

# asumistaso 90

asuntoasiain vuosikirja



SUOMEN ASUNTOLIITTO  
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

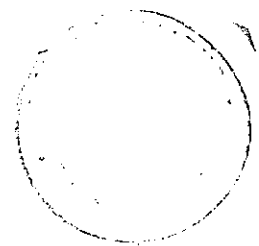
S  
S00

S  
S00



22543

**asumistaso 90**



**ASUMISTASO 1990 — VUOSIKIRJAA  
VOI TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

puh. 90-1488 8401/Asta Järvenpää

**MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA**

Kannen piirros Jouko Innanen

Toimituskunta:  
Matti Sarnela  
Teuvo Ijäs  
Sinikka Pönkänen  
Mauno Koskinen, päätoimittaja

ISSN 0785-2169

Mäntän Kirjapaino Oy — Mänttä 1990

**asumistaso 90  
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:	Varatuomari Matti Sarnela
Varapuheenjohtaja:	Ylijohtaja Teuvo Ijäs
Muut jäsenet:	Apulaiskaupunginjohtaja Erkki Heinonen
	Toimitusjohtaja Pentti Järvinen
	Toimitusjohtaja Esko Komonen
	Toimitusjohtaja Heikki Pakari
	Toimistopäällikkö Pentti Pantzar
	Toimitusjohtaja Risto Piepponen
	Varatuomari Kalevi Sassi
	Johtaja Staffan Slotte

**Suomen Asuntoliitto r.y.**

Sihteerit: Arja Järvenpää  
Käyntiosoite: c/o Asuntohallitus  
Asemapäällikönkatu 14  
Postiosoite: PL 100  
00520 Helsinki  
Puhelin: 90-1488 8401

## Vuosikirja -90 sisältö

Rakennusalan ja valtiovallan vuoropuhelu ollut hedelmätöntä 1980-luvulla . . . . .	7
Mauno Koskinen	
Suomen Asuntoliitto r.y. 1989 . . . . .	11
Matti Sarnela	
Nuoren aktiiviväestön asuntokriisi . . . . .	15
Jukka Peltola	
Tulevaisuuden ennusmerkit . . . . .	23
Aulis Lähde	
Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset ja mahdollisuudet . . . . .	27
Helena Viiala	
Asumiseen liittyvät tarpeet ja asuntojen tarjonta — kohtaavatko nämä? . . . . .	35
Ulla Autio	
Yhteistoimintarakentamisesta . . . . .	41
Teuvo Ijäs	
Aluerakentamista ja liikeinvestointeja tarvitaan . . . . .	45
Matti Väisänen	
Asuntotoimen organisointi 1990-luvulle . . . . .	51
Hannu Jünkkari	
Asuntohallinnon delegointi kuntanäkökulmasta . . . . .	55
Matti Nyberg	
Koerakentamisen tarpeet ja ongelmat . . . . .	58
Jouko Kuusela	
Kuopion kehittämisprojektit . . . . .	61
Olli Lehtovuori	
Asuntohallituksen periaatepäätökset . . . . .	66
Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1989 . . . . .	68

## Ilmoittajat

Helsingin Sato Oy	Sato-arkkitehdit Oy
Helsingin Säästöpankki	Suomen Asuntomessut Osuuskunta
Keski-Suomen Sato Oy	Suomen Hypoteekkiyhdistys
Keskus-Sato Oy — Sato-yhtiöt	Suomen Kiinteistöliitto r.y.
OKO-Osuuspankit	Suomen Yhdyspankki Oy
Otto Wuorio Oy	Säästöpankkien
Pohjanmaan Sato Oy	Keskus-Osake-Pankki
Polar-rakennusosakeyhtiö	Valtakunnallinen
PSP-Kuntapankki Oy	vuokratalo-osuuskunta VVO
Rakennus-Ruola Oy	Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus
Salpa Oy	Oy Vatro



## Kilpailukykyisiä asuntolainoja

- omakotitalojen rakentajille ja kunnostajille
- talopakettien ja asunto-osakkeiden ostajille
- vapaa-ajan asuntojen ostajille
- korjauksiin taloyhtiöille
- öljylämmityslaitteiden hankintaan ja uusintaan

## Lainaa kannattaa kysyä

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



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS  
Yrjönkatu 9, postiosoite: PL 509, 00101 Helsinki  
Puh. (90) 647 401

130 vuotta asuntotuotannon rahoitusta

## Rakennusalan ja valtiovallan vuoropuhelu ollut hedelmätöntä 1980-luvulla

Elinkeinoelämän kannalta tarkasteltuna Suomen taloudellinen kehitys on ollut 1980-luvun ajan edullinen ja dynaaminen. Suomen rakennusteollisuus on kuitenkin kärsinyt koko vuosikymmenen ajan ongelmista, joita ovat aiheuttaneet monet, usein äkilliset ja nopeasti vaikuttavat toimintaympäristön muutokset.

Näitä ovat olleet:

- Aravalainoituksen, merkittävimmin omistusasuntojen lainoituksen jyrkkä supistaminen 1970-luvun lopulta alkaen.
- Investointivero 3.11.1980—31.8.1981, pääkaupunkiseudulla 28.2.1982 saakka.  
Tarpeeseen perustuneen kysynnän patoamisen seurauksena myymälä- ja toimistorakennusten aloitukset olivat vuonna 1982 noin 2,5 kertaiset edelliseen vuoteen verrattuna.
- Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden reaalin ja myöhemmin lisäksi markkamääräinen murentaminen sekä samalla asuntosääntämömotivaation romahduttaminen vuodesta 1981 lähtien.
- Aravalainoitteisen tuotannon hintatason väliaikainen kiristäminen vuosina 1985 ja 1986.  
Rakentamisen panoshinnat nousivat tuolloin edellisy vuosien rajun, alihinnoitteluun ja tappioihin joh-

taneen hintakilpailun jälkeen oikealle tasolle.

- Kaavoituksen, kuntien maanhankinnan ja asuntojen uustuotannon ohjaaminen tasaisen alenevasti 25 000 — 30 000 asunnon vuosituotantoon 1990-luvulla vuodesta 1986 alkaen.  
Valtiovallan omien asunnontarveennusteiden laadinnassa ei piitattu niistä viesteistä, joita oli helposti luettavissa jokaisesta kotitalouksien piirissä tehdystä asumistaso- ja asunnontarveselvityksestä.  
Jotta olisimme olleet vuonna 1985 asumisväljyydessä Ruotsin ja Norjan kanssa samalla tasolla, Suomessa olisi pitänyt olla noin 11 m<sup>2</sup> asumistilaa enempi asukasta kohden. Tuo ero merkitsee 55 miljoonan asuntoneliömetrin vajausta, mikä vastaa 550 000:tta 100 m<sup>2</sup>:n asuntoa. Kuntien asemakaava- ja maanhankintapolitiikka sekä rakentamisresurssien pitkän tähtäyksen suunnittelu ohjattiin täysin väärälle tolalle.
- Asuntoluottojen vapauttaminen säännöstelystä — ilman pienintäkään, saati riittävää varoitusaikaa — syksyllä 1987.  
Säännöstelyn purkaminen tapahtui hetkellä, jolloin asuntojen uustuotannon aloitukset ja asuntotarjonta olivat alimmillaan yli 20 vuoteen.

Koko 1980-luvun ajan nopeasti kohonnutta kotitalouksien ostovoimaa suuntautui uuden tilanteen myötä merkittävästi asuntomarkkinoille.

Sikasyklistä voidaan puhua asuntomarkkinoilla ymmärrykseni mukaan vain ennakoimattoman kysyntätilanteen vallitessa.

Toisaalta asunnontarve ei edes purkaannu kysynnäksi, elleivät mm. hinnat, luottojen saatavuus sekä korkotaso ole asunnontarvitsijoiden mahdollisuuksien, maksuhan ja -kyvyn määrittelyssä rajoissa. Nämä tosiasiat korostavat kohtuuhintaisen ja markkinarahaa edullisemmin rahoitetun tuotannon merkitystä asuntomarkkinoiden pysyvänä suhdannetasajana.

— **Julkisen rakentamisen lisääminen vuonna 1987 määrältään noin yhdellä kolmasosalla suuremmaksi kuin vuonna 1986.**

— **Pääkaupunkiseudun investointivero syksystä 1987 ja valtakunnallinen rakennusvero syksystä 1989.**

Näillä toimenpiteillä on ilmoitettu vapautettavan alan kapasiteettia asuntotuotantoon sen kustannustason hillitsemiseksi ja määrän lisäämiseksi.

Valtiovalta ei ole kuitenkaan osoittanut samanaikaisesti budjetti- tai asuntorahastolle myönnettyin valtuuksin kustannuspohjaisesti hinnoitellun asuntotuotannon nopeaan lisäämiseen tarvittavia määrärahoja. Päinvastoin esim. vapaaehtoisten vuokratulojen korkotukilainoitus on tarkoitus lopettaa.

— **Korkotason nosto syksyllä 1989**

Korkotason nojalla haluttiin rajoittaa asuntojen kysyntää ja tuotantoa vaihtotasevajeen kasvun hillitsemiseksi.

Uusien asuntoluottojen korkotaso oli syksyllä 1989 viitekorkosi-

donnaisuudesta riippuen 15—17 %. Vain ASP-järjestelmän uusien luottojen korko oli enää sidottu peruskorkoon — ja vain toistaiseksi?

Rakennusvero ja korkotason nosto ovat periaatteellisessa ristiriidassa keskenään. Edellisellä on haluttu lisätä asuntotuotantoa, jälkimmäisellä taas rajoittaa sitä.

Asunnontarvitsijoiden leimaaminen kulutushyönteiksi ja heidän rankaiseminen korkotason nostolla on ollut erittäin ikävä ilmiö.

Oma asunto on edelleenkin kotitalouksien tärkein perusinvestointi. Kotitaloudet hoitavat itse sen tehtävän mihin valtiovalta ei kykene. Eikä mikään muu kohota kotitalouksien säästämisastetta niin voimakkaasti kuin asuntolainojen ja niiden korkojen maksu.

Ulkomaanluotoilla ei ole osoitetta asuntotuotantoon. Ja vaikka olisikin, niin jälkikäteissästäminen kattaa myöhemmin nyt syntyneen vajauksen. Asuntotuotanto ei ole pääomia hävittävää kulutusjuhlaa.

Rakennusala ei ole myöskään vapauttanut ulkomaanluottomarkkinoita tai edes luonut sen puitteita.

— **Maapolitiikka**

Ns. Maapaketista on tehty valtiotaholla asuntotuotannon viisasten kivi ja avain sen kaikkien ongelmien ratkaisuun. Hyvä maapolitiikka on pelkästään merkittävä osatekijä. Mitkään tilapäiset verosäännökset eivät kuitenkaan tuo siihen pysyvää ratkaisua. Tuottajan näkökulmasta katsoen nyt vallitsee maapoliittinen epävarmuuden aika.

Painoarvoltaan metsä- tai metalliteollisuuteen verrattava rakennusala ei ole päässyt — osittain omasta hajanaisuudestaan johtuen — hedelmälliseen vuoropuheluun valtiotahon kanssa.

Koko rakennusala on kärsinyt tästä syystä epäluuloista ja huhuista sekä

saanut eräänlaisen yleisen syntipukin leiman.

Rakentamisella ei ole itseisarvoa vaan se perustuu yksinomaan kysyntään.

Valtiovalta on reagoinut rakennuskysynnän kasvuun niukkuutta lisäävällä politiikalla. Tämä näyttää rakennusalan näkökulmasta vastaavalta kuin nälänhädän torjuminen ruuan tarjontaa vähentämällä.

Toivottavasti edes huippukorkojen aiheuttamat ja toivottavasti vain muutama tuhat jäävät kotitalouksien konkurssit vihdoin herättävät asi-

allisen vuoropuhelun rakennusalan todellisten ammattilaisten ja valtiotahon välillä.

1980-luvun kurja toimintaympäristö on ollut myös asuntorakennuttajien, rakennusliikkeiden ja alan teollisuuden pitkäjänteisen kehittämisen ja kilpailuedellytysten luonnin esteenä.

28.12.1989

Mauno Koskinen

# 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 1990 korko on 4,5 % (alustava tieto)

Kysy lisää PSP-Kuntapankista tai Postipankin konttorista



**PSP-Kuntapankki Oy**

Puhelin 90-164 4359

## Suomen Asuntoliitto r.y. 1989

Matti Sarnela  
Suomen Asuntoliitto ry  
hallituksen puheenjohtaja

Rakennusala ja asuntotuottajia syytetään jatkuvasti "ylikuumenemisestä" — korkeiden hintojen väitetään olevan milloin kartellien milloin monopolistuneen rakennusaineteollisuuden syytä. Tosiasia on kuitenkin, että ei rakennusala itse "ylikuumenenna" tilannetta — ei toimistoja rakenneta omaan käyttöön tai tyhjäksi — joku on aina tilaajana — samoin asunnot tehdään ostajille — vuokralaisille. Jos ylikuumenemisestä on, johtuu se ulkopuolisista paineista — tilaajia, ostajia vielä löytyy.

Rakentaminen ja rakennusala on palvelutoimintaa, joka toimii liike-elämän ehdoilla ja elää sen suhdanteiden mukaan eli "ylikuumeneminen", jos sitä on, johtuu siitä, että muu talouselämä käy täysillä kierroksilla — ala itse ei synnytä kierroksia, koska tuotteille — rakennuksille — on löydettävä ostaja/maksaja alan ulkopuolelta.

Valtiovalta on investointivero- ym. päätöksillä ohjannut rakentamisen painopistettä asuntorakentamisen suuntaan. Näiden toimenpiteiden vaikutus ei vielä ole merkittävästi näkyvissä. Joka tapauksessa on itsestään selvää, ettei asuntotuotannon määrä nykyisestä n. 60.000 asunnon vuosituotannosta voi kasvaa. Näin ollen rajoituksilla muussa tuotannossa ei asuntojen vuosittaisesta määrää voida lisätä — ainoastaan alueelliset painotukset muuttuvat. Asuntojen hintaruletti on jo yleisesti

todettu johtuneen rahamarkkinoiden vapautumisesta — ei niinkään alasta itsestään tai jostain määrittelemättömästä "ylikuumenemisestä".

Asuntorahasto aloittaa toimintansa tulevan vuoden alussa — hyvänä asiana on pidettävä sitä, että myös omistus-asunnot tulevat asuntorahaston toimintapiiriin.

Suomen Asuntoliitto ry on osallistunut asuntopoliittiseen keskusteluun ja pyrkinyt omalta osaltaan vaikuttamaan tehtäviin päätöksiin. Mm. jo alkuvuonna liitto julkilausumallaan, joka saatettiin päättäjienkin tietoon, toi esiin huolestumisensa todellisten väliinputoajien eli niiden asunnonostajien asemasta, jotka eivät mahdu toisaalta aravan tulorajoihin ja eivät toisaalta kykene täysin vapaarahoitteisen asunnon ostoon — heidän asemansa asuntomarkkinoilla on edelleen lähes kestämätön.

Valtakunnallinen asuntopäivä järjestettiin perinteiseen tapaan 7.2.1989 Finlandia-talolla yhdessä ARY:n ja Asuntomessujen kanssa. Ensimmäistä kertaa oli järjestäjänä myös Asuntohallitus. Asuntopäivien aiheena oli "Asuntojen hinnanmuodostus — mikä siinä maksaa". Osanotto asuntopäiviin oli varsin runsas.

Keskustelutilaisuuksia järjestettiin kolme. Vuosikokouksen yhteydessä keskusteltiin asuntorahastosta, 19.9.

järjestettiin keskustelutilaisuus Asuntohallituksen uusissa toimitiloissa aiheesta "Budjetti ja pääkaupunkiseudun kehittämisspaketti". Alustajana toimi tekn.lis. Matti Väisänen Helsingin kaupungilta. Joulukuun 19. päivänä Asuntoliitto tarjosi "asuntopoliittisen joulupuuron", jolloin puuron syönnin ohella keskusteltiin alustusten pohjalta osuuskunta- ja asumisoikeusasumisesta. Alustajina toimivat toimitusjohtaja Pentti Järvinen VATRO ja toimitus-

johtaja Ben Grass VVO.

Asuntoliiton hallitus tutustui Tampereen kaupungin vieraana 7.11. Tampereen asuntomessuilla esiteltäviin Lappiniemen saneeraus- ja kehityskoh- teeseen sekä Tampere-talon rakennus- työmaahan.

Asuntoasiat ovat tässä maassa kes- topuheenaihe — siihen keskusteluun tulee Suomen Asuntoliitto ry jatkossa- kin sekä aloittein että eri tilaisuuksin osallistumaan.

# LAINAA SAA!



**Vaikka et vielä olisikaan  
SYP:n asiakas.**

MAHDOLLISUUKSIEN AVAAJA



**YHDYSPANKKI**



# Asuntolaina. Toiveesi toteuttajaksi.



**SÄÄSTÖPANKKI**  
*Sinun asiasi on tärkeä asia.*

## Nuoren aktiiviväestön asuntokriisi

Toimitusjohtaja Jukka Peltola  
Keskus-Sato Oy

### Mikä kriisi?

Vuosi 1989 on takana. Siitä piti tulla suurten asuntouudistusten vuosi. Näin ei kuitenkaan käynyt. Uusien asuntolainojen korot ovat 16 prosentin tuntumassa. Vapaarahoitteisten asuntojen hinnat kaksinkertaistuivat kolmessa vuodessa. Ensiasunnonhankkijan asumiskustannukset ovat (ilman lainojen lyhennyksiä) nyt 140 mk/m<sup>2</sup>/kk, kun ne olivat kolme vuotta sitten 60 mk/m<sup>2</sup>/kk. Korko- tai asuntovähennysten huojentava vaikutus voi olla parhaimmillaankin pienessä asunnossa 20 markkaa kuussa neliötä kohden. Kolme vuotta sitten huojennus oli suurempi.

Lopputulokset on selvä. Asuntokauppa on lähes pysähtynyt. Sadattuhannet nuoret tai nuoret lapsiperheet lykkäävät haaveet paremmasta asumisesta. Asuntokauppoja puretaan, kun rahoitusta on mahdoton hoitaa. Asumista soero Pohjoismaihin ja Länsi-Eurooppaan verrattuna kasvaa. Vähintään 10 000 asutokuntaa kamppailee myös 2 asunnon loukussa. Vanhasta ei pääse eroon, mutta uuteen on jo muutettu.

### Ketä se koskee?

Tämä kriisi koskettaa väestökeskuksissa asuvan nuoren aikuisväestön sitä enemmistöä,

- joka asuu nyt lapset huomioon ottaen liian pienessä vuokra- tai omistusasunnossa
- jolla ei ole perittyä tai muuta omaisuutta, joka voitaisiin vaihtaa asunnoksi ja
- joka tulorajojen ja vähäisen tarjonnan vuoksi ei voi saada tilavaa vuokra-asuntoa.

Nämä nuoret ovat parhaiten koulutettu, kielitaitoisin ja dynaamisin osa väestöstämme. Heidän varassaan on monien toimialojen kilpailukyky tulevaisuudessa. Ja yhteiskunnan palvelujen toimivuus. Suomella ei voi olla varaa suhtautua heidän asumiseensa välinpitämättömästi. Entä lapset ja perheiden hyvinvointi laajemmin? Työvoimapula koskee nyt ammatillisesti päteviä ja se laajenee tulevaisuudessa. Pula kärjistyy, jos nuoret löytävät paremmat olot ulkomailta. Suomi on hyvä maa nuorten asunto-oloja lukuun ottamatta.

### Miten tähän on tultu?

Nykyinen kriisi on tulosta pitkän aikavälin johdonmukaisesti asumiskustannuksia kohottavista trendeistä. Kriisin tulehdutti äkillinen asuntojen kysynnän kasvu v. 1987—1988 eli hetkellä, jolloin uusien asuntojen rakentaminen

oli alhaisimmillaan 20 vuoteen. Asuntokaupan rahoituksen sääntely purettiin tuntematta patoutuneen asutoksynnän suuruutta. Suomen Pankin makroekonometria ei kata asuntoasioiden todellista mikrotaloutta vieläkään. Puheet kotitalouksien säästämisen romahtamisesta ovat onttoja. Miksi kotitaloudet säästäisivät, kun korkovähennyksiä vaaditaan purettavaksi ja tavoiteltu asunto sen takia liukuu yhä kauemmaksi?

Pitkän aikavälin asumiskustannuksia kohottavat trendit ovat nopeasti lueteltu. Asuntoluottojen korkokanta on reaalisesti hiljalleen kasvanut jo 15 vuotta, voimakkaimmin aravalainojen korot. Terveen makroekonominen trendin kääntöpuoli tässäkin on asumiskustannukset. Asuntolainoitettujen kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen ja omistusasuntojen rakentaminen on alentunut johdonmukaisesti viimeiset 15 vuotta. Korkovähennysten ja ASP-etuojen asumiskustannuksia alentava vaikutus on rapistunut niinkään. 80-luvun nuoret eivät ole päässeet asumiin kiinni läheskään niin hyvin kuin 70-luvun nuoret. Halu parempaan ei kuitenkaan ole laantunut. Kysyntä patoutui. Pitkäaikaisten asuntoluottojen saatavuuden paraneminen v. 1987 purki osan, mutta ilo jäi lyhytaikaiseksi tarjonnan myöhästymisen takia. Tilanteen tervehdyttäminen vie usean vuoden ajan.

#### Onko parempaa odotettavissa?

Käytettyjen asuntojen markkinahinnat ovat tällä hetkellä alenemassa. Se tuo helpotusta nuorelle väestölle. Markkinavoimat ja kansantalouden dynamiikka alentaa korkotasonkin aikanaan. Mutta on ilmeistä, että tuleva tasapainotila on kohderyhmämme kannalta kuitenkin liian raskas, vaikeampi kuin viisi vuotta sitten. Ylikuumene-

minen jätti pitkäksi aikaa jälkensä vanhojen asuntojen arvoihin, tonttihintoihin ja osin myös rakennuskustannuksiin.

