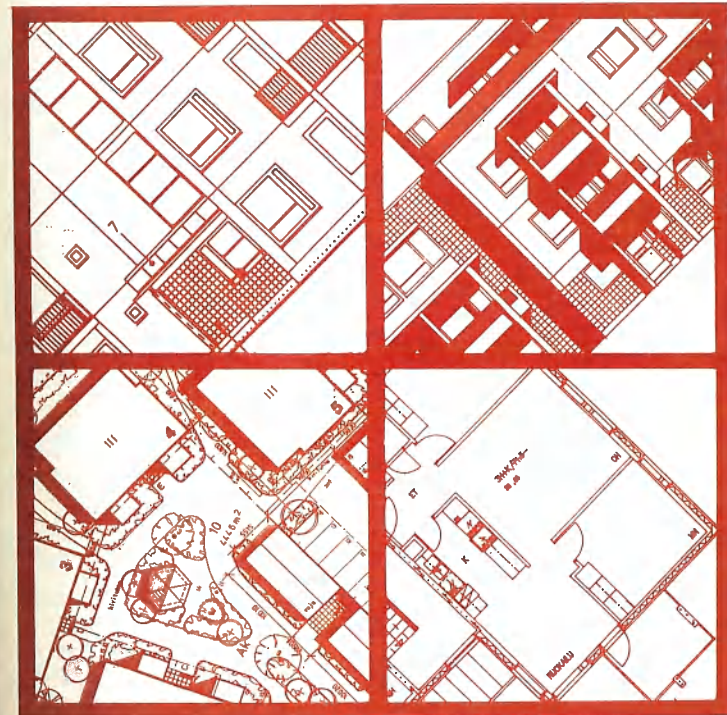


# ASUMISTASO

asuntoasiain vuosikirja

91



SUOMEN ASUNTOLIITTO  
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

SUOMEN ASUNTOLIITTO  
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

S  
SUO



10224

**ASUMISTASO**

asuntoasiain vuosikirja

91

8 300

**ASUMISTASO 1991 — VUOSIKIRJAA  
VOI TILATA  
SUOMEN ASUNTOLIITOSTA**

puh. 90-1488 8401/Asta Järvenpää

**MYÖS AIKAISEMPIA VUOSIKIRJOJA  
ON RAJOITETUSTI SAATAVISSA**

Toimituskunta:  
Matti Sarnela  
Teuvo Ijäs  
Asta Järvenpää  
Mauno Koskinen, päätoimittaja

ISSN 0785-2169

Kannen piirros Sato-arkkitehdit Oy

Tammer-Paino Oy, Tampere 1991

**ASUMISTASO**

asuntoasiain vuosikirja

91

Julkaisija:

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

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

**Hallitus**

Puheenjohtaja:  
Varapuheenjohtaja:  
Muut jäsenet:

Varatuomari Matti Sarnela  
Ylijohtaja Teuvo Ijäs  
Toimitusjohtaja Erkki Heinonen  
Toimitusjohtaja Pentti Järvinen  
Toimitusjohtaja Esko Komonen  
Toimitusjohtaja Heikki Pakari  
Toimistopäällikkö Pentti Pantzar  
Toimitusjohtaja Risto Piepponen  
Varatuomari Kalevi Sassi  
Johtaja Kristian Backman

**Suomen Asuntoliitto r.y.**

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

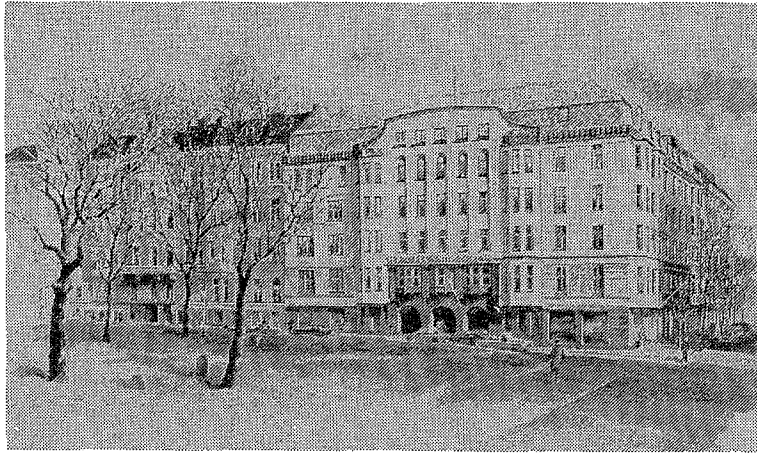
10224 (1)

## Vuosikirja -91 sisältö

Asuntojen kysynnän ja tarjonnan noidankehä .....	7
Mauno Koskinen	
Suomen Asuntoliitto r.y. 1990 .....	11
Matti Sarnela	
Pankinjohtaja Staffan Slotte in memoriam .....	13
Asunnonostajan umpikuja .....	15
Ari Tyrkkö	
Alkoiko asuntopoliitikassakin uusi vuosikymmen .....	21
Jukka Peltola	
15.000 valmista asuntoa myyntivarastossa .....	25
Veikko Myllyperkiö	
Lähivuosien kilpailutilanne rakentamisessa .....	30
Erkki Heinonen	
Asuminen ja elämänkaari .....	34
Satu Åkerblom	
Kaupunkirakentamista arvioidaan uudelleen .....	42
Matti Väisänen	
Asuntokysymys Suomessa — Topeliuksesta nykypäivään .....	47
Anneli Juntto	
Aravalainoituksen uudistaminen .....	54
Hannu Junkkari	
Yhtenäislainajärjestelmä laajenee .....	61
Teuvo Ijäs	
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1990 .....	65
Asuntotoimen uutta lainsäädäntöä .....	67
Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1990 .....	70

## Ilmoittajat

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



## KILPAILUKYKYISET ASUNTOLAINAT

- omakotitalon rakentajalle ja kunnostajalle
- osakehuoneiston ostajalle
- vapaa-ajanasunnon ostajalle
- korjauksiin taloyhtiöille
- öljylämmityslaitteiden hankintaan ja uusintaan

## LAINAA KANNATTAA KYSYÄ

LISÄTIETOJA SAATTE LAINATOIMISTOSTAMME  
PUH. (90) 647 401 JA YHTEISTOIMINTAPANKEISTAMME:  
Kansallis-Osake-Pankista, Postipankista, Suomen Yhdys-  
pankista ja Ålandsbankenista.



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

130 VUOTTA ASUMISEN RAHOITUSTA

## Asuntojen kysynnän ja tarjonnan noidankehä

Suomen asuntomarkkinat on syösty noidankehään. Myynnissä on 12 000—15 000 valmista tyhjää uutta asuntoa ja tiettävästi lähes vastaava määrä tyhjiä vanhoja asuntoja.

Toisaalta kymmenet tuhannet aikuisikäiset itsenäistymään pyrkivät nuoret ovat asuntoloukussa vanhempiensa luona ja sadat tuhannet nuoret ja nuorehkot lapsiperheet asuvat ahtaasti. Kahden asunnon ansaan on kuristunut tuhansia perheitä.

Syyt vallitsevaan tilanteeseen juontuvat kahdelta taholta. Asuntotoimen päätöksenteko on ollut linjatonta eikä se ole tunnustanut ihmisten asumistarpeita vaan on päinvastoin pyrkinyt rajoittamaan kysyntää. Ja valtiiovallan talouspolitiikkaa ovat ohjanneet samanaikaisesti opit, jotka ovat asunnontarvitsijatalouksien osalta olleet virheellisiä.

### Reaalitulojen kasvu yli 30 prosenttia 1980-luvulla

Kotitalouksien käytettävissä olevat reaalitulot — vuoden 1985 hinnoin — olivat 164 181 milj. markkaa vuonna 1980 ja 216 120 milj. markkaa vuonna 1989. Kasvu oli runsaat 30 prosenttia.

Perusedellytykset sekä asumis- että muun elintason kohottamiseen parantuvat merkittävästi.

Miksi varsinkin nuori väestönosa on kuitenkin ajautunut yhä pahenevaan ahdinkoon asuinoloissaan?

### Asuntotuotannon tavoitteet asetettu väärin

Asumisahtautemme, kasvukeskusten asuntopula, asumiskustannusten nousu ja perusparannuksen kasvava tarve ovat olleet pitkään kaikkien päättäjien tiedossa.

Käytettävissä olevista tiedoista piittaamatta nimenomaan nuorelle väestönosalle asunnonsaantimahdollisuuksia tuonut luonnollinen kierto vuokra-asunnoista omistusraviin sekä koko aravatarjontaa tyrehdytettiin supistamalla aravatuotanto 1980-luvulla lähes puoleen 1970-luvun tasosta. Yleinen taloudellinen tilanne ei edellyttänyt supistuksia ”valtionaloudellisista syistä”.

Sama virhearvio liittyi myös ”olettamukseen”, että asuntotuotannon tarve pienenee nopeasti ja tasaisesti lähitulevaisuudessa. Niinpä kuntien maa- ja kaavoituspolitiikkaa suorastaan passivoitiin 1980-luvun puolivälistä alkaen. Sysäyksen antajana oli tuolloinen muutaman tuhannen valmiin myymättömän asunnon varasto.

Valtion asuntotoimen päättäjät tuijottivat ohi tosiasioiden vain tähän eräiden häiriötekijöiden aiheuttamaan tilapäisilmiöön.

### **Korkea korkotaso sortaa nuorten säästämishalukkuutta**

Asuntolainojen reaalin keskkorko oli 1980-luvun alussa miinusmerkinen ja on noussut 8—10 prosentiksi uusissa lainoissa.

Reaalikoron nousu on vähitellen heikentänyt nuorten perheiden säästämismahdollisuuksia, koska lainakorot ovat haukanneet yhä suuremman osan käytettävissä olevista tuloista. Säästämishalukkuus asuntoon on supistunut samasta syystä. Omistusasunnon hankinta on koettu yhä useammin ylivoimaiseksi tehtäväksi.

Pääosin hyvinasuvaa varttunutta väestönosaa korkean koron politiikka saattaa aktivoida säästämiseen. Nuoriin se puree päinvastaisesti.

Yleinen nyrkkisääntöhän on, että säästöt nousevat velkoja suuremmiksi ikävälillä 40—50 vuotta.

Näin ollen mm. lähdeverouudistus merkitsee tulonsiirtoa lainakoroista säästökorkoihin eli nuorilta vanhoille, ongelmaisilta hyvinvoiville.

### **Veropolitiikka ei motivoi pitkäjänteisyyteen**

Asuntolainojen korkojen verovähennys-oikeuden yläraja korotettiin 15 000 mk:sta 25 000 mk:aan ja kulutusluottojen 5 000 mk:sta 10 000 mk:aan vuonna 1980.

Korkovähennysten markkamääriä on supistettu viime vuosina noista luvuista. Asuntojen hinnat ja tarvittavien lainojen määrät ovat noin kolminkertaistuneet viimeisinä kymmenenä vuotena. Tästä huolimatta korkojen verovähennysoikeus halutaan leimata edelleenkin asuntomarkkinoiden vahingollisimmaksi kiihdyttäjäksi, vaikka edes vuosina 1981—86 ei näkynyt tällaista ilmiötä.

Vuosien 1988—1989 kysyntävyöry

lyhytaikaisine markkinahintahäiriöineen johtui poikkeuksellisen edullisilta näyttäneistä rahoitusmarkkinoista. Kysyntäpaine oli syntynyt 1980-luvun siihen astisesta jarruttavasta talous- ja asuntopolitiikasta.

Nimenomaan ensiasunnon hankkijoita ja lapsiperheitä suosineen edun leikkaus on vaikuttanut rinnan korkean reaalikoron kanssa säästäntähallua ja -mahdollisuuksia murentavasti tähän väestönosaan.

### **Kompensaatiota kulutuksesta**

Kulutusluottojen korkovähennykset sopivat edelleen varsin hyvin verovähennysten piiriin.

Vuonna 1980 rekisteröitiin Suomessa 103 760 uutta henkilöautoa. Vuosia 1983 ja 1984 lukuunottamatta jokainen 1980-luvun vuosi oli henkilöautokaupan ennätysvuosi aina vuoteen 1989, jolloin rekisteröitiin 177 580 uutta autoa.

Suomalaisten matkailumenot ulkomaille olivat vuonna 1980 kaikkiaan 2 294,0 milj. markkaa. Vuonna 1989 ne olivat jatkuvan nousun jälkeen jo 8 957,7 milj. markkaa.

Vuonna 1988 oli kulutusluottojen yleisyys kotitalouksissa, joiden viitehenkilö oli 24 vuotta tai nuorempi 78,5 prosenttia ja viitehenkilön ikäryhmässä 25—34 vuotta 74,0 prosenttia. Asuntoluottojen yleisyys oli vastaavasti 22,2 ja 48,7 prosenttia. Ikäryhmässä 35—44 vuotta kulutusluottoja oli 57,2 ja asuntoluottoja 60,7 prosentilla. Molempien lainalajien yleisyys aleni jyrkästi vanhemmissa ikäryhmissä.

### **Asuntomarkkinoita ei saada tasapainoon puhein ja hallintouudistuksin**

Valtiovalta on vienyt asunto-, talous- ja veropolitiikallaan nuoren väestönosan

mahdollisuudet ja motivaation asumisolajensa kehittämiseen vuosi vuodelta yhä heikommiksi.

Ensiasunnon leimaveron poistaminen, ASP-etuuksien parantaminen, asumisoikeusasunnot ja asuntovähennys ovat hyviä puheen- ja otsikkoaiheita. Mutta niillä ei paikata supistuneiden aravamäärärahojen, heikennettyjen aravalainaehtojen sekä korko- ja veropolitiikan aiheuttamia haittavaikutuksia käytännössä vähääkään.

Asuntorahastoon ja yhtenäislainajärjestelmään ”pitkine” joukkovelkakirjalainarahoituksineen kohdistuukin nyt valtavat odotukset. Niin kattavaa, niin runsaspääomaista, niin edullista, niin toimivaa ja niin VM:n kiristysruuvista vapaata kokonaisuutta järjestelmästä ei kuitenkaan saatane koskaan, että sillä katettaisiin edes puolet asuntojen uustuotannon ja perusparannuk-

sen lainatarpeista.

Tämän vuoksi ja ohella myös kotitalouksien lainanotto- ja -hoitokykyä on parannettava oleellisesti. Asuntolainojen korot on irrotettava muista koroista ja niille on kehitettävä nykyistä edullisempi verovähennys- tai muu subventiojärjestelmä. Se on asunto- ja perhepoliittisesti välttämätöntä sekä talouspoliittisesti säästämistä kohottavana keinona perusteltua ja kannattavaa.

Korkopolitiikalla, jolla esim. muutamien kymmenen tuhannen yrityksen ja maansa verovapaasti myyneen henkilön rahat halutaan väkisin pitää pankkitileillä ei myöskään saa rasittaa 800 000 asuntovelallista.

