

asumistaso 86

asumistaso 86

asuntoasiain vuosikirja



SUOMEN ASUNTOLIITTO
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

S
SuO



22539

asumistaso 86



asumistaso 86 asuntoasiain vuosikirja

Julkaisija:

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

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

Hallitus

Puheenjohtaja:	Toimitusjohtaja Tapio Koivula
Varapuheenjohtaja:	Lakitieteen lisensiaatti Lauri Suomela
Muut jäsenet:	Toimitusjohtaja Raimo Eskelinen
	Ylijohtaja Teuvo Ijäs
	Toimitusjohtaja Erkki Nikkanen
	Yliarkkitehti Pentti Pantzar
	Toimitusjohtaja Matti Sarnela
	Pääjohtaja Kalevi Sassi
	Pankinjohtaja Staffan Slotte
	Arkkitehti Matti Tausti

Neuvottelukunta

Puheenjohtaja:	Maat. ja metsät. tri Johannes Virolainen
Varapuheenjohtaja:	Vuorineuvos Kauko Rastas
Muut jäsenet:	Oikeustieteen tohtori Matti L. Aho
	Varatuomari Jukka Haapanen
	Pankinjohtaja Eero Herttola
	Teollisuusneuvos P.K. Juntunen
	Apulaiskaupunginjohtaja Eero Kaitainen
	Puheenjohtaja Matti Kinnunen
	Toimitusjohtaja Pentti Kivinen
	Johtaja K.H. Kiviniemi
	Valtiotieteen tohtori Pentti Koivikko
	Johtaja Antti-Pekka Miettinen
	Johtaja Markus Partanen
	Toimitusjohtaja Jarmo Pellikka
	Toimitusjohtaja Risto Piepponen
	Vuorineuvos Urho Ruola
	Arkkitehti Per-Håkan Slotte
	Toimitusjohtaja Pentti Somerto

Suomen Asuntoliitto r.y.

Sihteri: Minna Räikkönen
Osoite: c/o SHOP, Mikonkatu 11 A
00100 Helsinki
Puhelin: 90-12901

**ASUMISTASO 1986 — VUOSIKIRJAA
VOI TILATA
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

puh. 90-12901/Minna Räikkönen

**MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA**

Toimituskunta:
Erkki Nikkanen
Teuvo Tjäs
Matti Tausti
Raimo Markkanen

Mäntän Kirjapaino Oy — Mänttä 1986

Vuosikirja -86 sisältö

Rakentavasti huomispäivään	15
Raimo Markkanen	
Katsaus asuntoliiton toimintaan 1985	17
Tapio Koivula	
Katsaus rakentamisen tilanteeseen	19
Erkki Nikkanen	
Osuuskunta Asuntomessut — 20 vuotta	21
Kalevi Sassi	
Ajankohtaisia asuntoliittisiä kysymyksiä	24
Teuvo Ijäs	
Asutopäivien anti ei tuonut paljon uutta	29
Rakentamisen keskittymisen vaikutukset	33
Matti Sarnela	
Korjausrakentamisen tiellä useita esteitä	35
A-P Miettinen	
Asuntolainoitettujen uustuotannon kustannukset ja niiden valvonta	41
Jouko Kempainen	
Nuorison asumistavoitteet mahdollisuuksien rajaamina	52
Jorma Holopainen	
Rakentamisen vuoteen 1986	55
Lauri Tarasti	
Rakentamisen vuoden tilaisuuksia	57
Rakentamisen vuoden 1986 viesti	61
Rakentaminen 2000-raportti: Kasvun painopiste korjauspuolella	63
Asuntomessut ja elinkeinonäyttely Imatralla 18.7.—17.8.1986	69
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1985	71
Tilastoja	73

Asumistaso-sarja

Sisältö

69

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

70

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

tyksestä, Pentti Pusa
Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo Westerlund
Asuntosuunnittelun vararikko, Juhani Pallasmaa
Pientalojen teollisen valmistamisen ja markkinoinnin edellytykset Suomessa, Paavo K. Korhonen
Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuudet, Matti Suuronen
Sähkölämmitys, Olavi Kanerva
Henkilökuvia
— Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki; Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi; Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko; Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johannes
Asuntosektorin kehityssuuntia, Eero Heikkonen
Rakennustilastoja, Eero Heikkonen
Komiteamietintöjä vuodelta 1969, luettelo
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta tukilisästä ja asumistuesta
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

71

Johdanto
Julkilausuma
Asuntoalan tutkimus Suomessa, Pentti Koivikko
Komiteamietintöjä vuodelta 1970, luettelo
Asuntotutkimuksen todelliset tavoitteet, Kauko Rastas
Valuuko asuntotutkimus hiekkaan, Arto Salmela
Byrokraatin hinta, Heikki Väliatalo
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen pullonkauloista, Seppo Westerlund
Asumisen miljö, Annikki Suviranta
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti
Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen
Asuntotuotanto ja luottolaitokset, Esko Nurminen
Henkilökohtainen osakelaina, Ulla Saarenheimo
Valtion asuntolainoitus
Henkilökuvia
— Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof;

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
Sisäilma-olosuhteiden aiheuttamat kosteusvauriot, Veijo Back
Rakennuslaki oikeustapauksineen
Rakennusasetus oikeustapauksineen

73

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

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

74

Asumistaso 74
Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija — Suomen Asuntoliitto r.y.
Rakentava asuntopoliittikka
— Kuntatason asuntopoliittinen ohjelma
— Kuntasuunnittelu — asuntopoliittikka
— Asumisturvan järjestäminen
— Rakennustyöpaikat
— Kunnan maa- ja tonttipoliittikka
— Alierakennussopimukset
— 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
— Laatimisen 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 asuntokantatilastoja
— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—1975
— Myönnetty asuntolainat vv. 1960, 1970, 1975
— Asuntohallituksen lainoittaman tuotannon rahoitus
Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975
Rakennuslaki
SATO-järjestö
SALPA-ryhmä
Rakennustoimisto A. Puolimatka
Miten VATRO toimii

77

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

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

78

Johdanto
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan v. 1977
Tapio Koivula
Asuntoliittisiä uudistuksia
Asuntoneuvostolla mittava toimintaohjelma
Pekka Löyttyniemi
Asuntoliitto asuntosäästännän tehostamisesta
Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjeet
Pentti Pantzar
Asuntoliitto vuokra-asuntojen omaksumisesta
— rahoitusjohtaja Kalevi Sassi
— valtiot.lis. Martti Lujanen
Asuntoliiton kirjoituskilpailu ratkaistu
Ympäristötekijät sekä peruskorjaus
Antti-Pekka Miettinen
Tulo lähiöön
Sakari Räsänen
Asuminen ja mielenterveys
Liisa Horelli
Rakennuslautakunnat maistraattien tilalle
Maistraatit säilyvät mutta siirtyvät valtiolle
Asuntomurtoja voidaan ehkäistä ennakolta

Vain rakentamismääräyskokoelman määräykset voimassa 1978 alkaen
Puolet pinta-alasta kuntien hallinnassa
Raimo Markkanen
Rakenteellisen palosuojelun uudet määräykset voimassa
Antti Lastu
Rakennusalan tyyppihyväksyntä
Ammattimaisten rakennuttajien oma yhdistys
RAKEVA-säätiö — Rakennusalan kehittämisvaltuuskunta
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuonna 1977
Yli 56 000 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat v. 1977
Tilastoja
— Asuntotuotanto talotyypeittäin vv. 1971—1976
— Asuntohallituksen lainoittamat asunnot talotyypeittäin vv. 1970—76
— Vuosina 1971—1976 lainoitettujen asuinhuoneistojen keskipinta-ala
— Asuntohallituksen 1970-luvulla lainoittamat uudet asunnot
— Asuntojen keskimääräinen tuotantotarve vuodessa kaudella 1976-1980 lääneittäin
— Asuntokuntien keskikoko vuosina 1970-1980
Asuntosanasto
Rakennuslaki
SATO — valtakunnallista asuntotuotantoa
SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

79

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

taloudessa
Kalevi Sassi
Asumisessakin on entistä enemmän huomioitava elämisen taso
Jouko Rautakivi
Asuntotuotannon ja muun talonrakennustuotannon sopeuttaminen tulevaan nousukauteen
Pentti Koivikko
Asuntoneuvoston toiminnasta ja aikaansaannoksista
Teuvo Ijäs
RAKEVA toiminut 20 vuotta
Pekka Löyttyniemi
Eduskuntajäsenillä yhteistyötä asuntopoliittikan kehittämiseksi
Mikko Jokela
APO:n asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet
Maapakettilakien soveltamisesta
Alpo Varjola
Valtakunnallinen asuntopäivä
Määrän asemasta enemmän painoa laatukysymyksiin
Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille
Tontin hinta ja rakennuskustannukset
Veikko Kanerva
Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista
Pertti Linkölä
Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus:
Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosiasäästö
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 neuvottelijajärjestelmä, Teuvo Ijäs
Lakimääräisestä asuntorahoituksen neuvottelijajärjestelmästä, 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 seutusuunnittelussa, Juha Talvitie
Asuntotuotantomme värikäs vuosikymmen:
Määrä- ja laatutavoitteet saavutettiin
Pientalotuotanto vauhdittui
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1979
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1980
Tilastoja
SATO-yhtiöt
SALPA-ryhmä
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

81

Asumistaso -81
Katsaus Asuntoliiton toimintaan
Tapio Koivula
Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset
Pekka Löyttyniemi
Asutokonferenssi Helsingissä
Nuorten perheiden asunto-olot 1978
Annikki Suviranta
Asuntojen perusparantamisesta Helsingissä
Matti Väisänen
Peruskorjaustoiminnan kehittämisestä
Antti-Pekka Miettinen
Helsingin ASU-projekti: Itse suunnitteluisa 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
Rakentamissääntösten 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-asutokannan 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

85

Rakentamisessa vain vähän hidastu-
mista, Raimo Markkanen
Osuuskunta Asuntomessujen hallituk-
sessa muutoksia
Katsaus Asuntoliiton toimintaan, Tapio
Koivula
Kokemuksia HITAS-järjestelmästä, C.G.
Fogelberg
Asuntopula ei koskaan lopu, Raimo
Ilaskivi
Onko Aravajärjestelmän aika ohi? Teu-
vo Ijäs
Kasvanut valtion asuntolainakanta tuot-
taa miljardiluokan tulot, Seppo Juha
Pietikäinen
Asuntotoimen tulot ja menot vv. 1980—
1985 käyvin hinnoin (milj.mk)
Valtion asuntolainakannan kehitys vv.
1980—1990 (mrd.mk) käyvin hinnoin
Valtiontalouden velkakannan ja lai-
nakannan kehitys vv. 1976—1985
käyvin hinnoin mrd.mk
Katsaus rakennustoiminnan pääpiirtei-
siin, Lauri Suomela

Liikehuoneistojen vuokrasuhteet uudes-
sa huoneenvuokralaissa, Pekka Ar-
jasmaa
Peruskorjausvaraus tulossa asuntoyhti-
öille, Mauri Marttila
Rakennettu ympäristö vaikuttaa elä-
määmme, Olavi Syrjänen
Vatro- 15.000 vuokra-asuntoa 15 vuo-
den aikana Hangosta Utsjoelle, Si-
nikka Pönkänen
Asuntomessut Jyväskylässä 1985
Uusia rakennuskirjoja
Vihervuosi 1985
Vain 4 000 omakotiavaraa 1985
Kansallisuusmaisuutemme rakennetaan
työtä 400 000 suomalaiselle
Lainaa myös asuin ympäristön poista-
miseen
Ennakkotietoja asuntohallituksen toi-
minnsta vuonna 1984
Vuosina 1984 ja 1983 myönnettyt ara-
valainat (ennakkotiedot)
Asuntohallituksen periaatepäätökset
vuodelta 1984
Tulorajat vuodelle 1985
Tilastoja

Ilmoittajat

Helsingin Sato Oy, 49
Helsingin Säästöpankki, 54
Keski-Suomen Sato Oy, 40
Keskus-Sato Oy, 50
Osuuskunta Asuntomesut, 16
Osuuspankkien Keskuspankki Oy, 28
Otto Wuorio Oy, 20
Palkki Oy, 60
Rakennusliike Mauri Rätty Oy, 49
Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy,
67
Rakennustuotanto, 67

Salpa Oy, 39
Sato-arkkitehdit Oy, 68
Savon Sato Oy, 60
Suomen Yhdyspankki Oy, 62
Suur-Helsingin Osuuspankki, 32
Tampereen Sosiaalinen
Asuntotuotanto Tasa Oy, 56
Valtakunnallinen
vuokratalo-osuuskunta VVO, 37
Vuokra-asuntojen tuotanto ja
rahoitus Oy Vatro, 30
YH-rakennuttajat, 68

Rakentavasti huomispäivään

Tämä vuosi on nimetty Rakentamisen vuodeksi. Teemavuosi sijoittuu vuosien pitkässä ketjussa ajankohtaan, jolloin nimenomaan asumisen ja asuntopoliitiikan asiat ovat nousseet korkeammalle esiin kuin muutamien lähimenneiden vuosien kuluessa. Asuntopoliitiikan nimissä on tekeillä ja tapahtumassa paljon.

Asuntopoliitiikan käytännön toteuttajana ovat rakentajat — monipuolinen ja laaja — alainen eri alojen ammattilaisten joukko, lähteneet melkein yhtenä miehenä ja varsinkin järjestötasolla koko voimallaan pohtimaan omaa tilaansa ja valottamaan huomispäivää.

Rakennusalan eri osapuolet kysyvät vuoden aikana sadoissa tilaisuuksissa ja eri yhteyksissä, mikä on kurssi, miten sitä olisi reivattava, että rakentaja-osapuolet pystyisivät riittävän hyvin vastaamaan edessä oleviin haasteisiin.

Asuntopoliitiikan puolella vuoden kantavin asia on seuraavien viiden vuoden virallisen asuntopoliittikkamme suunnan etsiminen ja määrittäminen. Tämä

tapahtuu asunto — olojen kehittämishjelmana, jossa tarkastellaan asumisemme tilaa, ongelmia, puutteita ja niiden ratkaisumalleja.

Kaiken taustalla on jatkuvasti kohonnut elintasomme, lisääntynyt vapaa aikamme ja yleensä elämisen arvomaailman asiat jokaisen henkilökohtaisessa elämänpiirissä. Mutta asuntopoliitikassa on jatkuvasti ongelmia, sillä kaikkien asumisolot eivät ole vielä kohdallaan; kaikilla ei ole asuntoa, eikä edes kohtuullista asuntoa; nuorten asunonhankinta kaipaa edelleen kohentumista; asuntojen ja rakennusten korjaustoimintaa on pakko saada vauhditetuksi jne.

Ympäristöarvot korostuvat, hyvää miljööä kuulutetaan yhä voimakkaammin. Haluamme panostaa laatuun sekä sisällä että ulkona; laatukysymyksestä puhutaan Rakentamisen vuonna erityisen panokkaasti.

Kysymyksiä on paljon, toivottavasti hyviä vastauksia samassa määrin. Se tiedetään, kun vuosi on kulunut.

Raimo Markkanen

Asuntomessut raottaa ovea tulevaan:

Imatralla näet asumisen uudet aallot!



Asumisen uudet vaatimukset – asumisen ja työn yhdistäminen, viihtyvyys ja eri ihmisryhmien erikoistarpeet – ovat esillä Imatran messuilla 18.7.–17.8.86.

Varsinainen messualue on 20–30 -lukujen asuntoalue, jota on **peruskorjattu ja täydennysrakennettu** mahdollisimman paljon entistä säilyttäen.

Asuntomessujen **yrityskohteissa** esitellään ratkaisuja, joissa työ ja asuminen on sovitettu samaan pihapiiriin.

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

Pohjoisen elävät ideat vuoden 1987 asuntomessuilla Torniossa.



Tornion messuilla esitellään pientalorakentamista, jonka suunnittelussa on erityisesti otettu huomioon pohjoiset luonnonolosuhteet.

Messuilla esitellään myös ruotsalaista omakotirakentamista ja tuodaan esille yleisiä kalottialueen asuntorakentamisen kysymyksiä.

Vuonna 1988 on vuorossa Turku ja uudet ideat!

Asuntomessut suunnittelee ja rakentaa uutta koko ajan. Pysy ajan tasalla asumisessa ja rakentamisessa – käy asuntomessuilla!



Osuuskunta Asuntomessut

Katsaus asuntoliiton toimintaan 1985

Toimitusjohtaja
Tapio Koivula

1980-luvun alkupuoli on ollut suomalaisessa talouselämässä ykään tasaisen kehityksen kautta. Kansantalouden kasvuvauhti ylty jo neljäntenä peräkkäisenä vuonna kolmen prosentin tasolle. Myöskin inflaatiiovauhtimme on hidastunut siten, että tässäkin suhteessa lähestymme läntisten kilpailijamaittemme tasoa.

Suotuisa taloudellinen kehityksemme on luonnollisesti heijastunut myöskin asuntotuotantoon ja sen tarvitsemaan rahoitukseen. Pyrkimykset asumistason nostamiseen, hyvä tulonmuodostus ja rahoituksen suhteellinen helpous ovat nostaneet voimakkaasti asuntojen hintoja kasvukeskuksissa ja etenkin pääkaupunkiseudulla. Noususuhdanteen taittuminen ja inflaation hidastumisen mukaantuoma luottojen reaalkorko ovat tuomassa uusia ongelmia asumistasoon parantamaan haluaville ja ennen kaikkea ensimmäistä asuntoaan hakeville nuorille ja nuorille perheille. Asuntojen korkeat hinnat ovat este omistusasunnon hankkimiselle ja kutistuva vuokra-asuntokanta pystyy myöskin yhä harvemmin ratkaisemaan nuorten-asumisen ongelmia.

Tämä kehitysvaihe on näkynyt myöskin suomalaisessa asuntoliiton toiminnassa keskustelussa. Aikaisempi keskustelu

rahan niukkuudesta ja sen saannista asuntotuotantoon ei ole enää entisellä tavalla puhuttanut. Nyt keskustelu liikkuu enemmänkin asuntorahoituksen oikeassa kanavonnissa sellaisille ryhmille, joitten kohdalla julkinen tuki on ilmeisesti ainoa ratkaisu tyydyttävän asumistason saavuttamiselle.

Suomen Asuntoliitto on virittämässään asuntoliiton keskustelussa sivunut näitä kysymyksiä. Asuntoliiton maaliskuun 20 päivänä pidetyn vuosikokouksen yhteydessä järjestetyssä keskustelutilaisuudessa oli alustajana Asuntoliiton uusi puheenjohtaja Olavi Syrjänen. Hän esitelmöi asuntoliiton ja asuntorahoituksen nykytilasta. Keskustelu asuntoliiton tarpeellisuudestaan on ollut esillä julkisessakin keskustelussa. Toukokuun 13. päivänä pidetyssä keskustelutilaisuudessa oli aiheena ehdotus uudeksi asunto-osakeyhtiölainsäädäntöneuvos *Paavo Nikula*, joka on toiminut asian valmistelleen työryhmän puheenjohtajana. Marraskuun 18. päivänä pidetyssä keskustelutilaisuudessa alustajana oli asuntoliiton toimitusjohtaja *Ulla Saarenheimo*, jonka aiheena oli palveluasuminen.

Valtakunnallisen Asuntoliiton päivän järjestämisaikajankohda siirrettiin syksystä

kevättalveen. Tämä Asuntoliiton yhteydessä Asuntoreformiyhdistyksen ja Osuuskunta Asuntomessujen kanssa toteutettava kuudes Valtakunnallinen Asuntopäivä järjestettiin Finlandiatallolla 26. päivänä helmikuuta 1985. Päivän teemana oli "Asuntopula — onko sitä?" Aiheen pääalustajana oli johtaja Ulla Saarenheimo, jonka esitelmän aiheena oli "Suomalaisen asuntopulan koko kuva" Asuntohallituksen tutkimustietojen pohjalta nähtynä. Valtakunnalliseen Asuntopäivään osallistui lähes 200 rakennusalan ammattilaista, rahoituslaitosten edustajaa ja julkisen hallinnon päättäjää.

ASU II:n, Asuntoliiton asunnonostajien myötäsunnittelun jatkokehityksen rakennuskohteen Asunto Oy Viikinnäen pientalojen rakennustyöt saatiin valmiiksi kesäkuun lopulla 1985. Sekä tämän ASU II -projektin tutkimustyötä että ASU I:n Asunto Oy Kotisuutari -projektin seurantatutkimusta tekee fil.kand. *Timo Savinen*.

Yhdyskunta ihmistä varten -yhdyskuntamalli 1990 projektin ensimmäinen vaihe valmistui vuoden 1985 aikana. Työn tuloksena julkaistiin Yhdyskuntasuunnittelun Jatkokoulutuskeskuksen julkaisusarjassa raportti B 50 tämän projektin tuottamista näkemyk-

sistä. Raportti on jatkoa aikaisemmalle projektia koskeneelle YKJ:n julkaisulle Yhteishyvän kestävä yhdyskuntamalli.

Asuntoliitto järjesti toukokuun 24.-26. päivinä opintomatkan Ruotsiin. Matkan pääkohteena oli asuntomessut Upplands Väsbyssä. Samalla oli matkaan osallistuneilla tilaisuus tutustua ruotsalaiseen asumiskeskukseen.

Vuosi 1985 merkitsi asuntotuotannossa käännekohtaa. Vaikka valmistuneiden asuntojen määrä olikin jokseenkin yhtäsuuri kuin vuotta aikaisemmin, väheni aloitettujen asuntorakennuskohteiden määrä jo selkeästi. Tämä kehityssuunta ei ole pelkästään suhdanteista johtuva. Onhan uudisrakentamisen tarpeen pienentyminen asuntosektorilla ollut jo pitkään tiedetty tosiasia. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, että asuntopoliittinen keskustelu olisi turhaa. Asumiseen käytettävien resurssien osuus kansantulostamme sekä uudisrakentamisen että peruskorjauksen osalta on siksi suuri, että niitten oikea suuntautuminen on välttämättömyyksiä. Suomen Asuntoliitto pyrki vuoden 1985 aikana ja pyrki edelleenkin toimimaan näissä asioissa keskusteluosapuolena ennen kaikkea asunnonkäyttäjien näkökulmaa puolustaen.

Katsaus rakentamisen tilanteeseen

Toimitusjohtaja
Erkki Nikkanen

Talonrakennustuotanto pysyi vuonna 1985 ennallaan. Uustuotanto kuitenkin väheni jonkin verran, mutta vastaavasti korjausrakentaminen lisääntyi.