Asuntopolitiikan alalla lupaukset eivät ole täyttyneet. Asuntorahasto ei sinänsä auta mitään. Ei myöskään asuntovähennys. ASP-edut rapistuvat edelleen. Vuokra-asuntotuotannon 2,000 asunnon lisäys on valopilkku, jonka hohdetta himmentää omistusasuntolainoituksen supistuminen. Todelliset uudistukset ovat lykkääntymässä, sotkuissa valmistelussa. Vuokrasäännöstellyn purkaminen on sekin melko tehoton keino nuoria ajatellen. Suomessa on ja on ollut kansainvälisesti katsoen pieni asuntobudjetti ja siksi huono asumistaso.

#### Kohti nuoren aktiiviväestön parempaa asumista

Keinot asumiskynnyksen alentamiseksi ovat olemassa, toistuvasti esitelty. Realistista on kuitenkin punnita keinoja toisaalta niiden tehokkuuden näkökulmasta, toisaalta valtion asumisbudjetin näkökulmasta. Yhteiskunnan tuki on niukka voimavara; sen käytöltä on lupa vaatia tehoa.

Nopea ja tehokas apu nuoria lapsiperheitä ajatellen on korkojen verovähennysoikeuden ja asuntovähennyksen jyrkkä porrastus perheen koon ja iän mukaan, esimerkiksi nuorilla perheillä 12.000 markkaa/henkilö. Se tulisi markkinoida pysyvänä, jolloin asuntosäästämiseksi syntyisi uusi motivaatiopohja. Valtiontaloudellisesti uudistus on pieni, se kohdistaisi tuen nykyistä paremmin. Kulutusluottokorkojen vähennysoikeus voidaan myös poistaa.

Toinen nopeasti vaikuttava keino on aravaosakelainoituksen palauttaminen takaisin vuotuiselle 6 000 — 7 000 asunnon tasolle. Valtion tuki kohdistuu

vain 25—35 %:iin asunnon hinnasta, verrattuna 90 %:iin asuntolainoissa tai korkotuessa vuokra-asunnoille. Yhdesää kustannuksia säästävän asuntorakennuttamismenettelyn kanssa se johtaa kohtuullisiin asumiskustannuksiin. Hintavalvottujen asuntojen rakentaminen ilman valtion tukea on parannus sekin (HITAS-asunnot), mutta nuoren aktiiviväestön kannalta asumiskustannukset jäävät silti usein liian korkeiksi.

Vuokrasäännöstellyn nopea lieventäminen on myös tehokas keino, jos sen rinnalle rakennetaan keskituloisiin nuoriin saakka ulottuva vuokrien alentamistuki. Valtiontaloudellisesti tie on raskas pitkän päälle. Tehokkaampaa on aktivoida asuntosäästämistä ja omaoimista asuntoasioiden järjestämistä.

Viime aikoina on virinnyt keskustelu kolmesta uudesta mallista; asumisoikeusasunnot, osuuskunta-asunnot ja korkotukivuokra-asunnot. Näistä jälkimmäisiä on tosin rakennettu jo kahden vuoden ajan. Kohderyhmämme asumiskustannusten kannalta mallit ovat hyviä. Asumisyhteisöinä ne voivat myös olla aravavuokra-asuntoja parempia. Ongelmana kaikissa malleissa on suuri valtion budjettirasitus, sillä ne perustuvat 80—95 prosentin valtion asuntolainaan tai vastaavaan korkotukeen. Ei ole realistista ajatella, että näiden asuntojen tarjonta nopeasti voisi kasvaa. Ne korvaavat ehkä osan aravavuokra-asuntojen rakentamisesta.

Parempi ratkaisu sen sijaan olisi uusi työsuhteeseen perustuva vuokra-asuntomalli, jossa

- asunnot rakennutetaan hintavalvottuina kuntien luovuttamille edullisille tonteille
- asunnot omistaisi esim. vakuutusyhtiöt
- työnantajat tai henkilöstörahasot tukisivat hanketta halpakorkoisella taloyhtiölainalla
- valtion korkotuki kohdistuisi noin

30 %:iin asunnon hinnasta.

Yo. keinoin voidaan löytää ratkaisu, joka täyttää yhtä aikaa kaksi vaatimusta. Vuokra-asunto on sijoituksena riittävän mielenkiintoinen ja asumiskustannuksiltaan kohderyhmällemme kohtuullinen. Eikä se rasita valtiontaloutta liikaa.

#### Tahtoa ja pitkäjänteisyyttä tarvitaan

Keinovalikoima on siis laaja. Niistä tulisi valita johdonmukainen paketti, jota pitkäjänteisesti toteutetaan esimerkiksi seuraavat 15 vuotta. Lyhytjänteinen suhdanteisiin takertuminen joutaa jo romukoppaan. Nuoren aktiiviväestön asumisen eteen kannattaa työskennellä. Muutoin on vaarana, että kansainvälisen kilpailukyvyyn kannalta tärkein henkinen voimavaramme ei pysy Suomessa suomalaisten hyvinvointia rakentamassa. Yhden tai kahden miljardin lisä asumistukijärjestelmiin on itse asiassa hyvä investointi 2000-luvulle.

#### Asumisväljyyden keskimääräinen kehitys

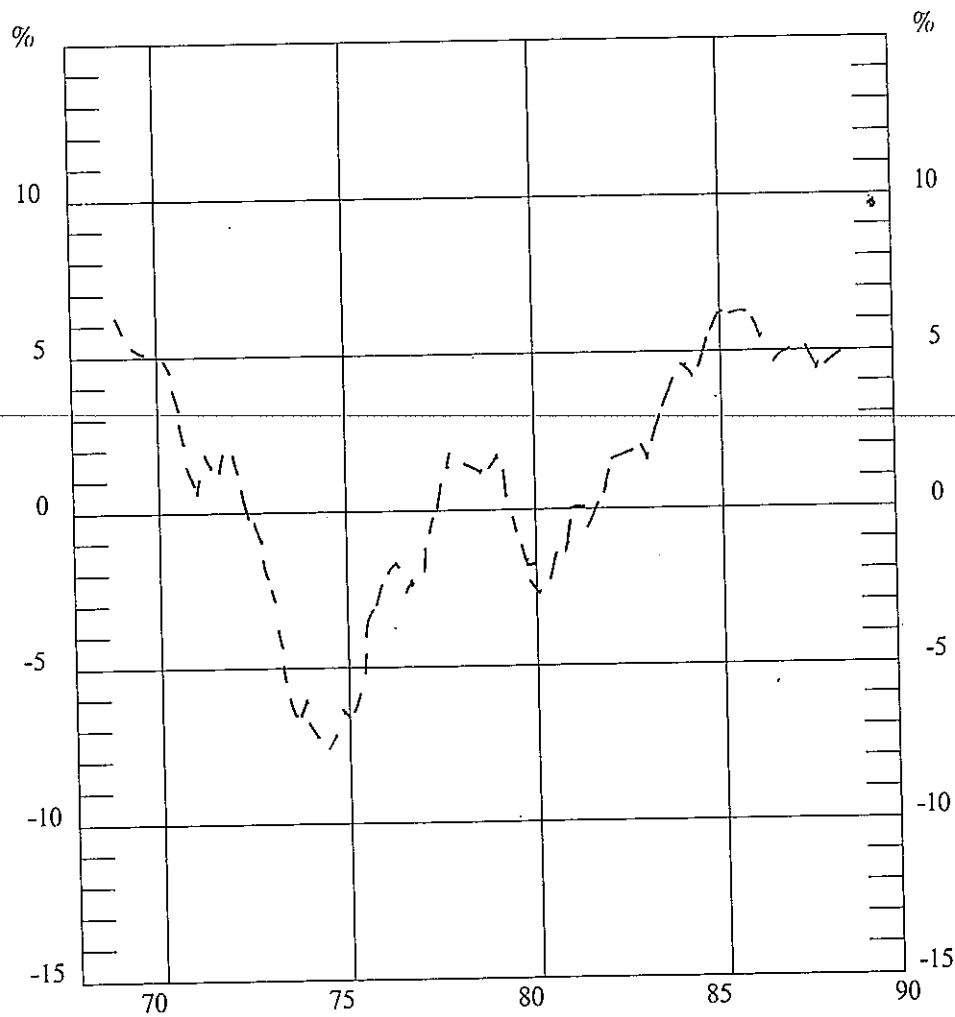
Vuosi	Henkilöä/huone keittiö huoneeksi lukien		
	Suomi	Ruotsi	Norja
1960	1,31	0,83	0,77
1970	1,00	0,68	0,67
1980	0,78	0,55	0,70*)
1985	0,72	0,52	0,56
1986	0,71		
1987	0,69		

\*) keittiötä ei ole laskettu huoneeksi

#### HUOM!

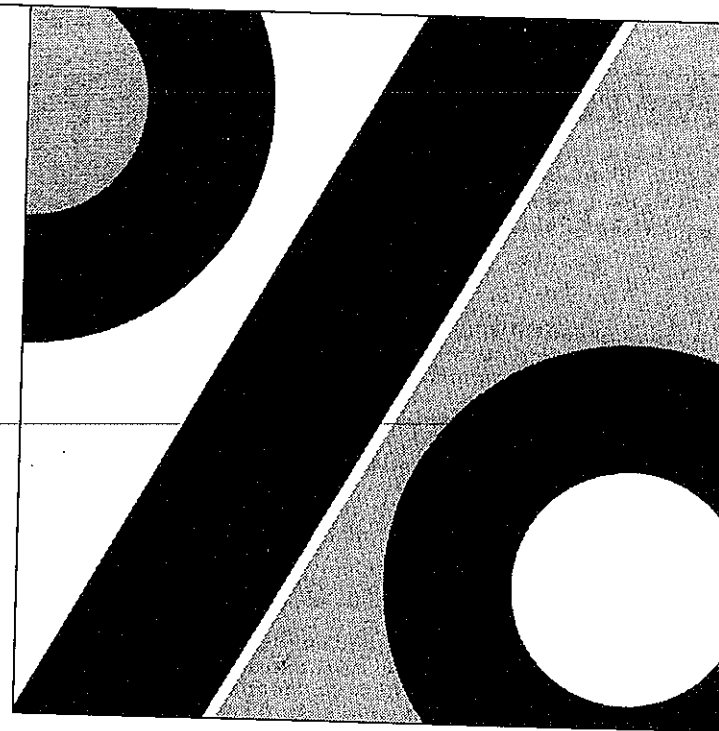
Huonekoko Suomessa on selvästi pienempi kuin Ruotsissa ja Norjassa.

Pankkien antolainauksen reaalin keskikorko



ASP-säästäjiä lukuun ottamatta ei loka-marraskuussa -89 ole enää myönnetty peruskorkosidonnaisia asuntoluottoja. Käytössä ovat kolmen ja viiden vuoden viitekorot, jotka merkitsevät tällä hetkellä (marraskuu -89) noin 15—17 %:n vuotuista korkoa. Reaalikorko on tällöin keskimäärin 8—10 %.

Lähde: Suomen Pankkiyhdistys



## PITKÄÄ RAHAA YRITYKSILLE JA YHTEISÖILLE

Pitkäaikaisten investointiluottojen merkitys yritysten ja kuntien rahoituksessa on erittäin merkittävä huolimatta lyhyen rahan markkinoiden voimakkaasta kehityksestä.

OKO-Investointipankki (OIP) on erikoistunut pitkäaikaisiin, jopa 30 vuoden yritys- ja yhteisöluottoihin. Luoton hakeminen käy vaivattomasti. Käytännön toimet hoitaa osuuspankki tai OKO.



**OSUUSPANKIT**  
**OKO-INVESTOINTIPANKKI**

## AMMATTI- RAKENNUTTAJAT PALVELUKSESSASI



Ammattirakennuttaja huolehtii tilaajan toimeksiannosta ja vastaa tilojen ostajille

- rakennusmaan jalostamisesta rakennuskelpoiseksi,
- aluc- ja rakennussuunnittelusta sekä, mikä tärkeintä, sen kustannusohjauksesta,
- rahoituksen järjestämisestä
- rakennustöiden kilpailuttamisesta ja toteuttajien valinnasta,
- hankkeen hallinnollisista tehtävistä,
- rakennustöiden valvonnasta,
- tilojen markkinoinnista,
- sekä projektin taloudellisesta riskistä.

Ammattirakennuttaja eroaa

- rakennuttajakonsultista siinä, että se voi kantaa myös hankkeeseen sisältyvät taloudelliset riskit tilaajan puolesta,
- rakennusliikkeestä siten, että ammattirakennuttaja kilpailuttaa rakennustyöt ja etsii myös näin taloudellisimman toteuttamisratkaisun ja
- tilaajarakennuttajasta siinä, että ammattirakennuttaja rakennuttaa yleensä toisen osapuolen eikä omaan omistukseen.

Ammattirakennuttajan ja rakentajan tehtäväjaossa on kyse työnjaosta ja yhä lisääntyvästä erikoistumisesta — ei päällekkäisorganisaatioista.

Rakennuttaja on rakentamisprosessin koordinoija.

Suomen suurin ammattimainen asuntorakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet vuoden 1989 loppuun mennessä yli 100 000 asuntoa.

Liike-, toimisto-, teollisuus- ja palvelutilojen rakennuttaja

SATO-yhtiöt ovat rakennuttaneet asuntojen ohella satojatuhansia neliötä erilaisia liike- ja palvelukeskuksia sekä liike- ja toimistorakennuksia, lastentarhoja, paloasemia, oppilaitoksia, seurakuntakeskuksen, pienteollisuustiloja, palvelutiloja ja nuorisokeskuksia sekä harjoittaneet rakennusvientä.

# KESKUS-SATO OY SATO-YHTIÖT



## PALVELEVAT SATO-YHTIÖT

### KESKUS-SATO OY

Malminkaari-5  
PL 157  
00701 HELSINKI  
Puhelin (90) 35 191  
Telefax (90) 351 9300  
Telex 124 228

### HELSINGIN SATO OY

Malminkaari 5  
PL 157  
00701 HELSINKI  
Puhelin (90) 35 191  
Telefax (90) 351 9300  
Telex 124 228

Riihimäen Sato Oy  
c/o Helsingin Sato Oy  
HELSINKI

### ITÄ-SUOMEN SATO OY

Siltakatu 14 B, 3 krs  
80100 JOENSUU  
Puhelin (973) 126 777  
Telefax (973) 126 140

### KAAKKOIS-SUOMEN SATO OY

Raatiemiehenkatu 17 C  
53100 LAPPEENRANTA  
Puhelin (953) 52 270  
Telefax (953) 52 302

Kouvolan aluetuomisto  
Kauppalanenkatu 5 B  
PL 12  
45101 KOUVOLA  
Puhelin (951) 10 788

### KAINUUN SATO OY

Kauppakatu-28-A  
87100 KAJAANI  
Puhelin (986) 25 578,  
28 249  
Telefax (986) 25 578

### KESKI-SUOMEN SATO OY

Ailakinkatu 22  
40100 JYVÄSKYLÄ  
Puhelin (941) 212 511  
Telefax (941) 212 605

### LAHDEN SATO OY

Vesijärvenkatu 32 B  
PL 33  
15141 LAHTI  
Puhelin (918) 42 176  
Telefax (918) 522 774

### NOVACO OY

Malminkaari 5  
PL 157  
00701 HELSINKI  
Puhelin (90) 351 931  
Telefax (90) 351 9300  
Telex 124 228

### POHJANMAAN SATO OY

Puistopolku 10  
PL 140  
60101 SEINÄJOKI  
Puhelin (964) 143 133  
Telefax (964) 147 814

### POHJOIS-SUOMEN SATO OY

Uusikatu 58 B  
90100 OULU  
Puhelin (981) 223 277  
Telefax (981) 220 873

### Rovanlemen konttori

Valtakatu 4 C  
PL 8101  
96101 ROVANIEMI  
Puhelin (960) 17 684,  
311 115  
Telefax (960) 318 127

### Ylivieskan konttori

Rautatiekatu 15 T 6  
84100 YLIVIESKA  
Puhelin (983) 25 277

### PROJEKTIKONSULTIT OY

Hätuulenkujat 10 B  
02100 ESPOO  
Puhelin (90) 461 822  
Telefax (90) 462 566

### RAUMAN SATO OY

Syväraumankatu 27  
26100 RAUMA  
Puhelin (938) 227 885

### SATO-ARKKITEHDIT OY

Malminkaari 5  
PL 157  
00701 HELSINKI  
Puhelin (90) 35 191  
Telefax (90) 351 9300  
Telex 124 228

### SATO OY SATAKUNTA

Yrjönkatu 15  
28100 PORI  
Puhelin (939) 335 544  
Telefax (939) 326 698

### SATO-TASO OY

Maarinkatu 1  
20110 TURKU  
Puhelin (921) 320 133  
Telefax (921) 337 702

### Uudenkaupungin toimipiste

Pohjoistullinkatu 4  
23500 UUSIKAUPUNKI  
Puhelin (922) 12 235

### SAVON SATO OY

Vuorikatu 5  
70100 KUOPIO  
Puhelin (971) 124 444  
Telefax (971) 114 975

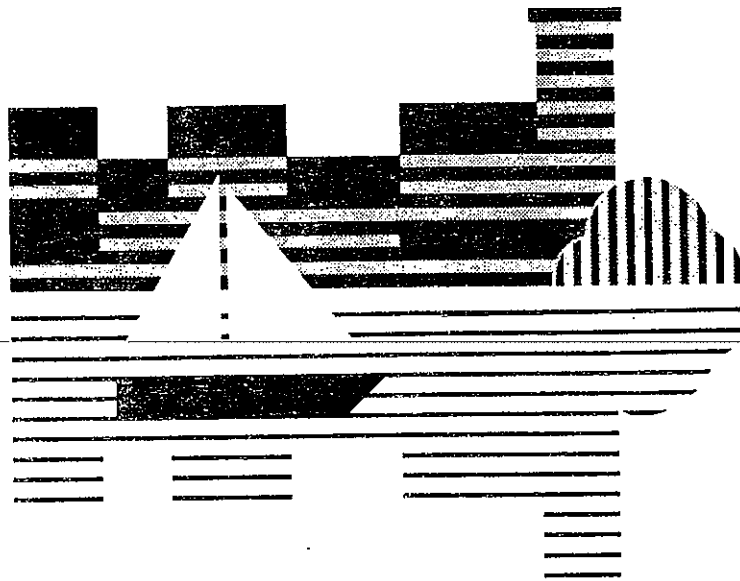
### Iisalmen toimisto

Savonkatu 17  
74100 IISALMI  
Puhelin (977) 26 779

### TAMPEREEN TASA OY

Satakunnankatu 28  
PL 5  
33211 TAMPERE  
Puhelin (931) 33 111  
Telefax (931) 225 365





# ASUNTOMESSUT TAMPEREELLA 13.7.-12.8.1990

**Järjestäjät:  
Suomen Asuntomessut,  
Tampereen kaupunki**

## Tulevaisuuden ennusmerkit

Ekonomi Aulis Lähde

On Itsenäisyyspäivän aamu 6.12.1989 ja lunta tuiskuttaa ja pakkastakin on nimeksi. Ajatus harhailee ja yht'äkkiä alan miettiä, millainen sää mahtaa olla muutaman viikon päästä jouluaaton-aattona, kun ajan autolla Vaasaa kohti. Muistelen aikaisempia joulun tienoon säitä ja joudun toteamaan, mikäli muistini vielä toimii, että epävakaisia ovat olleet. Toisaalta säiden ennustaminen muutaman päivän päähän on jopa asiantuntijoille vaikeaa, joten tuskin amatööriiltä voi odottaa mitään tässä suhteessa. Mutta turvallisesti pitää perheen kanssa päästä joulunviettoon.

**Turvattomuutta luovat ajan kuvat  
asuntorintamalla**

**Asuntomarkkinat "boomin"  
jälkeen**

Uusien asuntojen kauppa on loppunut täysin. Rakentajat ilmoittavat nykyisin myyntiluvut miinus-merkkisinä, sillä enemmän on kaupan peruutuksia kuin uusia kauppvoja.

Vanhoiden asuntojen hintataso on epävakaa (parempaa termiä ei löydy tähän tilanteeseen), sillä velkarahoitteisia ostajia ei ole ja muita ostajia on tällä hetkellä määrä, jolla ei ole edes tilastollista merkitystä. Tässä mielessä on ollut erittäin mielenkiintoista seurata esitettyjä arvioita asuntojen hinto-

jen laskusta. Jotkut ovat jopa esittäneet tarkkoja prosenttilukuja. Näin loistavat ennustajat, ja jos vielä nämä ennustukset toteutuvat tai vaikkapa ei, ovat ansainneet paikkansa kuolematomien kaivonkatsojen kymmenen parhaan listalla. Itse voin vain todeta, että näissä olosuhteissa hintojen pitää laskea, koska nykyisellä hintatasolla ei löydy ostajia.

**Korot vapautuneiden  
rahamarkkinoiden jälkeen**

Asuntoluottojen korkotaso on tällä hetkellä noin 15-17 %. Asuntoluotot on sidottu asp-luottoja lukuunottamatta Suomen Pankin julkaisemaan 3 tai 5 vuoden viitekorkoon. Peruskorkoon sidottuja asuntolainoja ei enää myönnetä pankeista. Tosin on todettava, että näillä koroilla ei paljon lainoja oteta pakkotilanteita lukuunottamatta.

**Asuntolainojen korko-  
vähennysoikeudet soutamisen  
ja huopaamisen jälkeen**

Taitaapa tavallinen asunnonhankkija olla turvattoman tietämätön siitä, mitkä ovat asuntolainojen korkovähennysoikeudet vuoden -90 verotuksessa ja kannattaako tulevaisuuden kannalta epävarmaa asuntovähennystä käyttää vai ei. Ilmeisesti korkovähennysoikeuksien suhteen on löytymässä asuntovallisten kannalta onnellinen ratkaisu.

jota asunnonhankkija voisi kommentoida siipyylläisen kalastajan sanoin: Pakkohan joskus sokean soutajankin on kotihaminaan löytää.

Tiedonkulun epäonnistumisen ja tiedon väärinymmärtämisen jälkeen

Ilmeisesti valtaosalla markkinahintaisen asuntolainan ottajilla on vielä sellainen väärä käsitys, että inflaatio hoitaa myös tämän tyyppiset lainat.