3. 1. 1991

Mauno Koskinen

# VUOKRA-ASUNTOJEN KORKOTUKILAINAT

## Lainoituskohde

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

## Lainansaaja

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

## Lainan määrä

- enintään 80 % hyväksytyistä hankintakustannuksista

## Laina-aika

- vähintään 8 vuotta

## Vakuus

- kaupungin/kunnan takaus
- turvaava kiinnitys

## Kokonaiskorko ja kulut

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

## Lainansaajalta perittävä korko

- neljänä ensimmäisenä vuonna kokonaiskoron ja 7 prosentin korkohyvityksen erotus sekä 5—8 vuosina kokonaiskoron ja 5 prosentin korkohyvityksen erotus

## Erityisehdot

- korkotukea 8 vuodelle
- vuokra-asuntona 15 vuotta
- osakkeiden luovutusrajoitus
- asuntohallituksen hinta- ja laatuvalvonta
- vuokrat huoneenvuokralain alaisia

Kysy lisää PSP-Kuntapankista tai Postipankin konttorista



**PSP-Kuntapankki Oy**

Puhelin 90-164 4359

## Suomen Asuntoliitto r.y. 1990

Varatuomari Matti Sarnela  
Suomen Asuntoliitto r.y.  
hallituksen puheenjohtaja

### Asuntopula ei puhumalla hellitä!

Vuonna 1990 on taas puhuttu asunto-rakentamisesta ja on myös rakennettu. Vapaarahoitettua tuotantoa — jopa valtion asuntolainoittamaakin — on vuoden lopussa käsissä yhteensä yli 15.000 kpl. Onko meillä enää asuntopulaa? Varsinaista asuntopulaa ei ehkä enää ole — sen sijaan väestön yhä kasvava keskittyminen Etelä-Suomeen tai yleensä kasvukeskuksiin, on sellainen rakenteellinen tekijä, jonka aiheuttama asuntojen puutetta tuskin koskaan saadaan nykyjärjestelmällä hallintaan. Vapaarahoitteista tuotantoa on kyllä riittävästi tarjolla ostettavaksi, mutta vuokrasäännöstely, ylimitoitettu irtisanomissuoja jne. estävät asuntokannan tulon vuokramarkkinoille. Toisaalta budjettikausiin sidottu valtion asuntorahoitusjärjestelmä on ollut liian jäykkä nopeisiin muutoksiin. Asuntorahaston aloitettua toimintansa olisi syytä tarkastella koko asunto- ja rakennusasioiden hoitoa valtiohallinnossa.

Eikö nyt olisi aika uudistaa asunto- ja rakennusasioita käsittelevä ja hoitava valtion organisaatio? Perustetaan uusi Asunto- ja rakennusministeriö, johon keskitetään alan asioiden hoito. Tällöin voidaan lakkauttaa asuntohallitus, rakennushallitus, ympäristöministeriön asunto-osasto ja kaavoitus- ja rakennusosasto sekä valtiovarainminis-

teriön rakennus- ja kiinteistötoimisto. Asuntorahasto kehitetään hoitamaan vain kohdekohtaista lainoitusta ja rahan hankintaa. Asuntopoliittikka, tutkimustoiminta ja asuntolainoituksen jakoperusteet kuuluisivat perustettavalle ministeriölle.

Ympäristöministeriö puolestaan keskittyisi yhä lisääntyviin ympäristö- ja luonnonsuojeluasioihin. — Tässä riittää tulevalle vuodelle keskusteltavaa ja tehtävää.

Suomen Asuntoliitto ry on toiminut vuonna 1990 perinteisillä linjoillaan. Valtakunnallinen asuntopäivä järjestettiin 6.2.1990 yhdessä ARY:n, asuntohallituksen ja Asuntomessujen kanssa. Päivien aiheena oli ”Asuntopoliittikan harjannostajaiset”. Osanotto päiviin oli varsin runsas.

Asuntoliitto tilasi vuoden 1990 aikana eri tutkijoilta asuntosanaston uudistamistyön, joka julkaistaan jälleen RT-kortistossa vuonna 1991, arkkitehti Olli Lehtovuorelta videokoosteen toteutetuista hyvistä asuntorakennuskohteista, Hilikka Summalta asuntorahoitukseen liittyvän selvitystyön, samoin liitto osallistuu asuntohallituksen toimesta laadittavaan ”Hyviä arava-kohteita” esittelevän julkaisun kustannuksiin. Asuntoliitto järjesti 18.12.1990 ”Asuntopoliittisen aamupuuro” -tilaisuuden Arava-salissa, jossa keskusteltiin ajankohtaisesta pakolaiskysymyk-

sestä asunnontarpeen kannalta. Alustajana toimi projektipäällikkö Auli Valle Suomen Punaisen Ristin pakolaiskeskuksesta.

Suomen Asuntoliitto ry osallistuu

edelleen aktiivisesti asuntopoliittiseen keskusteluun ja toivoo, että varsinkin asuntohallinnon uudelleenorganisointiin paneuduttaisiin perusteellisesti ja huolella.

## Pankinjohtaja Staffan Slotte in memorian

Suomen Asuntoliitto ry:n hallituksen jäsen Staffan Slotte kuoli Helsingissä 15. 3. 1990 vaikeaan sairauteen. Hän oli syntynyt Kokkolassa 14. 6. 1948.

Staffan Slotte kirjoitti ylioppilaaksi 1967 ja valmistui kauppatieteiden kandidaatiksi Helsingin ruotsalaisesta kauppakorkeakoulusta 1972.

Staffan Slotte hakeutui elinkeinoelämän palvelukseen heti valmistuttuaan ja toimittuaan erilaisissa tehtävissä liike-elämän palveluksessa hän

tuli 1985 Helsingin Säästöpankin johtajaksi ja johtokunnan jäseneksi. Taitava ja energinen Slotte loi yrityssektorista merkittävän tekijän pankin liiketoiminnassa.

Päätoimensa ohella Slotte hoiti aktiivisesti lukuisia luottamustehtäviä.

Suomen Asuntoliitto r.y. muistaa kiitoksella Staffan Slotten valoisaa ja optimistista olemusta sekä hänen ansioista panostaan yhdistyksen toiminnassa.



# LAINAA SAA!



## Vaikka et vielä olisikaan SYP:n asiakas.

MAHDOLLISUUKSIEN AVAAJA



# YHDYSPANKKI

## Asunnonostajan umpikuja

Suunnittelija Ari Tyrkkö  
Tilastokeskus

Moni asuntokauppaa harkinnut on tänä vuonna havainnut joutuneensa todelliseen pattitilanteeseen. Vaikka asuntojen hinnat ovatkin jonkin verran laskeneet, on hintataso edelleen korkea. Samanaikaisesti on lainanhoitokustannuksia noussut rasittamaan korkea korko. Useille omin voimin yrittäville ensiasunnon ostajille tämä yhdistelmä luo ylivoimaisen esteen. Asunnonvaihtajan aikeita hyydyttää kohonneiden lainanhoitokustannusten ohella epävarmuus omasta asunnosta saatavasta hinnasta ja myyntiajan pituudesta.

Vaikka taantuma tai lama ei kaikkia koskisikaan, sävyttää talouden epävarmuus kansalaisten tulo-odotuksia. Lisäksi lainaa harkitsevan on laskelmissaan huomioitava se, että korkotason ei ennusteta lähivuosina laskevan oleellisesti.

### Muuttuneet markkinat

Asuntokaupan asetelmat ovat muuttuneet oleellisesti 80-luvulla. Vuosikymmenen alkupuoliskolla asunnon hankintaa säätelivät pankkien antolainaus- ta koskevat säännöt. Viime vuosina säätelijöiksi ovat entistä enemmän nousseet puhtaasti taloudelliset tekijät.

Kotitalouksien keskimääräiset käytettävissä olevat tulot ovat tänä vuon-

na nimellisesti lähes kaksi ja puoli kertaa suuremmat kuin 80-luvun alussa (ks. kuvio 1.). Asuntojen keskihinnat ovat samanaikaisesti kohonneet kuitenkin lähes kolme ja puoli kertaisiksi. Tulo- ja hintakehityksen välille repesi kiulu vuosikymmenen lopulla. Vuonna 1990 tämä kiulu on hieman kaventunut.

Tulojen ja hintojen suhteen kehitystä voi havainnollistaa esimerkiksi. Vuoden 1980 keskimääräisellä hinta- ja tulotasolla 80 neliömetrin perheasunnon hinta vastasi keskivertoperheen 3.6 vuoden kaikkia käytettävissä olevia tuloja ja vuonna 1990 jo 5.2 vuoden tuloja. Pääkaupunkiseudulla samankokoisen asunnon hinta vastasi vuonna 1980 kaikkia 4.3 vuoden tuloja ja vuonna 1990 lähes kuuden ja puolen vuoden käteen jääviä tuloja.

Tämä esimerkki ei ota huomioon korkotason vaikutusta. Tulojen, hintojen ja koron yhteistä kehitystä voi karkeasti havainnollistaa esimerkiksi seuraavasti. Koko antolainauksen efektiivinen keskikorko oli 10.59 prosenttia vuonna 1980 ja 10.30 prosenttia vuonna 1988. Oletetaan, että nelihenkinen perhe (kaksi lasta) ottaa koko 80 neliömetrin asunnon hinnan annuiteettilainaksi 10 vuoden maksuajalla. Vuonna 1980 lainanhoitokustannukset olisivat tällöin vieneet ensimmäisenä vuonna yli 40 prosenttia keskivertoperheen

kaikista käytettävissä olevista tuloista. Vuonna 1988 vastaavat menot olisivat olleet jo yli 60 prosenttia vuosituloista.

Pääkaupunkiseudulta asunnon hankinut perhe olisi vastaavassa tilanteessa joutunut vuonna 1980 käyttämään lähes puolet tuloistaan lainanhoitokustannuksiin. Vuonna 1988 korot ja lyhennykset olisivat vieneet kolmeneljännestä ensimmäisen vuoden tuloista.

Yksin elävän taloudessa asunnon hankintakustannukset nousevat suhteellisesti suuremmiksi. 40 neliömetrin keskihintaisen asunnon lainanhoitokustannukset olisivat esimerkeissämme vieneet vuonna 1980 noin 60 prosenttia yksinäisen ensimmäisen vuoden käteen jäävistä vuosituloista. Vuonna 1988 vastaavien menojen osuus olisi noussut jo yli 80 prosentin. Pääkaupunkiseudulla osuus olisi ollut kaksikolmannesta vuonna 1980 ja vuonna 1988 lainanhoitokustannukset olisivat vieneet jo kaikki yksinasuvan ensimmäisen lainanlyhennysvuoden käteen jäävät tulot.

Vuosina 1980 ja 1988 keskiprosentti oli varsin yhtenevä. Esimerkkiä voidaan jatkaa asettamalla mallitaloutemme loppuvuoden 1990 asuntomarkkinoille. Useissa pankeissa uusien asuntoluottojen korkotasoa saattoi tällöin olla 16 prosentin luokkaa.

Vuoden 1990 hinta- ja tulotasolla olisi kymmenen vuoden annuiteettilainana vienyttä tällöin kolmeneljännestä lapsiperheen ensimmäisen vuoden tuloista. Pääkaupunkiseudulla olisi vastaava osuus noussut yli 80 prosentin. Yksinasuva joutuisi vuoden 1990 lopussa käyttämään esimerkissämme jo koko maankin hitatasolla kaikki vuositulon sa lainanhoitokustannuksiin.

#### Asunnonostaja yhä ahtaammalla

Esimerkin teoreettisuus käy sitä ilmeisemmäksi mitä lähemmäksi vertailu tu-

lee nykyhetkeä. Vaikka tilastoluvut ovatkin ”todellisesta elämästä”, antavat keskiarvot liian yksinkertaistetun kuvan kotitalouksien käyttäytymisestä. Tuskinpa kukaan keskituloinen talous suunnitteleekaan tällä hetkellä rahoitavansa asunnon hankinnan pelkällä pankkilainalla. Ensiasunnon ostajan on kartutettava peruspääomaansa etukäteissäästöillä ja tyydyttävä usein pienempään asuntoon ja pitempään laina-aikaan. Onnekkaimmat saavat apua perinnöstä tai vanhempien tuesta. Yhteiskunnan tuenkin merkitys on käytännössä suurempi kuin edellinen vertailu olettaa. Asunnon vaihtajalla on puolestaan peruspääomana ainakin entinen omistusasuntonsa.

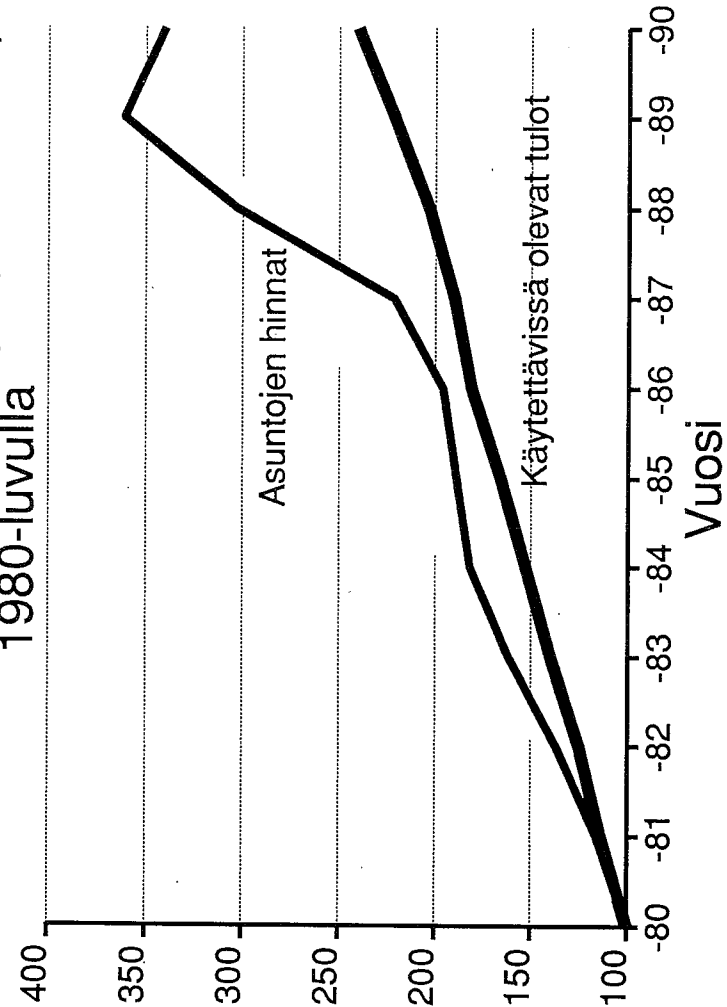
Esimerkki osoittaa kuitenkin sen, että asunnon ostajan asema on käynyt yhä ahtaammaksi kuluneen kymmenen vuoden aikana. Nykyinen markkina-tilanne viittaa siihen, että moni asunnon tarvitsija on tällä hetkellä umpikujassa.

1980-luvun alussa koko asunnon hinnan suuruinen lainan maksaminen keskivertoperheen tuloilla olisi periaatteessa saattanut olla mahdollistakin, mikäli antolainauksen säännöt olisivat sen sallineet. Tänä vuonna asunnon hinta ja korkotasoa estävät käytännössä tämän mahdollisuuden.

