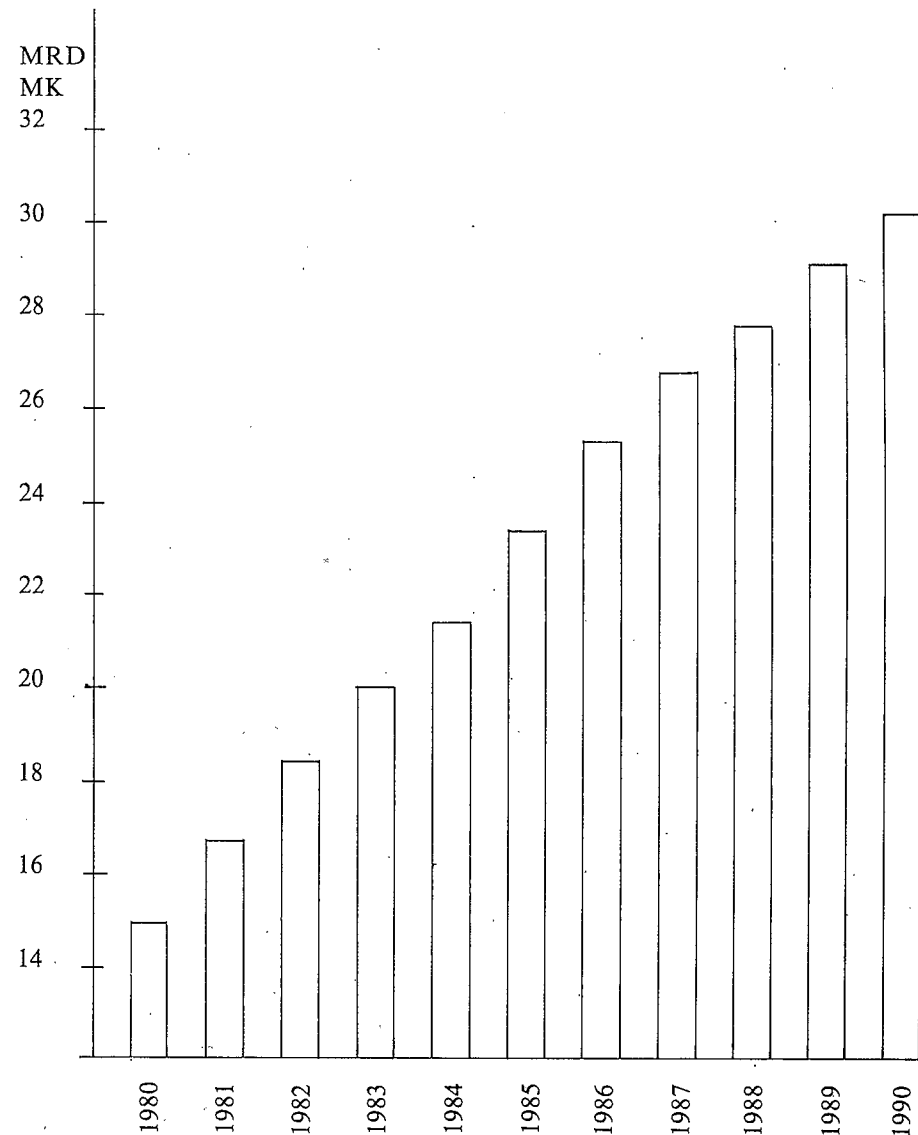
Kasvanut asuntolainakanta on saanut monenmuotoista kiinnostuksen aiheita. Valtiovarainministeriön kiinnostuksen aihe on ymmärrettävästi ollut fiskaalista tulojen kasvua etsivää. Eräillä tahoilla taas kiinnostuksen aihe on lähtenyt pankkiiripohjalta. Kymmenissä miljardeissa liikkuva asunto-lainakanta olisi sopiva siemen asuntopankin perustamiseen. Asuntorahituskomitea ei tältä osin laaja-alaisesti asiaa selvittänyt. Vallitseva käsitys on kuitenkin se, ettei asuntopankki (asuntorahasto) juurikaan vähentäisi valtion budjettitalouden nettorasitusta. Tämä tosiasia tehnee asuntopankin eli rahaston perustamisen lähinnä "ajatuseleikkisi".

Artikkelin kirjoittaja on toiminut eduskunnassa valtiovarainvaliokunnan vs.sihteerinä, asuntohallituksessa taloustarkastajana ja taloustoimiston vs. sekä vt. toimistopäällikkönä. Tällä hetkellä hän on ulkoasiainministeriössä vs. taloussihteerinä.

Asuntotoimen tulot ja menot vv. 1980—85 käyvin hinnoin (milj.mk)

Tulot	1980	1981	1982	1983	1984	1985 TMA
Sekalaiset tulot	1	1	22	1	3	—
Korot asuntolainoista	261	324	462	562	700	893
Asuntolainojen takaisinmaksut	304	408	577	790	901	1091
Yhteensä	566	733	1061	1353	1604	1984
Menot						
Kulutusmenot	18	20	22	24	26	28
Siirtomenot	598	579	674	716	752	917
Reaalisijoitukset	—	0	0	0	0	0
Finanssisijoitukset	1935	2010	2299	2570	2291	2705
Yhteensä	2551	2609	2995	3310	3069	3650

Valtion asuntolainakannan kehitys vv. 1980—1990 (Mrd mk) (käyvin hinnoin)



OSTA ASUNTOSI TURVALLISESTI ASUMISEN ASIANAJAJA.

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.



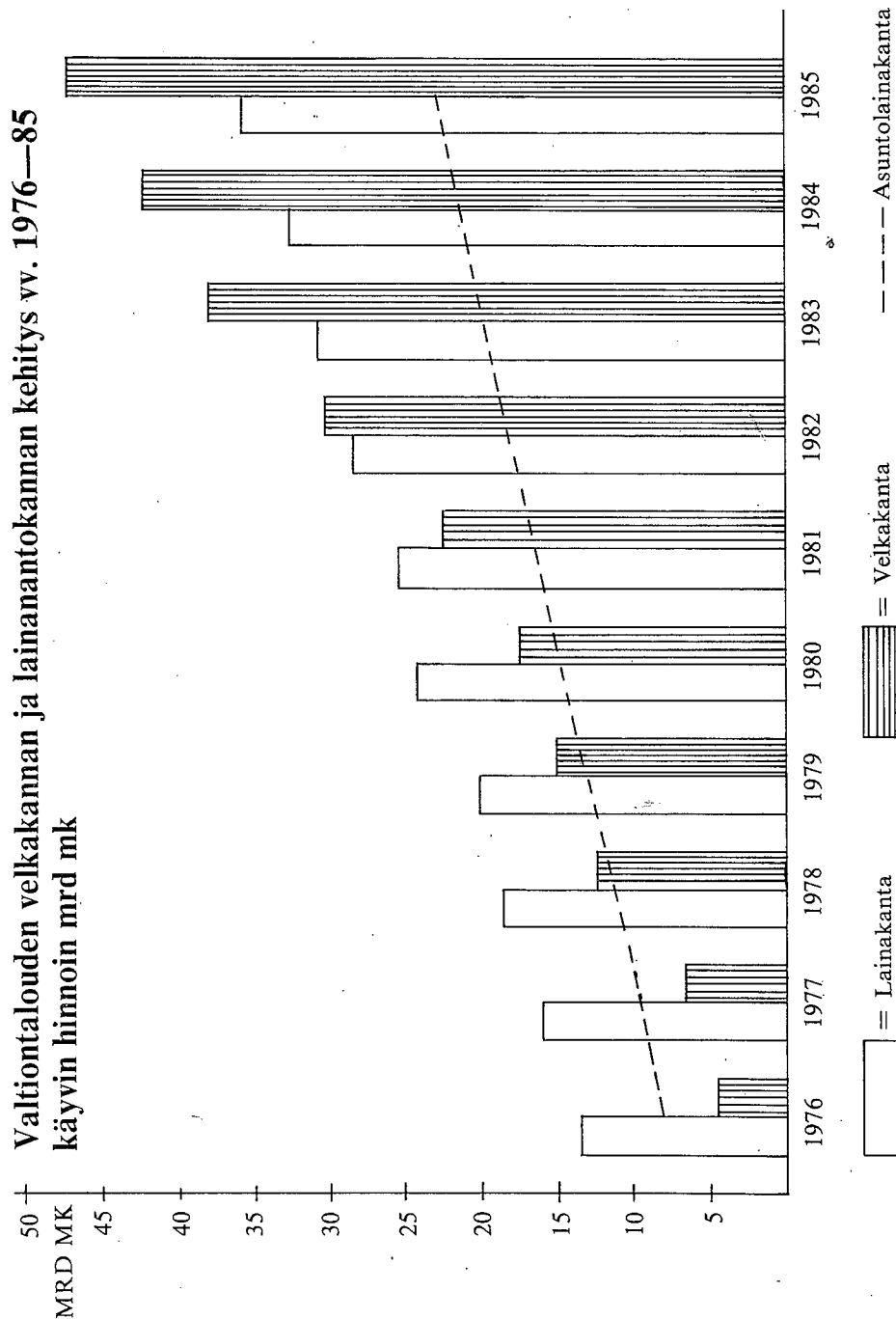
SAVON SATO OY

Vuorikatu 5 70100 Kuopio 10
puh. 971-124444

Olavinkatu 46 57100 Savonlinna 10
puh. 957-21585

Savonkatu 17 74100 Iisalmi 10
puh. 977-26779

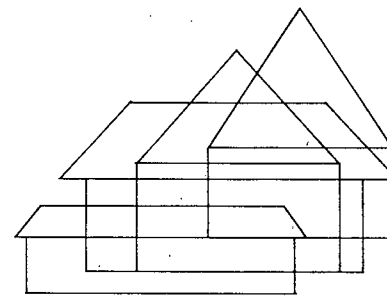
**Valtiontalouden velkakannan ja lainanantokannan kehitys vv. 1976—85
käyvin hinnoin mrd mk**



TARVITSETKO ASUNTOLAINAA?

Nuorten ensiasuntoon lainaa 80 %

Jos olet 18-34-vuotias ensiasunnon hankkija saat Yhdyspankista lainan jo säästettyäsi 20 % asunnon hinnasta. Takaisinmaksuaika on enintään 12 vuotta.



Asunnonvaihtolainan saat jo vuoden säästettyäsi

Asunnonvaihtoon saat Yhdyspankista lainan, jolla katat vanhan ja uuden asunnon hintaeron. Lainan saat säästettyäsi vähintään vuoden ja ainakin 15 % hinnanerosta. Lainan määrä on kaksi kertaa säästetty summa ja lisäksi saman verran kuin olet ennen uuden lainan nostamista lyhentänyt Yhdyspankissa sopimusta tehtäessä olevaa nykyisen asunto-asi hankkimiseen myönnettyä lainaa. Takaisinmaksuaika on enintään 16 vuotta.

Tule nyt Yhdyspankin Avainasiakkaaksi – siten varmistat lainansaantisi

Yhdyspankin asuntolainan varmistat keskittämällä kaikki raha-asiat Yhdyspankkiin ja tekemällä SYP-sopimuksen, joka takaa Sinulle kaikki Yhdyspankin Avainasiakkaan edut. Avainasiakkaana saat Yhdyspankin täyden palvelun, etkä joudu yksin miettimään näitä laina-asioita.

Yhdyspankin asuntolainat

Asuntolainaa voit saada ensiasunnon hankkimiseen uudesta tai vanhasta talosta. Lainan saat myös asunnonvaihtoon tai asunnon peruskorjaukseen.

Ensiasunnon lainan maksuaika nyt jopa 25 vuotta

Jos puoleltoista vuoden aikana säästät 25 % asunnon hinnasta saat Yhdyspankista lainaksi loput 75 %. Takaisinmaksuaika määräytyy säästöajan pituuden mukaan. Pisimmillään se on Yhdyspankissa 25 vuotta. Yhdyspankissa asuntolainasuunnitelma tehdään yhdessä Sinun kanssasi sellaiseksi, että varmasti pääset tavoitteeseesi.

Peruskorjauslainalla koti kerralla kuntoon

Yhdyspankin Peruskorjauslainalla voit kerralla kunnostaa asuntosi sellaiseksi kuin viihtyvyttesi edellyttää. Lainan saat säästettyäsi korjauksen kokonaiskustannuksista vähintään kolmanneksen. Lyhin säästöaika on 1 vuosi. Lainan määrä on 2 kertaa säästetty summa, kuitenkin enintään 66,6 % kustannuksista. Taikaisinmaksuaikaa myönnetään aina 10 vuoteen saakka.

Yhdyspankki auttaa Avainasiakkaan tavoitteeseen

Kun päätät aloittaa asuntopäästämisen, on Yhdyspankin Avainasiakkuus paras lähtökohta. Raha-asioiden keskittäminen Yhdyspankkiin luo läheisen asiakassuhteen, ja näin voit hyötyä pankin palveluista enemmän. Säännöllistä säästämistä helpottaa myös maksupalvelun valitseminen. Silloin Yhdyspankki hoitaa automaattisesti sovitun säästösavun asuntotilillesi korkoa kasvamaan. Tervetuloa Yhdyspankkiin!

YHDYSPANKKI

auttaa asumaan



SUOMEN KUNNAT ON ALANSA AMMATTILAINEN

- 24 numeroa vuodessa
- luottamuskirjeille ja viranhaltijoille

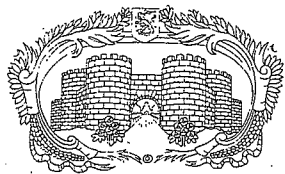
TIEDOTUSLEHTI ANTAA TAUSTAT JA ESIMERKIT

- 12 numeroa vuodessa
- lautakunnille ja viranhaltijoille



Suomen Kunnallisliitto

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



SUOMEN KAUPUNKILIITTO

kuntien
asialla myös
asuntopolitiikassa

Katsaus rakennustoiminnan pääpiirteisiin

Pankinjohtaja
Lauri Suomela

Pyrittäessä hahmottelemaan maamme rakennustoiminnan pääpiirteitä pitämällä aikavälillä kiinnittyy huomio ennen kaikkea siihen, että rakennustoiminnan aktiviteetti on pysynyt korkealla tasolla yleisen suhdannekehityksen vaihteluista riippumatta. Suhdanteiden heikkenemisen myötä myös rakennustoiminnan ennusteita on yleensä tarkistettu alaspäin. Toteutuneen kehityksen perusteella on kuitenkin kerta toisensa jälkeen voitu todeta, että tuotantoluvut ovat selvästi ylittäneet odotukset. Varsinkin asuntotuotantomme on jatkuvasti ollut erittäin korkealla tasolla kansainvälisestäkin verrattuna. Keskimäärin noin neljännes kaikista investoinneista on käytetty asuntoihin. Myöskin jos valmistuneet asunnot asukasta kohti otetaan mittapuuksi, olemme kansainvälistä huippuluokkaa. Kymmenen viime vuoden aikana on meillä valmistunut enemmän asuntoja asukasta kohti kuin missään muussa Länsi-Euroopan maassa. Kysyntää on siis ollut jatkuvasti, eivätkä rahoitusmahdollisuudetkaan ole yleensä asettaneet merkittävämpiä esteitä tässä suhteessa.

