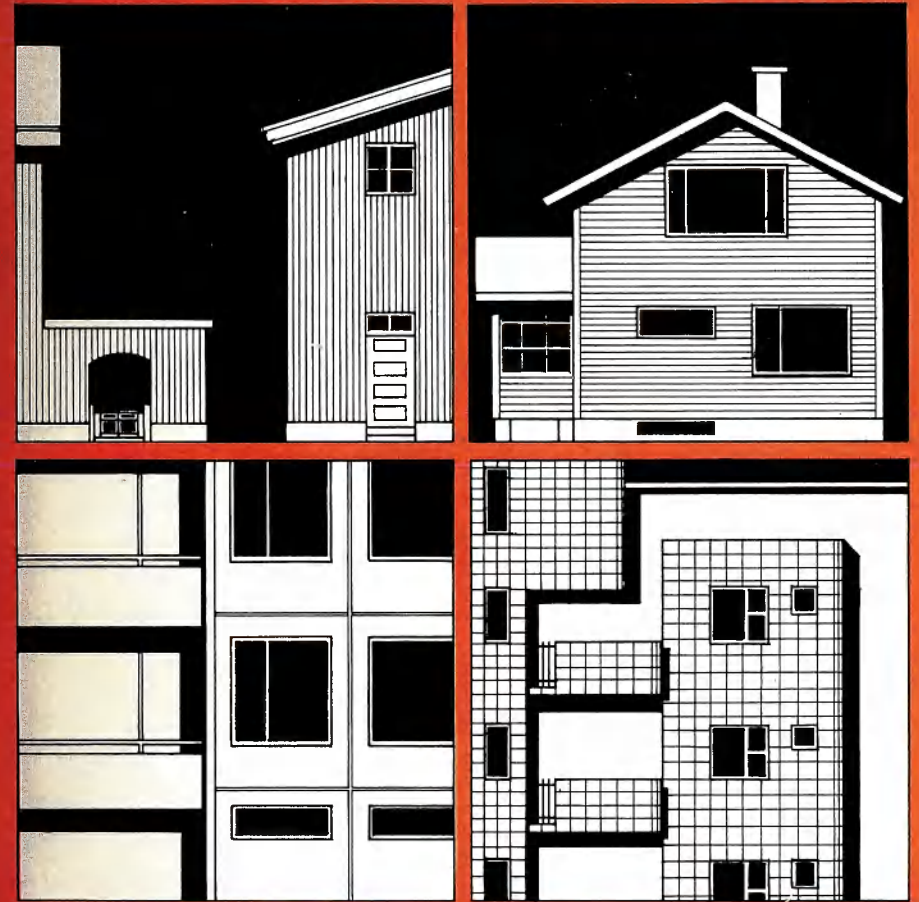


SUOMEN ASUNTOLIITTO  
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

asumistaso 87

# asumistaso 87

asuntoasiain vuosikirja



70 vuotta itsenäistä Suomea

S

S00



22540

asumistaso 87



8764

**ASUMISTASO 1987 — VUOSIKIRJAA  
VOI TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

puh. 90-12901/Minna Räikkönen

**MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA**

Kannen piirros Jouko Innanen

Toimituskunta:  
Erkki Nikkanen  
Teuvo Tjäs  
Matti Tausti  
Raimo Markkanen

Mäntän Kirjapaino Oy — Mänttä 1987

**asumistaso 87  
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 † 6.8.1986  
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.**

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

## Vuosikirja -87 sisältö

|  |    |
|--|----|
| Elinolojen kohentaminen 70 vuotta .....                              | 15 |
| Raimo Markkanen  |    |
| Katsaus Suomen Asuntoliitto r.y:n toimintaan vuonna 1986 .....       | 17 |
| Tapio Koivula  |    |
| Suomen asuntopoliittikka ennen sotia .....                           | 19 |
| Aarno Strömmer   |    |
| Suomen asuntopoliittikka 1940- ja 50-luvuilla .....                  | 23 |
| Erkki Nikkanen   |    |
| Aktiivisen asuntopoliittikan vuosikymmenet .....                     | 29 |
| Teuvo Ijäs   |    |
| En folkhørelse bakom bostadsbyggandet .....                          | 37 |
| Levi Ulfvens   |    |
| Asuntotoimen keskeisimmät lait ja niiden pääasiallinen sisältö ..... | 45 |
| Jaana-Maarit Huuhka  |    |
| Asuntohallituksen perustamisesta 20 vuotta .....                     | 51 |
| Auto, alko ja asunto .....   | 57 |
| Matti Tausti   |    |
| Vanhimmat rakennusyrietykset ovat itsenäisyytemme ikäisiä .....      | 59 |
| Raimo Markkanen  |    |
| Tähdenvälejä vuosisadan varrelta .....                               | 65 |
| Raimo Markkanen  |    |
| Asunto-olojen kehittämisohjelma vv. 1987—1991 .....                  | 67 |
| Martti Lujanen   |    |
| Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1986 .....              | 78 |
| Asuntopäivillä .....   | 80 |
| Aloitettujen arava-asuntojen määrä 1986 .....                        | 81 |

## Asumistaso-sarja

### Sisältö

#### 69

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

#### 70

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

tyksestä, Pentti Pusa  
 Asuntojen tuotanto teollistuu, Seppo  
 Westerlund  
 Asuntosuunnittelun vararikko,  
 Juhani Pallasmaa  
 Pientalojen teollisen valmistamisen ja  
 markkinoinnin edellytykset Suomessa,  
 Paavo K. Korhonen  
 Pientalojen tuonti- ja vientimahdollisuu-  
 det, Matti Suuronen  
 Sähkölämmitys, Olavi Kanerva  
 Henkilökuvia  
 — Aura, Teuvo; von Hertzen, Heikki;  
 Kanerva, Olavi; Lindblom, Olavi;  
 Niemelä, Artturi; Rastas, Kauko;  
 Reunanen, Kyösti; Virolainen, Johan-  
 nes  
 Asuntosektorin kehitysuuntia, 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 hiekkään,  
 Arto Salmela  
 Byrokratian hinta, Heikki Välitälo  
 Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen  
 pullonkauloista, Seppo Westerlund  
 Asumisen miljöö, Annikki Suviranta  
 Yhdyskuntatesti, Matti Tausti  
 Asukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen  
 Asuntotuotanto ja luottolaitokset,  
 Esko Nurminen  
 Henkilökohtainen osakelaina,  
 Ulla Saarenheimo  
 Valtion asuntolainoitus  
 Henkilökuvia  
 — Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof;

Lindroos, Reino; Numminen, Jaakko  
Mauri; Palenius, Pentti; Petäjä, Pentti;  
Pikarla, Uno Valdemar; Suviranta,  
Annikki

Asuntosektorin tilaston kehityssuuntia,

Tarmo Korpela

Rakentamista koskevia säännöksiä

Rakennuslaki oikeustapauksineen

Rakennusasetus oikeustapauksineen

## 72

Johdanto

Yhdyskunta ja tasavalta, Matti Tausti  
Taaaja-asutusalueiden kehityksestä ja  
rakennustoiminnasta maalaiskunnissa,  
Mikko Vähä-Piikkiö

Minne asumaan — Asuntoalan kuluttaja-  
valistusta, Risto Järvinen

Asunto ja kuluttajat markkinataloudessa,  
Tapio Koivula

Miten muuttoa suunnitteleva haluaisi asua  
— Huomioita Uuden Suomen asunto-  
tiedustelun pohjalta, Mikko Holma

Avaimet käteen -rakentaminen — Nyky-  
aikainen, tehokas ja edullinen tapa  
rakennuttaa, Seppo Westerlund

Asumisen taikaa, Heikki Kukkonen  
Asuntotuotannon toteuttaminen eräissä  
Länsi-Euroopan maissa, Jouko Rauta-  
kivi

Sisäilmaston aiheuttamat kosteusvauriot,  
Veijo Back

Rakennuslaki oikeustapauksineen

Rakennusasetus oikeustapauksineen

## 73

Viiides vuosikirja

Rakentava asuntopolitiikka

Ehdotus asuntoliittiseksi ohjelmaksi

— Asuntoliittämisen päämäärät

— Asuntoliittämisen 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 saa-  
miseksi

Valtion asuntotuotantomäärärahojen käyt-  
tösuunnitelma vuodelle 1973

Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalu-  
eittain

Asuntojen määrä talokohtaisesti lainoi-  
tetuissa taloissa 26.1.1973

Kokonaiskustannusten jakautuma

asuntolainoitettussa tuotannossa 1973

Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muu-  
tosesityksineen

Rakennusasetukseen tulee muutoksia  
Pekka Kangas

## 74

Asumistaso 74

Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija

— Suomen Asuntoliitto r.y.

Rakentava asuntopolitiikka

— Kuntatason asuntoliittinen

ohjelma

— Kuntasuunnittelu — asunto-

politiikka

— Asumisturvan järjestäminen

— Rakennustyöpaikat

— Kunnan maa- ja tonttipolitiikka

— Aluerakennussopimukset

— Haja-asutusalueet

— Saneeraukset

— Vuokra-asunnot

— Informaatio

— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä

— Kunnan talousarvioon sijoitetut määrä-  
rahat (esimerkkiliite)

Asuntomessut lisäävät tietoa asumisesta,

Matti Hurme

Asunnot ja raha

— Joro, P; Kauranen, O; Korpiola, H;

Paloheimo, J; Suomela, L; Vartiain-  
nen, E.

Asuntoalueiden häiriötekijöiden poistami-  
nen, Matti Tausti

Valmistuneet asunnot 1960—1974

Tulorajat vuodelle 1974

Asuntotuotantomäärärahojen kehitys

Miten VATRO toimii

Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy

SALPA-ryhmä

SATO-järjestö

Rakennuslaki

Rakennusasetus

## 75

Asuntoasiain tiedottajakilpailu

Asuntoalueiden turvallisuuden ja ihmis-  
ystävällisyyden lisääminen

Luottolaitokset rakennustoiminnan rahoit-  
tajana, Raimo Ilaskivi

Asunto ja vakuutus, Matti L. Aho

Asuntohallituksen periaatepäätökset

v. 1974

Valtion asuntomäärärahat ja myönnetty  
asuntolainat 1960, 1970 ja 1974

Asuntolainoituksessa sovellettavat  
asukkaiden ja lainansaajien valintaa  
koskevat ohjeet

Asuntokauppasanasto

Asuntoliiton toiminnasta v. 1974,

Pekka Löyttyniemi

Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966  
lähtien

Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahat

Asunnon hinnan muodostuminen

Täydennys rakennusasetukseen

SALPA-ryhmä

SATO-järjestö

Rakennustoimisto A. Puolimatka

Miten VATRO toimii

## 76

Johdanto

Asunto-ohjelmat kuntatasolla

Kunnallisten asunto-ohjelmien laadinta

— Laatumisen tekniikka ja ohjelmien

hyväksikäyttö

— Rahoituksen ohjelmointi

— Kunnan osuus neuvottelumekanismissa

— Asunto-ohjelmien sisältö

Suomen Asuntoliitto r.y. ja kunnat

— Puheenvuoroja

(Johtaja Kalevi Sassi,

pankinjohtaja L. Suomela,

kaupunginjohtaja J. Lovén ja

toimitusjohtaja Vesa Pyykkö)

Asuntohallituksen periaatepäätökset v.  
1975

Tulorajataulukot v:lle 1976

Asuntosanasto

Asuntojen peruskorjauksesta,

Timo Heinonen

Tilastoja:

— Suomen asuntokantatilastoa

— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—  
1975

— Myönnetty asuntolainat vv. 1960, 1970,  
1975

— Asuntohallituksen lainoittaman tuotan-  
non rahoitus

Asuntoliiton toiminnasta vuonna 1975

Rakennuslaki

SATO-järjestö

SALPA-ryhmä

Rakennustoimisto A. Puolimatka

Miten VATRO toimii

## 77

Johdanto

Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
v. 1976,

Tapio Koivula

Pientalotuotannon esteet,

Aarne Ahtiainen

Asunnon hinta,

Jouko Rautakivi

Valtakunnan asunto-ohjelmaa toteuttavan  
lainsäädännön todennäköinen rakenne

ja sisältö,

Kalevi Sassi

Asuinympäristömme kehittäminen,

Pekka Löyttyniemi

”Yhteinen asiamme — asuminen” kirjoj-  
tuskilpailu

Parlamentaariset neuvostot

Asuntosäästäntä puntarissa Asuntoliiton  
keskustelussa,

— toim.joht. Tapio Koivula

— hallitusneuvos Osmo Kalliala

— pankinjohtaja Olli Tenkanen

Rakennusaikaisiin lainoihin liittyvien hen-  
kilökohtaisten osakelainojen käsittelyn  
uudistaminen

Omakotitalojen peruskorjaus- ja laajen-  
nuslainat

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuon-  
na 1976

Asuntolainoituksessa sovellettavat ohjeet  
v. 1977

Keskipinta-alat v. 1977  
Erityisryhmien vuokratolainoitus  
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 suunnitteluohjeus  
Pentti Pantzar  
Asuntoliitto vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta

— 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 asuntoliittisen ohjelman tavoitteet

Maapakettilakien soveltamisesta  
Alpo Varjola

Valtakunnallinen asuntopäivä  
Määrän asemasta enemmän painoa laatuksymyksiin

Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille  
Tontin hinta ja rakennuskustannukset  
Veikko Kanerva

Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista  
Pertti Linkola

Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus:  
Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosisäästö

Asuntoliittiseen järjestelmäämme sisältyivistä laeista ja asetuksista sekä niiden sisältämistä asiakokonaisuuksista

Pientaloille rakennuskustannusindeksi  
Asunnon tarve korostuu valtion asuntolainoituksessa

Omakotilainojen maksatusohjeet  
Valtion asuntolainojen lainaehdot  
Asuntohallituksen periaatepäätökset 1978  
Omatoimirakentaminen tutkittiin Lahden asuntomessuilla

Rakennusten säilyttäminen kaavoituksessa ja rakentamisessa  
Asunto-osakkeiden luovutusleimaveron suorittaminen

Yli 54 400 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna  
Rakennusluvut vuonna 1978

Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1979

Tilastoja  
SATO — luotettavaa rakennuttajapalvelua

SALPA-ryhmä  
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

#### 80

Johdanto  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan,  
Tapio Koivula

Asuntoliiton hallitus  
Asuntoliitto jälleen mukana asuntopäivillä  
Vireillä olevat asuntoliittiset uudistukset,  
Pekka Löyttyniemi

Suomen Asuntoliitto asunnonostajan 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 katurasisutussäädäntö,  
Riitta Rainio

Tarve yhdyskuntiemme tiivistämiseen,  
Matti Tausti

Rakennuskustannukset valtion lainoittamassa asuntotuotannossa 1970-luvulla,  
Markku Hainari

Asutuksen suunnitteluun keskeinen huomio seutus suunnittelussa, Juha Talvitie

Asuntotuotantomme värikäs vuosikymmen:  
Määrä- ja laatu tavoitteet saavutettiin  
Pientalotuotanto vauhdittui

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelle 1979  
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat vuodelle 1980

Tilastoja  
SATO-yhtiöt  
SALPA-ryhmä  
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

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

## 82

Asumistaso -82  
Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
Tapio Koivula  
Asuntopoliittikan ajankohtaiset uudistustarpeet  
Pekka Alanen  
Pääjohtaja Kalevi Sassi Asuntomessujen puheenjohtajaksi  
Asuntohallinnon tehtävien jako sisäasiainministeriön, asuntohallituksen, lääninhallituksen ja kuntien kesken

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

## 83

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

Pekka Löyttyniemi  
Havaintoja nuorten asuntosäästö-palkkioista ja korkotuesta  
Erkki Vartiainen  
Asuntohallituksen kustannusvalvontamenetelyä kehitetään  
Teuvo Ijäs  
Tonttien verotusarvojen tarkistus  
Erkki Nikkanen  
SALPA Oy  
Asuntotuotannosta ja sen rahoituksesta  
VATRO, täyden palvelun rakennuttaja, vuokra-asuntojen tuotanto, valmiiden kiinteistöjen isännöinti ja hoito  
Vuokra-asuntokannan ahdinkotila  
Erkki Räsänen  
Vuokra-asunto omaksi  
Sinikka Pönkänen  
Kaupunki uudistus Suomessa  
Asuntosuunnittelun ja -rakentamisen kehittämislinjat asuntohallituksen näkökulmasta  
Antti-Pekka Miettinen  
Asuntotietojärjestelmä — tietopalvelua asunnon hankkijoille  
Tapani Eskola  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1982  
Asuntohallituksen soveltamat enimmäistulorajat vuodelle 1983  
Vuoden 1983 asuntolainajako  
Asuntomessut Kuusankoskella  
Rakentamisen ja energian säästämisen opastusta  
Keskitetty kiinteistöhoito vai talonmiesjärjestelmä  
Uudet määräykset rakennusten lämmön-eristyksestä  
Riittääkö raha rakentamiseen?  
Lauri Suomela  
Tilastoja

## 84

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

Vireillä olevat asuntopoliittikan lakiuudistukset  
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 sosiaalipoliittikkaa rahoituslaitosten lainoituksella  
Lauri Suomela  
Asuntojen markkinoinnin uusista säännöksistä  
Tapio Koivula  
Asuntomessut Jyväskylässä 12.7.—11.8.1985  
Rakentamisen tietokirja  
Vuoden 1984 asuntolainajako  
Aravaomakotitalojen hankinta-arvo  
Oman asunnon hankintaan myönnettävien 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 veropoliittisilla syillä  
Rakennushallitus tutki kiinteistöjen todellista lämmitystehontarvetta  
Asuntohallituksen soveltamat enimmäistulorajat vuodelle 1984  
Tilastoja



Rakentamisessa vain vähän hidastumista, Raimo Markkanen  
 Osuuskunta Asuntomessujen hallituksessa muutoksia  
 Katsaus Asuntoliiton toimintaan, Tapio Koivula  
 Kokemuksia HITAS-järjestelmästä, C.G. Fogelberg  
 Asuntopula ei koskaan lopu, Raimo Ilaskivi  
 Onko Aravajärjestelmän aika ohi? Teuvo Ijäs  
 Kasvanut valtion asuntolainakanta tuottaa 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 lainakannan kehitys vv. 1976—1985 käyvin hinnoin mrd.mk  
 Katsaus rakennustoiminnan pääpiirteisiin, Lauri Suomela  
 Liikehuoneistojen vuokrasuhteet uudessa huoneenvuokralaissa, Pekka Arjasmaa  
 Peruskorjausvaraus tulossa asuntoyhtiöille, Mauri Marttila  
 Rakennettu ympäristö vaikuttaa elämäämme, Olavi Syrjänen  
 Vatro- 15.000 vuokra-asuntoa 15 vuoden aikana Hangosta Utsjoelle, Siniikka Pönkkänen  
 Asuntomessut Jyväskylässä 1985  
 Uusia rakennuskirjoja  
 Vihervuosi 1985  
 Vain 4 000 omakotiavaraa 1985  
 Kansallisomaisuutemme rakennetaan työtä 400 000 suomalaiselle  
 Lainaa myös asuinympäristön poistamiseen

Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1984  
 Vuosina 1984 ja 1983 myönnetty aravalainat (ennakkotiedot)  
 Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1984  
 Tulorajat vuodelle 1985  
 Tilastoja

## 86

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

## Ilmoittajat

Helsingin Sato Oy  
 Helsingin Säästöpankki  
 Kansallis-Osake-Pankki  
 Keski-Suomen Sato Oy  
 Keskus-Sato Oy  
 Osuuskunta Asuntomessut  
 Osuuspankkien Keskuspankki Oy  
 Otto Wuorio Oy  
 Palkki Oy  
 Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy  
 Rakennustuotanto  
 Salpa Oy

Sato-arkkitehdit Oy  
 Suomen kiinteistöliitto r.y.  
 Suomen Yhdyspankki Oy  
 Suur-Helsingin Osuuspankki  
 Säästöpankkien Keskus-Osake-Pankki  
 Tampereen Sosiaalinen  
 Asuntotuotanto Tasa Oy  
 Valtakunnallinen  
 vuokratalo-osuuskunta VVO  
 Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy Vatro

## Elinolojen kohentaminen 70 vuotta

Tänä vuonna Suomi muistelee tavallista useammin aikaa 70 vuotta taaksepäin. Tänä vuonna tarkastellaan myös tavallista useammin sitä taivalta, jota on taitettu itsenäisenä itsenäisessä Suomessa. Ja muistetaan menneiden sukupolvien työtä ja todetaan se valtava aineellinen ja henkinenkin kehitys, mikä meillä on 70 vuoden aikana tapahtunut.

Rakentajien panos tässä työssä käytännön tasolla on ollut keskeinen. Takana on ollut kuitenkin laajempi tarve, halu ja päätöksenteko — tahto — luoda uutta. Kaikki tämä on vaatinut myös rahaa.

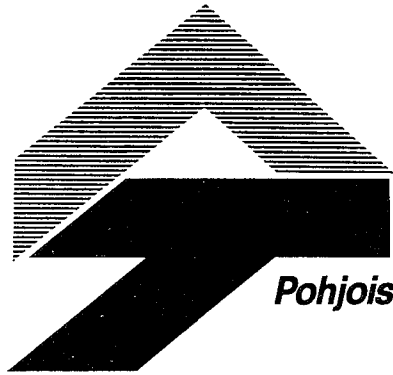
Vuosien saatossa myös yhteiskuntapoliittiset näkemykset ovat korostuneet. Synnytettiin lakeja ja asetuksia niin maankäytön järjestelemiseksi kuin asuntopoliittisten tavoitteiden to-

teuttamiseksi sekä rakentamisen järjestykseksi.

Valtaosa tänään tapahtuvasta rakentamisesta pohjaa itsenäisyyden ajan päätöksiin, vaikka kehityksen ja tarpeiden muutokset näkyvät sekä säännöksissä että toiminnan kentällä.

Päättynyt Rakentamisen vuosikäänkuin tarkasteli ja valmisteli esityslistaa, kuinka tästä eteenpäin. Oli tavallaan katsottu peiliin ja tietenkin löydetty iän ja uurastuksen tuomia rypyjä, ehkä veltostumiakin — niitä halutaan nyt poistaa ja jopa kuntouttaa asunto- ja yhteiskuntapolitiikkaa sekä rakennusalaan vastaamaan entistä paremmin yhteiskunnan antamiin haasteisiin jatkaa rakentamista nykyisten suomalaisten ja tulevien sukupolvien parhaaksi.

Raimo Markkanen



*Pohjoisen elävät ideat*

# Asuntomessut TORNIOSSA 17.7.-16.8.1987

Torniossa esitellään pientalorakentamista, jonka suunnittelussa on erityisesti otettu huomioon pohjoiset luonnonolosuhteet.  
Mukana myös ruotsalaista omakotirakentamista.

## Vuonna 1988 on vuorossa Turku ja uudet ideat

Esillä mm. palveluasuminen ja ns. talvikaupunki – kylmänä ja pimeänä vuodenaikanakin toimiva ja viihtyisä asuinympäristö.

Tervetuloa asuntomessuille!



**Osuuskunta Asuntomessut**

## Katsaus Suomen Asuntoliitto r.y:n toimintaan vuonna 1986

Toimitusjohtaja  
Tapio Koivula

Kun Suomen Asuntoliitto r.y. 1960-luvun puolivälissä perustettiin, elettiin maassamme asunto-olojen kehittämisen laskukautta. Uusien tuotettujen asuntojen määrä oli pudonnut hieman yli 20.000 asunnon tasolle ja pientalojen osuus tuotannosta oli myöskin alamäessä. Yhteiskuntarakenteen nopea muutos ja asutuskeskusten kasvu loivat kuitenkin varsin nopeasti sellaisia paineita asuntopoliittikkaan nähden, että siitä muodostui 1980-luvun loppupuolelle siirryttäessä eräs keskeisimmistä yhteiskuntapolitiikan osa-alueista.