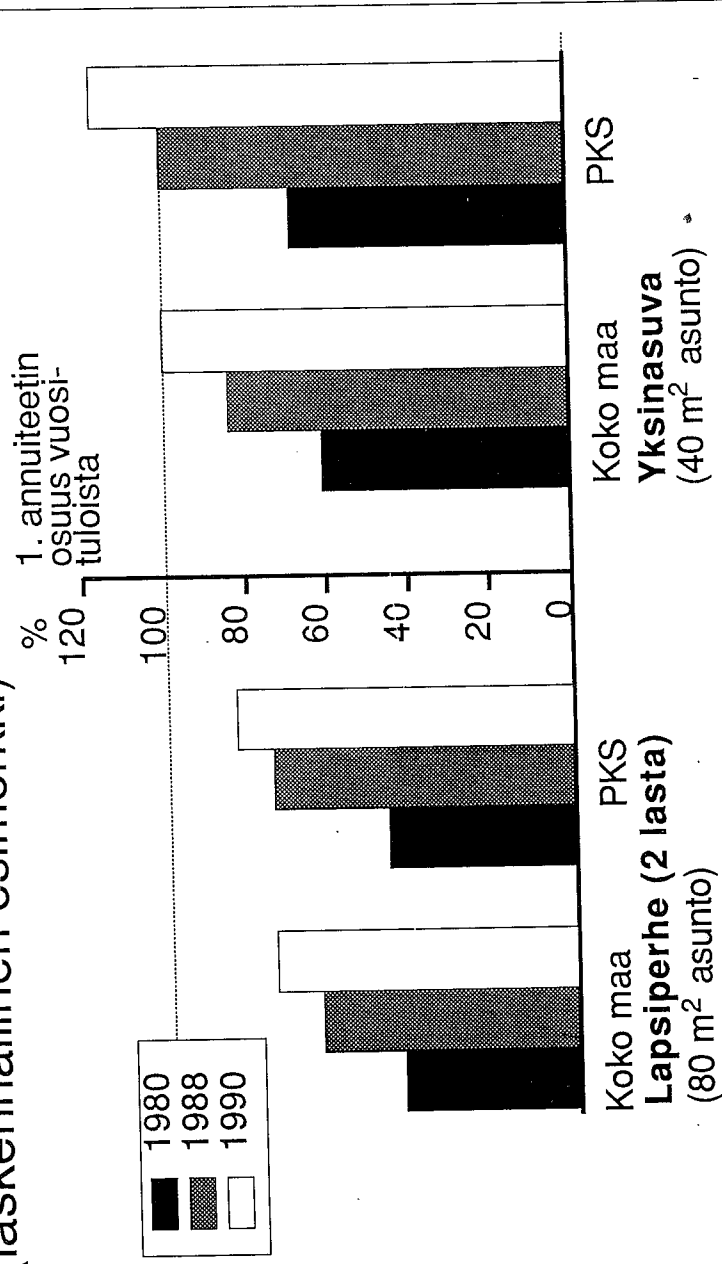
#### Velkataakka kasvanut

Kotitalouksien käyttäytymisestä muutuneilla markkinoilla antaa vihiä Tilastokeskuksen säästämis- ja velkaantumistutkimus. Kotitalouksien velkaantuminen oli 80-luvun lopussa nopeaa. Vuonna 1988 keskimääräinen säästämisaste painui lähes nolliin. Suhteellisesti eniten vapautuneilla markkinoilla ottivat lainoja ja ostivat asuntoja nuoret taloudet. Vuonna 1988 velkaa ottaneella nuorella yksinasuvalla oli asunto-

Kuvio 1. Kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen ja asuntojen hintojen kehitys (nimellinen) 1980-luvulla



**Kuvio 2. Ensimmäisen vuoden annuiteetin osuus kotitalouden käytettävissä olevista tuloista (laskennallinen esimerkki)**

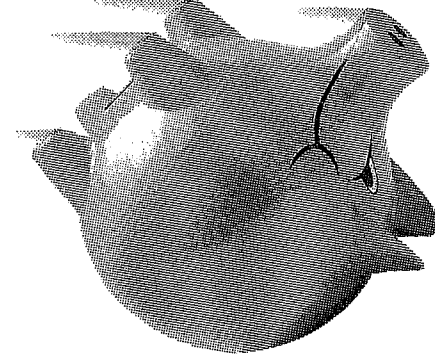


lainaa keskimäärin 160.000 markkaa. Nuorella lapsiperheellä asuntolainaa oli keskimäärin 200.000 markkaa.

Velkarasituksen kehitys on ollut selvästi nopeampaa kuin kotitalouksien käytettävissä olevien tulojen kasvu. Esimerkiksi alle 35-vuotiaalla yksin asuvalla velallisella oli vuonna 1981 kokonaisvelan ja käytettävissä olevien vuositulojen suhde 0.8. Vuonna 1988 oli suhde lähes kaksinkertainen eli 1.5.

Pääkaupunkiseudulla elävällä nuorella oli vuonna 1981 velkaa käteen jäävän vuositulon verran. Vuonna 1988 velkataakka vastasi lähes kahden vuoden käytettävissä olevia tuloja. Nuorten lapsiperheiden velkataakka on kasvanut vastaavasti. Vuonna 1981 oli kokonaisvelan ja tulojen suhde koko maassa 0.6 ja vuonna 1988 jo 1.4. Pääkaupunkiseudulla kehitys on ollut samanlainen.

## Asuntolainaa heti!

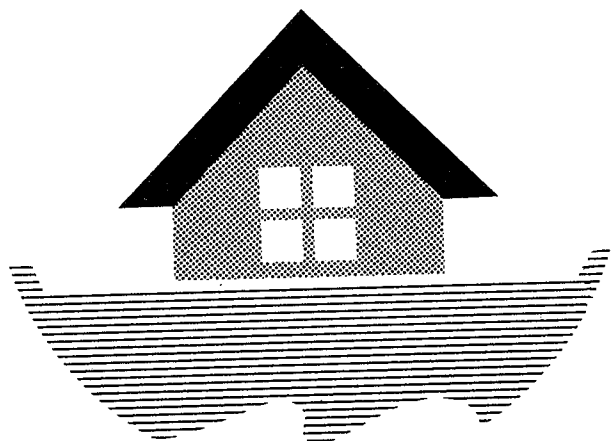


Nyt voit saada Helsingin Säästöpankista asuntolainan heti - ilman ennakkosäästämistä. Useita takaisinmaksutapoja.

Laina-aikaa jopa 30 vuotta. Kysy lisätietoja!



**lainaa rahat.**



## **ASUNTOMESSUT VARKAUDESSA 12.7.–11.8.1991**

## **Alkoiko asuntopolitiikassakin uusi vuosikymmen**

Toimitusjohtaja Jukka Peltola  
Keskus-Sato Oy

Pääministeri Harri Holkerin hallituskausi kesti koko vaalikauden eli vuodet 1987—1990. Hallitusohjelman vaihduttua neljä vuotta sitten ja uusien ministerien astuttua ruoriin odotukset hallitusta kohtaan olivat monilla tavoilla suuret. Asuntoasiat hallitusasettämisen ohjelmassa erityisesti painopistealueeksi. Nyt, jouluna 1990, on oikea aika arvioida tuloksia.

Vaikutuksiltaan merkittävin hallituksen saavutus on viime vuosina ollut valtion aravamäärärahojen kasvattaminen siten, että uustuotanto on kasvanut 17 000:sta 20 000:een asuntoon ja vuoden 1991 tavoite on aloittamisten osalta nostettu edelleen 21 750 asuntoon. Kasvatavoitteet ovat kuitenkin syntyneet vasta työmarkkinajärjestöjen, kuntien ja asuntorakennuttajien taholta tulleen painostuksen jälkeen.

Toimintapolitiikan tehoa on himmentänyt se, että valtion tukea on nipistetty muualla. Peruskorjaustoimintaa on laiminlyöty. Korkotukilainoista vuokra-asuntoihin, ASP-etuuksia eikä korkojen verovähennysetuutta ole jätetty kasvattaa ja uudistaa lähemmäs nuorten ja lapsiperheiden kasvavia tarpeita vastaavasti. Asunto-ongelmien ratkaisuyritykset painottuivat liiaksi arava-asuntojen uustuotannon varaan.

Vaalikaudella 1987—1990 asuntopolitiikka oli jatkuvassa suhdanne-

myllerryksessä, mikä on luonnollisesti aiheuttanut yksityisten kansalaisten kannalta suurta epävarmuutta ja lisä-ongelmia. Rahamarkkinauudistus toi asuntopolitiikalle heilahtelevat markkinakorot, joiden mukaisesti asuntopolitiikka lyhyellä aikavälillä tulevat jatkossakin sukeltamaan alas ja ylös. Hallitus ei kuitenkaan reagoinut asuntopolitiikassaan tähän riittävästi. Toimet maapolitiikassa ja suhdanteiden hillinnässä myöhästivät, kuten oli odotettavissakin.

Rahamarkkinauudistus teki pankeille ja vakuutusyhtiöille mahdolliseksi osallistua arava- ja asp-rahoitukseen entisellä kiinteä- ja kohtuukorkoisella pohjalla. Tähän tilanteeseen hallitus reagoi osittain johdonmukaisesti nostamalla valtion lainaosuuden 80—95 %:iin hankinta-arvosta, arava-asunotyyppistä riippuen. Näin ollen pankkien ja vakuutusyhtiöiden mukanaolo aravaomistusasuntojen rahoituksessa jää marginaaliseksi jatkossa. Järjestelmän käyttöönotto osui vaalikauden loppuun, joten asuntorahoitusuudistuksen käytännön tulokset nähdään vasta seuraavalla eduskuntavaalikaudella.

Holkerinkin hallitukselta jää perinnöksi liian pirstaleinen asuntopolitiikan viiristö sekä hajanainen eripurainen valtionvarainministeriöstä YM:n ja AH:n kautta kuntatasolle ulottuva

valmistelu- ja toimeenpano-organisaatio. Asumisoikeusasuntojen mukaan-tulo, pienet verotekniset jipot sekä uuden yhtenäislainajärjestelmän mutkikkuus asettavat hallintokoneistolle vielä uusia rasitteita.

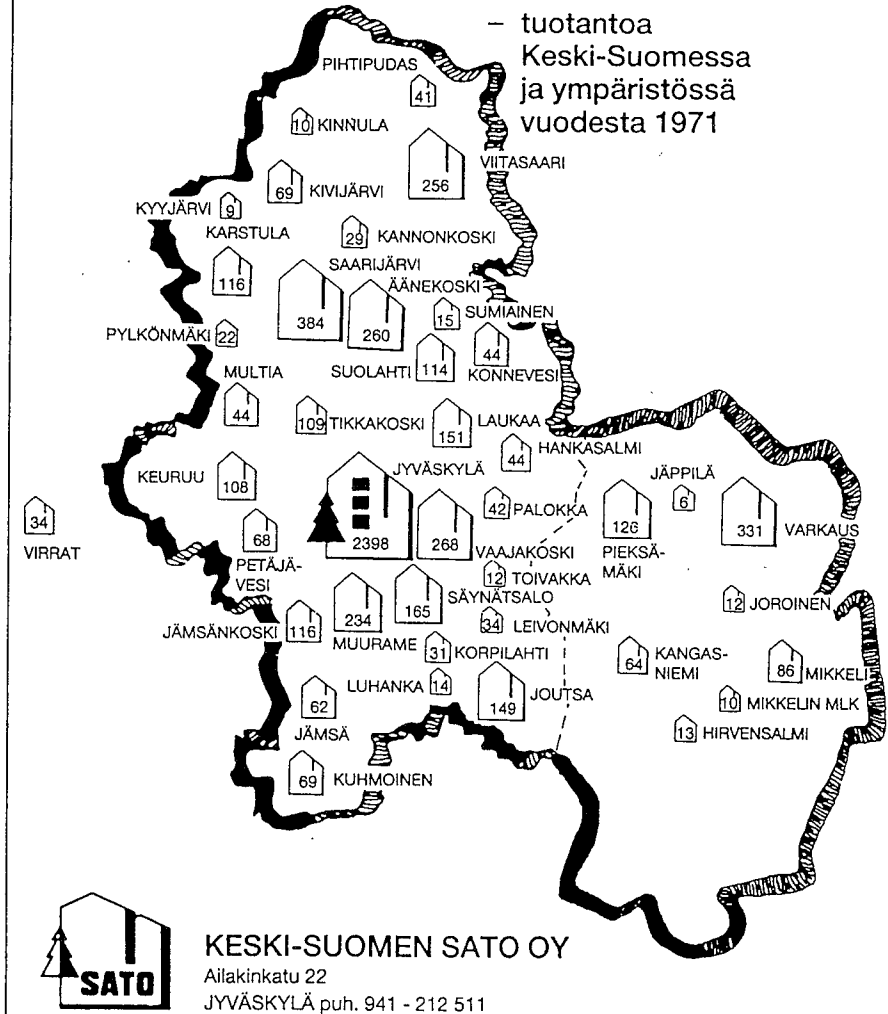
Valmistelun ja toimeenpanon päätöksentekoketjut ovat aivan liian pitkät ja moniportaiset sekä erilaisten "ryhmäkuntien" moninaiselle painostukselle alttiit. On ollut hämmäntävää havaita, että asuntopolitiikan valmistelussa nimienomaan puolueilla on vähän sanottavaa. Sen sijasta kuullaan urakoitsijoita, ekonomisteja, veroasiantuntijoita, jäsenpohjaltaan kapeita intressijärjestöjä ja jopa ulkomaisia "asiantuntijoita". Asukkaiden äänen pitäisi toki demokratiassa kuulua laajapohjaisten puolueiden kautta.

Keväällä 1991 tasavaltamme saa uuden eduskunnan ja hallituksen. Uudelle hallitukselle on lupa asettaa uusia odotuksia. Uskon useimpien asuntoasioita lähemmin tuntevien yhtyvän seuraavaan hallituksen asuntopolitiikan ohjelmasuositukseen.

- 1 Arava-asuntojen uustuotanto kasvatetaan vähitellen 28 000 asuntoon vuodessa.
  - 2 Kohtuuvuokraisten vuokra-asuntojen pitkäjänteinen omistaminen tehdään mahdolliseksi laajassa mitassa myös yleishyödyllisille yhteisöille ja vakuutuslaitoksille.
  - 3 Marginaaliverouudistusta eteenpäin vietäessä turvataan erityisesti nuoremman väestönosan asuntolainakorkojen palauttaminen kohtuulliselle tasolle verovähennyksillä.
  - 4 Valtion tukimuotoviiristöä ja hallintokoneiston toimintaa yksinkertaistetaan kunnolla.
  - 5 Asuntopolitiikan johtoon panostetaan parhaita ministeri- ja virkamiesvoimia.
- Suomi on hyvä maa nuoremman väestönosan asunto-oloja lukuunottamatta. Ainakaan vielä ei ole tullut se aika, jolloin kansalaisten asuntoasioita voidaan jättää vapaiden maa-, raha-, rakennus- ja asuntomarkkinoiden varaan. Suomalaiset asuvat vieläkin Euroopan mitassa huonosti. Kohta sen huomaavat eurooppalaisetkin.

