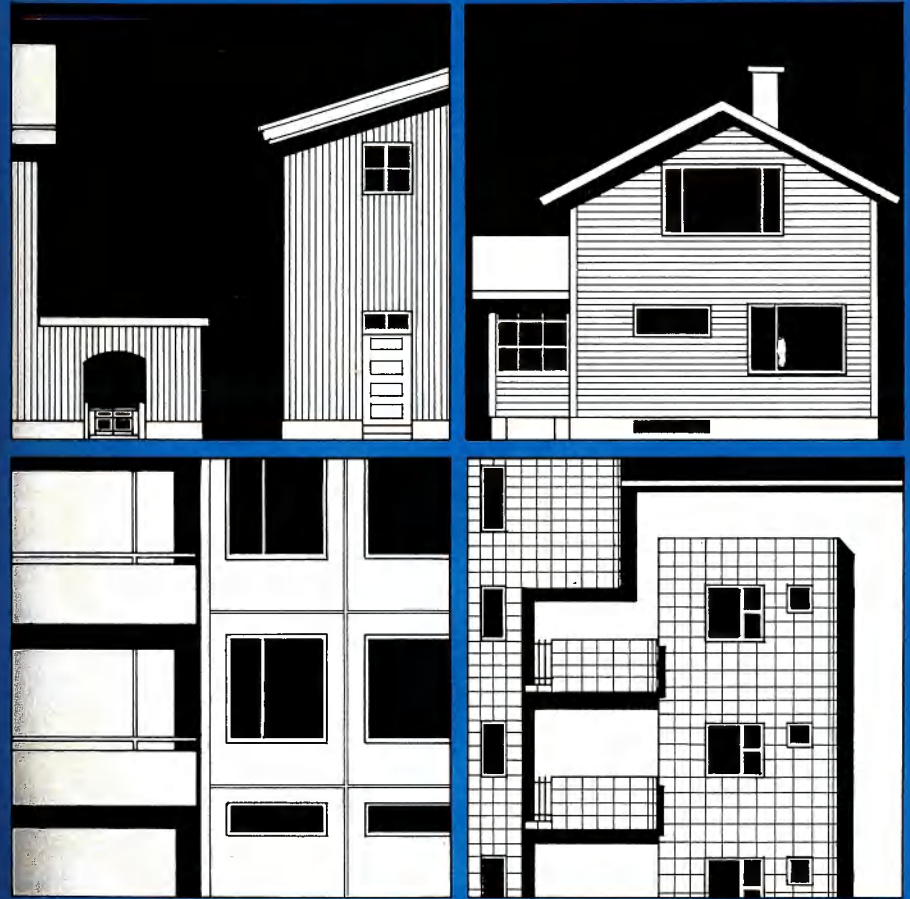


asumistaso 89

# asumistaso 89

asuntoasiain vuosikirja



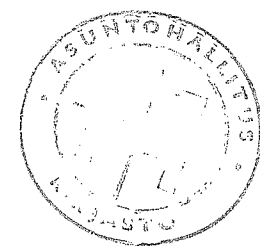
SUOMEN ASUNTOLIITTO  
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

S  
SUO



22542

**asumistaso 89**



**ASUMISTASO 1989 — VUOSIKIRJAA  
VOI TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

puh. 90-60 931/Asta Järvenpää

**MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA**

Kannen piirros Jouko Innanen

Toimituskunta:  
Matti Sarnela  
Erkki Nikkanen  
Matti Tausti  
Mauno Koskinen

ISSN 0785-2169

Mäntän Kirjapaino Oy — Mänttä 1989

**asumistaso 89  
asuntoasiain vuosikirja**

Julkaisija:

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

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

**Hallitus**

Puheenjohtaja:

Varapuheenjohtaja:

Muut jäsenet:

Toimitusjohtaja Matti Sarnela

Apulaiskaupunginjohtaja Lars Zilliacus †

Ylijohtaja Teuvo Ijäs

Toimitusjohtaja Pentti Järvinen

Toimitusjohtaja Erkki Nikkanen

Toimitusjohtaja Heikki Pakari

Yliarkkitehti Pentti Pantzar

Toimitusjohtaja Risto Piepponen

Varatuomari Kalevi Sassi

Johtaja Staffan Slotte

**Suomen Asuntoliitto r.y.**

Sihteeri: Arja Järvenpää

Käyntiosoite: c/o Asuntohallitus

Malminkatu 34

Postiosoite: PL 870

00101 Helsinki

Puhelin: 90-6093 329

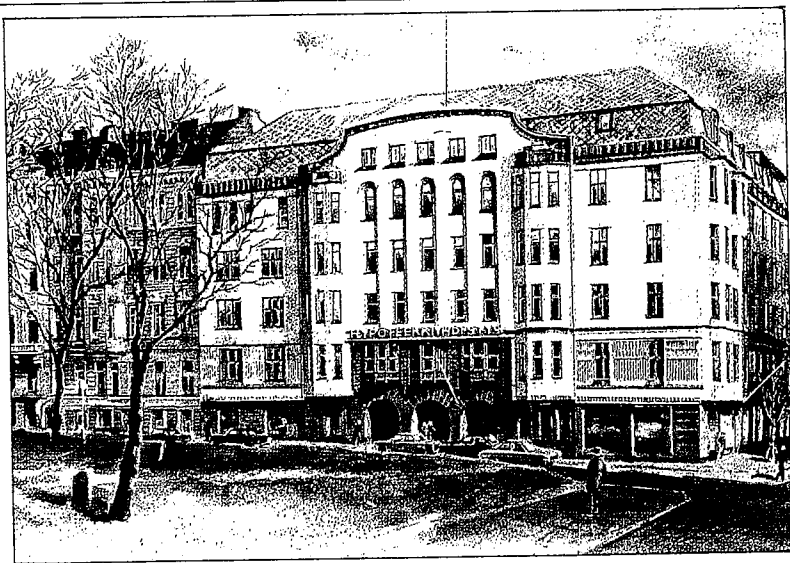
## Vuosikirja -89 sisältö

Tehdäkö mitään asuntopoliitikassa? .....	7
Suomen Asuntoliitto r.y. 1988 .....	11
Matti Sarnela .....	
Apulaiskaupunginjohtaja Lars Zilliacus in memoriam .....	13
Asuminen tarvitsee tukea .....	15
Helena Pesola .....	
Rahamarkkinoiden vapautumisen vaikutus asuntojen kysyntään .....	23
Leo Latvanen .....	
Miksi asuntopula ei hellitä? .....	29
Ukko Laurila .....	
Asuntopoliitikasta tullut asumistason kehittämisen pahin este .....	35
Mauno Koskinen .....	
Asuntopoliitikka kunnan näkökulmasta .....	41
Seppo Jokipelto .....	
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1988 .....	44
Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1988 .....	47
Lisää arava-asuntoja .....	50
Asuntohallituksen ja Keravan kaupungin yhteinen asuntorakentamisen koeprojekti .....	52
Asumistaso-sarja 69—88, sisältö .....	55

## Ilmoittajat

Asuntosäätiö  
Helsingin Sato Oy  
Helsingin Suomalainen Säästöpankki  
Helsingin Säästöpankki  
Keski-Suomen Sato Oy  
Keskus-Sato Oy — Sato-yhtiöt  
OKO-Osuuspankit  
Otto Wuorio Oy  
PSP-Kuntapankki Oy  
Rakennus-Ruola Oy  
Salpa Oy  
Sato-arkkitehdit Oy

Suomen Hypoteekkiyhdistys  
Suomen Kiinteistöliitto r.y.  
Suomen Yhdyspankki Oy  
Suur-Helsingin Osuuspankki  
Tampereen Tasa Oy  
Valtakunnallinen  
vuokratalo-osuuskunta VVO  
Vantaanportti — Haka Oy ja  
Polar-rakennusosakeyhtiö  
Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus  
Oy Vatro



## Kilpailukykyisiä asuntolainoja

- omakotitalojen rakentajille
- talopakettien ja asunto-osakkeiden ostajille
- perus- ja kunnostuskorjauksiin taloyhtiöille
- öljylämmityslaitteiden hankintaan ja uusintaan

LISÄTIEDOT JA LAINAHAKEMUKSET LAINATOIMISTOSTAMME PUH. (90) 647 401 JA YHTEISTOIMINTAPANKEISTAMME: Kansallis-Osake-Pankista, Postipankista, Suomen Yhdyspankista ja Ålandsbankenista.



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS  
Yrjönkatu 9, postiosoite: PL 509, 00101 Helsinki  
Puh. (90) 647 701

*Asuntotuotannon rahoitusta  
jo vuodesta 1860.*

## Tehdäkö mitään asuntopolitiikassa?

Asuntojen tarpeen määrittelyjä on tehty varsin tiheään tehtiin yksilötasolta valtakunnan tasolle ajan tasalla pysyen.

Asuntojen tarpeen tyydyttämisen menetelmät, keinot ja välineet eivät ole kuitenkaan toteutuneet asetetussa aika-aulussa. Erityisesti pääkaupunkiseudun asuntopula ja asuntojen tarve havaitaan räikeäksi. Myös muissa kasvavissa kaupungeissa on asuntotilanne lähes samanlainen. Asuntojen hinnat ovat nousseet pilviin. Samoin vuokrat ovat kohoamassa rajusti. Asuntojen tarjonta-tuotantotilanne on analysoitu moneen kertaan — samoin loppupäätelmin.

Toimenpide-ehdotuksia on tehty tilanteen korjaamiseksi. Nuo toimenpiteet ovat ehkä hidastaneet tilanteen huononemista. Tavoiteltua parannusta ei ole saatu aikaan. Julkista keskustelua käydään vilkkaasti mieluiten toinen toistaan syytellen — vuodesta toiseen.

Näyttää siltä, että ylin asuntoasioiden heikosta tilasta vastuussa oleva hallintotaso on keskittynyt lähinnä keskinäisen määräys- ja hallintovallan uusjakoon. Ilmeisesti tämä vallan uusiaon rajankäynti on sitonut suoritusenergian pääosan. Toivottavasti asuntotohallinnon uudelleen organisointi toisi tuloksena ainakin sen, mikä taho ja ketkä vastaavat tuloksesta — tai paremminkin tuloksettomuudesta.

Kaikki valtakunnan tasolla vaikuttavat puolueet ovat ilmeisen yksimielisiä asuntotilanteen surkeasta tilasta ja sen korjaamisen välttämättömyydestä. Miksi sitten tehdyt toimenpide-ehdotukset kohdistuvat muutosvaikutuksiltaan varsin pieniin kysymyksiin kuten rakennuspaikkamaksu, jolla on vain poliittisia tunnelmia ylläpitävä vaikutus. Asuntojen hintoja se ainakin nostaa.

Miksi ei tartuta kaksin käsin uuden rakennusmaan hankintaan? Uusien asuntojen rakentamisen perustuotantotekijä on ehdottomasti maa. Jo 1970-luvun alkuvuosista lähtien ao. hallinnonaloilla on ollut käytettävissään säännöstö, joka antaa mahdollisuudet myöntää valtion varoista korkotukea kunnille rakennusmaan ostoon. Tähän tarkoitukseen tarvittavat lainapääomat myöntää pankki — ei valtio. Valtio suorittaa vain korkotuen. Miksi tämä korkotukiraha on jätetty monena vuotena pois valtion budjettiehdotuksesta? Kunnan hallitun suunnittelun ja rakentamisen kannalta lienee perusteltua, että kunta omistaa riittävät rakentamisen maareservit ja kunta yhdessä valtion kanssa kantaa näiden maiden hankinta- ja omistuvastuun.

Ns. aluerakentajat joutuivat, valtiotavallan ja kuntien sijasta, hankkimaan 1960—1970-luvuilla suuria rakennusmaa-alueita. Valtiovalta ja kunnat ei-

vät olleet silloin heränneet näkemään ensisijaista vastuutaan tarvittavan rakennusmaan hankinnasta ja kaavoituksesta. Nytemmin ne myöntävät periaatteellisen vastuullisuutensa asiassa, mutta käytännössä ei olla päästy vielä tekojen asteelle. Tämä tosiasia pyritään peittämään arvostelemalla yhteen ja kovaan ääneen asuntojen tuottajien maanomistusta sekä pitämällä sitä erityisen pahana.

Rahamarkkinoiden muutos niukkuudesta rahan tarjontaan on aiheuttanut uuden tilanteen myös asuntomarkkinoiden rahoituksessa. Erityisesti nuorille asunnontarvitsijoille, nuorille pareille, on luotu asuntosäästöjärjestelmällä se käsitys, että oman asunnon hankinnan rahoituksessa tarvitaan etukäteissäästöjä. Rahan niukkuuden valitessa asia oli näin. Mutta sitten yhtäkkiä pankit kertovat Suomen Pankin suostumuksin vuoden 1987 lokakuussa suurin ilmoituksin, että asunnonostaja, nuori tai vanha, saa 100 %:n asuntolainan ilman etukäteissäästöjä kunhan on vain lainavakuus. Tällä päätöksellä ajaututtiin asuntolainoituksessa uskottavuuskriisiin. Kehen ja mihin uskoa? Luottamus perustuu myös pankkitoiminnassa uskottavuuteen.

Tämä äkkijyrkkä, säästämistä rahan tarjontaan, tehty asuntojen kaupan rahoituspäätös toteutettiin ajan-kohtana, jolloin uusien asuntojen tarjonta oli pientä ja tarjonnan lisäämismahdollisuudet lyhyessä ajassa olivat rajalliset. Nopeana ja ehdottomana seurauksena oli ylikysyntä ja sen seurauksena myytävien asuntojen, vanhojen ja uusien, huima ennen kokematon hintojen nousu. Oli myös luonnollista, että asuntojen rakennuskustannukset nousivat. Noin vuosi sitten syntyneitä

asuntojen hinta- ja rakennuskustannustasoa ollaan sitten yhteen ääneen taivastelemassa kuin ihmettä.

Itse ihme tässä asiassa oli tuon päätöksen tehneiden tahojen lyhytnäköisyys. Kuvattu rahoitustavan muutos oli yksi kasinotalouden pääjuonne, joka palveli muita kuin kuluttajaa.

Samanaikaisesti voimakkaasti markkinoille tullut kiinteistöosakesijoittaminen — kiinteistöbusiness — on nostanut nopeasti ja rajusti kaikkien kiinteistöjen arvostus- ja hintatasoa. Jäljellä olevien vuokratalojen markkinahinnat ovat myös tämän liiketoiminnan seurauksena kohonneet. Lähiaikoina ollaan tästä johtuen huimien vuokrankorotusten edessä.

Kasinotalous on näin korottamassa odottamattoman paljon myös vapaan rahan vuokratalojen vuokralaisten vuokria. Mitä tehdä? Tässäkin asiassa on kummastelemista kerrakseen. Asumistukirahoja on lisättävä voimakkaasti, jotta vuokralaisten asumismenot saadaan pidetyksi siedettävänä.

Viime vuosien ja aikojen asuntopoliittisia toimenpiteitä voisi kutsua jälkimmämmäks luontoisiksi. Kun tarjolla ollut ja oleva rahantarjonta olisi pitänyt ohjata uusien asuntojen perusedellytysten luomiseen, rakennusmaan hankintaan, kaavoitukseen, kunnallisteknilliseen kuntoonpanoon ja varsinaiseen asuntojen rakentamiseen, niin näiden sijaan rahantarjonta on ohjattu ja ohjautunut markkinoilla olevan asunto- ja kiinteistökannan 100 %:een lainoitukseen ylikysyntätilanteessa. Näin olemme onnistuneet nostamaan huimasti olemassaolevan asunto- ja kiinteistökannan arvoja, josta näyttää muodostuneen lähes kaiken toiminnan päätavoite ja sisältö.

# VUOKRA-ASUNTOJEN KORKOTUKILAINAT

## LAINOITUSKOHDE

- vuokratalon
- yksittäisen vuokra-asunnon
- tai omakotitalon
- hankkiminen
- rakentaminen
- peruskorjaus

## LAINANSAAJA

- kunta, kuntainliitto
- valtioneuvoston nimeämä asuntoja vuokraava yhteisö
- vakuutusyhtiö
- muut korkotukilaisissa yksilöidyt yhteisöt

## LAINAN MÄÄRÄ

- enintään 90 % hyväksytyistä hankintakustannuksista

## LAINA-AIKA

- vähintään 8 vuotta
- korkotukea 8 vuodelle
- lainansaajan omistuksessa vähintään 15 vuotta

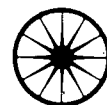
## KOKONAISKORKO

- 1/2 %-yksikköä korkeampi kuin PSP-Kuntapankki Oy:n maksama korko siitä obligaatiolainasta, josta korkotukilaina on myönnetty

## LAINANSAAJALTA PERITTÄVÄ KORKO

- määritellään vuosittain valtion tulo- ja menoarviossa – vuonna 1988 korko on 4 %

Kysy lisää PSP-Kuntapankista tai Postipankin konttorista



**PSP-Kuntapankki Oy**

# LAINAA SAA!



## Vaikka et vielä olisikaan SYP:n asiakas.

MAHDOLLISUUKSIEN AVAAJA



# YHDYSPANKKI

## Suomen Asuntoliitto r.y. 1988

Matti Sarnela  
Suomen Asuntoliitto r.y.  
hallituksen puheenjohtaja

Asuntopoliitikot ja käytännön asuntorakentajat ovat vuorotellen ennustaneet asuntotuotannon lukumääräistä vähenemistä Suomessa. Asuntopoliittinen komitea arvioi 1980-luvun alussa, että vuoteen 1990 mennessä vuosittainen tuotanto laskisi noin 37.000 asuntoon. Vuosi toisensa jälkeen ovat ennustukset joutuneet häpeään. Vuosituotanto pysyy sitkeästi 50.000 asunnon paikkeilla. Tänä päivänä tarkastellen näyttääkin siltä, että ennustukset kyllä olivat muuten oikeita, mutta kymmenen vuotta oli aikataulussa heittoa — vasta vuoteen 2000 mennessä tapahtuisi ennustettu määrällinen lasku.