Samanaikaisesti uudet tuotantotavat, alue- ja elementtirakentaminen loivat entistä paremmat edellytykset asuntotuotannon määrälliselle kasvattamiselle. Suomen Asuntoliiton syntyminen ja sen alkuvuosien toiminta ja tavoitteet onkin nähtävä eräänä osana sitä voimakasta paineenpurkua, joka oli kasautunut asuntopoliittikan alueelle, kun sodan jälkeen oli ensin jouduttu hoitamaan kansakuntana kuntoon muut kiireellisemmät asiat.

Kaksi viimeksi kulunutta vuosikymmentä ovatkin olleet kovien ponnistelujen, mutta myöskin hyvien tulosten aikaa asuntotuotannossa. Asuntokanta on kohonnut noin 700.000:lla

2.000.000:aan. Pientalojen osuus, joka 1960-luvun puolivälissä oli vain vajaa kolmannes uusasuntotuotannosta, muodostaa nyt 2/3 kaikista uusista asunnoista. Asumisväljyys ja asuntojen varustetaso on samanaikaisesti kehittynyt voimakkaasti. Kun tämän hetken asuntopoliittikan peruslähtökohdat ovat aivan toisenlaiset kuin kaksi vuosikymmentä sitten, on tämä näkynyt jo useamman vuoden ajan myöskin Suomen Asuntoliiton toiminnassa ja sen ylläpitämässä asuntopoliittisessa keskustelussa. Asumisympäristö, asuntojen laatutekijät, erityisryhmien asuminen ja yksilöllisempien ratkaisujen hakeminen ovat olleet esimerkiksi niitä aiheita, jotka Suomen Asuntoliiton piirissä on nähty tämän päivän asuntopoliittiselle keskustelulle tärkeinä asioina.

Valtakunnallinen Asuntopäivä järjestettiin 4.2.1986 Finlandia-talolla kahdeksannen kerran. Asuntopäivä järjestettiin yhdessä Osuuskunta Asuntomessujen ja Asuntoreformiyhdistyksen kanssa. Päivien teema, nuori kotia vailla — mitä yhteiskunta vastaa, keräsi noin 250 osanottajaa. Hyvän lähtökohdan päivän teeman kehittelylle antoi tilaisuuden alussa julkistettu Suomen Gallupin tutkimus nuorison

asumistavoitteista, jonka esitteli tutkimusjohtaja *Jorma Holopainen*. Pääjohtaja *Olavi Syrjänen* puolestaan esitteli niitä keinoja, mitä asuntohallituskella on käytettävissään nuorten asumisen suhteen. Asumispäivää varten oli tuotettu videotekniikalla nuorten ja nuorten parien haastatteluja heidän asumisongelmistaan ja niiden ratkaisumahdollisuuksista. Nämä alustusten välillä osanottajille esitetyt haastattelut kertoivat, että nuoret ihmiset ovat asuntoasioissa hyvin realistisia, jalat maassa olevia. Heidän tietonsa asumiseen ja sen rahoitukseen liittyvistä asioista on vain ehkä puutteellista. Suomen Asuntoliiton eräänä perustehävänä on ollut asuntoasioihin liittyvä valistustoiminta. Kohderyhmänä nuoriso on ilmeisesti tässä suhteessa myöskin Asuntoliiton osalta entistä tärkeämpi.

Sääntömääräisen vuosikokouksen yhteydessä 24. päivänä maaliskuuta pidetyssä keskustelutilaisuudessa oli aiheena asuminen ja verotus. Alustajina olivat erikoissuunnittelija *Hilkka Summaa* ympäristöministeriöstä ja tutkimuspäällikkö *Mauri Marttila* Suomen Kiinteistöliitosta. Syyskauden keskustelutilaisuus järjestettiin Turussa aiheena peruskorjaustoiminta. Teeman alusti johtaja *Antti-Pekka Miittinen* asuntohallituksesta.

Imatran Asuntomessujen yhteydessä järjestettiin 14. 8. yhdessä Osuus-kunta Asuntomessujen ja Asuntoreformiyhdistyksen kanssa keskustelutilai-

suus, jonka aiheena oli alueellisen keskuksen asunto-ongelmat.

Suomen Asuntoliiton jo perinteiseen toimintaohjelmaan kuuluva opintomatka suuntautui tällä kertaa Tanskaan 23.—26. 5. 1986. Matkaan osallistujilla oli kuitenkin samalla tilaisuus tutustua Malmössä pidettyihin Ruotsin Asuntomessuihin.

Asuntoliiton ja Kustannus Oy Tietopuun yhteistyön tuloksena valmistettu asunnon hankintaa ja suunnittelua käsittelevä käsikirja *Asuntotieto* ja siihen liittyvä asuntotietojärjestelmä, on kolmen vuoden aikana kehittynyt tärkeäksi kuluttajavalistuksen välineeksi asuntoasioissa. Kirjaa on jaettu jo noin 85.000 kappaletta pankkien välityksellä. Oppaan avulla tilattavia rakentamisen eri aihepiiriä käsitteleviä rakennustarviketietokansioita on lähetetty 140.000 kappaletta. Tietojärjestelmän kehittämistä jatketaan edelleen.

Vaikka asuntopolitiikan nuotit ovatkin nopeasti vaihtuneet, näyttää siltä, että Suomen Asuntoliiton tapaisella organisaatiolla on edelleen tehtäviä. Asuminen on jatkuvasti tärkeä osa suomalaisen yhteiskunnan ja yksilön hyvinvointia ja elintasoja. Siihen uhrattavat voimavarat, ovatpa ne sitten yksityisten ihmisten varallisuutta tai heidän yhteisesti kokoamiaan verovaroja, kohdentaminen siten, että ne parhaalla mahdollisella tavalla palvelisivat meitä jokaista, on asia, jossa Suomen Asuntoliitolla on edelleenkin työnsarjaa kynnettävään.

## Suomen asuntopolitiikka ennen sotia

Aarno Strömmer  
Valt.tri, professori

### Tietopohja

Juuri ennen sotia julkaisemassaan tilastotieteen oppikirjassa *Leo Harmaja* puuskahti: "... meillä on ehditty koota tilastotietoja esim. siitä, millainen lattia sikaloissa on, mutta ei ole katsottu mahdolliseksi jatkuvan tilaston aikaansaantia siitä, millaisissa asunnoissa maalaisväestö meillä elää." Paino oli Harmajalla varmaankin sanassa "jatkuva" ja mielessä tähdentää vuonna 1940 aloitettaviksi suunnittelujen, joka kymmenes vuosi koko maan kattavina kentätiedusteluina toteutettavien väestö- ja asuntolaskentojen tärkeyttä.

Jo pitkälti viime vuosisadan puolelta alkunsa saaneen asuntoliittaisen harrastuksen virittämät yritykset tietopohjan kartuttamiseksi niin maaseudun köyhälistön kuin kaupunkien työväestön asuntokysymyksestä eivät itse asiassa olleet jääneet väheksyttäväiksi.

Varhaisin maaseutua koskeva numeroaines sisältyi virallisen tilaston katsauksiin Suomen taloudelliseen tilaan alkaen viisivuotiskaudesta 1876—80 ja *Hannes Gebhardin* vuonna 1901 ns. tilattoman väestön alakomitean toimeksiannosta suorittamaan tie-

dusteluun. 1920-luvulla tehtiin kaksi maatyöväkeä koskevaa tutkimusta, ja merkittävä oli myös 1937 asetetun maaseudun asuntokomitean 56:ssa eri puolilta maata valitussa kunnassa suorittama tutkimus. Samanaikaisesti asetetun kaupunkien asuntokomitean selvitys kohdistui pienasuntoihin yhdeksässä "edustavassa" kaupungissa. Suurimmissa kaupungeissa oli tehty asuntolaskentoja yhä laajemmin tietotavoittein joka kymmenes vuosi jo 1870 lähtien. Itsenäisen Suomen alkuaikoina asetetun vuoden 1918 asuntokomitean työtä varten oli vuonna 1919 tehty laskenta kaikissa kaupungeissa sekä lisäksi 65 erillisessä maaseututaajamassa.

Kaupunkien asuntotuotannosta alettiin sosiaaliministeriön toimin koota tietoja 1920-luvulla, ensi yrittämällä taannehtivasti aina 1912 alkaen. Maaseudun osalta tuotantotietojen julkaisemiseen päästiin vasta viime sotien jälkeen.

### Asunto-oloista 1920-luvun alussa

"Itsenäisen Suomen tasavalta periedellisen aikakauden riittämättömän

asuntokannan ja alhaisen asuntotason. Perustellusti voidaan puhua työväen asuntokurjuudesta Suomen kaupungeissa”, sosiaalipolitiikan tutkija ja opettaja *Heikki Waris* on todennut. Kolmannes kaupunkien asunnoista oli yhden huoneen, toinen kolmannes kahden huoneen asuntoja. Kaupunkien kasvun myötä syntyneille esikaupunkialueille oli kohonnut kehoa hökkeliasutusta. Keskimääräinen asumistiheys oli kaupungeissa liki 200 henkeä 100 huonetta kohden. Maaseudulla tilanne oli mikäli mahdollista vielä huonompi. Kohentumista ei ollut juuri tapahtunut vuosisadan alun tilanteesta, jolloin keskimääräinen asumistiheys oli 240 henkeä 100 huonetta kohden ja maatyöväen perheistä kaksi kolmannesta (65 %) asui yhden huoneen asunnoissa.

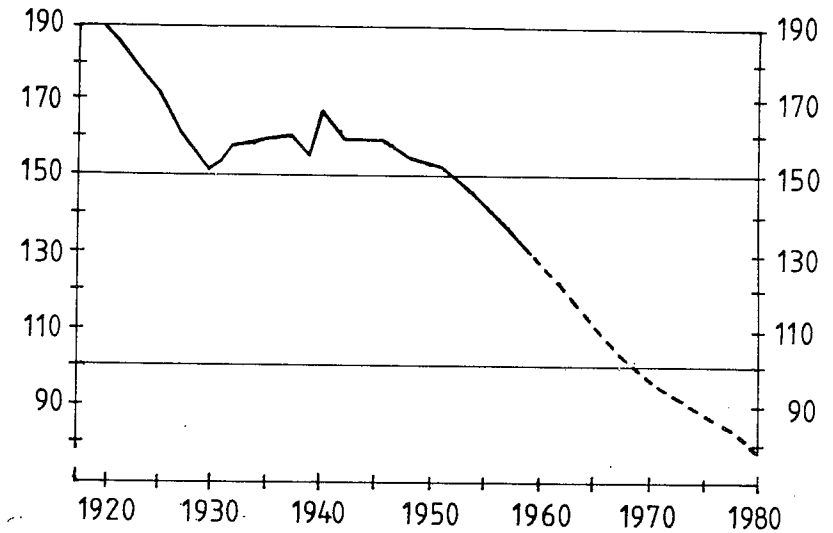
#### Kehityksestä maaseudulla

Maaseudun asuntokomitea saattoi mie-tinnössään 1937 todeta olojen selvästi kohentuneen itsenäisyyden aikana. Oma osuutensa suotuisaan kehitykseen oli epäilemättä vuoden 1918 torpparilakiin, vuoden 1922 ns. Lex Kallioon ja vuoden 1936 asutuslakiin perustuvilla toimilla itsenäisten tilojen muodostamiseksi ja niiden rakentamisen tukemiseksi. Asutushallitus oli perustettu 1917 ja jo 1898 perustettu tilattoman väestön lainarahasto muutettu asutusrahastoksi. 1930-luvulla toiminta keskitettiin maatalousministeriön erityisosaston (ASO) alaisuuteen. Vielä ennen sotia, 1938, aloitettiin valtioneuvoston päätöksellä ns. MAP-toiminta. Asutuslakien perusteella tuettiin ennen muuta uudisrakenta-

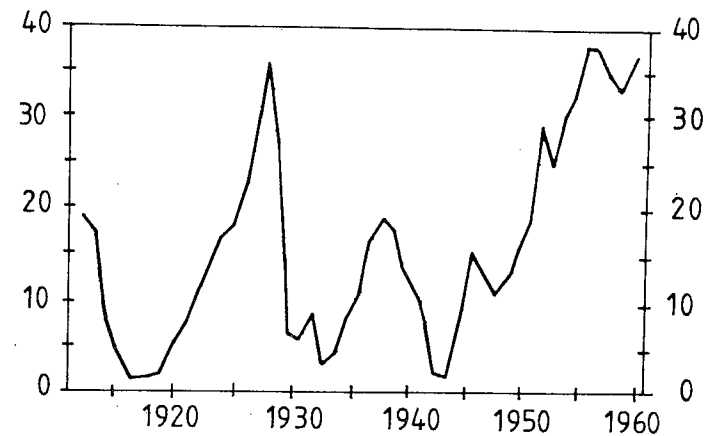
mista, maaseudun asunto-olojen parantamistoiminta sitä vastoin kohdistui ennen muuta korjausrakentamiseen ja vesi- ja viemäriverkostojen rakentamiseen. Yleisen vaurastumisen ja yhteiskunnan tietoisten toimien ansiosta olot olivat kohentuneet. Parantamisen tarpeesta kertovat silti vuoden 1937 asuntotutkimuksen tulokset. Väestön asumistiheys oli 180 henkeä 100 huonetta kohden, 1—2 huoneen asuntojen osuus oli liki kaksi kolmannesta ja edelleen 40 % maatyöväestä asui perheineen yhdessä tuvassa.

#### Kehityksestä kaupungeissa

Sotien välisen ajan kehityksestä kaupunkien asunto-oloissa kertoo keskimääräisen asumistiheyden aleneminen 150—160 henkeen 100 huonetta kohden (kuvio 1). Silti asuntotilanne oli edelleen kireä: vuonna 1938 laskettiin suoranaisten asuntovajauksen olleen 12 000 asuntoa. Asumistiheyden aleneminen oli lisäksi ollut tulosta yksinomaan 1920-luvun ennätyksellisestä rakentamisesta. Vielä suuren talouslaman jälkeen 1930-luvulla asuntojen tuotanto oli odottamattoman heikkoa (kuvio 2) ja erittäin pien-asuntovaltaista. ”Rahantuoksuinen rakennustoiminta keskittyi yksiöiden ja kaksioiden pykäämiseen”, totesi *Pekka Kuusi* eritellessään menneitä 60-luvun sosiaalipolitiikka-suunnitelmalleen. On arvioitu, että kaksi kolmasosaa 1920- ja 1930-luvun asuntorakentamisesta oli ”liiketaloudellista toimintaa” (*Sirkka-Liisa Kärkkäinen* 1984). Rakentaminen oli suhdanneheilahdusten armoilla, jopa niiden kiihdyttimenä. Valtion toimet kaupunkien



Kuvio 1. Aukkaita 100 asuinhuonetta kohden (asumistiheys) kaupungeissa 1919-59 (Tapani Purola 1961).



Kuvio 2. Valmistuneiden asuinhuoneiden luku 1000 asukasta kohden kaupungeissa 1912-60 (Pekka Kuusi 1961)

asuntotuotannon tukemiseksi tai säätelemiseksi jäivät kaikkiaan vähäisiksi, joskaan vailla merkitystä ne eivät toki olleet.

Niinpä väestökeskusten lamaantuneen asuntotuotannon vauhdittamiseksi valtio alkoi vuonna 1920 myöntää ensin avustuskasinoita ja myöhemmin kuoletuskasinoita kunnille niiden omaan rakentamiseen sekä välitettäväksi yleishyödyllisille rakennusyrityksille ja omakotirakentajille. Vastaavanlainen, joskin mitoiltaan vähäiseksi jäänyt yritys oli ollut vuosisadan vaihteessa, jolloin (1899—1904) vuoden 1898 lain perusteella oli tuettu halpakorkoisin kuoletuskasinoin työväenasuntoyhtiöiden rakentamista. Vuosina 1920—26 valtion tukema rakentaminen käsitti lähes kolmanneksen kaupunkien koko asuntotuotannosta. Vuonna 1927 luotojärjestelmä uudistettiin perustamalla Suomen Asuntohypoteekkipankki ja valtion omakotirahasto. Erityisen asunto-osakeyhtiölain saaminen 1926 merkitsi parempia edellytyksiä asuntotarvitsijoiden omalle panostukselle, omistusasumisen voimistuvalla suuntauksella ja myös ns. perustajaurakoinnin yleistymiselle. Asuntohypoteekkipankki menetti toimintamahdollisuutensa 1930-luvun alun pulakauden ja rahauudistuksen aiheuttamiin vaikeuksiin lähes tyystin. Sen sijaan valtion omakotirahasto jatkoi toimintaansa 1930-luvun loppuun, käytännössä ainoana valtion harjoittaman ”edistävän asuntopoliittikan” tukimuotona kaupungeissa.

Valt. tri, professori Aarno Strömmer on asuntohallituksen tutkimus- ja suunnitteluosaston entinen osastopäällikkö.

## Sodanedellisen ajan asuntopoliittinen perintö

Sota menetyksineen ja sodanjälkeinen yhteiskunnallinen murros antoivat tietenkin leimallisen värinsä 1940- ja 1950-lukujen asuntopoliittisille toimille. Aikaisemman ajan toiminnallinen perintö ja kokemukset olivat niissä silti selvästi mukana.

”Rajoittavan asuntopoliittikan” (luokittelu ja nimitykset Heikki Wariksen) toimet: rakennustarkastus, asuntontarkastus ja vuokrasuhteiden sääntely olivat juuriltaan perua jopa viime vuosisadan puolelta. ”Suunnittelevan asuntopoliittikan” lohkolla oli keskeistä kaavoitustoimen alalla tapahtunut kehitys, joka oli johtanut asemakaavalain ja sen toimeenpanoasetuksen, rakennussäännön, säätämiseen 1931—32. ”Edistävän asuntopoliittikan” alueella oli jo näköpiirissä asumistukijärjestelmän ensi askel, ns. perheenasuntoavustus (1940). Itsenäisyyden ajan kahden ensi vuosikymmenen rajut tuotantoheilahtelut ja niiden takana olevat syyt olivat hyvänä opetusena, kun sodan jälkeen lähdettiin kehittämään ”edistäviä” toimia sodan synnyttämän asuntovajauksen poistamiseksi ja tasaisen, tempoilemattoman kehityksen turvaamiseksi.

Sotaa edeltäneiden vuosien oivaluksia oli myös ajatus kokonaisvaltaisen asuntopoliittisen uudistustyön välttämättömyydestä. Tehtävään ehdittiin asettaa toimielinkin, jonka työ sodan syttyessä keskeytyi jo alkuvaiheessaan.

## Suomen asuntopoliittikka 1940- ja 50-luvuilla

Toimitusjohtaja Erkki Nikkanen  
Salpa Oy

### Sotavuodet

Toisen maailmansodan syttyminen v. 1939 muutti myös asunto- ja rakentamispoliittisia tavoitteita. Kaikki ponnistukset suunnattiin nyt maanpuolustuksen vaatimiin erikoistehtäviin ja rakennusalallakin tehtiin vain kaikkein välttämättömin. Sodan tuhot ulottuivat myös kotirintamalle. Kun laskeaan menetetyille alueille jääneet sekä tuhoutuneet ja muuten poistuneet asunnot, poistui Suomen asuntokannasta vuosina 1940—44 yhteensä runsaat 130 000 asuntoa. Kun samana aikana valmistui uusia asuntoja vain noin 59 000 kpl, merkitsivät viisi sotavuotta sitä, että Suomen asuntokanta väheni vuoden 1939 tasosta (892 000 asuntoa) vuonna 1944 olevalle tasolle (821 000 asuntoa).

Sodan aikana palasi osa siirtoväestä takaisin kotiseudulleen. Karjalan kannakselle rakennettiin jatkosodan aikana noin 15 000 uutta sekä kunnostettiin 14 000 vanhaa asuntoa. Näin rakentamisen kapasiteetista siirrettiin suuri osa alueelle, joka sodan loputtua jouduttiin luovuttamaan. Sodan päätyttyä asuntopula olikin valtava. Suurinta hätää pyrittiin tällöin poistamaan

voimakkaalla vuokrasäännöstelyllä. Mm. osa siirtolaisväestöstä pakkomajoitettiin ympäri Suomea maatiloille ja tyhjinä oleviin taloihin. Asuntojen välitys oli lakisääteisesti kunnallinen pakkotoimenpide, mikä aiheutti joskus vaikeita ristiriitatilanteita vuokranantajien ja vuokralaisten kesken.

### Jälleenrakentamisen kausi

Voimakas jälleenrakentaminen käynnistyi välittömästi sotien jälkeen. Sotakorvaukset olivat Suomen taloudelle hyvin raskaat ja sitoivat myös saavissa olevia raaka-aineita. Näin ollen rakennusalallakin oli huutava pula kaikesta raaka-aineesta. Rakennustarvikkeiden saanti oli ankarasti säännöteltä eikä kaikkia rakennustarvikkeita kertakaikkiaan ollut saatavissa. Laatusaasta ja normeista oli pakko tinkiä. Niinpä pientalojen rakentajat turvautuivat kaikkiin mahdollisiin keinoihin työn etenemiseksi. Vanhat naulat oiottiin, ”teräksinä” sokkeleissa käytettiin vanhoja piikkilankoja, betonin seossuhde määriteltiin sen mukaan, paljonko sementtiä oli käytettävissä ja säännönmukaisesti betonia

jatkettiin särekevillä. Tavoitteena oli asuinkelpoisten rakennusten aikaansaaminen nopeassa tempossa. Rakentamisen painopiste oli maaseutu ja nimenomaan siirtoväen sekä rintamamiesten uudelleensijoittaminen.

Asuntotuotanto käynnistyi suhteellisen ripeästi, sillä jo vuonna 1945 valmistui yhteensä vajaat 27 000 asuntoa. Asuntojen tuotantoa nopeutti se, että ihmisillä oli valtava yrittämisen halu ja talkoohenki oli voimakasta. Yhteistyö oli voimaa. Kun sodan aikana valmistui keskimäärin 12 000 asuntoa vuosittain, valmistui niitä 1940-luvun loppupuolella jo keskimäärin 35 000 vuodessa. 1940-luvulla valmistui yhteensä 236 000 asuntoa, joista maaseudulle yhteensä lähes 160 000 sekä kaupunkeihin ja kauppaloihin vajaat 76 000.

### Siirtoväen ja rintamamiesten asuttaminen

Siirtoväen ja rintamamiesten sijoittaminen uusille asuntoalueille tapahtui erittäin nopeasti ja on ainutlaatuista koko maailmassa. Väestön sijoittaminen alkoi pika-asutuslain nojalla jo vuonna 1940, mutta keskeytyi osittain sodan aikana. Väli rauhasopimus tehtiin 9. 9. 1944, ja jo 5. 5. 1945 hyväksyttiin uusi maanhankintalaki, jonka perusteella asuttaminen tapahtui.

Maatalousministeriön alainen asutusasiainosasto (ASO) toimi ylimpänä johtoelimenä suurilla valtuuksilla. Paikallisesti maanjakoasioita hoitivat kunnallisella tasolla toimivat maanlunastuslautakunnat ja asukkaaksiottamistoimikunnat. Siirtoväen ja rintamamiesten asuttaminen oli suoritettu lop-

puun vuoteen 1957 mennessä. Maansaantihakemuksia tuli kaikkiaan n. 150 000, joista 100 000 rintamamieliltä ja 50 000 siirtoväkeen kuuluvilta. Tiloja perustettiin rintamamielille yhteensä 34 000 ja siirtoväelle 41 000 eli yhteensä 75 000. Suurin osa luovutetuista tiloista oli ns. ”kylmiätiloja”, joilla ei ollut rakennuksia, joten lähes vastaava määrä on rakennettu myös asuntoja. Kaikesta tästä on Suomen asutusviranomaisille annettava suuri tunnustus.