# Sinulle SATO

— tuotantoa Keski-Suomessa ja ympäristössä vuodesta 1971



KESKI-SUOMEN SATO OY

Ailakinkatu 22

JYVÄSKYLÄ puh. 941 - 212 511

# POLAR

RAKENNUSOSAKEYHTIÖ

## LUOTETTAVA, VARMA JA AMMATTITAITOINEN

Polar kuuluu neljän suurimman suomalaisen rakennusyhtiön joukkoon. Polar-konsernin muodostavat Polar-rakennusosakeyhtiö ja sen lukuisat tytäryhtiöt Suomessa ja ulkomailla. Kolimaassa Polar-rakennusosakeyhtiö rakentaa Uudellamaalla. Alueelliset tytäryhtiöt, joita on toistakymmentä, rakentavat omilla alueillaan. Paikallisina pienrakentajina toimii lisäksi parikymmentä yrittäjäyhtiötä omilla paikkakunnillaan. Näin Polar on yhdistänyt paikallisen asiantuntemuksen valtakunnalliseen kattavuuteen. Yhtiö on omimmillaan vaativien ja isojen keskustakohteiden pääurakoitsija-

na. Henkilöstö hallitsee pitkäjänteiset rakennusprojektit, pystyy nopeisiin aikatauluihin ja tekee hyvätasoista työtä. Rakentajana yhtiön tavoitteena on hyvän, tasalaatuisen sekä kustannuksiltaan että toiminnaltaan käyttötarkoitukseen mahdollisimman hyvin soveltuvan rakennuksen aikaansaaminen. Kustannustietoinen rakentaminen alkaa Polariissa jo suunnittelusta. Paras lopputulos syntyy, kun asiakas on mukana alusta lähtien. Avaimet käteen -rakentamisen urantuntajana yhtiö on monessa hankkeessa mukana maan hankinnasta avainten luovutukseen ja vielä sen jälkeenkin.

### Polar-rakennusyhtiöt

Polarrakennusosakeyhtiö  
Pasilanraitio 9 00240 Helsinki  
puh. (90) 15 081, telex 123270 parak sf  
telekopio (90) 150 8450

Ahti-rakennusosakeyhtiö  
Nalkalankatu 12 F 33200 Tampere  
puh. (931) 230 210  
telekopio (931) 231 511

Rakennusliike B & K Oy  
Hämeenkatu 15 15110 Lahti  
puh. (918) 821 861  
telekopio (918) 515 557

Rakennusliike Insinööri Oy  
Ainonkatu 7 53100 Lappeenranta  
puh. (953) 53 000  
telekopio (953) 53 009

Iskura Oy  
Pikkänsillankatu 1-3 67100 Kokkola  
puh. (968) 19 544  
telekopio (968) 19 554

IT-Rakennus Oy  
Piikäähantie 3 87200 Kajaani  
puh. (986) 130 430  
telekopio (986) 29 289

Rakennusliike Väinö Korhonen Oy  
Minna Canthinkatu 15 A 70100 Kuopio  
puh. (971) 117 511  
telekopio (971) 141 612

Rakennustoimisto S. Kujala Oy  
Hämeenkatu 28 20700 Turku  
puh. (921) 513 111  
telekopio (921) 500 470

Lapin rakennusurakoitsijat Oy  
Vallakatu 16 96200 Rovaniemi  
puh. (960) 22 927  
telekopio (960) 312 233

Pohjolan Rakentajat Oy  
Kirkkokatu 5 96200 Oulu  
puh. (981) 222 444  
telekopio (981) 220 872

Rakennusliike Mauri Rätty Oy  
Kuusisaarentie 26 00340 Helsinki  
puh. (90) 480 211, telex 124354 marak sf  
telekopio (90) 483 582

S.A. Tervo Oy  
Niskakatu 21 80100 Joensuu  
puh. (973) 16 261  
telekopio (973) 162 6233

Rakennusinsinööri Oy Taikka & Kni Oy  
Sibeliuskatu 26 49400 Hamina  
puh. (952) 44 610  
telekopio (952) 45 346

Veljekset Tynkkynen Oy  
Opistokuja 6-8 40100 Jyväskylä  
puh. (941) 212 811  
telekopio (941) 214 170

Pasilanraitio 9, 00240 Helsinki, puhelin (90)150 81

## 15.000 valmista asuntoa myyntivarastossa

Valt.kand. Veikko Myllyperkiö  
Suomen Rakennusurakoitsijaliitto

35.000 ihmistä muuttaa näihin asuntoihin tämän tai ensi vuoden aikana. Osa asunnoista on tyhjillään vielä vuonna 1993.

Valmis myyntivarasto on vain 0,7 prosenttia asuntokannasta. Se on kuitenkin suurempi kuin vapaasti omalla tontilla myytävien kerros- ja rivitalojen keskimääräinen vuosituotanto 1980-luvulla.

Jos asuntomarkkinatilanne normalisoituisi heti, ei vuoteen tarvitsisi valmistua yhtään uutta myytävää asuntoa. Vaikka aloitukset jo viime vuonna romahtivat kolmanneksen huippuvuodesta 1989, pitää 1991-1992 vapaarahoitteisen myytävän tuotannon 5.000-7.000 asunnon vuotuinen aloitusmäärä yllä ylitarjontaa ainakin vuoteen 1993 asti. Tilannetta synkentää tämänhetkinen myyntivauhti, joka on vain puolet normaalista.

### Maksukyky loppui

Uusien asuntojen reaalihintana on käytännössä sama kuin jo puolitoista vuotta sitten. Silloin kauppa vielä kävi vilkkaasti. Kun asuntolainakorot nousivat kolmanneksen, ei useiden asunnonostajien maksukyky enää voinut venyä ja kaupankäynti hidastui. Taas kerran asuntotuottajat myöhästyivät. Parhaiten menestyivät ne, joilla oli riittävästi asuntoja rakenteilla ja myynnis-

sä vuoden 1988 alkupuolella. Ne, jotka käynnistivät kohteita vielä 1989 syksyllä ja viime vuoden puolella, olivat jo auttamattomasti myöhässä.

Vapaarahoitteinen asuntotuotanto oli kannattavimmillaan noususuhdanteen alussa. Huippusuhdanteessa korkeimpien hintojen aikana tonttien ja rakentamisen työ- ja materiaaliressursien niukkuus ja ylikysyntä nostivat kustannukset kattoon ja painoivat katteen alas. Kun 1990 valmistuneet asunnot tuloutetaan rakennusliikkeiden tilinpäätöksiin, näyttää tulos hyvältä. Todellinen tulos on kuitenkin selvillä vasta, kun viimeinenkin asunto on myyty.

### Historia toistaa itseään

Edessä on pyrkimys tasapainoon. Vanhasta kokemuksesta tiedämme, että todennäköisintä on yli reagointi. Kun asuntokysyntää ei tueta ja korkeiden toteutuneiden kustannusten takia uusien asuntojen hinnan alennusvara on useimmissa kohteissa olematon tai jopa negatiivinen, on markkinoiden tasapainoyhtälön ainoa joustava elementti tarjonta. Se pienenee minimiinsä. Parin vuoden kuluttua on sitten odotettavissa uusi purkautuminen ja historia toistaa itseään.

Se, miten tähän on tultu, on analysoitu monissa eri tahojen asiantuntijoi-

den puheenvuoroissa. Yhteistä kaikille on vain se, että asuntomarkkinoiden häiriötilaan syyllinen on Joku Muu.

### Superkapasiteetti

Talouden pitkä korkeasuhdanne oli kypsytännyt investointisuunnitelmia, jotka rahamarkkinoiden vapauttamisen "Turbo Boost" polkaisi yhtäaikaista käyntiin. Alan venymiskyvyn osoitti tuotantovolyymien nosto kolmessa vuodessa 40 %. Nyt kapasiteetti on kalliiden kustannusten avulla rakennettu ja nostettu ennennäkemättömän korkealle. Tiedämme pystyvämme yli 60 miljoonan talonrakennuskuution rakentamisvauhtiin vuodessa. Lähi-vuosina kysyntä on vain 45 tai vähemmän. Kapasiteetin purku on jo alkanut. Se on jo näkynyt urakkamarkkinoilla kiristyneenä kilpailuna ja aravaurakkahintojen reaalisena laskuna. Samaan aikaan suunnitelmien taloudellisuutta on parannettu ja panosten hinnat ovat laskeneet.

Nyt on kultainen tilaisuus lyödä kaksi kärpää yhdellä iskulla. Arava-tuotannon oleellinen lisääminen jo tänä vuonna hidastaisi työttömyyden nopeata kasvua. Samalla lisättäisiin hintasäänneltyjen asuntojen tarjontaa. Niiden kysyntää eivät korkeat hinnat ja markkinakorot jarruta.

### Aravatuotanto ylös

Kysymys on poliittisesta tahdosta. Eduskuntavaalien yhteydessä aiheesta keskustellaan. Ohittaako yleinen talouspolitiikka asuntopolitiikan vai pystyykö eduskunta asettamaan esimerkiksi 30.000 arava-asunnon vuosituotannon budjetin kiinnilyödyksi reunaehdoksi. Viisitoista vuotta sitten selvästi nykyistä köyhemmällä yhteiskunnallamme oli

varaa 40.000 aravaan.

Päätös aravatuotannon määrästä on samalla päätös vapaarahoitteisten, tänään todella kovan rahan asuntojen tuotannon laajuudesta. Loput asunontarpeesta on tyydytettävä omatoimisesti tai markkinaehtoisesti. Nämä markkinat vaihtelevat liian rajusti — markkinakorkojen mukana. Myös vapaarahoitteiseen tuotantoon tulee kehittää pitkäaikaisiin rahoitusmarkkinoihin perustuva lainajärjestelmä, jonka korkekehitys on vakaa. Se tasaisi oleellisesti asutuskysyntää, johtaisi oikein mitoitettuun asuntotuotannon resurssitasoon ja siten nykyistä tasaisempaan kustannus- ja hintatasoon. Myös urakoitsijan kannalta tasainen tuotanto on optimaalinen.

Nopeista hinnannousujaksoista voivat toivoa hyötyvänsä vain liukasliikkeiset spekulantit. Vakiintuneen rakennusliikkeen suunnittelutähtäin on sen sijaan viritetty koko suhdannejaksolle. Tarkoitus on toimia myös matalasuhdanteen aikana.

### Suhdanneyrittäjän kuolema

Nykyisen asuntojen ylitarjontakriisin kurimuksessa on erityisen paljon uusia yrittäjiä. Kolmen viime vuoden aikana on aloittanut toimintansa 4.200 uutta talonrakentamisen päätoimialan yrittäjää. Jos kukin niistä on juuri saanut valmiiksi 3—5 asunnon vuosituotantonsa, on tarjonnan lisäyksen suuruusluokka 12.000—20.000 asuntoa.

Muuta talonrakennustuotantoa rajoitettiin investointi- ja rakennusveroilla, jotta voimavaroja saataisiin asuntotuotantoon. Kovin monet matalien korkojen aikana aloittaneet uudet yrittäjät maksavat nyt tämän politiikan laskuja jopa omalla omaisuudellaan, kun suoritusstilassa asuntojen alennusmyynti tapahtuu huutokaupassa.

### Lyhyesti

15.000 uutta valmista asuntoa myyntivarastossa on

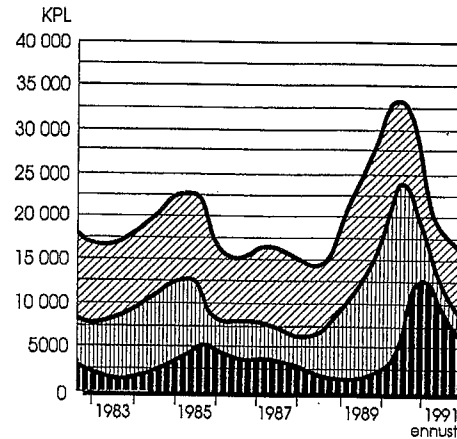
10 miljardia markkaa varastoon sidottua potentiaalista tuotantopääomaa, jolla voisi työllistää

20.000 rakennustyöläistä ja lisäksi rakennusaineteollisuutta.

35.000 ihmistä asunnottomina tai entisissä asunnoissaan odottamassa mahdollisuutta aloittaa itsenäistä elämäänsä.

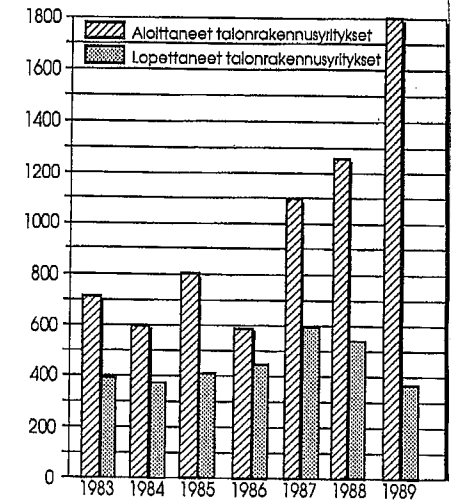
Se on syy tarjonnan laskuun ja siten seuraavan hinnannousun siemen.

### UUSIEN KERROS- JA RIVITALO-ASUNTOJEN MARKKINATILANNE



▨ Rakentella, myydyt  
 ▤ Rakentella, myymättömät  
 ■ Valmiit, myymättömät

### RAKENNUSURAKOINNIN YRITYSKENTÄ



### RAKENNUSYRITYSTEN LUKUMÄÄRÄ 31.12.1989

- 6880 talonrakennusyrietykset
  - 2200 maa- ja vesirakennusyrietykset
  - 5390 erikolnurakoitsijat
- 14470 rakennusalan urakointirytykset

Lähde: Tilastokeskuksen yritys- ja toimipalkkarekisterit

## 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 1990 loppuun mennessä noin 120 000 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, pientecollisuustiloja, palvelutaloja ja ntorisokeskuksia sekä harjoittaneet rakennusvientä.

# KESKUS-SATO OY SATO-YHTIÖT



## 50 VUOTTA RAKENNUTTAMIS- PALVELUA

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

**Kouvolan aluetoimisto**  
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

**Rovaniemen 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

**Meri-Lapin konttori**  
Vallontie 8  
94450 KEMINMAA  
Puhelin (9698) 521 140

**PROJEKTIKONSULTIT OY**  
Itätuulenkuja 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**  
Maariankatu 1  
20110 TURKU  
Puhelin (921) 320 133  
Telefax (921) 337 702

**Uudenkaupungin toimipiste**  
Pohjoistullikatku 4  
23500 UUSIKAUPUNKI  
Puhelin (922) 12 235

**SAVON SATO OY**  
Maaherrankatu 15  
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) 233 111  
Telefax (931) 225 365





# Lähivuosien kilpailutilanne rakentamisessa

Toimitusjohtaja Erkki Heinonen  
Haka-Rakentajat Oy

Rakentamisen kotimaan kilpailutilanne lähivuosina on mielenkiintoinen. Suurimmat vaikutukset kilpailutilanteeseen aiheuttaa rakentamisen kotimaan laskusuhdanne. Muita näkökulmia ovat tuomassa Euroopan yhdentymisen ja yleensäkin lisääntyvä kansainvälistyminen. Näihin liittyvät sekä ulkomaisen yritystoiminnan kasvu Suomessa, rakennusmateriaalien tuonti että vierastyövoimaan liittyvät kysymykset.