Tietenkin vaihteluita on esiintynyt myös rakennustoiminnassa, mutta nämä ovat johtuneet lähinnä suhdanne-

poliittisista syistä. Eri toimenpitein, kuten investointiverolla teollisuuden rakennuksille, liikevaihtoverolla palvelu-alojen rakennuksille ja määräaikaisilla poisto-oikeuden helpotuksilla on pyritty ajoittamaan rakennusinvestoinnit mahdollisimman optimaalisesti vallitsevan suhdannetilanteen kannalta. Kun rakentamista hillitsevistä toimista on aikanaan luovuttu, seurauksena on usein ollut yllättävänkin voimakas aktiviteetin purkautuminen, jolloin oikean kuvan saaminen kulloinkin vallitsevasta rakennustoiminnan tasosta ja kehityssuunnasta on vaikeutunut.

Tämän lyhyen yleisluontoisen taustatarkastelun jälkeen siirryn käsittelemään rakennustoiminnan viimeaikaista kehitystä ja lähiajan näkymiä.

Lyhytaikaiseksi arvioitu rakennusaktiviteetin piristymisen investointiveron poistamisen jälkeen kehittyi todelliseksi ”boomiksi”, jota kesti 1984 alkuun. Uusien rakennustöiden määrä nousi tällöin vuositasolla jopa yli 50 miljoonaa kuutiometriin, eli ennätysvuoden 1973 tasolle.

Entinen tahti asuntotuotannossa

Asuntopolitiikassa pyritään nyt sopeuttamaan asuntojen kysyntä ja tar-

jonta paremmin toisiinsa, jotta vältyttäisiin tuotannon äkillisiltä heilahteluilta. Valtion 1985 vuoden tulo- ja menoarvioesityksessä on varoja asuntolainoihin 2 390 miljoonan markan edestä, mikä riittänee suurin piirtein yhtä monen asunnon uustuotantoon kuin viime vuonna.

Valtion tuella peruskorjataan 1985 noin 9 000 asuntoa eli suurin piirtein yhtä monta kuin kahtena edellisellä vuonna. Tässä yhteydessä voidaan mainita, että uusi perusparannuslaki tuli voimaan tämän vuoden alusta. Tämä yhdistää kaikki korjaustoimintaan liittyvät kohteet ja ulottaa lainoituksen piirin koskemaan myös asuin- ympäristöä, mm. piha-alueita.

Huomattava muutos pientaloasuntojen suuntaan uusien asuntojen talotyypinjakautumassa on ollut tunnusomainen piirre meidän tuotannossamme. Esimerkiksi 1970 pientaloasuntojen osuus kaikista valmistuneista asunnoista oli 36 %, mutta on nyt vuositasolla jo 67 %. Pientalovaltaistuminen oli voimakkainta viime vuosikymmenen puolivälissä ja heti sen jälkeen, mutta viime vuosina kehitys on tasaantunut huomattavasti. Valmistuneitten kerrostaloasuntojen lukumäärän aleneva trendi katkesikin toissa vuonna.

Asuntojen keskikoko, joka on 1970-luvun alusta noussut noin 15 m² näyttää nyt vakiintuvan 80—82 m² tasolle. Tähän on monia syitä. Ensiksikin asuntokuntien koko on jatkuvasti pienentynyt vähentäen samalla suurasuntojen tarvetta. Toiseksi hinnat ja energiakustannukset ovat kohonneet tuntuvasti. Asuntosuunnittelun tason kohennuttua tilaa käytetään nykyään entistä tehokkaammin hyväksi ja huk-

kaneliömetrejä vältetään. Pienet parit ja rivitaloasunnot ovat sitä paitsi tulleet yhä suosittummiksi.

Vaikkakin asuntorakentamisen suunnan nyt arvioidaan muuttuvan, valmistui viime vuoden runsaitten aloitusten ansiosta tänä vuonna vielä 49 000 uutta asuntoa ja 48 000 asunnon rakennustyöt aloitettaisiin. Aloituksia olisi siten 2 000 vähemmän kuin 1984.

Asuntorakennuslupien kehitys on kuitenkin alueellisesti varsin epäyhtenäinen. Esimerkkinä tästä oli viime vuoden kehitys. Vilkas rakennustoiminta etelässä on aiheuttanut selvää puutetta rakennustyövoimasta, kun taas muualla esiintyy yleisesti työttömyyttä. Myös hintataso on osittain tästä syystä kohonnut etelässä huomattavasti.

Teollisuusrakentaminen vauhdissa

Teollisuuden rakennustoiminnan volyymi on kymmenen viime vuoden aikana ollut keskimäärin viidennes koko talonrakennustoiminnasta. Pitkän ajan vertailuja vaikeuttaa kuitenkin 1983 toteutettu muutos talonrakennustilastojen käyttötarkoitukseluokituksessa, minä johdosta teollisuusrakentamisen tilastollinen määrä supistui noin viidenneksen. Tilastoissa siirrettiin mm. teollisuuden hallinto- ja varastorakennukset eri sektoreille.

1983 teollisuuden rakentaminen vilkastui huomattavasti ja käynnistyneiden kohteiden volyymi nousi neljänneksen yli pitkäaikaisen keskiarvon. Tämä johtui lähinnä vapaiden poistooikeuksien päättymisestä. Vilkas aktiviteetti jatkui myös 1984.

Kaupan puolella erittäin vilkas ra-

kennusaktiviteetti jatkuu. Sysäyksen tähän "bomiin" antoi aikanaan palveluelinkeinoja ja ns. vähemmän tärkeää rakentamista koskeneen investointivieron poistaminen. Samaan suuntaan vaikutti myös investointitalletusjärjestelmän käyttöönotto. Tätä nykyä näyttää siltä, ettei mitään ratkaisevaa muutosta ainakaan huonompaan suuntaan ole odotettavissa tällä alalla myöskään 1985 aikana.

Kaiken kaikkiaan käynnistettävä rakennusvolyymi alentunee tänä vuonna ehkä pari prosenttia viime vuoden tasolta. Vähenneminen kohdistuisi tällöin lähinnä asuin- ja maatalousrakennuksiin.

Kireähkö rahapolitiikka

Myös rakennustoimintaan olennaisesti vaikuttava rahapolitiikka jatkuu todennäköisesti verraten kireänä inflaatiiovauhdin hillitsemiseksi, vaikka vaatimuksia linjan muutoksesta on jo useilta tahoilta esitetty. Pankkien luotonantomahdollisuuksia kaventaa se, että Suomen Pankki veti vuoden vaihteeseen mennessä uuden kassavarantosopimuksen mukaisesti noin 2 miljardia markkaa pois kaikista pankeista. Asuntoluototusta vähentää todennäköisesti myös teollisuuden kone- ja laiteinvestointien vilkastuminen tänä vuonna. Toisaalta reaalikoron nousu saattaa osaltaan jarruttaa vapaarahoitteisten asuntojen kysyntää.

Valtion ja rahalaitosten toimesta on nuorten ensiasunnon hankkijoiden aseman parantamiseksi luotu ns. ASP-tilijärjestelmä ja siihen liittyvä korkotukilainajärjestelmä. Asuntosäästöpankkien määrällinen kehitys on näh-

däkseni ollut ilahduttavan hyvä, mutta asunnon hankinta on jäänyt tästä selvästi jälkeen. Syitä tähän on löydetty ns. maalin karkaamisesta eli että asunnon lopullinen hankintahinta on ollut melkoisesti tilisopimuksen hetkellä tehtyä arviota korkeampi tai tavoite on muuttunut ajan kuluessa. Yhtenä syynä on ainakin pääkaupunkiseudulla liian ahtaat valtioneuvoston asettamat asuntojen enimmäishintarajat.

ASP-tilit ja lainat

Säästäjiä oli 30.8.1984 48.000 kpl, joista SYP:ssa 7.480 kpl.

Luottovelvoitteet Mmk

1.7.—31.12.84 -85 -86
myöhemmin yht.

kaikki pankit 660 1.850 1.450
1.270 5.230

Luottovelvoitteet kaikkien pankkien osalta on laskettu olettaen, että niiden suhde säästöihin on sama kuin SYP:ssa.

Luottovelvoitteet perustuvat voimassa oleviin ASP-sopimuksiin. Niitä tulee koko ajan lisää ja toisaalta vanhoja sopimuksia raukeaa, joten luvut ovat vain suuntaa näyttäviä.

ASP-palkkion saaneita oli kaikissa pankeissa 31.5.1984 yhteensä 13.800 kpl ja korkotukilainan saaneita 8.900 kpl.

Takaisinmaksut ovat vuosittain n. 10 % saldosta.

Rahoittajan rooli rakentamisessa on hyvin moniulotteinen. Asuntoluototukseen liittyvä kotitaloussäästäminen merkitsee pankille hyvin pysyväluonteista ottolainausta, mikä luonnollisesti

purkautuu säästösopimusten kautta vastaantulolainoiksi. Sehän on pankin vanha, luontainen tehtävä. Tätä tapahtumaketjua elävöittävät asuntojen vaihto, niiden peruskorjaaminen tai muunlainen uusiminen. Kotitaloussäästäminen on Suomessa perinteistä ja niin myös korko-

jen verovähennysoikeus. Korkeiden verovähennysoikeuden hiljalleen alkanut supistaminen on huono ennen asutosäästämisen tulevaisuuden kannalta. Ilmeisesti on niin, että valtion budjettia katetaan niillä tuloilla, jotka on helpommin saatavissa — välittämättä niinkään seurauksista.

MERKKI-TUOTTEENA SUOMALAINEN KOTI



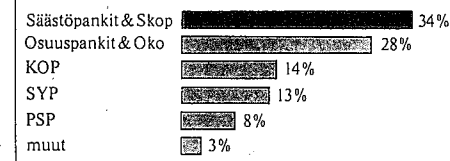
HELSINGIN SATO OY

KUPARITIE 1,
00440 HELSINKI 44, PUH. 562 4044

Tässä maassa SÄÄSTÖPANKKI on auttanut enemmän ihmisiä omaan asuntoon kuin mikään muu pankki.

Useampi suomalainen on kääntynyt Säästöpankin puoleen kuin minkään muun pankin puoleen asuntolaina-asioissaan. Ja useampi suomalainen on saanut asuntolainan Säästöpankista kuin mistään muusta pankista. Allaolevasta pylväiköstä näet miten asuntolainat jakautuvat eri pankkien kesken.

Asuntolainat kotitalouksille 12/83 yh. 36 073 milj. mk.



SAATKO JOSTAKIN PANKISTA ASUNTOLAINAA PAREMMILLA EHDOKSILLA?

Suomen suurimpana asuntolainojen myöntäjänä (ja muutenkin suurimpana yksityisasiakaspankkina) Säästöpankeilla on joko samat tai paremmat asunnonrahoitusvaihtoehdot kuin muilla pankeilla. Tarjolla on myös – niille, jotka sen haluavat – tosipitkä asuntolaina, takaisinmaksuaika kokonaista 25 vuotta.

Suomen Pankki on määritellyt tietyt puitteet kaikille asuntolainoille (esim. välttämätön etukäteissäästö). Näissä puitteissa Säästöpankit räättelöivät asuntolainan asiakkaan tarpeiden mukaan. Sekä säästöajan että lainan takaisinmaksuajan pituus sovitaan tällöin asiakkaan maksukyvyyn mukaan.



Tervetuloa kanta-asiakkaaksi.

SÄÄSTÖPANKIT  **skop**

auttaa aina.

PALKKI on kantava käsite siellä missä rakennetaan.

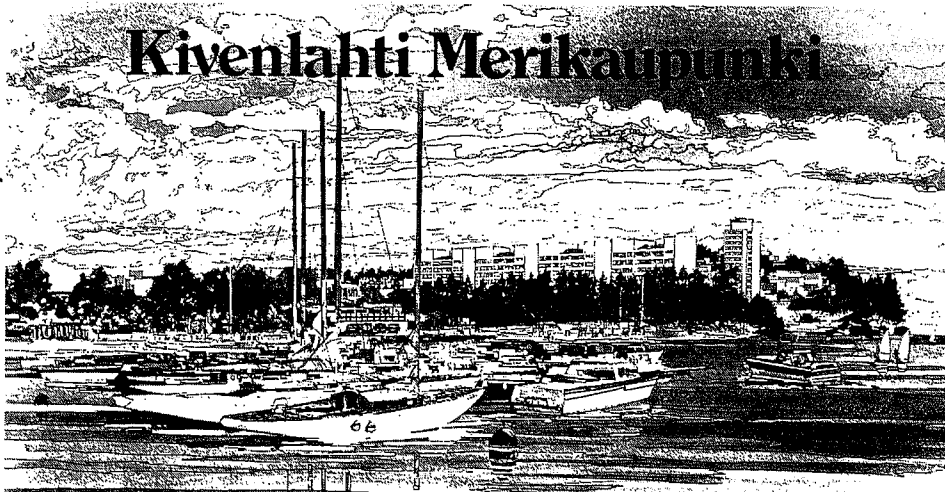
Palkki pystyttää taloja.
Koteja taajamiin ja
maaseudulle. Palkki seisoo
vankalla pohjalla.
Palkki on avain riskittömään
rakentamiseen.

PALKKI

Kalevankatu 12 00100 HELSINKI 10
Puhelin 90-649 901



Kivenlahti Merikaupunki



AINUTLAATUISTA ASUMISTA MEREN RANNALLA

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

ASUNTOSÄÄTIÖ

Tapiontori, Tapiola puh. 45 50 911

Liikehuoneistojen vuokrasuhteet uudessa huoneenvuokralaissa

Varatoimitusjohtaja, varatuomari
Pekka Arjasmaa
Suomen Kiinteistöliitto ry.