Asuntojen kysyntä väheni vuoden 1985 aikana selvästi. Niinpä vuoden lopulla olikin myymättömiä asuntoja jo runsaat viisituhatta. Tämä vaikutti siihen, että vuonna 1985 aloitettiin ainoastaan 45 000 uuden asunnon rakentaminen, mikä oli 8 000 asuntoa vähemmän kuin edellisenä vuonna. On ennustettu, että rakentamisen laskusuunta jatkuu aina vuoden 1987 loppupuolelle asti, jonka jälkeen rakentamisen kokonaisuuden taas oletetaan nousevan. Asuntotuotanto lienee kuitenkin saavuttanut lakipisteensä ja tuotantomäärissä tapahtuu tasaista laskua.

Korjausrakentamisen kasvun, asumisväljyyden lisääntymisen ja laatutason paranemisen ansiosta asuntotuotannon kokonaisarvon odotetaan kuitenkin pysyvän nykytasollaan. Korjausrakentamisen kasvua hidastavat kuitenkin monet lainsäädännölliset, hallinnolliset, tekniset ja rahoituskelliset esteet. Ympäristöministeriöön on kuitenkin asetettu työryhmä kolmeksi vuodeksi tutkimaan, miten esteitä voitaisiin madaltaa.

Todellista asuntopulaa on kuitenkin jatkuvasti vuokra-asunnoista, joiden tuottaminen on tällä kertaa lähes kokonaan aravalainoitettujen tuotannon varassa. Kun uusia asuntolainoitettuja vuokra-asuntoja valmistuu vuosittain 8—9 000 ja vapaarahoitteista vuokra-asuntoja poistuu 7—8 000, ei vuokra-asuntojen määrä juuri lisääntynyt.

Vuokra-asuntojen tuotannon lisäämiseksi tarvittaisiinkin nyt konkreettisia tekoja. Vuokra-asuntojen omistajaa ei pitäisi velvoittaa toimimaan sosiaalivapauttajana, vaan yrittäjänä, jonka omalle pääomalle tulisi saada kohtuullinen tuotto. Tämä merkitsisi selvästi vuokratason nousua, mutta myös sitä, että vuokra-asuntokanta voitaisiin täten saada lisääntymään. Asumistuki-, verotus- yms. toimenpiteillä voitaisiin yhteiskunnan toimesta helpottaa tuen tarpeessa olevien asukkaiden asumiskustannuksia.

Lähivuosien näkymät asuntotuotannossa viittaavat selvästi alemmalla tasolla tapahtuvaa rakentamisen määrää. Tähän sopeutuminen merkitsee alan työttömyyden lisääntymistä ja heikompien rakennusliikkeiden poistumista kuvioista sekä asuntotuotannon painopisteen ohjautumista vahvoihin kasvukeskuksiin.

Suunnittelun osuus niin laadun kuin kustannustenkin osalta tulee lisääntymään ja menestyminen rakennusalalla vaatii yhä suurempaa osaamista ja halua kehittää tuotantoa niin laadullisesti kuin taloudellisesti.

Suomen Asuntoliitto pyrkii omalta osaltaan vaikuttamaan asuntotuotannon kehittämiseen yhteistyössä eri tahojen kanssa asuntopulan poistamiseksi ja asumisen laadun nostamiseksi nykyistäkin korkeammalle tasolle.

...ja laitetaankos pesä myös pikkulinnuille

Ei ole niinkään sattuma, että Otto Wuorion tunnuksena käytetään pääskystä - erästä maailman taitavimmista pesänrakentajista.

Myös Otto Wuorio on tunnettu ja arvostettu asuntorakentaja - tinkimättömänä tavoitteena kaikelle rakentamiselle on korkea laatu ja asumisen mukavuus. Otto Wuorion osaaminen rakentuu lähes 70 vuoden kokemukselle ja jatkuvalla kehitystyölle. Tämän kokemuksen myötä osaamme myös antaa arvoa sille luonnolle ja ympäristölle, johon uusia asuntoja rakennetaan.



Rakentamisen ja asumisen laatua

OTTO WUORIO OY

Kutomotie 16-18 E, 00380 Helsinki. Puh. 90-558011.

Osuuskunta Asuntomessut — 20 vuotta

Varatuomari
Kalevi Sassi

Suomen Asuntoliiton hallituksen piirissä vuoden 1966 keväällä ja keväällä käytyjen alustavien yhteydenottojen ja neuvonpitojen jälkeen Asuntoliiton hallitus päätti saman vuoden keväällä perustaa Osuuskunta Asuntomessut. Osuuskunta Asuntomessut merkittiin kaupparekisteriin 10.6.1966, jota voitaneen pitää Osuuskunta Asuntomessujen virallisena syntymäpäivänä.

Heti alusta lähdettiin siitä, että kenties koko maata ja sen eri kansalaispiirejä kauskantoisestikin koskettavaa hanketta ei ryhtyisi puuhaamaan yksinöikudella Suomen Asuntoliitto vaan mukaan kutsuttaisiin ja kytkettäisiin kohta alusta asuntorakentamisen eri intersspiirien koko rintama, jolloin hankkeen toteuttamiselle luotaisiin laajempi pohja. Asuntohallitus oli syytä saada mukaan samoin kuin asuntopoliikan ja asuntorahoituksen eri sektorit mahdollisesti myös Suomen Messut, jolla oli omaa pitkäaikaista kokemusta messutoiminnasta.

Varsinaisesti Osuuskunta Asuntomessujen jäseniksi tulivat Asuntoreformiyhdistys r.y., Osuuspankkien Keskuspankki Oy, Postipankki, Suomen Asuntoliitto r.y., Suomen Messusäätiö, Suomen Säästöpankkiliitto.

Jo ensimmäisten vuonna 1970 Tuusulan Lahelanrinteellä järjestettyjen asuntomessujen yhteydessä jouduttiin toteamaan, että varsinaisten näyttelleasettajien, asuntotuottajien, rinnalla asuntomessujen kolmantena pääosapuolena asuntomessujen valmistelussa ja järjestämisessä on paikallinen kunta luottamus- ja virkamiehine. Tämä havainto johti ajatukseen, että Suomen Kaupunkiliitto ja Suomen Kunnallisiitto olisi syytä saada Osuuskunta Asuntomessujen jäseniksi. Molemmipuolisten yhteydenottojen ja valmistelujen jälkeen Osuuskunta Asuntomessujen osuuskuntakokous hyväksyi 12.10.1971 uusiksi jäseniksi mainitut kaksi kunnallista keskusjärjestöä.

Järjestettyjen, yhteensä seitsemien toista, asuntomessujen toteutumisen ehdoton edellytys on ollut asuntojen rakennuttajien ja -tuottajien osallistumisen asuntomessuille. He ovat kustannuksellaan suunnitteluttaneet ja pystyttäneet asuntomessuille näyttelle asetettavat rakennukset ja asunnot sekä pitäneet ne näyttellä yleisölle vastaten niiden esittelyä päivittäin. Jollei messuille löydy näyttellepanijoita, messut jäävät syntymättä. Näin ollen on ollut ymmärrettävää, että asuntojen tuot-

tajat- näytteillepanijat — ovat ilmaiseet kiinnostuksensa liittyä Osuuskunta Asuntomessujen jäseneksi. Tämä asia tuli esille vuoden 1984 keväällä, kun asuntotuottajat halusivat oman järjestönsä kautta päästä Osuuskunta Asuntomessujen jäseneksi. Molemmipuolisten ja rakentavien neuvottelujen jälkeen päädyttiin kohtuulliseen asuntotuottajien myötärakentavat näkökohdat asiallisesti huomioonottavaan ratkaisuun, jossa asuntotuottajille varattiin Osuuskunta Asuntomessujen hallituksessa yksi hallituksen jäsenen paikka vuoden 1985 alusta lähtien.

Asuntomessujen sarja

Asuntomessuja on järjestetty vuosina 1970—1985 seuraavilla paikkakunnilla:

— v. 1970 Tuusulan Lahelanrinteellä	kävijöitä	85.000
— v. 1972 Kangasalan Rantakoivistossa	”	165.000
— v. 1974 Keravan Jaakkolassa	”	175.000
— v. 1975 Hämeenlinnan Loimalahdessa	”	104.000
— v. 1975 Kokkolan Koivuhakassa	”	28.000
— v. 1975 Porin Pormestarin luodolla	”	54.000
— v. 1975 Vaasan Ristinummella	”	46.000
— v. 1976 Oulun Niittyarolla	”	88.000
— v. 1977 Mynämäen Kivistömäellä	”	121.000
— v. 1977 Vantaan Varistossa	”	116.000
— v. 1978 Lahden Riihelässä	”	176.000
— v. 1979 Joutsenon Lampikankaalla	”	122.000
— v. 1980 Kuopion Vaivasessa	”	171.000
— v. 1981 Helsinki Torpparinmäki	”	61.000
— v. 1981 Helsinki Puuvallila	”	21.000
— v. 1982 Forssan Paavolassa	”	216.000
— v. 1983 Kuusankosken, Itä-Naukio	”	121.000
— v. 1985 Jyväskylän Kuokkalassa	”	207.000
Yht. seitsemättoista a-messut kävijöitä	yht.	2.072.000

Asuntomessujen tarkoitus

Osuuskunta Asuntomessujen tehtävänä ja tarkoituksena oli järjestää, asuntoalueina, monentyyppisten asuinrakennusten ja asuntojen myyntityttöä asunnontarvitsijoille ja suurelle yleisölle, ohjata kiinnostusta asuntorakentamisen kehitystä kohtaan sekä herättää keskustelua ja kritiikkiä kehityksen suunnista. Suunnittelijoiden ja tuottajien kilpailemista entistä kelpoisempien ratkaisujen aikaansaamiseksi pidetään yhtenä keskeisimmistä tavoitteista.

”Aravan uudistamiskomitean ja asun-

topoliittisen komitean työn aikoihin alkoi voimakas keskustelu laadullisista ongelmista ja nimenomaan pientalon-tuotannon sekä erityisesti omakotituotannon asemasta kokonaistuotannossa. Monet keskusteluun osallistuneista saattoivat todeta, että paikallisten elinten suhtautuminen tonttipolitiikkaan kunnallistekniikan asianmukaisesta toteuttamisesta ei ottanut oikealla tavalla tulta. Sellaisen katsottiin tulevan kunnan tasolla aivan liian kalliiksi. Osa keskusteluun osallistuneista kuitenkin oli sitä mieltä, että oikein hoidettuna muutoksen aikaansaaminen ei tarvinnut välttämättä olla ylivoimaista. Yhtenä keinona työntyi esiin ajatus kokeilusta.....” Tässä lainaus pääjohtaja Olavi Lindblomin sanomasta kuvastelee hyvin Osuuskunta Asuntomessujen perustamiseen johtaneita syitä ja ajatuksia.

Kunnat keskeisesti

Osuuskunta Asuntomessut korosti alusta lähtien kunnan keskeistä asemaa rakennusmaan omistajana ja suunnitteluvallan haltijana. Kaikki asuntomessut on pystytetty kaupungin tai kunnan omistamalle maalle. Asuntomessualueiden kaavasuunnittelu on tehty paikallisen kunnan ja Osuuskunta Asuntomessujen yhdessä asettamien tavoitteiden mukaisesti lähes poikkeuksetta yhdessä järjestetyn arkkitehtikilpailun pohjalta. Tämä toimintalinja on messutoteutusten myötä osoittautunut varsin hyväksi ja asuntomessujen sanoma on välittynyt messuvieraiden kautta sekä erityisten palauteseminaarien myötä laajemminkin kuntien maapolitiikasta ja kaavasuunnittelusta vastaaville luottamus- ja virkamiehille.

Osuuskunta Asuntomessut on halunnut koko toimintansa ajan olla hahmottamassa kohtuullista sekä yhteiskunnan muihin tarpeisiin ja resursseihin nähden mahdollista asuntoaluiden ja tuotettavien uusien asuntojen laatutason nostoa. Asuntomessut on erityisesti korostanut kustannustietoisuutta laatutason kohottamisen tiellä.

Mielenkiintoista jatkoa

Osuuskunta Asuntomessut tukee hyvää arkkitehtuuria ja pyrkii muokkaamaan mielipiteitä hyvän arkkitehtuurin suuntaan. Asuntomessuja kiinnostaa luonnollisesti myös uusi kokeileva arkkitehtuuri, mutta se korostaa arkkitehtitaidon ja rakennusinsinööritaidon onnistuneen yhteistyön välttämättömyyttä esim. arkkitehtikilpailuehdotusten laadinnassa. Rakennuskustannustietojen paikkansapitävyys on saatettava sellaisen tarkkuuden tasolle, johon luottaen voidaan tehdä toteutusvalinnat.

Hyvinvoinnin kasvun myötä asumisen laatu myös kohenee. Meillä tulee olemaan varaa asuntojen sisäisen laadun pysyvään parantamiseen. Tämä antaa aiheen uskoa, että asuntomessuille riittää tulevaisuudessa mielenkiintoisia tehtäviä asumisen laadun jatkuvassa kehitystyössä, Eri kaupunkien ja kuntien elävä kiinnostus asuntomessujen järjestämiseksi osoittaa konkreettisesti tietä Osuuskunta Asuntomessujen rakentavaan tulevaisuuteen.

Kalevi Sasia voidaan pitää asuntomessu- ajatuksen aloitteentekijänä ja sen käynnistävänä voimana.

Ajankohtaisia asuntopoliittisia kysymyksiä

Ylijohtaja Teuvo Ijäs
Asuntohallitus

Asuntojen kokonaistuotanto on viime vuosina säilynyt monien asiantuntijoiden ennusteiden vastaisesti yllättävän korkealla, 50 000 asunnon tuotantotasolla. Tuotanto on tuntuvasti ylittänyt asetetut tavoitteet. Kuluvan vuoden tulo- ja menoarvioesityksessä todetaankin huolestuneesti, että kysyntää ja tuotantoa tulisi supistaa tasaisesti ja hallitusti niin, ettei päädytä tuotantotason romahtamiseen.

Uusien asuntojen aloitusmäärät ovat nyt kääntymässä laskuun. Kun toissa vuonna aloitettiin n. 53 000 uuden asunnon rakentaminen oli vastaava luku viime vuonna noin 45 000 uutta asuntoa. Tänä vuonna ennustetaan aloitettavan niin ikään 45 000 uuden asunnon rakentaminen. Määrää saat- taan olla tätä pienempi, sillä niin rakentajat, rakennuttajat kuin rahalaitokset ovat alkaneet tulla varovaiseksi.

Mitä alkavaan aravatuotantoon tulee, tulisi sen valtion kuluvan vuoden menoarvion mukaan olla 1986 noin 19 000 asunnon tuotantotasolla. Kuluneen vuoden lainoituskokemusten ja tietojen perusteella tänä vuonna mainitun aloitusmäärän ylittämiseksi tulee olemaan paineita, sillä viime vuodelta on aloituksia siirtynyt yllättävän paljon tälle vuodelle. Viime vuonna aloitettu-

jen uusien arava-asuntojen määrä jäi vain runsaaseen 16 000 asuntoon tavoitteeksi asetetun 19 000 uuden arava-asunnon aloittamisen sijasta. Toisaalta suhdannepoliittisesti on perusteltua, että aravatuotantoa käynnistyisi mahdollisimman paljon tämän vuoden lopussa ja ensi vuonna. Asuntohallituksessa on lähdetty siitä, että uusien asuntojen rakentamisen määrä voi vähitellen alkaa vähetä mutta että vähennys koskisi etupäässä ns. kovan rahan tuotantoa ja että arava-asuntojen määrä laskisi vain noin 1 000—2 000 asunnolla 1990 mennessä nykyisestä tasosta.

Arava-asuntoja koskevien lainahakemusten määrästä saatujen tietojen mukaan aravaomakotitalojen lainoit- taminen tulee tänäkin vuonna vähene- mään. Sen sijaan vuokratolainoja on tälle vuodelle haettu viime vuotista määrää selvästi enemmän.

Perusparantaminen myötätuulessa

Perusparannustoiminnan osalta kehitysnäkymät ovat täysin toisenlaisia kuin kehityslinjat uustuotannossa. Kuluvana vuonna uudistetun perusparan- nuslain myötä kiinnostus perusparan-

tamiseen on lisääntynyt voimakkaasti. Viime vuonna hakemusten määrä käytettäviin varoihin (315 milj.markkaa) nähden oli yli kaksinkertainen. Ilolla onkin päntava merkille, että tänä vuonna varoja perusparannuslainojen myöntämiseen on luvassa yli 100 milj.-markkaa enemmän kuin viime vuonna eli 450 milj.markkaa. Tavoitteena on, että tänä vuonna voitaisiin asuntohallituksessa myöntämien lainojen turvin korjata noin 10 000 asuntoa. Tavoite vuodelle 1990 on runsaan 14 000 asunnon peruskorjaaminen.

Tapahtuneesta perusparannukseen painottuvasta käänteestä huolimatta asuntopoliittisen painopisteen siirtäminen maassamme uustuotannosta perusparantamiseen ja korjaamiseen tapahtuu kuitenkin ehkä liian hitaasti. Tällaiseen näkemykseen antaa perusteita mm. kokemukset Ruotsista, jossa uustuotannon määrä tällä hetkellä on noin 15 000 asuntoa pienempi kuin Suomessa, mutta jossa peruskorjataan noin verroin enemmän kuin meillä Suomessa.

Perusparannustoiminnan kehittämisessä on lähitulevaisuudessa kiinnitettävä huomiota paitsi määrärahojen lisäämistarpeeseen, myös rakennuttamis- menettelyjen kehittämiseen ja asukkaiden osallistumiseen korjaustoiminnan toteuttamisessa. Rakennuttajat ja rakentajat näyttävätkin vihdoinkin lähteneen tutkimaan perusparannustoimen- piteiden toteuttamiseen liittyviä kysymyksiä.

Uusimmissa tapauksissa perusparan- tamishankkeen läpivieminen onkin niin vaativa tehtä, että siinä tarvitaan ammattimaisen rakennuttajan tai konsultin apua.

Erityisryhmät paremmin esille

Kuluvan vuoden alusta tuli voimaan laki asunto-olojen kehittämistä. Tämä ns. tavoitelain mukaan erityistä huomiota on kiinnitettävä puutteellisesti asuvan, pienituloisten ja vähä- raisen väestön sekä nuorten ja lapsiperheiden asunnon saannin ja asumis- tason parantamiseen ja asumismenojen kohtuullisuuden turvaamiseen sekä alu- eiden samoin kjuin väestöryhmien vä- listen asumistasoerojen vähentämiseen. Erityisryhmien eli nuorten, vanhusten, vammaisten, asunnottomien ja laitok- sissa asuvien asunto-olojen paranta- mistarpeista on paljon puhuttu, mutta kaikkea mahdollista esimerkiksi kun- taportaisissa ei varmastikaan ole tehty. Nämä ryhmät olisivat nyt siis jo lain velvoituksenkin mukaan nykyistä pa- remmin syytä ottaa huomioon niin asuntoohjelmoinnissa kuin käytännön toimissa asuntoja jaettaessa ja lainoja myönnettäessä. Tämä olisi oikea tapa pyrkiä nostamaan maamme keskimää- räistä asumistasoa ja saada maamme asuntopoliittikkaa entistä sosiaalisem- maksi.

Perusparantamisen delegointia kunnille

Tällä hetkellä hallinnossa halutaan viedä päätöksentekoa lähemmäksi kansalaista eli lähemmäksi päätöksenteon kohteena olevia. Pyrkimyksenä on, että tehtäviä ja toimivaltaa siirretään sille alimmalle viranomaiselle, jolla katsotaan olevan edellytykset ja valmiudet tehtävien hoitoon. Pitkän aikavälin ta- voitteena voisi olla, että asuntohallitus

ei pääsääntöisesti tulevaisuudessa käsitteellisiä yksittäisiä hakemuksia.

Asuntohallinnossa toteutettiin 1980-luvulla lainsäädäntöteitse varsin mittava tehtävien ja toimivallan siirto, kun yksityistä henkilöä koskeva lainoitus sekä vuokraoikeus siirrettiin kuntatasolle. Tämän lisäksi on aineellista päätöksentekovaltaa siirretty hallinnollisin toimenpitein kuntatasolle, kun lainat on 1982 lähtien myönnetty pääsääntöisesti kuntien etuoikeusjärjestelylausuntojen mukaisesti.

Parasta aikaa asuntohallituksessa on käsiteltävänä viraston sisäisen perusparannuslainoituksen delegointityöryhmän ehdotus. Tämän mukaan perusparannuksen jatkoalegoinnissa tulisi edetä siten, että perusparannuslainoja koskeva hankekohtainen käsittely siirrettäisiin kokonaisuudessaan niille erikseen nimettäville kunnille, joilla on hankkeiden käsittelyyn valmiudet. Tällöin on otettava huomioon kunnan hakukkuus uusien tehtävien vastaanottamiseen, kunnan asuntohallinto- ja perusparannusorganisaatio, perusparannustoiminnan suunnitelmallisuus ja asiointuntemus sekä käsiteltäväksi tulevien hankkeiden lukumäärä ja luonne. Tehtävien siirto kuntatasolle (ensi vaiheessa n. 20 kunnalle) on mahdollista ympäristöministeriön tekemälle kuntien nimeämispäätöksellä, ja tehtäviä saavien kuntien lisääminen niiden valmiuksien kasvaessa on siten suhteellisen helppoa.

Uustuotannon hankekohtaisten lainoitus tehtävien voitaneen katsoa olevan siirrettävissä kunnille perusparannuslainoitusryhmän hahmotteleman mallin mukaisesti. Sen määrittely, onko kunnalle riittävät valmiudet ja edellytykset tehtävien suorittamiseen, voisi

tapahtua samoin kriteerein kuin perusparannuksen lainoitus tehtävien siirrosta. Kuluvan vuoden aikana tultaneen uustuotannon delegointimahdollisuuksia pohtimaan useassa yhteydessä kansliapäällikkö. Aimo Pajusen hallinnon hajauttamiskomitean jätettyä mietintönsä.