## Matalasuhdanne kiristää kilpailua

Rakentamisen määrä on voimakkaassa laskusuhdanteessa lähivuosina. Viime vuosien todella runsas rakentaminen toi lisää resursseja markkinoille. Uusia rakennusliikkeitä syntyi runsaasti, rakennusala imi muualta työvoimaa, rakennustarviketeollisuuteen syntyi uusia yrityksiä ja lisää kapasiteettia. Nyt, kun rakentaminen supistuu voimakkaasti, asuntotuotannossa jopa kymmeniä prosentteja, tulee kilpailutilanne oleellisesti kiristymään ja vuosi 1992 on tässä mielessä ilmeisesti kirein. Resurskien sopeuttaminen vastaamaan uutta tilannetta onkin tärkeää. Toisaalta tulee muistaa, että rakentamisen näkymät Suomessa ovat aivan lähivuosien jälkeen kuitenkin taas kohtuulliset.

## Kiinnostavatko Suomen markkinat ulkomaisia yrittäjiä?

Ulkomaiset yrittäjät Suomen rakennus-

markkinoilla eivät ole uusi asia. Rakennustarviketeollisuudessa ulkomaisilla ja kansainvälisillä yrityksillä on monillakin sektoreilla merkittävä rooli. Urakointipuolella ulkomaisia yrittäjiä ei juurikaan ole eräitä aliurakointisektoreita lukuunottamatta esiintynyt. Ensisijainen toimintamalli markkinoille tulossa on ostaa toimiva suomalainen yritys tai sen osa.

Keskeinen kysymys kilpailutilanteen kannalta on se, voiko ulkomainen yritys käyttää Suomessa ulkomaista työvoimaa ja millä ehdoilla. Esimerkiksi ruotsalaiset puutalovalmistajat käyttävät omaa asentajakuntaansa. Lähtökohtana tulee olla se, että Suomessa toimivilla yrityksillä on samat säännöt työvoiman suhteen.

Sinänsä kiinnostus Suomen kansainvälisesti katsoen pieniin ja etäisiin markkinoihin laimentuneeseen, kun suhdanteet heikkenevät Suomessa enemmän kuin muualla Euroopassa. Suomi kiinnostanee kuitenkin myös sillanpääasemana Neuvostoliiton markkinoilla.

## Tarviketuonnin kasvulle monia esteitä

Rakentaminen on Suomessa hyvinkin kotimaista toimintaa. Rakentaminen tehdään kotimaisen työvoiman toimesta käyttäen pääosin kotimaisia rakennustarvikkeita. Kotimaisuusaste on selvästi suurempi kuin yleensä Keski-Euroopan maissa, joissa sekä toteutta-

jina on vierastyövoimaa että rakennusmateriaalien kansainvälinen kauppa on suurempaa. Rakentamista, erityisesti urakointia voidaan kyllä pitää kotimarkkinatoimintana edelleen Länsi-Euroopassakin, vaikka EEC:n muodostumisesta on pitkä aika, välimatkat ovat lyhyet ja kulkuyhteydet hyvät.

Ulkomaisista halvoista rakennusmateriaaleista puhutaan paljon, mutta tuonti ei ole juurikaan lisääntynyt. Viime vuosien korkeasuhdanteessa tuonnin kasvu oli vain hieman suurempi kuin kotimaan rakentamisen kasvu. Keskeinen syy tähän lienee osaamisen puute. Rakennusyrityksillä tai rakennuttajilla ei ole riittävästi ammattitaitoa ostaa rakennustarvikkeita, urakointi- tai muita palveluja ulkomailta. Täytyy tuntea kanavat, kieliä taitoa ja kokemusta puuttuu eikä tunnetta riittävästi eurooppalaista kauppatappaa. Toisaalta hinta pyrkii nousemaan tuontimaan korkean kustannustason määrittelemään hinnoitteluun.

Rakentamisen määrien laskun myötä kotimainen tarjonta ylittää lähivuosina lähes kaikilla rakennustarvikesektoreilla selvästi kysynnän. Kilpailu kiristyy oleellisesti ja hintojen laskusuunta jatkuu. Kansainväliset hinta-

vertailut osoittanevat toivottavasti pian suomalaisen hintatason taas vertailun kestäväksi. Tässä tilanteessa tuonnin kasvattaminen on selvästi viime vuosia vaikeampaa. Tämä seikka on ilmennyt mm. viime aikojen suhdannekyselyistä. Tuontiyritysten volyymin odotukset ovat pienempiä kuin kotimaisten valmistajien.

## Muuttumisen pakko

Rakentamisessa toimivien yritysten maailma on muuttumassa. Laskevat suhdanteet, kansainvälistyminen ja liikkuvampi työvoima muuttaa pakotakin perinteistä kotimarkkinateollisuutta avoimempaan suuntaan. Kilpailua ei enää käydä paikallisin voimin ja paikallisin tarvikkein; jatkossa kilpaillaan enenevässä määrin myös toiminnan tehokkuudella, palvelulla ja erityisesti laadulla.

Kansainvälistyminen tuo varmasti mukanaan uudenlaisia toimintatapoja, tuotannonsuunnittelua ja johtamismenetelmiä sekä mahdollisesti uudenlaisia yrityskulttuuria yrityselämään. Laskusuhdanne opettaa aina kilpailemaan ja pakottaa kehittymään.

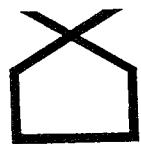
# Vatro-tuotantoa

Hangosta Utsjoelle - Uusikaarlepyystä Lieksaan

Johtava vuokra-asuntojen tuottaja koko maassa.

Ammattitaidolla aravauus-tuotantoa, vapaarahoitteista tuotantoa ja perusparan-nustuotantoa.

Asuntoja kunnille, elinkei-noelämälle ja omaan omis-tukseen.



## Vatro

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy

Kaupintie 18 00440 HELSINKI P. 90-503 341

# Vatro

## VATRO PÄHKINÄNKUORESSA

### Taustat

Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy VATRO on Valtioneuvoston hyväksymä yleishyödyllinen yhteisö, joka saa rakennuttaa ja omistaa aravavuokra-asuntoja.

VATROn yli 50 osakkeenomistajaa voidaan lukea neljään eri ryhmittymään: järjestöt ja julkiset yhteisöt, kauppa, teollisuus ja muut yhteisöt, rakennuttajat ja rakentajat. Millään ryhmittymällä ei ole ehdotonta osake-enemmistöä.

VATRO on vuodesta 1970 lähtien aikaansaanut runsaat 19.000 vuokra-asuntoa Hangosta Utsjoelle.

### Tuotteet

- kiinteistösaakeyhtiömuotoiset pysyvät aravavuokra-asunnot
- asunto-osakeyhtiömuotoiset omaksilunastettavat aravavuokra-asunnot
- palveluasunnot
- asumisoikeusasunnot
- vapaarahoitteiset vuokra-asunnot
- peruskorjaus
- isännöintipalvelu
- kiinteistöpito

### Asiakkaat

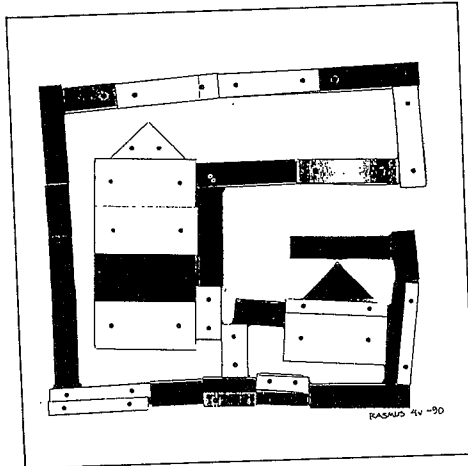
- pääasiassa kunnat, noin 70 % vuosituotannosta on kunnallisia vuokra-asuntoja
- yritykset
- järjestöt
- valtion laitokset
- säätiöt
- VATROn omaan omistukseen 100—200 asuntoa vuosittain

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

# Asuminen ja elämänkaari

Satu Åkerblom, arkkitehti SAFA

Asumisen kehitystarve liittyy yhteiskunnallisiin ilmiöihin: vanhusten kotona asumista tukevan avopalvelujärjestelmän kehittämiseen, nuorisoasumisen eriytymiseen ja niukkuuteen, nuorten perheiden muuttokierteeseen ongelmiin, asumisen ja työn suhteeseen, tietoyhteiskunnan tulon arkielämään sekä vapaa-ajan kasvuun. Artikkelin pohjautuu asumisratkaisujen kehittämisprojektiin, jonka tutkimusraportti on julkaistu Asuntohallituksen tutkimus- ja suunnitteluosaston asuntotutkimuksena 5:1990. Projektissa on pyritty irti hallinnollisesta kentästä ja tarkasteltu kaupunkimaisen asumisen fyysistä kehittämistä asukkaan näkökulmasta.



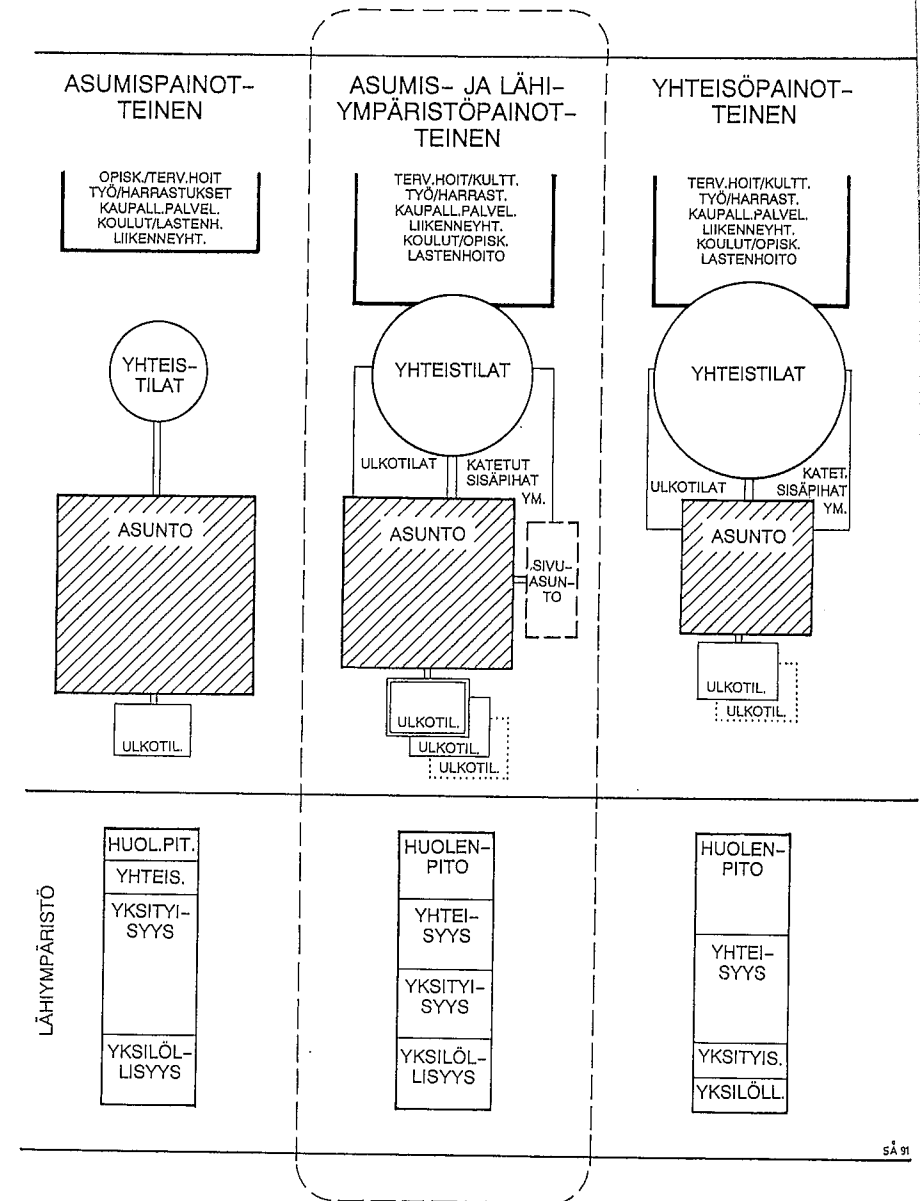
## Asunnot, yhteistilat ja lähiympäristö muodostavat kokonaisuuden

Asuinympäristöjä on tarkasteltava kokonaisuuksina, joissa asumista tukevat palvelut ovat asuinaluekohtaisesti hajasijoitettu ja toisaalta yhdistetty toimintojen osalta. Julkisia palveluja alueellistetaan toiminnallisesti hyvän asuin-yhteisön kehittämiseksi. Tarvitsemme palvelutila-, yhteistila- ja lähiympäristö-ratkaisuja, joissa viranomaisten palvelut ja sosiaalisen lähiympäristön muodostama epävirallinen huolenpito ja toiminta voivat täydentää toisiaan.

Yhteistilojen tulisi muodostaa avoimia toimintapisteitä, jotka vastaavat

muuttuvia tilanteita. Asuinympäristön tulee olla monipuolinen, työn, toimintojen, harrastusten ja koko arkielämän sekä kulttuurin kohtauspaikka. Yhteistilojen kehittyminen koskee kaikkia eri elämänvaiheissa olevia asukkaita. Lähiyhteisön toiminnallisuus tukee vanhuksen selviytymistä itsenäisesti niin kotona kuin asunnon ulkopuolella. Samoin toimiva lähiyhteisö helpottaa lapsiperheiden päivähoidon järjestämistä.

Kehittämällä asuntoja ja yhteistiloja asuin- ja lähiympäristöpainotteisten ratkaisujen suuntaan voidaan tukea asumisen järjestämistä asukkaiden luonnollisen elämänkaaren suhteen. Oheisessa kaaviossa (Kaavio 1) havainnollistetaan po. mallin mukaista ratkaisua, jossa lähiympäristön luonteen muotoutumisen tavoitteena on



Kaavio 1

Asunnon koko ja asumisen luonne ovat riippuvuussuhteessa yhteistilojen määrään. Rakennettujen ulkotilojen merkitys on suuri sisätilojen jatkeena ja yhteis-elementteinä.

54 91

tasapuolinen huolenpito, yhteisyys, yksinäisyys ja yksilöllisyys. Asunnossa tarvittava tila riippuu lähellä olevien yhteistilojen käyttömahdollisuuksista. Eli yhteistilojen laadullinen ja määrällinen kehittäminen vaikuttaa siihen, ettei esim. asunnon vaihtoa tarvita silloin, jos yhteistilojen avulla voidaan korvata eri elämänvaiheissa itse asuntoon kohdistuvia lisävaatimuksia.