On ilmeistä, että paljon puhuttu yhteiskunnan rakennemuutos kohdistuu asumiseen huomattavasti odotettua rajumpana. Muuttoliikettä asutuskeskuksiin — työpaikkojen äärelle — ei ole saatu hallintaan. Maaseutu autioituu kiihtyvällä vauhdilla. Raha- ja lainamarkkinoiden keveys luo jatkuvasti ”uusia” ostokykisiä asunnonhankkijoita. Valtiovalta on joutunut investointiverolla säätelemään työpaikkarakentamista Etelä-Suomessa, jotta asuntorakentaminen pysyisi edes jotenkin muuttoliikkeen tahdissa — valtion lainoittaman vuokra-asuntotuotannon määrää lisätään jatkuvasti. Kaikki edellä oleva osoittaa, että asuntopoliitikka on edelleen olennainen osa suo-

malaista yhteiskuntaa ja, että kansalaisten asumiseen liittyvät kysymykset säilyvät keskusteluissa varsin keskeisessä asemassa.

Suomen Asuntoliitto r.y. on vuoden 1988 toiminnassaan osallistunut eri tavoin asuntopoliittiseen keskusteluun ja pyrkinyt osaltaan tällä tavoin vaikuttamaan siihen, millaisia päätöksiä valtiiovallan toimesta asuntotuotannon suhteen tehdään.

Valtakunnallinen asuntopäivä järjestettiin perinteiseen tapaan järjestyksessä kymmenennen kerran 2.2.1988 Finlandia-talolla yhdessä Asuntoreformiyhdistyksen ja Asuntomessujen kanssa, päivien teemat liittyivät asuntorahoituksen uudistamiseen ja lähiöiden parannussuunnitelmiin. Ruotsin asuntoministeri Hans Gustafsson loi katsauksen maansa asuntotuotantokysymyksiin. Uutuutena asuntopäivillä oli ”Asuntopoliitikan suhdannebarometri”, joka tuotettiin tietokoneella osanottajien täyttämistä aihepiiriä koskevista kyselylomakkeista.

Perinteisiä keskustelutilaisuuksia järjestettiin kaksi. Asuntoliiton vuosikokouksen yhteydessä 29.3.1988 keskusteltiin aina ajankohtaisista rakentamisen tuotekehityksestä ja kustannuksista. Alustajina olivat toimitusjohtaja Markku Markkula Puolimatka-yhtymästä ja toimitusjohtaja Heikki Sätälä Suomen Rakennuttajaliitosta. Kaupun-

kien talolla järjestettiin 7.6.1988 keskustelutilaisuus aiheesta "Rakennemuutos, työpaikkojen sijoittuminen ja asuntotilanne". Keskustelun alustajina toimivat tutkija Tapio Välinoro Ympäristöministeriöstä, toimistopäällikkö Erkki Ottela YTV:stä, toimitusjohtaja Matti Aura Keskuskauppakamarista ja toimistopäällikkö Martti Asunmaa Helsingin kaupungin edustajana. Tilaisuudessa oli noin 60 osanottajaa ja keskustelu oli varsin vilkasta.

Tiistaina 9.8.1988 vierailivat Asuntoliiton ja Asuntoreformiyhdistyksen hallitukset yhdessä Asuntoneuvoston jäsenten kanssa Turun asuntomessuilla. Matkalla tutustuttiin Someron kunnan vieraina paikallisiin asuntokysymyksiin, perillä Turun kaupunki toimi isäntänä ja huolehti ohjelmasta.

Asuntoliiton toimesta järjestettiin perinteiseen tapaan toukokuun lopussa opintomatka — tällä kertaa Berliiniin. Arkkitehti Matti Tausti toimi matkan ansiokkaana johtajana ja oli vaivojaan

säästämättä jälleen rakentanut erinomaisten ohjelmien. Hyvät järjestelyt olisivat ansainneet tapahtunutta runsaamman osanoton.

Lokakuussa 1988 kohtasi Suomen Asuntoliitto r.y.:tä suruviesti, liiton hallituksen varapuheenjohtaja, apulaiskaupunginjohtaja Lars Zilliacus menehtyi vaikean sairauden murtamana. Suomen Asuntoliitto r.y. kunnioittaa aktiivisen ja asiantuntevan varapuheenjohtajansa muistoa.

Asuntoasiat eivät tässä maassa ole vielä läheskään hallinnassa. Tällä hetkellä ovat hintakysymykset jälleen nousseet tärkeimmiksi keskustelunaiheiksi — kestokeskustelua vuokra-asuntopulasta käydään jatkuvasti. Oliko vähitellen aika purkaa erilaisia säännöstelyjä ja antaa markkinavoimien vapaasti vaikuttaa? Suomen Asuntoliitto r.y. tulee jatkossakin omalta osaltaan ylläpitämään asuntopoliittista keskustelua.

## Apulaiskaupunginjohtaja Lars Zilliacus in memoriam

Suomen Asuntoliitto ry:n hallituksen varapuheenjohtaja Lars Zilliacus kuoli vaikeaan sairauteen 15.10.1988. Hän oli syntynyt Tampereella 23.11.1930.

Lars Zilliacus kirjoitti ylioppilaaksi Helsingin suomalaisesta yhteiskoulusta vuonna 1950 ja valmistui diplomi-insinööriksi Helsingin Teknillisestä korkeakoulusta 1956.

Toimittuaan erilaisissa rakennusalan suunnittelu-, palvelu- ja markkinointi-

tehtävissä Zilliacus tuli Tampereen teknistä tointa johtavaksi apulaiskaupunginjohtajaksi toukokuussa 1982.

Päätoimensa ohella Zilliacus hoiti aktiivisesti lukuisia luottamustehtäviä.

Suomen Asuntoliitto r.y. muistaa kiitoksella pitkään varapuheenjohtajansa valoisa ja optimistista olemusta sekä hänen ansiokasta panostaan yhdistyksen toiminnassa.



# Asuntosii rahoitus Suomalaisesta!

Suomalaisen Asuntoluoton saat heti. Ilman aikaisempaa asiakkuutta tai säästöjä. Säästösi hyvitetään alennetulla korolla. Asuntoluotto antaa Sinulle mahdollisuuden rakentaa omat lainaehdotosi. Voit itse määrätä lainasi suuruuden, laina-aikasi pituuden ja lyhennysvapaiden vuosien määrän. Omien tarpeittesi ja mahdollisuuksiesi mukaan.

Suunnitellaan yhdessä Suomalaisessa Säästöpankissa!

35 Suomalaista Helsingissä, Espoossa, Kauniaisissa ja Vantaalla. Puhelin 13 231.



**Suomalainen  
SÄÄSTÖPANKKI**

## Asuminen tarvitsee tukea

Sosiaali- ja terveysministeri  
Helena Pesola

Onnistunut asuntopolitiikka on ehjä kokonaisuus. Sen vuoksi on tärkeää kehittää kaikkia asuntopolitiikan lohkoja tasapainoisesti. Hyvä ja kohtuuhintainen asuminen on erityisesti lapsiperheiden ja nuorten kannalta välttämätön asia. Se tukee osaltaan tervettä väestö- ja perhepolitiikkaa. Perusturvallisuus asumisessa edellyttää asuminen riittävän perustason turvaamista kaikille ja valinnaisuuden toteutumista asumista koskeissa ratkaisuisissa.

### Oma koti kullan kallis

”Oma koti kullan kallis” — tämä on totisinta totta tämän päivän Suomessa. Meillä vallitsee pula kohtuuhintaisista omistus- ja vuokra-asunnoista. Mitä enemmän asuntojen kysyntä ylittää niiden tarjonnan, sitä kovempia ovat vuokrankorotuspaineet ja sitä kalliimmiksi kohoavat myös omistusasuntojen hinnat. Kohtuuhintaisten omistus- ja vuokra-asuntojen tarjonnan niukkuudesta on ollut seurauksena asumisen yleinen kallistuminen.

Asumisen kallistumisen myötä asumisen tukimuotojen kehittämiseksi lankeaa yhä vaativampia velvoitteita. Asumiskustannusten tukemisella ei yksinään pystytä ratkaisemaan tuen tarpeessa olevien asumisongelmia.

Ongelmat ovat kärjistyneet erityisesti pääkaupunkiseudulla, jossa vapaa-rahointeisten omistusasuntojen hinnat ovat kohonneet voimakkaasti eikä vuokra-asuntoja ja aravaomistusasuntoja ole tarjolla. Kalliin asumisen ongelmat poistuvat vasta, kun tarjontaa on riittävästi. Tämä edellyttää, että samanaikaisesti elvytetään kohtuuhintaista omistusasuntotuotantoa ja sekä julkista että yksityistä vuokra-asuntojen tarjontaa. Omistusaravatuotantoa tulee lisätä, jotta kovan rahan omistusasuntojen hintojen nousua voitaisiin hillitä.

Kun meillä on ylläpidetty tiukkaa vuokrasäännöstelyä, on markkinoilta poistunut vuokra-asuntoja tasaiseen tahtiin.

### Vuokra-asuntopulan poistaminen

Asunto-ongelmat ovat Suomessa päässeet kehittymään niin vaikeiksi, että korjaavien toimenpiteiden on oltava poikkeuksellisen voimakkaita. Julkinen vuokra-asuntotuotanto 12 000 asunnon tasolla on riittävä, jos asuntolainoitettujen omistusasuntojen määrä korotetaan edeltäneiden vuosien 8 000 asunnon tasolle. Vuokralla asumista ei saa edistää omistusasumisen kustannuksella. Tuotannon painopisteen on oltava siellä, missä pula on suurin eli pääkau-



**30 VUODEN ASUNTOLAINA  
SUUR-HELSINGIN  
OSUUSPANKISTA  
VAIKKA HETI, ILMAN  
ENNAKKOSÄÄSTÄMISTÄ**

**OSUUSPANKKI SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI**

Helsinki, Espoo, Vantaa

punkiseudulla ja suurimmissa kaupungeissa.

Huomattava on, että samalla asuntolainan määrällä, jolla aikaansaadaan kaksi vuokra-asuntoa, saadaan aikaan kolme omistusasuntoa. Lisäksi on huomattava, että asuntohallituksen selvityksen mukaan 60 prosentissa tapauksia omistusasunon hankkiva vapauttaa vuokra-asunnon toisen tarvitsijan käyttöön. Omistusasunon tuotannon lisääminen on näin ollen tällä hetkellä tehokkain tapa vuokra-asuntolan poistamiseksi ja myös kansantaloudellisesti hyvin kannatettavaa.

Jotta asuntotuotanto lähtisi kunnolla käyntiin, on sekä tontin että rakennuskustannusten osalta aravahintoja hivenen nostettava. Samalla on luovuttava liioista yksityiskohdista kaavoituksessa asumisen laatua laskematta. Tämä nopeuttaisi ja lisäisi aravatuotantoa, mutta nostaisi samalla asumiskustannuksia hivenen. Hinnannousu on helposti kompensoitavissa lieventämällä asuntolainojen pääomakustannuksia. Aravavuokrien pääomakustannuksille on määriteltävä kohtuullinen enimmäistaso siten, että laina-aikaa pidennetään tarvittaessa. Tällainen järjestely suojaa myös korkotason muutoksilta.

Vuokrasäännöstelystä voidaan astettaen luopua. Näin saadaan tarjonta viiriämään myös yksityisillä vuokra-asuntomarkkinoilla. Säännöstelyn purkamisen seurauksena vuokrat tulevat jonkin verran kohoamaan. Tästä aiheutuva asumiskustannusten nousu on kompensoitava pienituloisille vuokralaisille asumistukea nostamalla. Asumismenon tulee olla keskituloisella perheellä enintään 20 % bruttotuloista. Asumistuen piiriin olisi saatettava kaikki tulonsa ja asumiskustannustensa perusteella tuen tarpeessa olevat ruokakunnat. Tavoitteiden saavuttamiseksi asumistukeen varattuja määrärahoja on

olennaisesti lisättävä.

Vuokrasäännöstely on johtanut siihen, että vuokralalla asumisesta on tullut miltei yksinomaan pienituloisten ja työsuhdeasunnon saaneiden asumismuoto. Vain omistusasunnoissa voidaan nyt käytännössä tarjota korkeaa tasoa niin sijainnin kuin varustetason suhteen.

#### Asumisen tukeminen ja verotus

Asuntolainojen korkovähennyksen tulee tukea entistä paremmin lapsiperheitä. Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden porrastaminen nykyisestä tasosta ylöspäin perhekoon mukaan on myönteinen asia verouudistuksessa. Myös puolisoiden asemaa tulee jatkossa korjata oikeudenmukaiseksi. Keskeistä verotuksen jatkoa kehitettäessä on myös asuntotuloverotuksesta luopuminen.

Asumistuen ja muiden harkinnanvaraisten perhepoliittisten tukimuotojen suuruuden tarkistaminen voitaisiin liittää verovalmisteluun. Tällöin käsiteltäisiin tuen saajien toimeentulon vaikuttavat tekijät ajan tasalla olevien tietojen pohjalta samalla kertaa. Hallintoa voidaan rationalisoida, luoda keskitetty verotus- ja tulonsiirtotietokanta ja suunnata käytettävissä olevia voimavaroja enemmän suoraan tuen tarvitsijoille.

Asumisen tuen yksi paradoksi onkin, että asumistuen ulkopuolella ovat ne, joilla asumismenot ovat suurimmat tuloihin verrattuna. Tällaisia ovat esimerkiksi yhden tulonsaajan monilapsiset perheet, joiden äyrimäärät ovat liian suuret.

Asuntopoliittisen tuen tulisi määräytyä henkilön tai kotitalouden todellisten nettotulojen perusteella samalla tavalla kuin toimeentulotuenkin. Nykyisen tuen perusteena käytetyt ansiotulot

tai veroäyrimäärät eivät suuntaa asumistukea oikeudenmukaisella tavalla. Uuden verotus- ja tulonsiirtojärjestelmän tulee yksinkertaistaa ja tehostaa hallintoa, vähentää kansalaisiin kohdistuvaa valvontaa ja holhousta. Uuden järjestelmän tulee tukea kansalaisten omatoimisuutta ja kykyä hallita omaa elämäänsä.

### Omistusasunnon hankinnan helpottaminen

Kynnys oman asunnon hankintaan nuorilla ja lapsiperheillä on edelleen liian korkea. Pääasiallisena syynä ovat nopeasti kohonneet asuntojen hinnat. Nuorten ja lapsiperheiden säästöponnistelut eivät läheskään aina riitä oman asunnon hankintaan. Säästöaikana pelkkä hintojen kohoaminen on nopeampaa kuin säästämällä kokoon saatu rahamäärä. Jos voimakkaalla julkisella panostuksella saadaan kohtuuhintainen asuntolainoitettu omistusasuntotuotanto riittäväksi, helpottuu samalla vuokra-asuntojen kysyntäpaine. Omistusasuntojen hintojen nousukierre saadaan katkaistua ja ensiasunnon hankintaa helpotetuksi.

Asuntosäästöpalkkiojärjestelmästä tulee kehittää kaikkien ensiasunnon hankkijoiden tukimuoto. Periaatteena tulee olla, että pienellä alkupääomalla asuntosäästäjät pääsevät kiinni omaan asuntoon ja valtio tulee vastaan tarjoamalla lainoihin riittävän korkotuen. Oma säästösuus tulee alentaa 10 prosenttiin. Asuntosäästöpalkkiolla ei ole kovin suurta merkitystä asunnon hankintahetkellä. Päähuomio ASP-järjestelmää kehitettäessä tulee olla korko-

tuen laajentamisessa ja laina-aikojen pidentämisessä. Leimaveron perimisestä ensiasunnon kaupan yhteydessä tulee luopua. Leimaveron merkitsee turhaa lisäkustannusta asunnon ostajalle, joka muutenkin on tuen tarpeessa. Yleensäkin on harkittava, tuleeko valtion hyötyä verotulojen muodossa siitä, että perheet lasten lukumäärän kasvassa vaihtavat suurempaan asuntoon.