Kovan rahan vuokrien sääntely pois

Asuntopoliittisia ongelmia voidaan luokitella lukuisia, kuten ahtaastiasuminen, laitosasuminen, asunnottomuus, heikosti varustetussa asunnossa asuminen, erityisryhmien asunto-ongelmat, asuntojen ja asuntotonttien hintojen kalleus, asuntolainojen korkea korkotaso, asunnon saannin vaikeus jne. Viimeksi mainittu ongelma koskee erityisesti vuokra-asunnon vaikeaa saatavuutta. Riittävän selvä vuokra-asuntopoliittikan suunnan muutos onkin kauan antanut odottaa toteuttamistaan meillä Suomessa. Vuokra-asutokanta supistuu hiljalleen, sillä aravavuokralatouonnolla ei pystytä edes korvaamaan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistumaa eli muuttumista omistusasunnoiksi. Vuokra-asuntojen kokonaismäärä väheni 1970-luvulla noin 10 000 asunnolla. Tämän suuntauksen pysähdyttämiseksi, hallitus teki v. 1984 periaatepäätöksen toimenpiteistä valtion vuokraasuntotuotannon turvaamiseksi sekä yksityisten vuokra-asuntojen poistuman estämiseksi ja tarjonnan lisäämiseksi. Keskeisen osan näistä toimenpiteistä muodosti esitys huoneenvuokralainsäädännön uudistamisesta, joka annettiin eduskunnalle syksyllä 1984.

Huoneenvuokralain uudistamista koskeva esitys, joka on edelleen eduskunnan käsiteltävänä, on epätydyttävä. Se ei nimittäin vielä johtane vuokra-asuntojen tarjonnan lisääntymiseen. Tästä syystä tarvittaisiin rohkeutta tarkastella nykyisen vuokrasääntelyjärjestelmän tarpeellisuutta nykyajajuuressaan. Sääntelyjärjestelmän takia uusia vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ei nykyään rakenneta lainkaan. Kun näin on, niin eikö olisi järkevää vapauttaa uudet valmistuvat vapaarahoitteiset vuokra-asutonsääntelystä kokonaan. Näin ehkä lisättäisiin vuokra-asuntotarjontaa ja ehkäistäisiin vuokramarkkinoiden epäterveitä ilmiöitä, esimerkiksi ns. pimeitä vuokria. Ellei uusien asuntojen sääntelystä kokonaan voida luopua, olisi joka tapauksessa harkittava miten sääntelyjärjestelmän toimivuutta ja realistisuutta voitaisiin jatkossa parantaa siten kuin huoneenvuokralain valmistelutyön yhteydessä on ollut esillä.

Asutokannastamme on vuokra-asuntoja tällä hetkellä vajaa 600 000. Muihin euroopan maihin verrattuna vajaan kolmanneksen osuus asutokannasta on Euroopan pienimpiä. Vuokra-asuntojen merkitys asuntomarkkinoilla, esimerkiksi pääkaupunkiseudulla on ensiarvoisen tärkeää. Tästä syystä vuokra-asuntojen tuotanto- ja ylläpitoedellytykset olisi turvattava.

Pääkaupunkiseudulla suuri osa aravahankkeista on tällä hetkellä vaarassa jäädä toteutumatta kaavoitusvaikeuksien ja tonttipulan takia. Arava- ja pankkirahoitusta pääkaupunkiseudulle kyllä järjestyy vaikeuksista.

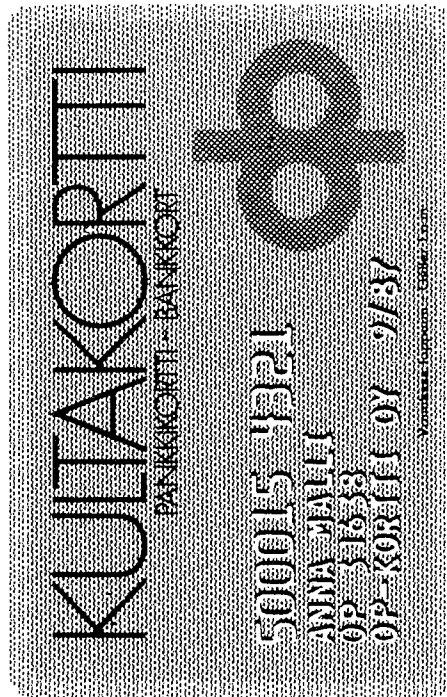
Aravataloille uusi lainoitusjärjestely?

Aravavuokralatojen 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. Voimassa ollut lykkäysjärjestelmää täydentämään tuli kuluvan vuoden alusta uusi väliaikainen laki, jonka mukaan vuosina 1971—1981 lainoitettujen vuokralatojen pääomakuluja voidaan lainansaajan ilmoitukselle lykätä sopivaan ajankohtaan tapauksissa, joissa vuokratalon pääomakustannusten nousua ei voida pitää kohtuullisena. Uusi järjestelmä helpottaa vuokralatojen taloudellista tilannetta, mutta tuo toisaalta yhden järjestelmän lisää. Lisäksi pankkikorkojen ja aravakorkojen aleneminen kuluvan vuoden alussa helpottavat monien taloudellisissa vaikeuksissa olevien vuokralatojen tilannetta.

Vuokralatojen aravajärjestelmä on esim. lainojen perimisen kannalta vaikeasti hallittava ja byrokraattinen. Tällä hetkellä asuntohallituksen työryhmä pohtiikin aravavuokralatojen lainoitusjärjestelmän kehittämistarpeita.

Aravavuokralatojen lainoitusjärjestelmän kehittämisen lisäksi olisi aravavuokramääritysjärjestelmää selkiytettävä ja yksinkertaistettava siten, että aravavuokralaton uudesta vuokrasta riittäisi pelkkä ilmoitus tapauksissa, joissa vuokra muodostuu hyväksyttävien perusteiden mukaisesti kohtuulliseksi.

VIHDOINKIN KORTTI JOKA
YMMÄRTÄÄ ELÄMÄÄ.



OSUUSPANKIT - OKO

Asuntopäivien anti ei tuonut paljon uutta

Valtakunnallisen asuntopäivän yhteen-
vetopuheenvuorossaan Suomen Asun-
toliiton puheenjohtaja, toimitusjohtaja
Tapio Koivula totesi, ettei päivä anta-
nut kirjattavaksi paljon uutta.

Koivula mainitsi, että liki viisi vuot-
ta sitten asuntopäivien merkeissä laa-
dittiin julkilausuma ”Nuorten asunto-
mahdollisuuksia on parannettava”, tä-
män vuoden vastaavaan päivään men-
nessä ainoa merkittävä tulos nuorten
kannalta on ollut ASP-järjestelmä.

Valtakunnallisen asuntopäivä muo-
dostui jälleen yleisömenestykseksi ja
myös useita sinänsä mielenkiintoisia
esityksiä kuultiin ja myös nähtiin (vi-
deonauhalla). Uusia ehdotuksia, pu-
humattakaan konkreettisista toimista,
oli tarjolla vähän tai ei lainkaan — ni-
menomaan viimeksi mainittuja. Suu-
rinta huomiota sai Perusyhtymän toi-
mitusjohtajan *Erkki Inkisen* kuuden
kohdan ohjelma, joka kuitenkin edel-

lyttäisi, kuten Inkisenkin totesi, dikta-
torisia valtuuksia.

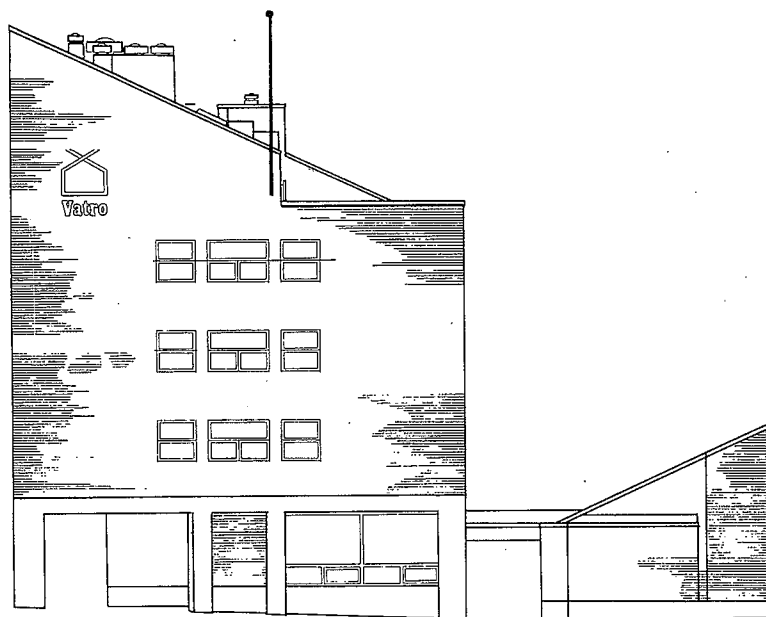
Asuntopäivän avasi Asuntoreformi-
yhdistyksen, puheenjohtaja *Teuvo Aura*.
Valtiovallan tervehdyksen toi ympä-
ristöministeri *Matti Ahteen* puolesta
kansliapäällikkö *Lauri Tarasti*.

Suomen Gallubin tutkimusjohtaja
Jorma Holopainen esitteli nuorison
asumistavoitteita mahdollisuuksien ra-
jaamana. Pääjohtaja *Olavi Syrjänen*
puolestaan esitteli asuntohallituksen
keinoja nuorten asumisessa. Erkki In-
kisen alustuksen jälkeen oli koroke-
keskustelu, johon myös ministeri *Matti*
Ahde ennätti mukaan.

Tilaisuudessa jaettiin myös Osuus-
kunta Asuntomessujen Asuntomessu-
rahaston apurahat.

Päivien järjestelyistä vastasivat Asun-
toliitto, Asuntoreformiyhdistys ja Asun-
tomessut.

15.000 VUOKRA- ASUNTOA HANGOSTA UTSJOELLE



Vatro Kaupintie 18
00440 HELSINKI
P. 90-562 6044
AMMATTIRAKENNUSTAJA

Vatro pähkinänkuoressa

Taustat

— Vatro on Valtioneuvoston hyväksymä yleishyödyllinen yhteisö, joka saa rakennuttaa ja omistaa aravvuokra-asuntoja.

— Vatron 63 osakkeenomistajaa voidaan lukea neljään eri ryhmittymään: järjestöt ja julkiset yhteisöt, kauppa, teollisuus ja muut yhteisöt, rakennuttajat ja rakentajat. Millään ryhmittymällä ei ole ehdotonta osake-enemmistöä (osakasluettelo takakannessa).

— Vatro on vuodesta 1970 aikaansaanut runsaat 15.000 vuokra-asuntoa Hangosta Utsjoelle.

Tuotteet

— kiinteistöosakeyhtiömuotoiset pysyvät vuokra-asunnot

— asunto-osakeyhtiömuotoiset omaksilunastettavat vuokra-asunnot

— palveluasunnot

— peruskorjaus

— kiinteistönhoito

Asiakkaat

— pääasiassa kunnat, noin 70 % vuosituotannosta on kunnallisia vuokra-asuntoja

— yritykset

— järjestöt

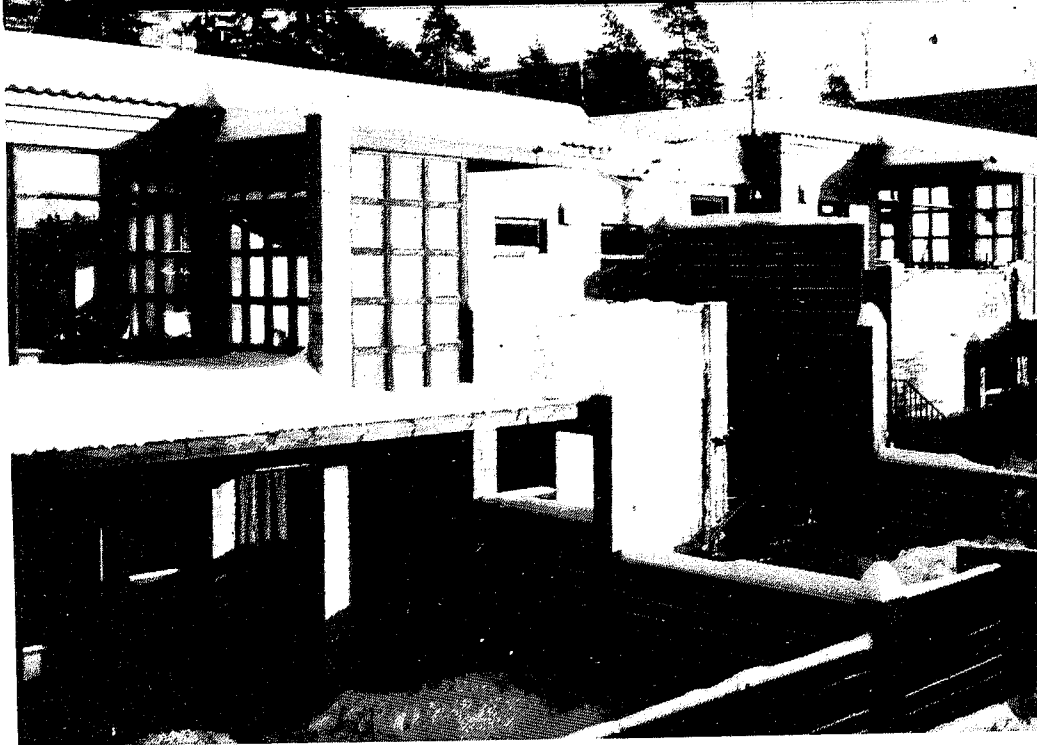
— valtion laitokset

— säätiöt

— Vatron omaan omistukseen 100—200 asuntoa vuosittain

Tämän päivän rakennuttaminen sekä uustuotannossa että peruskorjauksessa vaatii monitahoista yhteistyötä. Peruslähtökohtien maan, rahan ja tekijöiden hankkiminen ja yhdistäminen on kovan työn takana siihen asti, että asukas on avaimet kädessä valmis muuttamaan asuntoon. Lopputuloksen varmistaa rakennuttajan ammattitaito.

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 nykyin 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

Rakentamisen keskittymisen vaikutukset

Toimitusjohtaja Matti Sarnela
VATRO

Keskittyminen rakennusallalla tällä hetkellä on sekä tapahtunut että edelleen tapahtuva tosiasia. Vaikka maassamme on lähemmäs viisituhatta rakennusalan yritystä, lienee tilanne se, että kuudella suurimmalla konsernilla on yhteensä hallussaan yli 50 prosentin markkinaosuus. Vaikka keskittymistä on tapahtunut ja tapahtuu muillakin teollisuuden aloilla, on rakennusallalla keskittymisvauhti ollut viime aikoina selvästi maan nopeinta, osin sitä voi kuvata jopa rajuksi. Oma osuutensa tässä asiassa tietenkin on vuoden vaihteessa tapahtuneella myyntivoittoverotuksen uudistamisella ja myöskin osaltaan ulkomaisten töitten jyrkällä vähenemisellä.

Keskittymisen yhteydessä on suurimpana peikkona nähty olevan kilpailun väheneminen. On selvää, että suoraviivaisesti ajatellen keskittyminen vähentää kilpailijoiden määrää, ja tätä kautta saattaisi myöskin olla helpompaa rakentaa paljon huhuttuja, mutta aina vain huhun asteelle jääneitä tarjouskartelleja. Vaikka isoilla konserneilla onkin suuri markkinaosuus, jää kuitenkin vielä lukematon määrä keskisuuria ja pieniä yrityksiä, jotka osaltaan hoitavat sen, että kilpailuun perustuva markkinatalous rakennusallallakin vallitsee. Rakennusala on toi-

saalta myöskin alue, joka itsestään tuottaa huomattavan määrän elinkel-poista taimistoa yritystoimintaan, eli uusia rakennusyrityksiä syntyy vuosittain enemmän kuin alalta poistuu. Nähdäkseni kilpailu keskittymisestä huolimatta rakennusallalla on edelleen varsin kovaa. Ilman muuta konsernien kesken — väitetään, että konsernien sisälläkin kilpailaan, johon sisäiseen kilpailuun en kyllä pitemmän päälle henkilökohtaisesti usko. Jos tarkastellaan nimenomaan valtion osalainoitamaa tuotantoa, jossa kilpailumääräys on käytännöllisesti katsoen ehdoton, voidaan todeta, että keskittymisellä ei toistaiseksi ole ollut merkittäviä seurauksia. Kun asuntolainoitettujen rakennuskohteet yksikkönä jatkuvasti pienenevät, on suurilla konserneilla jopa vaikeuksia osallistua kilpailuihin ja menestyä pienempien joustavien ja nopealiikkeisten yritysten kanssa. Tosin asuntoja tuottavien konsernien sisällä on viime aikoina vastattu tähän haasteeseen ja kehitetty asuntotuotantosektoreita niin, että pienetkin kohteet pystyttäisiin jatkossa hoitamaan.

Keskittymisen on myöskin väitetty kaikenkaikkiaan kohottaneen rakentamisen hintatasoa. Jos asiaa ajatellaan valtion osalainoitettujen tuotannon ra-

kennuttajan kannalta, ei toistaiseksi tämän laatuista ilmiötä ole muutamia poikkeuksia lukuunottamatta esiintynyt. Edellä mainittu pienten ja keski suurten toimituskykyisten urakoitsijoiden suuri määrä ja toisaalta asunohallituksen varsin, joskus jopa liiankin, tiukka hintavalvonta on kyllä hoitanut hintatason kohtuullisuuden tällä alueella. Jos tarkastellaan vapaarahoitteista tuotantoa, niin sillä alueella kysyntä ja tarjonta ainakin pitkällä tähtäimellä hoitavat hintatason oikeaan kohtaan. Tällä hetkellä voidaan kyllä kysyä, onko suuri myymättömien asuntojen määrä seurauksena yhtäkkisestä hintatason noususta ja mitkä seikat ovat mainittuun hinnannousuun vaikuttaneet.

Kun tarkastellaan rakennusalan keskittymistä, ei pidä unohtaa alaan liittyviä muita sidosryhmiä. Välitystoiminta on jo varsin keskittynyttä, kun todetaan, että ns. pankkisidonnaisten välittäjien kautta kulkee suuri osa myytävistä

asunnoista ja onpa keskittymistä tapahtunut rahoittajapuolellakin, niin kuin jokainen varmasti tietää.

Kaiken edellä olevan pohjalla en kuitenkaan näe, että keskittyminen tässä vaiheessa asuntotuottajan ja varsinkin valtion asuntolainoittamaa asuntotuotantoa harjoittavan rakennuttajan kannalta olisi merkittävästi vaikuttanut nimenomaan kilpailutilanteeseen, johon keskittymisen eniten pelätään vaikuttavan. Myönteisenä seikkana voidaan todeta, että rakennuttajan on tietenkin aina helppo toimia vakavaraisen ja töistään sekä rakennusaikana että sen jälkeenkin vastaavan suuryrittäjän kanssa. Uskon, että asuntohallituksen ja myöskin rakennushallituksen harjoittama tiukka hintavalvonta suurelta osin torjuu epäiltyä keskittymisen päähaittavaikutuksia ja toisaalta ns. vapaarahoitteisella sektorilla vapaa markkinatalous kilpailu pitävät tilanteen hallinnassa.

Korjausrakentamisen tiellä useita esteitä

Johtaja A.-P. Miettinen
Asuntohallitus

Rakentamisen painopiste on nyt siirtymässä olemassa olevien yhdyskuntien parantamiseen ja täydentämiseen. Tarve suunnittelun yksilöllisyyteen kasvaa ja kustannustekijät tulevat laatuun vaikuttavina korostetusti esille. Nykyiseltä tuotantotekniikalta edellytetään sopeutumista entistä pienimuotoisempaan, vaihtelevampaan ja yksilöllisempään tuotantoon.

Korjausrakentaminen on siirtymässä vanhalla rakennustekniikalla rakennetuista kulttuurihistoriallisesti arvokaina pidettävistä kohteista tavanomaiseksi rakentamisen sektoriksi; raa'aksi rakentamiseksi, rakennustuotannon lohkoksi muun tulevaisuuteen suuntautuvan teollisuuden rinnalle.

Korjausrakentaminen tulee lähivuosina kohdistumaan 60—70 -luvulla rakennettuun asuntokantaan. 1990-luvulle tultaessa tulisi saada aikaisempina vuosikymmeninä rakennettujen talojen korjaustavoitteet toteutettua määrällisesti suuren ja perusparannustarpeeltaan erilaisen korjausvolyymien tieltä.

Rakennusten ja asuinympäristön rakenteellinen kulutuskestävyys on hyvä. Nopein vanheneminen tapahtuu käyttöominaisuuksissa. Käytön aktivointi ja parantaminen, käyttötarkoitusten muutosten pohtiminen ja ympäristöjen

toiminnallisten edellytysten kehittämisen tulevat nopeasti eteemme.

Korjausrakentamisen vaikutukset rakennusalan työllisyyden ylläpitämisessä ovat merkittävät.

Korjaushuollon organisointi ja siinä onnistuminen edellyttävät koko asuntokannan saattamista ohjelmoituun, toistuvana etenevään, suuria ja pieniä toimenpiteitä sisältävään sekä taloudellisesti että teknillisesti järkevästi suunniteltuun prosessiin.

Kehitystavoitteita

1. Ennen 60-lukua rakennettu puutteellisesti varustettu asuntokanta, joka sijainniltaan, toimivuudeltaan ja teknisiltä ominaisuuksiltaan on käyttökelpoista ja korjattavissa, perusparannetaan lähivuosina.
2. 1960—1970 -luvulla rakennettujen kerrostaloalueiden fyysistä ja sosiaalista ympäristöä sekä asuinrakennuksia parannetaan vastaamaan kehityksen edellyttämää tasoa, myös täydennysrakentaen.
3. Rakennuskanta saatetaan korjaus- ja huoltotarvetta vastaavan oikein jaksotetun korjaushuollon piiriin.
4. Kuntien hallintokuntaorganisaatiot

sopeutetaan huolehtimaan alueittaisen korjausrakentamisen monialaisista tehtävistä, kuten parannustoiminnan ohjaus ja ohjelmointi, kunnallistekniikka, palvelut, liikenne jne.

5. Korjausrakentamisen suunnittelu- ja toteutusjärjestelmiä kehitetään vastaamaan korjaustilanteen ja käyttäjän asettamia edellytyksiä.
6. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaista rakennuksista ja ympäristöistä pidetään ajanmukaista huolta.

Ongelmia korjausrakentamisessa

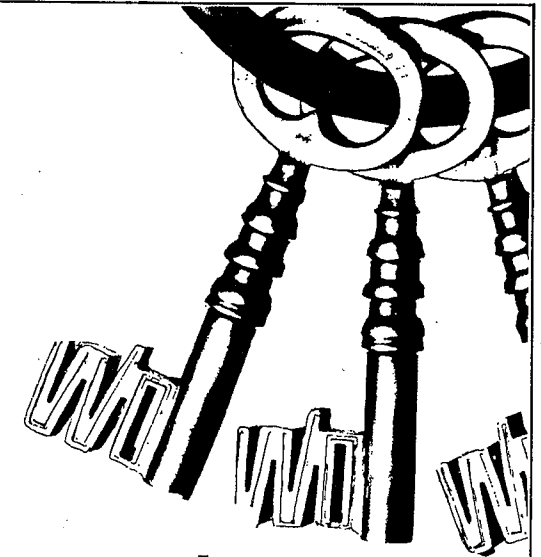
Jotta asetetut tavoitteet voitaisiin saavuttaa, on korjausrakentamisen tieltä poistettava ongelmalliseksi koettuja esteitä, jotka koskevat korjausrakentamista yleensä sekä erityisesti asuinrakennusten ja ympäristöjen parantamista.