### Yhteistilojen merkitys on suuri

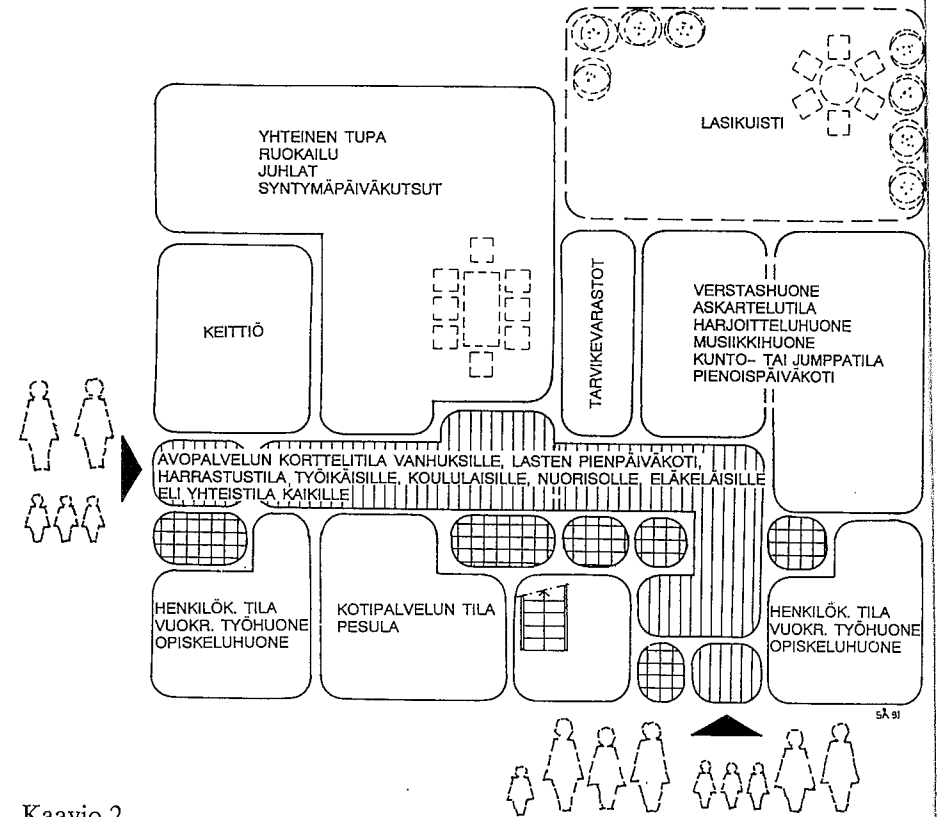
Yhteistilaratkaisujen kehitystavoitteena on pidettävä sosiaalisen kanssakäymisen edistämistä. Asuntojen lähiympäristö on monelle harrastusmuodolle luonteva ja taloudellinen ratkaisu. Yhteistilojen kehittämisessä tulee pyrkiä niiden monikäyttöisyyteen, koska näin voidaan vaikuttaa rakentamisen taloudellisuuteen.

Tutkimuksessa on hypoteesina asuntojen koon riippuvuussuhde yhteistilojen määrään ja laatuun. Yhteistilojen avulla voidaan purkaa asuntojen säilytyspainetta esim. harrastuksiin liitty-

vien tarvikkeiden osalta. Itse harrastaminenkin on antoisaa yhteistiloissa, joissa on tarvittavaa tilaa ja tarvikkeita paremmin ja tehokkaammin järjestettävissä kuin itse asunnossa. Edellä kuvattu tarve koskee kaikkia ruokakuntia ja oheisessa kaavioissa (Kaavio 2) on esimerkki yhteistilaratkaisusta toimintavaihtoehtoineen.

Yhteistiloille on asetettava vaatimuksia yleispätevyydestä, muunneltavuudesta sekä saavutettavuudesta. Lasten päivähoiton sekä lähinnä vanhus-ten avopalveluiden järjestämisen verkosto on tarkoituksenmukaisimmillaan niin pienimittakaavainen, että toimivien yhteistilaratkaisujen kokonaisuuksissa liikutaan verkon silmukoissa. Näin on esimerkiksi vanhusten asuminen ta tukevien korttelitilojen kohdalla. Toimivuus edellyttää tiloilta ratkaisuja lapsille, nuorille, aikuisikäisille, eläkeläisille ja vanhuksille.

Yhteistilojen suunnittelussa on oleellista, että sisä- ja ulkotilat täydentävät toisiaan. Erilaiset lasikatteiset tilat, sisäpihat, lasikuistit yms. ovat toiminnallisesti tärkeitä elementtejä asuntojen ja yhteistilojen välillä.



Kaavio 2  
Yhteistilaratkaisu toimintavaihtoehtoineen

**Asuntoja ei voi tyypittää kaavamaisesti huoneluvun ja koon mukaan**

#### Asunnon koko

Asunnossa tarvitaan eri luonteista tilaa elämän eri vaiheissa. Elämänkaarajateluun tähdäten voidaan väittää, että pienruokakunnan asunto ja pieni perheasunto ovat kooltaan yhtä suuria. Tämä edellyttää asunnon suunnitteluratkaisussa muunneltavuutta ja joustavuutta siten, että perheasunto voidaan tilallisesti järjestää avoimeksi ja tehokkaaksi, kun taas pienruokakunnan kohdalla asunnon luonne voi olla puoliavoin ja tilava. Riittävän suuri pien-

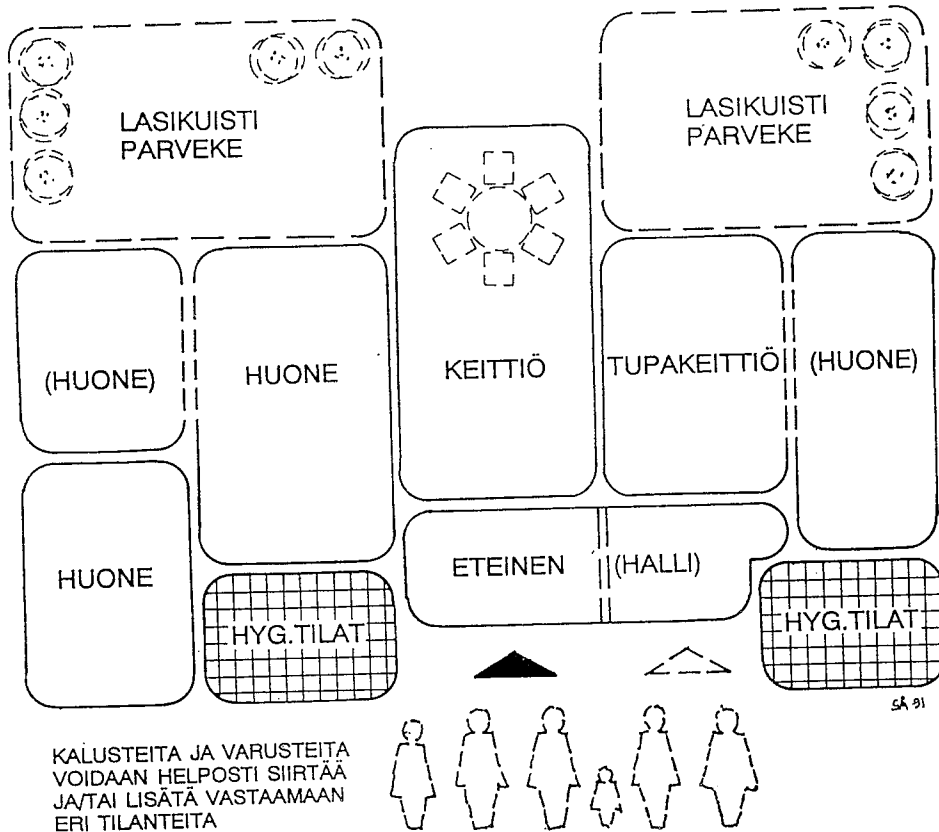
ruokakunnan asunto toimii hyvin eläkeläisten asuntona ja siitä on mahdollista tehdä liikuntarajoitteisellekin hyvä vanhuuden asunto.

Tutkimusprojektin asukaskyselyn tuloksena todetaan, että yksiö asuntotyyppinä ei ole toivottu. Yksiössä asuvilla yhden hengen ruokakunnilla on toiveena yksi huone lisää. Vastaavasti myös muissa asuntotyypeissä nykyasuntoon lisäämällä yksi huonetila päästään vastaajien esittämään toive-

asuntotyypin.

Tutkimukseen liittyy hypoteesi sivuasunnon merkityksestä elämänkaari-ajatuksen toteuttamismalleissa: sivuasunto toimii opiskelunsa aloittavan nuoren asuntona, vanhempien työtilana, isovanhempien asuntona, lastenhoitajan asuntona tms. Sivuasunto on

periaatteessa yksiö, joka on joko yhdistettävissä varsinaiseen asuntoon tai erotettavissa siitä. Johtopäätöksenä tästä voidaan todeta, että varsinaisia yksiötä ei tarvita, vaan pienin asumisen yksikö on sivuasuntotyyppi. Oheisessa kaaviossa (Kaavio 3) on esimerkki sivuasunnon käyttömahdollisuudesta.



Kaavio 3

Esimerkki sivuasuntoratkaisusta: 4—5 huoneen ja keittiön asunnosta voidaan erottaa sivuasunnoksi huoneen ja tupakeittiön asunto (ruokakunta pienenee tai elämäntilanteet muuttuvat) tai 2—3 huoneen ja keittiön asuntoon voidaan yhdistää naapurikaksio (ruokakunta kasvaa tai elämäntilanteet muuttuvat).

Sivuasunto voi toimia opiskelunsa aloittavan nuoren asuntona, vanhempien työtilana, isovanhempien asuntona, lastenhoitajan asuntona tms.

### Huonetilat

Yksittäisten huonetilojen osalta pienruokakuntien asunnot eivät poikkea ratkaisevasti pienistä perheasunnoista: tarvitsevat esim. lapsiperheet paljon tilaa eteisessä sisään- ja ulosmenotoiminnoissa samoin liikuntarajoitteiset vanhukset, eteistilaa tarvitsevat myös kutsuja järjestävä keski-ikäinen pariskunta vierailleen. Hygieniatilojen kohdalla nousee tutkimustulosten valossa selvä tarve erilliseen wc-tilaan kaikkien asuntotyyppien kohdalla. Samoin kaikkien ruokakuntien keittiö- ja ruokailutiloissa on sekä kalusteiden että tilajärjestelyjen kohdalla oltava joustavuutta: tila on voitava ratkaista avoimena, puoliavoimena tai suljettuna.

Asuntosuuna voidaan katsoa välttämättömäksi vain suurissa asunnoissa, koska esim. nuorten perheiden vaatimukset asunnon tehokkuudesta ja taloudellisuudesta sekä vanhuksien kohdalla liikuntarajoitteisuus puoltavat saunojen rakentamista ainoastaan yhteistiloihin. Asuntosuunarakaisuihin on pukuhuone hyvin toivottu lisätila.

Perheasuntojen suunnittelussa on oleellista, että huonetiloja voidaan jakaa tai yhdistää. Asuinhuoneiden käyttötarkoituksen muuttaminen tulisi olla mahdollista. Ns. yleishuone (huone, joka voi olla makuuhuoneena, harrastustilana, oleskelutilana ym.) tuo mukanaan väljyyttä asuntoratkaisuihin. Asuinhuoneita ei tulisi tiukasti tyypittää olo- ja makuuhuoneisiin.

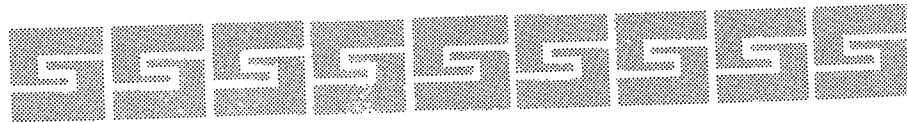
### Asunnon kalusteet ja varusteet

Säilytystiloista todetaan lähes kaikissa viime aikoina tehdyissä asuntotutkimuksissa olevan puutetta. Tässä tutkimusprojektissa ongelmana pidetään puutteen lisäksi kalusteiden vakio ratkaisuja. Joustavalla kalusteratkaisulla voidaan vähentää elämäntilanteiden muutosten aiheuttamaa pientä lisätilantarvetta. Kehittämissuuntia ovat:

1. Tilaa jakavat ja/tai helposti siirrettävät kalusteratkaisut
2. Sisustukselliset kalusteratkaisut, valikoimien monipuolisuus
3. Varusteiden (esim. kylmäkalusteiden tai kodinhoitoon liittyvien koneiden) sijoitusvaihtoehdot ja määrällinen vaihtelevuus
4. Uudet ratkaisuvaihtoehdot, esim. liukuovet lattiasta kattoon (miten paljon säilytystilaa kätkeytyykään peitelautojen ja sokkeleiden taakse)
5. Liikuntarajoitteisille soveltuvien ratkaisujen järjestämismahdollisuus.

### Asuntokohtainen ulkotila

Asuntokohtainen ulkotila on hyvin toivottu kaikkien ruokakuntatyyppien keskuudessa. Ulkotilan suojaisuus ja riittävä koko ovat selviä kehittämistavoitteita. Asuntokohtainen ulkotila tai osa siitä voi toimia asunnon jatkeena, "kesähuoneena", jos se on esim. lasiverantatyyppinen. Ilmastolliset olosuhteemme huomioiden onkin riittävän suojainen ulkotila tärkeä sitä paljon tarvitseville ja asunnossaan paljon aikaa viettäville esim. pienet lapset, vanhukset ja viherpeukat.



## YLI NELJÄNNESVUOSISATA VALTAKUNNALLISTA RAKENNUTTAJATOIMINTAA

Salpa-asuntoja on valmistunut jo lähes 26 000. Salpa on laajentunut osakasrakentajien katto-organisaatiosta itsenäiseksi, tytäryhtiöineen koko valtakunnan alueella toimivaksi rakennuttamistoiminnan ammattilaiseksi.

Salpa on ollut runsaan neljännesvuosisadan ajan rakennuttajana kehittämässä suomalaista rakentamista ja asumisen tasoa yhdessä kuntien ja kaupunkien kanssa. Tänä aikana on toteutettu hankkeita paritalo-asunnoista kerrostaloihin ja suuriin aluerakennuskohteisiin saakka. Päiväkotien, koulujen, kirjastojen, uimahallien ja liikekeskusten sekä merkittävien liike- ja toimitilakohdeiden 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 19,  
20100 Turku  
puh. 921-500 567,  
telefax 921-510 783

**POHJOIS-SUOMEN SALPA OY**  
Kirkkokatu 5 B, 90100 Oulu  
puh. 981-220 030,  
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 90-752 1400  
telefax 90-728 3877

**ASUNTOMYYMÄLÄ:**

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

# Kaupunkirakentamista arvioidaan uudelleen

TkL Matti Väisänen

Maassamme arvioitiin 1970-luvun lamakauden jälkeen moni toiminta uudelleen. Ehkä 1980-luvun keskeisin yhteiskuntapoliittinen muutos oli suhtautuminen yritystoimintaan. Yrittäminen koetaan tänä päivänä positiivisena, kun siihen 1970-luvulla kohdistettiin voimakastakin, usein erittelemätöntä kritiikkiä. Myönteisyys jopa unohti terveen kritiikin, kuten "kasinotalouden" aika sen hyvin osoitti. Toinen merkittävä piirre 1980-luvulla oli, että julkiset palvelut, esim. koulu-, terveys-, lasten päivähoito- ja sosiaalipalvelut ulotettiin laajamittaisesti myös Etelä-Suomeen.