### Valtion asuntohallinto

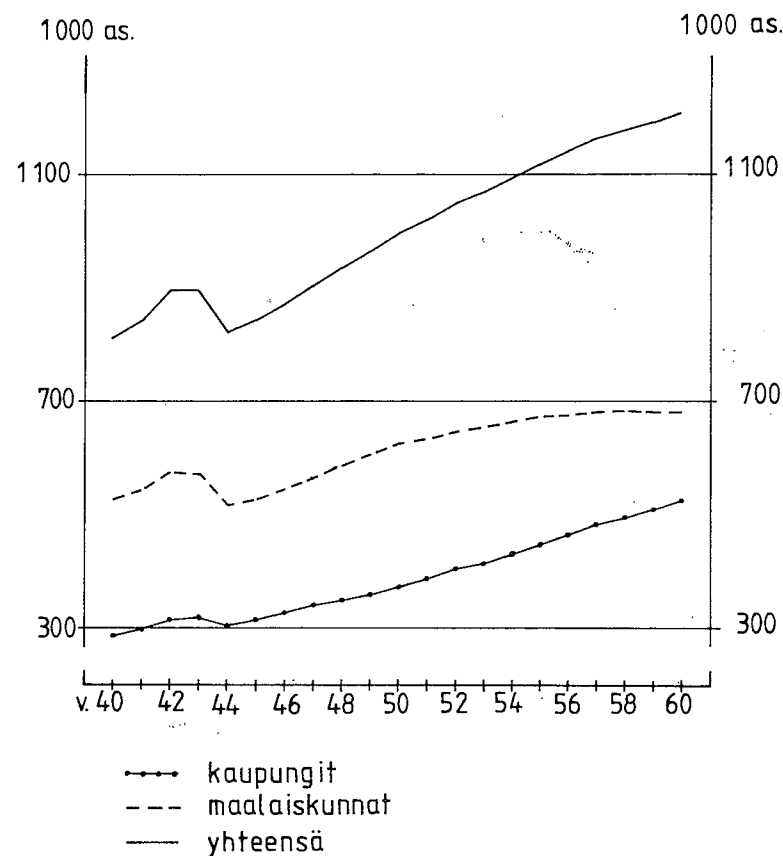
Väestökeskusten rakentamisen ohjausta ja tehostamista varten perustettiin vuonna 1949 asuntotuotannon rahoitusvaltuuskunta, jonka piti toimia laajana valtakunnallisena asuntopoliittisena elimenä. Alustavan suunnitelman mukaan valtuuskunnan henkilökunnan suuruudeksi piti tulla 95 henkilöä. Eduskuntakäsittelyssä suunnitelmia kuitenkin supistettiin ja toteutettiin ns. pikku-Arava, jonka henkilökunta käsitti vain 15 jäsentä. Pikku-Aravan tehtäväksi tuli asuntotuotannon tehostaminen ja tukeminen.

Asukasvalintoja ja tuen kohdistamista koskevia säännöksiä oli vähän. Tuotannon ohjauksesta vastasi kululaitosten ja yleisten töiden ministeriön alaisuudessa toimiva väliaikainen asuntotuotantotoimikunta. Sen toimesta laadittiin valtakunnallisia tyyppitaloratkaisuja, jotka oli sopeutettu sen ajan materiaalin saantiin ja tuotantotekniikkaan. Aravalainsäädäntöä uusittiin vuonna 1953 annetulla uudella asuntotuotantolalla. Asuntotuotantotoimikunnasta tuli tällöin Arava.

Arava toimi rinnan asutushallituksen kanssa ja aina vuoteen 1958 asti asutushallituksen lainoitus oli suurempaa kuin aravalainoitus. 1950-luvulla maaseudun väestönkasvu pysähtyi, mutta

kaupunkien ja kauppaloiden väkimäärä kasvoi n. 325 000 hengellä. Tämä luonnollisesti siirsi myös rakentamisen painopisteen kasvukeskuksiin.

ASUNTOKANTA v. 1940-60



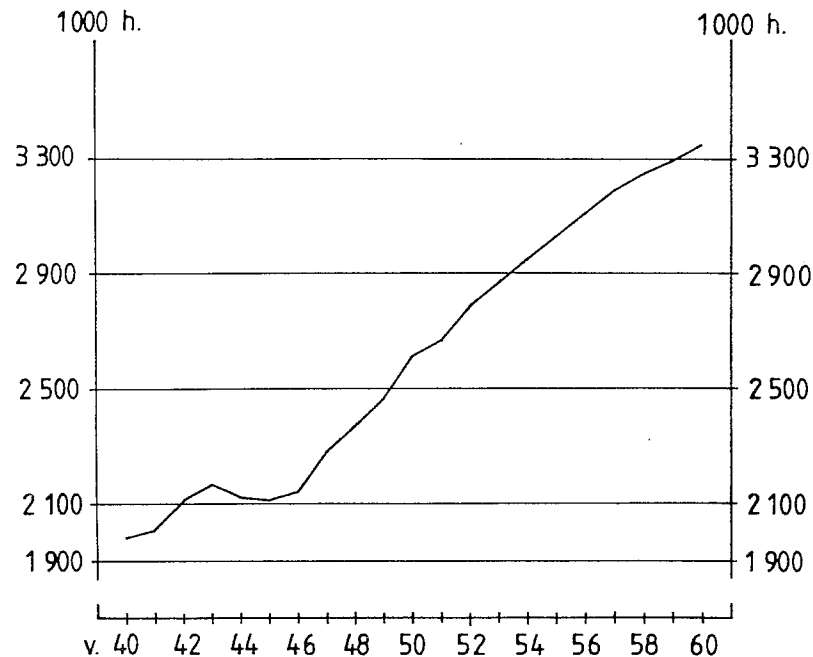
## 1950-luvun rakentaminen

Asuntotuotannossa oli 1950-luvulla leimaa-antavana pakonomainen tarve saada asuntopula poistetuksi. Kaavoitustilanne oli yleensä kehittymätöntä ja valmiudet tuotannon nopeaan käynnistymiseen olivat vähäiset. Yleisesti myös kuntien tontinluovutusmahdollisuudet olivat vähäisiä. Rakentaminen tapahtui pääsääntöisesti yksityisten omistamille tonteille. Maaseuturakentaminen tapahtui pääsääntöisesti kaavoittamattomille alueille. Kaupunkimaisissa keskuksissa kaavojen puuttuessa luvat oli haettava poikkeusluopatse.

Yksityinen yritteliäisyys oli voimakasta. Kun 1940-luvulla perustettiin vain runsaat 50 järjestäytyntä rakennusliikettä, perustettiin niitä 1950-luvulla jo yli 160. Näistä n. 200 rakennusliikkeestä oli vuonna 1985 vielä toiminnassa n. 80.

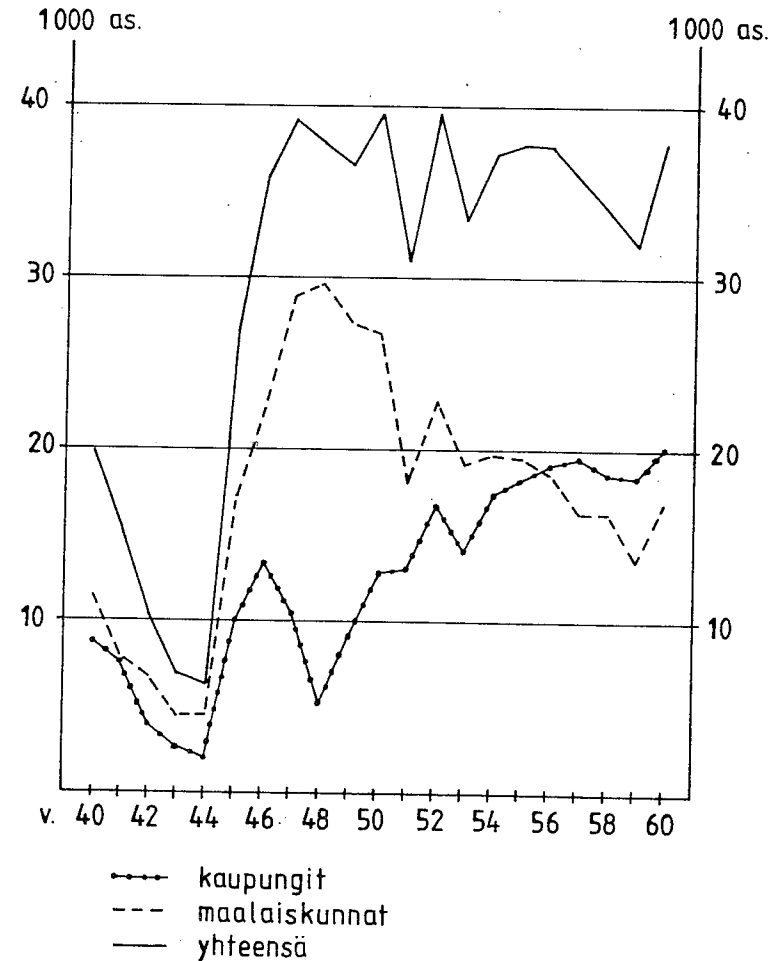
1950-luvulla valmistui vuosittain asuntoja 31 000—39 000. Yhteensä vuosikymmenellä valmistui 330 400 asuntoa. Tarvetta suurempaan tuotantoon olisi jatkuvasti ollut, mutta esteenä olivat taloudelliset edellytykset sekä kuntien huono valmius rakennuskelpoisten tonttien tuottamiseen. Oltiin lähestymässä uutta teollisen rakentamisen ajanjaksoa.

KOKONAISHUONELUKU v. 1940-60,  
KEITTIÖT MUKAANLUKUIEN



## VALMISTUNET ASUNNOT v. 1940-60

Vuodesta 1955 lähtien on kaupungeissa valmistunut asuntoja enemmän kuin maalaiskunnissa.





# Asuntosäästäjän avainedut: lainaa ja tuntuva korkoetu!



**Ensimmäiseen omaan asuntoon:**  
Säästät 25 %, Yhdyspankista loput.

**Asunnon peruskorjaukseen:**  
Säästät 1/3, Yhdyspankista loput.

**Asunnonvaihtoon:**  
Säästät 1/3, Yhdyspankista loput.

**Kaikille Avainasiakkaille korkoetu:**  
Yhdyspankki antaa kaikille Avainasiak-  
kailleen edellä mainituista asuntolai-

noista tuntuvan korkoedun: normaali-  
korosta 1 prosenttiyksikkö pois, jos sääs-  
tämäsi summa on suurempi kuin laina.

**Näin tulet Avainasiakkaaksi:**  
Keskität vain raha-asioittesi hoidon  
Yhdyspankkiin ja teet Avainsopimuk-  
sen. Pääset nauttimaan monista Avain-  
eduistamme. Kysy lähimmästä kontto-  
ristamme.

## Arava ja SYP helpottavat yhdessä:

Yhdyspankki helpottaa kaikkien valtion aravalainaan oikeutettujen  
asunnonhankintaa entisestään: asunnon hinnan ja myönnetyn aravan  
erotuksesta SYP lainaa 75 %, jolloin oma osuutesi voi olla jopa vain  
10 % asunnon hankintahinnasta!



# MAHDOLLISUUKSIEN AVAAJA YHDYSPANKKI

## Aktiivisen asuntopolitiikan vuosikymmenet

Teuvo Ijäs  
Ylijohtaja  
Asuntopoliittinen

Asuntopolitiikkaan ja sitä kautta asun-  
tohallintoon kohdistuvat paineet ja  
odotukset ovat vaihdelleet viimeksi  
kuluneen neljännesvuosisadan aikana  
huomattavasti. Jo 1960-luvulla, mutta  
erityisen selvästi 1970-luvulla painot-  
tui asuntopolitiikassa asuntojen mää-  
rän mahdollisimman suuri lisääntymi-  
nen. Ensi sijassa uusien asuntojen  
tuottamisella pyrittiin keskimääräistä  
asumisväljyyttä nostamaan niin, että  
käytävissä olisi huone henkilöä  
kohden keittiö huoneeksi luettuna.  
Tämä tavoite toteutuikin 1970-luvun  
loppupuolella.

### Uudistusten vuosikymmen

Asuntopoliittisen ajattelun painotuk-  
sia 1960-luvulla kuvastaa hyvin vuosi-  
kymmenen keskeisimmän asuntotoi-  
men lain, asuntotuotantolain, nimikin.  
Riittävä asuntotuotanto nähtiin erää-  
nä taloudellisen kasvun edellytyksenä  
ja välttämättömyytenä mm. työvoiman  
liikkuvuuden turvaamiseksi. Element-  
titekniikalla rakennettiin kokonaisia  
asumalähiöitä. Aluerakennussopimuk-  
sia solmittiin. Kovan rakentamisen  
vauhdin huumassa ei — jälkikäteen

arvostellen — kiinnitetty tarpeeksi  
huomiota yhdyskuntarakenteen ha-  
jaantumiseen, asumisen laatutekijöihin  
eikä asuntojen runsaaseen poistumi-  
seen asuntokannasta.

Asuntotuotannon määrä vaihteli  
vuosittain 1960-luvulla yleensä 35 000  
—38 000 asunnon välillä. Tuotetuista  
asunnoista noin 1/3 oli valtion osalai-  
noittamia. Rakentamisen aktiviteettia  
pidettiin yllä paitsi valtion lainoin,  
niin myös verohuojennuslakien avulla.  
Vuoden 1958 verohuojennuslain, joka  
koski vuosina 1959—1962 aloitettuja  
asuntoja, viimeiseksi verottomuusvuodeksi  
tuli vuosi 1972. Verohuojennus-  
lakien ansiosta erityisesti pienien  
vuokra-asuntojen tarjonta voitiin hy-  
vin turvata 1960-luvulla. Suurin osa  
vuosikymmenen aikana tuotetuista  
asunnoista oli kerrostaloasuntoja. Pien-  
talojen ja rivitaloasuntojen osuus alkoi  
kasvaa vasta 1970-luvulla, jolloin näi-  
den asuntojen osuus uustuotannosta  
nousi lähes 70 %:iin.

Asuntopoliittisten toimenpiteiden  
suunnittelu ja valmistelu oli vilkasta  
1960-luvulla. Vuonna 1963 asetettiin  
Aravan uudistamiskomitea, jonka pu-  
heenjohtajana toimi aluksi pankinjohtaja  
*Aarre Simonen* ja työn loppuvai-  
heessa Hakan toimitusjohtaja *Antti*

*Pelkola.* Samana vuonna aloitti työnsä kansliapäällikkö *Arno Hannuksen* johdolla asuntotonttikomitea. Vuonna 1965 valtioneuvosto asetti ns. asuntopoliittisen komitean laatimaan ehdotusta asuntopoliittiseksi kokonaisuohjelmaksi sekä organisaatioksi, joka hoitaisi koko maassa valtion tukemaa asuntorakentamista. Komitean puheenjohtajana toimi apulaisoikeuskansleri *Reino Lindroos*.

Komitea ehdotti samana vuonna, että kymmenvuotiskautena 1966—1975 pitäisi toteuttaa huone/henkilö-periaate, rakentaa puoli miljoonaa uutta asuntoa, perustaa asuntohallitus ja asuntorahasto, säättää asuntotuotantolaki sekä luoda asuntosäästöpalkkiojärjestelmä. Nämä ehdotukset toteutuivat pääosin. Kokonaan toteutumatta jäi asuntorahaston perustaminen. Todettakoon, että laki asuntohallituksesta annettiin 22. 5. 1966. Laki tuli voimaan seuraavan vuoden alusta ja samalla Aravasta tuli asuntohallitus. Asuntohallituksen tehtävänä on mm. ollut seurata koko maan asunto-olojen kehittymistä, huolehtia valtion asuntolainoitus- ja tukitoiminnasta sekä vastata asuntotuotannon kehittämistä ja asumistason parantamisesta.

### Ennätysten ja teknistaloudellisen ajattelun vuosikymmen

Myös 1970-lukua voidaan pitää asuntotoiminnan ja asuntopoliittisten uudistushankkeiden vuosikymmenenä. Mutta ennen kaikkea tämä vuosikymmen on muistettava runsaimman asuntotuotannon vuosikymmenenä. Tällöin asuntorakentamista ja asuntopoliittista

ajattelua leimasivat pitkälti teknistaloudelliset lähtökohdat ja näkökohdat. Myönteisen taloudellisen kehityksen ja lisätyn valtion lainoitustuen myötä asuntotuotanto kasvoi niin, että vuosikymmenen puolivälissä saavutettiin asuntotuotannon määrässä suhteellisesti ottaen ehkä maailmanennätys. Vuonna 1974, jota kutsutaan myös rakentamisen hulluksi vuodeksi, valmistui näet kaikkiaan noin 73 000 uutta asuntoa eli lähes 16 asuntoa 1 000 asukasta kohden. Keskimääräinen asuntotuotanto 1970-luvulla oli noin 53 000 asuntoa vuodessa. Näistä arava-asuntoja oli keskimäärin 32 000 kappaletta. Vuokra-asuntojen osuus oli noin 15 000 asuntoa. Omakotitalojen ja rivitalojen osuus valmistuneista asunnoista oli alimmillaan rakentamisen ennätysvuonna 1974, jolloin pienitalojen osuus uustuotannosta oli noin 30 %.

Laajan valtakunnallisen asunto-ohjelman laatiminen vuosille 1976—1985 kuuluu olennaisesti 1970-luvun alkupuolen asuntopoliittisiin saavutuksiin. Ohjelman laatimisesta vastasi eri hallinnonaloja, rahoittajia ja rakennuttajia edustava asuntotuotantoneuvottelukunta asiantuntijajaoistoneen pääjohtaja *Olavi Lindblomin* johdolla. Ainakin osittain ohjelmalyöön tuloksena 1970-luvun loppupuolelta alkaen alettiin entistä enemmän kiinnittää huomiota laatutekijöihin, täydennysrakentamiseen, peruskorjaamiseen ja pienimuotoisempaan rakentamiseen. Tapahtunut öljyn hinnannousu nosti esiin energiataloudelliset näkökohdat asuntorakentamisessa. Mm. eristeiden paksuuksia lisättiin ja asunnot varustettiin kolmilasisilla ikkunoilla. Asuntojen lämpötaloudelliseen

korjaamiseen alettiin myöntää myös avustuksia.

Vuosikymmenen puolivälissä tapahtui merkittäviä uudistuksia vuokra- ja asumistukiasioiden hoidossa. Vuonna 1973 huoneenvuokrien sääntelystä luovuttiin ja siirryttiin vuokrien säätelyjärjestelmään, johon olennaisesti on liittynyt vuokratyösuojelun osapuolten suorittama vuokrien taso- ja korotusohjeita koskenut valmistelutyö, ensinnä vuokraneuvostossa ja sittemmin asuntoneuvoston vuokraoston puitteissa. Vuokrasuhteisiin liittyvien asioiden hoito siirtyi myös mainittuna vuonna oikeusministeriöltä sisäasiainministeriön alaisuuteen.

Vuonna 1975 lapsiperheiden asumistukijärjestelmää laajennettiin siten, että tuen piiriin tulivat myös nuoret parit, opiskelijat ja uusissa omistusasunnoissa asuvat. Vuosikymmenen lopun uudistuksista voidaan mainita eduskunnan voimasuhteisiin perustuvan asuntoneuvoston perustaminen neuvoo-antavaksi elimeksi asuntotuotantoneuvottelukunnan sijaan ensinnä sisäasiainministeriön ja sittemmin ympäristöministeriön alaisuuteen.

Aravalainoitettuun tuotantoon vuosittain tarvittavan ensisijaislainoituksen määristä ja rahoitusosuuksista alettiin neuvotella valtion ja rahoituslaitosten kanssa. Nämä neuvottelut perustuvat vuonna 1978 annettuun lakiin asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä. Neuvottelujärjestelmä rakentuu sille pohjalle, että valtion, Suomen Pankin ja luottolaitosten edustajien tulee neuvotella rahoituksen järjestämisestä valtioneuvoston vahvistaman tavoitteen mukaiselle asuntotuotannolle.

### Suunnanmuutoksen vuosikymmen

Kuluvan vuosikymmenen asuntopoliittisten uudistusten ja saavutusten arvioimiseen ei ehkä vielä ole riittävää perspektiiviä. Kuitenkin jo käytettävissä olevan tiedon perusteella 1980-lukua voidaan perustellusti kutsua suunnanmuutoksen ja uusien painotusten vuosikymmeneksi. Määrästä on painopistettä siirretty laatutekijöihin. Uustuotannon sijasta on huomiota kiinnitetty entistä enemmän olemassa olevan asuntokannan hyväksikäyttöön ja perusparantamiseen. Asunnon tai asuinrakennuksen tarkastelun ohella on enenevässä määrin ryhdytty korotamaan asuntoalueen tai asuinympäristön merkitystä. Asumisen tukipoliitikassa tarveharkintaisuus asetetaan yhä yleisemmin yleistuen edelle. Asuntopoliitiikan voidaan katsoa olevan paluuta yleisen talouspolitiikan pyönteistä, jonne se 1960- ja 1970-luvulla oli joutunut, lähemmäksi alkuperäistä kotiaan eli sosiaalipoliittikkaa.

Myös tällä vuosikymmenellä asuntopoliittinen uudistus- ja lainsäädäntötyö on ollut vilkasta. Vuosikymmenen alussa uudistettiin aravalainoitusjärjestelmä, delegoitiin tehtäviä ja toimivaltaa kunnille, uudistettiin arava-asuntojen käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset, mahdollistettiin aravavuokra-asuntojen omaksilunastaminen ja luotiin asunto-osakeyhtiömuotoisten vuokra-asuntojen ja sekatalojen lainoitusjärjestelmä. Lukuisat korkotukijärjestelmät ovat tulleet täydentämään varsinaista aravalainoitusjärjestelmää. Erityisen maininnan ansaitsee jatkuvan kehittämisen alaisena oleva nuorten asuntosäästöpalkkiojärjestelmä ja siihen liittyvä korkotukijärjestelmä.

Asuntotuotannon määrä on tällä vuosikymmenellä säilynyt yllättävän korkealla tasolla eli keskimäärin noin 50 000 asuntona vuodessa. Näistä asunnoista arava-asuntoja on ollut keskimäärin noin 20 000 asuntona vuodessa. Koko maahan ulotetun ja kaikkia hallintamuotoja koskevan uuden perusparannuslain myötä perusparannustoiminta on vilkastunut niin, että asuntoja perusparannetaan tällä hetkellä vuodessa noin runsaat 10 000 kappaletta, kun luku vuosikymmenen alussa oli 3 000—4 000 asuntona vuodessa.

Merkittävänä asuntohallintoa koskeneena uudistuksena on pidettävä asuntoasioiden hoidon ylimmän johdon siirtymistä sisäasiainministeriöstä vuonna 1983 perustetulle ympäristöministeriölle. Asuntopolitiikan tavoitteellisuutta, suunnitelmallisuutta ja pitkäjänteisyyttä on taas pyritty parantamaan säätämällä laki asunto-olojen kehittämisestä. Tämän uuden lain eli ns. asuntopolitiikan tavoitelain mukaisesti valtioneuvosto vahvistaa joka toinen vuosi viideksi vuodeksi eteenpäin asunto-olojen kehittämisohjelman. Tällainen ohjelma on hiljattain vahvistettu. Se näyttää tietä eteenpäin.

## KESKEISIÄ LUKUJA ASUMISESTA SUOMESSA (1980)

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Asuntoja kaikkiaan   | 1.838.000                       |
| Vuokra-asuntoja kaikkiaan  | 537.000                         |
| Omistusasuntoja kaikkiaan  | 1.121.000                       |
| Pientaloasuntoja   |                                 |
| — 1—2 huoneiston talot   | 825.000                         |
| — rivitalot  | 132.000                         |
| Asuntojen keskipinta-ala   | 69 m <sup>2</sup>               |
| Asumisväljyys  |                                 |
| (Keskimääräinen huoneistoala)  | 26,3 as.m <sup>2</sup> /henkilö |
| Asumistiheys   |                                 |
| (Keskimääräinen henkilöluvu/huone)   | 0,78 henk./huone                |
| Asuntokunnan keskikoko   |                                 |
| (Keskimääräinen henkilöluvu/asunto)  | 2,67 henk./asunto               |
| Rakennusmateriaali   |                                 |
| — puurakennukset   | 937.000                         |
| — kivirakennukset  | 867.000                         |
| Rakennustapa (vuoden 1984 tuotannosta)                                       |                                 |
| — kokoelementti  | 22 %                            |
| — puolielementti   | 20 %                            |
| — paikalla tehty   | 58 %                            |
| Kesämökkejä kaikkiaan  | 252.000                         |
| (vuosituotanto n. 10.000)  |                                 |
| Saunoja (huoneistokohtaiset)   | 524.000                         |
| Asumismenot olivat v. 1981 keskimäärin 15 % käytettävissä olleista tuloista. |                                 |

Ylijohtaja Teuvo Ijäs toimi 1970-luvulla asuntoneuvoston ensimmäisenä pääsihteerinä. Asuntorahoitusneuvottelijoiden puheenjohtajana hän on toiminut 1979 lähtien.