Kuinka moni 3 tai 5 vuoden viitekorkoon sidotun pitkäaikaisen lainan ottaja on ymmärtänyt, että lainan kokonaiskorko on nostohetkellä sovittu vain korkojakson ajaksi eli 3 tai 5 vuodeksi ja että korkojakson päätyttyä lainan kokonaiskorko määräytyy uudelleen siten, että kyseisen korkojakson päättymisajankohdan viitekorkoon lisätään lainaa nostettaessa sovittu pankin marginaali.

Asuntojen uustuotanto ennätysten jälkeen

Vapaaarahoitteisia uusia asuntokohteita aloitetaan hyvin harkiten jos ollenkaan. Asuntojen uustuotanto, lukuunottamatta vuokratalotuotantoa, tulee romahtamaan. Pelkällä vuokratalotuotannolla ei Suomen ruuhka-alueiden asunto-ongelmia ratkaista, joten saataisi olla tietyillä tahoilla nyt vihdoin uusien, oikeiden päätösten viimeinen hetki, mutta toivottavasti ei liian myöhäinen.

Asunnonvaihtoloukun jälkeen

Loukku merkitsee tässä yhteydessä kahden asunnon omistamista, koska entistä asuntoa ei ole onnistuttu myymään hinnalla, johon perheen kaikki kalkyylit asunnonvaihdon rahoituksesta perustuivat. Tällainen kohtalo riepottelee asiantuntijoiden arvioiden mu-

kaan noin 10 000 perhettä. Kuinka moni heistä joutuu jopa konkurssitilanteeseen, on vain arvailujen varassa.

Syyt, joiden takia perheet ovat tähän tilanteeseen joutuneet, ovat asuntomarkkinoiden tietoinen romahtaminen ja asuntovelallisille kestäättömän korkealle nostettu korkotas.

Mitä pienten rakentajien jälkeen

Usealla taholla julkisuudessa on esitetty, että niin sanotut ”ämpäriurakoitsijat” tekevät konkurssin. Tätä ei ole pidetty mitenkään pahana asiana, vaan ainoastaan markkinatalouteen kuuluvana normaalina ilmiönä. Mutta taas on unohdettu asian toinen puoli; näiltä rakentajilta asuntonsa ostaneet tavalliset asunnonostajat, jotka joutuvat täppelemaan keskeneräisen asuntonsa puolesta pienrakentajan konkurssipe-sän kanssa.

Pitkän ilon jälkeen suuri suru

Tyypillistä suomalaiselle yhdessäelölle on kateus, jota vanha satakuntalainen kansanviisaus on kuvannut seuraavasti: Joskus se on niin suurta, että se vie veden järvestä kaloista puhumatta-kaan. Asuntojen hintojen laskusta iloitsevat eniten ne, joilla ei ole omaa asuntoa ja ne, jotka eivät soisi sitä muillekaan ja tietysti ne suomalaiset, joiden asunnon hinta on viime vuosina noussut vähemmän kuin naapurin. Loppujen lopuksi asunnon arvo on täysin abstrakti käsite niin kauan, kuin asunnossa joutuu itse asumaan.

Ensiasunnonhankkijan hyöty asuntojen hintaromahduksesta on vain hetkellinen, sillä asutuskeskuksissa ensiasunto on vain harvalle lopullinen. Tavoiteasuntoon pääseminen edellyttää valtaosalle suomalaisia useaa asunnonvaihtoa. Jo tässä vaiheessa voin kuulla korvissani tiettyjen tahojen vas-

taväitteen, että näin ei saisi olla Suomen kaltaisessa hyvinvointivaltiossa. Vastaan jo nyt heille turhia kinasteluja välttääkseni seuraavalla pohjoissatakuntalaisella kansanviisaudella: Suutari on suutari eikä muuksi muutu.

Asuntojen hintojen lasku, joka on vääjäämättä tulossa, aiheuttaa meillä Suomessa yhteiskunnallisen ongelman yksityishenkilöiden henkilökohtaisten talouksien romahtamisen takia. Tämän ongelman ratkaisussa tulee vielä suru puseroon monilla asianosaisilla ja sivullisillakin.

Mahdollinen asuntomarkkinoiden romahdus tullessaan merkitsee vaikeuksia koko vapaarahoitteiselle asuntokaupalle ja saattaa lopettaa uudistuotannon lähes kokonaan. Toisin sanoen yksityiseen aktiivisuuteen perustuva asumisolojen kehittäminen supistuu tavalla, jonka seuraukset ovat arvaamattomat.

**Suomalainen asuntomarkkinamekanismi**

Suomessa omistusasuntojen osuus on noin 75 % asuntokannasta ja tutkimustenkin mukaan suomalaiset haluavat asua omistusasunnoissa. Asuntokauppoja tehdään vuosittain keskimäärin 100 000. Etenkin suurissa kaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla on keskivertoasunnonhankkijoiden, joita suurin osa suomalaisista on, ainoa mahdollisuus päästä tavoiteasuntoon asunnonvaihtoketju. Ketjun pituus riippuu siitä, millä maantieteellisellä alueella perhe kehittää asumisuraansa. Esimerkiksi pääkaupunkiseudulla perhe voi olla onnellinen, jos 2—3 asunnonvaihtoa riittää tavoiteasunnon saavuttamiseksi. Tavoiteasunnolla ymmärrän huone/henkilösuuruista asuntoa. Tämän ”pakollisen” asuntoruletin takia Suomeen on syntynyt vuosien kuluessa asuntomarkkinat,

joiden kehittymistä on lisäksi tukenut Suomen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä, joka tekee asuntokaupan teknisesti helpoksi.

Nämä asuntomarkkinat toimivat suhteellisen tasaisesti viime vuosiin asti pankkien asuntosäästöjärjestelmien turvin ja tukeutuen lisäksi peruskorkosidonnaiseen asuntoluototukseen, joka oli ja on melko turvallista asunnonhankkijoille suhteellisen vakaan korkotason takia.

Kun asuntomarkkinat toimivat suu-remmitta häiriöittä, asuntokauppoja tehdään ja uudisasuntoja tuotetaan tasaiseen tahtiin. Asuntojen hintakehitys on vakaata ja myyntiajat ovat kohtuulliset. Asunnon vaihtajan perusrahoitus uuteen asuntoon on turvattu, sillä vanhan asunnon hinta on myös turvattu vakaiden ja toimivien asuntomarkkinoiden ansiosta. Myöskään ensiasunnon ostajan asuntokaupan kynnyks — asunnon hinta — ei pääse kohoamaan liian korkeaksi.

Näinhän se oli ennen rahamarkkinoiden vapautumista. Rahamarkkinoiden muutosprosessi toi ensin asuntojen kysynnän ja edelleen hintaboomin ja myöhemmin asuntokaupan laman. Nyt odottelimme asuntohintojen romahdusta.

**Miten asuntomarkkinamekanismi reagoi**

Mieleen tulevat seuraavat visiot:

Kunnes asuntoloukkusuma on purettu, niiden asuntojen hinnat, jotka tulevat myyntiin, ovat todella epävakaa. Ensiasunnon ostajat saattavat saada tosi halvalla asuntonsa, kylläkin pienen. Uusien myymättömien asuntojen varastot kasvavat.

Asuntomarkkinoille tulee syntymään pitkä hiljaisuus seuraavista syistä:

Asuntomarkkinoiden ostopotentiaali on vähentynyt kahden viime vuoden aikana huomattavasti, koska kauppoja on tehty ennätysmääriä. Asunnonostajat ovat mitoittaneet velanhoidokykynsä äärimmilleen. Asuntolainan ottajat ovat epäluuloisia markkinahintaisia asuntoluottoja kohtaan koron epävakaisuuden takia ja asunnon vaihtajat ovat poissa markkinoilta vanhan asunnon hinnan ollessa suuri kysymysmerkki.

Pitkän hiljaisuuden jälkeen kauppa alkaa taas joskus käydä. Hinnat alkavat nousta ja asunnonvaihtoruletti kiihtyy entisestään, sillä yhä useampi

asunnontarvitsija ei ole tavoiteasunnossaan ja tavoiteasuntoon pääseminen edellyttää aikaisempaa useampia asunnon vaihtoja. Välirahoituksen ollessa markkinahintaisen asuntoluottoisuuden varassa asuntolainanottajat pyrkivät minimoimaan lainatarpeensa turvatakseen taloutensa ja näin portaavat tavoiteasuntoon lisääntyvät.

On edelleen Itsenäisyyspäivä ja taas ajatus harhailee: Millainenhan on tulevan joulun sää. Toisaalta, mitä sillä on väliä, meidän perhe viettää joulun Vaasassa ja jos on huono autoilusää, ajetaan turvallisesti hiljempaa. Ajoaikahan siinä vaan lisääntyy.

## Kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytykset ja mahdollisuudet

Pääsihteeri Helena Viiala  
Asuntorakennuttajayhdistys ry

### Kohtuuhintainen asuntotuotanto — mitä se on?

Kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa on kysymys jollakin tavoin yhteiskunnan säätelemästä tuotannosta. Yleensä kohtuuhintaisella asuntotuotannolla ymmärretään aravatuotantoa, jota valtio on rahoittanut vuodesta 1949 lähtien. Rahoituksen lisäksi aravatuotantoon on kohdistettu laatu- ja hintavalvontaa sekä luovutukseen liittyviä rajoituksia. Aravaomistusasuntoja on lainoitettu lähes 400 000 ja aravavuokra-asuntoja noin 300 000.

Valtion lainoittamien arava-asuntojen lisäksi ovat kunnat pyrkineet kehittämään keinoja kohtuuhintaisen omistusasuntotuotannon aikaansaamiseksi. Joissakin kaupungeissa on tuotettu kaupungin omia arava-asuntoja, puolikunnallisia asuntoja, Hitas-asuntoja jne. Tyypillistä näille kuntien kehittämille tukimuodoille on se, että joko ilman valtion tukea tai yhdessä valtion kanssa on pyritty kuntaan saamaan hinnaltaan markkinahintaisia asuntoja edullisempia ja kuitenkin hyvälaatuisia asuntoja. Myöskin kunnat ovat pyrkineet asettamaan myyntirajoituksia rakennuttamilleen asunnoille keinottelun välttämiseksi.

Viime aikaisista päätöksistä johtuen kohtuuhintainen omistusasuntotuotanto sekä perusparantaminen tulee edel-

leenkin supistumaan. Vaikka vuokra-asuntojen tuottaminen onkin tärkeää, ei pitäisi unohtaa myöskään kohtuuhintaista omistusasuntotuotantoa eikä vanhenevaa omistusasuntokantaa. Vain pienellä osalla väestöstä on mahdollisuus asua vuokra-asunnossa ja niin kauan kuin vuokra-asuntutorajat pidetään alhaisina siihen ei ole mahdollisuksiakaan. Tulorajan ylitys ei takaa suinkaan sitä, että perhe pystyisi hankkimaan yli kymmenen tuhatta markkaa neliö maksavan markkinahintaisen asunnon.

### Maapoliittiset edellytykset kohtuuhintaisten asuntojen tuottamiseen

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon suurimpina esteinä on mainittu kaavoituksen hitaus, kuntien vähäinen maanomistus, asuntotuotantoon soveltuvien tonttien kalleus sekä kuntien maanhankintamäärärahojen niukkuus. Valtiovalta yritti löytää ratkaisukeinoja pääkaupunkiseudun ongelmiin asettamalla ylipormestari Ilaskiven selvitysmieheksi. Selvitysmies näki varsin keskeisenä keinona rakennusliikkeiden omistuksessa olevien asuntorakentamiseen soveltuvien maa-alueiden saamisen sosiaaliseen asuntotuotantoon ns. uuden aluerakentamisen avulla.

Kuntien asuntorakentamiseen sovel-



- KIINTEISTÖALAN VALTAKUNNALLINEN  
VAIKUTTAJA
- 36 ALUEELLISTA KIINTEISTÖYHDISTYSTÄ,  
JOISSA 17 000 JÄSENKIINTEISTÖÄ

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



Annankatu 24, 00100 Helsinki  
Puhelin: vaihde (90) 649 326

tuvien maa-alueiden hankinnassa ovat rakennusliikkeiden omistamat maa-alueet todellakin varsin merkittävässä asemassa, koska rakennusliikkeiden omistukseen on viime talvena ja jo aikaisemminkin tehtyjen kauppojen perusteella siirtynyt suuri määrä asuntorakentamiseen soveltuvia maa-alueita. On kuitenkin varsin epärealistista puhua uudesta aluerakentamisesta ja yhteistyöhankkeista, kun maanomistaja sanelee toteuttamisen ehdot. Mitä uutta "uudessa aluerakentamisessa" sitten on, on edelleen osittain sumuverhon takana. Lähempi mallin tarkastelu kyläkin paljastanee vanhat aluerakentamiskuviot; jossa asukkaat unohdettiin ja nyt peruskorjauksen tarpeessa olevat lähiömme toteutettiin rakennusliikkeiden ehdoilla.

Lainsäädännöllisten uudistusten myötä on myös pakkolunastus noussut kuntien virkamiesten silmissä arvoon arvaamattomaan. Valitettavasti virkamiehet näkevät, että näytön paikka on siinä, että suunnataan pakkolunastustoimenpiteet heikoimpaan ryhmään, yksityisiin maanomistajiin. Asenteet kuntien virkamiesten ja luottamusmiesten keskuudessa eivät kulje lainsäätäjän kanssa samaa rataa. Samalla kun yksityisiin maanomistajiin ollaan kohdentamassa pakkotoimenpiteitä, eletään kuitenkin vanhaa aluerakentamissopimusaikaa asenteissa ja kesken-eräisillä sopimusalueilla. Toivottavasti hallituksen esitys kunnalle myydyn maan verovapaudesta lisää vapaaehtoisia kauppia. Kuntien aktivoimiseksi ja maanhankintamäärärahojen nostamiseksi tulisi myös valtion ryhtyä uudelleen myöntämään maanhankintaan korkotukea.

Jotta kilpailun kautta pystyttäisiin tuottamaan tasokkaita asuntoalueita, tulisi kunnilla olla riittävästi määrärahoja hankkiakseen maata ensisijaisesti vapaaehtoisin kaupun omistukseensa.

Kunnilla tulisi olla myös asukkaan etuja ajavia yhteistyökumppaneita kuten asuntorakennuttajat, jotta ei toistettaisi 70-luvun virheitä ja tuotettaisi huonoa ympäristöä.

### **Mitä valtiolta on tehnyt asunontarvitsijan aseman parantamiseksi ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon lisäämiseksi?**

Kevään 1989 aikana istui lukuisia komiteoita ja työryhmiä miettimässä, kuinka kohtuuhintaisia asuntoja saadaan tuotettua lisää ja kuinka maapolitiikkaa ja olemassa olevan asutuskannan käyttöä voidaan tehostaa. Ehdotuksista oli osa aikaisemmin 70- ja 80-lukujen vaihteessa istuneiden komiteoiden ja työryhmien ehdotuksista, mutta myös uusia entistä ehompia ehdotuksia esitettiin.

Ehdotusten toteuttaminen on varsin vähäistä; vain valtion budjettia mahdollisimman vähän rasittavat toimenpiteet toteutetaan ja varsin paljon kysymyksiä herättävä nuorten ensiasunnon hankkijoiden verohelpotus. Aravatuotannon määrätavoitteet näyttävät kyllä hienoilta, mutta mistä rahat niiden tuottamiseen. Pelkkä asunto-olojen kehittämISRahaston perustaminen ilman riittäviä määrärahoja ei pane tuotantoa käyntiin.

Onneksi aravaomistusasuntotuotannon ja asumisoikeus/osuuskunta-asuntojen rahoitus sisällytetään hallituksen uuden esityksen perusteella vastoin asuntorahoitustoimikunnan esitystä rahaston toimialaan ja luovutaan korkotukilainoituksesta omistusasuntojen osalta. Ihmetyttää vain, kuinka korkojen noustessa huippulukemiin käy ASP-järjestelmän ja aikaisemmin lainoituksen piiriin hyväksytyjen vuokratilahankkeiden ensisijaislainoituksen.

Samoin perusparannuslainoitusta

supistetaan siten, että vain vanhaa valtion lainoittamaa vuokra-asuntokantaa voidaan tulevaisuudessa jossain määrin korjata. Samoin hyväksi havaitusta vuokra-asuntojen korkotukilainoituksesta ollaan myöskin luopumassa juuri siinä vaiheessa, kun korkotukea vuokra-asuntojen tuottamiseen haetaan yli odotusten.

Budjettia kartuttavista asuntojen rakennuttajia, kiinteistön pitäjiä ja asukkaita koskevista uudistuksista oltaaneen kuitenkin toteuttamassa kiinteistövero- ja liikevaihtoverouudistusta. Leimaverouudistusta valmistellaan edelleenkin, vaikka siitä osa jo ulkomaisten luottojen osalta toteutettiin. Näillä veroilla voidaan katsoa olevan selvä asumiskustannuksia nostava vaikutus. Kiinteistöverouudistuksen asumiskustannuksia nostava vaikutus yhdistettynä verotusarvojen nostamiseen saattaa joissakin tapauksissa toteutessaan olla useita markkoja/m<sup>2</sup>.

Hallituksen esityksistä vuokraasunnostelyn purku ja esitysten heilahtelevuus on herättänyt varsin risiriitaisia tunteita vuokranantajien ja vuokralaisten keskuudessa. Hallitushan päätti vapauttaa uusien asuntojen vuokrat säännöstelystä ja lisäksi vanhojenkin asuntojen vuokrat niillä paikkakunnilla, joilla vuokra-asuntojen kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa. Kun hallituksen esitys kohtasi lainsäätämisyjärjestyksen suhteen ongelmia, päätettiin vapauttaa Pohjois-Suomen uusien ja peruskorjattujen asuntojen vuokrat ja Etelä-Suomen vastaavat vuokrat vasta vuonna 1992.

Voidaan aiheellisesti kysyä, lisääntyvätkö vuokra-asunnot näillä toimenpiteillä niille paikkakunnille, joilla niistä on huutava pula ja pysyvätkö edes aikaisemmin vuokra-asutuksessa olleet asunnot vuokra-asuntoina. Vuokranantajien luottamusta vuokraostominnan kannattavuuteen ei lisää se-

kään, että asuntoneuvoston korporaatiivisen vuokrajoukon vuokrien määrittämistä koskevat periaatteet lipsuvat joka vuosi. Vuokranantajat odottivat tasoylisohjeen korotusta ja vuokrataason nousua jo vuokralla oleville vanhahkoille asunnoilleen sekä huoneenvuokralain lupaamaa neljän prosentin tuottoa, mutta kumpaankaan tavoitteeseen asuntoneuvoston vuokrajoukko ei pystynyt ja tuskin valtioneuvostokaan poikkeaa vuokrajoukon linjasta.

Asuntoja on tullut viime aikoina vuokra-asutokäyttöön ja olisi tulossa jossain määrin lisääkin, mikäli asunnonvuokraamisesta saisi kohtuullisen tuoton. Vuokra-asuntojen lisääminen on näkynyt lähinnä työsuhdeasuntojen tarjontana. Mikäli tasoylisohje vanhempien asuntojen osalta pysyy alhaisena, aiheuttaa se asuntojen tyhjänäpitoa ja joissakin tapauksissa asunnon vaihtamisen uudempaan. Mikäli myöskin vuokratuloverotus pidetään entisellään ja vuokratulot rinnastetaan muihin pääomatuloihin, on odotettavissa, että viimeisetkin yksityisten omistamat vuokra-asunnot poistuvat vuokra-asutokäytöstä.

### **Summa summarum**

Kohtuuhintaisen asuntotuotannon tulevaisuus ei näytä kovin ruusuiselta; kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon soveltuvat maaresurssit ovat varsin niukat ja valtiovallan tukipolitiikka on varsin heilahtelevaa. Kuntien virkamiehet ja päättäjät eivät ole kovinkaan hyvin pystyneet sopeutumaan nykyiseen tilanteeseen vuodesta toiseen heilahtelevan tukipolitiikan johdosta. Asuntoa odottavan aika on pitkä, mutta aika hoitaneekin. Muuttoliike kasvukeskuksiin ja etenkin pääkaupunkiseudulle on alkanut pysähtyä. Liekö syynä asuntojen puuttuminen



vai alkaako pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten arvostus laskea. Suurten ikäluokkien siirtyessä muille "asuinsijoille" siirtyy asuntomarkkinoille asuntoja perivä, sijoitustoimintaa ja markkinavoimia hallitseva suk-

upolvi. Toinen kysymys on, mitkä tämän sukupolven asumistoiveet ovat; kelpaavatko meidän kerrostalolähiöissä sijaitsevat aravavuokra-asuntomme heille edes ensiasunnoiksi.

## Asuntolainaa heti!



Nyt voit saada Helsingin Säästöpankista asuntolainan heti - ilman ennakkosäästämistä. Useita takaisinmaksutapoja.