Huoneenvuokralain kokonaisuudistusta koskeva uusi laki tulee voimaan vuoden 1986 alusta lukien. Liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskevien säännösten osalta valmistelutyö ei ole kohdannut samanlaisia vaikeuksia kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteissa, koska vuokranantaja- ja vuokralaispuolella ei ole näissä vuokrasuhteissa asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin verrattavaa eturistiriitaa. Liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskeva sääntely on varsin paljon voitukin rakentaa voimassa olleen lain sekä sen aikana muotoutuneen sopimus- ja oikeuskäytännön varaan. Siten uusi laki ei tule aiheuttamaan mitään olennaista muutosta liikehuoneistojen vuokrasuhteisiin.

Lakiteknisesti merkittävänä muutoksena on liikehuoneiston vuokrasopimukseen yksinomaisesti sovellettavien säännösten sijoittaminen omaan lukuun. Tämän lisäksi sovelletaan liikehuoneistoihin luvun alussa olevan viittaussäännöksen mukaisesti myös kaikille vuokrasuhteille yhteisiä säännöksiä. Laissa selvyuden vuoksi pelkästään käytetty ilmaisu liikehuoneisto käsittää kaikkien muiden kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteet. Vuok-

rauksen kohteena voi siten olla edelleen varsinainen liikehuoneisto, toimisto-, työ- tai varastohuoneisto, autotalli, teollisuustila jne.

Uutuutena on vuokralaisen mahdollisuus saada välitöntäkin irtisanomissuojaa laissa rajatuin edellytyksin. Väliä irtisanomissuojaa puolestaan annetaan entiseen tapaan vahingonkorvauksen muodossa. Määräaikaisen vuokrasopimuksen tehneen vuokralaisen oikeutta korvauksiin vuokrasuhteen päättyessä on myös tarkistettu. Vuokraoikeuden siirtämisestä ja jatkamista koskevia säännöksiä on selvennetty. Muuttopäivän siirtämistä koskevan vaatimuksen tekemistä on aiennettu.

Asuinhuoneistot — liikehuoneistot

Asuinhuoneiston ja liikehuoneiston vuokraamista koskevat säännökset eroavat oleellisesti toisistaan. Asuinhuoneiston vuokrasuhteessa osapuolten oikeudet ja velvollisuudet on varsin laajasti laissa rajattu pakottavien säännöksiin. Tämä koskee erityisesti vuokran määräytymistä ja vuokralaisen irtisanomissuojaa. Liikehuoneistojen

vuokrasuhteissa puolestaan pääsääntönä on vuokrasuhteen ehtoja koskeva sopimusvapaus. Liikehuoneiston vuokrasopimusta solmittaessa olisivat keskeisiä sopimuskohtia edelleen vuokran määrä, vuokra-aika, vuokrattavien tilojen kunto- ja kunnossapito sekä vuokralaisen hoitovelvollisuus.

Vuokran määräytyminen

Liikehuoneistosta perittävän vuokran määrä on osapuolten kesken vapaasti sovittavissa. Tuomioistuimien voisi kuitenkin edelleen vuokralaisen vaatimuksesta alentaa liikehuoneiston vuokraa, jos se olennaisesti ylittää vuokraarvoltaan samanveroisista ja saamaan tarkoitukseen käytettävistä huoneistoista paikkakunnalla maksetun kohtuullisen käyvän vuokran ilman huoneenvuokrasuhteissa hyväksyttäväksi katsottavaa syytä. Alentamismahdollisuus samoin kuin lakiin uutena sääntelyinä liitetty kohtuuttoman vuokrankorotuksen varalta annettava välitön irtisanomissuoja on nähtävä välillisinä sopimuskäytäntöä ohjaavina sääntelyinä.

Liikehuoneistojen osalta kohtuulliseksi katsottava vuokrataso määräytyy ja kehittyy kulloistenkin eri paikkakuntien kysyntä- ja tarjoustekijöiden mukaisille markkinavuokrilla. Tämän mukaisesti vuokrat saattavat vaihdella huomattavasti suppeallakin alueella. Niinpä keskimääräisiin laskennallisiin vuokriin ei voida panna juurikaan painoa vuokran kohtuullisuutta yksittäistapauksittain määriteltäessä.

Vuokranantajalla on luonnollisesti aivan keskeisenä kriteerinä se, minkälaisen tuottotason vuokrasopimus voi kulloinkin antaa. Tällöin ratkaisevaa

on sijoitukselle tai huoneiston käyvälle arvolle laskettava nettotuotto. Vastavasti voidaan vuokralaisen tuotto-odotusten katsoa kohdistuvan hänen vuokrahuoneistossa harjoittamaansa liiketoiminnan tuottoon ja sen tarjoamaan vuokranmaksukykyyn. Varsin yleistä onkin sitoa vuokran määräytyminen liikevaihtoon tai muuhun tuottoon, joka on sallittua tätä koskevan rajoituslainsäädännön nojalla. Itse huoneenvuokralakiin ei ole sisällytetty tuottonäkökohtaa vuokran muodotuksessa. Toisaalta on kuitenkin pidettävä selvänä, että liikehuoneiston vuokran kohtuullisuutta arvioitaessa huoneiston sijainti-, laatutaso- ja muiden vastaavien tekijöiden ohella käypään vuokraan tulee sisältyä myös kohtuullisena pidettävä tuotto.

Valtioneuvosto voi edelleen antaa asuntoneuvoston vuokrajaostoa kuuluttuaan ohjeluntoisia suosituksia liikehuoneistojen vuokrien tarkistamisesta. Tällaisilla vuokrasuhteen osapuolia sitomattomilla suosituksilla ei ole mitään tekemistä asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyjärjestelmään kuuluvien korotus- tai tasoleisohjeiden kanssa. Liikehuoneistoja koskevan korotussuosituksen valtioneuvosto on antanut vain kerran vuonna 1974. Sen sijaan Suomen Kiinteistöliitto on neuvoteltuun eräiden kaupan alan järjestöjen kanssa antanut vuodesta 1975 vuosittain suosituksen liikehuoneistojen vuokrien korottamisesta. Oikeana pidettävään vuokratasoon niissä ei ole nimenomaisesti todeten haluttu puuttua.

Vuokralaiselle välitöntäkin irtisanomissuojaa

Vuokralaisen irtisanomissuoja voi olla

joko välitöntä tai välillistä. Välittömällä irtisanomissuojalla, jota annetaan asuinhuoneiston vuokralaiselle voidaan estää irtisanomisen oikeusvaikutukset, jolloin vuokrasuhde ei pääty vuokralaisen suojaksi säädetyn tilanteen ollessa kysymyksessä. Välillisessä irtisanomissuojassa taas vuokrasuhteen päättymistä ei voida estää, vaan vuokralaisen on kaikesta huolimatta muutettava huoneistosta. Aikaisemmasta poiketen liikehuoneiston vuokralainen voi saada välitöntäkin irtisanomissuojaa.

Välitön irtisanomissuoja merkitsee tuomioistuimen mahdollisuutta julistaa vuokralaisen vaatimuksesta vuokranantajan suorittama irtisanominen tehottomaksi, jos irtisanomista on pidettävä vuokralaisen kannalta kohtuuttomana eikä vuokranantajalla ole irtisanomiselle hyväksyttävää syytä. Esimerkkinä kohtuuttomaksi katsottavasta irtisanomisesta mainitaan erityi-

sesti sellainen irtisanominen, jonka perusteella on pyrkimys saada huoneistosta suoritettava vuokra ilmeisesti kohtuuttomalle tasolle.

Välitöntä irtisanomissuojaa koskeva sääntely on katsottava poikkeukselliseksi menettelyksi kohtuuttomissa tilanteissa. Viime kädessä oikeuskäytäntö tulee kuitenkin osoittamaan sen käyttöalan. Pääsääntöisesti vuokralaisen irtisanomissuoja jää siten edelleen välilliseksi laissa määrättyjen korvausvaatimusten muodossa, jos vuokranantajalla ei ole hyväksyttävää syytä irtisanomiselle. Mahdollisesti suoritettavaksi tulevia korvauksia ei ole asiallisesti muutettu kuin määräaikaisen vuokrasopimuksen päättymisen osalta. Tällöin vuokranantaja olisi velvollinen korvaamaan vain perusteettomana etuna hänelle muuten siirtyvän varallisuuden.

AMMATTITAITOISTA RAKEN- NUTTAJA- JA SIOITTAJAPALVELUA

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. 90.000 asuinhuoneistoa sekä satoja-
tuhansia neliötä 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 124 228 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	9692-11 841
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	960-17 684
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
Sato-arkkitehdit Oy	Helsinki	90-562 4044
Savon Sato Oy	Kuopio	971-124 444
Seinäjoen Talokeskus Oy	Seinäjoki	964-140 125
Talokeskus Vaasan Sato Oy	Vaasa	961-114 869
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
Vakka-Suomen Sato Oy	Uusikaupunki	922-23 697

TULE PANEMAAN RAHA-ASIASI KERRALLA KUNTOON!



Kun Sinulla on OP-sopimuksen tuoma turvajärjestelmä taloudensopitosi perustana, Sinun ei tarvitse ahdistua elämän odottamattomista käänteistä. Sinä selviydyt aina. Osuuspankki ei olisi muuten osuuspankki.

OP-sopimuksen turvin saat vankan pohjan kaikille suunnitelmillesi ja tarpeillesi. Heti kun Sinä päätät säästää, mekin säästämme rahaa Sinua varten.

Tervetuloa käymään heti kun ovi avautuu!

OSUUSPANKIT - OKO

Peruskorjausvaraus tulossa asuntoyhtiöille

Tutkimuspäällikkö Mauri Marttila
Suomen Kiinteistöliitto ry

Tehdessään 30.5.1984 periaatepäätöksen valtion vuokra-asuntotuotannon turvaamiseksi sekä yksityisten vuokra-asuntojen poistuman estämiseksi ja tarjonnan lisäämiseksi valtioneuvosto päätti muuttaa myös verotusta mm. siten, että asuntoyhteisöille ja asuintaloja ylläpitäville yhteisöille myönnetään oikeus tehdä varauksia peruskorjauksia varten.

Valtioneuvosto uudisti 14.9.1984 keväisen periaatepäätöksensä antaessaan huoneenvuokralainsäädännön uudistamista koskevan esityksensä eduskunnalle. Myös vuoden 1985 budjetin yhteydessä valtioneuvosto lupasi parantaa vuokra-asuntotilannetta mm. toteuttamalla eräitä verotusta koskevia toimenpiteitä.

Lausuaan valtiovalnan tervehdyksen 11.12.1984 pidetyillä huoneenvuokrapäivillä ympäristöministeri Matti Ahde totesi, että "asuinyhteisöjen ja asuintaloja ylläpitävien yhteisöjen verotusta tullaan muuttamaan siten, että nämä voivat tehdä peruskorjausvarauksia joutumatta niistä verolle".

Huoneenvuokralakipakettiin liittyvistä verotuksellisista toimenpiteistä toteutui kevään 1985 lumilla kuitenkin vain omaisuustulovähennyksen enimmäismäärän korotus 6 000 markkaan

vuokratulojen osalta. Sen sijaan peruskorjausvaraus on edelleen valmisteltavana. Valtiovarainministeriö on tietävästi muovaillut peruskorjausvarausta koskevia pykälä vuokraustoiminnan verotustyöryhmän 29.2.1984 päiväämään muistion pohjalta.

Vuokraustoiminnan verotustyöryhmä ei tehnyt varauksen myöntämiseen liittyvien säännösten monimutkaisuuksien vuoksi täsmällistä ehdotusta varausjärjestelmän teknisestä toteuttamisesta. Työryhmä selvitti kuitenkin periaatteita, jotka sen käsityksen mukaan olisi otettava huomioon varausjärjestelmää toteuttaessa.

Rahastoinnista ei aina apua

Ennen kuin tarkastelen lähemmin verotustyöryhmän selvittämiä periaatteita, on paikallaan palauttaa mieliin voimassa oleva tilanne. Asuntoyhtiöiden peruskorjaus- ja perusparannustoiminta on luonteeltaan pitkäjänteistä ja useimmiten siksi paljon varoja vaativaa, ettei hankkeita voida eikä kannatakaan rahoittaa yksin veronalaisilla yhtiövastikkeilla. Yleensä varoja kerätäänkin osakkailta ylimääräisinä suori-

tuksina peruskorjaus- tms. rahastoon ja/tai otetaan-yhtiölle velkaa.

Kuvattu verovapaiden pääomien kerääminen rahastoon on mahdollista asunto-osakeyhtiöissä, keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä ja asunto-osuuskunnissa edellyttäen, että kerätyt varat käytetään aktivoitavien menojen peittämiseen ja että rahastointipäätös tehdään tietyt muotomääräykset täytäten. Rahastoidut varat tulee käyttää hyväksyttäviin kohteisiin tietyn ajan kuluessa, josta kuitenkin ei ole yhdenmukaista käytäntöä. Veropiireittäin aika on vaihdellut kolmesta viiteen vuoteen.

Kaavailtu varausjärjestelmä olisi nykyistä kankeaa ja osin tulokannavaraisista rahastointimenettelyä parempi myös siksi, että varaus voitaisiin tehdä vasta tilinpäätöksen yhteydessä.

Peruskorjausvarausjärjestelmä koskisi kaikkia yhteisömuotoisia verovelvollisia. Näin muutkin kiinteistöyhtiöt kuin keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt, joilla ei ole rahastointimahdollisuutta, voisivat tehdä peruskorjausvarauksen. Varaus helpottaisikin ilmeisesti eniten kiinteistöosakeyhtiömuotoisten yhtiöiden mahdollisuuksia saada peruskorjauksen tarvittavia pääomia. Asunto-osakeyhtiöille, joilla on rahastointimenettely, peruskorjausvaraus olisi ainakin eräs tuloksentasauskeino.

Vaarana verotuksen monimutkaistuminen

Verotustyöryhmän varausjärjestelmälle esittämistä 12 rajauksesta mainitta-

koon, että kiinteistön pinta-alasta olisi 80 % oltava asumiskäytössä, varauksen alaraja olisi 10 000 mk ja yläraja 200 mk pinta-alan neliometriä kohden, varaus olisi käytettävä neljän vuoden kuluessa ja varauksen käyttämättä jättämisestä seuraisi sen tuloutuminen 30 prosentilla korotettuna.