1. Korjaustoiminnan tulevan volyymin arviointi on erittäin puutteellista. Kehittämistyö edellyttää rakennuskantaan kohdistuvien tarkkojen selvitysten käynnistämistä (talotyypit, ikäryhmät, rakennetavat, varustetaso jne.).
2. Toteutusorganisaatiot eivät ole kehittyneet ottamaan vastaan 90-luvulla mahdollisesti alkavaa uudenlaista korjausrakentamisen kautta. Asia koskee sekä kunnallisia että yksityisiä järjestelmiä. (Kunnalliset hallintokunnat, rakennuttajat, rakentajat, työntekijät, isännöintijärjestelmät, käyttäjät jne.)
3. Korjausrakentamisen teknologia on kehittymätöntä. On luotava laitteistoja, järjestelmiä, työmuotoja ja

-koneita, joiden avulla tehtävät toimenpiteet voidaan taloudellisesti toteuttaa.

4. Lainsäädäntö ei ota korjausrakentamisen järkevää, taloudellista ja käyttäjää palvelevaa toteutusta riittävästi huomioon. (Rakennuslainsäädäntö perusparannuslaki, asunto-osakeyhtiölaki, verotuskäytäntö jne.)
5. Rahoitusjärjestelmät eivät tue korjausrakentamista riittävästi. Korjausrakentamisen ja asuntojen perusparantamisen kasvaessa 90-luvulla edellytetään rahoitusmahdollisuuksien olennaista parantamista, jotta kasvava korjaustoiminta olisi mahdollista toteuttaa. (Vaiheittaisuus, ympäristön parantamisen tuki, ensisijaislainat, lyhytaikaiset lainat jne.)
6. Koulutus korjausrakentamisen eri osa-alueilla on puutteellista. Huono ammattitaito johtaa sekä suunnittelun, rakennuttamisen että toteutuksen osalta epätaloudellisiin ja epätarkoituksenmukaisiin korjaustoimenpiteisiin. (Luottamusmiehet, suunnittelijat, rakennuttajat, urakointi, työntekijät jne.)

Rakennetun ympäristön toteuttaminen vaatii kokonaisuudessaan aikaa useita vuosia. Virheellinen suunnittelulähtökohtien valinta ja epärealistisiin lähtöarvoihin perustuva päätöksenteko saattavat tuottaa sellaista tulosta, jonka lopullinen arviointi on mahdollista vasta sitten, kun virheet ovat valmiiksi rakennettuina kaikkien nähtävissä. Korjausrakentamista tukevat päätökset tulisi tehdä nyt mahdollisimman pian, jotta 90-luvulla alkava korjausrakentamisen uusi kausi ei johda kestävästi lopputuloksiin.



Turvallista asumista, osaavaa rakennuttamista, kokonaisvaltaista isännöintiä.



**Valtakunnallinen
vuokratulo-osuuskunta VVO**
Leankatu 3, PL 26, 00241 HKI
Puh. 90-145 211

Yli 20 vuotta valtakunnallista rakennuttamista



Pääkonttori:

Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki, puh. 90-578522 PL 6, 00321 Helsinki

Asuntomyymälä:

Kauppalantie 4, 00320 Helsinki, puh. 90-578522

Aluetoimistot:

Kaakkois-Suomen aluetoimisto:

Koulukatu 20, 53100 Lappeenranta, puh. 953-14870, 14869

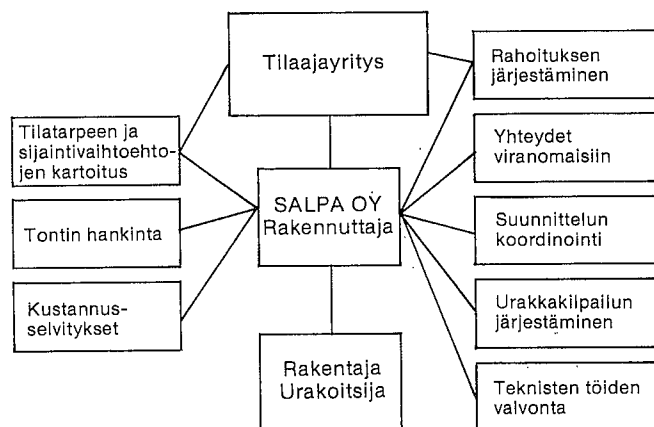
Länsi-Suomen aluetoimisto:

Yliopistonkatu 15 B 17, 20100 Turku, puh. 921-19708

Pohjois-Suomen aluetoimisto:

Kirkkokatu 5 B, 90100 Oulu, 981-12633, 220030

Asuntotuotannon lisäksi Salpa Oy:llä on edellytykset palvella liike- ja tuotantoelämää sekä julkisyhteisöjä mittavissakin rakennuttamis-kohteissa. Tässä toiminnassa ovat Salpa Oy:n valtteja rakennuttamisen vankka ammattitaito, suuri tonttivaranto, rahoitusmahdollisuudet sekä pysyvät kontaktit kuntiin ja viranomaisiin, keskusjärjestöihin, rahalaitoksiin ja muuhun liikemaailmaan. Yhteistyö tilaajayrityksen kanssa toimii seuraavasti:



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

**VANKKA AMMATTITAITO JA LAAJA OSAKASPOHJA
OVAT VALTTEJAMME.**

SALPA OY:N OSAKASLIIKKEET

- Rakennusliike B & K Oy
- Rakennusliike Evälahti Oy
- Rakennusyhtymä J. Halkola Oy
- Rakennusosakeyhtiö Hartela
- Insinööriyö Oy
- MNK-rakennus Oy
- 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
- Veräjämäen Investointi Oy



Postiosoite: PL 6 00321 Helsinki
Kätuoite: Pajuniityntie 3 00320 Helsinki
Vaihd 90-578522



SATO
— tuotantoa Keski-Suomessa
v:sta 1971



KESKI-SUOMEN SATO OY
Ailakinkatu 22
JYVÄSKYLÄ puh. 941 - 212 511

Asuntolainoitettun uustuotannon kustannukset ja niiden valvonta

Yli.ins. Jouko Kemppinen
Asuntohallitus

Perustan asuntohallituksen harjoittamalle kustannusvalvonnalle muodostaa asuntotuotantolain 3 §, joka edellyttää, että lainoitettavien asuntojen tulee olla sijainniltaan, pohjaratkaisultaan, teknisiltä rakenteiltaan ja varusteiltaan sosiaalisesti tarkoituksenmukaisia sekä hankinta- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia.

Asuntohallituksen harjoittama kustannusvalvonta on sen toiminnan alusta lähtien nojautunut em. asuntotuotantolain perusvaatimukseen. Asuntohallituksen tavoitteena on ollut toisaalta turvata mahdollisimman hyvä asuntojen laadullinen perustaso, mutta toisaalta estää tuhlailu ja epätarkoituksenmukainen kustannusten kohoaminen. Kysymys on siis laadun ja kustannusten optimoinnista. Aikaisemmin asuntotuotannon painopisteen ollessa määrällisten tavoitteiden toteuttamisessa kustannustekijät olivat korostetusti esillä. Viime vuosina mm. yhdyskuntien täydennysrakentamisen ja yleisen mielipiteen myötä ovat laadulliset tekijät nousset yhä enemmän esille.

Asuntohallituksen suunnitteluohjeet ja kustannusvalvontamenettely muodostavat perustan asuntolainoitettun tuotannon laatu- ja kustannusvalvonnalle.

Koska kustannusvalvonnan tarve on asuntotuotannossa tapahtuneiden muutosten johdosta selvästi siirtynyt etukäteen taohtuvaksi tavoitteelliseksi valvonnaksi ja ohjaukseksi, ei aikaisempi hintaneuvotteluvaiheen perustunut kustannusvalvontamenettely enää pystynyt täyttämään uudistuvan tuotannon vaatimuksia. Em. johdosta asuntohallitus siirtyi kustannusvalvonnassa vuoden 1983 koevuoden jälkeen vuonna 1984 ns. normaalihintamenettelyyn.

Normaalihintamenettelyn periaatteet

Menettely on kohdekohtaisen kustannusvalvonnan kannalta periaatteessa kolmivaiheinen.

- 1) Kustannuspuutteen eli ns. normaalihinnan määrittäminen
— normaalihinta (mk/asm²) muodostaa kohteen hyväksyttävän kustannustason. Sen määrittää asuntohallitus hakijalta ns. hankesuunnitelmaan ja hankeohjelman perusteella. Normaalihinta ilmoitetaan ehdollisen lainapäätöksen yhteydessä.
- 2) Suunnitelman taloudellisuuden testaus asetettuun normaalihintaan verrattuna

— suunnitelman mukainen kustannusarvio ei saa ylittää normaalihintaa. Suunnitelma taloudellisuuden testaus tulisi suorittaa jo luonnosvaiheessa vastuun ollessa ensisijaisesti rakennuttajalla

3) Rakennuskustannusten kohtuullisuuden arvostelu

— urakkatarjousten mukaiset tai perusturakoitsijan hyväksyttäväksi esittämät rakennuskustannukset eivät saa ylittää normaalihintaa.

Menettelyn perusteena on määrittää hankkeelle etukäteen puite, normaalihintaa, jonka toteutumista valvotaan hankkeen suunnitteluvaiheessa sekä lopuksi urakkatarjousvaiheessa.

Normaalihinnan asettaminen on asuntohallituksen kannalta tärkein kustannusvalvonnan väline. Hankkeelle määritetty normaalihintaa on asuntohallituksen kannanotto siitä, mitä kohteen rakennuskustannukset enintään saavat olla. Normaalihintaa ei siis ole kustannusennuste tai — arvio vaan kohteelle asetettu kustannuspiste, johon myös normaalilla suunnitteluratkaisulla ja urakkakilpailulla päästään. Menettelyn joustavuutta on lisätty hyväksymällä hankekohtaisesti eri alueilla n. 2—5 % normaalihintaylityksiä.

Asuntohallitus määrittää vuosittain normaalihintojen hyväksymisperusteet. Normaalihinnat vastaavat tasoltaan edellisten vuosien keskimääräistä käypää kustannustasoa kuitenkin siten, että niihin sisältyy n. 1—1,5 % ylimääräinen "väljyysvara", jolla estetään normaalihintatason muuttuminen liian kireäksi.

Normaalihintamenettelyn lähtökohdat laatuohjauksen kannalta

Koska normaalihintamenettelyllä on oleellinen merkitys aravatuotannon laatuun, on seuraavassa koottu eräitä menettelyn keskeisiä lähtökohdita suunnittelun ja laadun ohjauksen kannalta:

- Normaalihinnat vastaavat keskimääräistä käypää urakatuotannon kustannustasoa. Ylimääräistä väljyyttä on vain vähän (n. 1—1,5 %), koska sen muuttaminen, laaduksi olisi käytännössä kuitenkin vaikeaa tai mahdotonta.
- Hankekohtaisesti voidaan sen sijaan antaa laatulisiä silloin kun hakija hankesuunnitteluvaiheessa on selvästi ohjelmoinut laatuavoitteet ja ne ovat perusteltuja
- Laatuavoitteet tulee hankekohtaisesti olla järkeviä, ts. kaikkea "kaunista" ei voi saada hankkeeseen. Näin estetään kustannustekijöiden kumuloituminen samaan hankkeeseen.
- Normaalihinnan lisäksi suunnittelulle ei aseteta taloudellisuuden suhteen muita rajoituksia vaan yksittäiset suunnitteluratkaisut ovat vapaasti valittavissa lisäten siten periaatteessa suunnittelun vapausastetta.
- Menettelyssä pyritään varmistamaan suunnitelman hyväksymiskelpoisuus ennen urakkakilpailua ja välttämään siten turhaa suunnittelua. Menettely asettaa suunnittelijakunnalle entistä suuremmat vaatimukset tuleehan suunnittelijan pysytävä (tarvittaessa kustannussuunnittelun tuloksia apuna käyttäen) tuottamaan halutun taloudellisuustason mukainen suunnitelma. Menettely ja

suunnittelijoiden kannalta myös tasapuolinen, koska se pakottaa kaikki samoihin kustannuspakotteisiin.

- Aravarakentamisessa on kyse sosiaalisesta asuntotuotannosta, mikä tulee myös suunnittelussa tiedostaa. Aravatuotantoon eivät kuulu siten esim. ylimääräiset ulokkeet, nurkat, mutkat tms. "ulkonäköhaihatukset".
- Suunnitteluratkaisun kalleus ei oikeuta normaalihinnan korotukseen, vaan ratkaisua tulee ohjata niin, että suunnitelma saadaan taloudellisuudeltaan normaalihinnan mukaiseksi.
- Normaalihintamenettelyn tavoitteena on kehittää laatuastoa, mutta siten, että hallitaan sen kustannusvaikutukset eli panostetaan suunnitteluun, mutta ohjataan sitä. On helppo suunnitella halpa minimiratkaisu ja kohtalaisen yksinkertaista laadukas ja kallis, mutta vaativa ja haastava tehtävä laatia molempien näkökantojen suhteen hyväksyttävä suunnitelma.

Kustannusvalvonnan taloudellinen merkitys

Asuntolainoitettujen yhtiömuotoisten kerros-, rivi-, ja pientalojen tuotantomäärä on viime vuosina ollut n. 15.000 asuntoa/vuosi vastaten vuoden 1985 hintatasossa hankinta-arvoltaan noin 3,5 miljard.mk. Asuntolainoitettujen tuotannon kustannusvalvonnan kansantaloudellinen merkitys on varsin huomattava. Asuntohallituksen harjoittaman kustannusvalvonnan välittömäksi ja välilliseksi vaikutukseksi on arvioitu vuositasona n. 300—400 milj.mk. Kustan-

nusvalvonnan ansiosta saa arava-asukas asuntonsa siis n. 10 % halvemmalla kuin samantasoinen vapaarahoitteen asunnon. Alueelliset erot ovat tosin suuret. Yleensä aravatuotannon hintaero vapaarahoitteen tuotantoon verrattuna on sitä suurempi mitä suurempi paikkakunta on. Viimeaikainen hintakehitys on johtanut toisaalta eräillä paikkakunnilla siihen, että aravatuotannon ja vapaarahoitteen tuotannon hintaero on kaventunut tai poistunut kokonaan.

Kustannusvalvonta delegoinnin kannalta

Seuraavassa tarkastelussa on delegointia käsitelty suppeasti kustannusvalvonnan kannalta. Kustannusvalvonnan osalta on jouduttu rajautumaan vain periaatteisiin.

Mikäli yhtiömuotoisten kerros-, rivi-, ja pientalohankkeiden suunnitelmien ja kustannusten valvontaa delegoitaisiin kuntatasolle, on kustannusvalvonnan kannalta oleellista se, miten delegointi suoritetaan. Peruslähökohtana delegointitilanteessa tulisi olla se, että keskusvirastokeskeisen suunnittelun ja kustannusten valvonnan "taso" ei saa laskea. Ts. delegointi ei saisi heikentää asuntojen laatuastoa eikä nostaa kustannuksia.

Kustannusvalvonnan kannalta em. vaatimus täyttyy ilmeisesti ainoastaan silloin, kun valtion viranomaisen kävisi läpi ns. hankesuunnitelmat ja määrittäisi hankekohtaisesti hyväksyttävän enimmäiskustannuspuitteen hankkeelle sekä lisäksi tarkistaisi ja ohjaisi hankesuunnitelmien laatua (arkkitehti). Hankesuunnitelman jälkeisen suunnittelun ja kustannusten valvonnan ja ohjauk-

sen hoitaisi sen jälkeen paikallistaso. Menettelyssä rakennuttajat edellytettiin noudattamaan hankesuunnitelmasa antamia tietoja.

Edellä esitetyn kaltaisella menettelyllä pystyttäisiin varmistamaan se, että nykyisen keskusvirastokeskeisen kustannusvalvonnan tuoma erittäin huomattava kansantaloudellinen kustannussäästö (300—400 milj.mk/vuosi) säilyisi pääosin myös delegointitilanteessa.

Mikäli delegointi suoritettaisiin omakotitalojen tapaan siten, että kaikki hankekohtaiset tehtävät siirrettäisiin kuntatasolle vaarantuu hyvän ja oikeudenmukaisen kustannusvalvonnan toteutuminen. Mikäli kunnat määrittäisivät hankekohtaisen normaalihinnan valtion viranomaisen määrittämien vuosittaisen hyväksymisperusteiden mukaan, saattaisivat kuntakohtaiset erot olla huomattavat. Lisäksi esim. perustajaurakointikohteissa tulisivat kunta-kohtaiset tulkintaerot mm. suunnitelmien laatutason ja normaalihinnan välillä olemaan suuret. Täydellisellä delegoinnilla vaarantuisi siten nykyisen kustannusvalvonnan peruslähtökohtana pidetty tasapuolisuus. Lisäksi se saattaisi nostaa aravakohteiden kustannustasoa huomattavasti (omakotitalohankkeiden delegointi nosti suunnitelmien kallistumisen kautta kustannustasoa).

Luonnollisesti kustannusvalvonta- ja normaalihintamenettelyä voidaan karkeuttaa siten, että se ottaisi huomioon vain erät perustekijät (huonetilaohjelma, hankekoko, perustamisolosuhteet) ja siten pienentäisi hankekohtaista tulkintaeroa eri kunnissa. Kuitenkin käytännössä karkeutettu menettely saattaisi asettaa hankkeet laadullisesti eri-

laiseen asemaan ja heikentää erityisesti niiden hankkeiden laatutasoa, joissa esim. karkealla menettelyllä normaali-hinnassa ole voitu ottaa huomioon kaikkia kustannuksiin vaikuttavia laatu- yms. tekijöitä. Toisaalta karkeutettu menettely, mikäli siinä ei lisättäisi normaalihintoihin väljyyttä saattaisi vaarantaa kustannusongelmien johdosta hankkeiden toteutettavuutta.

Toteutunut rakennuskustannuskehitys 1980-luvulla

Hyväksytyt aravakohteiden keskimääräiset rakennuskustannukset ovat nousseet voimakkaasti 1980-luvulla. Toteutunut kustannuskehitys 1980-luvulla on ollut rakennuskustannusindeksikehityksen verrattuna n. 2—3 %/vuosi nopeampaa. Niinpä vuonna 1985 hyväksytyt keskimääräiset aravatuotannon rakennuskustannukset olivat reaalisesti n. 16-17% korkeammat kuin vuonna 1979.

Myös tonttikustannukset ovat 1980-luvulla nousseet voimakkaasti erityisesti suurissa keskuksissa aiheuttaen hankinta-arvoksi lisäksi n. 1—2 %:n reaalisesta kasvun 1980-luvulla.

1986 liikkeelle lähteävän urakkakilpailun aravakohteen keskimääräiset rakennuskustannukset koko maassa ovat n. 3 850 mk/asm² ja hankinta-arvo, joka sisältää myös tonttikustannukset n. 4 000 mk/asm². Reaalinen kustannusnousu 1970-luvun lopulta on ollut n. 600 mk/asm².

Tarkasteltaessa 1970-luvun kustannuskehitystä merkillepantavaa on vuosien 1974—75 korkeasuhdanteen aiheuttama voimakas kustannusnousu ja sen jälkeen tapahtunut selvä teaalisesti laskeva kustannuskehitys.

1980-luvun voimakkaan kustannuskehityksen syyt johtuvat toisaalta suunnitelmien jatkuvasta kallistumisesta ja toisaalta reaalisesti kohonneesta tarjoushintatasosta sekä kohonneista rakennuttajakustannuksista. Suunnitelmien kallistuminen on johtunut mm. asuntohallituksen uudistuneista suunnitteluohjeista, uusista viranomaismääräyksistä, kohteiden pienimuotoistumisesta ja ympäristöllisten arvojen korostumisesta suunnittelussa. Suunnitelmien kallistuminen on ainakin osittain ollut hallitsematonta.

Aravakohteiden tarjoushintataso nousi 1980-luvun alussa voimakkaasti, mikä osaltaan johtui 1970-luvun lopun alhaisesta tarjoushintatasosta. Tarjoushintataso laski 1983 varsin selvästi, mutta kääntyi jälleen nousuun 1984 alkaen.

Myös rakennuttajakustannukset ovat reaalisesti nousseet 1980-luvulla. Syynä tähän ovat olleet kasvaneet rakennuttaja- ja suunnittelupalkkiot.

Aravakohteiden kustannuskehitys on ollut myös normaalihintamenettelyn käyttöaikana 1984—85 voimakasta ylittäen molempina vuosina indeksikehityksen (5—6 %/vuosi) n. 2—2,5 %-yksiköllä. Indeksikehitystä nopeamasta kustannuskehityksestä ko. vuosina selittää normaalihinnassa huomioon otettavien tekijöiden (esim. olosuhdetekijät, talotyypit tai ohjelmoidut laatuvaatimet) kallistuminen n. 30—50 % ja muut tekijät so. suunnitelmien, urakkahintojen tai rakennuttajakustannusten kallistuminen n. 50—70 %.

Ilman asuntohallituksen varsin tiukkaa kustannusten hyväksymismenettelyä kustannusnousu olisi ollut em. vuosina vielä huomattavasti voimakkaampi.

Merkit viittaavat siihen, että 1986 aikana aravakohteiden kustannuskehitys jatkuu edelleenkin voimakkaana.

Normaalihintojen ja rakennuskustannusten vertailu vuosina 1984—85

1984 urakkakohteiden hyväksytyt rakennuskustannukset alittivat normaalihintatason keskimäärin n. 1,5 % vastaten asuntohallituksen asettamia tavoitteita normaalihintojen väljyytason suhteen. Urakkatarjousten mukaiset "anotut" rakennuskustannukset olivat vuoden 1984 aikana keskimäärin normaalihintatason mukaiset. Kohteita, joiden rakennuskustannuksia ei voitu suoraan hyväksyä urakkatarjousten mukaisina oli vajaa 30 % kaikista kohteista. Ko. kohteet olivat yleensä suunnitelmiltaan epätaloudellisia ja usein vielä varsin helposti normaalihintatasolle ohjattavissa.

1985 urakkakohteiden hyväksytyt rakennuskustannukset olivat koko maassa keskimäärin normaalihintatason mukaiset ja pääkaupunkiseudun ulkopuolisella alueella alittivat normaalihintatason keskimäärin n. 0,4 %.