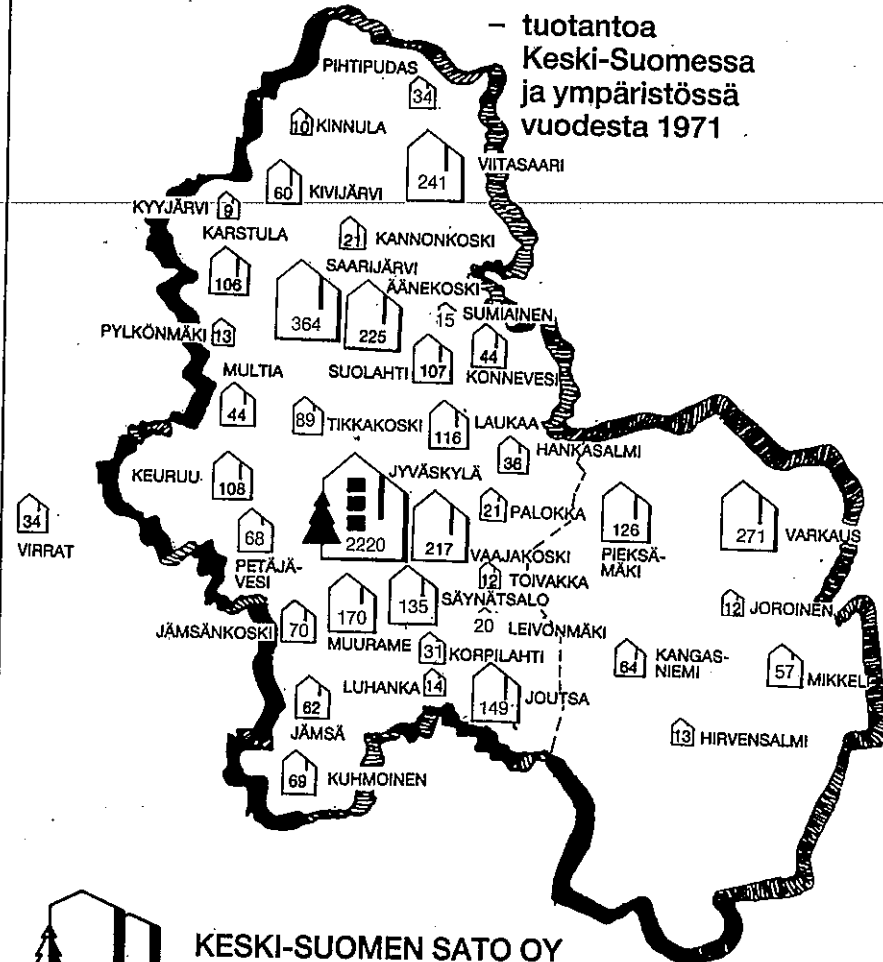
Laina-aikaa jopa 30 vuotta. Kysy lisätietoja!



**lainaa rahat.**

# Sinulle SATO

- tuotantoa Keski-Suomessa ja ympäristössä vuodesta 1971



**KESKI-SUOMEN SATO OY**

Allakinkatu 22

JYVÄSKYLÄ puh. 941 - 212 511

# Vatro



1970-1990

**LAADUKKAITA KOHTUUHINTAISIA  
VUOKRA-ASUNTOJA TARVITSIJOLLE**

#### **VUOKRA-ASUNTOJEN TUOTANTO**

Johtava vuokra-asuntojen tuottaja koko maassa.

Ammattitaidolla aravauustuotantoa, vapaarahoitteista tuotantoa ja perusparannustuotantoa.

Asuntoja omaan omistukseen, kunnille ja yrityksille.

**KOULUTETTU  
HENKILÖKUNTA**

#### **VUOKRA-ASUNTOJEN YLLÄPITO**

Valtioneuvoston hyväksymä yleishyödyllinen vuokra-asuntojen ylläpitäjä.

Vastuuntuntoinen omistaja, palvelu- ja isännöitsijä ja tehokas huolto- ja kunnossapitotoiminta.

Omistuksessa 4.000, isännöintipalvelussa 1.000 asuntoa.

**VAHVA TALOUS**

**ITSENÄINEN  
RAKENNUTTAJAYHTIÖ**

# Vatro

## **VATROTUOTANTOA 20 VUOTTA**

Vatro perustettiin 20 vuotta sitten "vuokra-asuntopulan poistamiseksi ja lieventämiseksi edistämään ja ylläpitämään pääasiassa valtion asuntolainoituksen turvin vuokra-asuntojen yleishyödyllistä tuotantoa Suomessa". Kahden vuosikymmenen kuluessa Vatro on lieventänyt asuntopulaa 18.000 asunnolla koko maassa. Vatron omistuksessa ja hoidossa on noin 5.000 asuntoa.

Vatron tuotteita ovat pysyvät vuokra-asunnot, omaksilunastettavat vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot, vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ja perusparannettavat asunnot kerros- ja pientaloissa. Vatro on rakennuttanut asuntoja myös erityisryhmien kuten vanhusten ja nuorten tarpeita varten.

Vatron asiakkaina ovat 70 prosenttisesti kunnat. Marraskuussa 1989 valmistui 10.000. Vatron rakennuttama kunnallinen vuokra-asunto Kauniaisten kaupunkiin. Vatron omaan omistukseen toteutetaan 100-200 asuntoa vuosittain.

Vatron toiminnan peruskivenä on vakaa talous ja ammattitaitoinen henkilökunta, joilla Vatro tulee ottamaan vastaan myös uuden vuosituhannen haasteet. Asuntopulan loppumista ei ole vielä näköpiirissä.

ASUNTO-,  
TOIMISTO-,  
LIIKE-,  
JA PALVELUTILOJEN  
RAKENNUTTAMINEN OSAAVISSA  
KÄSISSÄ POHJANMAALLA!



**SATO POHJANMAAN SATO OY**  
PUISTOPOLKU 10, SEINÄJOKI, PUH. 964-143 133

Turvallista asumista,  
osaavaa  
rakennuttamista,  
kokonaisvaltaista  
isännöintiä.



**Valtakunnallinen  
vuokratalo-osuuskunta VVO**

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

## Asumiseen liittyvät tarpeet ja asuntojen tarjonta — kohtaavatko nämä?

Toimistopäällikkö Ulla Autio  
Seinäjoen kaupungin asuntotoimisto

Tarkastelen seuraavassa niitä tarpeita, joita tavallisella suomalaisella on asumisen suhteen sekä niitä vaihtoehtoja, joita jo on tai joita tulisi kehittää näitä tarpeita vastaamaan. Tarkastelun ulkopuolelle jäävät kokonaan erityisryhmien asunto-ongelmat sekä niihin tarjotut vastaukset.

Meillä on pulaa pienistä  
vuokra-asunnoista...

Kun nykypäivinä tapaa asuntoviranomaisen ja kysyy tältä: "Millainen asuntotilanne teillä on?", on vastaus säännöllisesti: "Pulaa pienistä vuokra-asunnoista." Tästä voisi päätellä, että asunto-ongelmat poistuisivat, kun vain tuotettaisiin yksioitaita ja pieniä kaksioitaita vuokra-asunnoiksi. Kuitenkin pienten vuokra-asuntojen taustalla olevat asumisen tarpeet ovat niin moninaiset, ettei asunto-ongelman ratkaisukaan voi olla yksimuotoinen.

Ketkä sitten hakevat pieniä vuokra-asuntoja? Suuri osa asunnon hakijoista on nuoria, jotka aikovat muuttaa vanhempiansa luota ja etsivät soppea, jossa harjoitella itsenäistä elämää. Toinen suuri asunnonhakijaryhmä on avioerossa yhteisestä kodista muuttavat. Useimmiten yksinmuuttaja on mies, äiti ja lapset jäävät yhteiseen kotiin. Avioeron vuoksi asuntoa hakevan yksinäisen miehen tilanne käy todella

vaikeaksi, jos tilanteeseen liittyy alkoholi-ongelma. Luonnollisesti vuokra-asuntoa hakee myös moni paikkakunnalle töihin tuleva yksinäinen henkilö.

Asunnonhakijaryhmänä vielä suhteellisen pieni, mutta kuitenkin kasvava joukko ovat vanhukset, jotka eivät enää pysty asumaan omissa puutteellisesti varustetuissa mummonmökkeissä. Niinikään suhteellisen pieni joukko ovat asunnottomat, joiden ainoa ongelma ei ole asunnon puute, vaan siihen liittyy päihdeongelma, vankilasta vapautuminen jne.

Mikä ratkaisuksi?

Kuten edellä olevasta puutteellisesta pienten asuntojen hakijoiden luokittelusta voidaan todeta, ovat asunnon tarvitsijat heterogeeninen ryhmä, jonka asumiseen liittyvät tarpeetkin ovat moninaisia. Tarvitaan siten monia ratkaisumalleja, kuten nuorisoasuntoja, vanhusten palvelu- ja muita asuntoja, aravavuokra-asuntoja, vuokra-asuntoja, joihin ei liity tulorajoja sekä kohtuuhintaisia omistusasuntoja, joihin liittyy edullisia lainoitusmuotoja sekä asumisoikeusasuntoja.

Nuorisoasuminen

Nuorten kotoa muuttavien asumiseen liittyvät tarpeet poikkeavat monelta

osin muun väestön asumiseen liittyvistä tarpeista. Asuminen ensimmäisessä omassa asunnossa jää usein lyhytaikaiseksi, kun elämäntilanne muutenkin on vakiintunut. Osalle nuorista saattaa olla tarpeen esim. se, että asunto on osittain kalustettu.

Toisaalta nuorten elämäntavalle on tyypillistä runsas palveluiden käyttö, minkä vuoksi asunnon tulisi sijaita lähellä palveluita. Kaikkein nuorimmilla ei välttämättä ole käytettävissään omaa autoa, jolloin on tärkeää, että asunnot sijaitsevat joko keskustassa tai hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Nuorten ensimmäisen asunnon hallintamuotona on vuokra-asunto varmaankin paras. Nuorten vuokranmaksukyky on tavallisesti alhainen, minkä vuoksi asunto ei voi olla kovin suuri. Kuitenkin nuorilla ovat sosiaaliset tarpeet suuria, minkä vuoksi asuntoihin tulisi liittyä seurustelutiloja. Nuorisoasumisen tarpeet ovat hyvin samankaltaisia kuin opiskelija-asumisen tarpeet, joten näiden asumismuotojen yhdistämisestä löytyy varmaankin ratkaisuvaihtoehtoja. Osalle nuorista saattaa asumismuodoksi soveltua parhaiten yhteisöasuminen.

### Oma asunto, kohtuuhintaan

Suurimmalla osalla meistä suomalaisista on varmasti tavoitteena oma asunto, kohtuuhintaan. Siihen miksi suomalaiset suosivat omistusasumista, on varmasti löydettävissä useita syitä. Eräänä osasyynä on varmasti ollut viime vuosikymmenien asuntopoliittikka.

Suomalaisten kohtuuhintaisten omistusasuntojen kysyntään on vastattu aravaomistusasunnoilla, HITAS-asunnoilla sekä kuntien ns. puolikunnallisella lainoituksella sekä ASP-korkotukilainoituksella. Kaikkiin näihin muotoihin on kuitenkin liittynyt ongelmia.

Aravaomistusasuntojen ongelmina ovat tulleet esiin määrärahojen niukkuudesta johtuva uudistuotannon vähäinen määrä sekä toisaalta tiukat tulorajat. HITAS-järjestelmäkään ei julkisuuden tietojen perusteella ole ollut ongelmantonta mm. asunnonvaihtotilanteessa. Puolikunnallinen lainoitus taas sitoo merkittävästi kunnan varoja ja on siten ainakin huonommassa taloudellisessa tilanteessa oleville kunnille raskas vaihtoehto. ASP-järjestelmän ongelmana taas on se, että asuntojen hinnat ovat karanneet asuntosäästäjän ulottumattomiin säästöaikana.

Tulevaisuudessakin näen kuitenkin parhaaksi vaihtoehdoksi aravaomistusasuntojen tuottamisen. Olisi ollut hyvä, jos asuntorahasto olisi saanut mahdollisuuden hankkia rahoitusta esim. obliigaatioita liikkeellelaskemalla tai hankkimalla pitkäaikaista rahoitusta esim. ulkomaisella luotonotolla. Täten asuntorahastosta olisi voinut muotoutua eheä valtion asuntorahoituksen muoto. Se taas olisi mahdollistanut päätäntävällän delegointia kunnille. Kaikille kunnillehan ei sovellu asuntorahoituksen painottuminen uusien vuokra-asuntojen tuottamiseen. Valtion asuntorahoitusta koskevilla päätöksillä onkin tosiasiallisesti siirretty päätösvaltaa kunnilta asuntohallitukselle. Asuntorahaston toteuttamismuotoa tulisikin arvioida uudelleen ennakkoluulottomasti nyt nähtävissä olevan talouspoliittisen kehityksen valossa. Talouspoliittinen tilanne on olennaisesti muuttunut viime keväästä.

Siirtyminen aravaomistustuotannosta yksinomaan korkotukilainoitukseen olisi ainakin nykyisen korkotason vallitessa tuottanut yksilötasolla ongelmia, kun aravasäännösten mukaan kaikkein pienituloisimmat joutuisivat neuvottelemaan pankkien kanssa rahoituksesta. Hyvän kuvan nykyisen korkotukijärjestelmän heikkouksista antaa se, että

vuonna 1989 normaalin aravaomakotilainan sijaan myönnettiin koko maassa vain 6 korkotukilainaa.

Puolikunnallinen lainoitus yhdistettynä aravalainoitukseen tarjoaa nuorille omistusasuntoa haluaville todella hyvän vaihtoehdon. Tämä erittäin edullinen rahoitusmuoto mahdollistaa sen, että nuoret parit voivat hankkia ensiomistusasunnokseen riittävän suuren, esim. 3 h+k, asunnon. Tällöin jäävät turhat asunnonvaihdot pois. Järjestelmän toteuttaminen valitettavasti edellyttää kunnilta sellaista panostusta, mihin kaikilla kunnilla ei ole edellytyksiä.

ASP-korkotukijärjestelmä on perusteiltaan hyvä, mutta sitä tulee kehittää siten, että asuntosäästäjä voi 2—3 vuoden säästöajan jälkeen todella hankkia asumistarvettaan vastaavan asunnon. ASP-järjestelmän merkitys on keskeinen niille nuorille, jotka eivät sovi aravatulorajoihin.

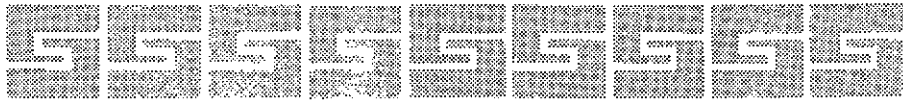
### Asumisoikeusasunnot

Vuonna 89 nousi asumisen vaihtoehtomalliksi asumisoikeusasuminen, joka

Ruotsissa on jo pitkään ollut käytössä. Tavallaan asia on jo Suomessakin kokeiltu, olivathan 70-luvulla osuuskunta-asunnot periaatteessa asumisoikeusasuntoja vastaavia hallintamuodoltaan.

Julkisuudessa esitettyyn asumisoikeusasuntomalliin sisältyy vielä monia kohtia, jotka on ratkaistava. Eräs keskeinen asia on päätäntävällän määrätyminen asumisoikeusyhtiöissä eli mikä on asukkaiden mahdollisuus vaikuttaa päätöksentekoon. Toinen keskeinen asia on korvauksen määrätymisen asunnosta luovuttaessa. Asumisoikeusasunnot soveltuvat periaatteessa hyvin sellaisille henkilöille, jotka työnsä tai muun elämäntilanteensa vuoksi joutuvat vaihtamaan paikkakuntaa suhteellisen lyhyin väliajoin. Tällöin asunnonvaihtomahdollisuuksien tulisi olla joustavia.

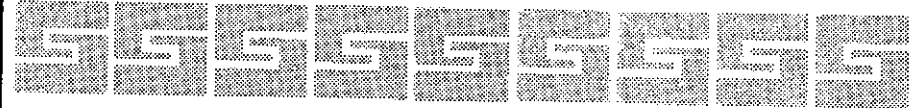
Kokonaisuutena asunnontarvitsijan ja tarjolla olevien vaihtoehtojen kohtaamisesta voitaneen todeta, että monet vaihtoehdot vaativat vielä melkoista edelleenkehittelyä, mutta tarjonta on selkeästi monipuolistumassa. Vaihtoehtojen kehittämisessä on kaikkien tahojen yhteistyö tarpeen.



## 25 VUOTTA VALTAKUNNALLISTA RAKENNUTTAJATOIMINTAA.

Helmikuussa 1989 valmistui 25 000. Salpa-asunto. Salpa on laajentunut osakasrakentajien katto-organisaatiosta itsenäiseksi, tytäryhtiöineen koko valtakunnan alueella toimivaksi rakennuttamistoiminnan ammattilaiseksi.

Salpa on ollut runsaan 25 vuoden ajan rakennuttajana kehittämässä suomalaista rakentamista ja asumisen tasoa yhdessä kuntien ja kaupunkien kanssa. Tänä aikana on toteutettu hankkeita paritaloasunnoista kerrostaloihin ja suuriin aluerakennuskohteisiin saakka. Päiväkotien, koulujen, kirjastojen, uimahallien ja liikekeskuksien sekä merkittävien liike- ja toimitilakohteiden rakennuttaminen on kuulunut Salpa-tuotantoon perustamisesta lähtien.



- Salpa-yhteistyö kuntien ja kaupunkien kanssa takaa laadullisesti hyviä ja viihtyisiä asuinalueita.
- Salpa-rakennuttajat Oy on mukana antamassa asiantuntemuksensa yhteistyökumppaneiden käyttöön aina kaavoituksesta lähtien.
- Salpa-rakennuttajat Oy ohjaa yksittäisiä projekteja kustannustietoisesti. Näin saavutetaan ennakkoon yhteisesti sovittu todellisia kustannuksia vastaava tulos.

**Salpa turvaa ostajan edut myös kriisitilanteessa.**

**LÄNSI-SALPA OY**  
Yliopistonkatu 15 B 17,  
20100 Turku  
puh. 921-500 567,  
telefax 921- 510 783

**POHJOIS-SUOMEN SALPA OY**  
Kirkkokatu 5 B, 90100 Oulu  
puh. 981-126 33, 220 030,  
226 329  
telefax 981-126 33

**SAIMAAN SALPA OY**  
Karjalantie 25,  
53300 Lappeenranta  
puh. 953-244 15,  
telefax 953-244 18

**salpa**  
rakennuttajat oy

Kylänvanhimmantie 29, 00640 Helsinki  
puh. vaihde 90-722 955  
telefax 90-728 3877

**ASUNTOMYYMÄLÄ:**

Aikatalo, Mikonkatu 8, 00100 Helsinki  
puh. 90-661 533, telefax 90-661 540



# Taloistaan tekijä tunnetaan.



YIT-YHTYMÄN ASUNTORAKENTAJA  
**OTTO WUORIO**

## Yhteistoimintarakentamisesta

Ylijohtaja Teuvo Ijäs  
Asuntohallitus

### Miksi yhteistoimintarakentamisesta?

1960- ja 1970-lukujen aluerakentamista ja sen tuloksia on arvosteltu paljon. Asuinalueiden ja asuntojen laatua on pidetty osin heikohkona. Tämä johtui mm. uusien rakennusmenetelmien käyttöönotosta, rakennustekniikan uudistuminen vaati selkeitä tuotantolinjoja. Useiden alueiden rakentaminen samaan aikaan hajotti voimavaroja. Kuntien omat voimavarat suunnitella ja valvoa monia hankkeita yhtä aikaa olivat rajalliset. Kaikki aluerakentamiskohteet eivät myöskään sijainneet kuntien kannalta mielekkäimmillä paikoilla. Kiireen vuoksi alueista tuli osittain liian yksitoikkoisia, ympäristön lähimittakaava ei onnistunut ja rakennuksia vaivasi julkisivujen monotonisuus. Palvelujen ja työpaikkojen rakentaminen ei läheskään aina edennyt asuntorakentamisen tahdissa. Myös liikennejärjestelyt toimivat usein huonosti. Uusien asuntoalueiden ongelmat olivat osaksi aivan ilmeisiä, asukkaiden arkielämän sujuvuutta haittavia ympäristöpuutteita.

Aluerakentamisen myönteisenä puolelta on asuntojen kohtuullinen hinta sekä tuotettujen asuntojen suuri määrä, mikä tyydytti ko. vuosikymmeninä muuttoliikkeestä aiheutuneen asunton tarpeen huomattavalla osin ja tarjosi myös vaihtoehdon Ruotsiin muuttamiselle. Uudellemaalle muutti vuosina 1961—1973 n. 180 000 uutta asu-

kasta ja samana aikana Ruotsiin muutti pysyvästi 140 000 henkeä. Vilkkaimpina muuttovuosina Ruotsiin siirtyi yli 30 000 suomalaista vuodessa.

Pääkaupunkiseudun erityiset asunto-ongelmat, mm. asuntojen-tarjonnan riittämättömyys ja hintojen raju nousu, ovat viime aikoina kärjistyneet. Ongelmien ratkaiseminen mm. nostamalla asuntotuotannon tasoa n. 11 000 asuntoon/vuosi ja pääkaupunkiseudun kuntien aiesopimuksessa tarkoitettu 7 000 asunnon hinnaltaan valvottu vuosituotanto vuoteen 1992 mennessä asettavat asuntotuotannosta vastuussa oleville ja siihen osallistuville suuria vaatimuksia.

Asuntohallituksen lainajako vuodelle 1989 käsitti pääkaupunkiseudulla yhteensä n. 5 700 asuntoa. Vuotta 1990 koskien on pääkaupunkiseudulla jätetty vain yhteensä 4 400 asuntoa koskevat lainahakemukset, mikä johtuu käytettävissä olevien tonttien puutteesta. Asuntorakentamiseen käytettävissä olevien maa-alueiden varannon on aikaisemmin arvioitu riittävän noin kahdeksi vuodeksi, mutta uusimmat selvitykset ovat osoittaneet sen vähäisemmäksi.

Pääkaupunkiseudun 7 000 hinnaltaan valvotun asunnon tuotantotavoite ei näytä toteutuvan ilman erityistoimia. Yhtenä keinona tavoitteen saavuttamiseksi voisi tulla kysymykseen useampi-voitisten, alueellisten projektien kehittäminen. Laajempia kokonaisuuksia käsittävät ratkaisut nykyisten yksittäisiä rakennuspaikkoja koskevien sopi-

musten sijaan todennäköisesti helpotaisivat niin tonttipulaa kuin kustannuspaineita. Aikaisemmasta aluerakentamisesta saatu kokemus tulee hyödyntää ja välttää sen puutteet ja virheet. Koska nykytilanteessa kaikkien maankäytön ja rakentamisen osapuolten, valtion, kuntien, rakennuttajien ja rakentajien, yhteistoiminta on erittäin tärkeää, yhteistoimintarakentaminen olisi oikea nimi aluerakentamisen mahdolliselle uudelle tulemiselle.