Kuten em. rajauksistakin jo käy ilmi, ovat varausjärjestelmän edellytykset monimutkaisia ja johtaisivat näin toteutettuina verotuksen monimutkistumiseen. Mm. vuokra-asuntooimikunnan vuonna 1982 esittämään kantaan ja verotuksessa muutenkin käytettäviin aikarajoihin viitaten varauksen käyttö tulisi mahdollistaa viiden vuoden ajanjaksolle neljän asemesta. Lisäksi tarvittaneen erillinen mahdollisuus pidentäen saamiseen perustellusta syystä. Varauksen ylärajan sitominen markkamäärään/pinta-alaan ei olisi paras ratkaisu. Inflaatio-oloissa esim. rakennuksen jälleenhankinta-arvoon sidottu tietty prosenttimäärä, kuten 20 %, turvaisi varauksen enimmäismäärän reaaliarvon esitettyä paremmin.

Kun perusparannusta koskeva lain-säädäntö on uudistettu, on tärkeää, että peruskorjausvarausuudistus kytkettäisiin perusparannuslain uudistamiseen. Vasta näiden lakiuudistusten jälkeen esimerkiksi asunto-osakeyhtiössä voidaan pitemmällä tähtäimellä suunnitella peruskorjaus- ja parannustöiden rahoitusta kuten perusparannuslainoituksen osuutta ja peruskorjausvarauksen suuruutta sekä näiden suhdetta rahastointiin.

Rakennettu ympäristö vaikuttaa elämäämme

Pääjohtaja Olavi Syrjänen
Asuntohallitus

Rakennusvalvonnan tehtävät ovat ja voisivat olla hyvin moninaisia. Pääasiallisena ohjenuorana oleva rakennuslaki ja siihen perustuvat säännökset ja määräykset sisältävät hyvin laajalajaisia tehtäviä rakennustarkastukselle. Jos rakennettaisiin ihannemalli ja/tai luettelo niistä tehtävistä, joita rakennusvalvonta riittävällä ja riittävän monipuolisesti koulutetulla henkilökunnalla voisi ja joita sen tulisi tehdä rakennetun ympäristön rakentamiseksi, kehittämiseksi, säilyttämiseksi ja parantamiseksi, tämä luettelo olisi erittäin pitkä ja sisällöltään laaja. Se olisi kaikkiaan kohtuuttoman suuri vastuu yhdelle yksikölle. Kysymys onkin suuresta ja laajasta yhteispelistä, joukkuepelistä, jossa rakennusvalvonta toimii hyvän rakennetun ympäristön puolustajana — tai maalivahtina. Jos joukkuepeli ei onnistu, ja jos yhteistyötä ei ole kaikkien rakentamiseen vaikuttavien osapuolien kanssa, rakennustarkastuksen on toivotonta yksin yrittää puolustaa. Toisaalta on myös niin, että jos rakennusvalvonta ei huolehdi tehtävästään vaan vuotaa kuin seula kaikkien muiden pelaajien työ voidaan maalin suulla mitätöidä.

Nykyisestä suomalaisesta rakentamisesta tasosta voitaneen sanoa, että se on

teknisesti hyvää. Rakennusmateriaalit ovat teknisesti korkeatasoisia. Niiden kehittämiseen on pantu paljon aikaa ja varoja. Tyyppihyväksynnän kautta on helpotettu myös rakennusvalvonnan tarkastustehtäviä. Ongelmia on esiintynyt näiden tuotteiden kokoamisessa rakennuksiksi ja rakennusten muodostumisessa kortteleiksi, asuinalueiksi, kyliksi ja kaupungeiksi. Sinänsä hyvät materiaalit eivät olekaan aina keskenään hyvin yhteensoveltuvia tai rakennukset eivät sovi toistensa naapureiksi. Rakennuksen, rakennetun ympäristön ja niiden toimivuuden suunnittelu on jäänyt jälkeen teknisestä kehityksestä. Kouriintuntuvimmin tällaisia ongelmia on tullut ja tulee vastaan rakennuksia korjattaessa. Koko rakennuksen "hengen" tuntemattomuus johtaa tai voi johtaa teknisesti erinomaiseen korjaamiseen, joka voi kuitenkin pilata ja tuhota koko rakennuksen.

Rakennettu ympäristö on eniten meidän elämäämme vaikuttava. Se on joka päivä nähtävissämme, haluamme sitä tai ei. Jos vertaamme arkkitehtuurin tuloksia muihin taiteenlajeihin esim. veistoksiin tai maalauksiin, voimme helposti olla menemättä näytelyyn tai olla julkisissa tiloissa katsomatta sellaista taidetta, josta emme ole

kiinnostuneita. Rakennetussa ympäristössä elämme päivittäin. Sen vuoksi rakennetun ympäristön suunnittelu ja kehittäminen ansaitsee paljon nykyistä enemmän huomiota osakseen. Rakennusvalvonta ei nimensä mukaisesti ole oikea paikka eikä sillä voi olla mahdollisuuksia suunnitella ja tutkia ja etsiä parhaita mahdollisia ratkaisuja ympäristön kehittämiseksi. Se joutuu arvoastelemaan tehtyjä suunnitelmia ja karsimaan heikommat pois. Tulevaisuudessa tulee niin rakennusvalvonnan kuin muidenkin korostaa rakennetun ympäristön pitkäikäisyyttä. Rakennus on useimpiin muihin tuotteisiin ja investointikohteisiin verrattuna hyvin pitkäikäinen. Käyttöajan huomioonottaminen painottaa huolellista ja hyvää suunnittelua, joka mahdollistaa rakennuksen eri osien pitkäaikaisen toiminnan ja vaihdettavien ja uusittavien osien helpon vaihtamisen sekä käyttöajan kuluessa odotettavissa olevien muutostarpeiden toteuttamisen.

Nykyisin liian usein säästetään juuri suunnittelussa ja aiheutetaan koko käyttöiän huomattavaa vahinkoa ja haittoja. Varsinkin pientaloja rakennetaan heikkojen tusinapiirustusten mukaisesti. Maassamme, jossa tilaa pientaloasumiselle on, ei saisi pilata tämän asumismuodon kuvaa huonoilla ja heikosti toteutetuilla suunnitelmilla.

Vuosi 1986 tulee olemaan rakennetun ympäristön ja rakentamisen vuosi. Vuoden teemoja parhaillaan kehitellään, mutta hyvin tärkeä esille otettava kysymys tulee olemaan hyvän suunnittelun korostaminen. Asuntorakentaminen on eniten näkyvä osa rakennetusta ympäristöstä. Noin 90 prosenttia rakennuksista on asuinrakennuksia. Tulevaisuudessa asuinrakennuksia raken-

netaan edelleen paljon. Tänä vuonnakin valmistuneen noin 49 000 asuntoa, minkä lisäksi korjataan noin 20 000 asuntoa, joista 7 500 asuntohallituksen lainoittamia. Vuosikymmenen lopullaakin rakennettaneen noin 37 000 asuntoa/v. Tästä huolimatta vain noin 10 prosenttia arkkitehteistä suunnittelee asuinrakennuksia. Rakennetun ympäristön kehittämiseksi ja asumistason nostamiseksi tarvitaan arkkitehtien panoksen lisäämistä asuntojen suunnittelussa.

Valmistauduttaessa rakentamisen vuoteen 1986 tänä vuonna teemavuosi on Vihervuosi 1985. Sillä taas korostetaan viherrakentamisen ja vihreyden merkitystä rakennetun ympäristön kehittämisessä. Tällaiset teemat kehittävät rakennetun ympäristön kuvaa laajemmaksi ja monipuolisemmaksi ulos pelkästä rakennusteknisestä ajattelusta.

Tulevaisuudessa rakennusvalvonnan tehtävän tulisi muodostua ja kehittyä asemakaavan toteutumista ohjaavaksi ja neuvovaksi viranomaiseksi, joka useammassa suunnittelun vaiheessa olisi mukana aikaansaamassa hyvää ja toimivaa ympäristöä. Nykyinen teknispainotteinen tarkastus ja valvonta voisi jäädä vähemmälle, kun vastuuta rakenteiden ja materiaalien säännösten mukaisuudesta voidaan siirtää tuottajalle, suunnittelijalle, rakennuttajalle ja urakoitsijalle. Tämä voi tapahtua rakennusmateriaalien osalta tyyppihyväksyntää lisäämällä ja rakentamisen osalta lisäämällä edellä mainittujen vastuuta ja sitoutumista vastaamaan tehdyn työn laadusta. Kysymys on myös kuluttajansuojan lisäämisestä.

Rakennusten rakentamisessa keskeistä on suunnitella ja nähdä rakennus käyttöönsä hyvin suunniteltuna

kokonaisuutena, joka soveltuu ympäristöön. Ajateltaessa tämän päivän ympäristöön sopeutumiso ongelmia voidaan palauttaa mieliin prof. Otto I. Meurmanin sanat ensimmäisessä asuntokongressissa 1917: "Rakennus tarvitsee vain sovittaa yhteen naapurirakennuksen kanssa. Sen ei tule pyrkiä vetämään ohikulkijan huomiota pöyhkeillä, monimutkaisilla, ihmeellisillä

julkisivuillaan tai räikeillä väreillään". Tämä soveltuu hyvin ohjenuoraksi tänäänkin suunniteltaessa tavallista asuinrakennusta. Ideoita, luovuutta ja uuden kokeilua kuitenkin tarvitaan. Uuden etsimiselle täytyy löytää sijaa eikä sitä saa rakennusvalvonta olla esittämässä. Kysymys on siinäkin ammattitaidosta ja hyvästä suunnittelusta, jota kaikkien on syytä kannustaa.



OTTO WUORIO OY ON RAKENTAJA

- Urakoi
- Suunnittelee ja rakentaa eli KVR-urakoi
- Saneeraa ja korjaa

- Tekee vaativatkin erikoistyöt
- Toteuttaa omaa asuntotuotantoa



OTTO WUORIO OY

Kutomotie 16-18



Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy

JO 15.000 vuokra-asuntoa 150 kunnassa

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



VATRO — 15.000 vuokra-asuntoa 15 vuoden aikana Hangosta Utsjoelle

Tiedotussihteeri Sinikka Pönkänen
VATRO

”Ihmisen asuminen on vakava asia, jota käytetään liian helposti poliittisten tarkoituksien eteenpäin viemiseksi. Rakentaminen ei ole mikään leikin asia. Juhlavia puheita saa toki pitää, mutta ne täytyy muistaa, kun on päättämisen paikka. Tekijöitä löytyy liian vähän tosi paikan tullen.” Sanoi Vatron uusi toimitusjohtaja Matti Sarnela.

Vatrossa on kerätty kokemuksia viidentoista vuoden ajan vuokra-asuntotuottajan kaidalta polulta. Konkreettisen asuntopolitiikan harjoittaminen on osoittautunut ruohonjuuritasolta katsoen erinomaisen vaikeaksi maasamme. Satoja jolle tuhansia työtunteja on tuhrottu komiteoiden istunnoissa ja juhlapuheiden pitämisessä. Rinnalla kuitenkin Sarnelan mainitsemat harvakuiset tekijät ovat saaneet aikaan karkeasti arvioiden runsaat 820.000 uutta asuntoa. Useat komiteoiden istuntojen tulokset ovat osoittautuneet tähdenlennoiksi, jotka on hiljaa haudattu arkistoihin. Tulostakin on syntynyt, kaksi asuntokuluttajan ja -tuottajan kannalta ihan käyttökelpoista perustavaa laatua olevaa lakia on saatu säädetyksi, nimittäin omaksilunastuslaki ja asuntojen perusparannuslaki.

Vaikka komiteoiden työ ei ole juuri hedelmää kantanut, niin asuntohallinnon virkamiesten voidaan syystäkin katsoa hoitaneen oman sarkansa. Vaikka asuntohallituksessa mietittyjä ja toimeenpantuja uudistuksia sekä rakennuttajia että rakentajia ovat melkein poikkeuksetta alkuunsa nureksineet, ne ovat käytäntöön vietyinä ja joskus pakon edessä omaksuttuinaakin osoittautuneet paikkaansa puolustaviksi. Tosin, kuten Sarnelakin mainitsi, kentän kokemus olisi ollut näissäkin hyödynnettävä jo uudistuksia harkittaessa.

Matti Sarnela pitää hyvänä asiana sitä, että vihdoinkin Suomessa ollaan menossa siihen suuntaan, että rakennuttaja on projektin kokoaja. Meillä ollaan vielä tässä vasta alkutaipaleella esimerkiksi Ruotsiin verrattuna. Edistystä meillä ovat edesauttaneet mm. asuntohallituksen toimenpiteet.

Sarnelan mielestä varsin hankala asia on valtion osalainoittaman tuotannon lyhytjänteisyys, yksi budjettikausi. Tulisi luoda joustava valtion budjettikaudesta irroitettu järjestelmä, jolla valtion lainoitus voitaisiin hoitaa nykyistä selvästi pitemmällä aikavälillä. Valtion lainoittama tuotanto on perustuotantoa, johon muu raken-

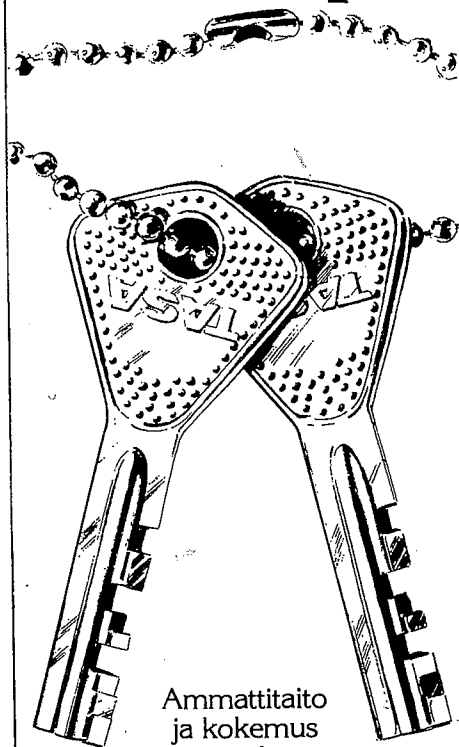
taminen olisi voitava sopeuttaa. Nykyistä pitempi aikajänne lainavaruksissa — esim. kolme vuotta — auttaisi myös kuntia suunnittelemaan omat ohjelmansa vakavammilla perusteilla kuin nyt tapahtuu.

Vatros luotiin 15 vuotta sitten hoitamaan lähinnä elinkeinoelämän asunto-asiaa. Viisitoista vuotta on lyhyt aika minkä tahansa organisaation toimintaa taaksepäin tarkasteltuna, mutta tarpeeksi pitkä aika Vatrosin saavutuksia katsottaessa. Viisitoistatuhatta arava-vuokra-asuntoa Hangosta Utsjoelle eivät synny itsestään eivätkä myöskään yksin, vaan ne vaativat monien eri tahojen yhteensovittamista matkan varrella. Kunnilla on nykyisin ratkaiseva merkitys aravatuotannossa. Samoin valtion lisäksi muiden rahoittajien panosta tarvitaan.