Kohtuuhintaisten omistusasuntojen tarjonnan varmistamiseksi tulee omistusasuntotuotantoa lisätä. Ensisijainen keino asuntopulan helpottamiseksi on tarjonnan lisääminen. Toisena päätavoitteena on kustannusten pitäminen kurissa. Tämä onnistuu vain tarjoamalla myös omistusasuntotuotannossa kohtuuhintaisia vaihtoehtoja. Tässä suhteessa on huolehdittava yleishyödyllisten rakennuttajien mahdollisuuksista tuottaa myös aravaomistusasuntoja.

### Hallinnon rationalisointi

Asumisen tukimuodot koostuvat useista erillisistä järjestelmistä, jotka kuuluvat eri hallinnonalojen piiriin. Varsinaisten asuntopoliittisten keinojen lisäksi verotus on vaikuttanut voimakkaasti asunto-olojen kehittymiseen. Asumisen tukemisen järjestelmät ovat muodostuneet liian byrokraattisiksi ja kaavamaisiksi. Byrokratiaa tulee ryhtyä määrätietoisesti karsimaan normeja vähentämällä ja päätösvaltaa hajauttamalla. Tällä tavoin rationalisoidaan hallintoa, säästetään resursseja ja lisätään tuen tarvitsijoiden oikeusturvaa ja tuki suunnataan sinne, missä tukea tarvitaan.



## YRITYKSEN JA YHTEISÖN OMA KORTTI ON NYT YRITYSKORTTI!

Vanha kunnan Osuuspankki päätti tehdä aivan oman kortin yrityksille ja yhteisöille.

Näin syntyi Yrityskortti, erittäin käteväkäyttöinen kotimainen maksuaikakortti, jolla voi asioida yli 15 000 suomalaisessa VISA- ja OK-tunnuksella varustetussa liikkeessä ja palvelupisteessä.

Kortilla tehdyille VISA/OK-ostoille yritys saa keskimäärin 45 vrk:n korottoman maksuajan.

Yrityskortti sopii erinomaisesti kaikkien päivittäistarpeiden ja suurempienkin hankintojen maksamiseen. Tehdyistä ostoista tulee selkeä yhteenvetolasku kerran kuussa.

Yrityskortti on osa kehittämäämme palvelujärjestelmää, jonka voi luontevasti kytkeä esimerkiksi luotolliseen tai luotottomaan OP-Yritystiliin.

Sanomattakin on selvää, että tämänveroista maksuvälinettä yritys tai yhteisö ei voi löytää mistään muualta kuin meiltä Osuuspankista.

**OKO - OSUUSPANKIT**

# KESKUS-SATO OY SATO-YHTIÖT

Ammattimaiselle rakennuttajalle asetettavat perusvaatimukset ovat

- ehdoton ammattitaito ja osaaminen, johon sisältyy myös kyky ohjata suunnittelua siten, että jokaisessa rakennushankkeessa saavutetaan haluttu kustannustaso ja samalla korkein mahdollinen laatutaso
- riippumattomuus valittaessa suunnittelijoita ja urakoitsijoita
- taloudellisen vastuukyvyn takaava vakavaraisuus
- sekä käytännön mahdollisuus tuoda ns. ulkopuolista rahoitusta rakennushankkeisiin.

Suomen suurin ammattimainen asuntorakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet vuoden 1988 loppuun mennessä yli 100 000 asuntoa.

Erikoiskohteiden rakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet asuntojen ohella satojatuhansia neliöitä erilaisia liike- ja palvelukeskuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia, lastentarhoja, paloasemia, oppilaitoksia, seurakuntakeskuksen, pienteollisuustiloja, palvelutaloja ja nuorisokeskuksia.

Ulkomaantoiminta

- Tallinnan Valuuttamyymälä, Tallinna
- KOLOSS-projekti (perunanjalostustehdas), Moskova
- saniteettipaperirullatehdas, Kamennogorsk
- viiden teollisuushallin suunnittelu ja materiaalitoimitukset, Neuvostoliito
- erikoislaboration materiaalitoimitukset ja asennusvalvonta, Moskova
- osakkuus eestiläis-suomalaisessa yhteisöyhtiössä Baltlinkissä.

Tehtäväkenttä

SATO-yhtiöt ovat rakennuttajayhtiöitä, joiden tehtäväkenttään sisältyvät mm:

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



LUOTTAMUKSESI  
ARVOINEN



# PALVELEVAT SATO-YHTIÖT

## KESKUS-SATO OY

Malminkaari 5  
PL 157  
00701 HELSINKI  
Puh. (90) 35 191  
Telefax (90) 351 9300  
Telex 124 228 ksato  
Asuntomyymälä:  
Mikonkatu 8, 2 krs  
00100 HELSINKI  
Puh. (90) 35 191

## HELSINGIN SATO OY

Malminkaari 5  
PL 157  
00701 HELSINKI  
Puh. (90) 35 191  
Telefax (90) 351 9300

## Riihimäen Sato Oy

c/o Helsingin SATO OY  
HELSINKI

## KAAKKOIS-SUOMEN SATO OY

Raattimiehenkatu 17 C  
53100 LAPPEENRANTA  
Puh. (953) 522 70

## Kouvolan aluetoimisto

Kauppalankatu 5 B  
PL 12  
45101 KOUVOLA  
Puh. (951) 107 88

## KAINUUN SATO OY

Kauppakatu 28 A  
87100 KAJAANI  
Puh. (986) 255 78

## KARJALAN SATO OY

Siltakatu 14 B, 3 krs  
80100 JOENSUU  
Puh. (973) 126 777

## Savonlinnan toimipiste

Olavinkatu 46 A  
57100 SAVONLINNA  
Puh. (957) 215 85

## Liesan asuntomyymälä

Moisionkatu 2  
81700 LIEKSA  
Puh. (975) 259 77

## KESKI-SUOMEN SATO OY

Ailakinkatu 22  
40100 JYVÄSKYLÄ  
Puh. (941) 212 511

## LAHDEN SATO OY

Vesijärvenkatu 32 B  
PL 33  
15141 LAHTI  
Puh. (918) 421 76

## POHJANMAAN SATO OY

Puistopolkku 10  
PL 140  
60101 SEINÄJOKI  
Puh. (964) 143 133  
Telefax (964) 147 814

## POHJOIS-SUOMEN SATO OY

Uusikatu 58 B  
90100 OULU  
Puh. (981) 223 277

## Rovaniemen konttori

Pekankatu 4 B  
96200 Rovaniemi  
Puh. (960) 176 84

## RAUMAN SATO OY

Syväraumankatu 27  
26100 RAUMA  
Puh. (938) 227 885

## SATO-ARKKITEHDIT OY

Malminkaari 5  
PL 157  
00701 HELSINKI  
Puh. (90) 35 191

## SATO OY SATAKUNTA

Yrjönkatu 15  
28100 PORI  
Puh. (939) 335 544

## SATO-TASO OY

Maariankatu 1  
20110 TURKU  
Puh. (921) 320 133

## Uudenkaupungin toimipiste

Alinenkatu 27 A  
23500 UUSIKAUPUNKI  
Puh. (922) 236 97

## SAVON SATO OY

Vuorikatu 5  
70100 KUOPIO  
Puh. (971) 124 444

## Iisalmen toimipiste

Savonkatu 17  
74100 IISALMI  
Puh. (977) 267 79

## TAMPEREEN TASA OY

Satakunnankatu 28  
PL 5  
33211 TAMPERE  
Puh. (931) 331 11

## Hämeenlinnan Sato Oy

c/o Tampereen TASA Oy  
TAMPERE



SATO-ARKKITEHDIT OY

Vuodesta 1949

Kuparitie 1

00440 Helsinki

puh. 90-562 4044

Sinulle  
**SATO**

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



**HELSINGIN SATO OY**

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

## Rahamarkkinoiden vapautumisen vaikutus asuntojen kysyntään

Toimitusjohtaja Leo Latvanen  
Säästöpankkien Kiinteistönvälitys Oy

Vuoden 1987 puolivälissä alkanut poikkeuksellisen voimakas asuntojen hinnannousu on syksyllä 1988 virittänyt laajan julkisen asuntopoliittisen keskustelun hinnannousuun johtaneista syistä. Käydyssä keskustelussa asuntojen hintakehitykseen on etsitty syitä niin sisistä kuin sepistäkin. Syytettyjen penkille ovat vuorotellen joutuneet tontti- ja kaavoituspolitiikka, rakennusliikkeet, kiinteistönvälittäjät, pankit ja valtion asuntopoliitiikka. Puolustuspuheenvuoroissa kaikki tahot ovat pyrkineet osoittamaan syytteet omalta kohdaltaan perusteettomiksi. Jonkinlainen yksimielisyys tuntuu vallitsevan ainoastaan siitä, että asuntojen kysyntä on ylittänyt merkittävästi asuntojen tarjonnan, mistä on ollut seurauksena hintojen voimakas nousu.

Mutta miksi asuntojen kysyntä on ylittänyt asuntojen tarjonnan? Onko asuntojen tarjonta vähentynyt vai onko asuntojen kysyntä lisääntynyt? Asuntopoliittisena tavoitteena on jo pitkään ollut asuntojen tuotannon määrällinen supistaminen. Tämä asuntopoliittinen tavoite sellaisenaan ei ole toteutunut, vaan asuntojen vuosituotanto on edelleen pysynyt asuntopoliittisia tavoitteita korkeampana. Keskipitkällä aikavälillä ei asuntojen tarjonnassa muutoinkaan ole ollut nähtävissä mitään merkittäviä muutoksia. Koska tarjonta ei ole vähentynyt edes suunnitellulle ta-

solle, ei ylikysyntätilanne voi asuntopoliittikan kannalta johtua tarjonnan puutteesta. Näin ollen kysymyksen täytyy olla kysynnän rakenteesta tapahtuneesta muutoksesta. Säännöstelyillä rahamarkkinoilla kysyntähalukkuus (potentiaalinen kysyntä) ja asuntokauppaan johtanut ostovoimainen kysyntä (efektiivinen kysyntä) eivät kohdanneet toisiaan, vaan näiden kysyntälajien välillä vallitsi melkoinen epätasapaino. Rahamarkkinoiden vapautuminen antoi patoutuneelle potentiaaliselle kysynnälle mahdollisuuden purkaantua efektiiviseksi kysynnäksi. Tästä syystä väitän, että vuoden 1987 aikana alkanut asuntojen voimakas kysyntä ja sen seurauksena alkanut asuntojen hinnannousu ei ole minkään yksittäisen tahon syytä, vaan seurauksena asuntokaupan säännöstelyn purkautumisesta rahamarkkinoiden vapautumisen myötä.

Säännöstelyillä rahamarkkinoilla potentiaalisen ja efektiivisen kysynnän välisen epätasapainon määrää sääтели rahoituksen saatavuus. Säätelemällä käytettävissä olevan rahan määrää voitiin myös asuntojen kysyntä ja tarjonta pitää näennäisesti tasapainossa. Voidaan sanoa, että näin myös asuntokauppa oli välillisesti säännösteltyä. Kysyntähalukkuuden ja todellisen kysynnän välinen epätasapaino on ollut varmaankin kaikkien tiedossa, mutta epätasapainon suuruus lienee yllättänyt

meidät kaikki. Rahamarkkinoiden vapautumisen kanssa samanaikaisesti yhteiskunnassamme tapahtuu muutoksia, joiden seurauksena kysyntähalukkuus edelleen kasvaa. Aikanaan esitetty arvio siitä, että maassamme tarvittavat asuntoyksiköt on jo määrällisesti rakennettu, ei nyky-yhteiskunnassa enää pidä paikkaansa. Meillä on edelleen tarve lisätä asuntoyksikköjen määrää koko maassa.

Potentiaalisen kysynnän lisääntymiseen vaikuttavat sekä yhteiskunnassa tapahtuvat rakenteelliset muutokset että ihmisten henkilökohtaisissa haluissa ja mahdollisuuksissa tapahtuvat muutokset. Perheeseen pienemmen seurauksena asuntokuntien lukumäärä on kasvanut merkittävästi. Asuntokuntien lukumäärän muutos on ollut selvästi asukasluvun muutosta voimakkaampaa ja siitä syystä asuntoyksikköjen lukumääräinen tarve on kasvanut ennakoitua nopeammin. Koska pienemmät asutokunnat selviävät pienemmällä asunnoilla, kysyntäpaine on ollut voimakkainta pienasunnoissa. Potentiaalisen ja efektiivisen kysynnän epätasapainoa pienasunnoissa on lisännyt se, että asuntopolitiikkamme ei ole suosinut pienasuntojen tuotantoa. Samanaikaisesti pienasuntokantaa käytetään myös muuhun kuin asutokuntien vakituiseen asumiseen. Suurissa kaupungeissa ja suosituilla loma-alueilla pienasuntoja on ostettu yritysten matkustavan henkilökunnan käyttöön hotelliasumisen korvikkeeksi ja myös kotitalouksien kakkosasunnoiksi, opiskelija-asunnoiksi ja sijoitusasunnoiksi. Osan vuottaan ulkomailla asuvat kotitaloudet pitävät myös kotimaassaan toista asuntoa, mielellään pienasuntoa. Kun edellä mainittujen kysynnän epätasapainoon vaikuttavien tekijöiden lisäksi vuokra-asuntojen absoluuttinen määrä on vähentynyt, on sen seurauksena kysyntähalukkuus omistusasunto-

jen suhteen määrällisesti lisääntynyt.

Nykyisen asutokannan vajaakäyttö alkuperäisen asumisen perustarpeen tyydyttäjänä, asutokuntien lukumäärän ennakoitua nopeampi kasvuvauhti sekä vuokra-asuntojen vähentyminen ovat siis kaikki yhdessä lisänneet omistusasuntoyksikköjen lukumäärään kohdistuvaa potentiaalista kysyntää.

Kansainvälisten tutkimustulosten perusteella näyttää siltä, että elintason kasvaessa asuminen koetaan edelleen varsin tärkeäksi hyödykkeeksi, vaikka asumisen perustarpeet olisivat jo tyydytetyt. Tutkimusten mukaan asumisväljyyteen ja viihtyvyyteen ollaan edelleen valmiita uhraamaan merkittävä, jopa kasvava osa tulojen kasvusta. Tutkimusten mukaan asumisen tulojousto olisi 1,1—1,4. Toisin sanoen, kun tulot lisääntyvät, asumiseen ollaan valmiit panostamaan suhteellisesti yhä suurempi osa käytettävissä olevista tuloista. Näin ollen on syytä olettaa, että elintason Suomessa edelleen kasvaessa myös meillä kysyntähalukkuus asutokaupassa vielä kasvaa.

Näyttää siis siltä, että tyydyttämättömyyden kysyntähalukkuutta on edelleen merkittävässä määrin olemassa, ja että kysyntähalukkuuden määrä näyttää mieluummin lisääntyvän kuin vähenevän. Vapailta rahamarkkinoilla kaiken kysyntähalukkuuden on mahdollista muuttua ostovoimaiseksi kysynnäksi. Koska tarjonnassa ei lyhyellä aikavälillä ole nähtävissä muutoksia, kysyntä tulee lähiaikoina edelleen ylittämään asuntojen tarjonnan.

Kysynnän ja tarjonnan saattamiseksi tasapainoon asuntopolitiikassa on käytettävissä keinoja, jotka lisäävät tarjontaa tai jotka vähentävät kysyntähalukkuutta. Kun asuntopolitiisena tavoitteena on ollut vuosittaisen asuntotuotannon supistaminen 50.000 yksiköstä noin 25.000—30.000 yksikköön vuoteen 2000 mennessä, vaatii tarjonnan

kautta aikaansaataava tasapaino tämän asuntopolitiisisen kannanoton muuttamista. Vaparaahoitteista asuntotuotantoa lisäämällä on mahdollista pienentää kysynnän ja tarjonnan välistä epätasapainoa. Säännöstellyn talouden aikana tyhjiillään olleiden valmiiden asuntojen määrä on rakentajilla niin tuoreessa muistissa, että vaparaahoitteista tuotantoa ei edellä kertomistani perusteista huolimatta uskalleta lisätä siinä määrin, että koko potentiaalinen kysyntä tulisi tyydytetyksi. Tässä tapauksessa olisi ainakin teoriassa olemassa se riski, että hintakehityksen katkaisemisen maksumiehiksi tulisivat rakennusliikkeet, kuten ennenkin.