### Millä pelisäännöllä yhteistoimintarakentamiseen?

Vanhan aluerakentamisen rakentajapainotteisuuden sijasta yhteiskunnan ja asukkaiden tavoitteet tulee uudessa yhteistoimintarakentamisessa asettaa etusijalle. Kunnan asema on ensisijaisen tärkeä ja rakentamisen tulisi tapahtua pääasiassa kunnan omistamalle maalle. Ensisijaisena pidettävän neuvottelumenettelyn ohella kuntien tulisi rohkeammin ja tehokkaammin käyttää maapolitiittisen lainsäädännön keinoja maan saamiseksi asuntorakentamiskäyttöön.

Rakennettavaksi rajatulla alueella tarjotaan maanomistajille, esim. rakennusliikkeille, sopimusta, jolla nämä luovuttavat maansa kohtuullista korvausta vastaan joko kunnalle tai toteutusyhtiölle. Korvaus voidaan suorittaa osalle alueesta osoitettavalla rakennus-oikeudella, jonka toteuttamiseen alueen luovuttaneella rakennusliikkeellä on etusija, esim. neuvotteluhintaurakana. Jos sopimusta ei saada aikaan kohtuullisessa ajassa, esim. 1—2 vuodessa, alueella käynnistetään rakennuslain mukainen lunastustoimitus.

Uusien alueiden asemakaavasuunnittelu ja toteuttaminen voitaisiin organisoida uudella tavalla käyttäen projektiorganisaatiomalleja. Tällöin kysymykseen tulisivat myös kuntaenem-

mistöiset, aluekohtaiset toteutusyhtiöt. Kunnalla tulee tietenkin ensi sijassa olla määräysvalta uusia alueita toteutettaessa, mutta se ei kuitenkaan merkitse sitä, etteivät rakennuttajat, rakentajat ja muut toteuttajat voisi olla sopimusten mukaan mukana johtamassa ja vastaamassa käytännön toimista. Rakennuttajalla tulee olla osansa mm. laatu- ja kustannusvalvonnan sekä rakentajan valinnan hoitajana. Rakentajille pitkäjänteinen rakentaminen taas mahdollistaa tuotantomenetelmien kehittämisen ja tuottavuuden nostamisen.

Sillä seikalla, kenen omistuksessa yhteistoimintarakentamisen piiriin tuleva alue on, ei tulisi olla vaikutusta tuotettavien asuntojen laatu- ja hintatasoon. Yhteistoimintarakentamisalueella asuntorakentamisen tulee olla pääosin, 70—100 % hinnaltaan säänneltyä, joko arava- tai Hitas-järjestelmän mukaan taikka ASP-hintarajoihin sopivaa. Hitas-järjestelmä voisi toimia tehokkaasti rakennuskustannusten ja asuntojen hintojen kehityksen tasapainottamisessa. Sen perusta tulee saada säädösten avulla, jotta kunnanvaltuusto voi päättää järjestelmän soveltamisesta kunnassa.

Asuntorakentamisen laatuavoitteet on asetettava silmällä pitäen käytön jatkuvuutta tulevaisuuteen ja myös kiinteistönpidon tarpeita. Rakentamisen toistuvuudella saadaan aikaan suuri määrä asuntoja, kuitenkin rakennus-ten ja ympäristön riittävään virikkeisyyteen ja hyvään ulkoarkkitehtuuriin tulee kiinnittää huomiota, samoin hinta/laatu-suhteeseen. Hyvällä suunnittelulla tulee varmistaa 1980-luvulla saavutettujen laadullisten tekijöiden säilyminen asuntotuotannossa.

### Mikä on asuntohallituksen rooli yhteistoimintarakentamisessa?

Valtion tehtävänä yhteistoimintaraken-

tamisessa tulisi olemaan kunnan tukeminen sekä rakentamisen rahoittaminen ja ohjaaminen. Asuntohallitus huolehtii asuntopolitiikan toteuttamisesta ja kehittämisestä niillä voimavaroilla ja niissä puitteissa, jotka poliittisessa päätöksenteossa on annettu. Sosiaalisen asuntotuotannon turvaaminen sekä hinnaltaan ja laadultaan kohtuullisten asuntojen ja asuinympäristöjen tarjonnan varmistaminen ovat edelleen keskeisimpiä tehtäviä. Asuntopolitiikan toteuttaminen on käytännönläheistä, paljolti teknistä ja taloudellista rakentamisen ja rahoituksen ohjausta. Asuntohallitusta tarvitaan myös rakennuttajien ja rakentajien neuvotteluosapuolena laadun ja hintojen valvon- nassa.

Asuntohallitus voisi keskusvirastotasoisena viranomaisena edustaa valtiota neuvotteluissa kuntien kanssa uutta aluetta koskevien asuntopoliittisten tavoitteiden asettamisessa niissä rajoissa, jotka mm. säännökset ja valtioneuvoston periaatepäätökset asettavat. Hyvä yhteistyö edellyttäisi myös, että kunnat tiedoittaisivat asuntohallitukselle hyvissä ajoin etukäteen yhteistoimintarakentamista koskevista suunnitelmistaan. Näin asuntohallitus voisi varautua tarvittavaan lainoitukseen ja korkotukeen. Asuntohallitus voisi myös osallistua sen selvittämiseen, missä järjestyksessä uusia alueita olisi tarkoituksenmukaisinta ja taloudellisinta avata rakentamiselle.

Kaavoitusvaihe on erittäin tärkeä, paitsi väestötavoitteiden sekä niistä johdettavien asuntojen hallintamuodon, määrän ja laadun kannalta, myös siitä syystä, että silloin määräytyvät useimmat asuntojen kustannuksiin vaikuttavat tekijät. Asuntohallituksen tulisi voida vaikuttaa alueen suunnitteluun siten, että myös kaavoitusratkaisut mahdollistaisivat aravatuotannon

toteuttamiseen.

Yhteistoimintarakentamisalueilla vuokra-asuntojen osuuden tulee olla yli puolet asuntotuotannosta. Vuokra-asunnoista osa olisi asunto-osuuskuntien hallitsemisessa taloissa ja osa ns. asumis-oikeusasuntoja.

Asuntohallituksen tulisi pitää edelleen pääperiaatteena kilpailumenettelyä, tarpeen vaatiessa kuitenkin joustavasti. Vaihtoehtona nykyiselle voisi kilpailumenettely olla tonttikohdista kilpailua kehittyneempi ja laaja-alaisempi, jolloin se käytäisiin suurempien alueiden suunnittelusta, rakentamisen kustannuksista ja laadusta. Esisopimus- ja viitesuunnitelmakilpailua kehitettäisiin niin, että myöhempien rakennusvaiheiden hintatasot voidaan määrittellä yksiselitteisesti ja esim. aravarakentamisen kustannuskehitystä noudattaen.

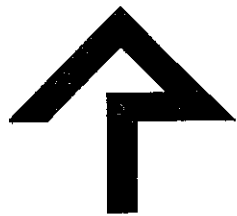
Asuntohallitus määritteli yhdessä kunnan kanssa hinnaltaan valvotun tuotannon laatu- ja hintatason. Laatu-tason tulee vastata asuntohallituksen suunnitteluohjeiden pohjalta määritellyä hyvää aravatasoa. Kustannusvalvontaa tulee kehittää tavoitehintajärjestelmän pohjalta. Tonttikustannusten hyväksyttävä taso sovitaisiin Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (YTV) tonttikustannustoimikunnan vuosittain laatiman tonttihintakartan perusteella. Asuntohallitus voisi myös antaa kohteiden suunnitelmille ja kustannuksille osittain ennakkohyväksynnän.

Asuntohallituksen tehtävänä on seurata erityisesti sopimuksissa olevien arava-asuntojen tuotanto-osuuksien ja muiden sosiaalisten lähtökohtien toteutumista. Palautteen saamiseksi uuden yhteistoimintarakentamisen onnistumisesta käynnistettäisiin ja rahoitettaisiin seurantatutkimus.

# 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

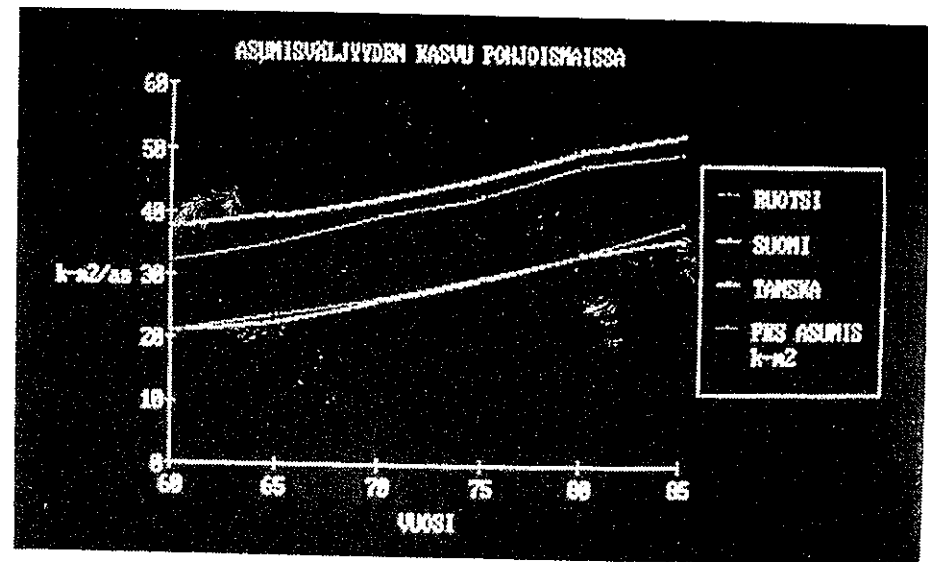
## Aluerakentamista ja liikenneinvestointeja tarvitaan

Tekniikan lisensiaatti Matti Väisänen

Asumiskustannukset ovat viime vuonna kohonneet muuta inflaatiota nopeammin. Pääkaupunkiseudun ja kasvukeskusten asuntojen hinnat kohosivat erityisesti vuosina 1987–1988 useita kymmeniä prosentteja. Uustuotannon hintataso seurasi, arava- ja muuta hintavalvottua tuotantoa lukuunottamatta, pienellä viiveellä vanhojen asuntojen myyntihintojen kohoamista. Vaikka tämä kehitys on vuoden 1989 aikana laantunut ja hinnat ovat jopa kääntyneet lievään laskuun, asuntojen ja rakennuskustannusten hintoihin vaikuttavat tekijät ovat lähes ennallaan pitimmällä aikavälillä tarkasteltuna.

Tehtäessä 1980-lukua koskevia ta-

loudellisia arvioita ja ennusteita ei otettu riittävän hyvin huomioon asuntopolitiikan ja rakennusalan erityispiirteitä. Ennuste toisensa jälkeen toisti talonrakennuksen supistuvan. Rakentaminen laskee hallitun tasaisesti. Maamme taloudellinen asema on vahvistunut muuhin Pohjoismaihin verrattuna. Mutta asumistasoamme koskevat ennusteet olivat samaan aikaan pidättyviä. Meillä ei ole mukamas varaa naapureiden kehitykseen. Kun rahamarkkinat vuosina 1986–88 vapautettiin, kylläkin liian nopeasti, niin patoutunut kysyntäpaine purkautui. Tähän ei oltu varauduttu.





## Rakentamisen määrä pääkaupunki-seudulla liian alhainen

Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan valmisteilla olevan yhteisten toimintojen sijoittamisohjelmaan (YTO) on koottu tietoja seudun osuudesta koko maan toimintoihin verrattuna.

### Pääkaupunkiseudun osuus (%) koko maasta

	1970	1980	1985	1987
Väestö	14.8	15.8	16.0	16.3
Työpaikat	18.7	18.9	20.8	
— palvelut (TOL 6-9)	26.1	27.2		
— julkinen hallinto		21.4		22.8
Viennin arvo (teollisuus)	5.8	7.6	9.8	
Tuonnin arvo (teollisuus)	19.1	11.5	11.4	
BKT	21.8	22.2	23.0	
	1972-76	1977-81	1982-86	
Talonrakennustuotanto	13.5	11.8	13.1	
— asuntotuotanto	13.3	12.3	13.6	
— toimitilatuotanto	13.8	11.3	12.6	

Lähde: Tekeillä oleva YTV:n yhteisten toimintojen sijoittamisohjelma (YTO).

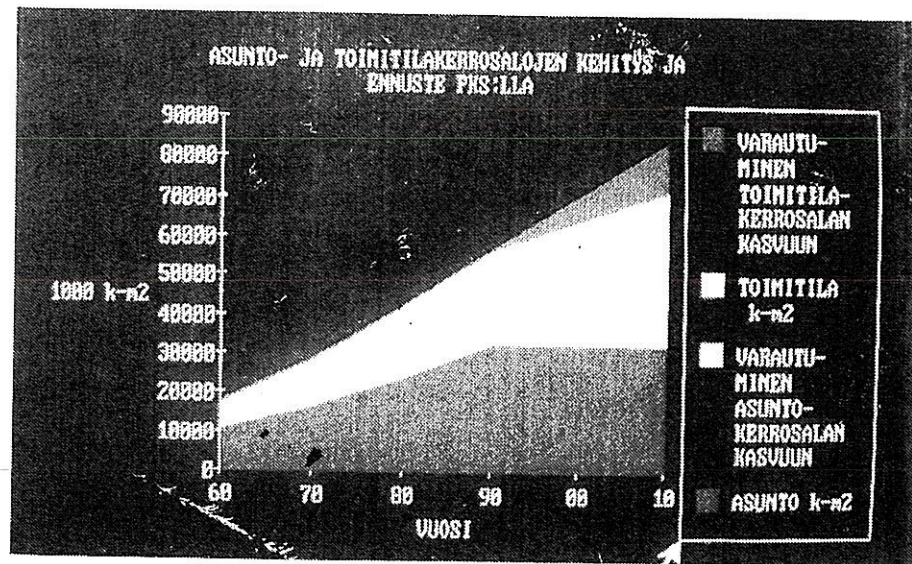
Pääkaupunkiseudun talonrakennustuotanto on ollut kokonaisuudessaan huomattavan alhaisella tasolla kerrosneliömetreinä mitattuna. Kun väestöosuus on noin 16 %, talonrakennustuotanto on vaihdellut 11,8 %:sta 13,5 %:iin. Rakentamisen määrän suhteellinen al-

haisuus koskee niin asunto- kuin toimitilatuotantoakin. Pääkaupunkiseudun talonrakennustuotannon arvo taas on ollut markkamääräisesti korkeampi osuuden ollessa suuruusluokkaa 20 %.

### Pääkaupunkiseudun asuntotuotantoa lisättävä

Asumisväljyys pääkaupunkiseudulla on noin 20–25 vuotta jäljessä naapurimaastamme Ruotsista. Kuluneiden 20 vuoden aikana seudun asumisväljyys on jäänyt jälkeensä myös muun maan kehityksestä. Tämä siitäkään huolimatta, että väestökasvu ei enää 1970–80-luvuilla ole ollut kovinkaan nopeaa. Pääkaupunkiseudun asuntotuotanto on nostettava 1990-luvulla noin 10 000 asuntoon vuodessa. Noin 7 000 asuntoa tulee toteuttaa aravalainoitettua tai muutoin hintavalvottuna. Tämä edellyttää, että seudun talonrakennustuotannon kokonaisvolyymi pidetään ainakin 1980-luvun tasolla eli 1,5 miljoonana kerrosneliömetrinä vuodessa. Pikemminkin talonrakennuksen määrää on syytä hieman kohottaa, jotta esimerkiksi valtion ja korkeakoululaitoksen laiminlyötyjä investointeja voidaan lisätä ja kaupunkien palveluinvestoinnit turvata.

Tämä kehitys mahdollistaa nykyistä tasaisemman rakennustuotannon, koska arava- ja hintavalvotun asuntotuotannon kysyntä on turvattu huonossakin suhdannetilanteessa ja koska valtion toimitiloista on vain runsas 40 % sen omistuksessa ja useat laitokset ja korkeakoulut joutuvat toimimaan puutteellisissa tiloissa. Esimerkiksi pitkään suunnitteilla olleen Helsingin yliopiston matemaattis-luonnontieteellisen tiedekunnan toiminta tapahtuu noin 35 eri toimipisteessä. Kumpulän rakentaminen on tätä taustaa vasten koko maan kannalta hyvin kannattava ja tuottoisa investointi.



(Ylipormestari Raimo Ilaskiven ehdotus pääkaupunkiseudun rakentamisedellytysten ja erityisesti asuntotuotannon turvaamiseksi 31.5.1989.)

Asuntotuotannon suuntaamisen nuorisotarpeisiin on asetettava etusijalle. Tämä edellyttää vapaarahoitaisen vuokra-asuntotuotannon lisäämistä. Uustuotannon vuokrasääntelyä tulee pystyä lieventämään aiottua nopeammin. Vuokrien pitämiseksi kohtuullisella tasolla valtion tulee myöntää korkotukiluottoja ja käyttää esimerkiksi rakennusalan rakennuttajien ja yritysten investointivaroja myös asumiseen.

Nuorille perheille on tarjottava jo ensimmäisen vuokra- tai omistusasunnon hankinnan yhteydessä riittävän suuria asuntoja, jotta perhe voi kasvaa omassa kodissaan. Tässä suhteessa asuntopolitiikkamme kangertelee erittäin pahasti. Nuori perhe saadaksesen yksin tai kaksion joutuu ponnistelemaan tilanteessa, missä elinkustannuksensa ovat muutenkin korkeat. Asumisen tukitoimenpiteiden, erityisesti asumistuen verotuksen suuntaaminen tähän elämänvaiheeseen on keskeistä, jotta ensimmäinen ja toinenkin lapsi

voisi asua kodissaan ilman jatkuvaa muuttopainetta.

Tämä tekijä yhdessä suurten ikäluokkien lapsien kotoa muuton kanssa asettaa nuorison asuntopolitiikan 1990-luvulla monien jopa ennalta arvaamattomien haasteiden eteen. Nykyiset valtion ja kaupunkien asuntopolitiittiset ratkaisut eivät riitä ja voivat johtaa hyvin helposti jopa anarkistisiin ilmiöihin 1990-luvulla. Meillä on varaa rakentaa samanaikaisesti enemmän asuntoja ja tarjota nuorille nykyistä suurempia asuntoja ja taata kunnollisen perhe-elämän mahdollisuudet.

Valtion talouden tilanne mahdollistaa asuntopolitiikan uudelleen arvioinnin. Säästäminen pahan päivän varalle on ollut tarpeen ja näitä määrärahoja tulisi tulevina vuosina suunnata juuri nuorten asumisen tukemiseen. Vuoden 1990 lopussa vapautuvat, noin 100 miljardin markan suuruiset verovapaat talletukset suuntautuvat ilman erityis-toimenpiteitä helposti toisarvoisiin in-

vestointeihin ja spekulatiiviseen kasi-notalouteen. Nuorten asumisratkaisujen turvaamiseksi tulisi näitä varoja käyttää myös asumiseen. Tämä voi tapahtua parhaiten antamalla perustetavalle asuntorahastolle mahdollisuudet verovapaiden nuorison asumiseen suunnattavien obligaatioiden liikkeellelaskuun. Näitä obligatioita tulisi olla noin 10 miljardin verran asuntotuotannon rahoituksen turvaamiseksi.

### Pääkaupunkiseudun ja muun maan liikeneratkaisujen uudelleen arviointi

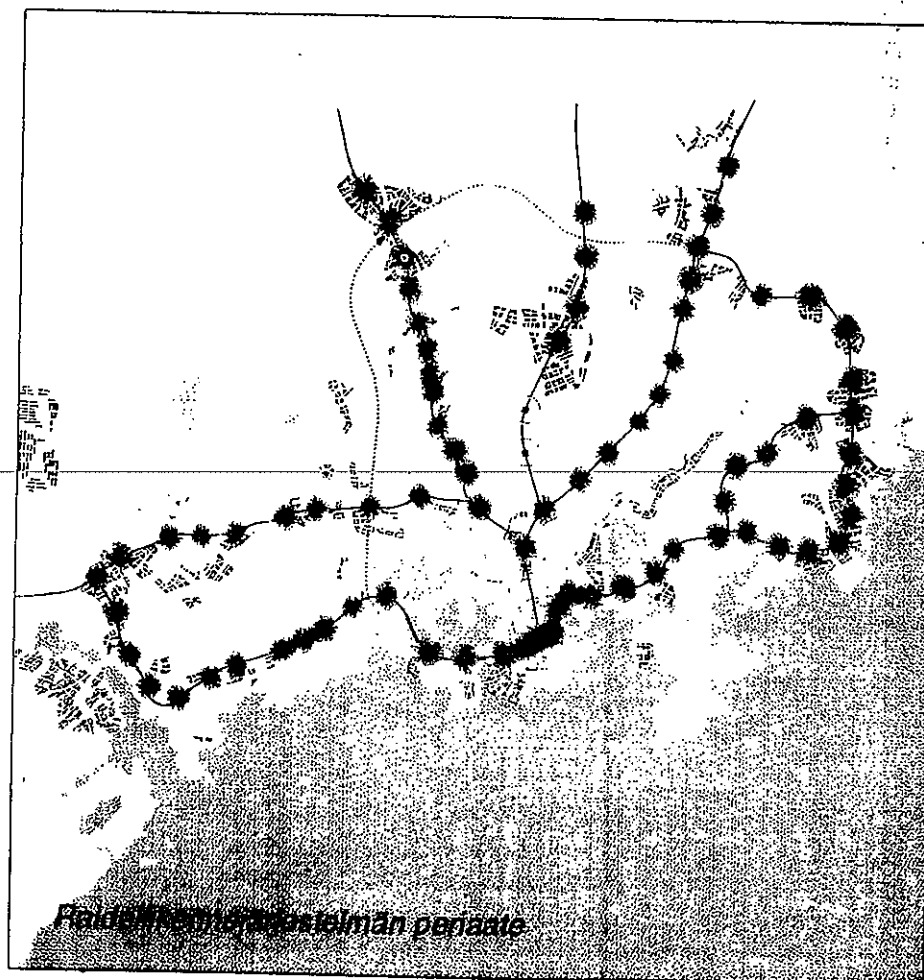
Posti- ja telelaitoksen sekä paikallisten puhelinyhdistysten, erityiset Helsingin Puhelinyhdistyksen investoinnit tietoliikenteeseen ovat viime vuosina olleet huomattavat. Tämä on ollut välttämätöntä kilpailukykyämme ja koko maan tasapainoisen kehityksen kannalta. Esimerkiksi kaukopuhelujen tariffeja on voitu alentaa ja koko maata koskevaa teletuotantoa kehittää melko nopeasti. Näiden investointien korkean tason ylläpitäminen on edelleen välttämätöntä, jotta riittävän hyvin voitaisiin vastata mm. yhdentyvän Euroopan haasteisiin.