## ASUNTOHALLINON RAKENNE

|                      |
|----------------------|
| <b>Eduskunta</b>     |
| - lainsäädäntö       |
| - tulo- ja menoarvio |

|  |
|--|
| <b>Ympäristöministeriö</b>                           |
| - ehdotuksen teko asunto-olojen kehittämisohjelmaksi |
| - toiminta- ja taloussuunnitelma                     |
| - lakiehdotusten valmistelu                          |
| - tulo- ja menoarvioesitys                           |

|   |
|---|
| <b>Asuntohallitus</b>                           |
| - asunto-olojen kehittämisohjelman valmistelu   |
| - talokohtaisten lainojen myöntäminen           |
| - laatu- ja kustannustason ohjaus               |
| - lainojen myöntämisoikeuden antaminen kunnille |
| - kuntien ohjaus ja valvonta                    |
| - valitusviranomaisena toimiminen               |

|  |
|--|
| <b>Kunnat</b>                                      |
| - asunto-ohjelman laatiminen                       |
| - henkilökohtaisten lainojen myöntäminen           |
| - lainahakemusten etuoikeusjärjestyksen laatiminen |
| - vuokrien vahvistaminen                           |
| - asumistukipäätökset                              |

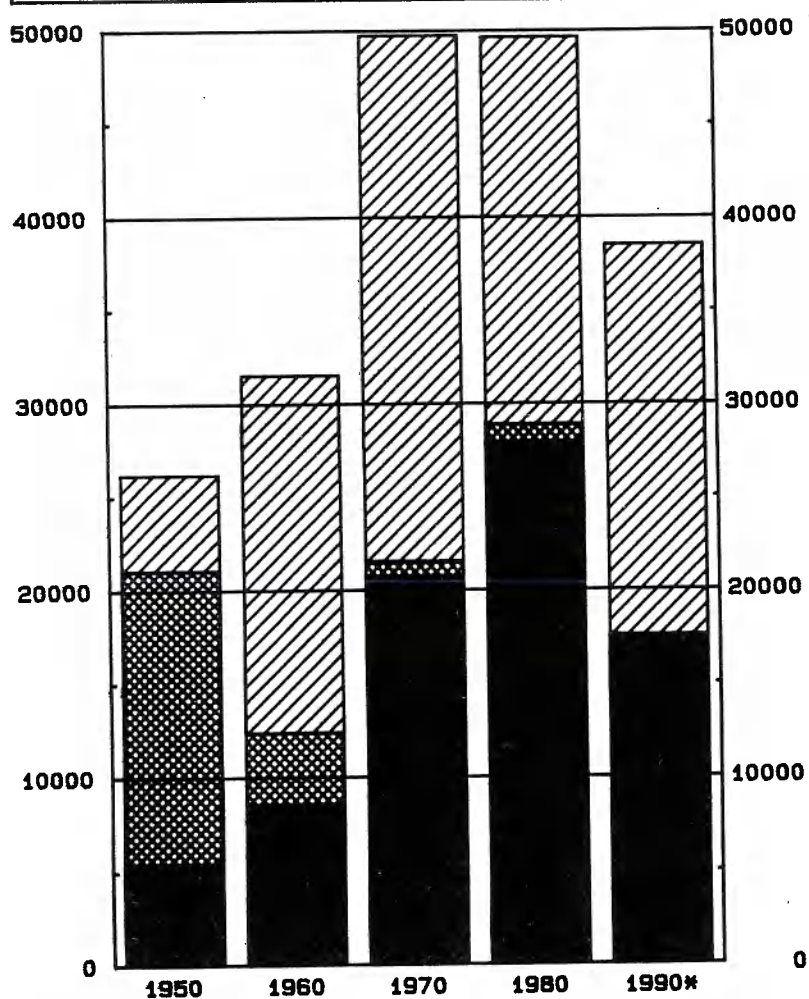
|  |
|--|
| <b>Valtioneuvosto</b>                            |
| - asunto-olojen kehittämisohjelman vahvistaminen |
| - käyttösuunnitelmaa koskevat päätökset          |
| - muut tukitoimintaa ohjaavat päätökset          |

|   |
|---|
| <b>Asuntoneuvosto</b>                                     |
| - neuvoa-antava elin                                      |
| - asunto-oloja ja niiden kehittämistä koskevissa asioissa |

|  |
|--|
| <b>Lääninhallitukset</b>                     |
| - kuntien ohjaus ja valvonta                 |
| - lausunto asuntomäärärahojen suuntaamisesta |

VALMISTUNEET ASUNNOT VUOSINA  
1950, 1960, 1970, 1980 JA 1990

■ ARAVAN/ASUNTOHALLITUKSEN LAINOITTAMA TUOTANTO  
▨ MAATILAHALLITUKSEN LAINOITTAMA TUOTANTO  
▩ MUU TUOTANTO



\* VUOSI 1990 ASUNTOHALLITUKSEN  
TOIMINTA- JA TALOUSBUROUNNITELMA

# SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI TIETÄÄ ENEMMÄN ASUMISESTA

"Me Suur-Helsingin Osuuspankissa tunnemme asunnon hankinnan ja rahoituksen kiemurat, sillä lähes puolet luotonannostamme menee asuntolainoihin. Joka vuosi sadat pääkaupunkiseudun asukkaat pääsevät kauttamme uuteen kotiin."

"Tervetuloa meille keskustelemaan Teidän asuntoasioistanne."



Suur-Helsingin Osuuspankki palvelee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla.  
Käytössänne on 42 konttoria ja kasvava OP-pikapankkien verkko.

**OSUUSPANKKI SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI**

**OMA KOTI  
ONNISTUU.**

**Sinun  
tuloillasi ja  
menoillasi.**

**SÄÄSTÖPANKIT SKOP**

## En folkrörelse bakom bostadsbyggandet

Levi Ulfvens  
Bankdirektör  
Helsingfors Sparbank

I denna uppsats belyses bostadsbyggandet i vårt land under 1950- och 1960-talen särskilt i Helsingfors. Som exempel på vad det enskilda initiativet betydde för bostadsproduktionen presenteras Helsingfors svenska bostasstiftelses verksamhet under denna tid.

### 1. Målsättningen för bostadspolitiken

Bostadsbyggandet i vårt land har under hela efterkrigstiden krävt stora resurser. Alla intressegrupper och politiska partier har varit överens om att så stora resurser som möjligt bör avdelas för bostadsproduktionen. Men fördelningen av resurserna på olika investeringar har hela tiden varit problematisk. Resurserna har inte vuxit i sådan takt att de motsvarat olika investeringsbehov. Under de årtionden återuppbygganden efter kriget pågick var denna resursfördelning särskilt svår.

När man nu efteråt bedömer resultaten kan man dock säga att resursfördelningen på det hela taget var rik-

tig. Det var knappast möjligt att satsa mera på bostäder än man gjorde.

Den allmänna målsättningen för bostadsproduktionen har i allmänhet formulerats i enighetens tecken. Denna målsättning finns angiven i olika statliga utredningar. Låt oss i detta sammanhang hänvisa till den stora utredningen som utmynnade i bostadsprogrammet för hela landet 1976—1985 och som framlades genom ett statligt betänkande 1976 (1976:36) I detta betänkande anges två centrala mål för bostadspolitiken i vårt land:

- Varje medborgare har rätt till en bostad som ger honom/henne förutsättningen till en hälsosam, trivsam och trygg tillvaro.
- Boendekostnaderna bör vara skäliga med hänsyn till familjernas disponibla inkomster.

Denna målsättning formulerades visserligen vid en tidpunkt då den värsta bostadsbristen var avhjälp, men den har varit vägledande för bostadspolitiken under hela efterkrigstiden. Den vittnar om de ambitioner som statsmakten hade när det gällde bostadsproduktionen.

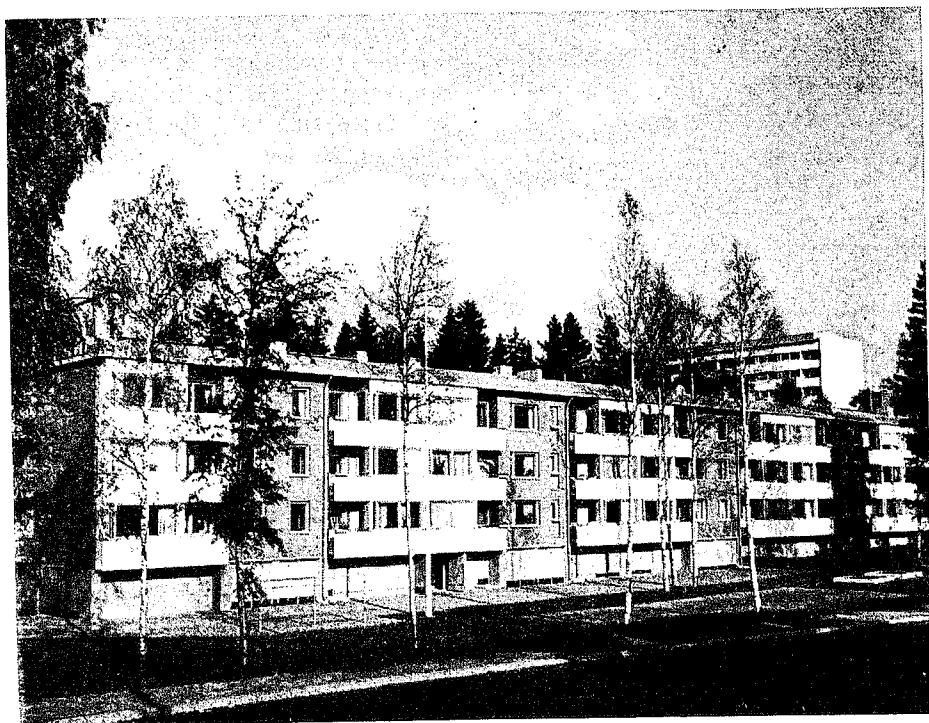
## 2. Bostadsproduktionens omfattning

Dessa ambitioner hade gett goda resultat under årens lopp. År 1950 hade vi i vårt land 1 miljon och 1975 1,7 miljoner bostäder, en ökning under 25 år om 70 %; under samma tid ökade befolkningen med 19 %.

I hela landet färdigställdes 1960 33.000 bostadslägenheter med 99.000 rum och 1.918.000 m<sup>2</sup>, 1970 50.000 lägenheter med 175.000 rum och 3.645.000 m<sup>2</sup> samt 1980 50.000 lägenheter med 195.000 rum och 4.184.000 m<sup>2</sup>. I början av 1970-talet under de s.k. galna åren uppgick produktionen till ca 70.000 lägenheter årligen.

Under åren 1950—1975 hade bostadstätheten ökat från 1,52 till 0,90, d.v.s. för varje person finns mera än ett rum. Bostadsstandarden har också höjts kännbart; 1960 var lägenheterna i genomsnitt 58 m<sup>2</sup> och 1980 83 m<sup>2</sup>.

Boendekostnaderna beräknades t.ex. 1971 till 20,8 % i genomsnitt av varje hushålls disponibla inkomster. Bostadsfrågan stod, som vi märker, hela tiden i centrum för politikernas intresse. Det var ofrånkomligt att den blev ett centralt tema både i riksdagsvalen och de kommunala valen. De lösningar man eftersträvade dikterades av den ekonomiska politiken i allmänhet.



Nybygget Kajaneborgsvägen 1 i Botby II. Färdigt 1963.

## 3. Finansiering och bostadssparande

Bostadsbyggandet har under hela efterkrigstiden bildat en viktig stimulans för det enskilda sparandet. Bankerna och statsmakten har lagt upp olika system för främjandet av bostadssparandet. Detta har också lett till att sparnivån varit hög i vårt land. Bostadssparandet har bildat en viktig stimulans i allt sparande. Sparbankerna har varit den bankgrupp som satsat mest vid finansieringen av bostadsbyggandet.

Trots att bostadsproduktionen finansierats genom frivilligt sparande och staliga lån har bostadspriserna

varit höga. Lånetiderna har i allmänhet också varit rätt korta, vilket även det medfört sparande genom amorteringarna. Den höga inflationen har även i hög grad försvårat enskilda personers möjligheter att skaffa egen bostad.

## 4. Bostadsfrågan i huvudstaden

Helsingfors genomgick under årtiondena efter kriget en kraftig tillväxt. I huvudstaden bodde 1950 369.000 och 1980 490.000 personer, en ökning under trettio år om 121.000 personer eller 33 %. Inflyttningen var stor —



Nybygget Storkärrsvägen 8 i Månsas. Färdigt 1963.

vissa år ca 10.000 personer. Bostadsbyggandet fick stor omfattning, men bristen på bostäder har ännu i våra dagar inte definitivt hävts. Detta gäller särskilt hyresbostäder.

Som exempel på omfattningen av bostadsbyggandet i Helsingfors kan nämnas att 1960 färdigställdes 6842 bostadslägenheter med 19048 rum, 1970 3.636 lägenheter med 12.549 rum och 1980 3.771 lägenheter med 13.600 rum.

## 6. En folkrörelse bakom bostadsbyggandet

Under hela efterkrigstiden har, kan man säga, en formlig folkrörelse stått bakom bostadsbyggandet. Företag och samfund av olika slag har engagerat sig i bostadsbyggandet. I hög rad har hela produktionen vilat på frivilliga krafter. Utan dessa frivilliga insatser, ackompanjerade av ett omfattande frivilligt bostadssparande skulle bostadsproduktionen inte ha fått något större omfattning.

Gäster från andra länder, t.ex. Sverige, brukar uttrycka sin förvåning över de frivilliga insatsernas omfattning inom bostadssektorn i vårt land.

## 7. Helsingfors Svenska bostadsstiftelse — en folkrörelse

Bland de samfund som under efterkrigstiden gjort betydelsefulla insatser för bostadsbyggandet intar Helsingfors svenska bostadsstiftelse en bemärkt plats. Under en svår tid gjorde den en bestående insats inom bostadssektorn i huvudstaden. När vi skildrar

vad den åstadkommit, får det också tjäna som ett exempel på vad många andra organisationer gjort i vårt land för bostadsbyggandet.

I början av 1950-talet började man inom Helsingfors Sparbanks ledning överväga vad som borde göras för att stimulera bostadsbyggandet med tanke på den svenskspråkiga befolkningens behov av bostäder i Helsingfors. Bostadsbristen var stor och snabba åtgärder var behövliga.

Man konstaterade att en bredare organisation behövdes om påtagliga resultat skulle uppnås. Man efterstävade en förankring i folkrörelserna. Sparbankens dåvarande chefsdirektör Kuno Fr. Nyman föreslog att en rad föreningar borde bilda en gemensam organisation vars uppgift skulle vara att i samarbete med sparbanken organisera bostadssparandet och ta itu med konkreta bostadsprojekt. Så bildades 1955 Helsingfors svenska bostadsförening (1962 ombildad till Helsingfors svenska bostadsstiftelse — i fortsättningen talar vi om stiftelsen). Ombudsman i stiftelsen blev fil.mag. Vivan Juthas, som var anställd i sparbanken och som var ledamot i fullmäktige i Helsingfors. Hon kom sedan att leda stiftelsens verksamhet under alla de år byggnadsverksamhet förekom. Hon var eldsjäl i organisationen.

Medlemmar i stiftelsen blev följande organisationer genast eller något senare:

Andelslaget Varuboden  
Arbetets Vänner Huvudförening  
Arbetets Vänner i Sörnäs  
Ekonomföreningen NIORD  
Finlands Svenska Skådespelarförbund

Handels- och industritjänstemannaföreningen i Helsingfors  
Helsingfors Sparbank  
Helsingfors Svenska Lärarförening  
Helsingfors Svenska Marthaförening  
Hemholmen Ab  
Kvinnliga Akademiker i Helsingfors  
Svenska Folkpartiet  
Svenska Kamratföreningen  
Svenska Kvinnoförbundet i Helsingfors  
Svenska Teknikerföreningen i Helsingfors  
Tekniska Föreningen i Finland  
Svenska Folkskolans Vänner  
Försäkringsbolaget Svensk-Finland

Stiftelsen lade upp ett ambitiöst program. Det gällde att skaffa tomter genom kontakter med Helsingfors stad; under årens lopp fick stiftelsen arrendera av staden femton tomter och köpa sju. Det gällde att planera bostadshusen; de arkitekter som stiftelsen främst använde var Hilding Ekelund och Claus Tandefelt. För varje projekt gällde det att på basen av entreprenader välja entreprenörer. Olika byggnadsföretag fick under årens lopp uppdraget att bygga husen.

I Helsingfors Sparbank ordnades bostadssparande för dem som sökte på bostäder. Detta bostadssparande fick god anslutning. Sparbanken svarade sedan för krediter till enskilda bostadssparare som köpte bostäder. Det var också sparbanken som gav bankkrediterna för bostadshusen. Stiftelsen strävade till att få Arava-lån för husen och lyckades härvid mycket bra; av tjugotvå hus byggdes fjorton med Arava-lån. Tre bostadshus blev hyreshus med Arava-lån.

Stiftelsen hade som centralt mål att

placera bostadshusen så att den svenska befolkningen skulle koncentreras i stadsdelar, där det fanns svenska skolor och annan närservice. Av denna anledning byggde stiftelsen i anslutning till bostadshusen sex barnträdgårdar, en läkarstation och en rådgivningsstation. Stiftelsen byggde också ett pensionärshem på Brändö. Projekten planerades ofta så att huskomplexen bildade en enhet med skyddade lekplatser för barn, planteringar och möjligheter till social samvaro för invånarna i husen. Stiftelsens verksamhet fick på detta sätt stor betydelse för den svenska befolkningen i Helsingfors men den fick även stor allmän betydelse för bostadsplaneringen i huvudstaden.

Stiftelsen arbetade aktivt med bostadsbyggande, från 1956 till 1970, då Vivan Juthas drog sig tillbaka och stiftelsen på grund av skatteproblem såg sig nödgad att upphöra med praktiskt bostadsbyggande. Den har fortsatt sin verksamhet genom att förvalta två hyreshus som stiftelsen äger och i mån av möjlighet bispringa dem som behöver hyresbostäder. Stiftelsen fortsätter alltså sin socialt betonade verksamhet.

Om vi summerar vad stiftelsen åstadkom under de femton år den sysslade med bostadsbyggande sker det på följande sätt:

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Antal bostadshus              | 21           |
| Antal pensionärshem           | 1            |
| Antal rum                     | 4.770        |
| Antal våningsm <sup>2</sup>   | 87.448       |
| Antal lägenheter              | 1.478        |
| Beviljade Arava-lån           | 14,7 milj.mk |
| HSb:s lån till bostadsbolagen | 18,3 milj.mk |
| Bostadsspararnas insatser     |              |
| inkl. lån från HSb            | 22,7 milj.mk |
| Totala byggkostnader          | 55,7 milj.mk |

Vi ser att betydande Arava-lån erhöles (i våra dagars penningvärde ca 75 milj.mk). Till Helsingfors Sparbanks direkta lån till projekten måste läggas lånen till bostadsspararna vilka uppgick till minst hälften av deras insats; sparbankens insats rörde sig alltså kring 27 milj.mk (i dagens pengar ca 135 milj.mk). Det bostadssparande som man åstadskom var också betydande eller omkring 11 milj.mk (i dagens

penningvärde ca 55 milj.mk).

I våra dagar har bostadsbristen på det hela taget avhjälpes i huvudstaden och i hela landet. Men bostadsfrågan är ingalunda löst i vårt land. Vad vi nu framför allt har brist på är hyresbostäder. Detta säger oss att det alltjämt behövs frivilliga insatser av detta slag som Helsingfors svenska bostadsstiftelse utförde under en besvärlig tid.



Bostads Ab Björneborgsvägen 5 i Munkshöjden blev ett att bostadsstiftelsens första och största projekt. Det blev färdigt 1958 och omfattade 148 lägenheter, barnträdgård och butik. De tre husen i fastigheten omramar en trivsamt och skyddad gård med lekplatser för barn och vackra planteringar.

# JOKO SINULLA ON TASKUSSA KULTAA?



Miksi tyytyisit kantamaan taskussa tavallista muovia kun voit saada kortin, joka on enemmän kuin painonsa arvoinen kultaa. Kultakortti tarjoaa nyt aivan ennenkokemattoman mahdollisuuden saada tavallista pankkilainaa. Koron määrä riippuu luoton suuruudesta ja lainaajasta ja se sovitaan aina henkilökohtaisesti.

Kaiken hyvän lisäksi Kultakortti on tietenkin myös pankkikortti, automaattikortti, maksupäättekortti, polttoainekortti, laskujenmaksukortti, matkakortti, kuvallinen henkilökortti ja paljon paljon muuta.

EI IHME, ETTÄ YKSI KORTTI ON SUOMESSA KAIKKI.

## φ OKO - OSUUSPANKIT



# Mikä saa ihmiset viihtymään Hietalahdenrannassa?



KIMMO PÄLIKKÖ  
TALVISTA HIETALAHDENRANTAA

## NYT RAKENTEILLA JA MYNNISSÄ HIETALAHDENRANTA 19

As. Oy Helsingin Hietalahdenranta on yhtiö, johon kuuluu kolme 8-9 kerroksista asuintaloa. Ensimmäinen taloista valmistuu talvella -88. Suunnittelussa yhdistyvät toimivuus ja tasokkuus, joista esimerkkeinä viihtyisä yhteinen korttelipiha, autohallipaikat pihakannen alla, tilavat parvekkeet, terassit ylimmän kerroksen huoneistoissa.

**MYYNTIKESKUS:**  
TULE NEUVOTTELEMAAN ASUNTO-  
KAUPASTA PUOLIMATKAN ASUNTOMYYN-  
TIIN ARKISIN KLO 9.00-17.00, TAI SOITA  
PUH. 658 122

| Huoneistot  | m <sup>2</sup> |
|-------------|----------------|
| 2 h + k + s | 63,5           |
| 3 h + k + s | 74,5-75,5      |
| 4 h + k + s | 89,5-91,0      |
| 5 h + k + s | 104,0-125,0    |

Asuntosäästäntä ja rahoitus:

YHDYSPANKKI 

Lisätietoja: Yhdyspankin  
asuntosäästökeskus,  
Salomonkatu 3 D, puh. 1651.

Myynti myös:

**Huoneistokeskus** oy.ltv

Uudistalo-osasto, Eteläesplanadi 22 A, puh. 180 31

 **PUOLIMATKA**  
PAREMMAN TULEVAISUUDEN RAKENTAJA

Mikonkadun asuntomyynti, Mikonkatu 8 A, puh. 658122.

## Asuntotoimen keskeisimmät lait ja niiden pääasiallinen sisältö

Ylitarkastaja  
Jaana-Maarit Huuhka  
Asuntohallitus

### Laki asunto-olojen kehittämisestä (919/85)

Lähtökohtana asunto-olojen kehittämisestä annetun lain säätämiseksi oli asuntopolitiikan suunnittelun lyhytjänteisyys ja tavoitteiden epäyhtenäisyys. Asuntotoimen lait on säädetty yksi kerrallaan kulloisenkin tarpeen mukaan. Asumisen tukimuodoista annettuihin lakeihin on yleensä sisällytetty vain tuen perusteita sekä tuen myöntämisestä syntyviä oikeussuhteita koskevat säännökset. Tuen mitoitus on jätetty päätettäväksi vuotuisessa tulo- ja menoarviossa. Näihin lakeihin ei ole myöskään sisällytetty asuntopolitiikan tavoitteita — ei ainakaan siinä määrin, että niillä olisi voitu ohjata asunto-olojen kehittämisen suunnittelua ja suunnitelmien toteutusta.