Suurin syy normaalihintatason ylitykseen löytyy suunnitelmien kalleudesta. Rakennuttajat ovat selvästikin laiminlyöneet suunnitelmien taloudellisuuden ohjauksen ja vieneet liian kalteita suunnitelmia urakkakilpailuihin. Useissa tapauksissa suunnitelmien kalleustaso saattoi ylittää 5—20 % normaalihintapuitteen. Ylikalleiden suunnitelmien ohella myös kohonnut tarjoushintataso aiheutti eräillä alueilla kustannusongelmia. Erityisesti pääkaupunkiseudulla ja Jyväskylässä tarjoushinnat kohosivat huomattavasti. Myös

esim. Kymeen ja Vaasan läänissä oli havaittavissa muuta Suomea enemmän korkeita tarjoushintoja.

Arvioitu kustannuskehitys vuonna 1986

1986 aikana rakennuskustannusindeksi tulee nousemaan n. 4 %. Kun lisäksi otetaan huomioon asuntohallituksen 26.2.1986 hyväksymät 1986 normaalihintaperusteet ja muut suunnitelmiin ja kustannuksiin kohdistuvat kustannuspaineet, tulee aravaehtoisten kustannuskehitys vuonna 1986 olemaan n. 6—7 %, mikä ylittää huomattavasti yleiset inflaatiotavoitteet.

Verrattaessa 1986 normaalihintaperusteita 1985 perusteisiin ovat oleelliset muutokset seuraavat:

- huoneilojen normaalihintojen on korotettu keskimäärin n. 1,5 % -yks. yli indeksikehityksen (poistettu liika kireystaso)
- yksinomaan pienhuoneistoja sisältävien hankkeiden osalta normaalihintatasoa (talokoon kustannusvaikeus) on korotettu 1—3 %-yksikköä
- alueellisen sijainnin rakentamisen kalleuseroja on tarkistettu siten, että alhaisen kustannustason alueiden aluevähennykset (-2 %) on poistettu ja korkean kustannustason alueiden osalta on aluelisää korotettu pääkaupunkiseudulla 2 %-yksikköä (uusi aluelisä 10—12 %) ja pääkaupunkiseudun lähiympäristössä 0-2 %-yksikköä.

Pääkaupunkiseudun kohonneet kustannukset

Pääkaupunkiseudun rakennuskustan-

nusten taso on tunnetusti muuta Suomea korkeampi. Lisäksi alue on oleellisesti muuta Suomea suhdanneherkempi, mikä aiheuttaa alueen hintatasolle voimakasta kausivaihtelua. Syyt alueen pysyvästi poikkeuksellisen korkealle kustannustasolle löytyvät asuntohallituksen tuotannon osalta osaksi suunnitelmista (kaava, talosuunnittelu) ja huonoista perustamisolosuhteista, mutta suurelta osin kuitenkin alueen rakentamisen kalleudesta, mikä näkyy korkeina tarjoushintoina. Alueen rakentamisen kalleuden johdosta 1983—85 on normaalihintoihin hyväksytty 8—10 % aluelisä. Ko. lisäkustannus selittyy pääosin alueen korkeammasta panoshintatasosta.

1982—84 vallitsi pääkaupunkiseudulla alhainen tarjoushintataso. Ko. vuosina saatiinkin aravatuotannon vanha 1980-luvun alun kustannustaso-ongelmista syntynyt summa pääosin purettua ja vuositasolle hyväksyttiin n. 3 000 asunnon rakennuskustannukset. Edullisesta tarjoushinta-olosuhteesta sekä samanaikaisesti tapahtuneesta suunnitelmien taloudellisuuden ohjauksen tehostamisesta johtuen hyväksytyt rakennuskustannukset olivat yleensä kohtuullisella tasolla.

Loppuvuodesta 1984 lähtien pääkaupunkiseudun kustannustaso on kohonnut voimakkaasti. Kun alueen urakatarjousten mukainen keskimääräinen "anottu" kustannustaso v. 1983 alitti 0,3 % ja v. 1984 ylitti 0,7 % normaalihintatason, ylittyi normaalihintatason alkuvuodesta 1985 n. 3,5 % alkusyksystä 1985 n. 8 % ja loppuvuodesta 1985 ja alkuvuodesta 1986 jo n. 13 %. Yksittäisissä kohteissa ylitys on voinut olla huomattavastikin suurempi. Kustannustason nousu on ollut siten erit-

täin jyrkkä ja tapahtunut lyhyessä ajassa. Tarjouskäyttäytymisen näin rajua muutosta on vaikea selittää.

Rakentajien puolelta on esitetty pääsyyksi edellisten vuosien tappiolliset urakointikohteet, joiden varoittamina yritykset ovat kohottaneet tarjoushintatasoaan. Osasyynä lienee myös voimakas rakentamisen määrä alueella, myös yritystojen kautta tapahtuneella keskittymisellä lienee oma merkityksensä.

Aravatuotannon jatkuvuuden varmistamiseksi asuntohallitus on syksystä 1985 lukien hyväksynyt alueen urak-

kakilpailukohteissa jopa 5—6 % normaalihintatason ja em. joutorajan käyttönotolla syksyllä 1985 saatiin vuonna 1985 hyväksyttyä n. 2 800 asunnon rakentamiskustannukset pääkaupunkiseudulla.

1986 osalta on asuntohallituksen normaalihintaperusteita tarkistettu siten, että pääkaupunkiseudun aluelisää on korotettu 2%-yksikköä ja em. joutorajat on pidetty ennallaan. Huolimatta tapahtuneesta asuntohallituksen vastaantulosta näyttää siltä, että ellei tarjoushintatasossa tapahdu laskua,

LÄÄNIALUE	Keskim.hanke		Normaalihinta		Rakennuskust.		Erotus Vas-			
	asm ²	Keski-pinta-ala	Perus-NH	Muut tekijät	NH YHT. (A)	Ano-mus	Hyväk-syitty (B)	NH-hyväk-sytyt rak.kust.		
(B—A)										
Vaasa	680	51	3720	+	80 3800	3825	3745	- 55	- 1,5	- 4,5
Oulu	855	58	3725	+	90 3725	3755	3720	- 5	- 0,1	- 4,1
P-Häme	1120	59	3610	±	60 3670	3640	3630	- 40	- 1,1	- 2,3
Mikkeli	660	55	3685	+	115 3800	3820	3765	- 35	- 1,0	- 1,6
Lappi	730	59	3625	+	240 3865	3830	3800	- 65	- 1,6	- 1,5
E-Häme	960	52	3725	+	140 3865	4065	3900	+ 35	+ 1,0	- 1,2
Kuopio	940	57	3655	+	140 3795	3865	3770	- 25	- 0,7	- 0,6
P-Karjala	800	56	3655	+	140 3795	3860	3810	+ 15	+ 0,4	- 0,4
K-Suomi	640	53	3685	+	175 3860	3855	3800	- 60	- 1,6	- 0,3
Muu Uusimaa	850	58	3630	+	275 3905	4070	3955	+ 50	+ 1,2	- 0,3
Vars.-Suomi	870	65	3555	+	190 3745	3875	3770	+ 25	+ 0,7	0
Satakunta	830	57	3645	+	80 3725	3695	3635	- 90	- 2,5	+ 0,4
Kymi	840	55	3665	+	125 3790	3885	3825	+ 35	+ 0,9	+ 1,0
Pääkaupunkiseutu	3010	60	3590	+	650 4240	4465	4375	+ 135	+ 3,1	- 0,5
Koko Suomi	995	57	3645	+	180 3825	3895	3825	0	0	- 1,4
Pääkaupunkiseudun ulkop. Suomi	830	57	3650	+	135 3785	3840	3770	- 15	- 0,4	- 1,4

Hyväksytyjen vuoden 1985 urakkakilpailukohteiden rakennuskustannusten ja normaalihintojen alueittainen vertailu (keskiarvot), kustannustaso kokonaisindeksi 147,0.

1986 hyväksytyjen arava-asuntojen määrä pääkaupunkiseudulla jää selvästi alle ministeriöryhmien asettaman 3 000—3 500 asunnon tavoitteen.

Alkuvuodesta 1986 liikkeelle lähtevän urakkakilpailun pääkaupunkiseudun aravakohteen keskimääräiset rakennuskustannukset ovat n. 4 500 mk/asm² ja hankinta-arvo, joka sisältää myös tonttikustannukset oma tontti n. 5 200 mk/asm².

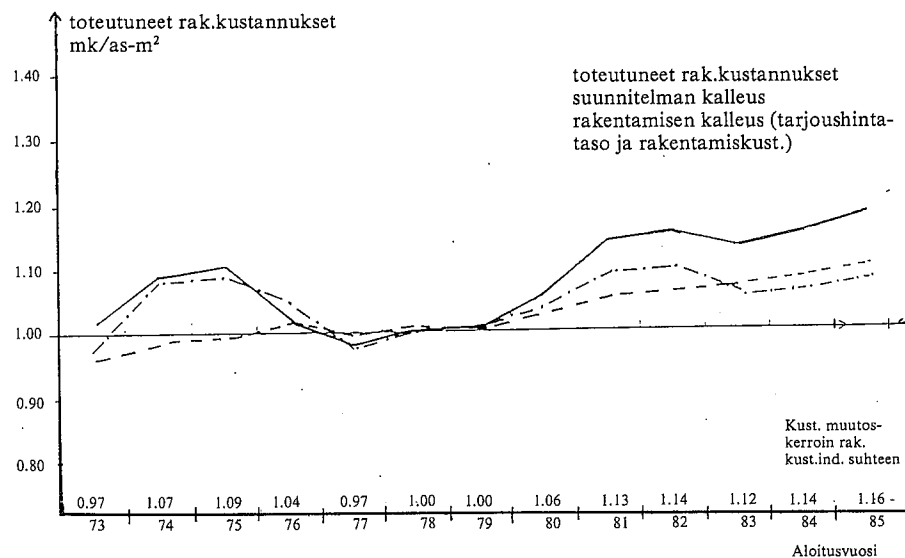
Aravakustannuskriisi

Samanaikaisesti kun aravahankkeiden kustannuskehitys on jatkunut ja jatkuu edelleen voimakkaana on vapaarahoitteen uudistuotannon sekä vanhojen asuntojen myyntihinnat kääntyneet monilla paikkakunnilla vuoden 1985 ai-

kana reaaliin laskuun. Vanhojen asuntojen keskimääräinen myyntihintataso alittikin lähes koko Suomessa aravauudistustuotannon hintatason, monilla paikkakunnilla huomattavastikin.

Em. trendi yhdistettynä yleiseen matalaan inflaatiotasoon ja -odotuksiin on johtanut siihen, että aravatuotanto on ajautumassa kustannuskriisiin. Mainituista syistä myös aravaomistusasunnoilla alkaa olla myyntivaikeuksia ja useiden kohteiden aloitusta on myyntiongelmien johdosta siirretty. Useilla paikkakunnilla arava- ja vapaarahoitteisten asuntojen myyntihintaerot ovat kaventuneet ja ottaen huomioon "laaturerot" jopa poistuneet.

Vaikka kohonnut hintataso on vain osasyys mainittuihin myyntivaikeuksiin, tulisi nousevaan kustannuskehitykseen kuitenkin puuttua, ja nopeasti.



Asuntohallituksen hyväksymät keskimääräiset rakennuskustannukset ja kustannuskehityksen syyt 1973...85 (Pääkaupunkiseutu ei mukana). Kustannukset ilmoitettu suhteellisina rakennuskustannuskehitykseen verrattuna, kun vertailutasona (1.00) 0- vuoden 1979 rakennuskustannukset. Lähde: Rakennuskustannustensuhdannekehitys pääkaupunkiseudulla.

Espoon SEPÄNKYLÄ

Kauniaisten etelärajan välittömässä tuntumassa

Rakennusliike Mauri Rätty Oy rakentaa vuoteen 1988 mennessä neljälle asunto-osakeyhtiölle yhteensä 130 huoneistoa omille tonteilleen. Rakentaminen on jo alkanut.

Ensimmäisenä valmistunut lokakuussa 1985

AS. OY MÄKIPEURA

Peuramäentie 1. Talot ovat rivi- ja paritaloja.

Huoneisto-ohjelma:
 4 h + k + s 87,0 m² 5 h + k + s 114,0 m²
 4 h + k + s 90,0 m² 5 h + k + s 114,5 m²

Rakentaja, myynti ja esittely:
 rakennusliike **MAURI RÄTTY OY**

Rahoitus:
KANSALLIS-OSAKE-PANKKI

Kuusisaarentie 26, 00340 HELSINKI
 puh. (90) 480 211

Jo yli 90.000 SATO -kotia

MERKKI-TUOTTEENA SUOMALAINEN KOTI

HELSINGIN SATO OY
 KUPARITIE 1,
 00440 HELSINKI 44, PUH. 562 4044

SATO maan suurin asuntotuottaja

KESKUS-SATO OY — SATO-YHTIÖT

Ammattimaiselle rakennuttajalle asetettavat perusvaatimukset ovat

- ehdoton ammattitaito
- riippumattomuus valittaessa suunnittelijoita ja käytössä urakakilpailuja
- sekä vakavaraisuus, joka vastuukyknä turvaa työn tilaajan ja ostajat taloudellisilta riskeiltä.

Suomen suurin ammattimainen asuntorakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet vuoden 1985 loppuun mennessä yhteensä 92.659 asuntoa. SATO onkin Suomen suurin ammattimainen asuntorakennuttajaorganisaatio.

Tuotanto jakautuu yli 200:aan kaupunkiin ja kuntaan eri puolilla Suomea. — Noin 70 % asuntotuotannosta on valtion osalainoittamaa.

Erikoiskohteiden rakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet asuntojen ohella satojatuhansia neliöitä erilaisia liike- ja palvelukeskuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia, lastentarhoja, paloasemia, kouluja, oikeustalon, seurakuntakeskuksen, pienteollisuustiloja, palvelutaloja ja nuorisokeskuksia — erilaisia tiloja terveyskeskuksista, kirjastoista, ravintoloista ja linja-autoasemista valmiiksi sisustettuun kirkkosaliin.

Ulkomaantoiminta

- Tallinnan Valuuttamyymälä, Tallinna
- KOLOSS-projekti (perunanjalostustehdas), Moskova
- WC-paperirullatehdas, Kamennogorsk
- sekä viiden teollisuushallin suunnittelu ja materiaalityömitukset Neuvostoliittoon.

Tehtäväkenttä

SATO-yhtiöt ovat rakennuttajayhtiöitä, joiden tehtäväkenttään sisältyvät mm:

- rakennusmaan ja -tonttien hankinta ja niiden saattaminen rakennuskelpoiseksi
- alue ja talosuunnittelun hoito ja koordinointi
- rahoituksen järjestäminen ja asuntosäästännän aktivointi
- erilaiset hallinnolliset tehtävät ja viranomaisyhteydet
- urakkakilpailujen järjestäminen ja rakennustöiden valvonta
- markkinointi
- kokonaisvastuu toteutuksesta.



LUOTTAMUKSESI ARVOINEN



AMMATTITAITOA JA KOKEMUSTA RAKENNUTTAJATEHTÄVISSÄ

SATO-konserniyhtiöt		
Keskus-Sato Oy	Helsinki	90-5624044
Helsingin Sato Oy	Helsinki	90-5624044
Kaakkois-Suomen Sato Oy	Kouvola	951-10788
Kainuun Sato Oy	Kajaani	986-25578
Karjalan Sato Oy	Joensuu	973-126777
Kemijärven Sato Oy	Kemijärvi	9692-11841
Keski-Suomen Sato Oy	Jyväskylä	941-212511
Oy Kokkolan Sato Ab		
c/o Pohjanmaan Sato Ab	Seinäjoki	964-143133
Lapin Sato Oy	Rovaniemi	960-17684
Lohjan Sato Oy		
c/o Helsingin Sato Oy	Helsinki	90-5624044
Oulun Sato Oy	Oulu	981-223277
Pieksämäen Sato Oy		
c/o Keski-Suomen Sato Oy	Jyväskylä	941-212511
Pohjanmaan Sato Oy	Seinäjoki	964-143133
Riihimäen Sato Oy		
c/o Helsingin Sato Oy	Helsinki	90-5624044
Saimaan Sato Oy	Lappeenranta	953-52270
Sato-arkkitehdit Oy	Helsinki	90-5624044
Savon Sato Oy	Kuopio	971-124444
Seinäjoen Talokeskus Oy	Seinäjoki	964-140125
Talokeskus Vaasan Sato Oy	Vaasa	961-114869
Tampereen Tasa Oy	Tampere	931-33111
Turun Sato Oy	Turku	921-20133
Vakka-Suomen Sato Oy	Uusikaupunki	922-23697

Nuorison asumistavoitteet mahdollisuuksien rajaamina

Jorma Holopainen,
Suomen Gallup Oy

Nuorten ikäluokkien kehitys

Nuorten ikäluokkien (15—24 vuotiaat) määrä kääntyi laskuun 1970-luvulla. Tulevina vuosina nuorten määrä vähennee jatkuvasti. Vuonna 2000 nuoria on ennusteen mukaan enää 630.000.

	15—24 vuotiaat
v. 1970	870.000 nuorta
v. 1980	760.000 nuorta
v. 1990	650.000 nuorta
v. 2000	630.000 nuorta

Asuntotuotannon kehitys

Valmistuneiden asuntojen määrä on laskenut jatkuvasti 1970-luvun puolivälistä lähtien. Nykyinen asuntotuotanto on noin 50.000 asuntoa vuodessa, kun taas vuonna 2000 rakennetaan 25.000—30.000 uutta asuntoa.

Vähentyneen asuntotuotannon sijaan ennustetaan korjausrakentamisen määrän lisääntyvän tulevina vuosina (Rakentaminen 2000 -tutkimus).

Asuntotuotannon lasku on kohdistunut yksinomaan kerrostaloasuntoihin. Suuntaus asuntotuotannossa on kääntynyt pientalovaltaiseen suuntaan.

Samanaikaisesti pienten asuntojen, 1—2 huonetta, osuus on jatkuvasti vä-

hentynyt. Omistusasuntojen osuus on puolestaan nousussa ja niiden osuus on nykyisin lähes kaksi kolmasosaa.

Valtio ja kunnat ovat lisänneet huomattavasti lainoittamiensa vuokra-asuntojen määrää 1970- ja 1980-luvuilla. Tästä huolimatta vuokra-asuntojen väheneminen koskee ensisijaisesti pieniä asuntoja.

Nuorten asumistavoitteet kohdistuvat juuri pieniin vuokra-asuntoihin.

Nuorten asumisolot

Nuoret asuvat nykyisin pitkään vanhempiensa taloudessa. Vanhempien taloudesta irtaudutaan yleensä vasta yli 20-vuotiaina. Alle 20-vuotiaista 90 % asui vanhempien perheessä, joskin osa heistä asuu tilapäisesti opiskelun tai muun syyn takia osan vuotta kodin ulkopuolella.

Asuu vanhempiensa luona	%
15—19 vuotiaat	93
20—24 vuotiaat	52
15—24 vuotiaat	63
25—29 vuotiaat	16

Nuoret asuvat vanhempien luona pitkään myös monissa muissa maissa.

Suomi sijoittuu 15 maan vertailussa keskipaikkeille. Kaikkein pisimpään vanhempien luona asutaan Japanissa. Ruotsissa ja USA:ssa irtaudutaan kodista nuorimpina.

Asuu vanhempiensa luona
18—24 vuotiaat

	%
Suomi	63
EEC-maat yhteensä	62
Japani	72
USA	50
Ruotsi	49

Lähde: The Young Europeans,
Bryssel 1982

Kotona asuvat nuoret asuvat voitto-puolisesti vanhempien omistusasunossa (80 %). Itsenäisesti asuvien nuorten ensimmäinen asunto on useimmiten vuokra-asunto. Itsenäiset nuoret asuvat etupäässä 1—2 huoneen kerrostaloasunossa. Omistusasunto tulee nuorten ulottuville vasta 25:n ikävuoden jälkeen. Nuoret asuvat ahtaammin kuin muu väestönosa. Yksinasuminen on verraten harvinaista nuorten keskuudessa. Nykyisessä asuntotilanteessa yksin asuminen onkin harvojen nuorten etuoikeus.

Nuorten muuttoaikeet

Kotona asuvista 16—25 vuotiaista nuorista 60 % suunnittelee muuttavansa pois vanhempien kodista kolmen vuoden aikana. Vuoden sisällä muuttoaikeita on noin 150.000 nuorella. Puolet muuttoaikeista suuntautuu vuokra-asuntoihin, neljäsosa omistusasuntoihin ja neljäsosa opiskelija- tai muun tyyppiiseen asuntoon. Nuorten tarpeiden tyy-

dyttämiseksi tarvittaisiin vuodessa noin 50.000 pientä vuokra-asuntoa. Tutkimuksen mukaan nuorten haluaisivat muuttaa vanhempiensa kodista aikaisemmin kuin nykyisin tapahtuu. (Tutkimus nuorten muuttoaikeista, Suomen Gallup Oy 1986.)

Oman asunnon ostaminen

Nuoret kokevat omistusasunnon hankkimisen ensimmäiseksi asunnokseen usein ylivoimaisen vaikeaksi. Nuorten mielestä oman asunnon hankkimista vaikeuttavat eniten seuraavat tekijät:

- * asuntojen hinnat liian kalliita nuorille
- * yhteiskunta ei huomioi nuorten asuntotarpeita
- * pieniä asuntoja rakennetaan liian vähän
- * pankkien luotonantopoliittikka
- * verotuslainsäädäntö
(Suomen Gallup Oy, 1986)

Nuorten asumistavoitteet ja tarjolla olevat mahdollisuudet

Kunnolliset asumisolot ovat tärkeä tekijä nuorten elämässä. Kysyttäessä nuorilta mitkä tekijät vaikuttavat eniten nuorten tyytyväisyyteen ja mielenalaa, asunto nousee kaikkein tärkeimpien tekijöiden joukkoon. Kolme tärkeintä tekijää olivat:

- * suhde vanhempiin
- * työelämän näkymät
- * asuntotilanne

Kaikista 18-24 vuotiaista nuorista vain kolmasosa kokee oman asuntotilanteensa hyväksi.

Nuoren ensimmäisen asunnon han-

kinta-aiheet kohdistuvat pieniin vuokra-asuntoihin. Yhteiskunnan kehitys ja nykyinen asuntotuotanto kulkevat vastakkaiseen suuntaa nuorten muuttoaikeiden kanssa. Alivuokralla asuminen

ei kuulu nyky-yhteiskunnan elämän muotoon. Asuntotuotanto suuntautuu pientalo- ja omistusasuntoihin. Nuorten asumistavoitteet ovat ristiriidassa nykyisen kehityksen kanssa.