Investoinnit tie- ja raideliikenteeseen eivät ole kuitenkaan kehittyneet suotuisasti. Rautatieliikenteen kehittäminen on ollut hidasta. Tieyhteydet muualta maasta pääkaupunkiseudulle eivät ole parantuneet riittävän nopeasti. Näiden lähinnä julkisten investointien laiminlyönti 1980-luvulla tulee heikentämään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Nopeiden raideliikenneyhteyksien suunnittelu ja toteuttaminen tulee asettaa liikenneyhteyksiä kehitettäessä painopistealueeksi. Myös moottoritien ja suurien liikenneväylien parantaminen pääkaupunkiseudun ja muun maan välillä tulee tapahtua samanaikaisesti. Tämä on erityisen keskeistä maan muiden kasvukeskusten toimin-

nalle, sillä ilman hyviä yhteyksiä pääkaupunkiin ja sitä kautta Pohjoismaihin, muualle Eurooppaan ja Neuvostoliittoon ei voida riittävän hyvin hoitaa. Investointien turvaamiseksi on etsittävä ennakkoluulottomasti myös uusia rahoitusratkaisuja. Yhteiskunnan toimista aiheutuva arvonnousun hyödyntäminen ja rajattujen tulliteiden rakentaminen olkoot esimerkkeinä.

Pääkaupunkiseudun liikenneväylä- ja raideliikenneinvestoinnit ovat olleet hyvin alhaisella tasolla 1980-luvulla. Maamme taloudelliset mahdollisuudet olivat 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alkupuolella nykyistä paljon vähäisemmät. Tästä huolimatta pääkaupunkiseudun liikenneinvestointeja pidettiin korkealla tasolla; ilman raideliikenteen kalustoinvestointeja ne olivat yli 500 Mmk vuodessa. Lähinnä metron ja VR:n investointien supistuessa 1970-luvun lopulla ja 1980-luvun alussa investointitaso laski nopeasti ollen viime vuosina 200—300 Mmk vuodessa. Seudun liikennevaikeudet tulevat 1990-luvulla lisääntymään. Työaika kotiovelta työpaikalle tulee 1990-luvulla todennäköisesti pitenemään. Pitenemisen määrä riippuu olennaisesti liikenneinvestointien suuntaamisesta ja tasosta.

Raideliikenneinvestoinnit pääkaupunkiseudulla tulisi nostaa noin 400 Mmk:aan vuodessa mukaan lukien kalustoinvestoinnit. Suuriin liikenneväyliin ja katuuihin tulisi seudulla sijoittaa 200—250 Mmk vuodessa koko 1990-luvun ajan. Nämä liikenneväylä- ja katuinvestoinnit tulee tehdä kaupunkiympäristöön sopivina. Viime aikoina, lähinnä liikenneministeriön ja TVH:n taholta pääkaupunkiseudulle, on rakennettu ja suunniteltu moottoriteitä ja liikenneväyliä kuten maaseudulle. Hyvänä esimerkkinä ovat Kehä III:n ja Turun moottoritien liittymäjärjestelyt. Vuosikautia mm. maalaismaisemaan vedoten on estetty Ikean tavaratalon



(Ylipormestari Raimo Ilaskiven ehdotus pääkaupunkiseudun rakentamisedellytysten ja erityisesti asuntotuotannon turvaamiseksi 31.5.1989.)

tulo tälle liittymäalueelle. Nyt laskentavasta riippuen pelkästään liikennesettien alle jää maata 50—100 ha. Tämä on liikennesuunnittelijoidemme taso nykyaikaista kaupunkia rakennettaessa?

On ilmeistä, että pääkaupunkiseudun liikenneinvestointien tasoa ei voida nostaa ilman erityisrahoitusjärjestelyjä. Oikeana lähtökohdana on pidettä-

vä, että valtio ja kaupungit lisäävät nykyistä panostustaan. Tämän lisäksi tarvittaneen noin 1/3:aan erityisiä rahoitusratkaisuja. Nämä voidaan löytää esimerkiksi kiinteistöverotusjärjestelmää uudistamalla ja uusien alueiden rakennusoikeutta hyödyntämällä. Tällöin kysymys on yhteiskunnan toimenpiteistä johtuvan arvonnousun leikkaamisesta seudun liikenneinvestoin-

tien hyväksi. Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan näitä ratkaisuja esitään ensi vuoden (1990) vappuun mennessä. On korkea aika löytää rahoitusratkaisut ja tehdä pääkaupunkiseudulle julkista ja raideliikennettä tukeva liikennejärjestelmä 1990-luvulla

uudelle vuosituhannele mentäessä. Ilman näitä liikennejärjestelyjä ei pystytä rakentamaan toimivia kaupunginosia ja uusia asuntoalueita. Ratkaisut ovat keskeisiä kynnyskysymyksiä asuinymppäristön terveellisyyden ja viihtyisyyden kehittämisessä.

## Asuntohallinnon organisointi 1990-luvulle

Apulaisosastopäällikkö Hannu Junkkari  
Ympäristöministeriö  
Asunto-osasto

Nykyisen hallinnon uudistamiseen tähtäävän toimeliaisuuden voitaneen katsoa alkaneen hallinnon hajauttamiskomitean asettamisesta vuonna 1984. Toki sitä ennenkin oli paljon keskustelua ja tehty työtä valtion hallinnon uudistamiseksi. Kuitenkin Hallinnon hajauttamiskomitean (KM 1986:12) ehdotukset ovat muodostaneet pohjan sille määrätietoiselle työlle, jota tällä hetkellä tehdään hallinnon uudistamiseksi.

Hallinnon uudistamisessa on perinteisesti puhuttu hallinnon hajauttamisesta ja nimenomaan päätösvallan siirtämisestä lähemmäs kansalaisia. Hallinnon hajauttamiskomitea määritteli keskeisiksi tavoitteiksi kansalaisläheisyyden ja kansanvaltaisuuden sekä hallinnon tuottamien palvelujen laadun parantamisen.

Hallinnon hajauttamiskomitean työn pohjalta valtioneuvosto teki vuoden 1987 tammikuussa päätöksen hallinnon hajauttamisesta. Päätöksessä toistettiin komitean määrittelemä tavoitteenasettelu ja kehoitettiin ministeriöitä käynnistämään hallinnon hajauttamistoimenpiteet. Tämän jälkeen on annettu vielä useita valtioneuvoston päätöksiä, mm. hallinnon palvelukyvyyn parantamisesta ja ohjauksen uudistamisesta, valtion henkilöstön määrän vähentämisestä sekä johtamisedellytysten parantamisesta ja hallintosäädösten uudistamisesta.

Myös asuntohallinnon osalta valmistelutyö on ollut käynnissä jo varsin pitkään. Asuntohallinnon kehittämissuuryhmä, joka jätti muistionsa kesäkuussa 1989 teki useita ehdotuksia sekä ympäristöministeriön että asuntohallituksen osalta. Työryhmän ehdotukset näyttävät pääosin toteutuvan. Tosin ajan myötä on mukaan tullut uusia elementtejä, jotka vaikuttavat jatkokehittelyjen sisältöön. Merkittävin tällainen seikka on asunto-olojen kehittämisrahaston perustaminen.

Asunto-olojen kehittämisrahasto perustettiin 1.1.1990 alkaen ja sen myötä syntyi uusi hallintoelin: kehittämisrahaston johtokunta. Koska rahasto käytännössä ja varsinkin ulospäin näkyvän kuvan osalta ankkuroituu varsin vahvasti asuntohallitukseen, on syytä ensin tarkastella nykyistä asuntohallinnon ja varsinkin asuntohallituksen organisaatiota ja sen jälkeen tarkastella, mitä muutoksia asuntorahaston perustaminen tähän tuo.

Asuntohallituksen organisaatiota on uudistettu vuoden 1989 syyskuun alusta. Tuolloin toimistojen lukumäärää vähennettiin kolmestatoista yhdeksään. Uuden organisaation mukaan rahoitusosastolla on vaih kaksi toimistoa: lainatoimisto ja kiinteistöhoitotoimisto. Teknisellä osastolla on kolme toimistoa: rakennussuunnitelmatoimisto, rakennustalouden toimisto ja perus-

Sinulle  
**SATO**

Helsingin Sato Oy on yhteiskunnallisen vastuunsa tunteva rakennuttaja. Olemme harjoittaneet asuntotuotantoa lähes 50 vuoden ajan. Helsingin Sato Oy:n toimialue on Uudenmaan lääni, mille alueelle rakennutamme vuosittain noin 1 000 asuntoa.



**HELSINGIN SATO OY**

MALMINKAARI 5, 00700 HELSINKI  
PUH. (90) 35 191, TELEFAX (90) 351 9300

parannustoimisto. Uutta on myös se, että kiinteistöhoitotoimisto on jaettu kolmeen jaostoon, jotka ovat: kiinteistöhallinnollinen jaosto, kiinteistökemiallinen jaosto ja asukasjaosto.

Merkittävää on, että samassa yhteydessä kun asuntohallituksen organisaatiota uudistettiin, sille määriteltiin asetuksessa eräitä uusia tehtäväalueita. Asetuksen mukaan rahoitusosastolle kuuluvat kiinteistöhoitoa koskevat asiat ja tekniselle osastolle koe- ja kehittämISRakentamiseen liittyvät kysymykset. Asuntohallitus on tässä vaiheessa määritellyt mainitut tehtävät valtion varoista tuettua asuntokantaa koskeviksi. Asuntohallitus pyrkii kuitenkin siihen, että asuntohallitusta koskevaa lakia muutettaisiin siten, että toimenkuvaan kuuluisi myös vapaarahoitteinen asuntokanta.

Asuntorahaston perustamisen yhteydessä on monelta taholta vakuutettu, että tarkoituksena ei ole luoda uutta byrokraatiaa. Todenmukaisempaa lie nee kuitenkin todeta, että budjetin ulkopuolisen rahaston avulla voidaan saada sellaisia toiminnallisia etuja, että niiden saavuttamiseksi voidaan luoda uusia hallintoelimiäkin. Näin varsinkin nyt, kun eduskunta on antanut rahastolle aivan toisenlaiset toimintapuitteet kuin mitä hallituksen esityksessä alunperin kaavailtiin. Uutena hallintoelimenä perustetaan asunto-olojen kehittämISRahaston johtokunta. Rahastoa koskevassa laissa on määritelty johtokunnan tehtävät. Rahaston johtokunnan päätettävät asiat liittyvät lähinnä rahaston maksuvalmiudesta huolehtimiseen sekä toimintakertomukseen ja tilinpäätökseen. Sen lisäksi johtokunta toimii eräissä keskeisissä aravalainoitusta koskevissa asioissa lausunnonantajana ympäristöministeriölle.

Tällä hetkellä voidaan jo todeta mitkä ovat ne raamit, joiden mukaises-

ti asuntohallinnon organisaatio toimii tulevaisuudessa. Keskustelua ei enää käydä niinkään siitä, lakkautetaanko asuntohallitus vai ei, vaan kysymys on ennen kaikkea siitä, minkälainen rooli asuntohallituksella on tulevaisuudessa. Asunto-olojen kehittämISRahaston perustamisen jälkeen voidaan todeta, että uusien hallintoelinten perustamiseen ei enää ole tarvetta, vaan asuntohallinto voidaan rakentaa nykyisin toiminnassa olevien organisaatioiden varaan. Toisaalta hallinnon järjestelyä ei voida irrottaa tukijärjestelmien kehittämisestä. Voidaan sanoa, että päätösvallan järjestely on varsin pitkälle riippuvainen siitä, millaisia tavoitteita tukijärjestelmien toimimiselle asetetaan ja miten selkeäksi järjestelmät on saatu rakennettua.

Ympäristöministeriön roolia on tarkoitettu vahvistaa nykyisestäään. Vuoden 1990 tulo- ja menoarviossa on jo päätetty, että eräiden tukimomenttien käytöstä antaa tarkemmat myöntämisperusteet ympäristöministeriö eikä valtioneuvosto niin kuin aikaisemmin. Toisaalta tarkoituksena on siirtää ympäristöministeriön päätettäväksi eräitä asuntolainoitettujen tuotannon ohjaukseen liittyviä asioita. Parhailaan selvitetään, mitä asuntohallituksen ohjeisiin liittyviä asioita tulisi siirtää rakentamismääräyskokoelmaan. Tavoitteena on, että ainakin kaikki määräysluonteiset asiat tulisivat ympäristöministeriön päätettäväksi ja annettaisiin rakentamismääräyskokoelmassa.

Asuntohallituksen tehtäviin ei asuntorahaston perustamisella ole muodollisesti kovinkaan paljon merkitystä. Asiallisesti uusi tilanne antaa kuitenkin mahdollisuuksia pohtia asuntohallituksen roolin muotoutumista. Voidaan ajatella, että jatkossa aravamäärärahojen riittävyys ja rahojen kohdentamisen olisivat nimenomaan keskeinen osa asunto-olojen kehittämISRahaston

tehtäväkenttää. Asuntohallituksen tehtävänä olisi sitten huolehtia hinta- ja laatuvalvonnasta sekä toimia keskeisenä asunotutkimusta organisoivana ja tekvänä yksikkönä. Lisäksi yhtenä painopistealueena olisi olemassa olevan asuntokannan hoidon ohjaus ja asiantuntijaelimenä toimiminen sen osalta.

Keskeinen kysymys asuntohallituksen osalta on, missä määrin voidaan vielä siirtää päätösvaltaa asuntohallituksesta lääninhallituksiin ja kuntiin. Kaikki yksittäistä ihmistä koskevat asiathan on jo nykyisellään annettu kuntien päätettäväksi. Voisiko asuntorahaston perustaminen olla sellainen uusi tekijä, jonka myötä päätösvaltaa voitaisiin edelleen siirtää kunnille? Mielestäni siihen olisi mahdollisuuksia. Jotta saataisiin toimiva hallinnollinen kokonaisuus, tulisi samalla tehdä myös tukijärjestelmään joitakin parannuksia. Ennen kaikkea tulisi päästä siihen, että kunnille osoitettaisiin varat aravatuotantoon useaksi vuodeksi kerralla. Tulisi päästä siihen, että kunnilla on aina esim. kolme vuotta eteenpäin tiedossa aravatuotannon kiintiö, jonka kunta voi vapaasti kohdentaa omien tarpeitensa mukaisesti.

Jos edellä mainittu muutos saataisiin aikaan, voitaisiin myös asuntohallitukselta siirtää päätösvaltaa kuntiin. Ensi vaiheessa voitaisiin niille suurille kunnille, joilla on valmiudet hoitaa asiat, siirtää kaikki päätösvalta sekä uustuotannossa että perusparantamisessa. Ympäristöministeriölle ja asuntohallitukselle voitaisiin antaa määräysten ja ohjeiden antovalta. Kuntien toiminta lainojen myöntämisessä tapahtuisi näiden määräysten ja ohjeiden puitteissa. Asuntohallitukselle jäisi edelleen merkittävä rooli asiantuntijaviranomaisena ja kuntia avustavana "konsulttina". On ilmeistä, että ainakaan lähitulevaisuudessa ei ole realistista

ajatella kaiken hinta- ja laatuvalvonnan siirtämistä kuntien päätettäväksi. Voitaisiin kuitenkin rahaston perustamisen myötä ajatella, että asuntohallitus entistä enemmän keskittyisi valtion tukeman tuotannon hinta- ja laatuvalvonnan ongelmiin ja antaisi "pankki-toiminnan" hoitamisen toisaalta kuntien ja toisaalta valtiokonttorin hoidettavaksi. Tällöin kunnat tekisivät lainapäätökset myös vuokratulojen osalta ja valtiokonttori maksaisi valtion lainat lainansaajille. Rahaston johtokunta puolestaan huolehtisi siitä, että tarvittavat varat ovat aina rahastosta löydettävissä.

Hallinnon hajauttamisessa on lääninhallituksille pyritty löytämään asuntoasioissa nykyistä merkittävämpää roolia. Asiassa ei ole kuitenkaan kovin paljon edetty. Viimeksi on yritetty siirtää asuntolainojen kuntakiintiöistä päättäminen lääninhallituksille. Asiassa ei ole kuitenkaan vielä löydetty selaista toimintatapaa, joka olisi onnistunut ja toisi selviä etuja nykyiseen tilanteeseen verrattuna. Näyttääkin siltä, että nykyisin työnjako asuntohallituksen ja lääninhallitusten kesken on varsin toimiva, eikä tarvetta suuriin muutoksiin ole. Oma asiansa on sinänsä se, että lääninhallitusten henkilöresurssit ja asuntoasioiden hoidossa tulisi merkittävästi lisätä, jotta lääninhallitukset voisivat entistä paremmin seurata ja ohjata kuntia asuntoasioiden hoidossa, ja voisivat olla asiantuntijoina lääninhallitusten asuntotilanteen parantamisessa.

Kuten edellä on todettu, kuntien roolia asuntoasioiden hoidossa voitaisiin edelleen lisätä. Toisaalta on huomattava, että valtion asuntolainojen jako muodostaa vain yhden osan asuntopolitiikan hoitamisesta. Voidaan sanoa, että menneinä vuosina monissa kunnissa asuntopolitiikka on käsitetty vain valtion rahojen kanavoimiseksi ja

unohdettu kokonaisuus. Yhtenä osana kokonaisuuteen kuuluu asunto- ja sosiaaliviranomaisten yhteistyö. Tämän yhteistyön merkitystä on viime vuosina korostettu, mutta siinä on edelleen kehittämisen varaa. Näin varsinkin nykyisellään, kun sosiaalitoimen puolella on voimakas laitoksista kotiuttamisen suuntaus ja kun sosiaalitoimen lainsäädäntöön ollaan ottamassa subjektiivisia oikeuksia asuntojen saantiin. Tässä tilanteessa herää helposti kysymys siitä kumman hallinnonalan vastuulle kunnassa kuuluu asuntojen hankkiminen. Mielestäni ei pitäisi olla epäselvyyttä siitä, että asuntojen hankkiminen tarvetta vastaavasti kuuluu asuntoviranomaisten vastuulle. Asuntojen osoittaminen asuntojen tarvitsijoille voidaan sitten jättää sille viranomaiselle, joka sen voi tarkoituksenmukaisesti hoitaa.

Kuten edellä sanotusta on käynyt ilmi, asuntohallinto saa asunto-olojen kehittämiskorostuksen perustamisen myötä vuoden 1990 alusta sen rakenteensa, jonka puitteissa voidaan toimia 1990-luvulla. Asuntohallitus tulee säilymään itsenäisenä keskusvirastona, jolla on hyvin keskeinen rooli sekä valtion lainoittaman tuotannon osalta että jatkossa entistä enemmän koko asuntokannan osalta. Kuntien rooli tulee jatkossa entisestään korostumaan. Valtion keskushallinnon rooli kuntien ohjauksessa valtion tukeman tuotannon osalta tulee säilymään, mutta on ilmeistä että kuntien toimintavapaus ja samalla vastuu tulee lisääntymään. Aravarakentamista ei arvioida sen pohjalta kuinka paljon määrärahoja ja ohjeita keskushallinto tuottaa, vaan siltä pohjalta kuinka hyvin kunnat onnistuvat saamaan alueelleen kohtuuhintaisia ja hyvälaatuisia asuntoja.

## Katto pään päälle.

Oma katto ja oven-  
syryjä ovat suomalaiselle tärkeitä asioita. Me Polarissa teemme niitä Sinulle ja muille suomalaisille.



# POLAR

**RAKENNUSOSAKEYHTIÖ**

**Pasilanraitio 9 00240 Helsinki**

Puhelin 90-15081 Telex 123270 porak sf

Telekopio 90-1508450, 90-1508473

## Asuntohallinnon delegointi kuntanäkökulmasta

Asuntotoimenjohtaja Matti Nyberg  
Rovaniemen kaupunki

Asuntohallinnon tehtävien ja toimivallan siirtämisestä kunnille, delegoinnin ensimmäisestä vaiheesta, on kulunut lähes kymmenen vuotta. On aika arvioida, onko delegoinnin jatkaminen tarpeellista ja jos on, niin miltä osin.

**Aika ennen tehtävien ja toimivallan siirtämistä valtiolta kunnille**

Tarkoituksena on tarkastella niitä tehtäviä ja sitä toimivaltaa, joka liittyy valtion vuosittaisissa budjeteissa asunto-olojen kehittämiseen varattujen määrärahojen käyttöön. Valtio määrärahojen varajana ja myöntäjänä kunnille oli ottanut äärimmäisen holhoavan asenteen rahojen käyttöön. Rahaa voitiin myöntää yksityisille kansalaisille lainoina vain valtion, asuntohallituksen, päätöksen perusteella.

Omakotirakentajat hakivat rakentamista varten aravalainaa rakentamista edeltävän vuoden syksyllä, kunta asetti lainanhakijat etuoikeusjärjestyksen sekä antoi lausuntonsa myönnettävästä lainamäärästä. Sen jälkeen omakotilainahakemusnippu lähetettiin etuoikeusjärjestyksineen ja ehdotettuihin lainamäärineen asuntohallitukselle, joka tutki rakennussuunnitelmien lainomukaisuuden sekä tarkoituksenmukaisuuden ottaen kantaa jopa tulevan ra-

kennuksen sijaintiin. Lisäksi asuntohallitus tutki asiakirjojen perusteella kunkin lainanhakijan oikeuden lainan saamiseen. Tämän jälkeen asuntohallitus antoi päätöksensä rakennushankkeiden kelpoisuudesta sekä kullekin lainanhakijalle myönnettävästä lainamäärästä. Tämän jälkeen kunnat myönsivät lainat yksittäisille lainanhakijoille asuntohallituksen päätöksen perusteella.