Vuokra-asuntojen rahoitus ei ole kellekään mikään kultakaivos, eikä toki tule ollakaan valtion tukemasta asuntotuotannosta kun on kysymys. Sarnelan mielestä asuntosäästännän kehittäminen vuokra-asuntotuotannossa — nimenomaan omaksilunastamisen yhteydessä — on tutkimisen arvoinen asia koko yhteiskunnan kannalta. Rahoittajan tulisi voida luoda asiakassuhde myös vuokra-asukkaaseen. Tämä lisäisi turvallisuuden tunnetta myös vuokralaisessa.

Vatrosin omistuksessa ja hoidossa on viitisentuhatta vuokra-asuntoa. Vuokrien kalleudesta jaksetaan harva se päivä itkeä julkisuudessa. Markkamääräisesti tarkasteltuna vuokrat ovat kymmenessä vuodessa kaksinkertaiset, mutta esimerkiksi Vatrosin asunnoissa reaali vuokrat eivät tänä aikana ole nousseet juuri laisinkaan.

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

Asuntomessut Jyväskylässä 1985



Jyväskylän asuntomessualue sijaitsee Kuokkalassa n. kolmen kilometrin päässä kaupungin keskustasta Jyväsjärven ja Päijänteen välimaastossa. Alueen suuruus on 15,3 ha, josta rakennetun perhepuiston osuus on 3,5 ha. Tonttien yhteenlaskeutu pinta-ala on n. 6 ha: Messualueelle on rakennettu omakoti-, rivi-, ja pienkerrostaloja.

Asuntomessualueen asuntojakautuma:

— omakotitaloja	27
— rivitaloasuntoja	30
— yhteisöasuntoja	18
— pienkerrostaloja	105

Yht. asuntoja 180

Näistä vuokra-asuntoja on 44. Messu-aikana asuntoja on näytteillä n. 50. Asuntomessut ovat avoinna 12.7.—11.8.1985.

Suunnittelussa on käytetty runsaasti erilaisia ratkaisuja:

— arkkitehtikilpailulla on saatu uu-

dentyypisiä rinnetaloratkaisuja — ns. ranskalaisen tarjouskilpailun pohjalta rakennettiin 18 rivitalohuoneistoa.

Talojen suunnittelussa ei ole ulkonäön suhteen tehty rajoituksia, ainoastaan punainen tiilikatto harjakattona on luomassa yhtenäistä ulkonäköä alueelle.

Kunnallistekniikka valmistui jo elokuun alussa 1984, jolloin varsinainen rakennustoiminta pääsi alkamaan.

Vuosi 1985 on julistettu ”Viherrakentamisen vuodeksi”. Jyväskylän asuntomessualueella on kiinnitetty erityistä huomiota juuri viherrakentamiseen. Tästä suurimpana ja työläämpänä esimerkkinä on perhepuisto. Puistoon, jonka kaupunki rakentaa tulee palloilu- ja leikkialueiden lisäksi puistotalo, huvimaja, nuotiopaikkoja, ulkosuihkuja ja vesileikkialue, erilaisia puuveistoksia ja tietenkin runsaasti viheristutuksia.

Uusia rakennuskirjoja

Tänäkin vuonna ilmestyi noin 40 rakennusalan tietokirjaa, jotka kustantaa Rakentajain Kustannus Oy.

Tänä keväänä on ilmestynyt kolme uutuutta sarjassa On tietoa rakentajille.

Pientalon rakennuttajille ja rakentajille on tarkoitettu *Pekka Tommilan* kirja Rakennan pientalon, jossa pohditaan suunnittelua, rahoitusta, tontin hankintaa, paperisotaa, samoin hartia-pankkirakentamisen etuja ja haittoja.

Millainen on hyvä maakellari, kuinka maakellari tehdään, mitä tarvitkeita se tarvitsee ja mitä työ maksaa. Kaikesta tästä kertoo *Urpo Nurmiston* ja Työtehoseuran kokoama kirja Rakennan maakellarin.

Raimo Markkanen on tehnyt oppaan täyttämään asuntokaupantekoon liittyvää kuluttajien tietoaaukkoa. Kirja

Ostan asunnon selvittää asuinpaikan ja asunnon valintakysymyksiä, asunnon rahoitusta, markkinointia, asiakirjoja. Kirjassa esitellään myös Hitas, arava, ASP ja RS. Edelleen tietoja annetaan muutostöistä, takuukorjauksista, haamuneliöistä, asuntoyhtiön hallinnosta ja kysytään myöskin, myisinkö itse.

Syksyn uutuus on Rakennan saunan- kirja, joka käsittelee saunan suunnittelua ja rakentamista runsain esimerkein. Kirjan ovat tehneet *Pekka Tommila, Marja Utriainen* ja *Risto Vuolle-Apiala*. Jo aikaisemmin tänä vuonna ilmestyi *Leevi Myyryläisen* Kiinteistöhoito- kirja, samoin kaksi pintakäsittelykirjaa, johon aiheeseen syksyllä tulee kirja Julkisivumaalaus.

Syksyn aikana ilmestyy loppuosa oppikirjasarjasta Rakentamistalous.

SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI ON ASUNTOASIOIDEN AMMATTILAINEN



Suur-Helsingin Osuuspankin rahoittamaa asuntotuotantoa Espoossa.



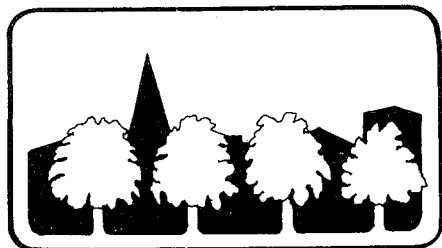
Suur-Helsingin Osuuspankki perustettiin vuonna 1946 hoitamaan asuntojen hankinnan rahoitusta. Kuluneina vilkkaan rakentamisen vuosikymmeninä SHOP on saanut runsaasti kokemusta pääkaupunkiseudun asunnonhankkijoiden neuvonantajana ja asuntolainojen järjestäjänä.

Asuntorahoitus on nytkin tärkeä osa SHOP:n toimintaa. Asiakkaidemme käytössä on Helsingin, Espoon ja Vantaan alueella 41 konttoria, jotka palvelevat niin ensiasunnon ostajia ja asunnon vaihtajia kuin rakennusalan yrityksiäkin.

Tervetuloa Suur-Helsingin Osuuspankkiin neuvottelemaan!

SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI

Ripeästi kasvava paikallispankki



VIHERVUOSI
GRÖNA ÅRET • 1985

Vihervuosi 1985

Kuluva vuosi on julistettu Vihervuodeksi. Sen tarkoituksena on edistää hyvän ympäristön suunnittelua ja kasvillisuuden käyttöä elinympäristömme kohentamisessa.

Vihervuoden järjestäjinä ovat ympäristöministeriön ja ympäristönsuojeluneuvoston lisäksi Suomen Kunnallisliitto, Kaupunkiliitto, Kotiseutuliitto, Puutarhaliitto, asuntohallitus ja asuntosäätiö. Myös asukas- ja luonnonsuojelujärjestöt, taimikauppiaat ja viheraluerakentajat ovat mukana.

Vihervuoden merkeissä järjestetään runsaasti erilaisia tilaisuuksia. Avajaiset olivat helmikuussa Tampereella,

jossa vietettiin myös valtakunnallisia viherpäiviä.

Maailman ympäristöpäivän merkeissä oli 5.6. Mikkelissä Vihervuoden päätilaisuus. Myös Riihimäen pihamessujen ja Jyväskylän asuntomessujen yhteydessä Vihervuosi on näkyvästi esillä.

Syksyllä on Pohjois-Suomen arktinen viherseminaari ja vihertutkimuksen seminaari. Ympäristöministeriö teettää vuoden merkeissä aiheeseen liittyviä tutkimuksia.

Vuosi 1986 on puolestaan julistettu Rakentamisen vuodeksi.

Vain 4 000 omakotiaravaa 1985

Vuoden 1985 aikana tulee lainoituksen piiriin kaikkiaan noin 19 800 uutta arava-asuntoa. Näistä on vuokra-asuntoja noin 8 800 kpl, osakeasuntoja noin 7 000 ja omakotitaloja noin 4 000.

Omakotilainahakemusten määrän supistuminen on johtanut myös myönnettävien omakotilainojen lukumäärän vähenemiseen. Vastaavasti vuokra- ja osakeasuntojen osuus tulee edellisvuoteen verrattuna jonkin verran kasvaamaan.

Kaikkiaan arvioidaan kuluvan vuoden aikana aloitettavan noin 19 000 arava-asunnon rakennustyöt. Aravarakentaminen tulee siis säilymään samalla tasolla kuin vuonna 1984.

Lainojen alueellisessa jaossa on noudatettu valtioneuvoston 14.3.1985 vahvistamia läänikiintiöitä. Noin 25 % määrärahasta jaetaan kuntakiintiöiden ulkopuolella nk. erityistarvemäärärahana kunnille, joilla elinkeinoelämän laajentuminen tai muu kehitys on aiheuttanut poikkeuksellista asuntojen kysyntää tai joilla on asunnottomille, laitoksissa oleville ja muille sosiaalisille erityisryhmille tarkoitettuja vuokra-asuntoprojekteja, tai jotka nykyistä asuntokantaa hyväksikäyttäen ovat eri-

tyisesti huolehtineet näiden väestöryhmien asumisesta (Liite 3). Erityistarvemäärärahaan sisältyvät myös asunnottomille tarkoitettujen asuntojen rakentamiseen varat määrärahat.

Valtioneuvoston vahvistamien periaatteiden mukaisesti lainajaossa on kiinnitetty erityistä huomiota asuntojen kysyntään ja tarjontaan eri paikkakunnilla. Kunnissa, joissa arava-asuntojen kysyntä on vähäistä, ja joissa on ollut tyhjiä vuokra-asuntoja, ei lainoja ole yleensä myönnetty edes peruskiihtiön edellyttämää määrää.

Lainoituskohteiden valinta perustuu nykyisin lähes kokonaan kunnan esittämään etuoikeusjärjestykseen. Tämän etuoikeusjärjestyksen mukaisesti asuntohallitus osoittaa myös kunnille varat omakotilainojen myöntämistä varten.

Kuluvan vuoden lainajaossa on myös kiinnitetty aikaisempaa enemmän huomiota rakennussuunnitelmien laatuun. Jotta jo alkuvaiheessa voitaisiin ehkäistä suunnittelun jatkaminen heikkojen luonnosten pohjalta, kaikkien heikoimmin suunniteltujen hankkeiden kohdalla on lykätty lainpäättökseen tekoa siihen asti kunnes rakennuttaja toimittaa asuntohallitukselle korjatut suunnitelmat.

	Asuntoja		
	1983	1984	1985 ²⁾
Vuokra-asunnot (ml. opiskelija-asunnot)	6 356	8 789	8 800 ^a
Osakeasunnot HK+RA	5 208	6 149	7 000
Omakotitalot (ml. paluumuuttajat)	5 655	4 751	4 000
Yhteensä	17 219	19 689	19 800

- 1) Lainoituksiin piiriin tulleet asunnot
2) Alustava laskelma

LÄÄNIKIINTIÖT JA ASUNTOHALLITUKSEN LAINAJAKO 20.3.1985

	Läänikiintiöt 1985		Jaettu Ylitys = 20.3. mennessä erityistarveisuus	
	%	1 000 mk	1 000 mk	%
Uudenmaan	24,4	483 120	551 598	14
Pääkaupunkiseutu	16,4	324 720	381 418	17
Muu Uusimaa	8,0	158 400	170 180	7
Turun ja Porin	13,0	257 400	271 650	6
Hämeen	13,7	271 260	291 891	8
Kymen	6,5	128 700	139 612	8
Mikkelin	4,7	93 060	108 725	17
Pohjois-Karjalan	4,2	83 160	99 640	20
Kuopion	5,7	112 860	136 267	21
Keski-Suomen	5,4	106 920	124 528	16
Vaasan	7,7	152 460	166 049	9
Oulun	9,7	192 060	222 706	16
Lapin	5,0	99 000	115 192	16
Yhteensä	100,0	1 980 000	2 227 858	13
Määrärahaa vielä jakamatta		102 000		5

Kansallisomaisuutemme rakennetaan työtä 400 000 suomalaiselle

Tärkein kansallisomaisuutemme rakennetaan. Rakentamisen arvo on lähes 60 miljardia markkaa vuodessa. Tämän arvokkaan kansallisomaisuutemme kartuttamisessa työskentelee lähes 400 000 suomalaista rakennustyömaille, materiaaliteollisuudessa ja rakentamista tukevissa elinkeinoissa.

Suomen Rakennusurakoitsijaliitto on valmistanut rakennuspoliittisen ohjelman nimeltään Rakentaminen yhteiskunnassa. Julkaisullaan liitto haluaa samalla vauhdittaa rakentamisen vuotta 1986.

Käsityöstä teollisuudeksi

Perinteisestä käsityöstä on rakentaminen muuttunut teollisuudeksi. Työmaalla rakennetaan enää kolmasosa tuotannon arvosta. Kotimaisuusasteessa rakennusteollisuus ylittää metsäteollisuuden tasolle ja on selvästi kotimaisempia kuin metalli-, elintarvike- tai kemianteollisuus.

Rakentamisen muutosten taustalla vaikuttaa elintapojen ja arvostusten muuttuminen, ei niinkään tuotantotekniikoiden. Kansainvälistyminen on myös pukannut alan kehittymiseen vauhtia. Rakennusvienti suuntautuu jo

yli 40 maahan ja muodostaa suurten rakennusyriyten liikevaihdosta kolmanneksen.

Vaikka Suomessa rakennetaankin vielä selvästi enemmän kuin Länsi-Euroopassa, kuljemme eurooppalaisen kehityksen vanavedessä, mikä merkitsee sitä, että rakentamisen osuus bruttokansantuotteesta laskee.