Toinen tapa tasapainon aikaansäämiseksi on vähentää kysyntähalukkuutta. Asuntokuntien lukumäärän kasvu ja elintason kasvu edellä kerrotuista syistä johtuen lisäävät edelleen määrällistä kysyntähalukkuutta. Koska säännöstellyille rahamarkkinoille ei liene enää paluuta, jää ainoaksi kysyntähalukkuutta rajoittavaksi tekijäksi velanmaksukyky. Haaveita ja unelmia ei voi toteuttaa, ellei pysty maksamaan siitä aiheutuvia rahoituskuluja. Tällä hetkellä käytettävissä oleva rahoitusvalikoima ikuisine asuntolainoineen antaa kuitenkin asutokunnille entistä paremmat mahdollisuudet tasapainoiseen elinkaareen suhteutettuun talouden suunnitteluun. Enää ei pankkeja voida syyttää asutokaupan säännöstelijöiksi ja unelmien pilaajaksi, niin kuin ennen tehtiin. Vaikka jo tässä vaiheessa on ilmeistä, että vapaat rahamarkkinat ovat innostaneet joitakin henkilöitä

ylivelkaantumiseen, ei tällaista ylivelkaantumisilmiötä kuitenkaan voitane pitää yleisenä. Kyllä Suomesta vielä löytyy satojatuhansia asutokuntia, joilla on mahdollisuus ottaa lainaa ja toteuttaa asumiseen liittyviä unelmia. Velanmaksukykyyn liittyvää problematiikkaa näyttää helpottavan myös se tosiasia, että asuntomarkkinoille on tulossa ensimmäistä kertaa sellainen sukupolvi, jolla on perintönä olennaisessa määrin käytettävissä edellisen sukupolven keräämään varallisuutta. Lisäksi asunnonvaihdossa on nykyisin yhä useammin käytettävissä rahoitusmuotona vanhan asunnon myyntihinta, koska entiset lyhytaikaiset asutolainat on jo maksettu pois.

Kaiken kaikkiaan näyttää siis siltä, että asuntojen voimakkaan kysynnän aiheuttama hintojen nousu ei ole varsinaisesti kenenkään syy, vaan se on seurausta säännöstelypolitiikan purkautumisesta. Kysyntähalukkuuden toteutumista ei voida enää hallita vanhoilla keinoilla, joten uusia ongelmia on ratkottava uusien keinoin. On aika uudistaa koko asuntopolitiikka. Uudistus on syytä aloittaa tutkimalla ja kartoittamalla kysyntähalukkuuden todellinen määrä, todelliset tarpeet ja todellinen kohdentuminen. Näiden selvitysten jälkeen voidaan asuntojen tarjonta suunnitella vastaamaan kysyntähalukkuutta. Lyhyellä aikavälillä näyttää kuitenkin siltä, että kysyntähalukkuus tulee ylittämään tarjonnan, koska asuntopolitiikan sopeuttaminen muuttuneisiin olosuhteisiin tuntuu vaikealta.

## 25 vuotta valtakunnallista rakennuttajatoimintaa

Toukokuussa 1989 Salpa Oy täyttää 25 vuotta. Tänä aikana Salpa Oy on osakasrakentajien katto-organisaatioksi perustetusta yhtiöstä laajentunut ammattitaitoiseksi, itsenäiseksi ja valtakunnalliseksi rakennuttajayhtiöksi. Vuoden 1988 loppuun mennessä on rakennutettu yhteensä yli 23.600 asuntoa sekä liike- ja toimistotilaa n. 105 000 m<sup>2</sup>.

Tästä on hyvä jatkaa. Rakennuttamisen ammattilaista tarvitaan.



### Pääkonttori

Katuosoite: Kylänvanhimmantie 29, 00640 Helsinki  
Postiosoite: PL 7, 00641 Helsinki  
Puh. vaihde 90-722 955

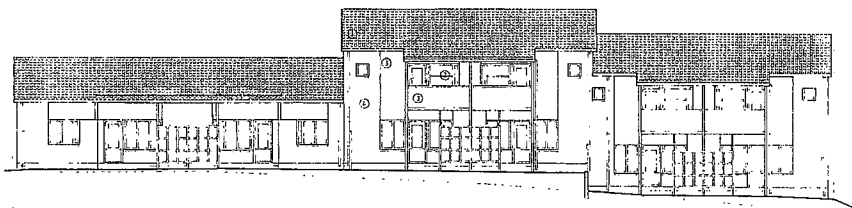
Telefax 90-723 877  
(11.5.89 alkaen 90-728 3877)

### Asuntomyymälä

Kylänvanhimmantie 29, 00640 Helsinki  
Puh. vaihde 90-722 955, myös suoraan 752 1177  
Telefax 90-752 1117

### Aluetoimistot

- \* Kaakkois-Suomen aluetoimisto  
Kauppakatu 37 B, 53100 Lappeenranta  
Puh. 953-14 870
- \* Länsi-Suomen aluetoimisto  
Yliopistonkatu 15 B 17, 20100 Turku  
Puh. 921-500 567
- \* Pohjois-Suomen aluetoimisto  
Kirkkokatu 5 B, 90100 Oulu  
Puh. 981-12 633, 220 030, 226 329



JULKISIVU ETELAAN



Asuntoja

Liike- ja toimistotiloja

\*\*\*\*\*

### SALPA OY:N OSAKASLIIKKKEET

- Rakennusliike B & K Oy, Lahti
- Rakennusliike Evälahti Oy, Imatra
- Rakennuskunta Haka, Helsinki
- Rakennusyhtymä J Halkola Oy, Helsinki
- Rakennusosakeyhtiö Hartela, Helsinki
- Insinööriyö Oy, Oulu
- Rakennusliike K E Nyman Oy, Vaasa
- Oulun Rakennus Oy, Oulu
- Palkkiyhtymä Oy, Helsinki
- Rakennusliike T Potinkara Oy, Kuusankoski
- Rakennustoimisto A Puolimatka Oy, Helsinki
- Rakennus-Ruola Oy, Turku
- Rakennusliike Mauri Rätty Oy, Helsinki
- YIT-Yhtymä Oy, Helsinki

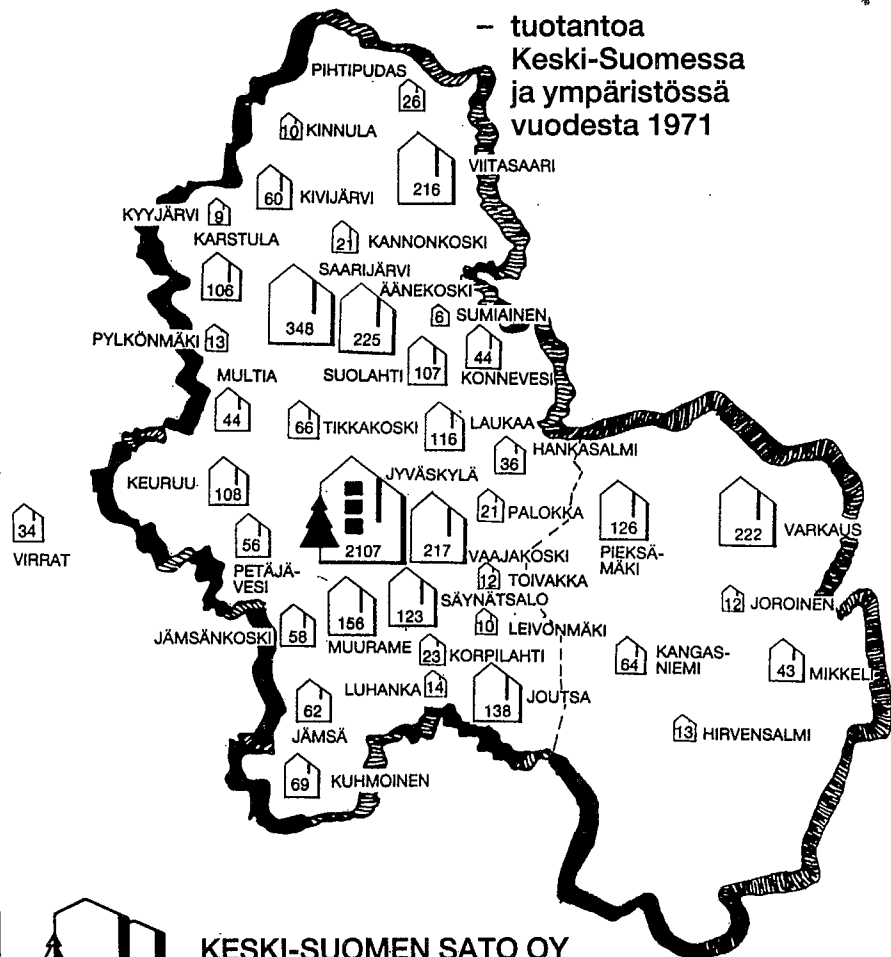
\*\*\*\*\*



Helsinki—Lappeenranta—Turku—Oulu

# Sinulle SATO

- tuotantoa Keski-Suomessa ja ympäristössä vuodesta 1971



**KESKI-SUOMEN SATO OY**

Allakinkatu 22  
JYVÄSKYLÄ puh. 941 - 212 511

## Miksi asuntopula ei hellitä?

Toimitusjohtaja Ukko Laurila  
Suomen Kiinteistöliitto

Suomalainen asuntopula on kansainvälisesti tarkasteltuna varsin erikoislaatuinen ilmiö. Meillä on lukumääräisesti kansakunnan tarpeisiin riittävä määrä asuntoja eli 2 130 000 kappaletta. Näistä on vailla vakinaista asukasta peräti 158 400 asuntoa. Näiden lukujen perusteella ei olisi aihetta puhua varsinaisesta asuntopulasta.

Meillä vietettiin juuri asunnottomien vuotta. Paras konkreettinen tulos tuosta vuodesta oli se, että asunnottomien luku saatiin arvioiduksi melko tarkasti. Meillä on tänä päivänä noin 18 000 asunnottomia, sellaista kansalaista, joilla muiden henkilökohtaisten ongelmien lisäksi on asuntopula.

Asuntojen ylikysyntä on ilmeistä lähes kaikissa maakuntakeskuksissamme ja erityisesti pääkaupunkiseudulla, missä eräänlainen asuntopula on ollut jatkuvaa koko sodan jälkeisen ajan. Maakuntakeskuksissa asuntojen ylikysyntä on jatkunut ainakin parin vuosikymmenen ajan eli vuodesta 1968 lukien, jolloin tehtiin maaltapakoa kiihdyttänyt peltopakettiratkaisu.

Maan kasvukeskuksissa on kiistaton asuntopula. Nämä paikkakunnat ovat sekä ulkoisessa että sisäisessä puristuksessa. Uusia asuntoja tulisi tuottaa paikkakunnalle muuttavien tarpeisiin, mutta myös kaupunkien kantaväestön asuntotarve on suuri. Asuntojen lisä-

tarve johtuu suurelta osin pyrkimyksestä yhä väljempään asumiseen. Maamme 500:een lähiöön muutti runsaasti lapsiperheitä, joiden lasten kotoa muuttamisikä on nyt käsillä. Nuorten asumistarpeiden tyydyttäminen on haaste, johon on varauduttu huonosti.

Mikäli asuntopula voidaan määritellä tarjonnan jatkuvana niukkuutena kysyntään nähden, tämän epäsuhteen paras osoitin on korkea hinta. Asuntojen hintakehitys varsinkin viimeisen vuoden aikana on ollut varsin draamaattinen. Kun omistusasunnon vaihtoehto, vuokra-asunto on käynyt samalla yhä harvinaisemmaksi, asuntopula vahvistuu tältäkin osin.

Asuntopula käsitteenä yleensä ymmärretään asuntojen liian pienenä lukumääräisenä tarjontana tarpeeseen nähden. Se voitaisiin ymmärtää myös asuntojen puutteellisenä laatutasona. Meillä on selvää laatupulaa asuntokannassamme. Tätä ehkä kuvaa selvästi erään johtavan arkkitehtimme lausuma "suomalainen asuminen edustaa vankkaa itä-eurooppalaista tasoa".

Vaikka asumisväljyytemme on vähitellen lisääntynyt, edelleen asuntomme ovat eurooppalaisessa vertailussa pienet. Erityisesti peseytymistilojen tilankäyttö ja lukumäärä eivät vastaa muuta hyvinvoinnin tasoa.



## Johan on markkinat

Asuntosektori on tyyppilinen tuotannonala, josta on poistettu usko markkinavoimien mahdollisuuksiin. Se on ala, missä vuokrasääntely ja muut kilpailun rajoitukset ovat jäykistäneet markkinat ja tehneet tuotannon erittäin kalliiksi.

Asuntopolitiikka on meillä juuttunut omalaatuisen laitosajatteluun. Poliittinen voima ja yhteiset varat käytetään julkisen vallan vuokra-asuntotuotannon pyörittämiseen. Muuhun asuntopolitiikkaan ei riitä hengen voimia. On käsittämätöntä, että rikkaassa Suomessa keskustellaan edelleen siitä asuntojen lukumäärästä, millä pulaa yritetään lievittää. Keskusteluun asumisen laadusta tuskin päästään laajemmassa mitassa vielä tällä vuosituhannella.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lukumäärä maassamme on vähentynyt

vajaassa 20:ssä vuodessa noin 250 000 kappaletta. Nämä asunnot ovat edustaneet joustavia ja toimivia vuokra-asuntomarkkinoita. Ei ole näköpiirissä mitään, mikä oleellisesti hidastaisi jatkuvaa poistumaa.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen poistuman keskeinen syy on vuokrasääntely, mikä on johtanut jatkuvasti alenevaan vuokratuottoon sijoitetulle pääomalle. Kun 15-vuotisen sääntelykauden aikana palkansaaajien tulot ovat kasvaneet reaalisesti n. 25 %, samaan aikaan vuokratuotto asuntoneliötä kohden on laskenut neljänneksen.

Kun asuntovuokrauksesta ei saada kunnollista tuottoa, asuntojen reaaliarvon nousun uskotellaan kompensoivan saamatta jääneen tulon. Kun tarkastellaan asuntojen hintojen kehitystä vuosina 1974—88, voidaan todeta, että asuntojen reaalihinnat laskivat tällä aikavälillä yhtä monena vuonna kuin ne

nousivat. Alenevaa hintakehitystä oli koko 70-luvun loppupuolen ja vasta vuonna 1987 saavutettiin asuntojen sama reaaliarvo kuin vuonna 1974.

Kahtena viime vuonna sääntelyvuokrat ovat nousseet aikaisempaa enemmän. Niissä on jossakin määrin otettu huomioon asuntojen jyrkkä hintojen nousu, mutta vuokraustoiminnan kannattavuus ei näilläkään toimenpiteillä ole kohentunut.

Siihen, missä määrin tunnetaan hallukkuutta vuokra-asuntojen omistamiseen vaikuttaa tuottoprosenttien ohella monet mielialatekijät.

Yleinen suhtautuminen vuokra-asuntojen omistamiseen oli 1970-luvulla varsin kielteistä. Laulut tuhannesta yksistä ja muu edistyksellinen informaatio vähensivät omistamisen iloa ja välittömästi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen lukumäärää. Valtiovallan epäjohtomukaisuus asuntopolitiikassa on myös osaltaan nakertanut luottamusta vuokra-asuntojen omistamiseen.

Julkisen vallan tuottamat vuokra-

asunnot eivät tule varsinaisille asunto-markkinoille. Ne jaetaan ikään kuin lottovoittoina asuntolonossa oleville kansalaisille, jotka ovat näin saaneet asunto-ongelmaansa usein lopullisen ratkaisun. Nämä vuokra-asumisen ainaispaikat ovat kunnille ja asuntojen vuokraajille paha ongelma, sillä näissä asunnoissa ei tapahdu sisäistä muutto-liikettä perheen koon tai muiden asuimistarpeiden vaihdellessa.

Asuntopolitiikkaa opetetaan yliopistoissa sosiaalipoliittikan erikoistumislohkona. Tämä heijastuu myös meidän asuntotuotantomme siten, että julkisen vallan päähuomio on koko ajan keskittynyt vähäosaisten asumisen hoitoon. Asuntopolitiikka on ollut siis selvästi sosiaalipoliittikkaa.

Ne kansalaiset ja ihmisryhmät, jotka eivät ole varsinaisen sosiaaliavun tarpeessa, ovat jääneet asuntopoliittisessa keskustelussa liian vähälle. Nämä ihmiset eivät tarvitse yhteiskunnallista apua, he tarvitsevat toimivia asunto-markkinoita.

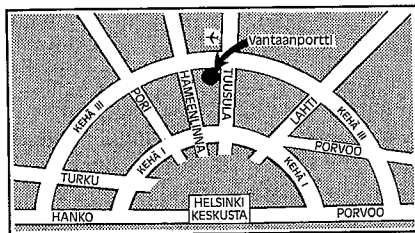
## VANTAANPORTTI — UUDEN AJAN YRITYSKAUPUNKI

Vantaanportti Kehä III:n ja Helsinki-Vantaa lentoaseman tuntumassa, poikkeuksellisen hyvien liikenneyhteyksien varrella, on sijainniltaan erinomainen.