Sama menettely koski myös asunto-osakeyhtiöstä omistusasunnon ostajien hyväksymistä ja ns. lisälainan myöntämistä asunnon ostajille. Asuntohallituksessa vahvistettiin myös ennen 1.7. 1968 lainansaaneiden vuokratulojen vuokrat. Ennen vuokranmäärityksen delegointia, kymmenkunta vuotta sitten aravavuokratulojen vuokrat määrättiin osittain asuntohallituksessa, osittain talojen sijaintikunnissa.

Asuntohallitukselle lähetettiin myös silloin ns. talokohtaisista lainahakemuksista kunnan lausunto etuoikeusjärjestyksineen asuntohallituksen lainapäätöksen teon pohjaksi.

Koko edellälueteltu rullanssi kaikkine muine sivuttais- ja seurannaisvaikutuksineen oli äärimmäisen raskassoutuinen järjestelmä. Omakotirakentaja, joka oli seuraavaa vuotta varten laatinut suunnitelmat elokuussa muutti hyvin usein mieltään ja sitä tietä myös rakennussuunnitelmiaan. Näitä korjat-

tuja rakennussuunnitelmia ja ilmoituksia tonttien vaihtumisesta lähetettiin raskaustodistusten ohella pitkin vuotta asuntohallitukselle takarajana muistaakseni seuraava helmikuun loppu, minkä jälkeen asuntohallitus fiksasi kantansa lainapäätöksiin. Asuntohallitus ei myöskään tuntenut kunnioitusta talokohtaisissa lainoissa kuntien toivomuksiin. Myös kuntien kokonais-asuntotuotantomäärärahakiintiöt olivat epämääräisiä.

Kun tätä puuroa oli hämmennetty riittävän monta vuotta, ajatus asuntohallinnon delegoinnista valtiolta kuntiin sai kannatusta. Kun järjestelmä siten haluttiin purkaa ja harjoittaa delegointia, ajatuksessa menttiin heti toiseen äärimmäisyyteen, mikä on Suomessa tyypillistä. Suunniteltiin, että kaikki toimivalta siirretään paikallistalolle, pääasiassa kuntiin osittain lääninhallituksiin. Tämän delegoinnin piti tapahtua kahdessa eri vaiheessa ja keskusteltiin jopa asuntohallituksen lakauttamisesta.

#### Kokemukset delegoinnin ensimmäisestä vaiheesta

Delegoinnin ensimmäiseen vaiheeseen kuului kaikkien aravavuokrien vahvistaminen kunnissa. Siihen liittyi myös henkilökohtaisten asuntolainojen myöntäminen ja omakotilainoitusta koskevien rakennus-, peruskorjaus- ja laajennussuunnitelmien sekä muutosrakenteiden ja näiden kustannusten hyväksyminen.

Tämä delegoinnin ensimmäinen vaihe osoittautui onnistuneeksi kuntien ensisäikähdyksestä huolimatta. Kunnat han säikähtivät, koska ne joutuivat itsenäiseen päätöksentekoon eikä kiperissä asioissa voinut periaatteessa turvautua asuntohallitukseen. Tehtävien ja toimivallan siirto kunnille onnistui

hyvin sen vuoksi, että kunnilla ja valtiolla oli päällekkäisorganisaatio näiden asioiden hoitamiseksi. Olivathan kunnat joutuneet antamaan asioista lausunnot asuntohallitukselle ja edelleen tekemään omat päätöksensä asuntohallituksen päätöksen jälkeen. Tähän kaikkien oli tarvittu kunnissa henkilökuntaa.

Nyt samat virkamiehet valmistelevat asiat joko oman kunnan asuntolautakunnan tai kunnanhallituksen päätettäväksi. Asioiden kierto nopeutui ja asiakkaalle saattoi sanoa suoraan lainansaannin mahdollisuudesta jo hänen suunnitellessaan lainan hakemista. Omakotilainansaajien rakennussuunnitelmien muuttaminen niin lainanhakijan kuin lainanmyöntäjän kannalta tapahtuu nopeasti ja joustavasti.

Delegoinnin ensimmäinen vaihe oli erittäin tarpeellinen ja hyvin onnistunut toimenpide.

#### Delegointitarve tästä eteenpäin

Ensimmäisestä delegointivaiheesta on kulunut mainitut lähes kymmenen vuotta. Tästä huolimatta delegoinnin jatkaminen on yhä kesken, tällä kertaa kunnissa. Kunnat eivät ole pystyneet ensimmäisen vaiheen delegointia suorittamaan täysin loppuun. Asuntotuotantolainsäädännössä on annettu mahdollisuus siirtää päätösvaltaa joko yksittäisille virkamiehille tai luottamusmiehille. Tätä ei ole pystytty tarpeeksi tehokkaasti käyttämään hyväksi suurimmassa osassa kuntia.

Monissa kunnissa käsitellään edelleen läpihuutojuttuina lainansiirtoja, lainojen myöntämistä, vuokrien määrittämistä sekä vuokralaisten hyväksymistä asuntolautakunnissa tai kunnanhallituksissa. Näistä asioista valtaosa on niin tarkkaan säänneltyjä, että luottamusmieskäsitteily päätöksente-

koon ei ole perusteltua.

Mikäli kunnissa pystytään viemään päätöksenteko virkamiestasolle riittävässä ja tarpeellisessa laajuudessa, nopeutuu asioiden käsittely entisestään ja kuntalaisten tyytyväisyys hallinnon nopeuteen tulee paranemaan. Kuntien sisällä tapahtuvaan delegointiin olisi toivonut valtion auktoriteetin myötävaikutusta. Onhan esimerkiksi asumistukilaisissa selvä säännös siitä, että asumistukipäätökset voi tehdä virkamies.

Ensimmäisen vaiheen delegointi on siis kesken eikä sitä ole viety loppuun saakka. Tämä tulee voida hoitaa loppuun kautta koko kuntasektorin. Aikoinaan suunniteltua delegoinnin toista vaihetta useimmissa kunnissa vastustetaan. Ei ole mitään hyötyä siitä, että kunnissa ryhdytään hoitamaan talokohtaiseen lainoitukseen liittyvää kustannus- ja suunnitteluvalvontaa. Ainoa asia, mikä ehkä voisi tulla kysymykseen tästä ryhmästä kuntatasolle siirrettynä on ns. talokohtaisiin lainoihin liittyvä paperisodan hoitaminen.

Mikäli delegointia tässä suhteessa jatketaan, syntyy kuntiin organisaatioita, joilla korvataan asuntohallituksen yksi hyvin toimiva organisaatio. Keskitetty valtakunnallinen kustannus- ja laadunohjaus hajoaa.

Tämänhetkisen puute, joka tulisi korjata, on eri lainalajien jäykkä kiintiointi. Asuntohallitus noudattaa tällä hetkellä kiitettävästi kuntien laatimia etuoikeusjärjestyksiä talokohtaisia lainoja myöntäessään. Kuitenkin valtioneuvoston asettamat eri tuotantomuotojen tavoitteet ovat johtaneet joissakin kunnissa etuoikeusjärjestyksestä poik-

keamisiin.

Eri lainalajien kiintiöiden rajat ovat liian jäykät. Vaikka joissakin lainalajeissa on syntynyt säästöä, sitä ei voi käyttää toiseen lainalajiin, elleivät ne satu olemaan saman kiintiön sisässä.

#### Kunnille kokonaiskiintiö

Delegointia ei tarvitse jatkaa. On muutettava käytäntöä siten, että kunnilla on käytettävissään tietty määräraha, jolla se tuottaa vuokratiloja tai asuntoosakeyhtiötiloja, myöntää henkilökohtaisia lainoja omakotirakentamiseen, perusparantamiseen jne.

Valtiohan ei kuitenkaan ole delegoinut eikä delegoi mitään niin, ettei sille jää lopullinen valvonta. Kunnat saataa oman kiintiönsä ja myönnettyään tarpeelliseksi katsomansa lainat eri tarkoituksiin, raportoivat päätöksensä asuntohallitukselle.

Asuntohallitus voi tämän jälkeen laskea valtakunnan luvut yhteen, jolloin nähdään mikä on tuotannon hallintamuotorakenne kunakin vuonna. Tässä on tärkeintä se, että valtakunnallinen asuntotuotantomääräraha tulee käytettyä kuntien ehdoilla tarkalleen siten, kuin kunnat haluavat sen käyttää. Tällöin loppuu poliittinen taistelu eduskunnassa ja valtioneuvostossa siitä mihin tarkoitukseen rahoja käytetään.

Mikäli halutaan valtakunnan tasolla suorittaa tasapainoitusta eri hallintamuotoisten asuntojen tuotannon kesken, tämä voidaan hoitaa tätä tarkoitusta varten varatulla tasoitusmäärärahalla.

# Koerakentamisen tarpeet ja ongelmat

Rakennuttajapäällikkö, DI Jouko Kuusela  
Helsingin Sato Oy

Koerakentaminen on olennainen osa rakennusalan tuotekehitystoimintaa. Laajasti ottaen koerakentamisella voidaan käsittää kokonaisten asuinalueiden suunnitteluun ja toteutukseen liittyvien uusien hallinto- ja urakkamuotojen kehittämistä ja testaamista käytännössä. Myös arkkitehtuuriin ja tilasuunnitteluun liittyvien ideoiden käytännön kokeilua voidaan pitää koerakentamisena. Puhtaasti teknisenä käsitteenä koerakentaminen on kehitettyjen teknisten järjestelmien, laitteiden ja materiaalien toimivuuden testaamista käytännössä. Koerakentamisen avulla pyritään saamaan aikaan teknisesti, laadullisesti ja taloudellisesti kilpailukykyisiä ratkaisuja yksittäisten rakennusosien tai -järjestelmien, asuntojen, rakennusten ja kokonaisten asuinalueiden tasoilla.

Suurin osa maamme asuntotuotannosta tapahtuu asuntorakennuttajien johdolla. Sen vuoksi on rakennuttajien tunnettava oma vastuunsa myös asuntotuotannon teknisestä kehittämisestä.

## Hintaongelma

Koerakentamisen avulla pyritään pitkällä tähtäimellä tuottamaan teknikaltaan aikaisempaa parempia asuntoja. Uuden tekniikan kehittämisestä ja kokeilusta aiheutuu yleensä aina alkuvaiheessa lisäkustannuksia normaaliin tekniikkaan verrattuna. Yleishyödyllisten

rakennuttajajäritysten tuotannosta valtaosa on yhteiskunnan hinta- ja laatuvalvonnan alaista, jolloin koerakentamistoiminnan aiheuttamia lisäkustannuksia on vaikea sisällyttää ko. kohteiden rakennuskustannuksiin. Tämän vuoksi olisi hyödyllistä lisätä ko. hintavalvotun tuotannon hintoihin erillinen määräraha, jolla ulkopuolisen rahoituksen turvin voitaisiin rahoittaa tutkimus- ja koerakentamishankkeita. Näin tulisivat kustannukset tasaisesti mahdollisimman monen osapuolen kannettaviksi, eikä yksittäistä asunnonostajaa tarvitsisi rasittaa kuin korkeintaan siltä osin kuin hän saa normaalia parempaa laatua.

## Vastuukysymys

Rakennuslalla on kaiken uuden kokeilu varovaista, sillä rakennusten ja asuntojen täytyy kestää ja toimia kymmeniä vuosia ja niihin sitoutuu suuria pääomia. Isojen riskien ottamiseen ja epäonnistumiseen ei ole kenelläkään varaa. Myös ostajilla on usein ennakkoluulo koerakentamishankkeita kohtaan. Liian edistykselliset tai riskialttiit kokeilut saattavat vaikeuttaa asuntojen myyntiä.

Rakennuttaja joutuu myyjän vastuun perusteella kantamaan vastuun sekä koko rakennuksen että yksittäisten laitteiden ja materiaalien kelpoisuudesta ja toimivuudesta. Koska vas-

tuun siirtäminen edelleen urakoitsijalle ja laite- ja materiaalitoimittajille normaalin takuuajan jälkeen on myös koerakentamisen yhteydessä vaikeata, on rakennuttajan pystyttävä hallitsemaan riskit ja vastaamaan mahdollisista epäonnistumisista aiheutuvista kustannuksista.

Koerakentamisen riskit samoin kuin selvät lisäkustannuksetkin on tietyiltä osin pystyttävä hoitamaan ulkopuolisten rahoittajien avulla, joita ovat mm. kauppa- ja teollisuusministeriö, ympäristöministeriö, TEKES ja asuntohallitus. Pari vuotta sitten markkinoille tuotu rakennusvirhevakuutus ei nykyisillä ehdoilla sovellu ollenkaan koerakentamisen riskien kattamiseen, mutta pienellä räätälöinnillä siitä voitaisiin kehittää käyttökelpoinen ratkaisu koerakentamisen riskien hallintaan. Edelleen on harkittava, voitaisiinko materiaali- ja laite-toimittajilta vaatia koerakentamisen yhteydessä nykyistä laajempaa tuotevastuuta, koska pidemmällä tähtäimellä ko. tuotteista saatava taloudellinen hyöty tulee tuotteen valmistajalle.

## Ratkaisu yhteistyöstä

Koerakentamisedellytyksien kehittämisessä on avainasemassa eri osapuolien: urakoitsijoiden, laite- ja materiaalivalmistajien, suunnittelijoiden, tutkimuslaitosten, rahoittajien, viranomaisten ja rakennuttajan välinen yhteistyö.

Monia osapuolia käsittävisissä kehitys- ja koerakentamisprojekteissa nousee helposti pinnalle eri osapuolien väliset intressiristiriidat ja reviiirajattelu. Nämä samoin kuin bisnesajattelu pitäisi mielestäni pystyä painamaan takalalle yhteisissä kehitysprojekteissa yhteistyöedellytysten ja tulosten turvaamiseksi.

Rakennuttajan näkökulmasta pitä-

sin tärkeänä, että myös rakennuttajat olisivat edustettuina jo ennen varsinaista koerakentamisvaihetta esim. VTT:n vetämissä tutkimus- ja tuotekehitysprojekteissa. Tämä edellyttää rakennuttajilta myös rahallista panostusta ko. projekteihin. Selvissä tuotekehitysprojekteissa on päävastuun oltava luonnollisesti sillä, joka korjaa projektista myöhemmin suurimman taloudellisen hyödyn.

Rakennuttajan riskillä tapahtuvassa koerakentamisessa on järkevää edetä harkiten. Samaan kohteeseen ei kannata sisällyttää kovin monta koerakentamisaihetta tai uutuustuotetta. On muistettava, että koerakentamisella saavutettavat tulokset ja hyödyt eivät ole välittömästi näkyvissä. Pienet epäonnistumiset on sallittava, mutta ne on myös korjattava tai korvattava.

## Uusia kehitys- ja koerakentamishankkeita

Sato-yhtiöt ovat olleet rakennuttajina toteutettaessa mm. Lindalin "sähkötaloja" Kirkkonummella, ensimmäisiä ontelolaattataloja Espoon Soukassa, Asu-projekteja Helsingissä, Keravan aurinkokylää, erilaisia energiasäästöaloja asuntomessukohteissa jne.

Helsingin Sato Oy on tällä hetkellä mukana useissa suunnitteilla olevissa koerakentamishankkeissa. Vuosaaren Meri-Rastilan alueelle suunnitellun As. Oy Halkaisijantie 4:n ns. EBES-asuinkerrostalon suunnitelmat ovat toteutusta varten valmiit. Muita Vuosaaren alueelle suunniteltuja koerakentamishankkeita ovat laajennettu heikkovirtajohdotus ja lasitettu parveke. Olemme myös parhaillaan mukana laajoissa RATA- ja Miljöö 2000 -projekteissa.

Ruoholahden aloituskortteleiden luonnossuunnittelun yhteydessä olemme tutkineet mahdollisuutta soveltaa

ns. TAT-rakennusjärjestelmän periaatteita ko. kohteissa. Varsinainen koerakentamisvaihe Ruoholahdessa liittyy kuitenkin asumisen sosiaaliseen ja yhtiöhallinnolliseen puoleen. Ruoholahteen on nimittäin kehitetty ns. sekatalomalli, missä samaan taloyhtiöön on sijoitettu vapaarahoitteisia- ja hintavalvottuja asuntoja kuin myös omistusa- ja vuokra-asuntoja aina opiskelija-asuntoja myöten.

Yleishyödyllisillä rakennuttajilla onkin annettavanaan myös asumisen sosiaaliseen puoleen ja asuinympäristön

laatuun kohdistuvaan koerakentamistoimintaan vahva panoksensa.

Lähtöleveysasuntorakentamisen teknisiä koerakentamisaiheita voisivat olla esimerkiksi:

- rakenteiden ja LVI-järjestelmien äänitekniikan parantaminen
- uusien ilmanvaihtojärjestelmien kehittäminen
- rakennusautomaation ja asuntojen "älykkyyden" lisääminen
- rakennus- ja käyttökustannuksiin edullisen ns. halpatalon kehittäminen.

## SATO-ARKKITEHDIT OY

Vuodesta 1949

Malminkaari 5

00700 Helsinki

puh. 90-35 191

## Kuopion kehittämisprojektit

Yliarkkitehti Olli Lehtovuori  
Ympäristöministeriö

Ympäristöministeriön ja asuntohallituksen eräänä toimintamuotona on yhteistoiminnassa kuntien, rakennuttajien ja rakentajain kanssa ohjelmoida, suunnitella ja toteuttaa ajankohtaisista sosiaalisista asumistarpeista johdettuja hankkeita. Kehittämisrakentamisen luonteeseen kuuluu projekteista saatavien kokemusten ja tulosten hyödyntäminen laajemmin kunnallisella ja valtakunnallisella tasolla. Siksi projekteihin liittyy seurantaa ja tutkimusta.

Esitettävät kokeilu- ja kehittämisprojektit ovat myös metodin hakua ja kokeilun kokeiluja: on voitu selvittää niitä vaikeuksia, joihin suunnittelija ja rakennuttaja joutuvat pyrkiessään toteuttamaan tavanomaisista poikkeavia ratkaisuja. Testauksen kohteina ovat olleet mm. kaavoituksen jousto, kehittämissuunnitteluun tarvittavat ylimääräiset panostukset suunnitteluvaiheessa sekä asuntohallituksen teknisen ohjausjärjestelmän toimivuus ja osaston virkamiesten suhtautuminen uutta luovaan suunnitteluun.

Kehittämistoimintani asuntohallituksessa alkoi 70-luvulla, jolloin työn painopiste oli pientalorakentamisessa. Vuosina 1973—80 toteutettiin erityisesti asuntomessujen yhteydessä runsaasti prototyyppisiä pientaloja erilaisin poikki- ja vaakaleikkausmuodoin. Koetalot olivat etupäässä yksittäistaloja, joskin esimerkiksi Porissa toteutettiin myös

kaksikerroksisia nelitaloja. Keravan asuntomessuilla v. 1974 esitellyllä kapearunkoisella parituparatkaisulla on ollut suuntaa antava vaikutus 70-luvun loppupuolen pientalorakentamiseen.

80-luvun kehittämisprojektit koskevat pientalorakentamisen ohella myös kerros- ja pientalon välimuotoja sekä ajankohtaisiin uusiin haasteisiin liittyen myös kerrostalorakentamista. Pohjoisen asumisen projekteissa lähtökohtana ovat maantieteelliset ja ilmastolliset erityisolosuhteet.

Kehittelemäni typologiset asumaratkaisut ovat tietoisien prototyyppisiä ja pelkistettyjä, jotta ratkaisujen ominaisuuksia ja soveltuvuutta yleiseen käyttöön kaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa voitaisiin helpommin testata.

Perusratkaisut kuvastavat samalla omaa lähestymistapaani sosiaaliseen asuntoarkkitehtuuriin. Kuulun siihen arkkitehtien ikäpolveen, joka sai esituntuman asuntojen ja asumisympäristöjen suunnitteluun opiskeluaikanaan 50-luvulla. Tällöin koko arkkitehtiemme parhaimmisto ponnisteli sosiaalisen asuntokysymyksen ratkaisemiseksi taoudellisesti tiukoissa olosuhteissa ja Tapiolaa rakennettiin. Luonteenomaisista tämän ajan arkkitehtien työtavalle oli typologisten yleispätevien asumaratkaisujen sitkeä kehittäminen. Koen omalta osaltani jatkavani tätä perinnettä.



## Pääosa 80-luvun projekteista on Kuopiossa

Valtakunnallisesti merkittävien kehittämissuunnitelmien aikaansaaminen Kuopioon ei olisi ollut mahdollista ilman kaupungin asuntotoimiston, kaavoitusorganisaation ja rakennuttajain, erityisesti Niiralankulma Oy:n ennakkoluotonta asennoitumista kehittämistoimintaan. Kaupunki on osoittanut yhteistyöhankkeisiin tarvittavat korttelit ja ollut valmis joustavasti mm. kaavamuutoksien luomaan edellytyksiä projektien aikaansaamiseksi.

Kuopion kehittämissuunnitelmien ideoinnista ja arkkitehtonisista perusratkaisuista on vastannut allekirjoittanut. Hankkeista ja tutkimustuloksista on lisätietoa asuntohallituksen AH-uutisten erikoisnumerossa 6/1988.

### Neulamäen kimpparakentamishanke

Neulamässä haluttiin v. 1984 saada kokemusta yhteistoimintaan perustuvasta omatoimisesta OK-rakentamisesta. 8 omakotitalorakentajaperhettä ilmoittautui halukkaaksi kokeiluun.

Perusajatuksena oli yhteisen rakennuttajakonsultin käyttö suunnittelu- ja rakentamisvaiheessa, saman perusratkaisun joustava muunneltavuus eri perheiden toiveisiin ja tarpeisiin sekä talojen toteuttaminen yhteishankinnoin runkovalmiiksi. Tämän rakennusteknisesti vaikeimman vaiheen jälkeen kukin perhe saattoi jatkaa kodin rakentamista omin avuin. Eräänä tavoitteena hankkeelle oli yhteishankintoihin liittyvä rakennuskustannusten säästö sekä runkorakennusvaiheen työn rationalisointi ja nopeuttaminen.