Laissa asunto-olojen kehittämisestä on keskeisintä yleisesti kohtuutasoista asumista koskevat perustavoitteet sekä asunto-olojen kehittämisen suunnittelujärjestelmä. Asunto-oloihin vaikuttavista tukimuodoista, joiden avulla asuntotoimen tavoitteet on tarkoitus saavuttaa, säädetään edelleen erillisillä ns. keinolaeilla.

Asumisen perustavoitteena on tur-

vata jokaiselle mahdollisuus kohtuulliseen asumiseen, jonka perusedellytykset ovat

- asunnon riittävä koko
- asunto rakenteeltaan ja varusteiltaan tarkoituksenmukainen, terveellinen ja toimiva sekä ympäristöön sopeutuva
- asumismenot kohtuulliset suhteessa perheen asumistarpeeseen ja maksukykyyn.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä puutteellisesti asuvan, pienituloisen ja vähävaraisen väestön sekä nuorten ja lapsiperheiden asemaan sekä alueellisten ja eri väestöryhmien asumistasojen vähentämiseen.

Valtioneuvosto vahvistaa joka toinen vuosi asunto-olojen kehittämisohjelman seuraavaksi viideksi vuodeksi. Ohjelman tulee sisältää mm. asuntokannan käyttöä ja asuntotuotantoa, asumismeno-osuuksia sekä asuntotutkimusta ja kehittämistoimintaa koskevat tavoitteet, toimintaperiaatteet puutteellisen asumisen ja asunnottomuuden poistamiseksi sekä tukitoimenpiteiden alueellisen suuntaamisen ja keskinäisen painotuksen periaatteet.

Laissa on lueteltu valtion tukitoimet: lainat, korkotuki, avustukset, takaukset, verohelpotukset, asumistuki ja asuntosäästöpalkkio.

Kunnan tehtäväksi on määritelty yleisten edellytysten luominen asuntoalojen kehittämiseksi sekä erityisesti asunnottomien ja puutteellisesti asuvien asumisolojen parantaminen.

Lisäksi laissa on säännökset kuntien asunto-ohjelman laatimisesta, lääninhallituksen tehtävistä sekä tutkimus- ja kehittämistoiminnan tukemisesta.

### Asuntotuotantolaki (247/66)

Asuntotuotantolaki on ollut keskeisin asuntotoimen keinolaista. Se sisältää säännökset uustuotannon tukimuodoista. Peruskorjauslainoja ei ole enää myönnetty asuntotuotantolain säännösten nojalla vuodesta 1985 lähtien perusparannuslain tultua valtakunnalliseksi.

— lainoitusmuodot:

- asuntolainat vuokratalojen rakentamiseen/myöntää asuntohallitus
- asuntolainat vuokra-asuntojen hankkimiseen valtion lainoituksen piiriin hyväksytyistä taloista/myöntää asuntohallitus
- rakennusaikaiset lainat asunto-osakeyhtiöalojen rakentamiseen /myöntää asuntohallitus
- henkilökohtaiset lainat omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten/myöntää kunta
- henkilökohtaiset lainat osakehuoneiston ostamista varten valtion lainoituksen piiriin hyväk-

syistä asunto-osakeyhtiöaloista tai valtion rakennusaikaisen lainan tuella rakennetusta talosta/myöntää kunta

- henkilökohtaiset lainat myönnetään sosiaalisen ja taloudellisen tarveharkinnan perusteella. Valtioneuvosto vahvistaa vuosittain arvosteluperusteet, mm. enimmäistulot, joita sovelletaan asunto-, omaksilunastamis- ja perusparannuslainan myöntämisessä sekä vuokra-asukkaaksi hyväksymisessä.
- lainan suuruus ja ehdot  
30—60 % lainoitusarvosta; vuokratalolainan laina-aika 27 vuotta ja korko 0,5—9,75 % porrastettuna laina-ajan kulumisen mukaan (lainaehtojen muutos vireillä, laina-aika pitenee 30 vuodeksi ja korko alenee); henkilökohtaisten lainojen laina-aika 18 vuotta ja korko 0—9,5 %
- vuokrien määräytyminen  
aravavuokrat määräytyvät asuntohallituksen vahvistamien perusteiden mukaan ns. omakustannusperiaatteella
- käyttörajoitukset  
sosiaalisen ja taloudellisen tuen tarpeessa olevien, kunnan vuokralaiseksi hyväksymien henkilöiden vuokra-asuntoina omistajan omana asuntona
- luovutusrajoitukset  
vain kunnalle tai kunnan nimeämälle saajalle laissa säädettyjen perusteiden mukaan määräytyvästä hinnasta rajoitukset ovat voimassa vuokrataloissa ja -asunnoissa 45 vuotta, omistusasunnoissa 27 vuotta (vireillä lainmuutos, jon-

ka tarkoituksena on lyhentää omistusasuntojen rajoitusaikaa ja tehdä rajoituksista vapautuminen mahdolliseksi).

### Laki asuntojen perusparantamisesta (34/79) (perusparannuslaki)

Perusparannuslakia sovellettiin aluksi, 1. 12. 1979—28. 2. 1985 välisenä aikana, vain valtioneuvoston määräämillä kokeilualueilla. Koko maan kattavaksi perusparannuslainoitus tuli 1. 3. 1985 lukien. Lainoituksen tarkoituksena on tukea asuntojen, asuinrakennusten ja asuinkäyttöön otettavien tilojen sekä asuinympäristön laadun ja varustetason parantamista. Perusparantamisen merkitys kasvaa tulevaisuudessa asuntokannan määrällisten tavoitteiden vähitellen toteutuessa ja asuntojen ikääntyessä. Rakentamisen painopiste tulee siirtymään yhä lisääntyvässä määrin uustuotannosta perusparantamiseen.

— lainoitusmuodot:

- lyhytaikainen (10 v) laina
- pitkäaikainen (20 v) laina sosiaalisen ja taloudellisen tarveharkinnan perusteella  
avustusluonteinen pitkäaikainen laina 65 vuotta täyttäneille, heikossa taloudellisessa asemassa oleville henkilöille
- lainat vähintään kolme asuntoa käsittävälle perusparannushankkeille myöntää asuntohallitus, pienemmille kohteille kunta
- lainan suuruus ja ehdot:  
3060 % perusparannuskustannuksista, kulttuurihistoriallisesti tai ra-

kennustaiteellisesti arvokkaalle rakennukselle enintään 80 % lyhytaikaisen lainan korko 3—7,25 %

pitkäaikaisen lainan korko 3 % avustusluonteinen laina koroton ja lyhennyksetön

- rajoitukset (liittyvät vain pitkäaikaiseen perusparannuslainaan)  
käyttö: omistajan omana asuntona tai kunnan hyväksymän henkilön vuokra-asuntona  
luovutus: vain kunnalle tai kunnan hyväksymälle saajalle laissa säädetty perusteiden määräämävistä hinnasta  
rajoitukset ovat voimassa laina-ajan ja niistä voi vapautua maksamalla lainan ja saadun korkohöydyntä takaisin valtiolle.

### Laki vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta (82/82)

Vuokra-asuntojen omaksilunastamisjärjestelmän tarkoituksena on tarjota vuokralaiselle tarkoituksenmukainen vaihtoehto asunnon hallintamuodon valinnassa ja mahdollisuus jatkaa asunusta tutussa ympäristössä.

Lain nojalla vuokralainen voi lunastaa aravavuokra-asunnon omakseen, jos se on asunto-osakeyhtiötalossa. Vanha vuokratalo tai asunto-osuuskunta voidaan myös muuttaa asunto-osakeyhtiöksi, jolloin omaksilunastaminen tulee mahdolliseksi. Omaksilunastamiseen myönnetään valtion varoista lainaa, mutta se voi tapahtua myös ns. kovalla rahalla.

- oikeus omaksilunastamiseen syntyy, kun vuokralainen on asunut omaksilunastettavassa tai muussa

saman vuokranantajan omistamassa aravavuokra-asunnossa vähintään kaksi vuotta

- omaksilunastamislaina  
30—60 % osakkeiden velattomasta lunastushinnasta laina-aika 18 vuotta ja korko 0—9,5 % porrastettuna laina-ajan mukaan lainan myöntää kunta
- rajoitukset (liittyvät vain valtion omaksilunastamislainaan)  
käyttö: omistajan omana asuntona luovutus: vain kunnalle tai kunnan nimeämälle saajalle lain säännösten mukaan määräytyvästä enimmäishinnasta rajoitukset ovat voimassa laina-ajan ja niistä voi vapautua viidennen lainavuoden jälkeen maksamalla lainan ja saadun korkohyödyn takaisin valtiolle

#### **Laki eräisiin lämmityslaitos-hankkeisiin myönnettävistä lainoista ja korkotuesta (83/82)**

Laki koskee pääasiallisesti asuinrakennuksia palvelevan erillisen lämmityslaitoksen tai lämmönsiirtoverkoston ja näille tarpeellisten laitteistojen rakentamisen, laajentamisen ja peruskorjauksen lainoitusta.

- valtion lainojen ja avustusten sekä korkotukilainojen yhteismäärä saa olla enintään 70 % hankkeen kustannuksista
- lämmityslaitoslaina  
lainan määrä enintään 30 % kustannuksista, kotimaista polttoainetta käytettäessä kuitenkin enintään 50 %, laina-aika enintään 15

vuotta ja korko 3—10 % myöntää asuntohallitus

- korkotukilaina  
lainan suuruus enintään 70 % kustannuksista, laina-aika 8—15 vuotta, korkotukea maksetaan kahdeksalta vuodelta, neljänä ensimmäisenä vuotena 6 % ja neljänä seuraavana 3 %  
hyväksyy asuntohallitus

#### **Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/80)**

Lain nojalla tuetaan vuokra-asuntojen hankkimista, rakentamista ja peruskorjausta maksamalla valtion varoista korkotukea luottolaitosten ja kuntien näihin tarkoituksiin myöntämille lainoille. Tukimuoto on aravalainoitusta täydentävä ja sen tavoitteena on lisätä vuokra-asuntojen saatavuutta. Korkotukilainoituksen merkitys on kasvamassa.

- korkotukea voivat saada vuokra-asuntoja ylläpitävät yhteisöt, esim. kunnat ja niiden omistamat yhtiöt
- korkotukilainan hyväksyy asuntohallitus
- korkotukilainan suuruus on enintään 90 % kustannuksista
- korkotukea maksetaan kahdeksalta vuodelta; lainansaaaja maksaa vain 3 %:n koron
- asuntoa on käytettävä vuokra-asuntona vähintään 15 vuotta

#### **Asuntosäästöpalkkiolaki (862/80) ja laki oman asunnon hankintaan myönnettävien lainojen korkotuesta (639/82)**

Nämä lait käsittävät nuorten (18—34 vuotiaiden) ensiasunnon hankkijoiden tukijärjestelmän.

ASP-järjestelmässä ensiasunnon hankkija tekee pankin kanssa asuntosäästösopimuksen, jonka mukaisesti säästettyään hän saa pankilta lisäkoron ja valtiolta asuntosäästöpalkkion (v. 1987 4 500 mk). Hänen pankilta saamalleen lainalle voidaan lisäksi maksaa valtion varoista korkotukea, ei kuitenkaan silloin, jos hän saa asunnon hankintaan aravalainaa tai muuta valtion tukea.

- korkotukilainan enimmäismäärä on tällä hetkellä 220 000 mk ja sen korko saa olla enintään 8 %; laina-aika on neljä kertaa säästö-aika, kuitenkin vähintään 8 ja enintään 12 vuotta
- ei erityistä korkotukilainan hyväksymismenettelyä, valtiokonttori tarkistaa mm. lainaehdot maksaessaan korkotuen pankille
- korkotukea maksetaan kuudelta vuodelta ja sen määrä on tällä hetkellä 4 %
- korkotukilainan avulla hankittavan asunnon hintaa koskevat valtionneuvoston vahvistamat enimmäisrajat
- asunnon edelleenluovutukseen ei liity rajoituksia

#### **Asumistukilaki (408/75)**

Asumistukea myönnetään pienituloisten asumismenojen alentamiseksi.

- Asumistukea voivat saada
- lapsiperheet
  - nuoret lapsettomat avioparit
  - yksin itsenäisessä asunnossa asuvat täysi-ikäiset henkilöt

Edellytyksenä on lisäksi asuminen — päävuokralaisena vuokra-asunnossa tai

- vuonna 1974 tai sen jälkeen valmistuneessa tai
- vuonna 1981 tai sen jälkeen perusparannetussa tai
- vuonna 1986 tai sen jälkeen hankitussa omistusasunnossa

Tuen saamiseen vaikuttavat

- verotettava varallisuus
- tulot
- asumismenot
- asunnon koko
- perheen koko

Asumistuen myöntää kunta.

Vireillä olevan lainmuutosehdotuksen tarkoituksena on poistaa lainsäädännölliset esteet asumistuen ulottamiselta sellaisiin tuen tarpeessa oleviin väestöryhmiin, jotka ovat vielä kokonaan asumistukijärjestelmien ulkopuolella.

#### **Huoneenvuokralaki (82/61)**

Huoneenvuokralaki on keskeisintä asuntotoimen lainsäädäntöä. Se sääntelee vuokrasuhteen osapuolten keskinäisiä suhteita, mm. vuokralaisen oikeuksia ja velvollisuuksia sekä vuokrasuhteen päättymistä. Lisäksi laki käsittää vuokrien sääntelyjärjestelmän. Aravavuokrat määräytyvät kuitenkin pääasiassa asuntohallituksen vahvistamin perustein ns. omakustannusperiaatteella.

Esitys uudeksi huoneenvuokralaiksi on jäänyt vaalien jälkeisen eduskunnan käsiteltäväksi. Lakiehdotuksessa on pääpiirteittäin omaksuttu nykyinen irtisanomissuojajärjestelmä ja vuokrien sääntelyjärjestelmä. Muutosta nykyiseen tulisivat kuitenkin mm. merkitsemään:

— vuokra-asuntoon sijoitetun pääoman kohtuullisen keskimääräisen

tuoton ottaminen mukaan vuokra määrättäessä

- nykyistä joustavampi mahdollisuus sopia vuokrasta ja vuokran korottamisesta mm. silloin, kun huoneisto on peruskorjattu
- irtisanomisaikojen pidenttämisen
- jälleenvuokrasuhteiden sääntely
- säännös ennakkovuokrien ja takuuvuokrien kohtuullisuudesta.

**Tallelokerossa  
tärkeät paperisi ja arvoesineesi  
ovat hyvässä turvassa.**



*Helsingin Säästöpankki*

## Asuntohallituksen perustamisesta 20 vuotta

### Organisaatio

Sotien jälkeistä asuntopulaa helpottamaan ja valtion tuen myöntämisestä huolehtimaan perustettiin vuonna 1949 väliaikainen asuntotuotantotoimikunta silloisen kulkulaitosten ja yleisten töiden ministeriön alaisuuteen. Vuonna 1953 asuntotuotantotoimikunnasta tuli pysyväisluonteinen ja sitä alettiin kutsua ARAVaksi, mikä on lyhenne asuntotuotannon rahoitusvaltuuskunnasta.

Vuonna 1966 uudistettiin asuntotoimen materiaalista lainsäädäntöä antamalla nykyisin voimassa oleva asuntotuotantolaki. Asuntopoliittisiin uudistuksiin liittyen toteutettiin myös asuntotoimen keskushallinnossa perusteellinen uudelleenjärjestely. Asuntoasiat siirrettiin sisäasiainministeriölle ja 1.12.1966 voimaan tulleella lailla asuntohallitus perustettiin sen alaiseksi keskusvirastoksi.

Asuntohallituksesta annetun asetuksen mukaan asuntohallituksessa oli

- yleinen osasto, jolle hallinnollisten ja henkilöstöasioiden lisäksi kuuluivat talousasiat sekä lapsiperheiden asumistuki
- rahoitusosasto, jossa oli lainoitus-

toimisto ja valvontatoimisto

- teknillinen osasto, jossa oli rakennussuunnitelmatoimisto ja rakennusteknillinen toimisto
- erillisenä toimistona tutkimus- ja suunnittelutoimisto.

### Asuntohallituksen organisaatiomuutokset vuoden 1966 jälkeen

- 1969 Perustettiin yleiselle osastolle hallinnollinen toimisto ja asumistukitoimisto sekä teknilliselle osastolle koneteknillinen toimisto
- 1970 Perustettiin rahoitusosastolle henkilölainatoimisto
- 1971 Asumistukiasiat siirrettiin sosiaalishallitukselle
- 1972 Perustettiin tutkimus- ja suunnitteluosasto, jossa on tutkimus- ja tilastotoimisto sekä suunnittelutoimisto
- 1973 Rahoitusosaston henkilölainatoimiston tilalle perustettiin kaksi uutta toimistoa, osakelainatoimisto ja omakotilainatoimisto. Teknilliselle osastolle perustettiin pientalotoimisto.

- 1975 Yleiselle osastolle perustettiin taloustoimisto
- 1976 Asumistukiasioiden hoito siirtyi taas asuntohallitukselle ja rahoitusosastolle perustettiin asumistukitoimisto
- 1980 Teknilliselle osastolle perustettiin peruskorjaustoimisto
- 1981 Yhdistettiin rahoitusosaston osakelaina- ja omakotilainatoimistot henkilölainatoimistoksi
- 1982 Teknillisen osaston pientalotoimisto muutettiin kehittämistoimistoksi sekä rakennusteknillinen toimisto rakennustalouden toimistoksi ja koneteknillinen toimisto energia- ja käyttökustannustoimistoksi.

Kaikki asuntotoiminta koskevat asiat siirtyivät sisäasiainministeriöltä ympäristöministeriölle sen perustamisesta 1. 10. 1983 lukien. Asuntohallitukselta tuli tällöin ympäristöministeriön alainen keskusvirasto.

Henkilöstön määrä asuntohallituksessa 1966 oli 67, nykyään se on 200.

### Tehtävät ja niiden muutokset

Asuntohallituksen tehtäviin kuuluu mm:

- seurata asuntotilanteen ja asuntotuotannon kehitystä, laatia valtakunnallinen asuntotuotannon kokonaisohjelma sekä pitää huolta sen toteuttamisesta ja kehittämisestä;
- suunnitella ja hoitaa valtion toimenpiteitä asuntotuotannon ja asumistason edistämiseksi sekä ohjata ja valvoa kuntien asuntotuotanto-

- ohjelmien laatimista ja kuntien asuntotuotantoa;
- seurata ilman valtion tukea tapahtuvaa asuntotuotantoa;
- tehdä esityksiä asuntotilanteen kehityksen kulloinkin vaatimiksi toimenpiteiksi.

Laissa annettua tehtävämäärittelyä ei ole muutettu asuntohallituksen 20-vuotisen toiminnan aikana. Se kattaa yhä edelleen asuntohallinnon keskeisen toiminta-alueen. Tämä ei kuitenkaan merkitse sitä, etteikö asuntohallituksen toiminnassa olisi tapahtunut muutosta ja kehitystä.

Asuntopolitiikkaan ja sitä kautta asuntohallintoon kohdistuvat paineet ja odotukset ovat vaihdelleet 20 vuoden kuluessa. 1960-luvulla ja vielä 1970-luvun alussakin asuntopolitiikassa painottui uusien asuntojen tuottaminen. Tätä kuvastaa jo asuntohallinnon keskeisimmän lain, asuntotuotantolain nimikin.

Määrällisten tavoitteiden rinnalle alkoi vähitellen nousta yhä voimakkaammin vaatimus asuntojen laadun parantamisesta. Tällöin painottui kehitys pienimuotoisempaan rakentamiseen ja myös asuntojen ympäristön suunnitteluun. Asuntojen peruskorjaamiseen alettiin laajemmin kiinnittää huomiota 1970-luvun puolivälissä. Vuokra-asuntojen riittämättömyys, rahoitusvaikeudet ja korkeat asumiskustannukset ovat olleet pitkään asuntopolitiikan vaikeita kysymyksiä.

1980-luvulla painopiste on siirtymässä erityisryhmien, mm. nuorten, vanhusten, vammaisten ja asunottomien asumisen järjestämiseen.

Valtion asumiseen kohdistamaa tukea on kehitetty kulloistenkin painotusten edellyttämällä tavalla käytettä-

vissä olleiden voimavarojen puitteissa. Tukimuodot ovatkin 20 vuoden aikana lisääntyneet ja monipuolistuneet. Uustuotannon lainoittamisen rinnalle ovat tulleet peruskorjaus- ja perusrannuslainoitus, lämmityslaitoslainoitus, omaksilunastamislainoitus sekä erilaiset korkotukijärjestelmät ja avustukset. Tälläkin hetkellä ollaan tilanteessa, jossa kaivattaisiin tukimuotojen kehittämistä uusiin tarpeisiin ja asumismuotoihin soveltuviksi.

Asuntopolitiikan paineet ja tukimuotojen uudistaminen ovat usein vaatineet asuntohallitukselta ja sen henkilöstöltä lisätyöpanosta ilman että vastaavasti aikaisempia tehtäviä olisi vähennetty. Asuntohallitus on pyrkinyt vastaamaan sille asetettuihin odotuksiin mahdollisimman hyvin ja nopeasti.

### Hallinnon kehittäminen

Asuntohallinnon yleisenä kehityslinjana on viime vuosina ollut tehtävien ja toimivallan siirtäminen asuntohallitukselta suoraan kunnille. On katsottu, että kuntien tulisi mahdollisimman itsenäisesti voida päättää asunto-olonsa järjestämisestä ja asuntopoliittisten tavoitteidensa toteuttamisesta. Vuoden 1981 alusta siirrettiin asuntohallitukselta kunnille mm. kaikkien henkilökohtaisten asuntolainojen myöntäminen ja omakotilainoitukseen liittyvien rakennussuunnitelmien, -kustannusten ja sijainnin hyväksyminen. Asuntopoliittisesti tärkeä oli myös valtioneuvoston vahvistaman asuntolainojen vuosittaisen käyttösuunnitelman uudistaminen niin, että asuntohallituksen on osoitettava kunnille henkilö-

kohtaisten lainojen myöntämisoikeudet ja myönnettävä talokohtaiset aravalainat pääsääntöisesti kuntien asettamaa aravakohteiden keskinäistä etuoikeusjärjestyslausuntoa noudattaen.

Uudistusten seurauksena kuntien asema asuntohallinnossa on vahvistunut. Samalla asuntohallituksesta on aikaisempaa selkeämmin tullut asian tuntijaviranomainen ja toisaalta kuntien toimintaa ohjaava, valvova ja seuraava viranomainen.