Vantaanportista muodostuu Suomen suurin yhtenäisesti toteutettu rakennushanke. Tämä varmistaa myös alueen tason säilymisen. Vantaanportin alueelle rakennetaan korkeatasoisia toimisto-, liike- ja teollisuustiloja, pysäköintipaikkoja sekä asuntoja. Rakentaminen käynnistyy vuonna 1989.

Arvoltaan noin viiden miljardin markan arvoisen kohteen toteuttaa

Polar-rakennusosakeyhtiön ja Haka Oy:n muodostama projektiorganisaatio Backas-projekti, os. Pasilanraitti 9, 00240 Helsinki, puh. 15 081.



# Vantaanportti

## SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

- KIINTEISTÖALAN VALTAKUNNALLINEN VAIKUTTAJA
- 36 ALUEELLISTA KIINTEISTÖYHDISTYSTÄ, JOISSA 16 000 JÄSENKIINTEISTÖÄ

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

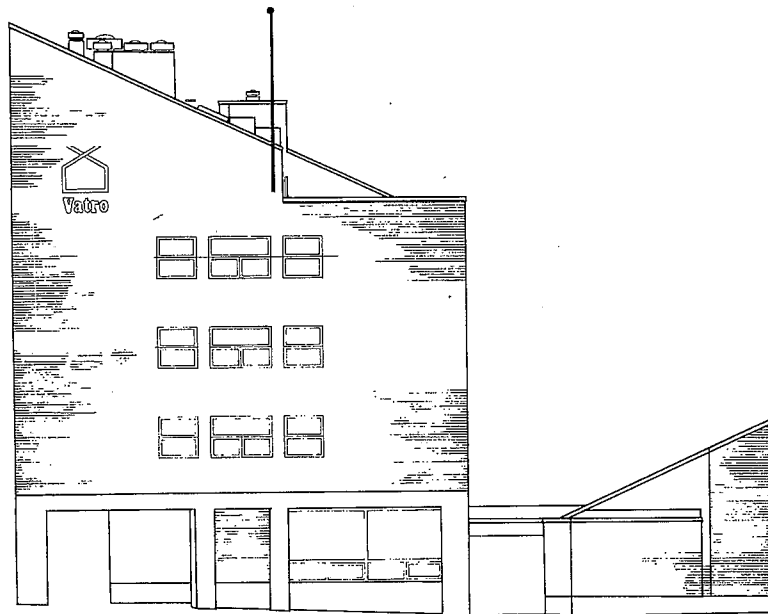
SUOMEN  
**KIINTEISTÖ**  
LEHTI

Annankatu 24, 00100 Helsinki  
Puhelimet: vaihde (90) 641 331,  
ilmoituskonttori (90) 605 368, toimitus (90) 605 369

# 16.000 VUOKRA- ASUNTOA HANGOSTA UTSJOELLE

**Vuokra-asuntojen  
uustuotanto ja  
peruskorjaus**

**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.

Etsitkö  
uutta  
asuntoa?

- Tule  
katsomaan  
mitä meillä  
on tarjolla!

- kerrostalot
- rivi- ja pientalot
- arava-asunnot
- vapaarahoitteiset asunnot

- kaupallinen,  
tekninen ja  
juridinen  
asian-  
tuntemus

**TASA OY**  
**ASUNTOMYYNTI**

Avoimna 8.30-16.30

**Uusi osoite:**  
Satakunnankatu 28 A, 2. krs.  
puh. (931) 33 111, 227 000  
Tampere

Turvallista asumista,  
osaavaa  
rakennuttamista,  
kokonaisvaltaista  
isännöintiä.



Valtakunnallinen  
vuokratalo-osuuskunta VVO

Leankatu 3, PL 26, 00241 HKI  
Puh. 90-145 211

## Asuntopoliitikasta tullut asumistason kehittämisen pahin este

Tiedotuspäällikkö Mauno Koskinen  
Keskus-Sato Oy

Asuntopoliittinen päätöksenteko on jähmettynyt viime vuosina omien psykosomaattisten ongelmien uhriksi. Tuossa ongelmatilassa näkyy kauhukuvia hintakaruseellista, kulutushysteriasta, ylivelkaantumisesta, rajattomasta kähminnästä, ylikuumenemisesta, ylituotannosta, hyväosaisten suosimisesta ja muista kaikin keinoin vastustettavista ilmiöistä.

Mainitut ilmaisut ovat kaikki ylimpien asuntopoliittisten päättäjien hiljattain harkitusti julkisuuteen lausumia. Asuntotuotannosta on tehty ongelmavyyhti, vaikka sen kehittämisen ja kehittymisen viimeisinkin todellinen jarru — pääomapolu — on poistunut.

### Asunnontarveongelma

Valtioneuvoston vahvistamassa asuntolojen kehittämissuunnitelmassa vuosille 1989—1993 todetaan, että asuntotuotanto alenee maassamme tasaisesti ja on 25 000—30 000 asuntoa vuonna 2000.

Asunnontarpeen poliittisen laskelmoinnin rinnalla on kuitenkin syytä tarkastella asiaa myös asukkaiden näkökulmasta.

Vuonna 1985 asui Suomessa tavoitetasoa — huone/henkilö keittiötä huoneeksi lukematta — ahtaammin 1,8 milj. henkilöä. Näistä yli 1,4 miljoonaa

kuului 3- tai useampihenkiisiin perheisiin. Keskimääräinen asumisväljyys oli n. 29 m<sup>2</sup>/henkilö. Muissa Pohjoismaissa se oli tuolloin n. 40 m<sup>2</sup>/henkilö.

Jotta saavuttaisimme muissa Pohjoismaissa 1985 vallinneen tason vuonna 2000, meidän olisi tuotettava vuosittain keskimäärin 50 000 asuntoa, joiden keskipinta-ala on vähintään 80 m<sup>2</sup>.

Asunnontarve-käsite elää koko ajan parempaa laatua ja runsaammin väljyyttä vaativaan suuntaan.

On sokeutta tuijottaa ASKEN lukuun, pitää 50 000 asunnon vuosituotantoa ylikuumenemisilmiönä ja tehdä päätöksiä tältä pohjalta rakennemuutoksen aiheuttama muuttoliike samalla unohtaen.

### Vuokra-asunto-ongelma

Suomessa oli suhteellisen runsas vuokra-asuntokanta vielä 1970-luvun alussa. Niiden omistajina olivat lähinnä vakuutusyhtiöt, yritykset sekä muut yksityiset tahot. Tämä ei ollut poliittisesti sopivaa.

Täsmälleen samat piirit, jotka nyt valittavat vuokra-asuntojen vähyyttä, aloittivat tuolloin 1970-luvun alussa yksityisen vuokra-asuntokannan tietoisuuden ja järjestelmällisen romuttamisen. Tarkoituksena oli täyttää vapaiden vuokra-asuntojen poistuma sekä kas-

vattaa vuokra-asuntokantaa kuntien omistukseen ”ikuisesti” jäävillä vuokra-asunnoilla.

Hanke onnistui puoliksi.

Nyt asuntopolitiikan painopiste on kohdistettu pienasuntovaltaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämiseen — omistusasumista rasittavalla ja vuokra-asuntojonoja kasvattavalla tavalla.

Vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon synnyttämiseksi on tarjolla 8-vuotinen korkotuen porkkana ja 15 vuoden myyntirajoitus.

Aloitettuja ja liikkeelle lähdössä olevia vapaarahoitteiset vuokratalot ovat menossa pääosin kuntien omistukseen.

Uusi aikapommi on virittymässä. Kunnilla ei liene poliittista ja moraalista kanttia myydä näitä asuntoja sallitun määrärajan jälkeen ja kattaa näin kahdeksannen vuoden jälkeen tuleva vuokratappio.

Vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon synnyttäminen on nyky muodossaan kuntien hätätilan hyväksikäyttöä tuotantonumeroiden kaunistamiseksi. Vuokra-asuntojen korkotukijärjestelmä on kehitettävä houkuttimesta toimivaksi kokonaisuudeksi.

### Omistusasuntotuotannon ongelma

Asuntojen uustuotannon rahoituksesta lepää noin 80 prosenttia kotitalouksien luotonottokyvyn ja -halun varassa.

Tähän ryhmään suunnatuilla toimenpiteillä ratkaistaan koko asumistason kehityksen tulevaisuus.

Vuokra-asuntokantaa romutettiin 1970-luvun alussa mm. laululla tuhannesta yksiestä. Nyt omistusasumista isketään hakemalla apuun ”ylivelkaantumisen” huolestunut kuluttaja-asiamies, julkistamalla kaikkia tiedotusvälineitä käyttäen sensaatiomainen tutkimus asuntolainojen korkovähennyksen kohdentumisesta huipputuloisiin,

mikä tutkimus sittemmin oikaisiin vähin äänin avainkohdaltaan täysin virheellisenä, leimaamalla omatoimiset asunnonhankkijat taloudelliselta ajattelukyvyiltään avuttomiksi jne.

Johtavat asuntopoliittikot ovat keksineet ratkaisuksi pitää luonnollista kysyntää sairaana ilmiönä, joka on parannettavissa vain kuolettamalla kysyntähalu taloudellisin keinoin. Väestö- ja perhepolitiikka, kansantalouden edut ja asumisen tarpeet eivät asuntopolitiikan tekijöiden mielenrauhaa häiritse.

Vaakakupissa ei paina sekään, että asunnonostaja kustantaa uuden asunnon ostaessaan kokonaishinnasta noin 40 prosenttia olevan verohyödyn yhteiskunnalle ja että keskkokokoisen asunnon työpanos on 3-4 työvuotta.

Mikä tekee omistusasukkaasta epäsosiaalisen ja samantuloisesta sekä perheeltään samankokoisesta vuokra-asukkaasta sosiaalisesti tuettavan tapauksen? Esimerkiksi asuntolainojen korkoja vuonna 1986 10.000—15.000 markkaa ilmoittaneiden keskimääräinen rahapalkka oli 103.000 mk/v. Vuodelle 1988 vahvistettujen tuloarajojen mukaan kolmehenkinen perhe, jonka perheenpään kuukausitulot ovat 8.900 mk eli em. keskiarvoa enemmän, on oikeutettu sosiaalisiin perusteisiin aravavuokra-asuntoon ja sitä kautta korkovähennyksestä merkittävästi suurempaan ja pitkäaikaisempaan tukeen.

Aina syksyyn 1987 vallitsi syvä poliittinen yksimielisyys siitä, että asuntolainan saanti edellytti liian suurta omaa säästöosuutta ja että lainaajat olivat liian lyhyitä. Säästökynnystä ei enää välttämättä ole ja lainaajat ovat pitkiä. — Nyt, kun haettuun tavoitteeseen on päästy, estetään sen hyväksikäyttö korkovähennyksiä leikkaamalla.

Potentiaalisista asunnonostajista tehdään vaihtotaseongelmia lisääviä po-

tentiaalisia kuluttajia. Miksi? Asunnonhankinta ja sen suosiminen on tehokkain myönteinen keino kulutuksen kasvun hillinnässä.

Asuntolainat ovat kotitalouksien investointi- eikä kulutusluottoja. Asuntolainoille on hyvin pienellä vaivalla saatavissa luotettavat ”korvamerkit”. Missä on poliittinen halu tunnustaa tämä? Nyt on lisäksi siirrytty ennakkosäästämisestä jälkikäteisestä säästämiseen. Lainaa seuraa maksuvaihe: Elämme siirtymävaihetta, jossa velkaantumisen hyppäys ylöspäin on luonnollinen tapahtuma.

Asuntopoliittiset päättäjät eivät näytä edes tietävän, mitä kustannuksiltaan säännelty asunto maksaa. Vuoden 1989 budjetin tavoite on yli 18 000 asuntoa, mutta lainamäärät riittänevät 13 000—14 000 asuntoon.

Asuntopolitiikasta on tullut omistusasuntotuotannon este. Ensin nollataan markkinahintaa alempi aravatuotanto ja sitten lyödään tulppaa muullekin omistusasuntokysynnälle tuomatta mitään uutta vaihtoehtoa tilalle.

### Asuntojen hintaongelma

Valtakunnan asuntopolitiikan haltijat ovat myöntäneet asuntojen markkinahintojen kääntyvän nousuun, jos maksukykyinen kysyntä ylittää tarjonnan.

Minkä vuoksi asuntotuottajille ei kerrottu esimerkiksi vähintään 2-3 vuotta aikaisemmin, että asuntoluottojen myöntämisehtoja helpotetaan syksyllä 1987. Tuottajat ja asemakaavoittajat olisivat silloin osanneet varautua tulevaan eli nykyiseen kysyntään riittävän ajoissa.

Lainahanat avautuivat yllättäen, ja hetkellä, jolloin asuntojen tarjonta oli alimmillaan 1980-luvulla. Taustalla painoi tuore kokemus tuhansista tyhjänä olleista uusista asunnoista. — Hinta-

ongelma ei johdu asunnontuottajista tai asunnontarvitsijoista.

Nyt ei myöskään pidä tehdä kaksoisvirhettä ja tappaa kysyntää. Tuotanto on hyvää vauhtia lähestymässä nykykysyntää vastaavaksi.

Nuorten ja muistamattomien päättäjien olisi pikaisesti hankittavat tiedot siitä, mitä tapahtui asuntotuotannon ennätysvuosina 1973—74. — Tuotanto jousti parissa vuodessa kysynnän tahtiin. Asuntojen reaalihintaan kääntyivät laskuun vuodenvaihteessa 1973/74 ja laskivat yhtämittaisesti aina kesään 1979 saakka.

Käsillä ovat mahdollisuudet vastavaan ilmiöön, jos asuntopoliittikot osavat katsoa lyhytaikaisiksi jäävien kuuhuntahäiriöiden läpi eivätkä patoa kysyntää uuteen vyöryyn.

### Tontinhintaongelma

Suomi on täynnä asuntojen tuottajia, jos on tontteja mille rakentaa. Kunnat ovat avainasemassa kaavoittajina ja tonttien luovuttajina.

Kuntien valmiudet tarjota tontteja ovat kuitenkin hyvin erilaiset ja rakennusmaaksi tonteiksi kestää useita vuosia.

Pitkäjänteisen, tehokkaan ja tonttikustannuksia alentavan maapolitiikan edellytyksenä on kuntien maanhankinnan rahoituksen korkotuki. Muilla keinoin ei kasvukeskusalueilla pystytä saamaan arava- ja muuhun kohtuuhintaiseen rakentamiseen soveltuvaa tonttimaata. — Tällaisia edellytyksiä ei nykyinen asuntopolitiikka ole luonut saati aktivoinut.

Rakennusmaamaksu on käsittämättömän asuntopoliittinen virhe. Maksu lankeaa viime kädessä ostajalle. Myös ajatus muun kuin kunnan omistuksessa olevan maan jättämisestä kaavoituksen ulkopuolelle on harkitsematon ja asi-

**Pikapankki-automaattimme  
palvelevat Sinua nyt  
7 päivää viikossa  
24 tuntia vuorokaudessa.**



*Helsingin Säästöpankki*

## UUTTA AIKAA RAKENTAMASSA

Espoossa Tapiola ja Espoonlahti, Porvoossa Kuninkaanniitty, Siuntiossa Pikkala Village ja Kuusamon Rukalla Pyhärannan vapaa-ajan kylä.



**ASUNTOSÄÄTIÖ**

Merivirta 5, PL 4, 02321 Espoo, Puh. 90-8019122

antuntematon. Se sulkisi portteja kuntien ja tuottajien tulokselliselta yhteistyöltä monissa kunnissa.

Käytännössä yhteistyö toimii usein niin, että tuottaja hankkii hyvässä yhteisymmärryksessä kunnan kanssa maa-alueen omistukseensa. Alueen rakentamisesta tehdään sopimus. Kunta kaavoittaa maan ja saa näin mm. yleisten rakennusten tontit ja puistoalueet korvauksetta omistukseensa. Ja asuntotuotanto toteutuu aivan kuin kunnan luovuttamalle maalle. Tontit hinnoitellaan omakustannusperiaatteella. — Tällainen on mielekästä yhteistyötä resurssipulaa potevissa kunnissa.

Rakennusmaamaksu on kohdistettu pääkaupunkiseudulle. Sittemmin virheelliseksi osoitettu maanomistusselvitys väitti rakennusyritysten omistavan maata pääkaupunkiseudulla noin 25 000 asunnon tuotantoon. — Tuollainenkaan fonttivarasto ei riitä edes viiden vuoden tarpeisiin. Viisi vuotta on jokaisen järkevän asunnontuottajan tuotanto-ohjelman vähimmäistavoite kasvukeskuksissa.

Asuntopoliittiselta päätöksenteolta puuttuu alan asiantuntemus. Muulla tavoin rakennusmaamaksun syntyä ei voida käsittää.

### Rahoitusongelma

Asuntotuotannon todelliset rahoitusongelmat poistuivat syksyllä 1987. Vaikka pääomia on tarjolla riittämiin, rahoituksesta on tehty ongelma.