"Rakentaminen yhteiskunnassa" ottaa kantaa

"Rakentaminen yhteiskunnassa" — julkaisussa vedetään esiin mm. seuraavia ajatuksia ja ongelmia:

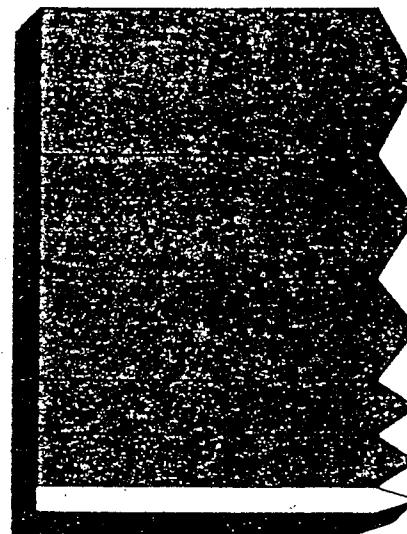
- Byrokratia on rakentamisessa kansallisen suuri epäkohta: kaavoitusta tulee nopeuttaa sekä yksinkertaistaa. On saatava lisää tontteja rakentajille, vapautettava talosuunnittelua jne.
- Suhdanneohjauksessa tärkein päämäärä on tasainen kehitys. Investointiveroa tulee suhdanteiden tasajana käyttää harvoin ja joustaen. Alueellista suhdanneseurainta on tehostettava sekä saatava valtio ja kunnat suhdannehuippujen leikkaajiksi.

- Kuluttajansuojaa on parannettava niin, ettei siitä aiheudu kohtuuttomia lisäkustannuksia asunnon ostajalle tai sen tuottajalle.
- Urakoitsijat rakentavat alle puolet Suomessa tapahtuvasta kaikesta rakentamisesta (arvo 1983 noin 54 miljardia markkaa). Urakointimarkkinat keskittyvät Etelä-Suomeen. Urakoimalla rakentaminen on tutkimusten mukaan vähintään 10 %:ia kokonaiskustannuksiltaan edullisempää kuin omana työnä rakentaminen.
- Rakennusyritysten määrä kasvaa jatkuvasti. Vuosittain jättää toista sataa yritystä kilpailukentän konkurssin tehneen. Järjestäytymättömät yritykset mukaan lukien arvioidaan maassamme olevan 4 300 yritystä. Konserneista kymmenen suurinta hallitsee urakamarkkinoista hieman yli toista puolikasta. Yrityskaupat ovat osa rakennemuutosta, samoin suuntautuminen uusille toimialoille.
- Rakennusvientiin kaivataan suurem-

pia yrityksiä kuin maallamme on tarjota. Suomalaiset yritykset ovat vuosien mittaan urakoineet lähes 400 kohdetta 40 eri maassa yhteisarvoltaan noin 40 miljardia markkaa.

- Rakennusinvestointien osuus on Suomessa kaksi kolmannesta kaikista investoinneista ja kuudestoista bruttokansantuotteesta. Teollistuneissa maissa muutos lisää rakentamistarvetta. Korjausrakentamisen kasvu kiihtyy 1990-luvulla. Kehitysmaissa ei rakentaminen lopu.
- Yritysten on oman kilpailukykyä parantamiseksi panostettava erikoisosaamiseen, lähdeittävä entistä voimallisempaan yhteistyöhön muun teollisuuden kanssa, parannettava valmiuksiaan kansainvälisessä yhteistyössä, reagoitava rakennustuotannon rakennemuutoksiin nopeasti, luotava koerakentamiselle koekelupuitteet, satsattava henkisen pääoman monipuoliseen koulutukseen jne.

ASUNNON HANKINTAHINNAN JAKAUTUMINEN TULONSAAJITTAIN



VALTIOLLE JA KUNNILLE
VEROINA JA MAKSUINA 29 %

PALKANSAAJILLE
KÄTEEN 25 %

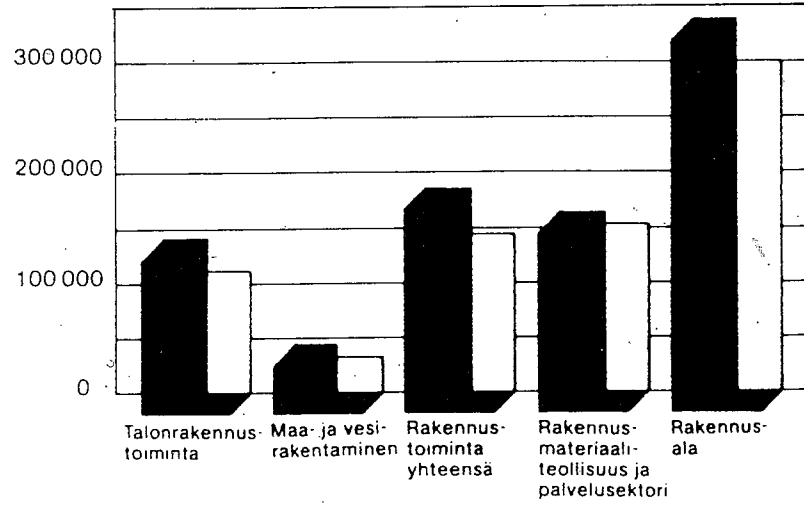
TONTIN MYYJÄLLE 20 %

ULKOMAILLE MAKSUINA
TUONNISTA 11 %

MUILLE YRITYKSILLE 10 %

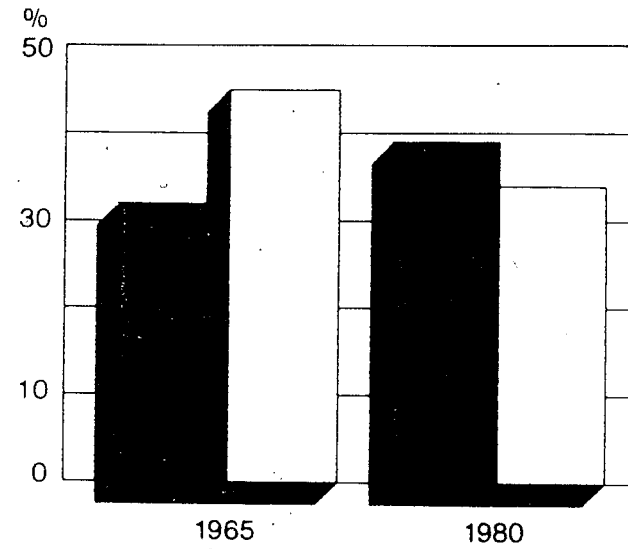
RAKENNUSYRITYKSILLE 5 % JOSTA
- poistot 2 %
- korot, osingot, voitto yms. 3 %

RAKENNUSTUOTANNON TYÖVOIMATARVE 1983 JA 2000



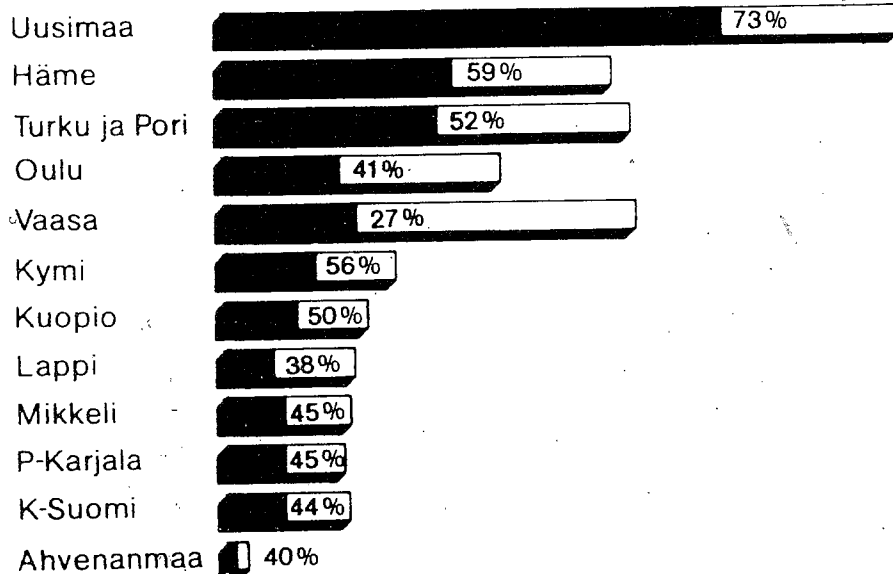
■ 1983
□ 2000

RAKENNUSTUOTANNON ARVON JAKAUMA 1965 JA 1980



■ Rakennusaineteollisuus
□ Rakennustoiminta

URAKOINNIN OSUUS TALONRAKENTAMISESSA
LÄÄNEITTÄIN



Urakointi

Myönnetyt rakennusluvut

VAIN HOP:STA. ENSIASUNNON LAINA-AIKA JOPA YLI 20 VUOTTA.

Nyt kannattaa ryhtyä asuntosäästäjäksi HOP:ssa. Saat enemmän laina-aikaa kuin mistään olet koskaan saanut.

Jos säästät 1½ - 4 vuotta, on laina-aikasi 5 kertaa säästöaikasi, erintään 20 vuotta.

Jos säästät pitempään, saat lisää laina-aikaa 2 vuotta kutakin ylimääräistä säästövuotta kohti. Esimerkiksi 6 säästövuotta merkitsee lainaa 24 vuodeksi! Tässä ajassa rahaa jää muuhunkin. Korko on laina-ajasta riippuen 10-13,5%.

SÄÄSTÖOSUUS VAIN 25 %

Pääset myös tavoitteeseen helpommin. Säästät vain 25%! Lainaamme loput, kun tavoite on saavutettu. Annamme edun kaikille, ilman yläkäräjä. Lisäksi voit ostaa mistä haluat, ilman neliohinterajoitusta.

TAKAISINMAKSUN VAPAAVUOSI

Saat vielä tuntuvan lisäedun: yksi lainavuosi voi olla kokonaan lyhennysvapaa! HUOM! Olemme myös parantaneet asunonvaihettajien lainaetuja. Kysy meiltä.

**TÄLLAISTA EI ENNEN OLE OLLUT.
MUTTA NYT ON - HOP:SSA!**

HOP
palvelupankki



Pääkonttori ja asuntomyynti:

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki, puh. 90-578522

Aluetoimistot:

Kirkkokatu 5 B, 90100 Oulu, puh. 981-12633, 220030
Koulukatu 20, 53100 Lappeenranta, puh. 953-14 870,
14 869

Yliopistonk. 15 B 17, 20100 Turku, puh. 921-19 708

Salpa Oy on toiminut valtakunnallisena rakennuttajana yli 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. Pääkonttorin lisäksi on Salpa Oy:llä kolme aluetoimistoa: Oulussa, Lappeenrannassa ja Turussa.

Salpa Oy:n toimesta on tähän mennessä rakennettu 53 eri paikkakunnalle yhteensä 22 166 asuntoa. Liike- ja työpaikkatiloja on valmistunut yhteensä 305 185 m³. Lisäksi asuntoyhtiöiden yhteyteen on valmistunut lastentarha- ja liiketiloja 10 202 m².



**SALPA-TUOTANTO TARJOAA TEILLE HYVÄN JA
LUOTETTAVAN RATKAISUN.**

**SALPA OY ON TOIMINUT ASUNTO- JA
LIIKERAKENNUTTAJATEHTÄVISSÄ JO YLI 20 VUOTTA —
VANKKA AMMATTITAITO JA LAAJA OSAKASPOHJA
OVAT VALTTEJAMME.**

SALPA OY:N OSAKASLIIKKEET

Rakennusliike B & K Oy
Rakennusliike Evälahti Oy
Rakennustoimisto Klaus Groth Oy
Rakennusyhtymä J. Halkola Oy
Rakennusosakeyhtiö Hartela
Insinööriyö Oy
MNK-Rakennusosakeyhtiö
Rakennusliike K.E. Nyman Oy
Oulun Rakennus Oy
Palkkiyhtymä Oy
Perusyhtymä Oy
Rakennusliike T. Potinkara Oy
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy
Rakennus-Ruola Oy
Rakennustoimi Oy
Rakennusliike Mauri Rätty Oy



Postiosoite: PL 6 00321 Helsinki
Katuosoite: Pajuniityntie 3 00320 Helsinki
Vaihde 90-578522

Lainaa myös asuin ympäristön parantamiseen

Asuinrakennusten peruskorjausta ja -parantamista on tuettu asuntotuotantolain nojalla myönnettyin peruskorjauslainoin sekä vuodesta 1979 lähtien myös asuntojen perusparantamisesta annetun lain (perusparannuslaki) nojalla myönnettyin perusparannuslainoin. Perusparannuslakia on sovellettu vain valtioneuvoston erikseen määräämillä kokeilualueilla, mutta laki tuli 1.3.1985 lukien koskemaan koko maata.

Perusparannuslainoitus korvaa asuntotuotantolain mukaisen peruskorjauslainoituksen. Samalla se laajeni koskemaan myös asuin ympäristön parantamista sekä erillisenä että asuinrakennuksen perusparantamisen yhteydessä.

Perusparannuslainoituksen piiriin kuuluvat kaikenlaiset rakennukset niiden hallintamuodosta riippumatta — mm. vuokratalot, asunto-osakeyhtiötalot, omakotitalot ja yksittäiset asuinhuoneistot.

Perusparannuslainan myöntämisen edellytyksenä, että korjaus- ja parannustoimenpiteet ovat tarpeellisia asunnon, asuinrakennuksen tai asuin ympäristön laatu- ja varustetun nostamiseksi kohtuullista asumistasoa vastavaksi. Lisäksi edellytetään, että perusparantaminen pidentää rakennuksen käyttöikä ja saattaa käyttökus-

tannukset kohtuullisiksi. Perusparannuskustannusten tulee olla kohtuulliset.

Perusparannuslaina myönnetään pitkäaikaisena sosiaalisen tarvehankinnan perusteella tai lyhytaikaisena hakijan tuloista ja varallisuudesta riippumatta. Lyhytaikaiseen lainaan ei liity käyttö- eikä luovutusrajotuksia.

Perusparannuslainan suuruus on 30—60 % hyväksytyistä perusparannuskustannuksista. Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaitteellisesti arvokkaan rakennuksen perusparantamiseen voidaan lainaa myöntää erityisistä syistä enintään 80 %. Pitkäaikaisen perusparannuslainan laina-aika on n. 20 vuotta ja korko 3 %. Lyhytaikainen laina taas myönnetään enintään 10 vuodeksi ja sen korko on aluksi 3%, kolmannelle lainavuodesta lähtien kuitenkin 7 %.

Perusparannuslainoitukseseen on vuodelle 1985 varattu yhteensä 315 milj. markkaa, mikä kattaa n. 7 500 asunnon perusparantamisen.

Asuntohallitus julkaisee perusparannushankkeiden suunnittelua ja lainoitusta koskevat uudet ohjeet. Lisätietoja antavat kuntien rakennustarkastajat ja asuntohallitus.

Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1984

Seuraavassa esitetään eräitä ennakkotietoja asuntolainoituksesta, asumistuksesta ja energia-avustuksista. Korostetakaan, että luvut ovat ennakkotietoja ja saattavat vielä lopullisissa tiedoissa jonkin verran muuttua.

Vuonna 1984 hyväksyttiin aravalainoituksen piiriin kaikkiaan noin 19 300 asuntoa eli noin 2 100 enemmän kuin vuonna 1983. Lainoituksen piiriin hyväksytyillä asunnoilla tarkoitetaan lainoitettuja aravavuokra- ja asunto-

osakeyhtiötaloja sekä omakotitaloja ja lisäksi ns. henkilökohtaisen aravalainoituksen piiriin hyväksyttäviä asunto-osakeyhtiötaloja. Näiden viimeksi mainittujen talojen osalta tullaan aravalainat myöntämään yksittäisille asunnon ostajille pääosin vasta seuraavana vuotena.

Lainoitusmuodoittain jakaantuvat lainoituksen piiriin hyväksytyt asunnot seuraavasti:

	Vuosi 1984		Vuosi 1983	
	Asuntoja %		Asuntoja %	
Vuokratalot	8 850	45,9	6 370	37,1
Asunto-osakeyhtiö talot	5 780	30,0	5 200	30,3
Omakotitalot	4 650	24,1	5 620	32,6
Yhteensä	19 280	100,0	17 190	100,0

Aravalainoja myönnettiin uusien asuntojen rakentamiseen ja hankkimiseen vuonna 1984 kaikkiaan noin 2 183 milj. markkaa.

Peruskorjaus- ja perusparannuslainoja myönnettiin vuonna 1984 kaikkiaan noin 8 400 asunnolle eli yhteensä 310 milj. markkaa. Vuonna 1983 vastaavat luvut olivat 7 400 asuntoa ja 266

milj. markkaa.

Asuntolainoja maksettiin vuonna 1984 kaikkiaan noin 2 250 milj. markkaa.

Arava-asuntoja valmistui vuonna 1984 noin 19 500 ja aloitettiin noin 18 500. Aloitukset jäivät hieman arvioidua vähäisemmäksi, koska rakentamisen aloittamisia siirsi muun muassa

korkea vapaarahoitteisen tuotannon taso.

Aravalainoitettujen kohteiden rakennuskustannukset ja laatutaso

Vuonna 1984 lainoitettujen normaalien kerros- ja rivitalokohteiden keskimääräiset rakennuskustannukset olivat vuoden loppuun mennessä hintapäätöksen saaneiden osalta noin 3 422 mk/m². Kun vastaava luku vuonna 1983 oli 3 207 mk/m², on aravakoh- teiden hintakehitys noudattanut ra- kennuskustannusindeksin kehitystä.

Vuonna 1983 käyttönotetun normaalihintamenettelyn vaikutukset ovat nähtävissä myös rakentamisen laadussa. Laatu- ja kustannusohjeiden avulla aravatalojen ja asuinympäristöjen suunnittelun tasossa on vuonna 1984 havaittavissa selvää kehittymistä.

Avustukset energiataloudellisiin korjausavustuksiin

Vuoden 1984 tulo- ja menoarviossa

osoitettiin energiataloudellisiin korjaus- avustuksiin 55 milj. markkaa. Kun ai- kaisemmilta vuosilta siirtyneet määrä- rahat otetaan huomioon, oli kunnilla jaettavana yhteensä noin 62,2 milj. markkaa.

Kun hakemuksia jätettiin vuonna 1984 kaikkiaan 112,8 milj. markan ar- vosta, voitiin hakemuksista myöntää 55,2 %. Vastaava myöntämisprosentti vuonna 1983 oli 51,1 %.

Asumistuki

Asumistukimäärärahaa käytettiin vuonna 1984 kaikkiaan noin 585 milj. markkaa eli 6 milj. markkaa enemmän kuin vuonna 1983. Asumistuen saajia oli vuoden 1984 lopussa kaikkiaan noin 97 900 ruokakuntaa, joista vuokra-asunnoissa 72 600 ja omistusa- sunnoissa 25 300 ruokakuntaa. Keski- määräinen asumistuki vuonna 1984 oli vuokra-asunnoissa 516 markkaa ja omistusasunnoissa 398 markkaa kuu- kaudessa.

Vuosina 1984 ja 1983 myönnettyt aravalainat (ennakkotiedot)

	Käyttösuunnitelmat vuodelle 1984		Lainoitus vuosina 1984 ja 1983		
	1984 1000 mk	1984 1000 mk	1984 as kpl	1983 1000 mk	1983 as kpl
— Vuokratatolot ja valtion ensisijaiset lainat, opis- kelija-asuntojen osuus 130 milj.m ² ja pakolais- asuntojen osuus 10 milj.m ²) ²⁾		1000712	8833	712767	6368
— Asunto-osakeyhtiö- talot ²⁾	2130000	32345	483	11130	178
— Omakotitalot ³⁾⁴⁾		603816	4717	664624	5622
— Henkilökohtaiset osake- lainat ³⁾		474435	4442	515219	4972
— Rakennusajaksiin lainoihin liittyvät asuntolainat ³⁾		8291	(165)	58501	(1244)
Uudisrakennukset yhteensä		2119599	18640	1962241	17140
— Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajennuslainat ³⁾		114414	1595	130822	2009
— Vuokratalojen peruskorjaus- lainat ³⁾	315000	100500	3944	45683	1705
— Perusparannuslainat		93378	2511	89594	3688
Peruskorjaukset yhteensä		308292	8050	266099	7402
— Lämmityslaitokset ja läm- mönsiirtoverkostot	20000	20000	—	19755	—
— Vanhojen lainojen lisäykset	35000	43341	—	47710	—
Yhteensä	2500000	2491232	—	2295805	—

¹⁾ Lukuihin sisältyvät lainat vuokra-asuntojen hankintaan asunto-osakeyhtiö- taloista. Lainoja myönnettiin vuonna 1984 6,0 milj.m² eli 44 asunnon hankin- taan, kun vastaavat luvut olivat vuonna 1983 2,2 milj.m² ja 12 asuntoa.

²⁾ Tulo- ja menoarvion sisältämän oikeutuksen nojalla annettiin lisäksi vuonna 1984 useampivuotisille rakennuskohteille ehdollisia ennakkopäätöksiä vv. 1985—87 myönnettävistä asuntolainoista. Vuokrataloille ehdollisia ennako- päätöksiä annettiin 22,5 milj.m².

³⁾ Kunnan myöntämät lainat vuonna 1984 yht. 1250 milj.m².

⁴⁾ Paluumuuttajille myönnettävät lainat sisältyvät lukuihin. Käyttösuunnitelmassa paluumuuttajille oli varattu 67 milj.m². Vuoden loppuun mennessä oli myön- netty 25,7 milj.m² ja 193 lainaa.

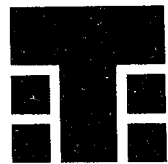


36 VUOTTA RAKENNUS- SUUNNITTELUA

ASUINRAKENNUKSET
LIIKE- JA PALVELURAKENNUKSET
MAANKÄYTTÖSUUNNITELMAT
SISUSTUSSUUNNITTELU

SATO-ARKKITEHDIT OY

Kuparitie 1 00440 HELSINKI Puh. 90-562 4044



Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1984

- 11.01. Vuoden 1985 talokohtaisten lainojen hakuajat ja hakumenetely (C2.2) antaminen vuoden 1984 myötämisvaltuudesta tapahtuvaa lainoitusta varten
- 11.01. Asuntohallituksen suunnitteluohjeita lokakuu 1982 tarkentavat lisäohjeet 02.05. Ohje asuntojen energiataloudelliseen korjaustoimintaan vuonna 1984 myönnettävien avustusten jakoperusteista
- 18.01. Ohje oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuen valvonnasta 09.05. Yleiskirje asuntolainoitettuna osakehuoneiston ja omakotitalon enimmäishinnan laskemisen muuttamisesta
- 25.01. Ohje asunnottomien henkilöiden asumisen järjestämiseksi myönnettävistä lainoista ja niiden hakemisesta 16.05. Henkilökohtaisia osakelainoja koskevien pysyväsuhjeiden (C1.3) antaminen
- 01.02. Henkilökohtaisen lainan myöntämisperusteita koskevat ohjeet (C2.1) 16.05. Pysyväsuhje talokohtaisista lainoista uustuotantoon ja asuntosaakeyhtiötilojen hyväksymisestä lainoituksen kohteiksi (B1.1)
- 01.02. Vuokratalojen asukkaiden valintaohjeet
- 08.02. Perusparannuksen tarveharkintaa koskeva yleiskirje 23.05. Vuoden 1985 henkilökohtaisten lainojen hakuajat ja hakumenetely
- 29.02. Normaalihintojen hyväksymisperusteet vuodelle 1984
- 07.03. Yleisohje peruskorjattavan ja laajennettavan omakotitalon vanhan rakennuksen arvon määrittämiseksi ja maan hinnan arvioimiseksi 23.05. Vuokratalojen ja vuokratalosakkeiden luovutus (asuntotuotantolain alaiset kohteet) (D1.2)
- 14.03. Omakotitalon hankinta-arvon määrittäminen valtion lainoittamassa asuntotuotannossa v. 1984 23.05. Aravavuokratalojen vuokramääritysuhjeet (D2.2)
- 14.03. Omakoti- ja osakelainoja koskevan ns. käyttösuunnitelmaohjeen 04.07. Valvontakulut asuntohallituksen lainoittamassa tuotannossa
- 04.07. Rakennuttajille heidän asioiden hoidosta ja heille aiheutuvista

- kuluista maksettavien korvauksen vahvistaminen
- 11.07. Kunnan asunto-ohjelman laatimisohteet (E1.1)
- 03.09. Yleiskirje aravavuokrataloille ja kunnille hoitomenojen arviointiohjeeksi vuokrantarkistuksissa
- 12.09. Korotetun lainoitusarvon hyväksyminen asunto-osakeyhtiökohdeissa, joiden rakennuskustannukset ylittävät huomattavasti 3 400 mk/m²
- 26.09. Uudisomakotirakentamisen kehittämissuohjelman hyväksyminen vuosille 1985—1987
- 17.10. Yleiskirje kuntien asuntoviranomaisille vuokrantarkistushakemuksia tarkistettaessa huomioon otettavista seikoista
- 24.10. Ohjeiden antaminen vuonna 1985 myönnettävien perussparannuslainojen hakuajoista ja hakumenettelystä
- 31.10. Asuntotuotantolain 15 a §:n 3 momentin perusteella valtiokonttorille tilitettyjen varojen käyttö
- 14.11. Osakkeiksi merkittävien tilojen käsittelyssä noudatettavat periaatteet henkilökohtaisen lainoituksen piiriin hyväksytyissä asunto-osakeyhtiöaloissa, rakennusaikaisella lainalla lainoitetuissa asunto-osakeyhtiöaloissa sekä asunto-osakeyhtiömuotoisissa vuokrataloissa
- 21.11. Yleiskirje aravavuokrataloille ja kunnille vuonna 1985 eräantuvien asuntolainan maksujen lykkäämisestä ja ensisijaislainojen korkoavustuksista
- 05.12. Lainoituskohteiden tontinvaihtoihin sovellettava menettely
- 19.12. Asumistukiasian käsittelyohjeiden muutokset sekä tulovertailutaulukot vuodelle 1985

Tulorajat v:lle 1985

Enimmäistulot lainan tai lainoitettun omistusasunnon saamiseksi tai lainan siirtämiseksi

	Henkilöluku						Lainoitusosuus %	
	1	2	3	4	5	6	lainaa myönnettävässä	lainaa siirrettävässä
Kuukausitulot	6 900	8 000	9 200	10 300	11 400	12 400	—	10
	6 600	7 700	8 900	10 000	11 000	11 900	—	15
	6 400	7 500	8 600	9 700	10 600	11 500	—	20
	6 000	7 300	8 400	9 300	10 300	11 100	—	25
	5 700	7 000	8 100	9 100	10 000	10 600	30	30
	5 300	6 500	7 300	8 300	9 100	9 700	35	35
	4 900	5 900	6 700	7 500	8 300	8 900	40	40
	4 500	5 400	6 300	7 000	7 700	8 400	45	45
	4 200	5 100	5 800	6 600	7 300	8 000	50	50
	3 900	4 800	5 400	6 300	6 900	7 600	55	55
3 700	4 500	5 100	6 000	6 600	7 300	60	60	
Vuositulot	65 000	73 000	87 000	99 000	111 000	122 000	—	10
	62 000	70 000	83 000	95 000	107 000	117 000	—	15
	59 000	68 000	80 000	92 000	102 000	112 000	—	20
	56 000	66 000	77 000	88 000	99 000	108 000	—	25
	52 000	62 000	74 100	85 100	95 000	102 600	30	30
	48 000	56 000	65 000	77 000	85 000	92 000	35	35
	43 000	50 000	59 000	68 000	76 000	83 000	40	40
	38 000	44 000	54 000	62 000	70 000	77 000	45	45
	35 000	41 000	49 000	58 000	65 000	73 000	50	50
	32 000	37 000	44 000	54 000	61 000	69 000	55	55
30 000	34 000	41 000	50 000	57 000	66 000	60	60	

Vuokra- ja asunto-osuuskunta-asuntoihin hyväksyttävien enimmäistulot

Huoneistotyyppi	1 h+kk/k		2 h+kk/k		3 h+kk/k		4 h+kk/k		5 h+kk/k		
Henkilöluku	1	2	2	3	3	4	4	5	5	6	
Kuukausitulot	5 900 4 800	6 300 5 200	7 400 6 000	7 700 6 500	8 000 6 700	8 400 7 000	9 100 7 500	9 500 7 900	9 900 8 300	10 600 8 900	ylemmät tulorajat alemmat tulorajat
Vuositulot	55 000 42 000	55 000 42 000	67 000 51 000	70 000 56 000	73 000 59 000	78 000 62 000	85 000 68 000	90 000 72 000	94 000 77 000	102 000 83 000	ylemmät tulorajat alemmat tulorajat

Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen) sovelletaan alempien tulorajojen sijasta ylempien ja alempien tulorajojen välistä keskiarvoa.