### Tuleva rooli

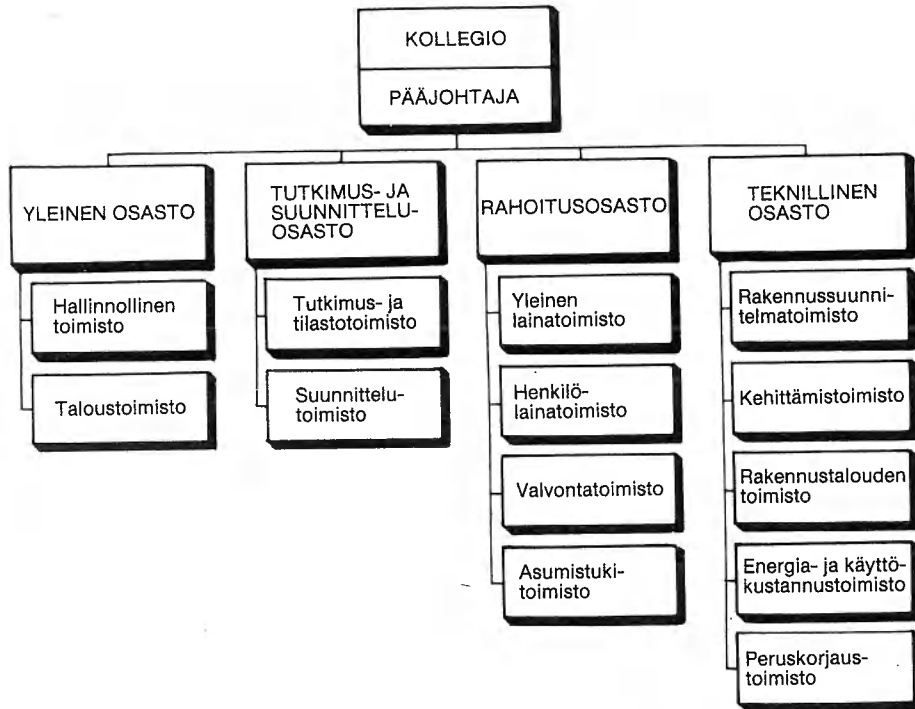
Hallinnon hajauttamista selvittänyt, keväällä 1986 mietintönsä luovuttanut komitea on varsin laajasti käsitellyt myös asuntohallinnon tehtävien järjestelyjä. Komitean kannanotot huomioon ottaen voitaisiin asuntohallitusta kehittää mm. seuraavasti:

- lisätä asuntohallituksen valmiuksia valtioneuvosto- ja ministeriötason päätöksentekoa sekä omia tehtäviä tukevan tiedon, tilastojen ja tutkimusten tuottamiseen
- jatkaa tehtävien ja toimivallan siirtämistä siten, että talokohtaisten lainojen käsittely siirretään kuntiin. Delegointi koskisi sekä uustuotannon että perusrantamisen lainoittamista ja tapahtuisi asteittain kuntien valmiuksien mukaan
- alkaen perusrantamisesta
- koordinoida ympäristöministeriön ja asuntohallituksen asema asuntorakentamista koskevien normien ja suositusten antajana
- lisätä asuntohallituksen opasjulkaisuja, neuvontaa, tiedotusta ja koulutusta.

Asuntohallitus tulisi näin edelleen toimimaan hallinnollisena keskusvirastona ja linjahallintoyksikkönä, jolla on oma, tärkeä tehtävänsä asuntopolitiikan toimeenpanossa.

Asuntohallituksen keskeiset tehtävät tulevaisuudessa ovat:

- osallistuminen ympäristöministeriössä päätettävien tai sieltä esiteltävien asioiden valmisteluun, kuten asunto-olojen kehittämissuunnitelma, budjetti, TTS, valtioneuvoston päätökset ministeriön ohjeiden mukaan
- asuntohallitukselle asuntopoliittisissa laeissa itse suoritettaviksi uskotut toimeenpanotehtävät, joihin kuuluvat eri tukimuotojen käsittely, määräysten ja ohjeiden antaminen, tilastointi, tiedotot, tutkimustoiminta, valitusviranomaisena toimiminen ja rahoitusneuvottelut
- lääninhallitusten, kuntien ja lainansaajien ohjaus, neuvonta, koulutus ja valvonta.



# 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



## Auto, Alko ja asunto

Arkkitehti Matti Tausti

Suomessa muodostavat alkoholitulot varsin merkittävän osan valtion vuotuisista tuloista. Toinen suuri tuloerä saadaan autoverosta. Molemmat valtion tulot eli kansalaisten suorittamat maksut ovat melko poikkeuksellisia maailmassa, vaikkakin Pohjoismaissa kaikkialla noudatettavia. Näin saatavat tulot ovat nousseet varsin suora- viivaisesti viimeisten vuosikymmenien aikana nykyrahan mukaan indeksikorjattuina.

Valtiovalta käyttää asuntotuotantoon miltei kautta maailman merkittävät vuotuiset summat. Suomen suhteen on todettava, että valtion osuus on viimeisen kymmenen vuoden aikana kääntynyt selvään laskuun ollen nyttemmin vain noin puolet siitä, mitä perustellusti voisi odottaa. Viime vuosina jopa autoveron tuotto on ohittanut nämä määrät.

Moottoriajoneuvoliikenteeltä perityt maksut ylittävät merkittävässä määrin

ne menot, jotka liittyvät liikenteen hoitamiseen. Henkilöautojen määrä on miltei 2 miljoonaa eli se lähentelee jo asuntojemme lukumäärää. Viimeisten 27 vuoden aikana on autoveroa kertynyt nykyrahassa laskien noin 44 miljardia markkaa, joka raha on poissa "asuvilta" kansalaisiltamme. Uudisrakentamisessa se merkitsee noin 10 miljoonaa asunoneliometriä. Esimerkiksi Kanadassa ei autoveroa sen suomalaisessa merkityksessä ole ja maassa on riittävästi sekä omistusta että vuokra-asuntoja tarjolla. Kuukauden vuokra on yleensä 1 % samankaltaisen asunnon hinnasta eli kansalaiset pitävät hyväksyttävänä 12 %:n vuotuisista bruttotuottoa huoneiston omistajalle. Olisikohan autoveron poissa ololla osuutta asiaan?

Alkoholi lienee aina hintansa "väärttiä", joten siihen maassamme käytetyt rahat jääkööt enemmän kommentoimatta.



## SUOMEN KIIINTEISTÖLIITTO RY

- KIIINTEISTÖALAN SUURIN JA VANHIN ETUJÄRJESTÖ
- 36 ALUEELLISTA KIIINTEISTÖYHDISTYSTÄ
- 15 000 JÄSENKIIINTEISTÖÄ

- OHJAA • NEUVOO • PALVELEE • VAIKUTTAA •
  - TUTKII • TIEDOTTAA • KOULUTTAA •
- Annankatu 24, 00100 Helsinki. puh. 90-641 331

SUOMEN  
KIIINTEISTÖLIITTO  
RY  
80  
VUOTTA

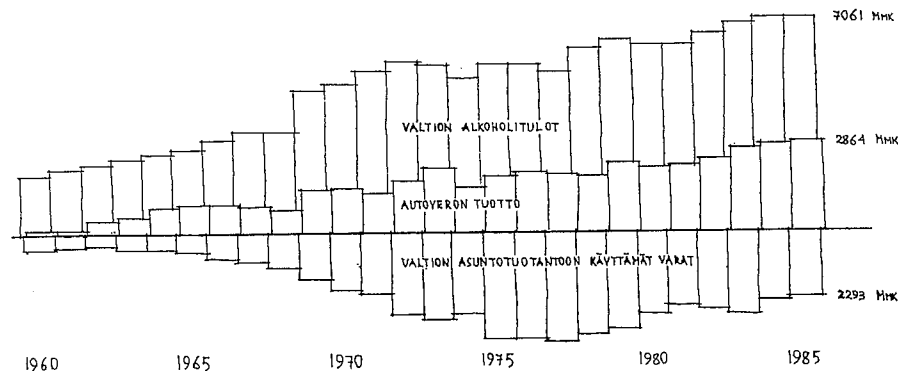
SUOMEN  
KIIINTEISTÖ  
LEHTI

Töölönkatu 9 A 00100 Helsinki Puh. (90) 493 488

| Vuosi | Valtion alkoholitulot | Autoveron tuotto   | Valtion asuntotuotantoon<br>käyttämät varat |
|-------|-----------------------|--------------------|---|
|       | (ind. 1985)<br>Mmk    | (ind. 1985)<br>Mmk | (ind. 1985)<br>Mmk                          |
| 1960  | 1885                  | 127                | 526   |
| 1961  | 2095                  | 134                | 509   |
| 1962  | 2262                  | 434                | 450   |
| 1963  | 2482                  | 530                | 536   |
| 1964  | 2596                  | 806                | 592   |
| 1965  | 2771                  | 942                | 651   |
| 1966  | 3014                  | 918                | 856   |
| 1967  | 3299                  | 888                | 1013  |
| 1968  | 3316                  | 689                | 1234  |
| 1969  | 4734                  | 1368               | 1592  |
| 1970  | 4844                  | 1437               | 1904  |
| 1971  | 5338                  | 1228               | 2099  |
| 1972  | 5598                  | 1626               | 2818  |
| 1973  | 5508                  | 2118               | 2900  |
| 1974  | 4998                  | 1390               | 2760  |
| 1975  | 5530                  | 1795               | 3610  |
| 1976  | 5537                  | 1891               | 3669  |
| 1977  | 5279                  | 1828               | 3707  |
| 1978  | 6001                  | 1766               | 3544  |
| 1979  | 6349                  | 2253               | 3342  |
| 1980  | 6155                  | 2042               | 2786  |
| 1981  | 6083                  | 2107               | 2553  |
| 1982  | 6502                  | 2372               | 2707  |
| 1983  | 6815                  | 2690               | 2839  |
| 1984  | 7040                  | 2812               | 2381  |
| 1985  | 7061                  | 2864               | 2293  |

(Markkamäärät vuoden 1985 indeksin mukaan)

Lähteet: Oy Alko Ab, Autoalan tiedotuskeskus, Valtiokonttori



He ovat pohjustaneet identiteettiämme

## Vanhimmat rakennusyritykset ovat itsenäisyytemme ikäisiä

Raimo Markkanen

Suomen vanhimmat rakennusyritykset ovat iäkkäämpiä kuin itsenäinen Suomi. Kun juhlimme tänä vuonna itsenäisyytemme 70 vuotta, viettää maamme vanhin toimiva rakennusliike Oy Alfred A. Palmberg Ab toimintansa 80-vuotisjuhlallisuuksia.

Kun insinööri *Alfred A. Palmberg* sai Suomen Myllynkivitehtaan kaupparekisteriin 27. 2. 1907, sai hän heti hyvän jalansijan Venäjän markkinoilla. Jo alkuvuosina myös rakentaminen tuli yhdeksi yrittämisen muodoksi. Neljä vuotta aikaisemmin kuin Palmberg eli 1880 syntyi Mäntsälässä kyläseppän poikana *Oskari Vilamo*, joka 1901 valmistui rakennusmestariksi.

Hän oli toisen vanhan rakennusliikkeen, Asfaltti-Osakeyhtiö Lemminkäisen, johtokunnan puheenjohtajana kolmattakymmentä vuotta; Vilamo tuli Lemminkäiselle vuotta myöhemmin kuin yhtiö perustettiin 1910.

### Pikipoika työtä jatkaa . . .

Kalevalan juhluvuonna perustettu Lemminkäinen sai nimensä kansalliseepoksemme tarustosta. Oskari Vila-

mon ja hänen työtoveriensa tuloksena Lemminkäisestä tuli varsinkin asfalttialan käsite, mutta Pikipoika miellettiin ja tiedettiin muutenkin yhdeksi rakennusyritystemme merkittävimmäksi konserniksi.

Kun itsenäinen Suomi juhlii myös rakentamisen merkeissä, on Lemminkäisellä jo kahden vuoden takana 75-vuotisjuhlat vuodelta 1985.

Sen sijaan itsenäisyytemme juhluvuodeksi osuu Oy Yleinen Insinööri-toimisto YIT:n juhluvuosi. Tänä vuonna YIT tulee toimineeksi 75 vuotta. Paitsi kotimaassa YIT tunnetaan myös maailmalla — onhan yhtiö suomalaisen urakka- ja projektivien nin pioneeri ja myöskin tällä alueella suurin.

Tämä rakentajakolmikko on rakennusalan vanhin ja merkittävä yritysyryhmä, jonka työn tulokset näkyvät tänä juhluvuonnakin kymmeninä, ehkä satoina kohteina eri puolilla Suomea kaikilla rakentamisen osa-alueilla. Nämä yritykset edustavat osaltaan sellaisia perinteitä ja sitä jatkuvuutta, jotka ovat luoneet ulkoiset olosuhteemme ja jotka osaltaan ovat identiteettimme taustalla — osa sitä.



## Rakentajat luoneet miljöömme

Itsenäistä Suomea ovat toki rakentaneet tuhannet muut rakennusliikkeet vuosikymmenien varrella, osa on jo siirtynyt historian lehdille, mutta uusia on tullut tilalle. Kymmeniä vuosia on jo kuitenkin takana kaikilla kymmenen suurimman rakentajan joukkoon kuuluvilla rakennusyrityksillä. Ja työnäyteinä se fyysinen ympäristö, missä esimerkiksi itsenäisyyttä eri puolilla maata tänä vuonna juhlietaan.

Rakentamisen merkitys on ollut Suomelle ja Suomessa suurempi kuin yleensä muissa Euroopan maissa. Tämä johtuu paljolti siitä, että Suomi teollistui ja kaupungistui verrattain myöhään. Harvaan asutussa maassa liikenne- ja tietoverkon rakentaminen on ollut työläämpää kuin Keski-Euroopassa. Ilmastolliset olot asettavat myös meillä erityisvaatimuksia niin rakennuksille, liikenteelle kuin myös tietenkin vaatetukselle.

Seuraamuksena on ollut ja on, että olemme joutuneet investoimaan ympäristöömme, itsellemme ja itseemme yleensä enemmän kuin muualla läntisessä Euroopassa; rakentamisen osuus bruttokansantuotteesta on meillä useina vuosina ollut suurempi kuin muualla Länsi-Euroopassa.

## Kymmenistä miljoonista miljardeihin vuodessa

Graafinen käyrä kertoo yksiselitteisesti ja puhuttelevasti rakentamisen kasvamisen Suomessa tällä vuosisadalla. Kun parin ensimmäisen vuosikymmenen aikana alan investoinnit olivat nykyrahassa mitaten kymmenissä mil-

joonissa markkoissa, kasvoivat ne itsenäisyyden jälkeisinä lähivuosina ja 1930-luvulla sadoiksi miljooniksi. Lamakausi tuntui 1930-luvulla, mutta käyrä kävi jo verrattain korkealla ennen talvisotaa, kunnes sodan melskeissä romahti melkein itsenäisyyden saavuttamisen ajan tasolle.

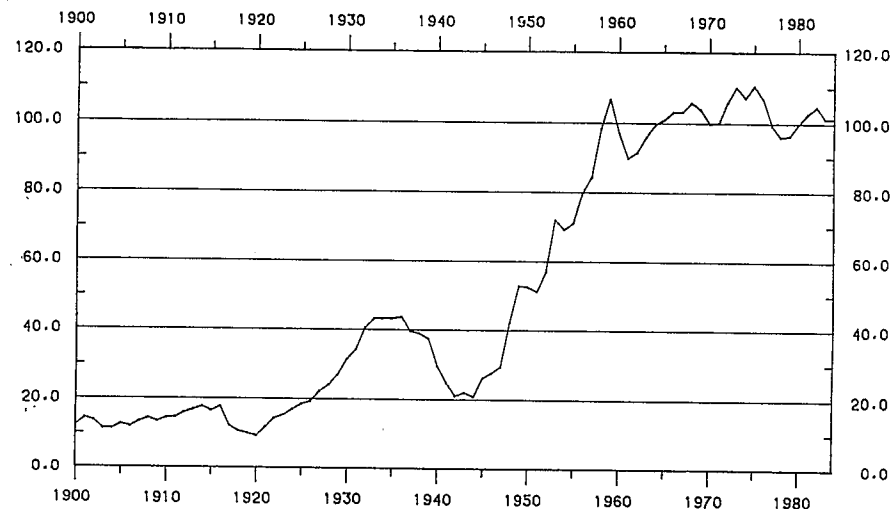
Jälleenrakentamisen kaudesta alkoi talonrakentamisemme nousu, jolle ei näyttänyt tasaantumista tulevankaan. Suhdanneherkällä alalla on ollut pieniä nousuja ja laskuja lyhyin väliajoin, mutta investointien katto lienee jo saavutettu.

Maa- ja vesirakentamisen käyrä on seurailut talonrakentamista, kuitenkin sillä erotuksella, että rahamäärät vuosittain ovat olleet paljon pienemmät ja että 1960-luvulta lähtien alan volyymi ei ole enää sanottavasti kasvanut; talonrakentaminen jatkui vauhdilla kymmenen vuotta pitemmälle.

Jos vauhti hidastuikin, rakentaminen ei tietenkään täysin lopu. Eli niin kuin vuorineuvos *Kauko Rastas* sanoi muutama vuosi sitten ilmestyneessä kirjassaan "Rastaa Kauko puhetta", että aina syntyy uusia tarpeita, joita rakentamisella täytyy tyydyttää.

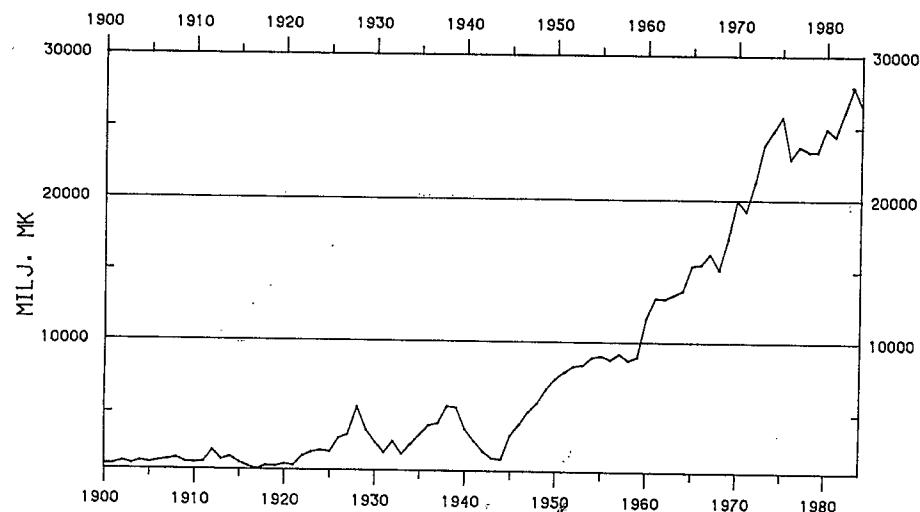
"Meillä Suomessa on reaali-teetti se, että sotien jälkeen olemme rakentaneet lähes kaiken uudestaan: asunnot, tiet, tehtaat, myymälät, kokonaiset kaupungit. Jatkossa elintason kohoaminen ja rakennuskannan luonnollinen kuluminen edellyttäne yhä melko vilkastakin rakennustoimintaa, mutta uskoisin tuotantokehitystä kuvaavan käyrän osoittavan kuitenkin mieluummin alaspäin kuin ylöspäin. Ei jyrkästi, mutta kuitenkin", arvioi Polar-rakennusosakeyhtiön silloinen hallituksen puheenjohtaja *Kauko Rastas*.

MAA- JA VESIRAKENNUKSEN VOLYYMI-INDEKSI  
1900 - 84, 1980=100



(Rakentaminen Suomessa, Tilastokeskus 1986)

TALONRAKENNUSINVESTOINNIT 1900 - 84, milj.  
mk 1980 hinnoin

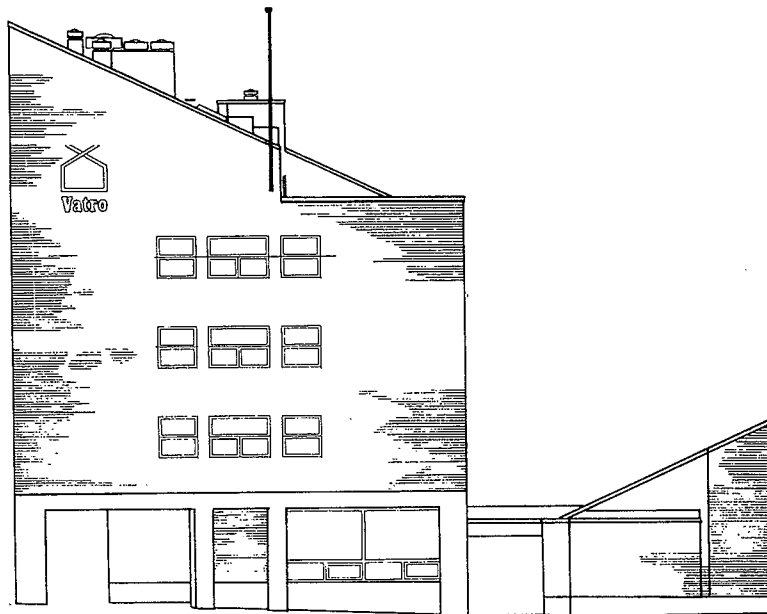


(Rakentaminen Suomessa, Tilastokeskus 1986)

# 16.000 VUOKRA- ASUNTOA HANGOSTA UTSJOELLE

**Vuokra-asuntojen  
uustuotanto**

**Vuokra-asuntojen  
isännöinti**



## Vatro

Kaupintie 18  
00440 HELSINKI  
P. 90-562 6044

**AMMATTIRAKENNUTTAJA**

## Vatro pähkinänkuoressa

Taustat

— Vatro on Valtioneuvoston hyväksymä yleishyödyllinen yhteisö, joka saa rakennuttaa ja omistaa aravavuokra-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

— Vatro on vuodesta 1970 aikaansaanut runsaat 16.000 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

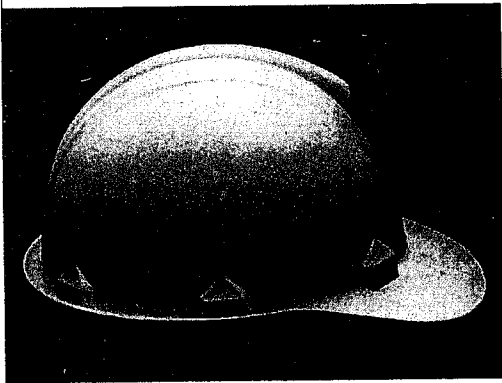
— valtion laitokset

— 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.

## 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

Vuodesta 1949

Kuparitie 1

00440 Helsinki

puh. 90-562 4044

Oliko Topelius myös asuntopoliitikko?

## Tähdenvälejä vuosisadan varrelta

Raimo Markkanen

Suomalaisen asuntopoliitiikan juuret ulottuvat viime vuosisadan puoliväliin. Ehkä *Zachris Topelius* on maan ensimmäinen asuntopoliitikko, sillä mentyyään 1841 toimittajaksi Helsingfors Tidningariin hän, samalla kun kierteli lehtimiehenä ympäri maata ja Venäjän Karjalassa, myös arvosteli asunto-oloja Helsingissä, erityisesti vuokrankiskontaa.

1880-luvulla asunnontarvitsijat ryhtyivät perustamaan asuntotuotantoyhtiöitä, kohdepaikkakuntina olivat tuolloin Helsinki, Tampere ja Turku. Samoin teollisuuslaitokset rakennuttivat hallintaansa asuinrakennuksia työväestölleen.

1896 perustettiin Tampereelle kunnallinen asuntolainarahasto. Seuraavana vuonna säädettiin ensimmäinen eräänlainen aravan kaltainen laki, jolta pohjalta myönnettiin asuntolainoja työväen yhtiöille.

1920-luvulla säädettiin huoneenvuokralakeja ja 1927 tuli pakollinen asunnontarkastus sekä samana vuonna myös asuntohypoteekkipankki.

1926 säädettiin asunto-osakeyhtiölaki ja 1931 vuorostaan asemakaavalaki.

Ensimmäinen vesi- ja viemärilaitos perustettiin Helsinkiin 1875. Vuosisadan lopulla laitoksen sai myös Tampere. Samoihin aikoihin järjestettiin myös kaupunkien puhtaanapito, elintarvikkeiden valvonta alkoi 1900-luvun alussa.

Kaupunkien harjoittama maapoliitikka sai alkunsa Helsingissä vuosisadan vaihteessa, jo puoli vuosisataa aikaisemmin olivat eräät kaupungit yrittäneet hankkia heikkokuntoisia asuntoalueita, hökkelikyliä, hallintaansa.

Puutarhakaupunkiliike alkoi Tampereella 1900-luvun alussa ja Helsingissä parikymmentä vuotta myöhemmin. 1922 aloitettiin maataloustyöväen asunto-olojen kohentaminen valtion avustuksien turvin.