Rahan hinta on asettunut markkinatasolle. Asuntopoliittiset pankkikorko-

jen sääntely-yritykset ovat taistelua tuulimyllyjä vastaan. Jos budjettiteitse ei saada alihintaista rahaa asuntotuotantoon, ei se onnistu muillakaan keinoin. Valtion korkotuki on siihen ainoa ratkaisu käytettäköön rahoituslähteenä rahoituslaitoksia tai suunniteltua asuntorahastoa.

Asuntorahaston osalta on tärkeää, miten kertyvä raha pannaan tuottamaan sen ”sisällöoloaikana”. Rahan pyörittäminen rahaston lukuun esim. pankkien sijoitustileillä innostaisi ehkä pankkejakin uuteen myönteisyyteen valtion tukeman asuntotuotannon markkinatasoa halvemmassa rahoituksessa.

Rahan kokonaishintaa näennäiset uudistukset eivät mitenkään muuta. Poliitikot keräävät näennäispisteitä — asunnontarvitsijat odottavat, jonottavat ja kärsivät.

### Delegointiongelma

Kuntien asuntotuotantotarpeet eivät ole identtisiä, päinvastoin hyvinkin yksilöllisiä. Päätöksenteon siirto kunnille oli ja on edelleenkin asunnontarvitsijoiden kannalta erittäin merkittävä toimenpide.

Hyvä kehitys katkaisiin syksyllä 1987. Määräysvalta keskitettiin jälleen valtakunnanhallintoon. Budjettikirjaan painettiin lausuma, että kuntien esittämistä etuoikeusjärjestyksistä poikeetaan, jos ne eivät sovi hallituksen suunnitelmakuviioon.

Missä on asuntotuotannossa välttämätön pitkäjänteisyys ja tarpeiden oikea alueellinen painotus?



## **Asumismukavuutta Otto Wuoriolta**

*Asuntomyyntipisteessämme Sinua palvelee neljän asuntomyyntin ammattilaisen tehotketju. Tällä hetkellä Vantaalla on myynnissä monipuolinen valikoima eri kokoisia ja tyyppisiä laatuasuntoja Pähkinärinteessä, Hämeenkylässä, Korsossa, Länsi-Rekolassa sekä Nissaksessa.*

*Lisätietoja saat asuntomyyntistämme.*

*Soita tai tule käymään!*

YIT-YHTYMÄN ASUNTORAKENTAJA  
**OTTO WUORIO**

**ASUNTOMYYNTI**

Jaakonkatu 3 B 2 krs 00100 Helsinki  
Puh. 694 0011



## **Asuntopolitiikka kunnan näkökulmasta**

Kunnanjohtaja Seppo Jokipelto  
Hollola

Kuntien taholta esitettiin 70-luvulla voimakasta kritiikkiä maamme asuntoasioiden hoidosta. Osoitteena oli asuntohallitus ja ehkä kritiikin tuloksena oli kyseisen keskusviraston tehtävien osittainen delegointi kuntatasolle. Pääosin delegointi jäi joidenkin vähäisten tehtävien siirron tasolle. Nykyisin kunnallisen asuntotoimen tehtäviä ohjataan lainsäädännön lisäksi lähes sadalla asuntohallituksen ohjeella ja yleiskirjeellä. Viime vuosina kuntiin kohdistunut holhous on vähentynyt ja kuntien lainoitusta koskevat etuoikeusjärjestyslausunnot on hyväksytty myös asuntohallituksessa. Toisaalta asuntotuotantoon tarvittavan budjettirahan jälkeensä jääneisyys ja asuntorahojen ohjaaminen aluepoliittisiin tarkoituksiin (kehitysalueille tai pääkaupunkiseudulle) vähentää uskottavuutta pitkäjänteistä asuntopolitiikkaa kohtaan.

Asuntoasiain hoitoa kohtaan on esitetty arvostelua rakentavassa mielessä. Paljon parannuksia on saatukin aikaan. Vuoden 1985 väestölaskenta osoitti, että maassamme on asuinpinta-alaa henkeä kohden laskettuna 29 m<sup>2</sup>. Vuoden 1960 väestölaskennasta asuinpinta-ala kaksinkertaistui samoin kuin asumisväljyys, joka nykyisin on 1,4 huonetta asukasta kohden.

On itsestään selvä, että asumiseen liittyviä ongelmia tulee jatkossakin hoitaa valtion ja kuntien yhteistyönä. Eri

kunnilla on useista syistä johtuvia huomattaviakin asumistasoeroja ja kehittämistarvetta esiintyy joka kunnassa. Tämän vuoksi valtion asuntoviranomaiset nähtäisiin ohjaavassa roolissa rahoitusneuvottelijana, rakentamisen hinta- ja laatutason valvojana sekä rahoituksen järjestäjänä. Kunnille tulisi antaa vapaat mahdollisuudet hoitaa itsenäisesti asukkaittensa asunto- ja asumispalvelut.

### **Kuntien asunto-ohjelmointi uudistettava**

Kunnissa laaditaan vuosittain kuntasuunnitelmaan liittyvänä asunto-ohjelma, jonka pituus saattaa olla useita kymmeniä konekirjoitussivuja. Käytännössä toteutettava ohjelmaosa tulevalle viisivuotiskaudelle voitaisiin esittää muutamalla sivulla ja näin säästettäisiin aikaa ja paperia sekä ohjelmasta tulisi ymmärrettävämpi myös luottamushenkilöiden piirissä, joiden päätösten varassa on ohjelman toteuttaminen. Asunto-ohjelmien ohjausvaikutukset on todettu varsin vähäisiksi, ellei olemattomiksi. Kun rahoitussuunnitelma on lyhytjänteistä ja epävarmaa samoin kuin hintojen muodostuminen, ei yli vuoden menevällä suunnittelulla ole juurikaan merkitystä. Pitkäjänteisempään ohjelmointiin päästään vain luotettavan rahoitussuunnittelun kautta.

Asunto-ohjelmien laadinnassa ja käytännön asuntoasioiden hoidossa sosiaaliviranomaisten, terveydenhoitoviranomaisten ja asuntoasioita hoitavien henkilöiden ym. yhteistyö pitää kunnissa yhteensovittaa siten, että kunta-laisten asunto- ja asumispalvelut voidaan hoitaa parhaalla mahdollisella tavalla. Yhteistyöhön velvoittaa valtionapujärjestelmien yhteensovittaminen ja eri rahoituslähteiden käytön suunnittelu sekä erityisesti eri tahoilta tulevat paineet, jotka lyhyesti todettuna ovat mm. laitospaikkojen vähentäminen, avohuoltopalvelujen lisääminen, väestön ikärakenteen muutokset ja asennemuutokset.

#### **Peruskorjauksen avustaminen arvioitava uudelleen**

Lähinnä tilastoihin perustuen maamme on luotu asuntojen perusparantamiseksi tai korjaustoimenpiteitä varten lainoitus- ja avustusjärjestelmiä. Kuitenkin puutteellisten asuntojen korjaustyö on suoritettava asunnossa asuvien ehdoilla, ottamalla huomioon asunnon taloudellinen korjauskannattavuus. Nykyisessä järjestelmässä korjausavustukset ja lainat saattavat suuntautua ohi ensisijaisten avustuskohteiden. Näiden kohteiden omistajia voitaneen aktivoida esim. kotipalvelu- ja kotisairaanhoidohenkilökunnan kautta, mutta ennen toimenpiteitä avustusten ja lainojen hakuaika pitäisi saada jatkuvaksi ja järjestelmään joustavuutta siten, että hakijalle voitaisiin antaa tukea haettaessa luotettava tieto avustuksesta ja/tai lainasta. Korjausavustusten myöntämisen ehdoista pitäisi poistaa kyseenalainen velvoite avustuksen takaisin maksamisesta.

#### **Väljän rahan edut ja haitat**

Kuten tiedetään, viimeisen parin vuoden aikana raha on Suomessa ollut

poikkeuksellisen löysällä. Vaikka osan pankkien ja muiden rahoitustahojen jakamista rahoista on ohjautunut kulu-tushyödykkeisiin, on osa ihmisistä sijoittanut rahaa asumiseen. Tässä ei sinänsä ole mitään pahaa. Kun käytettävissä olevalla rahalla on hankittu omistusasunto, on se yleensä vapauttanut vuokra-asunnon. Vuokra-asuntojakin on sijoitusmielessä jonkin verran tuotettu, vaikka ne eivät Suomessa mitään sijoituskohteita olekaan. Varoittava sormi on sen sijaan nostettava pystyyn, kun on käytännössä nähnyt, miten paljon ja miten kallista rahaa asunnon hankkimiseen on käytetty. Osa ihmisistä on selvästi arvioinut väärin mahdollisuutensa selviytyä lainoistaan. Tämä epäsuhte tulee todennäköisesti laukeamaan 3—4 vuoden kuluttua. Nähtäväksi jää, mikä taho silloin löytyy pelastajaksi. Helpon rahan boomi on myös vaikuttanut korottavasti asuntojen hintoihin. Yleisesti tiedossa on, että sekä uustuotannon että vanhojen asuntojen hintataso on yhden vuoden aikana noussut jopa 20—30 %. Tämä on luonnollisesti myös vaikeuttanut asuntojen saantia. Tähän ilmiöön olisi valtiollaan pitänyt ajoissa puuttua.

#### **Lopuksi**

Hyvään asumistasoon ei tietenkään voida päästä vain yhteiskunnan tahdosta ja keinoin. Julkisen vallan ohjaustoimilla, valvonnalla ja rahoituksella on kuitenkin merkittävä osuus. Kuntien tulee ensinnäkin maan hankinnalla ja kaavoituksella turvata asuntotuotannon mahdollisuudet. Vapaa-rahoinen asuntotuotanto kyllä pyörii kysynnän ja tarjonnan mekanismilla. Vuokra-asuntojen tuottaminen voidaan turvata julkisella rahoituksella. Kuten sanottu, rahoitus tulisi olla raamitettu useammaksi vuodeksi ja olla ainakin kasvukeskuskuntien tarpeisiin suhteutettu. Korkotukijärjestelmä

on hyvä, mutta se tulisi muuttaa pysyväksi ja pitempiaikaiseksi. Myös vuokra-asuntojen tuottamista sijoitusmielessä tulisi vakavasti harkita. Asuntoasiain hoidosta tulee poistaa turha byrokratia. Tarvitaanko todella nykyisenlaista, moniportaista viranomaisjärjes-

telmää ja keskushallinnon normien ja ohjeiden viidakkoa vai tultaisiinko toimeen valtion kunnille osoittamilla varoilla ja yleisillä raamiohjeilla ja kunnat hoitaisivat itsenäisesti loput. Siinä on miettimistä hallinnon uudistajille.

# Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1988

- |   |  |
|---|--|
| 06.01. Asumistukiasioiden käsittelyohjeisiin sisältyvien tulovertailu-<br>taulukoiden hyväksyminen vuo-<br>delle 1988                 | 27.04. osakeyhtiöissä<br>Opasjulkaisun "Tuki vanhusten<br>ja vammaisten asumisen järjes-<br>tämiseen" hyväksyminen                   |
| 13.01. Omakotitalojen perusparannus-<br>ja laajennushankkeiden toimen-<br>pide- ja kustannusluettelon hy-<br>väksyminen vuodelle 1988 | 27.04. Kunnille asunnottomien asunto-<br>olojen parantamiseen myönnet-<br>tävien avustusten hakumenette-<br>ly                       |
| 13.01. Omakotitalojen kustannuslas-<br>kennan ja valvonnan perusteet<br>vuodelle 1988   | 27.04. Vuokra-asuntojen hankkimisek-<br>si myönnettävien asuntolaino-<br>jen hakumenettely   |
| 03.02. Urakka-ajan ylityksestä aiheu-<br>tuvan urakoitsijan suorittaman<br>viivästyssakon jakaminen                                   | 11.05. Rakentajan konkurssista raken-<br>nuttajille aiheutuvien kustan-<br>nusten korvaaminen  |
| 02.03. Normaalihintojen hyväksymis-<br>perusteet vuodelle 1988  | 20.05. Yleiskirje vuokra- ja asunto-<br>osuuskuntataloille sekä kuntien<br>asuntoviranomaisille arava-<br>vuokrien korottamisesta    |
| 02.03. Perusparannuskohteiden alku-<br>vuokran määrittely   | 25.05. Yleiskirje ensisijaislainten kor-<br>kojen korottamisesta yhdellä<br>prosenttiyksiköllä toukokuun<br>16. päivästä 1988 lukien |
| 09.03. Valtion lainoittamassa asunto-<br>tuotannossa noudatettava men-<br>nettely suunnittelukustannusten<br>määrittelemisessä        | 03.06. Perusparannuslainoitettavien<br>kohteiden suunnitteluohjeet   |
| 30.03. Rakennuttajille asioiden hoi-<br>dosta ja aiheutuvista kuluista<br>maksettava korvaus  | 08.06. Asuntohallituksen ohjekirja<br>D2.2, Aravavuokratalojen<br>vuokranmäärittely  |
| 20.04. Korjausavustusten hakuaika ja<br>hakumenettely   | 17.06. Valvontakulut asuntohallituk-<br>sen lainoittamassa tuotannossa   |
| 20.04. Asuntohallituksen ohjekirja<br>D2.1, Vuokratalojen asukka-<br>iden valinta   | 17.06. Rakennuttajapalkkion korotta-<br>minen korkotasossa tapahtu-<br>neen kohoamisen takia   |
| 20.04. Asuntohallituksen ohjekirja<br>B2.1, Hakuajat ja hakumenette-<br>ly vuoden 1989 lainoituksessa                                 | 06.07. Vähintään 3-asuntoisten perus-<br>mista varten vuokrantarkistuk-<br>japalkkio   |
| 27.04. Ensisijaisvakuuksien valvonnas-<br>ta luopuminen omistusasunto-  |  |

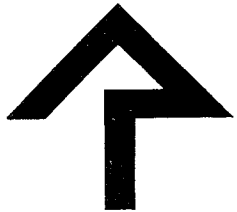
- |   |   |
|---|---|
| 13.07. Ohje omakotitalon kustannus-<br>arvion laatimiseksi koskien<br>vuonna 1988 jätettäviä omako-<br>tilainahakemuksia                                | 26.10. noituksesta vuonna 1989<br>Yleiskirje kunnanhallituksille<br>kuntien mahdollisuuksista<br>hankkia vuokra-asuntoja arava-<br>lainoitetusta asunto-osakeyhti-<br>östä                              |
| 25.07. Asuntojen hankkimiseksi pako-<br>laisille myönnettävien lainojen<br>hakumenettely  | 02.11. Omakotitalojen kustannuslas-<br>kennan ja -valvonnan perusteet<br>vuodelle 1989  |
| 25.07. Vuokra-asuntojen jälleenvuok-<br>rauksesta kunnille aiheutuneiden<br>tappioiden korvaamiseksi myön-<br>nettävien avustusten haku-<br>menettely   | 23.11. Yleiskirje vuokra- ja asunto-<br>osuuskuntataloille sekä kuntien<br>asuntoviranomaisille vuonna<br>1989 erääntyvien asuntolainan<br>lyhennysten ja korkojen lyk-<br>käämisestä                   |
| 24.08. Yleiskirje aravavuokrataloille ja<br>kunnille hoitomenojen arvioi-<br>mista varten vuokrantarkistuk-<br>sissa                                    | 08.12. Yleiskirje vuokra- ja asunto-<br>osuuskuntataloille sekä kuntien<br>asuntoviranomaisille arava-<br>vuokrien vuoden 1989 korotus-<br>tarpeen pienentämisestä perus-<br>koron alentamisen johdosta |
| 21.09. Yleiskirje kunnille vuoden 1989<br>uustuotantoa ja perusparanta-<br>mista koskevien lainahakemus-<br>ten etuoikeusjärjestyksen laa-<br>timisesta | 14.12. Yleiskirje ensisijaislainten kor-<br>kojen alentamisesta 0,5 pro-<br>senttiyksiköllä tammikuun 1.<br>päivästä 1989 lukien  |
| 05.10. Enintään 2-asuntoisen peruspa-<br>rannushankkeen toimenpide- ja<br>kustannusluettelon hyväksymi-<br>nen vuodelle 1989 (lomake<br>167a/89)        | 29.12. Valtion lainoittamassa asunto-<br>tuotannossa noudatettava men-<br>nettely suunnittelukustannusten<br>määrittelemisessä  |
| 12.10. Yleiskirje lääninhallituksille lau-<br>sunnan laatimiseksi kuntien<br>asunto-ohjelmista ja asuntolai-  |   |



# RAKENNUS-RUOLA

on varmaotteista osaamista

40 vuoden rakentajakokemus takaa asiakkaallemme korkean laadun ja varman ammattitaidon. Perheyhtiömme luonne on palvella kaikissa rakentamiseen liittyvissä kysymyksissä.