Kehityksen toisella puolella on myös paljon "laiskuutta". Esim. investoinnit korkeakoululaitokseen ja sen henkilöstöön olivat vuosiin 1986—87 saakka alhaisella tasolla verrattuna esim. 1960-luvun lopun ja 1970-luvun alun tasoon. Liikennemäärät kasvoivat, mutta liikenneinvestoinnit eivät seuranneet mukana. Maankäytön suunnittelussa laiskuus tuli näkyviin siten, että rakennettiin enemmän kuin uusia suunnitelmia, asemakaavoja saatiin aikaan.

Asumisen ja työpaikkaväljyyden kasvu aliarvioitiin asuntoasiantuntijoiden ja myös tutkijoiden varoituksista huolimatta. Pääkaupunkiseudulla ja myös useilla muilla suurilla paikkakunnilla kaavavaranto supistui ja eritoten aravatuotanto ajautui tontti-

vaikeuksiin. Kuvaavaa tilanteelle on, että selkeää tilastotietoa uusista rakennuskelpoisista tonteista suhteessa rakentamisen määrään ei vielääkään esim. kaikilta korkeakouluapaikkakunnilta ole saatavissa. Pääkaupunkiseudulla uusia asemakaavoja laadittiin 1980-luvulla arviolta 700 000—800 000 km<sup>2</sup> vuodessa, kun rakentamisen määrä oli lähes 1,5 milj. km<sup>2</sup> vuodessa.

## Uusia kaupunkirakennuskohteita haetaan

Uusia kaupunkirakennuskohteita haetaan lähes kaikilla suurimmilla kaupunkialueilla. Pääkaupunkiseudun kohteiden ohella julkisuudessa on ollut mm. Turun, Tampereen, Lahden, Jyväskylän, Kuopion keskusta-alueiden ja uusien aluekokonaisuuksien suunnittelu. Pääkaupunkiseudulla teollisuuden rakennemuutos lähti käyntiin jo 1970-luvulla, mutta muualla maassa teollisuuden rakennemuutoksen vaikutus maankäyttöön on näkynyt selvemmin 1980-luvulla. Teollisuusalueita ja sitä myöten myös kaupunkien keskustoja arvioidaan vauhdikkaasti uudelleen. Kaupunkirakentamisen uusi aalto etsii uriaan ja työtapojaan.

Pääkaupunkiseudulla uusia merkittäviä alueita suunnitellaan ja kehitetään mm. Vuosaaren, Viikkiin, Mar-

tinlaaksonradan jatkeelle, Leppävaaraan ja Vantaanportin alueelle. Helsingin keskusta mukaan lukien Pasilan alue on myös hakemassa suunnittelu- ja toteutusratkaisujaan. Tähän kokonaisuuteen liittyy myös kävelykeskustan toteuttaminen. Helsingin ohella satama-alueita arvioidaan uudelleen lähes kaikissa rannikkokaupungeissa, ehkä näkyvimmin Turussa. Erityisesti Tampereen ja Jyväskylän keskustoissa teollisuusalueiden uudelleen kaavoitus on ollut monella tapaa esillä. Kuopion Petosen alueen rakentaminen, tavoitteena 20 000 asukkaan uusi kaupunginosa, on Kuopion oloissa todella mahdollinen.

## Maapolitiikka avainasemassa

Kaupunkien maapolitiikasta on tehty melko paljon selvityksiä. Ehkä paras ja laajakantoisin selvitys oli Asuntotonttikomitean mietintö vuodelta 1965. Monet sen komitean ehdotukset ovat vieläkin ajankohtaisia, osa on toteutetukin mm. lainsäädännössä. Komitean mietintöön sisältyi myös ajatus, miten kaupunkien maanhankinta tulisi ajoittaa. Lähtökohtana oli, että kaupunkien tulisi hankkia maa haltuunsa vähintään 10 vuotta ennen kuin rakentaminen alueella alkaa. Tämä tavoite on valitettavan usein ja valitettavan usein kaupungeissa unohtunut tai jäänyt liiaksi taustalle. Suuremmista kaupungeista ehkä vain Helsinki on pystynyt toimimaan pääpiirteissään tämän periaatteen mukaisesti. Tampereen Hervannan ja Kuopion Petosen syntyminen ovat olleet aikanaan tällaisia maapolitiittisia ratkaisuja.

Koska kaupunkien maanomistus ei ole riittävän laajamittaista, niin joudutaan turvautumaan muihin maapolitiittisiin ratkaisuihin, jotta esim. uusia kaupunginosia ja alueita voitaisiin suunnit-

tella yhtenäisesti hallitulle maa-alueelle. Selvitysmiehen, ylipormestari Raimo Ilaskiven ehdotukseen 31.5.1989 sisältyi yksi ratkaisumahdollisuus: perustetaan kaupunkienemmistöisiä toteutusyhtiöitä, joiden tehtävänä olisi suunnittelun ja toteutuksen valmistelu kaupunginvaltuustojen ja -hallitusten antamien toimenpideohjeiden mukaisesti. Rajatuilla alueilla tehtäisiin maanomistajien kanssa sopimus ja tai käytettäisiin lain sallimia keinoja maanhankkimiseksi kaupungin haltuun.

Sopimuksessa olisi luonnollisesti keskeistä, että tulevan rakennusoikeuden määrä ja nykyinen maanomistus olisivat oikeassa suhteessa ja että rakennusoikeuden hinnasta olisi voitu sopia. Asukkaiden ja tulevien yrittäjien kannalta nimittäin on keskeistä, millaiseksi maapohjan hinta muodostuu kaavoituksen jälkeen. Esim. kaupan ja kahvila- ja ravintolayrittäjien kannalta olisi oleellista, että tilat olisivat halvalla heidän käytössään. Toisaalta heidän työtään jatkavilla yrityksillä pitäisi olla samat edut eikä maapolitiikan spekulatiovoittoja tulisi säilyttää uusien yrittäjien kannettaviksi.

Maapolitiikan uudelleen arviointi on tapahtumassa useissa kaupungeissa. Ehkä merkittäväntä on, että pääkaupunkiseudulla on ryhdytty käyttämään nykyisiä maapolitiittisia keinoja laajamittaisesti. Kaupunkien maanhankintamäärärahat ovat nousseet ja ylitysoikeuksia käytetään tarvittaessa. Myös voimakkaimpiin toimenpiteisiin eli lunastuksiin ja arvonleikkauksiin on ryhdytty. Espoon maanlunastustoiminta osoittaa, maanhinta laski 30—40 %:iin tehdyn kaupan hinnasta, tietä koko maan maapolitiikalle. Myös Oulun, Turun ja Jyväskylän maapolitiittiset ratkaisut ovat esimerkkejä uudelleen arvioinneista.

Tätä arviointia tulisi kuitenkin nopeuttaa. Erityisesti kaupunginjohtajien



ja apulaiskaupunginjohtajien tulisi katsoa peiliin ja kysyä, onko kaupungilla riittävästi rakennuskelpoisia tontteja ja raakamaata. Eli mikä on kaupungin maapolitiikan tilanne. Tämä uudelleen arviointi ei olisi pahitteeksi yhdellekään kaupungille. On nimittäin niin, että usein porvarillisesti johdetut kaupungit ovat jopa radikaalimpia kuin sosiaalidemokraattien johdossa olevat kaupungit. Maapolitiikan pitkäjänteisyys vaatii nimenomaan kaupunginjohtajan ja koko kaupunginjohtajiston toimenpiteitä riippumatta päivän politiikasta.

### Liikennepoliittikan linjausta kaivataan

Liikenteen määrä on 1980-luvulla kasvanut erityisesti lento- ja autoliikenteessä, puhumattakaan tietoliikenteen mullistuksesta. Onko maassamme vaurauduttu näihin muutoksiin? Ei ainaakaan riittävän hyvin. Investoinnit rautateihin ja tieverkkoon ovat olleet riittämättömiä. Sama koskee myös lento-liikennettä, ainakin Helsinki-Vantaan lentoaseman tilannetta. Tarvittaisiin useimpien satojen miljoonien markkojen vuosittaista lisäystä. Myös lisäyksen suuntaaminen on hyvin merkittävää. Tarvittaisiin liikennepoliittista linjausta. Parhailaan istuva parlamentaarinen liikennekomitea pyrkinee tähän. Toivottavasti se onnistuu työsään.

Ennakkotietojen mukaan liikenneministeriö pyrkii rakentamaan 700 km uusia moottoriteitä. Tämä linjaus vaikuttaa liian yksipuoliselta. Samaan aikaan kun Keski-Euroopassa, Japanissa ja Amerikassakin kehitetään junaliikennettä ympäristöystävällisenä ja ennenkaikkea lentoliikennettä korvaavana vaihtoehtona, niin Suomessa rautateiden kehittämisen linjaus tuntuu perin varovaiselta. Hallituksen vuoden

1991 tulo- ja menoarvioon sisältyy Turun ja Tampereen ratojen korjaus ja nopeuttaminen, mutta ratkaisut ovat jäämässä puolitiehen, pyritään vain vähäisiin nopeuden lisäyksiin. Euroopassa piirretyistä kartoista puuttuu rautayhteys Leningradista Suomen suuntaan. Radat loppuvat yleensä Tukholmaan ja jatkuvat Leningradista etelään. Ilman erityistoimenpiteitä olemme jäämässä syrjään Euroopan valtavirrasta.

Liikenneväylien rakentamisessa on ollut vallalla mustavalkoinen ajattelu: rakennetaan joko moottoriteitä tai sitten 1 + 1-kaistaisia teitä. Moottoriteiden normeja on sovellettu myös kaupunkialueilla rakennettaessa yleisiä teitä. Tähän on toivottavasti tulossa muutoksia, kun Tielaitoksen johdossa on tapahtunut muutoksia. Tielaitoksen suunnittelun johto on keventämässä jo Kehä II:n standardia ja sallinee esim. Viikissä Lahdentien risteyksessä kaupunkimaisen rakentamisen tiealueen kupeessa. Miksei moottoritien ja tavallisen yleisen tien väliin mahdu 2 + 2-kaistaisia liikenneväyläratkaisuja, jotka säästäisivät myös maa-alueita?

Pääkaupunkiseudun liikennepoliittinen linjaus odottaa myös tulemistaan. Tällä hetkellä yli 10 julkista organisaatiota tekee joko suunnittelu- ja/tai toteutus päätöksiä pääkaupunkiseudun liikenneväylä- ja raideinvestoinneista ja suunnitelmista. Tästä suunnittelun määrästä huolimatta esim. raideliikennekaluston yhteistä suunnittelua ei ole käynnissä. Puhumattakaan, että voitaisiin päättää liikenneinvestointien tasosta ja niiden suuntaamisesta.

Paljon köyhemmissä tilanteessa, 1970-luvun alkupuolella pääkaupunkiseudulla sijoitettiin nykyrahassa noin 600 Mmk liikenneinvestointeihin. Tämä tapahtui lähinnä metron ja lähiliikenteen sähköistämisen kautta. Hel-singin rooli oli merkittävä. Tämän jäl-

keen liikenneinvestoinnit tieväyliin ovat supistuneet 1980-luvulla jopa alle 300 Mmk:n tasolle vuosittain.

Selvitysmiehen, ylipormestari Raimo Ilaskiven ehdotuksiin sisältyi myös liikennepoliittinen linjaus: Raideliikenteeseen ja liikenneväyliin tulisi sijoittaa noin 650 Mmk vuodessa ja siitä 2/3 raideliikenneinvestointiin mukaan lukien kalustoinvestointit. Rahoitusta ohjaamaan hän ehdotti seudullista kaupunkirahastoa. Tästä ehdotuksesta ei päästy kaupunginjohtajien kanssa yksimielisyyteen eivätkä myöskään valtion eri elimet ole pystyneet ottamaan siihen selkeää kantaa. Nykyisessä päätöksentekojärjestelmässä ratkaisu voidaan tehdä vain valtioneuvostotasolla. Tähän ratkaisuun ei ole vielä ollut poliittista valmiutta. Ehkäpä meidän on tässäkin kysymyksessä kuljettava tie "kantapään kautta" eli jo nykyisin herkän ruuhka-ajan liikenteen on yhä useammin ja useammin mentävä tukkoon, jotta ratkaisuun herätään.

### Kaupunkirakentajien koulutusta tulee lisätä

Uusien kaupunginosien/alueiden suunnittelu ja toteutus keskittyy liikaa kaa-

vasuunnitteluun. Suurienkin alueiden kaavoitus tehdään aina valtuustoasiakirjoja myöten ilman, että valtuusto tai kaupunginhallitus olisivat määrittelleet alueiden luonnetta, imagoa. Paraskin yleis- tai asemakaava on vain väline kaupunkirakentamisen toteuttamiseksi. Edesmennyt Heikki von Hertzen kiinnitti viime vuosinaan usein huomiota kaupunkirakentajien koulutuksen ja yleensä kaupunkisuunnittelun puutteisiin. Hän kaipasi erityisesti kaupunkirakentamisen johdon koulutamista. Tarvitaan henkilöitä, jotka hallitsevat kokonaisuuden, jotta pitkälle erikoistuneet eri alojen suunnittelijat ja rakentajat voidaan saada mukaan "hyvän kaupungin" rakentamiseen.

Ehkä kohtuullisen hyvä ratkaisu löytyisi nykyisen Yhdyskuntasuunnittelun täydennyskoulutuskeskuksen kehittämistä. Laitoksesta tulisi tehdä itsenäinen ja sille tulisi antaa tehtäväksi yhdyskuntarakentamisen kouluttaminen. Erityisesti uusien kaupunkirakentajien johtajien koulutus ja olemassa olevan rakennuskannan kehittäminen tulisivat kuulua laitoksen keskeisiin tehtäviin. Opetusministeriöllä olisi kiireellisiä töitä.





# Taloistaan tekijä tunnetaan.



YIT-YHTYMÄN ASUNTORAKENTAJA  
**OTTO WUORIO**

## Asuntokysymys Suomessa — Topeliuksesta nykypäivään

VTL (väit.) Anneli Juntto  
Asuntohallitus

Historia paljastaa asunto-ongelmiemme pitkäikäisyyden. Suomessa asuntoliittisiä päätöksiä on tehty vain olosuhteiden pakosta, kriisitilanteissa. Asuntopoliittikka ei kuulu suomalaisen hyvinvointivaltion arkeen. Toukokuussa 1990 valmistuneessa sosiaalipoliittikan väitöskirjassani ”Asuntokysymys Suomessa Topeliuksesta tulopoliittikkaan” olen etsinyt vastausta suomalaisen asuntopoliittikan pulmaan. Selvitän suomalaisen asuntohuollon ja -politiikan juuria aina vuodesta 1858 eli teollistumisen varhaisvuosista viime vuosien asumisen kustannuskriisiin.