Ensimmäinen huoneenvuokralaki säädettiin 1925 ns. sopimusvapauden pohjalta ja 1961 tehtiin yleinen huoneenvuokralaki. Jatkuva asuntotuotantotuki lakiteitse alkoi 1945, jolloin säädettiin maanhankintalaki, mutta jo 1920-luvulla valtio antoi avustuksia ja lainoja kunnille, jotka jakoivat niitä edelleen rakennusliikkeille ja omakotirakentajille — siis aravalainoituksen

edeltäjyyttä vuoteen 1949, jolloin säädettiin ensimmäiset aravalait.

Aravalakia laajennettiin 1959, jolloin tavallaan myös asumistuki tuli kuvaan, sillä alaikäisten lasten määrä

ja tietty tuloraja mahdollistivat valtion lainan, varsinainen laki lapsiperheiden asumistuesta tuli voimaan 1961.

Alkoikin nykyisen asuntopolitiikan aika.

## ASUNTOPOLITIIKAN VAIHEITA

- 1898 Julistus, jolla valtio myönsi halpakorkoisia kuoletuslainoja työväenasuntojen rakentamista varten
- 1920 Valtion avustus- ja kuoletuslainojen myöntäminen kunnille
- 1925 Ensimmäinen huoneenvuokralaki
- 1926 Asunto-osakeyhtiölaki
- 1927 Asuntorakentamisen luottojärjestelmän uudistaminen
- 1949 Aravalainajärjestelmän luominen ja ARAVAN perustaminen
- 1953 Asuntotuotantolaki
- 1962 Asuntotuotannon veronhuojennuslaki
- 1966 Laki asuntohallituksesta
- 1975 Asumistukilain uudistaminen
- 1979 Laki asuntojen perusparantamisesta
- 1986 Laki asunto-olojen kehittämisestä

Vuosina 1967-1985 valmistui uusia asuntoja noin 1 000 000, joista valtion lainoittamia on 520 000. Samaan aikaan perusparannettiin valtion lainalla 80 000 asuntoa.

## Asunto-olojen kehittämisohjelma vv. 1987—1991

Osastopäällikkö  
Martti Lujanen  
Ympäristöministeriö

Valtioneuvosto on vahvistanut ensimmäisen asunto-olojen kehittämisohjelman. Kehittämisohjelman laatiminen perustuu 1986 alusta voimaan tulleen lakiin asunto-olojen kehittämisestä.

### Asunto-olojen kehittämisen painopisteet

Kehittämisohjelmassa ovat korostetusti esillä mm. asunnottomien asuntotilanteen järjestäminen, vuokra-asuntotilanne, asuntojen ja asuinympäristöjen perusparantamisen lisääminen ja valtion asuntolainajärjestelmien kehittämistarve.

Asunto-olojen kehittämisen painopisteiksi on tälle ohjelmakaudelle asetettu

— nuorten, perheenperustajien ja yleensä kiireellisessä asunnontarpeessa olevien asuntotilanteen parantaminen erityisesti lisäämällä vuokra-asuntojen tarjontaa niillä paikkakunnilla, joilla esiintyy asuntopulaa, sekä helpottamalla ensimmäisen omistusasunnon hankintaa

— lapsiperheiden asumisedellytysten parantaminen siten, että asumistason ja -väljyyden sekä asumismenojen kehitys ajoittuu elämänsä eri vaiheisiin tarkoituksenmukaisella tavalla

— vailla vakinaista asuntoa olevien, laitoksiin sijoitettujen ja erittäin puutteellisesti asuvien asunto-olojen järjestäminen tukitoimia tehostamalla sekä parantamalla kuntien toimintamahdollisuuksia asunnontarpeessa olevien auttamiseksi

— asuntojen ja asuinympäristöjen laadun ja varustetason parantaminen tähän suuntautuvaa tukea ja ohjausta lisäämällä, ottaen huomioon myös vanhusten ja vammaisten erityistarpeet

— pääkaupunkiseudun asuntotilanteen helpottaminen parantamalla mahdollisuuksia kohtuuhintaisten vuokra- ja omistusasuntojen tarjonnan lisäämiseen sekä hillitsemällä mm. vuokra-asuntojen poistumaa ja työvoiman kysynnän kasvua seudulla.

Kaikille näille ongelma-alueille on ohjelmassa esitetty myös keinoja, joiden avulla nykyistä tilannetta tullaan parantamaan: asumistukea kehitetään,

nuorten asuntosäästöpalkkiojärjestelmää parannetaan, aravavuokra-asuntojen tuotanto pidetään korkeana ja perusparantamiseen ja asunnottomien tilanteen järjestämiseen suunnattavan tuen määrää lisätään.

### **Asuntojen uustuotanto ja perusparantaminen**

Valtion asuntolainoituksessa tullaan painopistettä tämän ohjelmakauden aikana siirtämään uustuotannosta perusparantamiseen. Tavoitteena on, että uusia arava-asuntoja aloitetaan ohjelmakaudella keskimäärin noin 18 000 vuodessa, ohjelmakauden loppupuolella kuitenkin vähemmän kuin alkupuolella. Perusparannettavien asuntojen määrää lisätään samalla, kun aloitettavien uusien asuntojen määrä asteittain alenee. Tuotannon supistumisen ei kuitenkaan ohjelman mukaan tule koskea vuokra-asuntotuotantoa. Kaiken kaikkiaan lainoitettavien asuntojen kokonaismäärä pysyy noin 30 000 asunnon vuositasolla.

Valtion lainoittama vuokra-asuntotuotanto on tarkoitus pitää lähivuosina korkealla tasolla. Ensi vuodelle on tavoitteeksi asetettu 10 000 arava-vuokra-asunnon rakentamisen aloittaminen.

Vuokra-asuntotuotannon edistämiseksi ohjelmassa korostetaan myös kuntien maapolitiikan merkitystä. Kuntien maanhankintaan suuntautuvaa valtion tukea on tarkoitus lisätä ohjelmakauden aikana.

Vuokra-asuntotilanteen parantamiseksi on tavoitteena myös laajentaa korkotukea, jota myönnetään vuokra-

asuntojen hankintaan, rakentamiseen ja peruskorjaamiseen. Tätä tukea myönnetään muun muassa kunnille ja yleishyödyllisille yhteisöille, ja järjestelmää on tarkoitus laajentaa siten, että sen piiriin saadaan vuosittain 2 000 asuntoa lisää.

### **Lainajärjestelmien kehittäminen valtion asuntolainoituksessa**

Valtion asuntolainoituksen lainajärjestelmiä kehitetään siten, että ne soveltuvat nykyiseen alhaisen inflaation mukaiseen tilanteeseen. Tavoitteena on, että arava-asuntojen pääomamenot ovat aluksi alhaiset ja kasvavat lainaajan kuluessa mahdollisimman tasaisesti. Uudistus voidaan käytännössä toteuttaa laina-aikojen pidennyksellä ja pääomamenojen uudelleen ajoituksella.

Lainajärjestelmiä uudistettaessa otetaan huomioon sekä valtion lainan että ensisijaislainan vaikutus pääomamenojen kehitykseen. Ensisijaislainojen osalta pyritään neuvotteluihin saamaan aikaan lainaehdot, jotka edesauttavat pääomamenojen tasaista kehitystä lainoitetuissa asunnoissa.

Myös perusparannuslainoitusta kehitetään edellä esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Asuinympäristölainojen ehtoja parannetaan. Perusparannuslainoitusta uudistettaessa otetaan huomioon, että aravalainoitetuille taloille myönnetty perusparannuslainat tulisi voida yhdistää aikaisempiin valtion lainoihin siten, että pääomamenojen kehitys kokonaisuutena muodostuu kohtuulliseksi.

### **Aravavuokrat ja aravavuokratulojen taloudellisen aseman helpottaminen**

Yleisenä periaatteena valtion lainoitettavien vuokratulojen vuokrien määrittelyssä ja tuen suuntaamisessa on, että omakustannusperiaatteella määritellyn vuokran ei tule ylittää asumistuessa sovellettavaa enimmäisrajaa ja että vuosittaisen keskimääräisen vuokrien nousun ei minään vuonna lainoitetuissa taloissa tule ylittää yleistä hintatason nousua. Kuitenkin tavoitteena vuokratulojen asumismenojen säätelyssä on, että eri ikäisten talojen vuokrat ovat oikeassa suhteessa asuntojen käyttöarvoon.

Näihin tavoitteisiin pyritään ensisijaisesti lainajärjestelmiä kehittämällä. Nykyistä korkojen ja lyhennysten lykäysmenettelyä jatketaan ja kehitetään, kunnes on selvitetty tällaisen menettelyn tarve jatkossa. Myös vuokratulojen pääomamenoja koskevaa vuokrien tasausmenettelyä kehitetään edelleen ohjelmakauden aikana.

Niissä tapauksissa, joissa edellä mainituin menettelyin ei voida turvata kohtuullista vuokratasoa, vaikeuksissa olevia vuokratuloja tuetaan edelleen suorilla avustuksilla. Avustusjärjestelmää kehitetään siten, että vaikeuksissa olevat yksittäiset vuokratulot eivät toistuvasti ole riippuvaisia avustuksista.

Vuokratulojen avustuksia varten osoitettava määräraha on tarkoitus säilyttää ohjelmakaudella vuoden 1986 tasolla.

### **Arava-asuntokantaan kohdistettavat toimenpiteet**

#### *Vuokralaisten valintaperusteet*

Aravavuokratulojen asukkaiden valinnassa painotetaan asunnon tarvetta ja muita sosiaalisia tekijöitä. Tämän vuoksi asukasvalinnassa ei oteta huomioon kaavamaisesti yksistään hakijoiden tuloja, vaan myös muut asunnontarpeeseen vaikuttavat tekijät. Jotta päästään riittävän yhtenäiseen asunnontarpeeseen vaikuttavien tekijöiden vertailuun, otetaan käyttöön pisteitysjärjestelmä. Järjestelmää sovellettaessa pyritään myös talojen ja alueiden tasapainoiseen väestörakenteeseen. Jotta vuokra-asuntoa tarvitsevien asunnontarve helpotuisi ja hakijoiden tasapuolinen vertailu olisi mahdollista, kehitetään kunnissa lisäksi keskitettyä hakumenettelyä.

#### *Vuokralaisdemokratia*

Ohjelmakauden alkupuolella valmistellaan säädökset aravatalojen vuokralaisdemokratian toteuttamiseksi. Järjestelmän tavoitteena on lisätä asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa asuinkiinteistönsä hallintoon ja lähiympäristönsä kehittämiseen. Järjestelmää kehitettäessä kiinnitetään erityistä huomiota siihen, että asukkailla tulee olla mahdollisuus osallistua talojen hoitomenoja koskevaan päätöksentekoon ja vastuun kantamiseen.

#### **Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot**

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vähenemisen estämiseksi ja tarjonnan

elvyttämiseksi parannetaan ohjelma-  
kauden aikana vuokraustoiminnan  
kannattavuutta seuraavin toimenpi-  
tein:

- tarkistetaan vapaarahoitteisten  
vuokra-asuntojen korotusyleisoh-  
jeiden laskentaperusteita siten, et-  
tä vuokriin sisällytetään keskimää-  
räishintatasolla 4 % reaalityttö  
vuokra-asuntosijoitukselle,
- kehitetään vuokrien tasoyleisoh-  
jeen taulukkovuokrien määrittelyä  
siten, että siinä nykyistä parem-  
min otetaan huomioon paikkakun-  
nalla uusissa vuokrasuhteissa ta-  
vanomaisesti perittävä vuokrataso,
- vuokratuloja koskevaa omaisuus-  
tulovähennystä tuloverotuksessa  
korostetaan. Vuoden 1987 vero-  
tuksessa vähennys on 7 200 mark-  
kaa.

Edellä mainitut vuokrakorotusten ja  
vuokratason määrittelyä koskevat  
uudistukset toteutetaan vuokrien ko-  
rotus- ja tasoyleisohjeen yhteydessä.  
Asumistuen avulla huolehditaan siitä,  
etteivät pienituloisten vuokralaisten  
asumismenot nouse kohtuuttomiksi.

Peruskorjauksen tarpeessa olevien  
vuokratulojen poistumista vuokra-  
asuntokäytöstä ehkäistään tehostamal-  
la korkotukijärjestelmän käyttöä ja  
kehittämällä peruskorjauksen rahas-  
tointimahdollisuuksia.

Uusi huoneenvuokralaki huomioon  
ottaen selvitetään mahdollisuudet yk-  
sinkertaistaa ja keventää nykyistä  
vuokrien sääntelyjärjestelmää. Pitem-  
mällä tähtäyksellä tavoitteena on saa-  
vuttaa tilanne, jossa korotusten sijasta  
säännellään ensisijaisesti vuokrien ta-  
soa. Tämän vuoksi selvitetään mah-  
dollisuudet lisätä vuokrasuhteen osa-  
puolten sopimusvapautta vuokrien ko-

rotusten osalta silloin kun vuokra ei  
ylitä kohtuullista tasoa.

### **Asunnottomat**

Asunnottomien asuntotilanteen järjes-  
tämistä käsitellään ohjelmassa erilli-  
sessä luvussa, jonka sisältö vastaa  
pääpiirteissään asuntoneuvoston toi-  
mintaohjelmalla asunnottomuuden pois-  
tamiseksi. Muun muassa kunnille ja  
järjestöille tähän tarkoitukseen suun-  
nattavaa tukea on ohjelman mukaan  
tarkoitus lisätä huomattavasti. Seuraa-  
vien viiden vuoden aikana myönne-  
tään valtion varoista vuosittain yh-  
teensä noin 200 miljoonan markan  
verran lainoja ja avustuksia asunnot-  
tomien ja erittäin puutteellisesti asu-  
vien tilanteen parantamiseksi. Asun-  
nottomien asiaa hoidetaan ympäristö-  
ministeriön ja sosiaali- ja terveysminis-  
teriön yhteistyönä. Edellä mainitusta  
200 miljoonan tukipaketista noin kaksi  
kolmannesta kuuluu ympäristömi-  
nisteriön ja yksi kolmannes sosiaali-  
ja terveysministeriön hallinnonalalle.

Jos 1985 käyttöön otettua järjestel-  
mää, jonka mukaan valtion tulo- ja  
menoarvioon sisältyvästä asuntolain-  
nan määrärahasta varataan edelleen  
osa sellaisten uusien vuokra-asuntojen  
lainoittamiseksi, joihin sijoitetaan yk-  
sinomaan asunnottomiksi katsottavia  
henkilöitä. Määrärahoja suunnattaessa  
otetaan huomioon pääkaupunkiseudun  
erityisasema. Uutena menettelynä on  
myös omaa pääomaa varten kunnille  
ja yleishyödyllisille yhteisöille myön-  
nettävät avustukset, joiden ehtona on  
se, että ne osoittavat tietyn osan asun-  
tokannastaan vuokra-asunnoiksi asun-  
nottomille ja pakolaisille.

Uusi tukimuoto on myös vanhojen  
asuntojen hankintaan myönnettävät  
lainat. Alkuvaiheessa lainoitus suun-  
nataan asunnottomille tarkoitettujen  
asuntojen hankintaan. Myöhemmin tä-  
tä lainoitusta on tarkoitus laajentaa si-  
ten, että sen avulla voidaan yleensä-  
kin edistää asuntokannan joustavaa ja  
tarkoituksenmukaista käyttöä.

### **Asumistuki ja nuorten asuntosäästöpalkkiojärjestelmä**

Asuntotoimen menoihin eniten vaikut-  
tavia kehittämishankkeita ovat tällä  
ohjelmakaudella nuorten asunnon han-  
kinnan helpottamiseen ja asumistuki-  
järjestelmän laajentamiseen tähtäävät  
toimenpiteet.

Asumistukea koskeva olennainen  
parannus on järjestelmän laajentami-  
nen siten, että kaikki tuen tarpeessa  
olevat pienituloiset saadaan tuen pii-  
riin. Vuoden 1987 tulo ja menoarvio-  
esityksen mukaisesti poistetaan vuo-  
den alusta ne keinotekoiset tuen saan-  
nin esteenä olevat rajoitukset, jotka  
liittyvät asunnon hallintamuotoon,  
ruokakuntatyyppeihin tai asunnon han-  
kintavuoteen. Ohjelmakauden aikana  
on tarkoitus edelleen kehittää asumis-  
tukea lieventämällä tuen määräytymis-  
perusteita siten, että asumismenojen  
osuutta tuloista voidaan tuen avulla  
alentaa nykyistä enemmän.

Ohjelmassa on asetettu tavoitteeksi  
nuorten ensiasunnon hankkijoiden  
asuntosäästöpalkkiojärjestelmän kehit-  
täminen siten, että asuntosäästöpalk-  
kiota korotetaan asteittain, säästäjiltä  
vaadittavaa omarahoitusosuutta alen-  
netaan ja korkotukilainojen laina-ai-  
koja pidennetään. Tämän vuoden alus-

ta säästöpalkkio korotetaan 4 500  
markkaan lisätynä 500 markalla las-  
ta kohden. Palkkion korottaminen  
edelleen sekä omarahoitusosuuden  
alentaminen nykyisestä ovat kuitenkin  
ohjelman mukaan tarpeen ensiasun-  
non hankkijoiden tilanteen parantami-  
seksi.

### **Asumisen tuki ja verotus**

Ohjelmassa pidetään tärkeänä, että  
asumisen tuki kokonaisuutena suun-  
nataan tarveharkintaisesti eniten tuen  
tarpeessa oleville. Tästä syystä on  
kiinnitettävä huomiota myös siihen,  
miten verotuksella vaikutetaan eri  
väestöryhmien asumiseen. Neljännes  
asumisen kokonaistuesta, verotusetuu-  
det mukaanluettuna, muodostuu asun-  
tolainojen korkojen verovähennyksis-  
tä. Tämä tuki auttaa suhteellisesti eni-  
ten suurituloisia ja tuen saajista kol-  
me neljäsosaa on yli 35-vuotiaita.

Asuntolainojen korkojen verovä-  
hennysten osalta kehittämishankkeissa  
todetaan, että laajemman verouudis-  
tuksen yhteydessä tulisi selvittää mah-  
dollisuudet muuttaa verovähennysjär-  
jestelmää siten, että vähennys tehtäi-  
siin verosta eikä tulosta kuten nykyi-  
sin. Tällöin vähennyksestä saatava  
etus kohdentuisi nykyistä suurem-  
massa määrin pienituloisiin asunnon-  
ostajiin. Samalla tulisi ohjelman mu-  
kaan selvittää myös vähennyksen por-  
rastaminen perhekoon mukaan.

### **Kehittämishankkeen laatimisen edut**

Asuntopolitiikan kannalta uusi suun-  
nittelemisjärjestelmä merkitsee ennen

kaikkea sitä, että on saatu aikaisempaa paremmat mahdollisuudet harjoittaa suunnitelmallista ja pitkäjänteistä politiikkaa asumiseen liittyvien ongelmien poistamiseksi. Asuntopolitiikan suunnittelussa on tähän asti oltu paljolti vuotuisen budjettirutiinin ja siihen liittyvän kiireen armoilla. Tällöin on vaarana se, että pitemmän tähtäyksen tavoitteet jäävät liian vähälle huomiolle keskustelun koskiessa pääasias-  
sa seuraavan vuoden varainkäyttöä.

Kehittämishojelman laatiminen ei sinänsä luonnollisestikaan ratkaise asuntopoliittisia ongelmiamme. Kehittämishojelman laatimisprosessi antaa kuitenkin puitteet sille keskustelulle, jossa asumisolojen kehittämistä koskevat tavoitteet, käytettävissä olevat resurssit ja tavoitteiden toteuttamiseksi valittavat keinot sopeutetaan yhteen mahdollisimman tarkoituksenmukaisella tavalla.

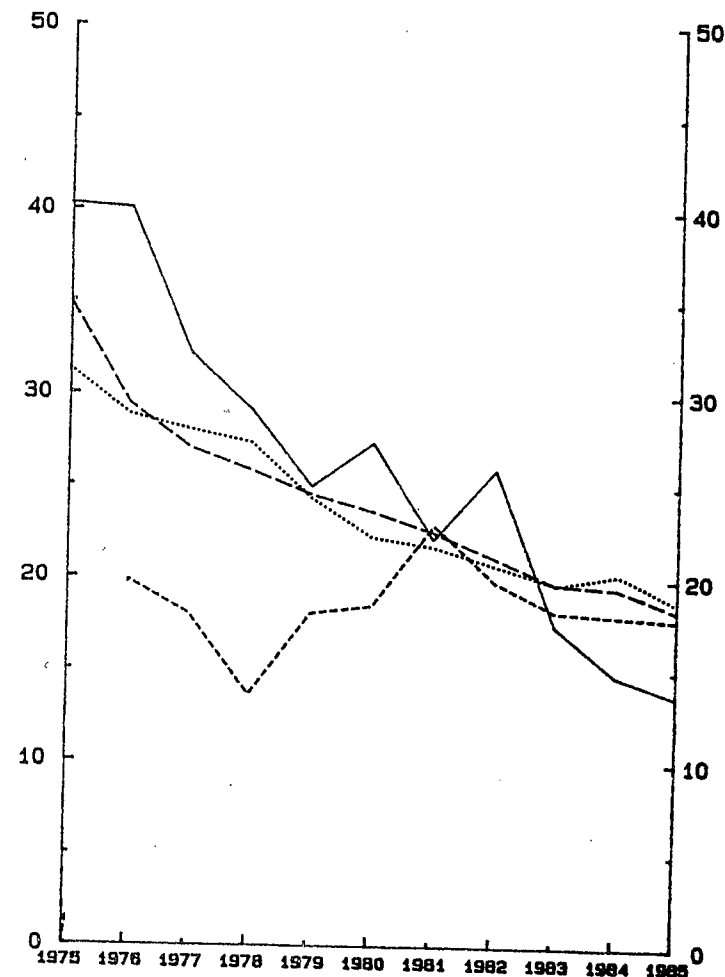
#### Vuosina 1975—86 talokohtaisesti lainoitettut ja henkilökohtaisen lainoituksen piiriin hyväksytyt kohteet

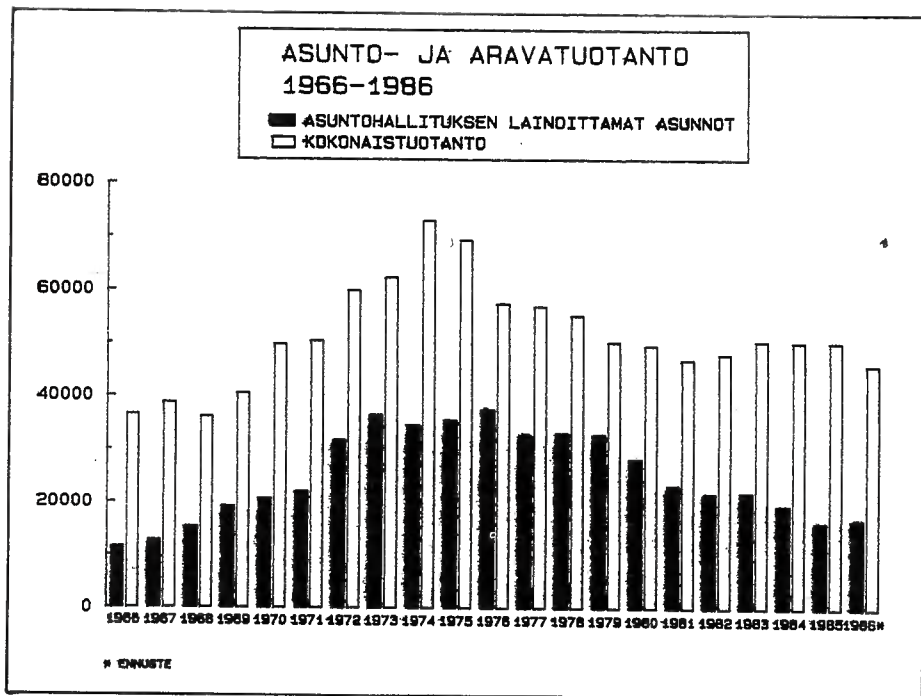
| Lainoitus-<br>vuosi | As Oy-talot<br>asuntoja |      | Vuokratalot<br>asuntoja |      | Yhteensä<br>asuntoja |       |
|---------------------|-------------------------|------|-------------------------|------|----------------------|-------|
|                     | kpl                     | %    | kpl                     | %    | kpl                  | %     |
| 1975                | 14 150                  | 46,6 | 16 240                  | 53,4 | 30 390               | 100,0 |
| 1976                | 13 770                  | 46,3 | 16 000                  | 53,7 | 29 770               | 100,0 |
| 1977                | 12 000                  | 48,2 | 12 920                  | 51,8 | 24 920               | 100,0 |
| 1978                | 11 720                  | 47,1 | 13 150                  | 52,9 | 24 870               | 100,0 |
| 1979                | 6 850                   | 39,3 | 10 560                  | 60,7 | 17 410               | 100,0 |
| 1980                | 6 730                   | 38,3 | 10 840                  | 61,7 | 17 570               | 100,0 |
| 1981                | 6 540                   | 42,4 | 8 880                   | 57,6 | 15 420               | 100,0 |
| 1982                | 8 600                   | 45,3 | 10 380                  | 54,7 | 18 980               | 100,0 |
| 1983                | 5 200                   | 42,1 | 7 160                   | 57,9 | 12 360               | 100,0 |
| 1984                | 6 110                   | 42,5 | 8 260                   | 57,5 | 14 370               | 100,0 |
| 1985                | 7 670                   | 43,5 | 9 960                   | 56,5 | 17 630               | 100,0 |

Korkeimmillaan asuntojen lukumäärä oli vuonna 1975, jolloin lainoitettiin tai hyväksyttiin lainoituksen piiriin yli 30 000 osake- ja vuokra-asuntoa, vuokra-asuntojen osuus oli 53 %. Alimmillaan alinointus oli vuonna 1983, silloin vuokra- ja osakeasuntojen kokonaismäärä oli vain n. 12\*000 asuntoa. Vuonna 1985 asuntojen määrä nousi yli 17 000:een, joista noin 10 000 oli vuokra-asuntoja. Samanaikaisesti lainoitettujen asuntojen lukumäärän vähetessä on kohteiden koko pienentynyt huomattavasti. Vuonna 1975 rakennuskohteissa oli keskimäärin 35 asuntoa, vuonna 1985 keskimäärin 18 asuntoa. Näin ollen aravakohteiden määrä on lisääntynyt, vaikka tuotettujen asuntojen määrä on vähentynyt. Vuonna 1975 kohteita oli kaikkiaan 690 kpl, joista vuokrataloja 494 (ml. opiskelija-asuntolat) ja vuonna 1985 oli kohteita 963 kpl, näistä vuokrataloja 509 kpl.