Valitse

**RUOLA**

– saat hyvän lopputuloksen

## Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1988

Vuoden 1988 aikana aloitettiin 18 300 arava-asunnon rakentaminen. Näistä oli vuokra-asuntoja 11 500. Vuokra-asuntojen määrä lisääntyi noin 1 000 asunnolla edelliseen vuoteen verrattuna. Valtion tulo- ja menoarvion tavoite saavutettiin varsin hyvin suuresta hintojen noususta huolimatta. Kaikkiaan maassamme aloitettiin noin 57 000 uuden asunnon rakentaminen.

Vuokra-asuntojen korkotukilainoja varten vuoden 1988 budjettiin varattu 370 miljoonan markan määräraha käytettiin loppuun. Kaikkiaan korkotukea voitiin myöntää 1 750 asunnon rakentamista tai hankkimista varten.

Vakuutusyhtiöiden suunnitelmien mukaan aloitettiin noin 900 uuden vuokra-asunnon rakentaminen ja suunnitelmassa oli noin 200 asunnon rakentaminen. Lisäksi peruskorjattavia asuntoja oli noin 250. Pääosa näistä asunnoista sijaitsee Helsingissä.

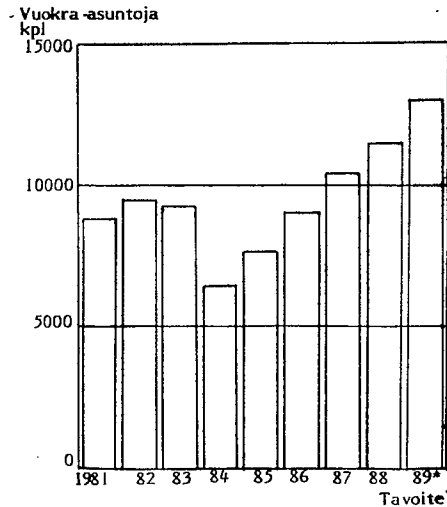
**Rakennuskustannukset**

Vuonna 1988 olivat aravalainoitettujen kerros- ja rivitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset noin 5 420 mk/m<sup>2</sup>. Pääkaupunkiseudulla neliöhinta oli 6 750 markkaa ja muualla maassa 5 020 markkaa. Aravarakennuskustannukset nousivat edelliseen vuoteen verrattuna koko maassa keskimäärin noin 14,7 %. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 16,5 % ja muualla maassa 12,7 %. Rakennuskustannusindeksin nousu kiihtyi vuoden 1988 aikana. Muutos oli marraskuussa 1988 8,1 % verrattuna

Vuosina 1987 ja 1988 aloitetut uudet arava-asunnot

	Koko maa		1989 tavoite	Pääkaupunkiseutu		
	1987	1988		1987	1988	1989 tavoite
Vuokra-asunnot	10 430	11 500	13 000	2 390	2 700	3 000
sis. opiskelija-asunnot						
Asunto-osakeyhtiö-						
asunnot	6 470	4 300	3 500	930	750	1 450
Omakotitalot	2 430	2 500	1 500	40	50	50
<b>Yhteensä</b>	<b>19 330</b>	<b>18 300</b>	<b>18 000</b>	<b>4 060</b>	<b>3 500</b>	<b>4 500</b>

Aloitettu vuokra-asuntotuotanto vuosina 1981—1988 ja tavoite vuodelle 1989



edellisen vuoden marraskuuhun. Vastava nousu tammikuussa 1988 verrattuna tammikuuhun 1987 oli 4,7 %. Aravaomakotitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat noin 480 000 markkaa (111 m<sup>2</sup>).

Vuoden aikana kovan rahan asuntojen hinnat nousivat keskimäärin 20—30 %. Pääkaupunkiseudulla hintojen nousu oli 30—40 %.

### Asuntojen perusparantaminen

Perusparannustyöt aloitettiin viime vuonna 11 000 asunnossa. Vuoden 1988 tulo- ja menoarviossa osoitettiin korjausavustuksiin 30 miljoonaa markkaa. Hakemuksia jätettiin noin 75 miljoonan markan edestä. Korjausavustukset jaettiin sosiaalisiin perusteisiin, erityisesti vanhusten asuntojen korjauksiin.

Kolmasosa vuosittain aloitettavista valtion lainoittamista peruskorjauksista on lainoitettu lyhytaikaisella perusparannuslainalla. Asunto-osakeyhtiöt lähes kaikki ja neljäsosa omakotitalojen korjauksista on saanut valtion tukea lyhytaikaisen lainoituksen kautta. Pitkäaikaisella lainalla korjataan vuokra-asuntoja ja opiskelija-asuntoja.

Ympäristön parantamiseen on lyhytaikaista perusparannuslainaa käytetty vuonna 1987 2,6 miljoonaa markkaa ja vuonna 1988 3,4 miljoonaa markkaa.

Vuonna 1989 lyhytaikaiset perusparannuslainat korvataan avustuksilla.

### ASP-lainat

Vuoden 1988 aikana maksettiin ASP-järjestelmässä oman asunnon hankinnan korkotukea rahalaitosten myöntämille lainoille noin 302 miljoonaa

markkaa. Korkotuen maksatuksen piirissä oli vuoden 1988 lopulla noin 47 000 vastaantulolainaa. ASP-tilejä rahalaitoksissa oli vuoden lopulla noin 59 150 kappaletta.

Vuonna 1988 ASP-järjestelmän ikäraja nostettiin 39 vuoteen. Talletusosuutta laskettiin 15 %:iin kauppahinnasta. Talletusten vähimmäismäärää nostettiin 1 000 markkaan/vuosineljännes enimmäismäärän ollessa 10 000 markkaa. Korkotuen alaisen lainan enimmäismäärä nostettiin 260 000 markkaan.

### Asumistuki

Vuonna 1988 maksettiin asumistukea noin 150 miljoonaa markkaa enemmän kuin edellisenä vuonna. Ennakkotietojen mukaan asumistukea maksettiin kaikkiaan noin 690 miljoonaa markkaa. Asumistuen saajia oli vuoden lopun maksatuksessa yhteensä noin 99 600 eli lähes 17 000 enemmän kuin edellisen vuoden lopussa. Tuensaajien määrän lisääntyminen johtui lähinnä

asumistukijärjestelmän laajentamisesta syksyllä 1987.

### Asuntolainoituksen näkymät

Vuonna 1987 aloitettiin 19 300 asunnon rakentaminen. Määrä ylitti 300 asunnolla asetetun tavoitteen. Maksatusraha käytettiin loppuun.

Viime vuonna päästiin lähes tavoitteeseen, kun aloitettiin 18 300 asunnon rakentaminen, mutta maksatusmääräraha loppui joulukuun puolessa välissä ennakoitua suuremman rakennuskustannusten nousun vuoksi. Vuoden 1989 rasitukseksi siirtyi edellisen vuoden erääntyneitä menoja noin 100 miljoonaa markkaa.

Eduskunta on asettanut vuoden 1989 tavoitteeksi 18 000 uuden arava-asunnon rakentamisen aloittamisen ja 7 500 asunnon peruskorjaamisen. Lainojen maksatukseen on myönnetty 3 110 miljoonaa markkaa, jolla nykyisillä kustannuksilla voidaan rakentaa noin 13 000 arava-asuntoa.

Vuoden 1989 asuntopoliittisten tavoitteiden saavuttamiseksi on lisämenoarvio välttämätön.

Vuosina 1987 ja 1988 aloitetut asuntojen perusparannustoimenpiteet

	1987	1988
Vuokra-asunnot	4 318	4 000
sis. opiskelija-asunnot		
Asunto-osakeyhtiöasunnot	1 872	2 000
Delegointikuntien talokohtaiset kohteet	—	1 250
Omakotitalot	3 886	3 750
<b>Yhteensä</b>	<b>10 076</b>	<b>11 000</b>

## Lisää arava-asuntoja

Asuntohallitus on ryhtynyt erityisiin toimenpiteisiin Helsingin seudun asuntorakentamisen kustannusten nousun hidastamiseksi ja aravarakentamisen turvaamiseksi seuraavan viiden vuoden aikana. Nykyisessä ongelmallisessa asuntotilanteessa asuntohallitus on käynnistänyt kolme koeprojektia, joiden tarkoituksena on varmistaa 1 800 arava-asunnon rakentaminen Helsingin seudulle. Näistä pääosa on vuokra-asuntoja.

### Ahjon alue Keravalla

Asuntohallitus on Keravan kaupungin kanssa käynnistämässä noin 1 000 asunnon koerakentamisprojektin Ahjon alueella. Rakentaminen aloitetaan vuonna 1990. Asunnoista toteutetaan vuosittain noin 200 asuntoa, joista puolet on arava-asuntoja: Vantaan kaupungin kanssa on kehitteillä vastaava projekti.

### Vallinojan alue Vantaalla

Vantaan kaupunki ja asuntohallitus ovat muodostaneet asuntotuotantoprojektiryhmän, joka pyrkii saamaan liikkeelle lähinnä Vallinojan alueelle noin 300 pientalo- ja pienkerrostaloasunnon kohteen. Kohde on tarkoitus toteuttaa kolmen vuoden aikana. Tässä kokeilussa tarjotaan sekä rakennuttajille että rakentajille yhtäläinen mahdollisuus soveltaa omia suunnitelmiaan ja tuotantotekniikkaansa kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseksi. Molemmissa

koerakentamiskohteissa paneudutaan erityisesti toteutettavien rakennushankkeiden suunnitteluun ja rakennuttamiseen kustannusten alentamiseksi.

### 1 000 ylimääräistä arava-asuntoa

Asuntohallitus on lisäksi sopinut eräiden rakennusliikkeiden kanssa siitä, että ne aloittavat omistamilleen rakennustonteille Helsingin seudulla noin 1 000 ylimääräisen arava-asunnon rakentamisen kahden vuoden aikana. Rakennusliikkeet ovat sitoutuneet luovuttamaan tähän tarkoitukseen omistamansa tontit valtion lainoittamassa asuntotuotannossa hyväksyttävällä hinnalla. Rakennusliikkeet sitoutuvat lisäksi rakentamaan nämä kohteet hintaan, jonka lähtötaso on 150 mk/asm<sup>2</sup> alempi kuin ko. kunnissa edellisenä vuonna toteutettujen aravakohteiden rakennuskustannukset ovat keskimäärin olleet.

Asuntohallitus korostaa tässä yhteydessä pääkaupunkiseudun kuntien ja sen kehyskuntien maapolitiikan erittäin keskeistä merkitystä ja esittää, että kunnat nykyistä tehokkaammin hankkisivat aravarakentamiseen tarvittavaa maata omistukseensa. Koeprojektin yhteydessä toteutetaan myös kokeilu, jossa Helsingin seudun kunnat voivat luovuttaa rakennusliikkeille omistamansa maata aravarakentamista varten.

Asuntohallituksessa valmistellaan rakennussuunnitelmien ja -kustannus-

ten käsittelyssä siirtymistä ns. normaalihintamenettelystä tavoitehintamenetelyyn. Tällöin rakennuttajat ovat saamassa aiempaa enemmän vastuuta ja vaikutusmahdollisuuksia rakennutta-

miensa aravakohteiden rakennussuunnitelmien ja -kustannusten suhteen. Asuntohallitus pyrkii myös tällä tavalla rakennuskustannusten nousun hillintään.

# Asuntohallituksen ja Keravan kaupungin yhteinen asuntorakentamisen koeprojekti

Kaupunginarkkitehti  
Heikki Komokallio

## Tavoite

Tavoitteena on suunnitella ja toteuttaa yhteistyönä uudisrakennuskohde, jossa pyritään kehittämään asuttavuutta ja hyvää ympäristöä sekä selvittää asuntojen hinnan muodostumista ja rakennuskustannusten alentamista karsimalla turhia kustannustekijöitä, toteuttamalla erilaisia rakennusmuotoja ja rakenneratkaisuja sekä keskittämällä rakennuttamista ja käyttämällä erilaisia toteutustapoja. Suunnittelussa ja toteutuksessa voidaan poiketa nykyisistä asuntohallituksen ohjeista.

## Asuntojen määrä ja rakenne

Asuntojen kokonaismäärä on 1000 asuntoa, joista toteutetaan vuosittain 200 asuntoa, näistä 120 kerrostalo-asuntoa, 60 rivi- tai muuta pientalo-asuntoa ja 20 omakotitaloa. Asuntojen hallinta ja rahoitusmuoto noudattaa kaupungin asunto-ohjelmaa.

## Alue

Koalueena on kaupungin kehittämissuunnitelman mukainen, Lahdentien itäpuolella Porvoonradan varrella oleva Ahjon keskusta ja sen lähialueet. Kerrostalorakentaminen sijoittuu ensi vaiheessa Porvoon radan eteläpuolelle ja pientalorakentaminen Porvoon radan pohjoispuoliselle Etelä-Kaskelan alueelle.

## Aikataulu

Hanke- ja asemakaavasunnittelu suo-

ritetaan pääosin v. 1989 ja rakentamisen aloitetaan v. 1990 niin, että ensimmäinen vaihe valmistuu v. 1991. Hankkeen edellyttämien valtion asuntolainakohteiden osalta voidaan poiketa normaaleista hakuajoista.

## Organisaatio

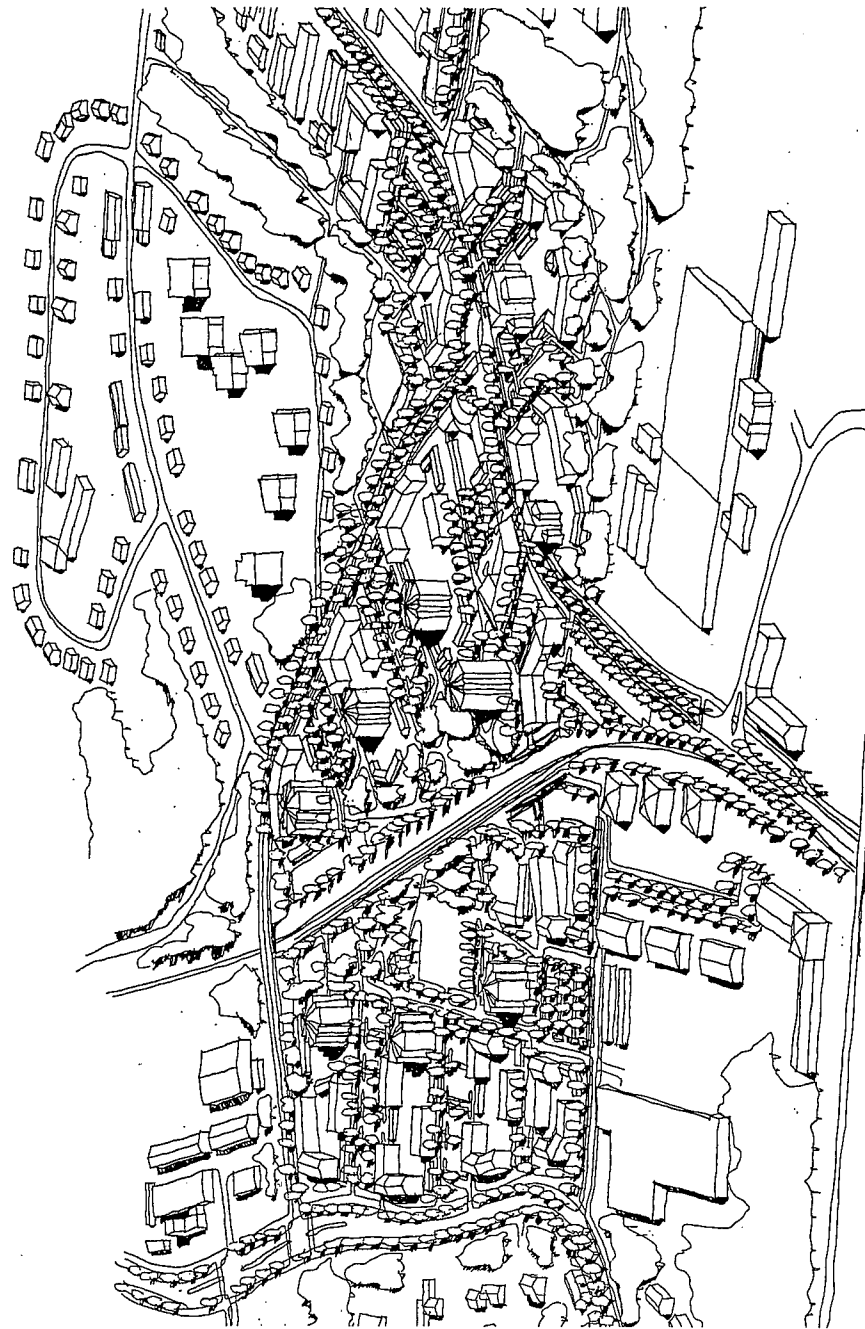
Koeprojekti toteutetaan kaupunkijohdettuna. Projektia varten perustetaan johtoryhmä, johon kuuluvat: kaupunginjohtaja puheenjohtajana, kansliapäällikkö, kolme luottamushenkilöä sekä asuntohallituksen ja ympäristöministeriön edustajat. Sihteerinä toimii projektiin palkattu rakennuttajakonsultti.