Edullista lainaa jopa 30.000 mk! Pikaluottokortilla Helsingin Säästöpankista.



Helsingin Säästöpankki

Rakentamisen vuoteen 1986

RAKENTAVASTI
1986
HUOMISPÄIVÄÄN

Lauri Tarasti
Kansliapäällikkö
Ympäristöministeriö

Suomen Konsulttitoimistojen Liiton vuosipäivätilaisuudessa lokakuussa 1985 totesin, että ”hyvin suunniteltu on puoliksi tehty”, mutta mitä jos tuo puolisko jo onkin valmiina. Käsitökseni mukaan olisi aika tunnustaa, että osa rakennettua ympäristöämme on jo olemassa (esim. tie- ja rautatieverkosto, vesivoimalaitokset yms.). Kaikessa rakentamisessa olisikin mietittävä tasapuolisin ehdoin, kummin tehdään: korjataanko ja parannetaanko vai puretaanko ja uudisrakennetaanko?

Tähän näkökulmaan uudisrakentajat vastaavat vihaisesti: Suomi ei ole valmiiksi rakennettu. Tietysti on näin. Mikään yhteiskunta eikä mikään rakennettu ympäristö ole lopullisesti valmis. Eikä rakennuskulttuuria ole vain vanha rakennuskanta, vaan hienoa — ja Suomessa nuoren rakennuskannan vuoksi — usein hienompaa rakennuskulttuuria luodaan juuri tänään — Tampereen kirjastotaloa, presidentin uutta virka-asuntoa. Vantaan tiedekeskusta jne.

Rakentamisen vuosi 1986:n tarkoitus on herättää juuri tämänkaltaista keskustelua rakentamisen ja rakennuskulttuurimme tilasta. Rakennettuun ympäristöömme sitoutuu uudistakentämises-

sa ja korjausrakentamisessa noin 40 prosenttia vuosittaisesta bruttokansantuotteestamme. Siinä työllistyy noin 350 000 henkilöä. Tähän nähden rakentamisen arvostus ja paikka talous- ja teollisuuspoliittisessa keskustelussa on hämmästyttävän vaatimaton. Rakentamisvuotena 1986 meidän — sillä kissan hännän nostaa kyllä vain kissa itse — on tuotava julkisuuteen rakentamisen ajankohtaiset kysymykset ja rakentamisen asema nyky-yhteiskunnassa. Nyt on aika esitellä lukuja, tietoja, ongelmia, hyviä ja huonoja esimerkkejä, tulevaisuuden visiota.

Olen edellä maininnut eräänä vuoden 1986 teemana uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen suhteet.

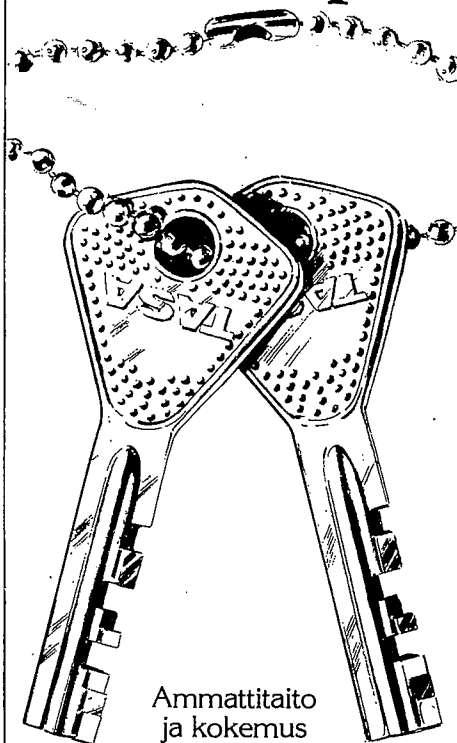
Tämä on kuitenkin vain eräs teema Rakentamisen vuotena. Yhtä hyvin tulimme kysymään

- romahtaako asuntotuotanto
- miten käy tiestölle
- mihin rakennusviennin kilpailukyky voi perustua
- keitä rakentaminen työllistää tulevaisuudessa
- mitkä ovat uuden rakennusteknologian painopisteet
- miten tietotekniikka tunkeutuu rakennusalalle

- miten rakennussuojelun hallinto tulee järjestää
- mikä on uuden rakennuslain kohdalo
- karkaavatko rakennuskustannukset käsistä
- keskittykö rakennusalan yhä edelleen
- miten rakentaminen tulisi rahoitetaan ja
- minkälaisen arvostuksen rakennusala tarvitsee?

Tähän viimeksi esitettyyn kysymykseen Rakentamisen vuosi 1986 pyrkii vastaamaan. Ainakin vuosi antanee uudet ja paremmat ainekset vastauksen löytämiseen.

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

Tampere

Rakentamisen vuoden tilaisuuksia

AIKA	TILaisuus	PAIKKA	JÄRJESTÄJÄ
Kesäkuu 5.—7.6.	Pohjoismaiset Kunnallistekniikan päivät ja Suomen Kunnallistekniillisen Yhdistyksen 60-vuotisjuhla kokous	Helsinki	Suomen Kunnallistekniillinen Yhdistys
7.—8.6.	Rakennustyöläisten Liiton kesäpäivät	Joensuu	Rakennustyöläisten Liitto
9.—10.6.	Rakennussuojelu -seminaari, Hotelli Haikon kartano	Porvoon mlk.	INSKO
10.—13.6.	Pohjoismaainen Betonikongressi	Maarianhamina	Suomen Betoniyhdistys
13.—15.6.	Rakennusmestarien kesäliittokokous	Oulu	Rakennusmestarien Keskusliitto
14.6.	Oulun Rakennusmestariyhdistys 80 vuotta, vastaanotto	Oulu	Oulun Rakennusmestariyhdistys
20.6.—31.6.	Pientaloasuminen-näyttely Rakennustaiteen museossa	Helsinki	Suomen Rakennustaiteen museo
25.—27.6.	Euroopan tiiliteollisuusliiton (TBE) hallituksen kokous	Helsinki	Suomen Tiiliteollisuusliitto
Heinäkuu (20.6.—31.8.)	Pientaloasuminen-näyttely jatkuu Rakennustaiteen museossa	Helsinki	Suomen Rakennustaiteen museo
18.7.—17.8.	Asuntomessut — teemana täydennysrakentaminen, peruskorjaus ja maatilarakentaminen	Imatra	Osuuskunta Asuntomessut ja Imatran kaupunki
Elokuu 1.8.	Maaseutu 2000-seminaari ja maatilarakentamisen yleisen suunnittelukilpailun tulosten julkistaminen	Imatra	Maatilahallitus, Imatran kaupunki
8.—9.8.	Suomen Betoniteollisuuden Keskusjärjestön kesäkokous	Lappeenranta	Suomen Betoniteollisuuden Keskusjärjestö
9.—10.8.	Kesä-RIA '86 — Asumisterveys ja rakennustekniikka -seminaari	Pori	Satakunnan rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA
11.—14.8.	Pohjoismaiset Rakennuspäivät	Helsinki	Pohjoismaiset Rakennuspäivät Suomen osasto
22.—27.8. 25.—28.8.	Turun Rakennusmessut, Kalliorakentamisen kansainvälinen symposium LRC '86	Turku Espoo	Osuuskunta Turun Messut Suomen Geotekniillinen yhdistys ITA-Suomen ryhmä ja ISRM
(elokuu)	Kansainvälinen arkkitehtuuriseminaari	Helsinki	Suomen Arkkitehtiliitto
(18.7.—17.8.)	Asuntomessut jatkuvat Imatralla	Imatra	Osuuskunta Asuntomessut ja Imatran kaupunki
(20.6.—31.8.)	Pientaloasuminen-näyttely jatkuu Rakennustaiteen museossa	Helsinki	Suomen Rakennustaiteen museo

AIKA	TILAISUUS	PAIKKA	JÄRJESTÄJÄ
Syyskuu			
3.9.	Rakennushallitus 175 vuotta, Juhlavastaanotto	Helsinki	Rakennushallitus
3.9.—12.10.	Rakennushallitus 175 v -näyttely, Rakennustaiteen museo	Helsinki	Rakennushallitus ja Suomen rakennustaiteen museo
3.—5.9.	Rakennuskulttuuriseminaari	Turku-Maar- riahamina	Suomen Kotiseutuliitto
4.—5.9.	Yleishyödyllisten rakennuttajien pohjoismainen kongressi	Turku	Yleishyödyllinen Rakennuttajayhdistys, Asuntosisältö ja VVO
6.—7.9.	Oulun päivä — »Rakennettu Oulu 100 v.» näyttely ja seminaari	Oulu	Oulun RV-työryhmä
8.—9.9.	Rakentamisen arviointipäivät	Porvoo	Kaupunkiopisto
10.—11.9.	Rakentajan Nykypäivä -seminaari	Aulanko	Mec-Rastor
15.—16.9.	Rakentaminen paikallisena teollisuutena ja kulttuurina	Kuopio	Kaupunkiopisto
16.9.	Tie- ja liikennepäivä	Oulu	Oulun kaupunki, TVH, Oulun Yliopisto
17.—18.9.	Tie ja ympäristö -seminaari	Helsinki	Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL
24.—25.9.	Betonipäivät ja Betonitekniikan näyttely	Helsinki	Suomen Betoniyhdistys
26.—28.9.	Suomen Maarakentäjien Keskusliiton liittokokous	Tampere	Suomen Maarakentäjien Keskusliitto
27.—28.9.	Helsingin Rakennusmestariyhdistys 80 vuotta, vastaanotto	Helsinki	Helsingin Rakennusmestariyhdistys
29.—30.9.	Rakennusvalvontapäivät	Espoo Kaupunki- opisto	Kaupunkiopisto
Lokakuu			
1.10.	Pääkaupunkiseudun asuntorakentamisen kohtalo	Helsinki	Helsingin Suomalainen Säästöpankki ja Säästöpankkien Kiinteistöväilytys
4.10.	Tampereen Teknillinen Korkeakoulu 100 vuotta, vastaanotto	Tampere	Tampereen Teknillinen Korkeakoulu
10.10.	Rakennusinsinöörien syyspäivät	Pääkaupun- kiseutu	Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL
16.10.	Rakennusalan investointipäivä	Helsinki	Suomen Rakennusliikkeiden Liitto
21.10.	Kaupunkien julkisen rakentamisen teemaseminaari	Pääkaupun- kiseutu	Suomen Kotiseutuliitto
21.—24.10.	Rakennusten rikosturvallisuusnäyttely	Espoo	Finnsecurity ry
22.—23.10.	Rakennusten rikosturvallisuusseminaari	Dipoli	Finnsecurity ry
3.10.	Alueellinen Konsulttipäivä	Oulu	Suomen Konsulttitoimistojen Liitto SKOL
(lokakuu)	Koerakentamisseminaari	Helsinki	Ympäristöministeriö
(lokakuu)	Puutaloteollisuuden syyspäivät		Puutaloteollisuus

AIKA	TILAISUUS	PAIKKA	JÄRJESTÄJÄ
Marraskuu			
12.—13.11.	Geopäivät	Helsinki	Suomen Geoteknillinen yhdistys
13.—14.11.	Laatusymposium	Helsinki Finlandia- talo	Rakentamisen osapuolet Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL koordinoimana
21.11.	Suomen Konsulttitoimistojen Liiton syyskokous	Helsinki	Suomen Konsulttitoimistojen Liitto SKOL
21.—23.11.	Rakennusmestarien Keskusliiton syysliittokokous — vuoden rakennusmestarin julkistaminen	Pori	Rakennusmestarien Keskusliitto RKL
22.11.	Porin Rakennusmestariyhdistys 80 vuotta		
22.11.	RIA:n syysliittokokous — RIA 35 v, RA-päivä »Luova suunnittelu»	Helsinki	Rakennusinsinöörit ja -arkkitehdit RIA
27.—28.11.	Tie, liikenne ja kuljetus -seminaari	Helsinki	Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ja muita tahoja
(marraskuu)	Arkkitehtipäivät — SAFA-palkinnon jako	Helsinki	Suomen Arkkitehtiliitto
Joulukuu			
2.12.	Asuntohallitus 20 vuotta -seminaari ja vastaanotto	Helsinki	Asuntohallitus
(marras— joulukuu)	Asuntoaluelkilpailun tulosten julkistaminen		
(joulukuu)	Suomi rakentaa 7 -näyttely	Helsinki	Suomen Rakennustaiteen museo
	Rakentamisen vuoden arviointi- ja palauteseminaari — miten tästä eteenpäin (Suomi rakentaa -näyttelyyn liittyen)	Helsinki	RV-valtuuskunta ja Suomen Rakennustaitten museo

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



OSTA ASUNTOSI TURVALLISESTI ASUMISEN ASIANHALLINTAJA.

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

Savon Sato Oy on myös luotettava uuden kodin ostopaikka,

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



SAVON SATO OY

Vuorikatu 5 70100 Kuopio 10
puh. 971-12444

Olavinkatu 46 67100 Savonlinna 10
puh. 957-21585

Savonkatu 17 74100 Iisalmi 10
puh. 977-26779

Rakentamisen vuoden 1986 viesti

Rakentamisen vuoden 1986 valtuuskunta on asettanut teemavuodelle seuraavat tavoitteet:

1. Uudisrakentamisen ja korjausrakentamisen sekä koko rakennetun ympäristön laadun parantaminen.
2. Rakennuskulttuurin laaja-alainen kehittäminen ja rakennusperinteen säilyttäminen.
3. Rakennusalan viennin edellytysten parantaminen.
5. Rakennusalan intressipiirin yhteistyön lisääminen.

Näihin tavoitteisiin yltämiseksi Rakentamisen vuoden 1986 valtuuskunta haastaa rakentamisen kaikki osapuolet

ennakkoluulottomaan, avoimeen ja itsekriittiseen kokemusten, nykytilan ja tulevaisuuden vaihtoehtojen tarkasteluun.

Annattakoon samalla Suomen kansalaisille mahdollisimman havainnollinen ja kansantajuinen kuva rakentamisesta työnä ja taiteena, teollisuutena ja tekniikkana, palveluna ja kulttuurina.

Helsingissä 8. päivänä tammikuuta vuonna 1986

Rakentamisen vuoden 1986 valtuuskunta

Asuntosäästäjän Avainedut:^{*)} 66%-75%-80% LAINAA!



Ensimmäiseen omaan asuntoon:
Säästät 25%, Yhdyspankista loput.

Asunnon peruskorjaukseen:
Säästät 1/3, Yhdyspankista loput.

Asunnonvaihtoon:
Säästät 1/3, Yhdyspankista loput.

***) Korkoetu Avainasiakkaille:**
Kaikissa näissä asuntolainoissa saat Yhdyspankin Avainasiakkaana tuntuvan korkoedun: normaalikorosta 1% pois, jos säästämäsi summa on suurempi kuin laina.

Näin tullaan Avainasiakkaaksi:

Keskitä raha-asioitteesi hoito Yhdyspankkiin ja tee SYP-sopimus.
- Pääset nauttimaan monista ja pitkävaikutteisista Avaineduistamme.
Kysy konttoristasi!

YHDYSPANKKI 

Rakentaminen 2000- raportti: Kasvun painopiste korjauspuolella

Raportin tekijät

Rakentaminen 2000-selvityksen tavoitteena on antaa suuntaa ja aineksia rakentamisen pitkän aikavälin kehitysnäkymiä, uhkia ja mahdollisuuksia koskevalle keskustelulle.

Raportti keskittyy tarkastelemaan

- rakentamisen toimintapuitteiden muuttumista
- toimialan kasvun rajoja
- rakennemuutoksen luonnetta ja nopeutta
- edessä olevia teknologiahaasteita
- korjausrakentamisen kasvuedellytyksiä
- toimialan tuottavuus- ja kannattavuusnäkymiä
- työvoimatasapainoa ja koulutustarvetta sekä
- alan kansainvälistymishaasteita.

Raportti kattaa vuodet 1985—2000 ja päättyy johtopäätöksiin siitä, miten rakennusalan osapuolet voivat toimitteillaan vähentää toimialan haavoittuvuutta edessä olevassa hitaan kasvun ja jyrkän rakennemuutoksen vaiheessa. Selvityksen mukaan vastuu rakennusalan tasapainoisesta kehityksestä on jo alan huomattavan työllistävyyden johdosta suuri.

Rakentaminen 2000-raportti on laadittu hallituksen investointivaliokuntaa avustavan työryhmän toimeksiannosta

ja sen laadintaa on ohjannut asiantuntijaryhmä, jonka puheenjohtajana on ollut ylijohtaja Pertti Sorsa valtionvarainministeriöstä, ja jäsenenä puheenjohtaja Aarno Aitamurto Rakennustyöläisten liitosta, johtaja Sirkka Hämäläinen Suomen Pankista, vanhempi finanssisihteeri Pertti Kohi valtionvarainministeriöstä, toimitusjohtaja Matti Loukola Suomen Rakennusteollisuusliitosta, osastopäällikkö Martti Lujanen ympäristöministeriöstä toimitusjohtaja Jyrki Malmio Rakennusaineteollisuusyhdistyksestä, pääjohtaja Matti K. Mäkinen rakennushallituksesta, toimitusjohtaja Jouko Rantanen Suomen Rakennusurakoitsijaliitosta, pääsihteeri Juha Salmi Rakentamisen Vuosi 1986-projektista, pääjohtaja Olavi Syrjänen asuntohallituksesta, johtaja Eero Tuomainen Taloudellisesta suunnittelukeskuksesta ja rakennusneuvost Alpo Väänen työvoimaministeriöstä.

Raportin laadintatyöstä on vastannut projektiryhmä, jonka puheenjohtajana on ollut vanhempi finanssisihteeri Pertti Kohi valtionvarainministeriöstä, ja jäsenenä toimistopäällikkö Seppo Leppänen Taloudellisesta suunnittelukeskuksesta, osastopäällikkö Erkki K. M. Leppävuori Teknologian kehittämiskeskuksesta, valt.kand. Veikko Myl-

lyperkiö Suomen Rakennusurakoitsijaliitosta, dipl.ins. Olli Niemi Tampereen teknillisestä korkeakoulusta, dipl.ins. Pekka Pajakkala Valtion teknillisestä tutkimuskeskuksesta, valt.kand. Bo Salmén Rakennusaineteollisuusyhdistyksestä, pääsihteeri Juha Salmi Rakentamisen Vuosi 1986-projektista ja finanssi- sihteeri Pentti Vesterinen valtionvarainministeriöstä.

Selvityksen liitteenä on joukko tarkastelua syventäviä työryhmäraportteja, joiden sisällöstä vastaa ao. projekti-ryhmän asettama työryhmä.

TIIVISTELMÄ JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Tasapainoisen kokonaiskehityksen turvaaminen

Suomessa on rakentamisen määrällisten perustarpeiden tyydyttämisvaihe vähitellen päättymässä. Tulevaisuudessa rakentaminen perustuu yhä enemmän yhteiskunnan, tuotantotekniikoiden, ihmisten elintapojen ja arvostusten muuttamiseen. Uusien rakentamistarpeiden merkityksen lisääntyessä myös epävarmuustekijöiden määrä kasvaa.

Vallitsevassa tilanteessa rakennusalan tasapainoisen kokonaiskehityksen perustavoitteena ovat:

- mahdollisimman vakaa tuotantokehitys kysyntärakenteen muutoksiin sopeutuen ja tuotantotason äkillisiä muutoksia välttämällä
- rakentamisen, rakennusten ja ympäristön laadun parantaminen tuottavuutta kohentaen ja kustannuksia säästämällä
- korjausrakentamisen kasvusteiden poistaminen

- työolosuhteiden jatkuva parantaminen
- rakennusalan kansainvälisen kilpailukyvyyn parantaminen
- kaikki edellä mainittu rakentamisen kulttuuriperinnettä vaalien ja sopeuttamalla uudis- ja korjausrakentamisen entistä paremmin rakennettuun ympäristöön.

Tasapainoiseen kokonaiskehitykseen yltäminen on haaste rakennusalan yhteistyökyvylle, rakentamisen ohjaus- ja valvontajärjestelmän joustavuudelle sekä rakennusalan tutkimus- ja koulutus toiminnan edistämiseksi.

Yhteistyön merkitys korostuu keskeisenä tavoitteena olevassa rakentamisen ja rakennetun ympäristön *laadun parantamisessa*, joka toisaalta edellyttää myös suunnittelun arvostuksen lisääntymistä. Laadun parantaminen sisältyy keskeisenä elementtinä lähes kaikkiin seuraavassa esiteltäviin kehitysilmiöihin ja kehittämistavoitteisiin.

Rakentamisen kokonaismäärä

Korjausrakentaminen ja kunnostustyöt mukaanlukien rakentamisen määrä kasvaa vuosina 1985—2000 keskimäärin 1,5 % vuodessa, jolloin rakentamisen reaaliarvo on vuonna 2000 viidenneksen suurempi kuin vuonna 1985. Vuotuinen kasvu hidastuu vuosista 1970—1985 keskimäärin prosenttiyksikön.

Kasvun painopiste on korjausrakentamisessa, jonka osuus talonrakentamisessa nousee neljänneksestä runsaaseen kolmannekseen. Korjausrakentaminen kasvattaa talonrakentamista keskimäärin runsaan prosenttiyksikön ja uudisrakentaminen vajaan puoli prosenttiyksikköä vuodessa. Maa- ja vesi-

rakentamisessa korjaustoiminnan osuus on vuonna 2000 niinkään runsas kolmannes.

Rakentamisen kasvua pitävät vuosituhannen lopulla yllä pääasiassa tehdasteollisuuden, kaupan ja muuhun liiketoimintaan liittyvien palvelualojen rakennusinvestoinnit.

Vuosituhanen vaihteessa rakennusinvestointien osuus Suomen kansantuotteesta on noin 13 % eli yhtä paljon kuin nykyisin OECD-maissa keskimäärin.

Asuntorakentaminen

Vuonna 2000 rakennetaan 25 000—30 000 uutta asuntoa vastaavan määrän oltua viime vuosina noin 50 000 asuntoa. Korjausrakentamisen kasvu, asumisväljyyden lisääntyminen ja laatu-tason paraneminen pitävät asuntotuotannon reaaliarvon kuitenkin nykytasolla.