Jos hakijaruokakuntaan kuuluvat puoliset ovat molemmat tulonsaajia, vähennetään vähemmän ansaitsevan puolison kuukausituloista 2 600 markkaa. Muun tulonsaajan osalta tehtävä vähennys on 2 100 markkaa. Hakijaruokakunnan kuukausituloista vähennetään lisäksi 600 markkaa jokaista alle 12-vuotiasta lasta kohden. Vuorotyöstä saadun palkanlisän johdosta kuukausituloista tehtävä vähennys on edelleen enintään 700 markkaa.

Valtion takaamien opintolainojen perusteella sallittavan vähennyksen osalta sovelletaan uutta ylintä porrasta opintolainan määrän ylittäessä 100 000 markkaa. Kuukausituloista tehtävä vähennys on tällöin 1 000 markkaa.

Taulukko 1. Aloitettavien uusien asuntojen kokonaismäärä ja arava-asuntojen määrä vuosina 1985—1990

Vuosi	Kokonaistuotanto asuntoja	Aravatuotanto asuntoja
1985	48 000	19 000
1986	45 000	19 000
1987	42 000	18 500
1988	39 000	18 000
1989	37 000	18 000
1990	37 000	18 000

Taulukko 2. Asuntotoimen menot suunnittelukaudella 1986—1990, milj. mk

Lainat	1985	1986	1987	1988	1989	1990
Lainat	2 640,0	2 715,0	2 730,0	2 740,0	2 770,0	2 800,0
Korkotuet						
asuntolainoihin	124,0	150,0	200,0	240,0	280,0	310,0
Asumistuki	664,6	690,6	732,6	795,6	852,6	899,6
Energiatal.						
tukitoimenpiteet	90,5	97,0	98,0	99,0	99,0	99,0
Muut tukitoimenpiteet	70,7	71,0	70,2	69,4	68,6	68,3
Hallintomenot	28,6	30,0	30,0	30,0	30,0	30,0
Yhteensä	3 618,4	3 753,6	3 860,8	3 976,0	4 100,2	4 206,9

Nyt jopa
1% Lainabonus
Helsingin
Säästöpankista!

Tee palvelusopimus – ja edut ovat sinun!

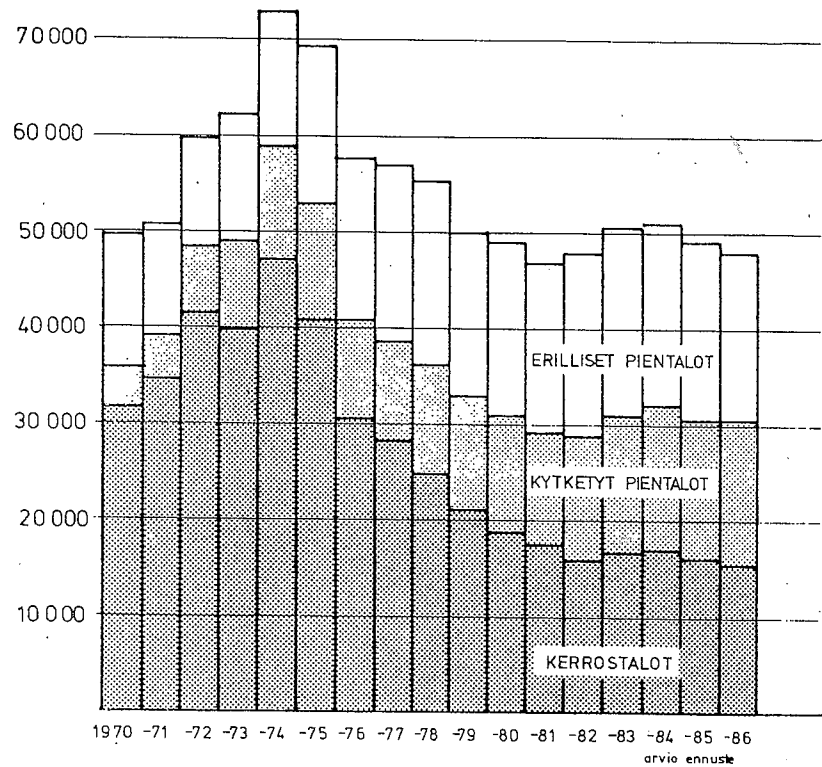


Helsingin Säästöpankki

ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPEITTÄIN



VALMISTUNEITA ASUNTOJA KPL



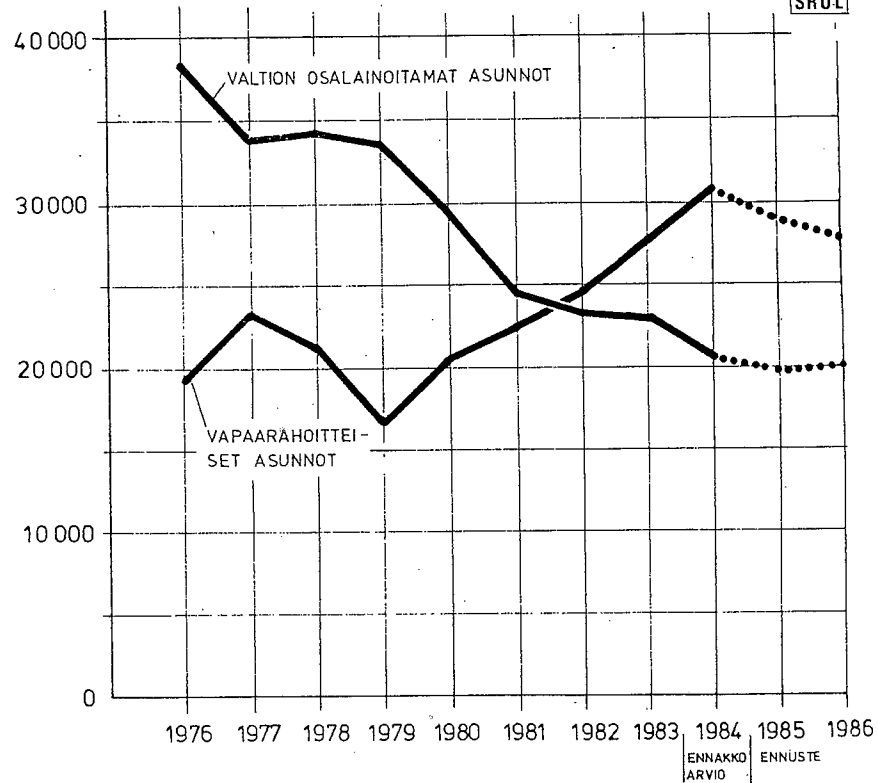
PIENTALOJEN OSUUS (%)

30.5	36.0	35.6	41.1	47.1	50.2	55.1	57.4	61.4	63.0	66.6	67	67	68	68
1972	1973	1974	1975	1975	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986

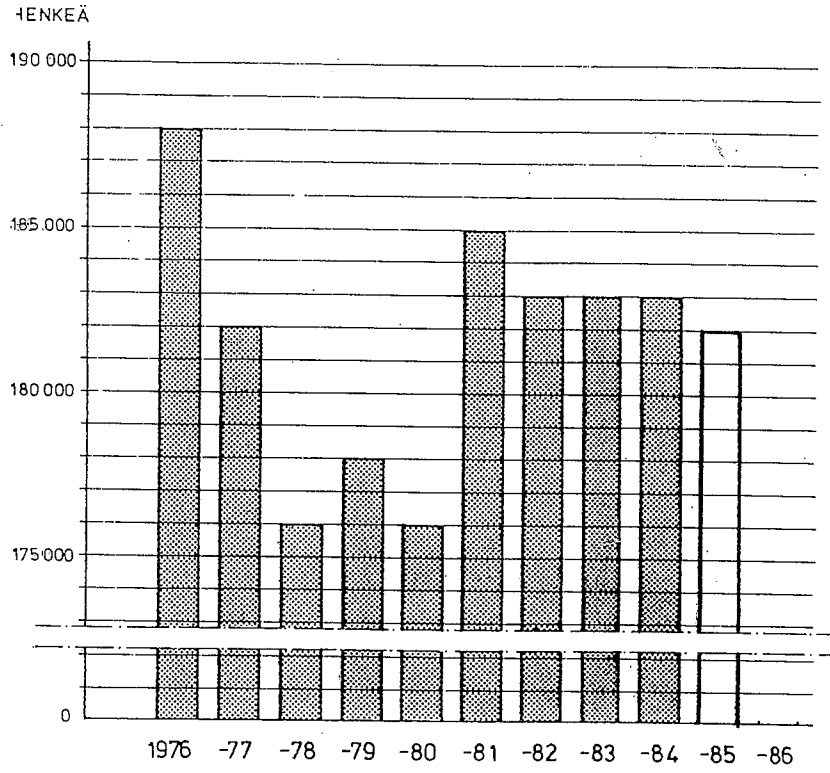
VALMISTUNEET VALTION OSALAINOITTAMAT JA VAPAARAHOITTEISET ASUNNOT 1976-1986



KPL

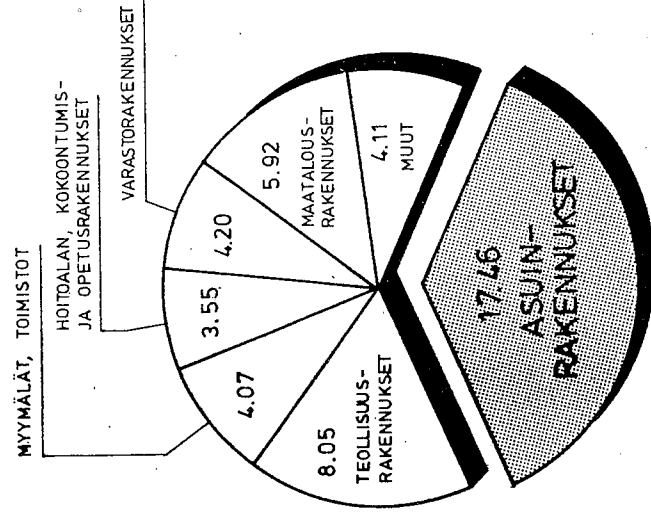


RAKENNUSTOIMINNAN TYÖLLINEN TYÖVOIMA

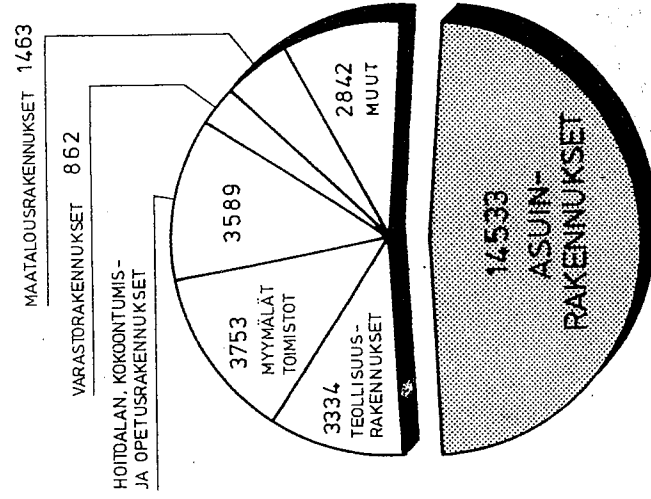


TALONRAKENTAMINEN RAKENNUSTYYPEITTÄIN 1983

VALMISTUNEET KOHTEET
47.37 MILJ.M³



ARVO KÄYVIN HINNOIN
30 376 MILJ.MK



Asuntosäästöpalkkio ja korkotuki oman ensiasunnon hankinnassa

Asuntosäästöpalkkio

Asuntosäästöpalkkiolain mukaisen asuntosäästötilin normaalin talletuskoron 4,75 % (= helmikuu 1985) lisäksi pankki maksaa lisäkoron 1,25 % ja valtio 1,75 % asuntosäästöpalkkion = 7,75 %.

Asuntosäästäjän tulee

- tehdä pankin kanssa asuntosäästösopimus
- olla säästämisen alkaessa 18—34 vuotias (aviopuolisoista toinen voi olla yli 35-vuotias)
- säästää vähintään kahdeksana peräkkäisenä kalenterivuosineljänä kunkin yksi vähintään 750 ja enintään 7 500 markan suuruinen rahaerä

Korkotukilaina

Korkotukilainaksi voidaan hyväksyä asuntosäästösopimuksen mukainen rahoituksen myöntämä vastaantulolaina tai sen osa. Korkotukilainan enimmäismäärä vastaantulolainasta on:

- pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen) 4 400 mk/m²
- muualla 3 300 mk/m²

Korkotukea voidaan maksaa enintään 200 000 markan määrälle vastaantulolainasta. Korkotukilainan

- korko on toistaiseksi enintään 10,00 %. Lainansaajalta peritään korkotukilainan koron ja korkotuen (= 5 %) erotus, toistaiseksi enintään 5,00 %.
- laina-aika on neljä kertaa säästöaika, kuitenkin vähintään 8 vuotta ja enintään 12 vuotta.
- lyhennysehdot: tasa-annuiteetti (= korkojen ja lyhennysten summa vuosittain sama) tai tasalyhennys

Erikseen voidaan sopia siitä, että lyhennysmaksuja ei eräänny maksettavaksi enintään kahtena ensimmäisenä lainavuotena.

Lainansaajalle ei voida maksaa oman asunnon hankinnan korkotukea, jos hän saa asuntolainaa, mutta lainaa tai muuta korkotukea asunnon hankkimista varten valtion varoista.

Korkotuki

Korkotuen määrä on toistaiseksi 5 % vuodessa lainan jäljellä olevasta pääomasta.

Korkotukea maksetaan enintään kuudelta ensimmäiseltä lainavuodelta.

Korkotuki lakkaa, jos

- laina maksetaan takaisin
- asunto luovutetaan tai se siirtyy uudelle omistajalle muutoin kuin avio- tai perintöoikeuden nojalla.

Jos korkotuen saaja ostaa uuden oman asunnon, jonka hankkimisen rahoittamiseksi hän uudelleen käyttää korkotukilainan, voidaan myös korkotuen maksamista jatkaa.

Asunto

Korkotukilainan avulla hankittava ensimmäinen oma asunto voi olla vanha tai uusi. Asunnon hinta saa olla enintään:

- pääkaupunkiseudulla 5 600 mk/m² ja muualla 4 100 mk/m² ennen vuotta 1985 valmistuneissa asunnoissa
- pääkaupunkiseudulla 6 100 mk/m² ja muualla 4 600 mk/m² vuonna 1985 tai sen jälkeen valmistuvissa asunnoissa.

Asunnon hinta lasketaan kokonaishinnan mukaan, jolloin otetaan huomioon myös osakkeita vastaava osuus taloyhtiön veloista.

Asuntohallitus, helmikuu 1985