Käytännön työstä vastaa projektiryhmä, johon kuuluvat: kaupunginarkkitehti, asuntotoimiston päällikkö, asuntohallituksen edustaja, rakennuttajakonsultti ja erityisasiantuntijana tekn. tri Eino Niemelä. Projektiryhmä laatii tarkemman työohjelman ja määrittelee sisäiset toimenkuvat. Alkuvaiheessa suunnittelusta vastaa kaupunginarkkitehti.

Työn kuluessa kuullaan muita asiantuntijoita ja asukkaita.

## Rahoitus

Koeprojektin aiheuttamat normaalit hankekustannukset sisältyvät asuntojen hintoihin. Kokeilun edellyttämät normaalista poikkeavat rakennuttamis- ja suunnittelukustannukset katetaan valtion ja kaupungin varoista.



Luonnos Ahjon keskustasta - Näkymä lännessä

Heinäkuussa 7.12.1988 Arkkitehtitoimisto Immo Teperi Oy

# KERAVA — AHJO

Luonnos Ahjon keskustasta

Helsingissä 7.12.1968 Immo Paperiarkkitehti S.A.F.A.  
Arkkitehtitoimisto Immo Paperi Oy



- 1 KESKUS
- 2 ASEMA
- 3 PÄIVÄKOTI
- 4 KOULU

## 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 Välitalo  
Asunnon vertailu ja valinta  
Pentti Pántzar  
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  
Asutuskysymystä ja asuntoja käsitte-  
levää kirjallisuutta, lähdeuutelo  
Kirjallisuusluettelon hakemisto

70

Johdanto  
"Asuntoministerin päiväkäsky",  
Antero Väyrynen  
— Enemmän asuntoja — suhteellisesti  
halvemmallalla  
Ruusuja ja nokkosia, Kalevi Sassi  
— Ruusu vanhusten asumistuelle  
— Nokkosia kaavoitustärkkäudelle  
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 kehityssuuntia, Eero  
Heikkonen  
Rakennustilastoja, Eero Heikkonen  
Komiteamietintöjä vuodelta 1969,  
luettelo  
Laki kansaneläkkeeseen suoritettavasta  
tukilisästä ja asumistuesta  
Rakennuslaki oikeustapauksiin  
Rakennusasetus oikeustapauksiin

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 Välitalo  
Mietteitä vuokra-asuntojen tuottamisen  
pullonkauloista, Seppo Westerlund  
Asumisen miljöö, Annikki Suviranta  
Yhdyskuntatesti, Matti Tausti  
Aukkaan oikeusturva, Onni Mikkonen  
Asuntotuotanto ja luottolaitokset,  
Esko Nurminen  
Henkilökohtainen osakelaina,  
Ulla Saarenheimo  
Valtion asuntolainoitus  
Henkilökuvia  
— Heikkonen, Eero; Jarle, Per-Olof;

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

Asuntosektorin tilaston kehityssuuntia,  
Tarmo Korpela

Rakentamista koskevia säännöksiä  
Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

## 72

Johdanto

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

Minne asumaan — Asuntoalan 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

Sisäältaiden aiheuttamat kosteusvauriot,  
Veijo Back

Rakennuslaki oikeustapauksineen  
Rakennusasetus oikeustapauksineen

## 73

Viides vuosikirja

Rakentava asuntopoliittikka

Ehdotus asuntopoliittiseksi ohjelmaksi

— Asuntopoliittikan päämäärät

— Asuntopoliittikan lähiajan tavoitteet

Asuntotuotanto ja sen arvostelu,

Olavi Lindblom

Suomen Asuntoliitto ja sen tehtävät,  
Kalevi Sassi

Asunnonostajan oikeusturva paranee,  
Heikki Neva

Lainakatto pysäytti rakennuskustannusten  
nousun Ruotsissa,  
Seppo Isotalo

Asuntotietouden taustaa,  
Jarkko Vellamo

Ketä valtio lainoittaa

Tulorajat vuodelle 1973 asuntolainan saa-  
miseksi

Valtion asuntotuotantomäärärahojen käyt-  
tösuunnitelma vuodelle 1973.

Asuntotuotannon jakautuminen tilastoalu-  
eittain

Asuntojen määrä talokohtaisesti lainoi-  
tetuissa taloissa 26.1.1973

Kokonaiskustannusten jakautuma

asuntolainoitetuissa tuotannossa 1973

Rakennuslaki oikeustapauksineen ja muu-  
tosesityksineen

Rakennusasetukseen tulee muutoksia  
Pekka Kangas

## 74

Asumistaso 74

Asunnon käyttäjä — Asunnon tarvitsija  
— Suomen Asuntoliitto r.y.

Rakentava asuntopoliittikka

— Kuntatason asuntopoliittinen  
ohjelma

— Kuntasuunnittelu — asunto-  
poliittikka

— Asumisturvan järjestäminen

— Rakennustyöpaikat

— Kunnan maa- ja tonttipoliittikka

— Aluerakennussopimukset

— Haja-asutusalueet

— Saneeraukset

— Vuokra-asunnot

— Informaatio

— Lainsäädännöllisiä toimenpiteitä

— Kunnan talousarvioon sijoitetut määrä-  
rahat (esimerkkililite)

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 myönnetyt  
asuntolainat 1960, 1970 ja 1974

Asuntolainoituksessa sovellettavat  
asukkaiden ja lainansaajien valintaa  
koskevat ohjeet

Asuntokauppasanasto

Asuntoliiton toiminnasta v. 1974,

Pekka Löyttyniemi

Asuntotuotantokertymä vuodesta 1966  
lähtien

Vuoden 1975 asuntotuotantomäärärahat  
Asunnon hinnan muodostuminen

Täydennys rakennusasetukseen

SALPA-ryhmä

SATO-järjestö

Rakennustoimisto A. Puolimatka

Miten VATRO toimii

## 76

Johdanto

Asunto-ohjelmat kuntatasolla

Kunnallisten asunto-ohjelmien laadinta

— Laatumisen tekniikka ja ohjelmien  
hyväksikäyttö

— Rahoituksen ohjelmointi

— Kunnan osuus neuvottelumekanismissa

— Asunto-ohjelmien sisältö

Suomen Asuntoliitto r.y. ja kunnat

— Puheenvuoroja

(Johtaja Kalevi Sassi,

pankinjohtaja L. Suomela,

kaupunginjohtaja J. Lovén ja

toimitusjohtaja Vesa Pyykkö)

Asuntohallituksen periaatepäätökset v.

1975

Tulorajataulukot v:lle 1976

Asuntosanasto

Asuntojen peruskorjaamisesta,

Timo Heinonen

Tilastoja:

— Suomen asuntokantatilastoa

— Suomen asuntotuotanto vv. 1951—  
1975

— Myönnetyt 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  
Asuntopoliittisia uudistuksia  
Asuntoneuvostolla mittava toimintaohjelma  
Pekka Löyttyniemi

Asuntoliitto asuntosäästännän tehostamisesta

Yleiset tavoitteet ja suunnitteluohjeus  
Pentti Pantzar

Asuntoliitto vuokra-asuntojen omakslunastamisesta

- 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
- Asutuskuntien keskikoko vuosina 1970-1980

Asuntosanasto  
Rakennuslaki  
SATO — valtakunnallista asuntotuotantoa  
SALPA-ryhmä  
Puheenvuoro on nyt VATROLLA

79

Johdanto

Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan  
Tapio Koivula

Asuntoliiton vuosikokous  
Asukkaat mukaan suunnitteluun  
Asuntoliitto uutta kehittämässä

Asuntoliiton koeprojekti  
Asukkaiden vaikutuksesta asuntojen suunnitteluun  
Suunnittelun kulku  
ASU-projektiin osallistuvat  
Rakentamisen osuus ja merkitys kansan-

taloudessa

Kalevi Sassi  
Asumisessakin on entistä enemmän huomioitava elämisen taso

Jouko Rautakivi  
Asuntotuotannon ja muun talonrakennustuotannon sopeuttaminen tulevaan nousukauteen

Pentti Koivikko  
Asuntoneuvoston toiminnasta ja aikaansaannoksista

Teuvo Ijäs  
RAKEVA toiminut 20 vuotta

Pekka Löyttyniemi  
Eduskuntajäsenillä yhteistyötä asuntopoliittikan kehittämiseksi

Mikko Jokela  
APO:n asuntopoliittisen ohjelman tavoitteet

Maapakettilakien soveltamisesta  
Alpo Varjola

Valtakunnallinen asuntopäivä  
Määrän asemasta enemmän painoa laatuksymyksiin

Rakennustarkastajan ohjeet rakentajille  
Tontin hinta ja rakennuskustannukset

Veikko Kanerva  
Vakuutusyhtiöt rahoittavat rakentamista

Pertti Linkola  
Asuntoalueiden taloudellisuustutkimus: Kaavoituksen keinoin 500 milj.mk vuosisäästö

Asuntopoliittiseen järjestelmäämme sisältyvistä laeista ja asetuksista sekä niiden sisältämistä asiakokonaisuuksista

Pientaloille rakennuskustannusindeksi  
Asunnon tarve korostuu valtion asuntolainoituksessa

Omakotilainojen maksatusohjeet  
Valtion asuntolainojen lainaehdot

Asuntohallituksen periaatepäätökset 1978  
Omatoimirakentaminen tutkittiin Lahden asuntomessuilla

Rakennusten säilyttäminen kaavoituksessa ja rakentamisessa

Asunto-osakkeiden luovutusleimaveron suorittaminen

Yli 54 400 uutta asuinhuoneistoa viime vuonna

Rakennusluvut vuonna 1978  
Asuntohallituksen soveltamat tulorajat

vuodelle 1979  
Tilastoja

SATO — luotettavaa rakennuttajapalvelua

SALPA-ryhmä

Puheenvuoro on nyt VATROLLA

80

Johdanto

Katsaus Suomen Asuntoliiton toimintaan,  
Tapio Koivula

Asuntoliiton hallitus  
Asuntoliitto jälleen mukana asuntopäivillä

Vireillä olevat asuntopoliittiset uudistukset,  
Pekka Löyttyniemi

Suomen Asuntoliitto asunnonostajan kulluttajasuojasta

Keskustelutilaisuus asunnonostajan oikeusturvasta

Uutta uskoa rakentamiseen koerakentamisella, Pentti Pantzar

Asu-projekti  
Loppuraportti suunnittelusta,  
Simo Järvinen

Kokemuksia ASU-projektin toteuttamisesta,  
Aarne Ahtiainen

Lakisääteinen asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmä, Teuvo Ijäs

Lakimääräisestä asuntorahoituksen neuvottelujärjestelmästä, Lauri Suomela

Valtion lainoittaman vuokra-asunnon omakslunastamisesta, Pekka Myllymäki

Uusi katurasisutslainsäädäntö,  
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 laatuavoitteet 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 kehittämisestä  
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 asuntosäästöpalkkioista ja korkotuesta  
Erkki Vartiainen  
Asuntohallituksen kustannusvalvontamennettelyä kehitetään  
Teuvo Ijäs  
Toimittien 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  
Ympäristöministeriö ja asuntoasiat  
Lauri Tarasti  
Valtakunnallinen asuntopäivä:  
Asumisen tulevat mallit  
Suomen Asuntoliitto r.y:n hallitus  
Mistä rahat asuntorakentamiseen?  
Asuntorahoituksen kehittämistä  
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 tarkistettu  
Asuntoja valmistui lähes 51 000  
Mökkeily kasvaa voimakkaasti  
Peruskartan käyttäminen rantakaavan pohjakartana  
Asuntohallituksen periaatepäätökset 1983  
Veroleikkuria ei voida perustella veropoliittisilla syillä  
Rakennushallitus tutki kiinteistöjen todellista lämmitystehontarvetta  
Asuntohallituksen soveltamat enimmäistulorajat vuodelle 1984  
Tilastoja

## 85

Rakentamisessa vain vähän hidastumista  
Raimo Markkanen  
Osuuskunta Asuntomessujen hallituksessa muutoksia  
Katsaus Asuntoliiton toimintaan  
Tapio Koivula  
Kokemuksia HITAS-järjestelmästä  
C.G. Fogelberg  
Asuntopula ei koskaan loppu  
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 lainakan-  
nan kehitys vv. 1976—1985 käyvin hin-  
noin (mrd.mk)  
Katsaus rakennustoiminnan pääpiirteisiin  
Lauri Suomela  
Liikehuoneistojen vuokrasuhteet uudessa  
huoneenvuokralaisissa  
Pekka Arjasmaa  
Peruskorjausvaraus tulossa asuntoyhtiöille  
Mauri Marttila  
Rakennettu ympäristö vaikuttaa elä-  
määmme  
Olavi Syrjänen  
Vatro — 15.000 vuokra-asuntoa 15 vuoden  
aikana Hangosta Utsjoelle  
Sinikka Pönkänen  
Asuntomessut Jyväskylässä 1985  
Uusia rakennuskirjoja  
Vihervuosi 1985  
Vain 4 000 omakotiaravaa 1985  
Kansallisomaisuutemme rakennetaan työtä  
400 000 suomalaiselle  
Lainaa myös asuinympäristön poistami-  
seen  
Ennakkotietoja asuntohallituksen toimin-  
nasta vuonna 1984  
Vuosina 1984 ja 1983 myönnetty aravalai-  
nat (ennakkotiedot)  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuo-  
delta 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 asuntopoliittisia kysymyksiä  
Teuvo Ijäs

Asuntopäivien anti ei tuonut paljon uutta  
Rakentamisen keskittymisen vaikutukset  
Matti Sarnela  
Korjausrakentamisen tiellä useita esteitä  
A-P Miettinen  
Asuntolainoitettun uustuotannon kustan-  
nukset ja niiden valvonta  
Jouko Kemppinen  
Nuorison asumistavoitteet mahdollisuuk-  
sien rajaamina  
Jorma Holopainen  
Rakentamisen vuoteen 1986  
Lauri Tarasti  
Rakentamisen vuoden tilaisuuksia  
Rakentamisen vuoden 1986 viesti  
Rakentaminen 2000-raportti: Kasvun pai-  
nopiste korjauspuolella  
Asuntomessut ja elinkeinonäyttely Imatral-  
la 18.7.—17.8.1986  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuo-  
delta 1985  
Tilastoja

## 87

Elinolojen kohentaminen 70 vuotta  
Raimo Markkanen  
Katsaus Suomen Asuntoliitto r.y:n toimin-  
taan vuonna 1986  
Tapio Koivula  
Suomen asuntopoliitikka ennen sotia  
Aarno Strömmer  
Suomen asuntopoliitikka 1940- ja 1950-  
lukuilla  
Erkki Nikkanen  
Aktiivisen asuntopoliitiikan vuosikymmenet  
Teuvo Ijäs  
En folkhögrelse bakom bostadsbyggandet  
Levi Ulfvens  
Asuntotoimen keskeisimmät lait ja niiden  
pääasiallinen sisältö  
Jaana-Maarit Huuhka  
Asuntohallituksen perustamisesta 20 vuot-  
ta  
Auto, alko ja asunto  
Matti Tausti  
Vanhimmat rakennusyritykset ovat itse-  
näisyytemme ikäisiä  
Raimo Markkanen  
Tähdenvälejä vuosisadan varrelta  
Raimo Markkanen

Asunto-olojen kehittämisohjelma vv.  
1987—1991  
Martti Lujanen  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuo-  
delta 1986  
Asuntopäivillä  
Aloitettujen arava-asuntojen määrä 1986

## 88

Missä asuntopoliitiikan uudistukset  
Raimo Markkanen  
Katsaus Suomen Asuntoliitto r.y:n toimin-  
taan vuonna 1987  
Tapio Koivula  
Asuntojen rahoitusnäkymät  
Lauri Suomela  
Helsingin seudun rakennusmaakysymys  
Kalevi Sassi  
Asumisen suosituimmuusasemaa parannet-  
tava  
C.G. Fogelberg

Miten aravatuotannon rakennuskustannuk-  
set kuriin?  
Jouko Kemppinen  
Rakennusalan rakennemuutos  
Erkki Nikkanen  
Rt-tietojärjestelmä  
Esko Lehti  
Rakennusalan muutoksia Ruotsissa  
Raimo Markkanen  
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuo-  
delta 1987  
Ennakkotietoja asuntohallituksen toimin-  
nasta vuonna 1987  
Omaksilunastettavat vuokra-asunnot —  
vaihtoehto yritysten työsuhdeasunnoille  
Katsaus Pikku-Huopalahti-projektiin  
Ruoholahti  
Saadaanko Meri-Rastilan asuntoalue ra-  
kenteille tänä vuonna