Asuntojen uustuotannon kehittymisen jyrkin äkillisin tasomuutoiksi on kyettävä estämään. Tasapainoinen kehitys edellyttää, että asuntotuotanto supistuu 1980-luvun jälkipuoliskolla tasaisesti noin 2000 asunnolla vuodessa ja että varsinkin vapaarahoitteisen tuotannon seurantaan kiinnitetään korostettua huomiota. Seuranta on perusteltua hoitaa hallituksen investointivaliokuntaa avustavan työryhmän ja rahoituslaitosten yhteistyönä.

Maa- ja vesirakentaminen

Maa- ja vesirakentaminen kasvaa vuosina 1985—2000 keskimäärin 0,5 % vuodessa. Kasvumahdollisuudet liittyvät lähinnä energiasektorin hankkeisiin

ja liikenneverkon peruskorjaamiseen; mutta osin taso pysyy ennallaan tai supistuu lievästi.

Maa- ja vesirakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää liikenneverkon mittavien ”kunnossapitokulujen” välttämiseen, sillä niiden kiinnikurominen tulee tasaista peruskorjaamista olennaisesti kalliimmaksi.

Suhdannevaihtelut

Rakentamisen suhdannevaihtelut ovat 1980-luvulla hieman tasaantuneet, mutta alan suhdanneherkkyys ei ole sinänsä vähentynyt. Rakennusalan tasapainoinen kehitys edellyttää mahdollisimman tasaista rakennustuotantoa. Siihen yltämiseksi tarvitaan sekä kysyntä- että tarjontakehityksen aktiivista seuranta. Matalasuhdanteessa tarvittavien investointikannustimien valikoimaa on pyrittävä monipuolistamaan. Julkinen rakentaminen tulee ajoittaa rakentamisen kokonaisvaihteluita tasaavasti.

Rakennusalan suhdanneseurannassa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueellisiin kehityseroihin. Korjausrakentamisen suhdanneseuranta on tehostettava.

Valtionvarainministeriön on syytä selvittää rakennusalan yritysten tuloksentasamahdollisuuksien kehittämistarve.

Korjausrakentaminen

Korjausrakentamisen kasvumahdollisuuksien hyödyntäminen edellyttää kasvua jarruttavien lainsäädännöllisten, hallinnollisten, rahoituksellisten ja teknisten kehitysteiden vähentämistä ja

poistamista. Ympäristöministeriön koor-
dinoimana ko. esteet kartoitettava ja
tehtävä yksityiskohtainen toimenpide-
ohjelma niiden poistamiseksi. Samalla
on rakennussuojelun toimintaperiaat-
teet selkiytettävä.

Rakennusalan järjestöjen tulee selvit-
tää korjausrakentamisen tuottavuuden
parantamismahdollisuudet kiinnittämäl-
lä erityistä huomiota työmenetelmien
ja materiaalin kehittämiseen sekä ra-
kennusalan henkilöstön perus- ja täy-
dennyskoulutukseen.

Teknologinen kehitystyö

Teknisen kehittämisen päävastuu on
rakennusalan yrityksillä ja rakennutta-
jille. Jotta laadun ja tuottavuuden sa-
manaikaiseen parantamiseen tähtäävä
kehitystyö käynnistyi mahdollisimman
laaja-alaisesti, on myös julkisen sekto-
rin osallistuttava nykyistä koordinoi-
dummin kehitystoiminnan edistämi-
seen.

Teknologian kehittämiskeskuksen,
VTT:n, ympäristöministeriön ja raken-
nusalan järjestöjen tulee yhteistyössä
laatia rakennusalan teknologinen ke-
hittämishjelma ja selvittää sen toteut-
tamisen edellyttämä rahoitustarve. Ke-
hitysohjelman laadinnassa on otettava
huomioon Valtioneuvoston teknolo-
giseen selontekoon sisältyvät suosituk-
set laadullisesti koreatasoisen teollisen
rakentamisen ja arktisen rakentamisen
kehittämisestä.

Samassa yhteydessä on erikseen sel-
vitettävä rakennusteollisuuden, viran-
omaisten ja suunnittelijoiden yhteisen
järjestelmärakentamisen kehittämispro-
jektin tarve. Mahdollinen projektieh-
dotus saatetaan rahoitustarvearvioi-
neen valtioneuvoston käsittelyyn.

Koulutus

Rakennustoiminnan, -materiaaliteolli-
suuden ja rakentamista palvelevien
elinkeinojen työvoimatarve on vuonna
2000 yhteensä 30 000—35 000 henkilöä
nykyistä pienempi. Korjausrakentami-
sen kasvaessa, laatuvaatimusten nous-
tessa ja tietotekniikan yleistyessä am-
mattitaitoisen työvoiman kysyntä kui-
tenkin lisääntyy rakennusosalalla.

Koulutusta on tehostettava, moni-
puolistettava ja käytännön läheistettä-
vä kaikilla tasoilla ja rakentamisen
kaikkien osapuolten keskuudessa. Kou-
lutuksen alueellisessa suuntaamisessa
on otettava huomioon sekä nykyinen
työvoimatarve että rakennuskysynnän
alueelliset kehitysnäkymät. Koulutuk-
sen lisäämistavoitteiden toteuttaminen
on turvattava erityisesti pääkaupunki-
seudulla.

Vienti ja kansainvälistyminen

Rakennusalan viennissä voidaan realis-
tisena tavoitteena pitää 1980-luvun
alussa vallinneeseen vientivolyyymiin yl-
tämistä kiristyneestä kilpailusta huoli-
matta ja kansainvälistymisen syvät ra-
kennemuutokset tiedostaen.

Rakennusteollisuuden, viranomaisten
ja suunnittelijoiden tulee pyrkiä yhteis-
työssä luomaan rakennusalan viennin
ja kansainvälistymisen yhteistyössä luo-
maan rakennusalan viennin ja kan-
sainvälistymisen edistämistä, jos-
sa määritetään viennin suuntaamisen ja
kansainvälisen kilpailukyvyyn kehittä-
misen painopistealueet ja jonka mu-
kaan tarvittavat vienninedistämistoimen-
piteet ohjelmoidaan ja kohdennetaan.

KERROSTALOJA HIETALAHDENRANTAAN

Hietalahdenranta 17-19

As. Oy Hietalahdenranta käsittää kolme kerrostaloa, jot-
ka 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 asuinker-
rosta ja laaja valikoima eri kokoisia huoneistoja,
sekä myös toimisto- ja liiketiloja. Sisäpihalle tulee
viihtyisiä yhteinen oleskelu- ja leikkialue. Yhtiöön
kuuluu myös autohallipaikkoja.

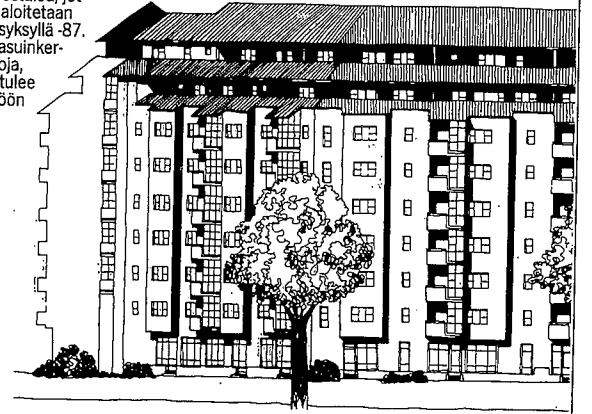
Alustavat huoneistosuunnitelmat:

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

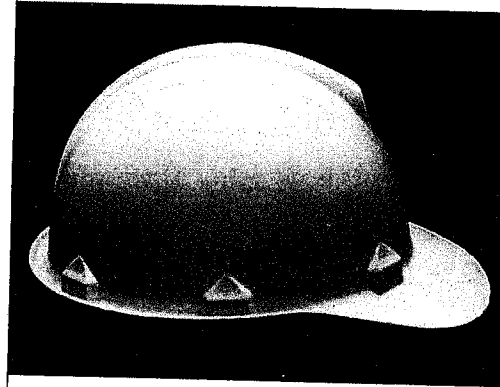


RAKENNUSTOIMISTO

A. PUOLIMATKA OY

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

KYPÄRÄN ALLE VAIKUTTAJA



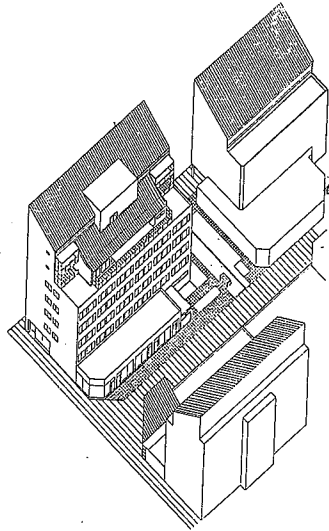
Rakennustuotanto on se
rakennusalan lehti, joka
antaa tiiviinä pakettina
keskeiset uutiset, keskeiset
ajatukset ja keskeiset trendit.
Jos haluaa ymmärtää
rakentamista, ei vain osata,
pitää lukea
Rakennustuotantoa
koko ajan.

**RAKENNUS
TUOTANTO**

RAKENTAMISEN TIETOLEHTI



SATO-ARKKITEHDIT OY
ARKKITEHTISUUNNITTELU
VUODESTA 1949



Kuparitie 1 00440 HELSINKI puh. 90-5624044

Ammattirakennuttajan
palveluja
kuntainliitoille
kunnille
yrietyksille
ja yhteisöille



Asuntomessut ja elinkeinonäyttely Imatralla 18.7.—17.8.1986

Asumisen uudet aallot



Asuntomessut
ja elinkeinonäyttely
IMATRALLA
18.7.-17.8.1986

Asuntomessutapahtuma järjestään Imatralla 18.7.—17.8.1986 Niskalammen puutaloalueella. Imatran Tainiokosken kaupunginosassa sijaitseva messualue Niskalampi on vanhaa Enso-Gutzeit Osakeyhtiön asuntoaluetta. Alueen vanhat tyypitalot ovat rakennusmestari Viktor Einolan suunnittelempia ja rakennettu 1920-luvulla. Osa rakennuksista ennätettiin purkaa ennen kuin säilytyspäätökset tehtiin.

Niskalammella esitellään perusparannuksen lisäksi täydennysrakentamista ja uudisrakentamista. Alue on suuruudeltaan 12 ha. Asuntoja on kaikkiaan 110, joista peruskorjattavia 26, uudisrakennuksia 16 ja täydennysrakentamista 68 asuntoa. Tonttikoot ovat 1000 m².

Peruskorjattavissa asunnoissa talojen ulkomuoto säilyy muuttumattomana. Messualueen eteläosassa on puhdas uudisrakennusalue, jolla suunnittelijat voivat vapaammin toteuttaa itseään. Uudisrakennukset ovat pientaloja, paritaloja ja omakotitaloja. Uudisalueella on Imatran ensimmäinen pihakatu, joka rajoittuu elävään pihaan. Elävän pihan tarkoituksena on ottaa huomioon asukkaiden päivittäiset askareet ja tässä suhteessa pihasta pyritään saamaan toimiva piha eikä pelkkä ympä-

ristökoriste. Pihaa suunniteltaessa on otettu huomioon asukkaiden ikärakenne ja siitä johtuvat erilaiset tarpeet. Myös muualla messualueella viherrakentamiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Asuntomessuilla Imatralla esitellään myös kunnallistekniikkaa. Katujen alla kulkevista putki- ja kaapeliverkostoista on yleisön nähtävänä kaavakuvataulut. Kaikki messualueen talot liitetään laajakaistaiseen paikallisverkkoon. Messualueella tulee toimimaan myös kaapelitelevisiojärjestelmä. Kaapelitelevisiota käytetään messuilla ensimmäistä kertaa tiedotuksen tukena sekä suurelle yleisölle että sisäisessä tiedotuksessa.

Imatralla esitellään maakaasun käyttöä asuntojen energiavaihtoehtoina. Maakaasua käytetään sekä lämmitykseen että keittiössä talouskäytössä.

Asuntomessuihin liittyy myös laaja elinkeinonäyttely. Messuportin läheisyyteen rakennetaan näyttelytilaa, jossa Imatran kaupunki ja Imatran seudun elinkeinoelämä esittäytyy. Tämän lisäksi messuilla on nähtävänä neljä maatilakohdetta. Maatilat sijaitsevat Imatralla ja lähikunnissa.

Yrityskohteena esillä on myös Imatran seudun koulutus- ja teollisuuskeskus (ISKOTE), joka asuntomessujen

alkuun valmistuu entiseen Finnvalcon kiinteistöön. Siellä voi tutustua monipuoliseen koulutukseen, yritysneuvontaan ja tietotekniikkaan tuotannollisilla yritysaloilla.

Asuntomessujen aikana on useita teema- ja seminaaripäiviä, joissa monipuolisesti käsitellään asumiseen ja elinkeinoihin liittyviä kysymyksiä. Semi-

naarien aiheina on mm. vanhusten asuminen ja turvallisuus, terveellinen asuntoilmastointi ja tulevaisuuden yhteiskunta.

Asuntomessut järjestää Osuuskunta Asuntomessut yhteistyössä Imatran kaupungin kanssa. Messut ovat auki päivittäin kello 12—20.

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1985

- | | | | |
|--------|---|--------|--|
| 16.01. | Omakotitalojen perusparannus- ja laajennushankkeiden toimenpide- ja kustannusluettelon hyväksyminen vuodelle 1985 | 25.02. | Normaalihintojen hyväksymisperusteet vuodelle 1985 |
| 16.01. | Yleiskirje aravavuokrataloille hakuohjeeksi vuosina 1974—1978 lainoitettujen aravavuokratalojen lainaehtojen muuttamisesta | 6.03. | Kunnan myönnettävien perusparannuslaintojen hakumenettely vuonna 1985, ohjekirja C2.5 |
| 16.01. | Ohje perusparannuslaintojen myöntämismenettelystä vuonna 1985 | 13.03. | Henkilökohtaisen lainan myöntämisperusteet (1985) |
| 23.01. | Yleiskirje ensisijaislaintojen korkojen alentamisesta puolella prosenttiyksiköllä helmikuun 1. päivästä 1985 lukien | 20.03. | Vuokratalojen asukkaiden valintaohjeet, ohjekirja D2.1 |
| 30.01. | Vuoden 1986 talokohtaisten lainojen sekä asuntohallituksen myönnettävien perusparannuslaintojen hakuajat ja hakumenettely, ohjekirja B2.1 | 27.03. | Omakoti- ja osakelainoja koskeva ns. käyttösuunnitelma-ohje C2.2 vuoden 1985 myöntämismenettelystä tapahtuvaa lainoitusta varten |
| 25.02. | Kunnan myöntämiä perusparannuslaintoja koskevat ohjeet, ohjekirja C1.4 | 3.04. | Yleiskirje pääkaupunkiseudun kunnille asunnottomien asunto-olojen parantamiseen myönnettävien avustusten hakumenettelystä |
| 25.02. | Asuntohallituksen myöntämät lainat vähintään kolmeasuntoisten asuinrakennusten perusparantamiseen sekä asuin ympäristön parantamiseen, ohjekirja B1.4 | 17.04. | Perusparantamisen suunniteluohjeet, ohjekirja A1.2 |
| | | 24.04. | Pitkäaikaiseen perusparannuslainaan liittyvä tarveharkinta, ohjekirja C2.4 |
| | | 24.04. | Vuokra-asuntolaintojen korotus, ohjekirja B1.3 |
| | | 2.05. | Energiataloudellisen korjaustoimintaan vuonna 1985 myönnettävien avustusten ja koperusteet, ohjekirja A2.1 |
| | | 8.05. | Vuoden 1986 uudisomakoti- |

- lainoituksessa käyttöön otettava uusi kustannusvalvontamenettely
- 8.05. Omakotitalojen hankinta-arvon tarkistaminen edelleenmyynnin yhteydessä
- 15.05. Vuoden 1986 henkilökohtaisten lainojen hakuajat ja hakumenettely, ohjekirja C2.3
- 22.05. Aravavuokratalojen vuokramääritysohjeet, ohjekirja D2.2
- 19.06. Valvontapalkkiotaulukon hyväksyminen noudatettavaksi asuntohallituksen lainoittamassa tuotannossa
- 19.06. Rakennuttajapalkkiotaulukon uusiminen
- 26.06. Yleiskirje valtion lainoittamien vuokra-, asunto-osakeyhtiö- ja omakotitalojen sekä perusparannuskohteiden ensisijaislainojen lainaehtojen muuttumisen johdosta
- 3.07. 8.5.1985 hyväksytyin kustannusvalvontamenettelyohjeen tarkistaminen
- 14.08. Opasjulkaisu "Lapsen leikit ja asuinympäristö"
- 4.09. Yleiskirje aravavuorkatalolle ja kunnille hoitomenojen arvioin-
- 9.10. ohjeeksi vuokratarkistuksissa Yleiskirje kuntien asuntoviranomaisille vuokratarkistushakemuksia tarkistettaessa huomioon otettavista seikoista
- 20.11. Yleiskirje vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille sekä kuntien asuntoviranomaisille vuonna 1986 erääntyvien asuntolainan lyhennysten ja korkojen lykkäämisestä
- 11.12. Yleiskirje vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille sekä kuntien asuntoviranomaisille avustuksista taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille
- 18.12. Omakotitalojen perusparannus- ja laajennushankkeiden toimenpide- ja kustannusluettelon hyväksyminen vuodelle 1986
- 23.12. Asumistukiasiain käsittelyohjeiden muutosten sekä tulovertailutaulukon hyväksyminen vuodelle 1986
- 31.12. Yleiskirje ensisijaislainojen korkojen alentamisesta puolella prosenttiyksiköllä tammikuun 1. päivästä 1986 lukien

Lainoituksen piiriin hyväksytyt arava-asunnot 1983—1986

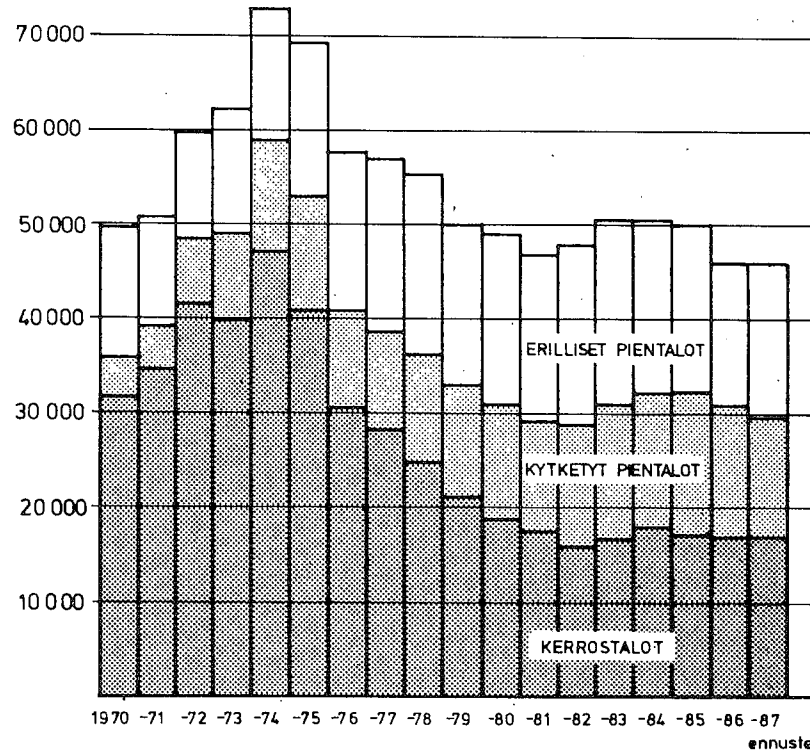
	Vuoden 1986 lainoitus 1)	Vuoden 1985 lainoitus	Vuoden 1984 lainoitus	Vuoden 1983 lainoitus
Vuokra-asuntoja n.	9 500	9 700	8 789	6 356
Osakeasuntoja n.	5 800	7 300	6 149	5 208
Omakotitaloja n.	3 500	3 700	4 751	5 655
Yhteensä	18 800	20 700	19 689	17 219

Vuoden 1985 alkava tuotanto jää kuitenkin 19 000 asuntoon.