### KESKIMÄÄRÄINEN ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ LAINOITUSKOHTEISSA 1975-1985

ASUNTOJA/KOHDE — VUOKRATALOT (EI SIS. OPISK.AS.)  
 ..... AS OY-TALOT (PITKÄAIK. JA RAK. AIK. LAIN.)  
 --- HK-TALOT  
 -- KAIKKI KOHTEET (ML. OPISK.AS.)





Turvallista asumista,  
osaavaa  
rakennuttamista,  
kokonaisvaltaista  
isännöintiä.



Valtakunnallinen  
vuokratalo-osuuskunta VVO

Sinulle  
**SATO**



Helsingin Sato Oy on yhteiskunnallisen vastuunsa tunteva rakennuttaja. Olemme harjoittaneet asunto-  
tuotantoa jo yli 45 vuoden ajan. Helsingin Sato Oy:n  
toimialue on Uudenmaan lääni, mille alueelle raken-  
nutamme vuosittain noin 1 000 asuntoa.



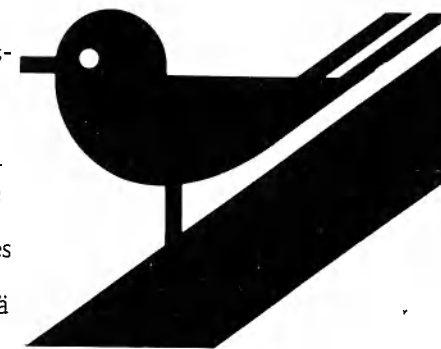
**HELSINGIN SATO OY**

Kuparitie 1, 00440 Helsinki, puh. (90) 562 4044

...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 kehitystyöllä. 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.



## Yli 20 vuotta valtakunnallista rakennuttamista



### **Pääkonttori:**

Katuosoite: Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki, postios. PL 6, 00321 Helsinki, puh. 90-578 522, telefax 90-582 600

### **Asunomyymälä:**

Kauppalantie 4, 00320 Helsinki, puh. 90-578 522, telefax 90-584 012

### **Aluetoimistot:**

Kaakkois-Suomen aluetoimisto:

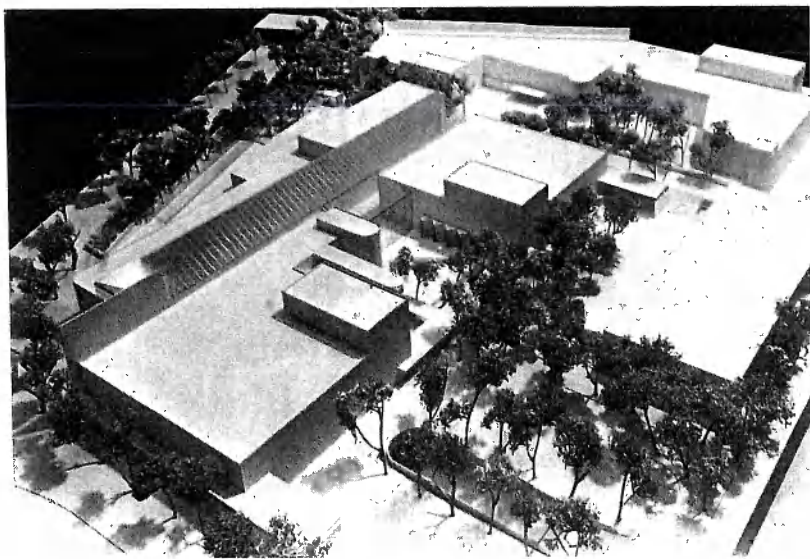
Koulukatu 20, 53100 Lappeenranta, puh. 953-14 870, 14 869

Länsi-Suomen aluetoimisto:

Yliopistonkatu 15 B 17, 20100 Turku, puh. 921-19 708, 500 567

Pohjois-Suomen aluetoimisto:

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



Oulunkylän Kauppagalleria, johon tulevat Salpa Oy:n pääkonttorin uudet toimitilat. Rakennus valmistuu vuoden 1987 loppuun mennessä.



**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  
Katuosoite: Pajuniityntie 3, 00320 Helsinki  
Vaihde 90-578 522, telefax 582 600

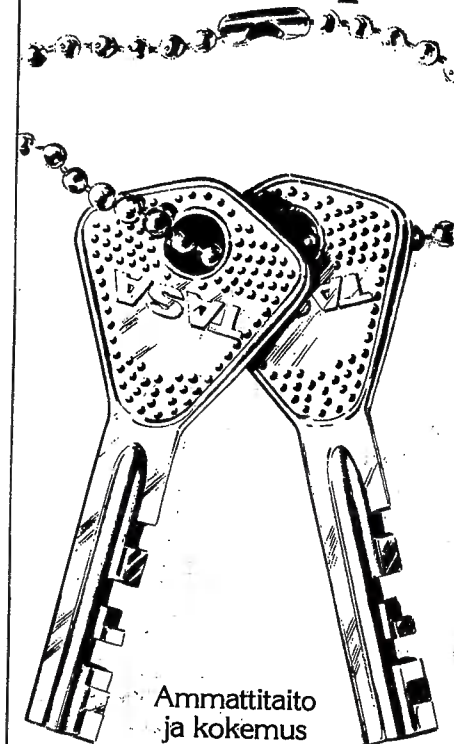
## Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1986

- 15.01. Asuntohallituksen opasjulkaisu "Puutalon perusparannus"
- 17.01. Yleiskirje vuokra- ja asuntopuuskuntataloille sekä kuntien asuntoviranomaisille aravavuokrien alentamisesta
- 22.01. Ohje vuoden 1987 talokoh- taisten lainojen sekä asuntohal- lituksen myönnettävien perus- parannuslainten hakuajoista ja hakumenettelystä (B2.1)
- 12.02. Asuntohallituksen ohjeet ra- kennustyön valvonnasta
- 12.02. Aravatuotannon suunnittelu- kustannuksia käsittelevät oh- jeet
- 12.02. Sisäinen ohje käsiteltäessä lai- noituskohteiden muutoshake- muksia
- 10.02. Tarveharkintaohjeiden (C2.1) antaminen asunto-, omaksilu- nastamis- ja perusparannuslai- nan myöntämisessä sekä asuka- kaaksi hyväksymisessä sovel- lettavista arvosteluperusteista
- 13.02.1986 annetun valtio- neuvoston päätöksen sovelta- mista varten
- 19.02. Vuokratalojen asukkaiden va- lintaohjeet (D2.1)
- 26.02. Sisäinen ohje tontin luovutuk- sesta
- 26.02. Normaalihintojen hyväksymis- perusteet vuodelle 1986
- 26.02. Yleiskirje ensisijaislainojen korkojen alentamisesta puolel- la prosenttiyksiköllä maalisi- kuun 1 päivästä 1986 lukien
- 19.03. Kunnan myöntämiä asunto- ja perusparannuslainta koske- vien ns. käyttösuunnitelmaoh- jeiden antaminen vuoden 1986 lainoitusta varten (C2.2)
- 21.05. Yleiskirje ensisijaislainojen korkojen alentamisesta yhdellä prosenttiyksiköllä toukokuun 19. päivästä 1986 lukien
- 28.05. Ohje vuoden 1987 henkilöko- haisten lainojen hakuajoista ja hakumenettelystä (C2.3)
- 11.06. Rakennuttajapalkkiotaulukon uusiminen
- 11.06. Asuntohallituksen opasjulkai- su "Omakotitalon sähköopas"
- 12.06. Yleiskirje vuokra- ja asuntopuuskuntataloille sekä kun- tien asuntoviranomaisille ara- vavuokrien alentamisesta
- 02.07. Aravavuokratalojen vuokran- määrätysohjeet (D2.2)
- 30.07. Valvontakulut asuntohallituk- sen lainoittamassa tuotannossa
- 13.08. Ohje asumistuen myöntämises- tä vuonna 1986 tai sen jälkeen

hankitussa omassa asunnossa asuville

- 20.08. Korotetun lainoitusarvon käyt- täminen vuoden 1986 käyttö- suunnitelman perusteella HK- ja RA-kohteissa
- 27.08. Ohje suunnittelukustannusten käsittelystä lopullisen hankin- ta-arvon vahvistamisen yhtey- dessä
- 03.09. Yleiskirje kuntien asunto-oh- jelmia ja vuoden 1987 asunto- lainoitusta koskevan lausunto- pyynnön lähettämisestä läänin- hallituksille
- 03.09. Yleiskirje aravavuokrataloille ja kuntien asuntoviranomaisil- le hoitomenojen arviointioh- jeiksi vuoden 1987 vuokran- tarkistushakemuksien tekemis- tä ja tarkastusta varten
- 01.10. Ohjeet vuoden 1986 virka- mieslakon ja rakennusalan työ- taistelutoimenpiteiden ammat- tirakennuttajille aiheutuneita lisäkustannuksia hyväksyttäes- sä
- 15.10. Uudisrakentamisen suunnitte- luohjeiden 3. painoksen hy- väksyminen esitystapaa koske- vin muutoksin
- 05.11. Yleiskirje kuntien asuntovi- ranomaisille vuokrantarkistus- hakemuksia tarkistettaessa huomioon otettavista seikoista
- 12.11. Ohje aravarakennuttamisesta
- 26.11. Yleiskirje vuokra- ja asuntopuuskuntataloille sekä kun- tien asuntoviranomaisille vuon- na 1987 erääntyvien asuntolai- nan lyhennysten ja korkojen lykkäämisestä

## 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

Helmikuun alussa järjestetyillä Valta-kunnallisilla asuntopäivillä oli jälleen mukana myös Suomen Asuntoliitto, joka yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen ja Osuuskunta Asuntomessujen kanssa toimi tilaisuuden järjestäjänä.

Liiton puheenjohtaja *Tapio Koivula* toimi päivillä koroakeskustelun "Sanoista tekoihin" puheenjohtajana.

Vaalien alla järjestetty Asuntopäivä sai runsaasti huomiota, mukana olivatkin eri puolueiden edustajat esittämässä näkemyksiään asuntopolitiikasta ja 1987 teemasta — asunnotto-  
muudesta.

Runsaasti huomiota sai kansliapäällikkö *Lauri Tarastin* alustus ja siinä esitetyt teesit nuorten asunnonsaannin helpottamiseksi.

Tarastilla oli tarjolla kahdeksan kohdan ohjelma, jossa uusina asioina tuli esille halpojen lainojen myöntäminen nuorille vanhojen asuntojen hankintaan ja Raha-automaattiyhdistyksen tuoton laajentaminen investointiavustuksiksi ensiasuntojen rakentamiseksi nuorille.

Ylijohtaja *Teuvo Ijäs* ehdotti, että vuokrasääntelyjärjestelmä on purettava tai ainakin olennaisesti remontoitava. Lisäksi olisi huolehdittava riittävästä aravavuokra-asuntotuotannon määrästä ja lisättävä verovapaiden vuokratulojen määrää verotuksessa sekä turvattava kunnille riittävät korkotukimäärärahat vuokra-asuntojen hankinnan helpottamiseksi.

Vuonna 1986 aloitettujen asuntojen määrä lisääntyi aravatuotannossa 11%:lla ns. tuottajamuotoisessa rakentamisessa (talokohtaisesti lainoitettu ja henkilökohtaisen osakelainoituksen piiriin hyväksytyt asunto-osakeyhtiöt) verrattuna vuoteen 1985. Aloitettujen asuntojen määrä nousi em. kohteissa 12 400 asunnosta yli 13 800 asuntoon. Koko aravatuotannon aloitukset nousivat hieman vähemmän 16 100 asunnosta vuonna 1985 yhteensä 16 800 asuntoon vuonna 1986.

Kolmen ensimmäisen neljänneksen ennakkotietojen perusteella on arvioi-

tavissa, että koko asuntotuotannon aloitukset vähenivät noin 10%:lla. Aloitettujen asuntojen määrä jäänee noin 40 000 asuntoon. Tähän verrattuna aloitettujen arava-asuntojen määrä kasvoi selvästi, vaikka keväiset työmarkkinahäiriöt vaikuttivat myös aravarakenustoimintaan.

Kaikkien aloitettujen arava-asuntojen määrä kasvoi hitaammin kuin tuottajamuotoisten aravakohteiden aloittamisvauhdista vuoden 1986 aikana oletettiin. Vuoden vaihteessa arvioitiin tammi-lokakuun aloitusten pohjalta arava-asuntojen aloitusten nousevan yli 18 000 asunnon. Loppu-

Taulu 1: Aloitetut asunnot.

|      | Vuokra-<br>asunnot | Asunto-osakeyhtiö-<br>asunnot | Omakoti-<br>talot | Aloitettut asunnot<br>yhteensä |
|------|--------------------|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1980 | 10 151             | 7 157                         | 7 737             | 25 045                         |
| 1981 | 8 873              | 6 815                         | 6 783             | 22 471                         |
| 1982 | 9 502              | 6 858                         | 6 530             | 22 890                         |
| 1983 | 9 310              | 4 328                         | 5 630             | 19 268                         |
| 1984 | 6 503              | 8 368                         | 4 711             | 19 582                         |
| 1985 | 7 668              | 4 762                         | 3 669             | 16 099                         |
| 1986 | 9 077              | 4 733                         | 2 950             | 16 760                         |

Taulu 2: Lainoitettut asunnot, aloitetut asunnot ja TMAE-tavoitteet.

|      | Lainoitustavoitteet <sup>1)</sup><br>Aloitustavoitteet <sup>2)</sup> | Lainoituksen piiriin<br>hyväksytyt asunnot<br>kpl | Aloitettut asunnot<br>kpl |
|------|--|---|---------------------------|
| 1980 | 28 000 <sup>1)</sup>   | 25 307  | 25 045                    |
| 1981 | 25 500 <sup>1)</sup>   | 22 205  | 22 471                    |
| 1982 | 24 500 <sup>1)</sup>   | 25 510  | 22 890                    |
| 1983 | 21 000 <sup>2)</sup>   | 17 997  | 19 268                    |
| 1984 | 19 000 <sup>2)</sup>   | 19 074  | 19 582                    |
| 1985 | 19 000 <sup>2)</sup>   | 21 292  | 16 099                    |
| 1986 | 19 000 <sup>2)</sup>   | 20 138*   | 16 760                    |

\* ennakkotieto

Taulu 3: Talokohtaisesti lainoitettujen ja henkilökohtaisen osakelainoituksen kohteeksi hyväksytyjen arava-asuntojen aloitukset vuonna 1985 ja 1986.

| Kuukausi      | 1985        |                       | 1986        |                       | 1987        |                       |
|---------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
|               | Koko<br>maa | Pääkaupunki-<br>seutu | Koko<br>maa | Pääkaupunki-<br>seutu | Koko<br>maa | Pääkaupunki-<br>seutu |
| 1             | 790         | 225                   | 851         | 111                   | 992         | 126                   |
| 2             | 727         | 392                   | 601         | 20                    |             |                       |
| 3             | 233         | —                     | 810         | 222                   |             |                       |
| 1. nelj.      | 1 750       | 617                   | 2 262       | 353                   |             |                       |
| 4             | 737         | 201                   | 795         | 108                   |             |                       |
| 5             | 975         | 497                   | 700         | 234                   |             |                       |
| 6             | 557         | 149                   | 818         | 323                   |             |                       |
| 2. nelj.      | 2 267       | 847                   | 2 313       | 665                   |             |                       |
| 7             | 490         | 220                   | 555         | 110                   |             |                       |
| 8             | 999         | 185                   | 1 316       | 297                   |             |                       |
| 9             | 1 459       | 262                   | 1 434       | 103                   |             |                       |
| 3. nelj.      | 2 948       | 667                   | 3 305       | 510                   |             |                       |
| 10            | 1 886       | 225                   | 2 129       | 350                   |             |                       |
| 11            | 1 813       | 103                   | 1 411       | 34                    |             |                       |
| 12            | 1 766       | 369                   | 1 886       | 398                   |             |                       |
| 4. nelj.      | 5 465       | 697                   | 5 408       | 758                   |             |                       |
| Koko<br>vuosi | 12 430      | 2 828                 | 13 810      | 2 538                 |             |                       |

vuoden aloitukset jäivät kuitenkin arvioitua pienemmäksi, ja kaikkiaan aloitettiin 16 800 arava-asunnon rakentaminen. Myönnettyjen omakotilainojen määrä ja aloitukset vähenivät vuonna 1986 noin 700 asunnolla 2 950 omakotitaloon.

Vuoden 1987 tammikuussa aloitettiin ennakkolaskelman mukaan yhteensä 992 vuokra- ja asunto-osakeyhtiöasuntoa. Lukumäärä oli suurempi

kuin vuosina 1985 ja 1986 tammikuussa.

Tiedot aloitetuista arava-asunnoista perustuvat oletukseen, että vuokra- ja asunto-osakeyhtiöalojen rakentaminen alkaa keskimäärin kuukauden kuluessa kohteen kustannusten hyväksymisestä. Omakotitalojen rakentamisen oletetaan alkavan keskimäärin lainoitusvuoden aikana.

# KESKUS-SATO OY

## SATO-YHTIÖT

Ammattimaiselle rakennuttajalle asetettavat perusvaatimukset ovat

- ehdoton ammattitaito
- riippumattomuus valittaessa suunnittelijoita ja käytäessä urakkakilpailuja
- sekä varavaraisuus, joka vastuukyknä turvaa työn tilaajan ja ostajat taloudellisilta riskeiltä.

Suomen suurin ammattimainen asuntorakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet vuoden 1986 loppuun mennessä yhteensä 95.106 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 neliötä 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 taloussuunnittelun hoito ja koordinointi
- rahoituksen järjestäminen ja asuntosäästännän aktiivointi
- erilaiset hallinnolliset tehtävät ja viranomaisyhteydet
- urakkakilpailujen järjestäminen ja rakennustöiden valvonta
- markkinointi
- kokonaisvastuu toteutuksesta.



LUOTTAMUKSESI  
ARVOINEN



AMMATTITAITOA JA  
KOKEMUSTA  
RAKENNUTTAJATEHTÄVISSÄ

# PALVELEVAT SATO-YHTIÖT

**Keskus-SATO Oy**  
Kuparitie 1  
PL 15  
00441 HELSINKI  
puh. 90-562 4044

**Helsingin SATO Oy**  
Kuparitie 1  
PL 15  
00441 HELSINKI  
puh. 90-562 4044

**Hämeenlinnan SATO Oy**  
Torikatu 22 A 10  
13130 HÄMEENLINNA  
puh. 917-2021

**Kaakkoi-Suomen SATO Oy**  
Valtakatu 26 A 8  
53100 LAPPEENRANTA  
puh. 953-522 70

**Kainuun SATO Oy**  
Kauppakatu 28 A 5  
87100 KAJAANI  
puh. 986-255 78

**Kanta-Suomen SATO Oy**  
Mikonkatu 6  
28100 PORI  
puh. 939-414 205

**Karjalan SATO Oy**  
Siitakatu 14 B (III-kr.)  
80100 JOENSUU  
puh. 973-126 777

**Kemijärven SATO Oy**  
Vapaudenkatu 4  
98100 KEMIJÄRVI  
puh. 9692-138 41

**Kemin SATO Oy**  
Keskuspuistokatu 10 A 4  
94100 KEMI  
puh. 980-153 02

**Keski-Suomen SATO Oy**  
Ailakinkatu 22  
40100 JYVÄSKYLÄ  
puh. 941-212 511

**Lahten SATO Oy**  
Vesijärvenkatu 32 B 19  
PL 33  
15141 LAHTI  
puh. 918-421 76

**Lapin SATO Oy**  
Pekankatu 4 B 18  
96200 ROVANIEMI  
puh. 960-176 84

**Oulun SATO Oy**  
Uusikatu 58 B 18  
90100 OULU  
puh. 981-223 277

**Pohjanmaan SATO Oy**  
Puistopolku 10  
PL 140  
60101 SEINÄJOKI  
puh. 964-143 133

**Porin SATO Oy**  
Yrjönkatu 15  
28100 PORI  
puh. 939-155 44

**Rauman SATO Oy**  
Syväraumankatu 27  
26100 RAUMA  
puh. 938-227 885

**Riihimäen SATO Oy**  
c/o Helsingin SATO Oy  
HELSINKI  
puh. 90-562 4044

**SATO-arkkitehdit Oy**  
Kuparitie 1  
PL 34  
00441 HELSINKI  
puh. 90-562 4044

**Savon Sato Oy**  
Vuorikatu 5  
70100 KUOPIO  
puh. 971-124 444

**Tampereen TASA Oy**  
Satakunnankatu 28  
PL 5  
33211 TAMPERE  
puh. 931-331 11

**Turun SATO Oy**  
Maariankatu 1  
20110 TURKU  
puh. 921-201 33

**Vakka-Suomen SATO Oy**  
Allinenkatu 27 A  
23500 UUSIKAUPUNKI  
puh. 922-236 97



# Valitse itse miten todella haluat asua.

Kansallispankin asunto- ja remonttilainat antavat siihen mahdollisuuden.



**Voit saada lainaa  
ensiasuntoon jopa 30 v.  
asunnonvaihtoon jopa 20 v.**

Tule käymään. Lasketaan yhdessä sinulle edullisin säästö- ja lainavaihtoehto. Saat vastauksen heti. Tosi on.

PS. Vaikka et vielä olisikaan Kansallispankin asiakas, olemme valmiit antamaan sinulle neuvoja asuntosi tai remonttisi laina- ja rahoitusjärjestelyistä ja laskemaan kanssasi sinun ja perheesi taloudelle soveltuvan säästö- ja takaisinmaksusuunnitelman.

 **KANSALLISPANKKI**