Tontit rakentajille jaettiin lähes kaupungin normaalin käytännön mukaan. Rakentajiksi koekohteeseen pyrittiin valitsemaan perheitä, joiden uskottiin

ammattinsa perusteella tarvitsevan apua rakentamisensa suunnittelussa ja toteutuksessa.

Yleistavoitteena oli aikaansaada hyvää pientaloympäristöä kohtuullisilla rakentamiskustannuksilla. Eräänä tavoitteena oli myös tutustuttaa korttelin asukkaat jo suunnitteluvaiheessa toisiinsa. Hanke toteutettiin loppuun lopuksi talotehtaan elementtitoimituksin ja kirvesmiesryhmällä.

Projektista saatiin pääasiallisesti myönteistä kokemusta. Yhteishankinnat ja yhteistyösuoritukset kannattivat taloudellisesti ja toistuvuudesta oli hyötyä. Pelkistään voidaan sanoa, että I talorunko nousi "ilmaiseksi".

### Neulamäen pienkerrostalot

Vuokra-asuntojen osuuden lisääminen oli jo 80-luvun alussa valtakunnallinen asuntopoliittinen yleistavoite. Samanaikaisesti vaadittiin asumiskustannusten kohtuullisuutta ja taloudellisuuden kehittämistä. Toisaalta myös vuokra-asumiseen oli kohdistumassa laadullisia lisävaatimuksia.

Kuopion kaupunki varasi v. 1982 kunnalliselle vuokrataloyhtiölle Niiralankulma Oy:lle Neulamäen kaupunginosassa sijaitsevan korttelialueen kokeilu- ja kehittämissuunnitelmaan.

Niiralankulma Oy:n 50 vuokra-asunnon kokeiluprojektissa on lähtökohtana kaksikerroksinen pienkerrostalo, jossa jokaiseen yläkerroksen asuntoon on oma ulkoporrasyhteys.

Luonteenomaista ratkaisulle ovat seuraavat seikat:

- kapea runko (sisämitta 6,9 m)
- tilankäyttöään tehokkaat asuntoratkaisut
- aravatasoa jonkin verran parempi yhteistilastandardi
- Kuopion ja Neulamäen oloissa poikkeuksellinen talojen massoitte-

- lu ja värien käyttö
- suhteellisen suljettu, sosiaalista kanssakäymistä suosiva korttelirakenne
- ratkaisu mahdollistaa asukkaiden omatoimisuuden kiinteistön hoidossa
- porraskorjaus korvaa yläkerroksen asunnoille erillisen parvekkeen.

Projektiin liittyvien tutkimusten tavoitteena on ollut saada tietoa mm. aravalainoitettujen koeprojektin läpivientiongelmissa, eri ilmanvaihtojärjestelmien terveellisyydestä, asukasdemokratian toimivuudesta ja tehdyn fyysisen ratkaisun käyttökelpoisuudesta arkipäivän vuokra-asumisessa.

Tulokset, kokemukset ja johtopäätökset on kirjattu seurantaraportteihin. Hankkeessa testautui havainnollisesti silloiset AH:n hintaohjauksen epäkohdat.

Kohde valmistui v. 1986.

Rakennuskustannukset: 3804 mk/m<sup>2</sup>, vuokra v. 1987: 17,52 mk/m<sup>2</sup>.

### I-portaan Hissitalo

Samaan kortteliin vuosina 1987—88 rakennettu hissillinen yhden portaan asuinkerrostalo on vuokrataloryhmän vastakohtana asunto-omavarainen: yhteistilat on minimoitu. Asunnoissa on tilavat parvekkeet ja omat saunat. Tavoitteena on ratkaisu, joka mahdollistaa myös vanhusten ja liikuntaesteisten asumisen. Fyysinen ratkaisu korostaa asukkaiden mahdollisuuksia olla omiasaoloissaan.

Talon pohjaratkaisun kuusijakaisuus on johtanut porrastettuun kolmiomuotoon. Tämä puolestaan on tarjonnut lähtökohdan asuntojen sisäkulman parvekkeille. Lähes 40 metrin levyinen rakennusmassa on yhden porrashuoneen talona arkkitehtonisesti poikkeuksellinen. Typologinen perusratkaisu tar-

joaa mahdollisuuden useamman lamellin ketjumaiseen kytkentään.

Perusratkaisu on johtanut tavallista poikkeaviin asuntoihin. Asukkaiden kokemuksia niiden asuttavuudesta selvitetään käyttöhaastatteluin. Asuntoratkaisut eivät noudata asuntohallituksen suunnitteluohjeita esimerkiksi varuste- ja yhteysvaatimusten osalta.

Hankkeen rakennuttajana toimi Pohjois-Savon YH-Rakennuttaja ja pääurakoitsijana Rakennuskunta Haka. Rakennuskustannukset v. 1987 olivat 4550 mk/m<sup>2</sup>.

### Petosen pikkuvuokratalot

Perusteet tämän kehittämishankkeen syntymiselle löytyvät toisaalta valtakunnallisista yleistavoitteista — valinnaisuuden tietoisesta lisäämisestä asumisessa — toisaalta Niiralankulma Oy:n omista tavoitteista.

Perustavoitteenani oli kehittää yleispätevä ja taloudellinen kansantalo, jota voidaan tuotteena soveltaa ryhmärakentamiseen ja myös omakotitaloaluiden täydennysrakentamiseen sivuasuntoina. Käsitteisenä mukaan tämän tyyppinen talo avaimet käteen -toimittuksena saattaisi palvella hyvin myös pienten maalaiskuntien vuosittaista asuntorakentamistarvetta. Esikuvana on sotien jälkeen rakennetut ns. Ruotsin avun talot ja osittaisesti ryhmäpuutarhamökkit.

Kuopion talot on suunniteltu pienruokakunnille, nuorille pareille ja myös eläkeläisille, joista monet asuvat nyt turhan suuressa vuokrakerrostaloasunnossa ja jotka haluaisivat asumamuotoa, joka korvaa kesämökkiasumista.

Hankkeen kokonais- ja osasuunnitteluun on panostettu poikkeuksellisen paljon. Talon perusratkaisu on tekemääni n. 20 vuoden prototyypin pientaloratkaisujen kehittelyn eräs tu-

los. Korttelisuunnitelma on syntynyt tekemieni useiden vaihtoehtojen vertailun pohjalta.

Projektin keskeisenä tavoitteena oli taloudellisesti edullisen asumamuodon aikaan saaminen. Tila- ja varusteratkaisu on pääpiirteittäin aravatasoinen. Teknisissä ratkaisuissa on joitakin poikkeamia aravavaatimuksista: Taloissa on suora sähkölämmitys, jotta asukkaiden energian käytön vaihtelut voitaisiin selvittää käyttövaiheessa. Ikkunat ovat tuuletusikkunoita lukuun ottamatta umpiolasikkunoita. Ulkoseinä rakenne on mahdollisimman yksinkertainen.

Eräänä perusajatuksena on ollut se, että tietty osa uudisasuntorakentamisesta tulisi tietoisesti olla ohjelmoitu tavanomaista lyhyemmälle kuoletusajalle. — Asuintaloihin on perusteellisempi remontti tehtävä joka tapauksessa n. 25—30 vuoden käytön jälkeen.

Hanke toteutetaan projektijohtotyönä. Rakennuttajakonsulttina toimii rakennuttajatoimisto Vilho Tervomaa, joka vastaa myös hankkeeseen liittyvän asuntotutkimuksen tekemisestä ja raportoinnista.

Petosen vuokrapikkutaloista pidettiin syksyllä 1989 lehdistötilaisuus. Hankkeen saama poikkeuksellinen huomio ja palautteet antavat selvän viitteen siitä, että myös tämänhenkisellä sosiaalisella asuntorakentamisella on edelleenkin sijansa maamme asuntorakentamistoiminnassa.

### Yksinäisten miesten mökit

Kuopion Likolahdessa teollisuusalueella on vapaaehtoisuuden pohjalta syntynyt Sirkkalanpuisto -niminen asuntottomien, työttömien ja moniongelmaisten yhteisö, jonka vetäjänä toimii tarkastaja Urpo Mönkkönen.

Tämän tukikohdan yhteyteen on

suunniteltu rakennettavaksi koeluonteisesti 10 yksinäisen miesten mökkiä, niille ihmisille, jotka eivät syystä tai toisesta mukaudu normaaliin arava- vuokra-asumiseen. Projektissa selvitetään sitä, mikä on yksinäisen, asuntottoman ihmisen asunnon laadun sosiaalisesti hyväksyttävä vähimmäistaso — vaihtoehtona joukkomajoitukselle.

Asuunmökkien pinta-ala on n. 21 m<sup>2</sup>. Ne ovat puurakenteisia, mutta mahdollisimman paloturvallisia. Mökkeissä on kamiinalämmitysmahdollisuus. Mökkiläisten käytössä on Sirkkalanpuisto ry:n yhteinen palvelurakennus saunoineen ja tupatiloineen.

Mökit on sijoitettu ketjumaisesti Kallaveden rantatormälle. Niiden rakentamisessa pyritään mahdollisimman alhaisiin rakennuskustannuksiin ja talokko- sekä hartiapankin käyttöön.

Hanke on suunniteltu toteutettavaksi v. 1990.

### Rinnerakentamisprojekti

Kuopion Petosen uuden asuntoalueen maisemat ovat rinteisiä — niin kuin yleensä rakennuspaikat Itä- ja Keski-Suomessa.

Kuopion kaupunki luovutti v. 1989 Petosen asuntoalueen korttelista 161 tontin Lujabetoni Oy:lle rinteisyyden vaikutusten selvittämiseen teollisessa asuntorakentamisessa. Sitten saman korttelin 2:n muun tontin rakennuttajat, Pohjois-Savon YH-rakennuttaja ja Savon Sato ovat ilmaisseet kiinnostuksensa yhteistoimintaan koko korttelin kehittämishenkiseen suunnitteluun ja rakentamiseen.

Lujabetoni Oy rakentaa ASP-vapaa- rahoitteisia, YH-rakennuttaja Oy omaksi lunastettavia arava-vuokraasuntoja ja Savon Sato Oy aravaomistus- asuntoja koerakentamiskortteliin.

Hankkeen laajuus on noin 80 asun-

toa. Rakentaminen ajoittuu vuosille 1990 ja 1991.

Projektin tavoitteena on selvittää mm.:

- 1) mitä ongelmia ja lisäkustannuksia teollisella rakentamisella rinteinen rakennuspaikka aiheuttaa ja miten eri talotyypit soveltuvat rinnerakentamiseen.
- 2) voidaanko normaalia suurempia suunnittelupanoksia hyväksi käyttäen löytää optimiratkaisu topografisesti vaikeissa kortteleissa
- 3) saavutetaanko taloudellista etua keskimääräistä suuremman toteutusyksikön yhteistoimintarakentamisella
- 4) rakennuslainsäädännön- ja asuntotuotantolainsäädännön alaisten ohjausjärjestelmien (kaavoitus; rakennusvalvonta, arava) toimimista ja toimivuutta edistettäessä laadultaan hyvää ja kustannuksiltaan kohtuullista asuntorakentamista. Erityisenä

testauskohteena on ns. väljän kaavan toimivuus.

- 5) asunnonostajien vaikuttamismahdollisuuksia asuntosuunnitteluun
- 6) kaupunkirakennustaiteellisten tavoitteiden huomioon ottamista asuntorakentamisessa
- 7) liikuntaesteisten kannalta hyvän ympäristön kehittämiskysymyksiä
- 8) rakentaja/rakennuttaja yhteistyön toimivuutta aluerakentamishenkisessä rakentamisessa.

Yleistavoitteena on laadullisesti ja taloudellisesti hyvän, esimerkiksi kelpaavan asuntokorttelin aikaan saaminen, jonka kokemuksia voidaan hyödyntää 90-luvun asuntorakentamisessa.

Projektin osapuolina on rakentaja/rakennuttajatahojen lisäksi Kuopion kaupungin asunto- ja kaavoitustoimi, asuntohallitus ja ympäristöministeriö. Tuloksia pyritään saamaan yleiseen valtakunnalliseen käyttöön v. 1991 alkupuolella.

# Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1989

- |       |  |  |
|-------|--|--|
| 1.2.  | Yleiskirje vuokra- ja asunto-<br>osuuskuntataloille sekä kuntien<br>asuntoviranomaisille vuonna<br>1989 erääntyvien korkojen mak-<br>suun tarkoitetuista avustuksista<br>taloudellisissa vaikeuksissa ole-<br>ville vuokrataloille | asuntokannasta myönnettä-<br>vän asuntolainan hakeminen<br>2) Omapääomaosuuteen eräis-<br>sä tapauksissa myönnettä-<br>vien avustusten hakeminen<br>3) Kunnille asunnottomien<br>asunto-olojen parantamiseen<br>myönnettävien avustusten<br>hakeminen<br>4) Vuokra-asuntojen jälleen-<br>vuokrauksessa kunnille ai-<br>heutuneiden tappioiden kor-<br>vaamiseksi myönnettävien<br>avustusten hakeminen |
| 1.3.  | Perusparannuskohteiden alku-<br>vuokran määräytyminen  | 14.6. Asuntohallituksen ohjekirja D<br>2.2 Aravavuokratalojen vuok-<br>ranmääritys   |
| 15.3. | Aravalainan sijaan myönnettä-<br>vää korkotukilainaa koskevien<br>asuntohallituksen menettelyta-<br>pamääräysten antaminen kor-<br>kotukilain 11 §:n ja korkotuki-<br>asetuksen 1 §:n nojalla                                      | 16.8. Liikevaihtoveron määräaikaisen<br>korotuksen vaikutus urakkahin-<br>toihin   |
| 22.3. | "Pientalon kosteustekniikka,<br>perusteita" -julkaisu asunthal-<br>lituksen opassarjaan  | 23.8. Normaalihintojen laskemisperu-<br>steet vuodelle 1989 sekä peru-<br>steet tavoitehinnan laskemi-<br>seksi vuoden 1990 lainoitukses-<br>sa  |
| 12.4. | Rakennuttajille asioiden hoidos-<br>ta ja aiheutuvista kuluista mak-<br>settava korvaus valtion lainoi-<br>tamassa asuntotuotannossa   | 30.8. Tilapäisten poikkeuslupien<br>myöntämisperusteet haettaessa<br>asuntolainoitettuja vuokra-asun-<br>toja ryhmäperhepäiväkodeiksi  |
| 12.4. | Asuntohallituksen ohjekirja D<br>2.1 Vuokratalojen asukkaiden<br>valinta   | 30.8. Yleiskirje aravavuokrataloille ja<br>kunnille hoitomenojen arvioi-<br>mista varten vuokrantarkistuk-<br>sissa  |
| 12.4. | Asuntohallituksen ohjekirja B<br>2.1 Hakuajat ja hakumenettely<br>vuoden 1990 lainoituksessa   | 27.9. Muutos vuokra-asuntojen ra-<br>kentamiseen ja peruskorjauk-<br>seen myönnettävien korkotuki-<br>laintojen hakuuikaan, ohjekirja<br>B 2.1   |
| 26.4. | Asuntohallituksen ohjekirja A<br>2.1 Korjausavustukset   | 6.10. Asuntohallituksen ohjekirjan A   |
| 26.4. | Yleiskirjeiden antaminen kun-<br>nille ja talokohtaisesti lainoi-<br>tuille asunto-osakeyhtiötiloille<br>valvontaa yksinkertaistavista<br>toimenpiteistä   |  |
| 31.5. | Seuraavat hakumenettelyä kos-<br>kevat ohjeet:<br>1) Vuokra-asuntojen hankkimi-<br>seksi olemassa olevasta   |  |

- |        |  |  |
|--------|--|--|
| 1.3    | Aravarakennuttaminen eräi-<br>den ohjeiden muuttaminen am-<br>matikseen rakennuttamista har-<br>joittavien rakennuttajien<br>(ASRA ry.) osalta   | rottaminen 1 prosenttiyksiköllä<br>marraskuun 1. päivästä 1989<br>alkaen   |
| 6.10.  | Asuntohallituksen ohjekirjan A<br>1.3 Aravarakennuttaminen<br>muuttaminen koskien poikkeai-<br>mista rakennusurakan yleisistä<br>sopimusehdoista (YSE 1983)<br>valtion lainoittamassa asunto-<br>tuotannossa | 3.11. Yleiskirje vuokra- ja asunto-<br>osuuskuntataloille sekä kuntien<br>asuntoviranomaisille perusko-<br>ron noston vaikutuksista vuo-<br>den 1990 vuokrakorotustar-<br>peeseen    |
| 18.10. | Yleiskirje lääninhallituksille<br>lausunnon laatimiseksi kuntien<br>asunto-ohjelmista ja asuntolai-<br>noituksesta v. 1990   | 7.12. Yleiskirje vuokra- ja asunto-<br>osuuskuntataloille sekä kuntien<br>asuntoviranomaisille vuonna<br>1990 erääntyvien asuntolainan<br>lyhennysten ja korkojen lyk-<br>käämisestä |
| 25.10. | Omakotitalojen perusparannus-<br>kustannukset vuonna 1990  | 20.12. Yleiskirje alimman ensisijais-<br>koron korottamisesta 10 pro-<br>senttiin maaliskuun 1. päivästä<br>1990 lukien.   |
| 25.10. | Ensisijaislainojen korkojen ko-  |  |

# Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1989

## Aravatuotannon tavoitteet saavutettiin

Vuonna 1989 aikana aloitettiin valtion tulo- ja menoarvion tavoitteen mukaisesti noin 18 000 arava-asunnon rakentaminen. Näistä oli vuokra-asuntoja ennätyselliset noin 13 000.

Asuntojen hintojen nousu, vapaarahoitteisten asuntojen voimakkaasti kasvanut tuotanto, aravatuotantoon soveltuvien tonttien vaikea saatavuus ja pankkien ensisijaislainoituksen puute vaikeuttivat aravatuotannon aloittamista alkuvuodesta. Syksyllä näytti vielä siitä, että tavoitteista jäätäisiin jälkeen huomattavasti. Marras-joulukuussa tilanne kuitenkin helpottui. Kiinnostus aravarakentamiseen lisääntyi, kun mm. rakennusvero hillitsi teollisuus- ja liikerakentamista ja korkea korkotaso hidasti vapaarahoitteisten asuntojen kysyntää.

Vuosina 1988 ja 1989 aloitetut uudet arava-asunnot:

## Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Vuokra-asuntojen korkotukilainoiksi voitiin vuonna 1989 hyväksyä lainoja 480 miljoonan markan edestä. Hyväksymisvaltuus käytettiin loppuun. Kaikkiaan korkotukea voitiin myöntää noin 2 000 asunnon rakentamista tai hankkimista varten.

## Rakennuskustannukset

Vuonna 1989 olivat aravalainoitettujen kerros- ja rivitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset noin 6 274 mk/m<sup>2</sup> (vuonna 1988, 5 452 mk/m<sup>2</sup>). Pääkaupunkiseudulla neliöhinta oli 7 293 markkaa (vuonna 1988, 6 763 mk/m<sup>2</sup>) ja muualla maassa 5 918 markkaa (vuonna 1988, 5 026 mk/m<sup>2</sup>).

Aravarakennuskustannukset nousivat edelliseen vuoteen verrattuna keskimäärin 15,1 %. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 7,8 % ja muualla maassa 17,7

	Koko maa		1989 tavoite	Pääkaupunkiseutu		
	1988	1989		1988	1989	1989 tavoite
Vuokra-asunnot (sis. opiskelija-asunnot)	11 317	12 924	13 000	2 741	3 008	3 000
Asunto-osakeyhtiö- asunnot	4 397	3 319	3 500	759	785	1 450
Omakotitalot	2 530	1 756	1 500	49	22	50
<b>Yhteensä</b>	<b>18 244</b>	<b>17 999</b>	<b>18 000</b>	<b>3 549</b>	<b>3 815</b>	<b>4 500</b>

%. Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti on ollut vuoden 1989 aikana 7—8 prosentin suuruisen. Muutos oli marraskuussa 1989 7,4 % verrattuna edellisen vuoden marraskuuhun. Uusien vapaarahoitteisten asuntojen myyntihinnat ovat olleet 25—30 % korkeammat kuin edellisenä vuonna, joten aravahintojen kehitystä voidaan pitää kohtuullisena.

Aravaomakotitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat noin 502 000 markkaa (110 m<sup>2</sup>).

## Asuntojen perusparantaminen

Vuonna 1989 perusparannettiin 5 170 asuntoa. Tavoitteeksi oli asetettu 6 000 asunnon perusparantaminen. Korjauskustannusten korkea hintataso ja vaikeudet saada rahalaitosten ensisijaislainoja viivyttivät perusparantamistöiden käynnistymistä.

## Korjausavustukset

Vuoden 1989 tulo- ja menoarviossa osoitettiin korjausavustuksiin 45 miljoonaa markkaa. Hakemuksia jätettiin noin 150 miljoonan markan edestä. Korjausavustukset jaettiin sosiaalisiin perusteisiin pääasiassa vanhusten asuntojen korjauksiin.

Vuosina 1988 ja 1989 aloitetut valtion lainoittamat asuntojen perusparannustoimenpiteet:

	1988	1989
Vuokra-asunnot (sis. opiskelija- asunnot)	4 684	2 762
Asunto-osake- yhtiöasunnot	3 828	238
Omakotitalot	3 726	2 170
<b>Yhteensä</b>	<b>12 238</b>	<b>5 170</b>

## Asumistuki

Vuonna 1989 maksettiin asumistukea noin 160 miljoonaa markkaa enemmän kuin edellisenä vuonna. Ennakkotietojen mukaan asumistukea maksettiin kaikkiaan noin 840 miljoonaa markkaa. Asumistukea sai vuoden lopussa noin 106 000 ruokakuntaa eli lähes 6 500 ruokakuntaa enemmän kuin edellisen vuoden lopussa. Tuensaajien määrän lisääntyminen johtui lähinnä asumiskustannusten voimakkaasta noususta. Keskimääräinen asumistuki oli 655 markkaa kuukaudessa.