1) arvio

ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPEITÄIN

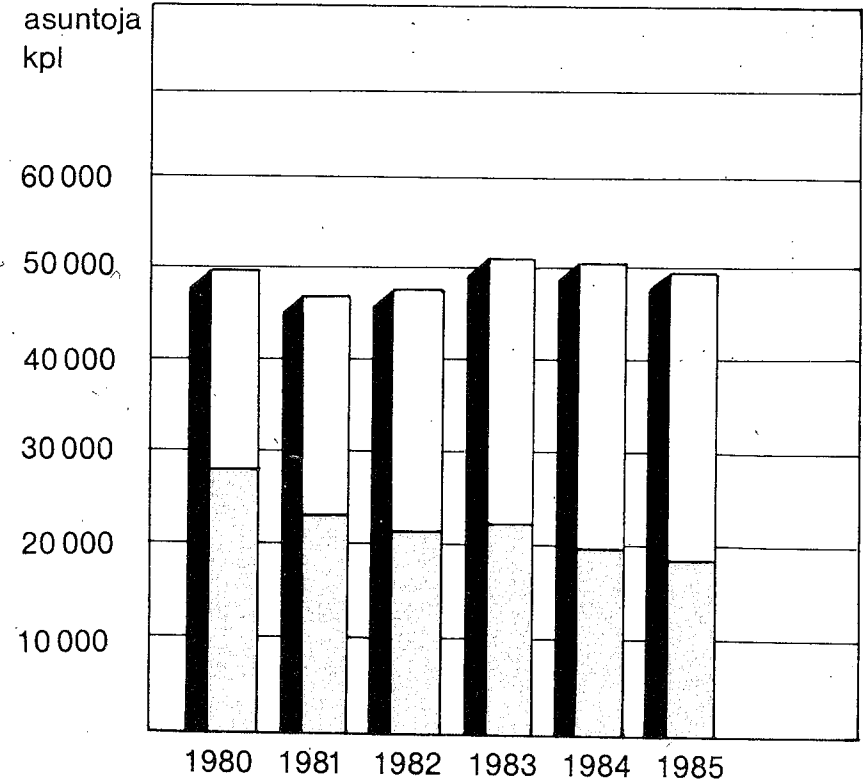
VALMISTUNEITA
ASUNTOJA KPL



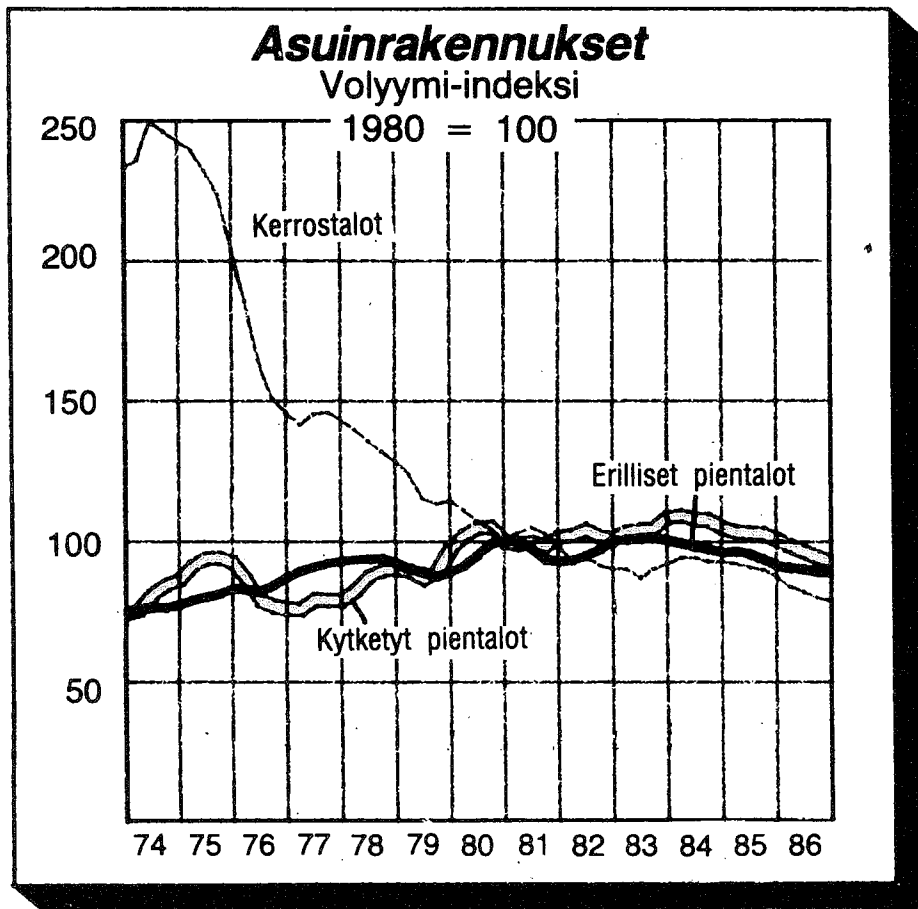
PIENTALOJEN OSUUS (%)

36.0	35.6	41.1	47.1	50.2	55.1	57.4	61.4	63.0	66.6	66.7	64.2	66.6	63.5	65.2
1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987

Asuntojen kokonaistuotanto ja asuntohallituksen lainoittamat asunnot



- Kokonaistuotanto
- Asuntohallituksen lainoittamat asunnot

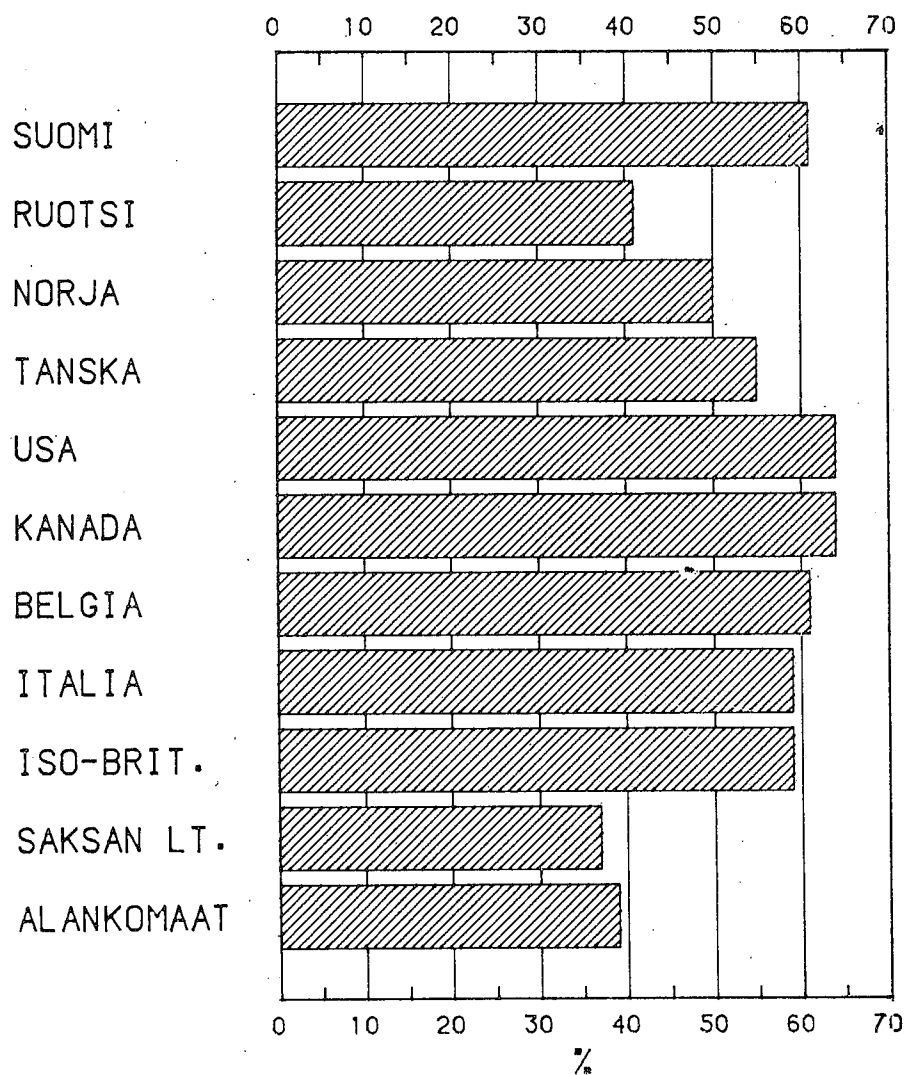


Lähde: Rakennus-Suomi.



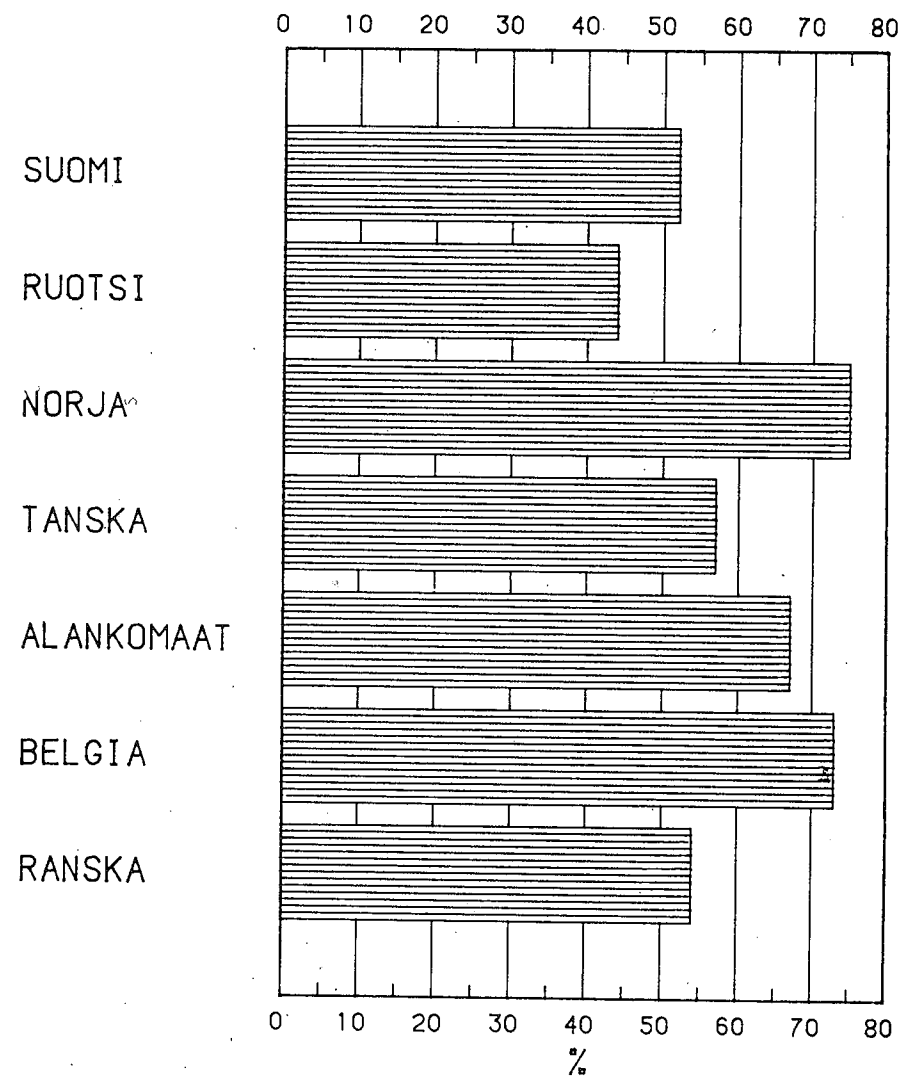
Lähde: Rakennus-Suomi.

Omistusasuntojen osuus asuntokannasta eräissä maissa 1980, %



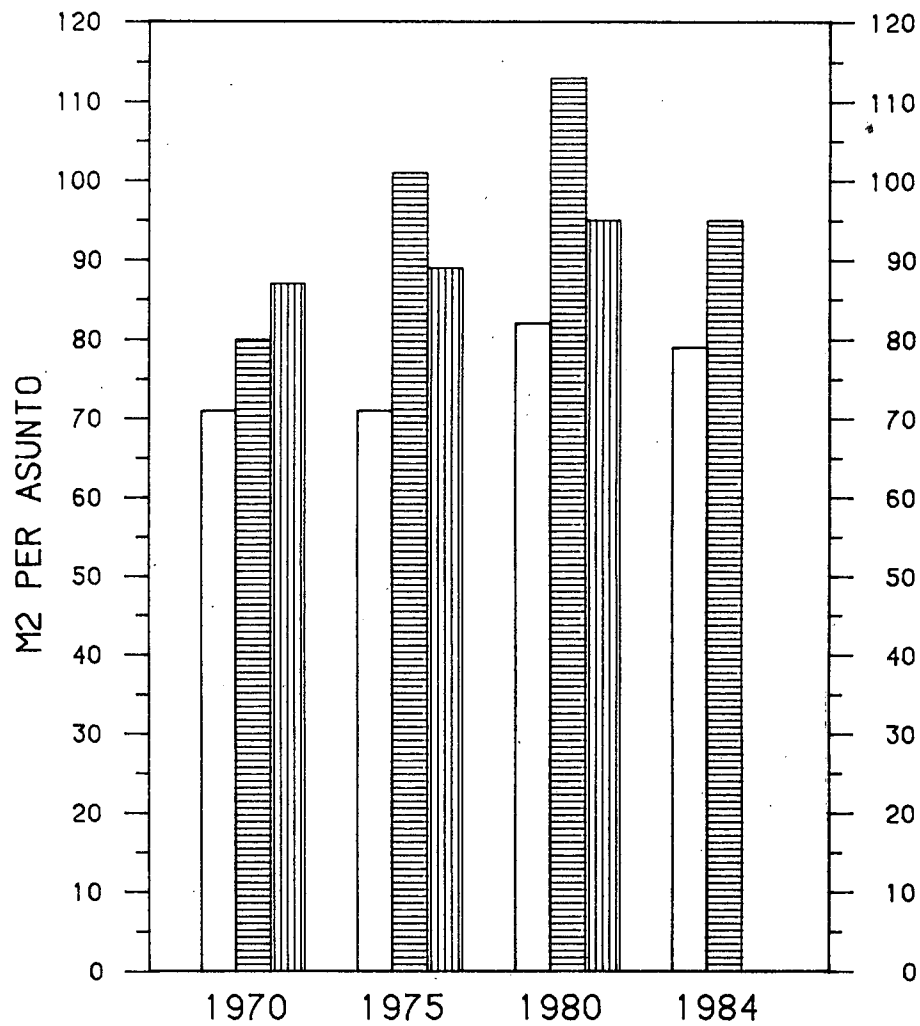
Lähde: Rakentaminen Suomessa/Tilastokeskus 1986.

Pientalojen osuus, asuntokannasta eräissä maissa 1980, %

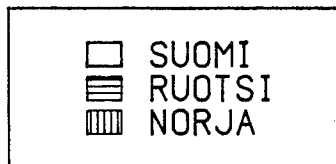


Lähde: Rakentaminen Suomessa/Tilastokeskus 1986.

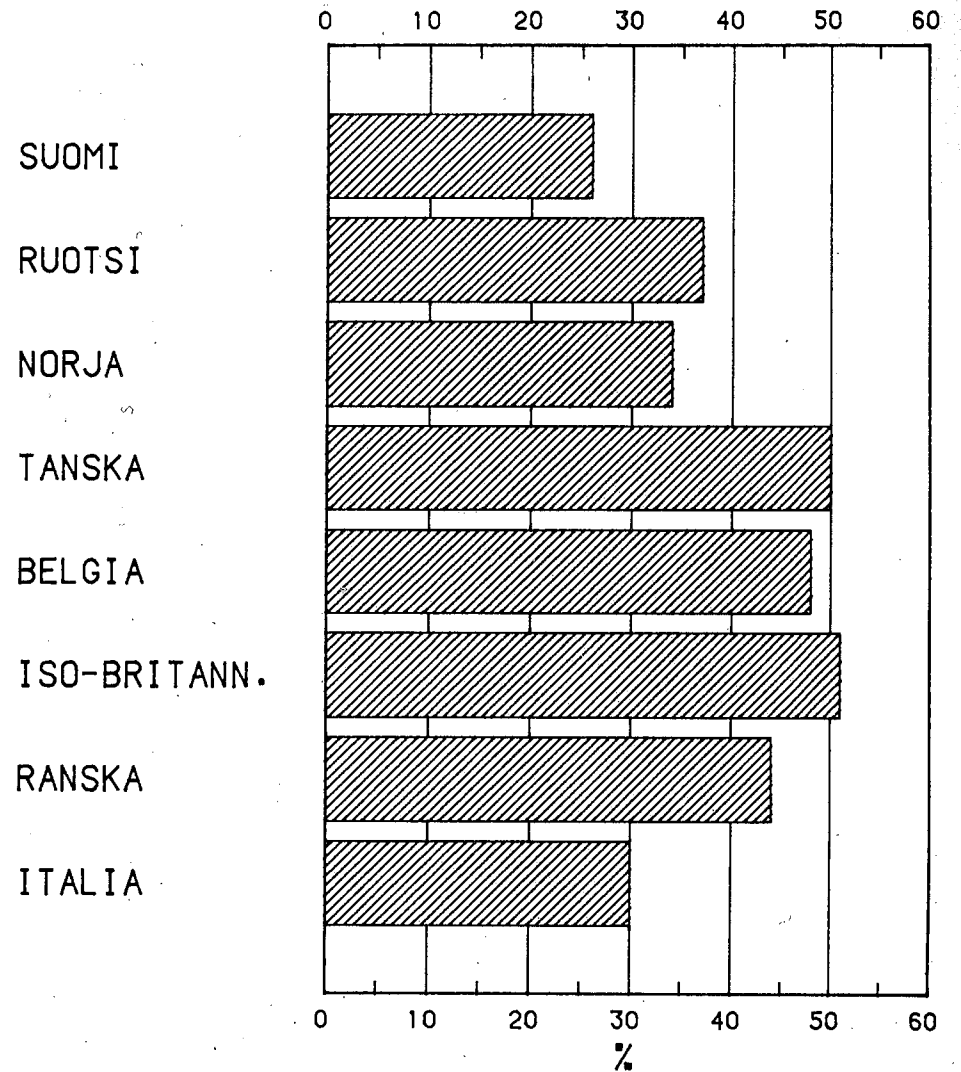
Valmistuneiden asuntojen keskipinta-ala Suomessa, Ruotsissa ja Norjassa 1970, 1975, 1980 ja 1984, m²



Lähde: Rakentaminen Suomessa/
Tilastokeskus 1986.



Ennen vuotta 1949 valmistuneiden asuntojen osuus asuntokannasta eräissä maissa 1980, %



Lähde: Rakentaminen Suomessa/Tilastokeskus 1986.

UUSIEN VAPAARAHOITTEISTEN KERROSTALOASUNTOJEN KES- KIHINNAT 1. 1. 1986



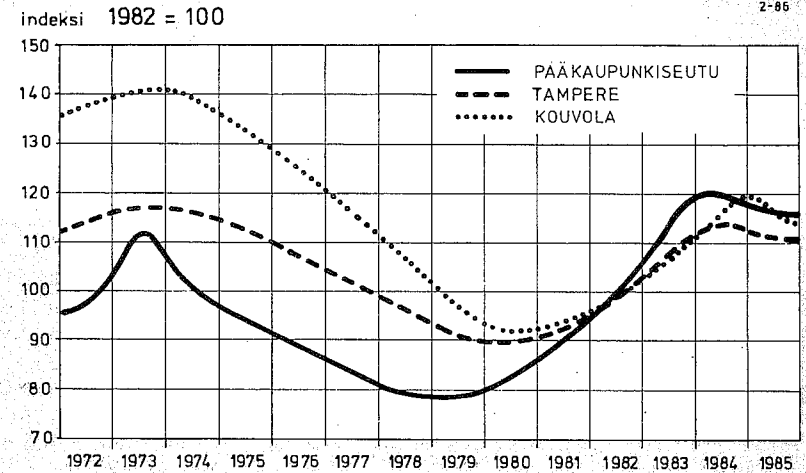
2-86

	VUOSINUOSU	MK / M ²
HELSINKI	+ 10 %	7400
ESPOO	+ 6 %	6800
VANTAA	+ 6 %	6500
MUU UUSIMAA	+ 9 %	6000
KESKI-SUOMI	+ 8 %	6000
POHJOIS-SAVO	+ 10 %	5800
ETELÄ-SAVO	+ 16 %	5700
VARSINAIS-SUOMI	+ 13 %	5700
ETELÄ-HÄME	+ 9 %	5500
TAMMERMAA	+ 12 %	5400
KAAKKOIS-SUOMI	+ 12 %	5400
LAPPI	+ 5 %	5300
ETELÄ-POHJANMAA	+ 8 %	5200
POHJOIS-KARJALA	- 2 %	5100
SATAKUNTA	+ 4 %	5000
KAINUU	+ 6 %	4900
KESKI-POHJANMAA	+ 7 %	4800
POHJOIS-POHJANMAA	+ 2 %	4500
KOKO MAA	+ 10 %	6000

KÄYTETTYJEN KERROSTALOASUNTOJEN REAALIHINTAKEHITYS



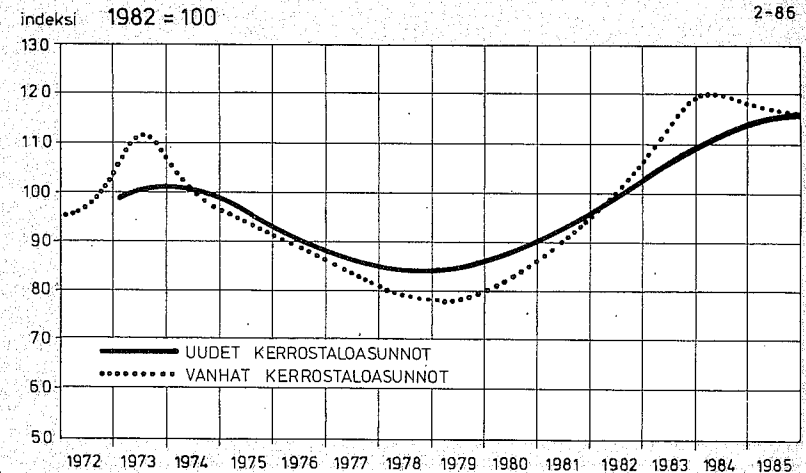
2-86



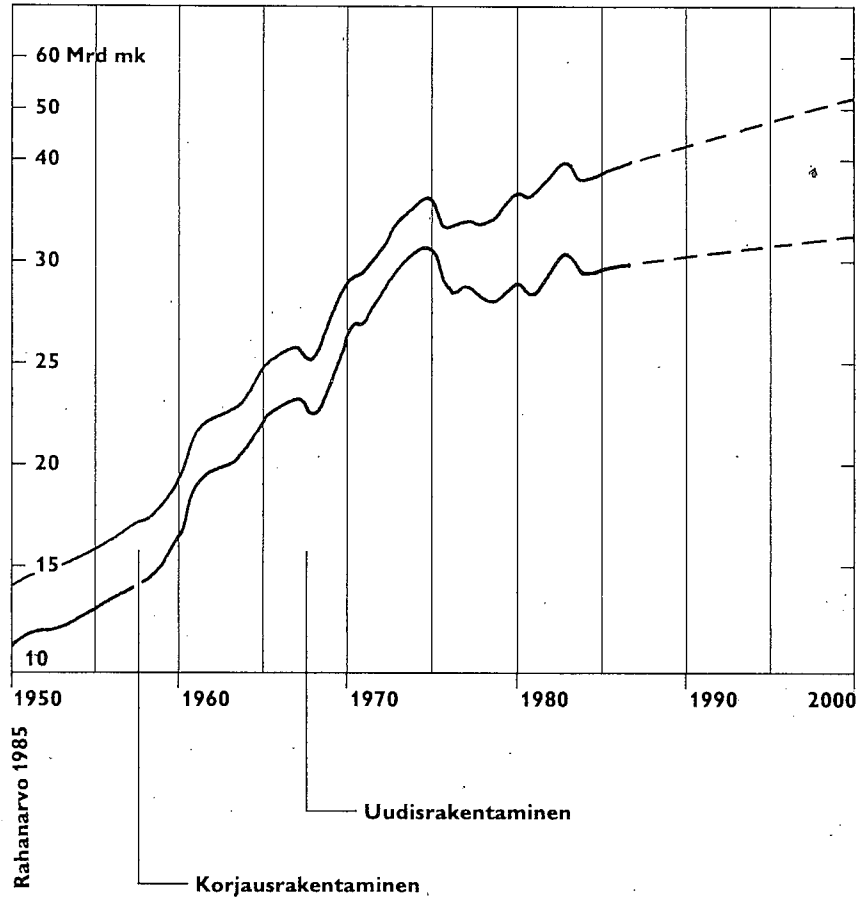
ASUNTOJEN REAALIHINTAINDEKSI PÄÄKAUPUNKISEUDULLA



2-86



TALONRAKENNUSTUOTANNON ARVO V. 1950–2000



Korjausrakentamisen osuuden ennustetaan nousevan runsaaseen kolmannekseen talonrakentamisesta vuoteen 2000 mennessä.
(Lähde: Rakentaminen 2000);