Eri aikojen asuntoliittiset ongelmat ja ratkaisuyritykset ovat yllättävän samanlaisia. Suomalaisen asuntopoliittikan isä, kirjailija Zachris Topelius totesi jo vuonna 1858 artikkelissaan ”Bygga eller preja” Helsingin asuntopoliittikan ja vuokratason kestäättömäksi. Asuntojen ylikysynnän syynä oli tuolloin porvariston uusien kulutustapojen ja edustushalun ohella Krimin sota. Topeliuksen kuvaama Helsingin asuntomarkkinatilanne on samankaltainen kuin 130 vuotta myöhemmin vuonna 1988. Riittämätön rakentaminen ja kasvanut kysyntä nostivat vuokratasoa, heikoimmat asunnonkysyjät jäivät ilman kattoa päänsä päälle. Topelius vaatikin rakentamaan ja rakentamaan viisaasti.

Reformistien esitysten taustalla —

joskus lausumattomana joskus julklausuttuna — tavoitteena oli uuden tehokkaan ihmisen luominen, työtehon kohentaminen, yhteiskuntarauhan takaaminen ja ”sosiaalisen tyytymättömyyden” vähentäminen. Topelius totesi korkean vuokratason vaarantavan Helsingin teollisuuden kehitystä ja ”harmaan unteluuden” heikentävän ihmisten kyvykkyyttä yhteiskunnan toimiin. Suomalainen asuntopoliittikka ei aikanaan ohjautunut Topeliuksen ”on rakennettava ja rakennettava viisaasti” teesien mukaan, vaan Snellmannin, Suomen pankin perustajan mukaan, talouden ja valtiontalouden tavoitteita tukien. Tämä linja on jatkunut nykypäivään. Suomalainen asuntopoliittikka on unohtanut, että ”asunto on myös koti”.

### Asuntokysymys syntyy uudelleen

Vaurastuminen on ratkaissut monia tavaratuotannon ongelmia. Kiinnostavaa on, ettei asuntokysymyksestä olla päästy eroon ns. jälkiteollisessa yhteiskunnassakaan. Monissa maissa on toteutunut paha asuntokriisi 1980-luvulla, Suomessa kriisi on ehkä syvempi eräiden historiallisten piirteiden vuoksi.

Asuntorahoitusongelma on säilynyt ratkaisemattomana ikuisuuskyksymyksenä. Se tulee olemaan sitä 1990-luvul-

la, kun mietitään asuntorahaston toiminnan laajentamista. Samoin oli jo senaattori Otto Stenrothin alkaessa asuntoreformistin uransa 1880-luvulla. Toteutuksen tie on Suomessa aina ollut hidas. Neljäkymmentä vuotta myöhemmin vuonna 1927 Stenroth oli perustamassa Asuntohypoteekkipankkia, jonka toiminta kuitenkin kaatui 1930-luvun talouslamaan ja kultakantaluot-toihin. Stenrothin kysymys ”Miten on luotto yleishyödyllistä rakennustoimintaa varten järjestettävä” odottaa edelleen ratkaisuaan.

Pekka Lounela vertasi vuonna 1964 asuntorahoitusongelmaa ikiliikkujan keksimiseen: ”aineen ja energian summa on vakio, aina on joko nokka tai pyrstö tervassa”. Yksion hankkiminen syksyllä 1990 Helsingissä olisi edellyttänyt 20 000 markan bruttotuloja, kun korko oli 15 prosenttia ja laina-aika 15 vuotta. Samoin kuin ikiliikkuja tarvitsee ulkopuolista energiaa, 1990-luvun asuntorahoituksesta ja korkeista koroista ei selvitä ilman julkisen vallan taloudellista panostusta. Muuten ei ”asunnonhankinnan yhtälö” voi ratketa normaaleilla palkkatuloilla. Lähi-vuosille ennakoitu korkea korkotaso tekee ongelmasta vaikeamman kuin vuosiin.

### Asuntohuollon turvaaminen

Englantilaisen asuntotutkimuksen asuntohuolto (housing provision) tarjoaa mielestäni hyvän lähtökohdan uudelle kokonaisvaltaisemmalle ajattelulle asumisessa. Asuntohuolto kattaa asun-  
jen tuotannon, rahoituksen, jakelun ja hallinnon. Se tuo esiin asun-  
markkinatermejä paremmin kuluttajan tarvenäkökohdan. Asuntohuolto tuo myös esiin asumisen yhteiskunnallisina suhteina ja kulttuuritekijöinä. Totesihan eräs suomalaisen asuntopoliittikan

intomielistä Einar Böök vuonna 1911 asuntokysymyksen olevan myös kulttuurikysymys. Asuntokysymyksen voi tosin väittää osin liittyvän myös suomalaisen omillaan selviämiskulttuurin pimeisiin puoliin.

Asuntohuolto rinnastuu esimerkiksi energianhuoltoon. Se on käsitteenä neutraalimpi kuin asuntopoliittika/markkinat ja samalla ilmaisee yhteiskunnallisia välttämättömyyksiä. Niin asunto- kuin energiahuollonkin täytyy toimia keinolla tai toisella. Suomalaisen asuntopoliittikan historiassa ongelmana on ollut jatkuva poliittisen tahdon hajoaminen ja yhteistyökyvyttömyys. Asioita on käsitelty liian ideologisissa kategorioissa. Poliittikasta kontra yksityisestä yritteliäisyydestä tai vuokra- vai omistusasumisesta on tullut helposti itseisarvoja, vaikka niiden pitäisi olla vain välineitä asuntohuollon ja kuluttajan aseman turvaamiseksi. Monissa kapitalistisissa maissa esimerkiksi Sveitsissä ja Länsi-Saksassa on paljon vuokra-asuntoja, esimerkiksi Unkarissa taas omistusasuntoja. Esteet suomalaisen asuntohuollon tehostamiseksi ovat pitkälti mentaalisia. Asemiinsa linnoittautuneilta osapuolilta puuttuu asuntopoliittista mielikuvitusta ja ennakkoluulottomuutta.

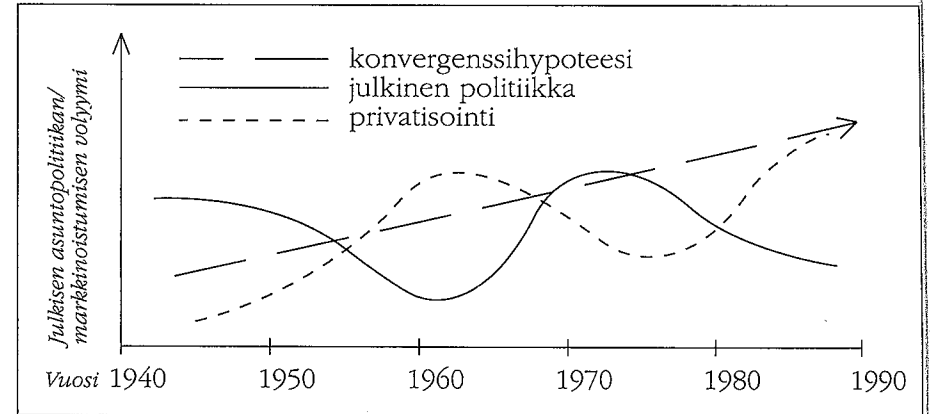
### Suomalaisen asuntopoliittikan malli

Millaisen kuvion suomalaisen asuntopoliittikan mutkitteleva, ajoittain kaatoava viiva historiallisesti piirtää? Negatiivisetkin päätökset ovat päätöksiä, kertoo suomalaisen asuntopoliittikan historia. Myös ei-politiikalla on omat säännönmukaisuutensa ja jatkuvuutensa: suomalaisella asuntopoliittikalla tätä on nimenomaan suppeus. Hätätilassa, tarpeen vaatiessa minimi-periaate. Julkisia menoja on pyritty välttämään, samoin suoria toimenpiteitä. Rajoituk-

sia on ollut helpompi saada aikaan. Päätökset on tehty viime tingassa pakon edessä, jolloin toimenpiteiden teho on jäänyt heikoksi. Suomalainen asuntopoliittika on enemmän rajoittanut kuin turvannut ja antanut positiivisia

etuja ja oikeuksia. Ehkä tästä löytyy selitys sen heikkoon kannatuspohjaan. Oheinen kuvio osoittaa suomalaisen asuntopoliittikan tempoilevuuden sodan jälkeisellä kaudella.

Kuvio 1: Tehostuneemman asuntopoliittikan ja privatisoinnin kaudet Suomen asuntopoliittikassa toisen maailmansodan jälkeen.

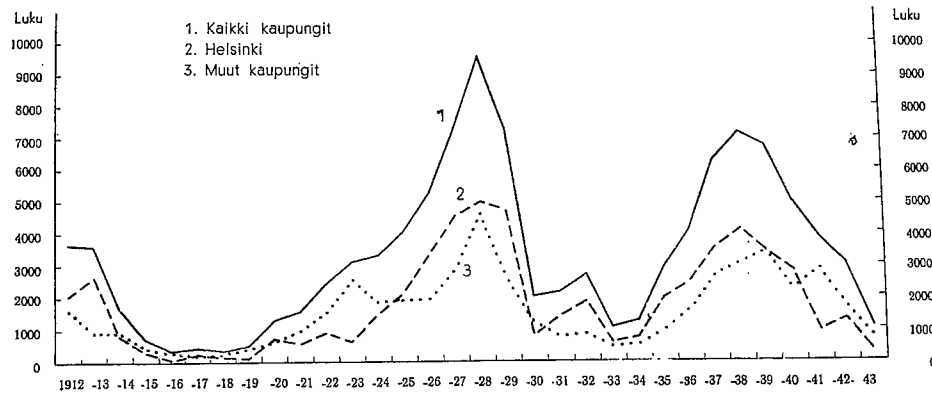


Sodan jälkeisessä säännöstelytilanteessa, vaikka nauloistakin oli pulaa ja maa maksoi suuria sotakorvauksia, asuntopoliittikkaan oli varaa. Jälle-  
rakentamisen kaudella asutustoiminta oli laajaa, arava perustettiin vuonna 1949. Sodan aiheuttaman kriisin men-  
tyä ohi 1950-luvulla asuntopoliittikasta luovuttiin ja siirryttiin hyvin residuaaliseen malliin. Tämä osoittautui riittä-  
mättömäksi suuren muuton vuosina. Tulopoliittikan kaudella 1971–76 asuntopoliittikkaa tehostettiin ja arava-  
lainoitusta lisättiin keskimäärin 35 000 asunnon tasolle, kuviossa tämä näkyy

”Limpun kukkulana”. Suomalaisen perinteen mukaan, kun muutto hiljeni, asuntopoliittikasta yritettiin taas luopua  
vuodesta 1977 lähtien. Valta siirtyi ympäristöministeriölle ja valtiovarain-  
ministeriölle.

Ilman tehokasta asuntopoliittikkaa asumistaso on Suomessa kehittynyt epätasaisesti ja asuntotuotannon suhdannevaihtelut ovat olleet suuria. Jo sotien välillä suomalaisen asuntotuotannon ”vuoristorata” vakiintui suurine suhdannevaihteluineen, sotien jälkeinen vastaava kehitys on lukijoille jo tuttu.

Kuvio 2: Valmistuneet asunnot kaupungeissa vuosina 1912—43 (1 = kaikki kaupungit, 2 = Helsinki, 3 = muut) Mikko Tamminen 1945.

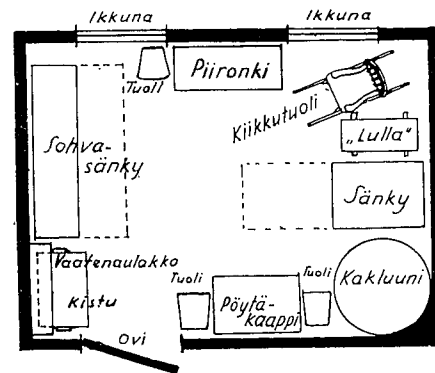


### ”Hellakakluuni-huoneen” perilliset

Tutkimukseni kertoo suuresta suomalaisesta muuttoketjusta, asumistason paranemisesta vuosisadan vaihteen yksihuoneisesta hellakakluunihuoneesta ja mökistä lähiöasuntoon, jossa asumisväljyys ei kuitenkaan yllä keski-eurooppalaiselle tasolle ja siitä kuinka tilattomasta väestöstä tulee omistusasukkaita, pankin torppareita.

Vuosisadan vaihteen kaupunkien tyypillisen työväenasunnon, hellakakluunihuoneen perinne jatkuu nykypäivän ahtaana suomalaisen asumisen taustalla. Oheisa on esitetty Heikki Wariksen laatima työväenasunnon pohjapiirustus ”vääraltä” puolen Pitkääsiltaa vuosisadan vaihteen Helsingistä. Näin asui kuusilapsinen perhe. Neljäkin pientä lasta mahtui samaan sänkysoffaan ja lattialle nukkui vielä maalta muuttanut asukkipoika, jota tarvittiin vuokrasta selviytymiseksi, mutta jonka perään talon isäntä usein saman pitäjän miehenä tai työtoverina myös katsoi. Vaikka asumistasomme on tuosta noussut, silti suhteellinen jälkeensääneisyys on säilynyt.

Kuvio 3: Työläiskodin sisustus vuosisadan vaihteessa, Heikki Waris 1932.



Suomessa on asumisen ahtautta lievitetty erilaisin vuoderatkaisuin, arjen kekseliäisyydellä. 1930-luvun näytteilyssä yksiö oli kekseliäästi sisustettu monilapsiselle perheelle. Sodan jälkeen Väestöliitto innovoi ja tuotti Nukkumatti-sarjavuoteita, joissa neljän lapsen vuoteet saatiin päivän ajaksi kokoon säilytyskaappiin. Ajat muuttuvat, ongelmana ei ole enää lasten vuodepaikat, vaan aleneva syntyvyys 2000-luvulle, ennakoitu väestökato. 1990-luvun

asuntopoliitikalla olisi jälleen väestöpoliittinenkin tilaus. Muuten 2020-luvulla elämme hoivakriisin, emme asuntokriisin aikoja.

Kysyntää rajoittava suomalainen malli; niukka asuntopoliittika, luotonsaannin rajoitukset ja asumisen kalleus ovat luoneet Suomeen Pohjoismaiden heikoimman asumisväljyyden. ”Leva i Norden” -julkaisun mukaan suomalaiset asuivat 1980-luvun lopussa ahtaasti asumisen normin mukaan, joka ei laske keittiötä huoneeksi, kaikista asutokunnista ahtaasti asui Suomessa 31 prosenttia, Norjassa ja Ruotsissa vain 11 prosenttia. Ongelma on ennen muuta nuorten ja lapsiperheiden ongelma. Lähes puolet (45 %) suomalaisista kahden huoltajan perheistä asui ahtaasti. Norjassa ja Ruotsissa vastaavasti vain 16 prosenttia.

Pelkkien normien avulla, ilman riittävää taloudellista tukea, ei tyydyttävää asumistasoa olla saavutettu. Kyse on myös ollut alhaisesta vaatimustasosta ja asumiskulttuurin puutteesta. Suomi oli 1980-luvulla niitä harvoja maita Euroopassa, joissa asumista normitettaessa keittiö laskettiin huoneeksi. Muualla ahtaasti asuminen on määritelty vasta, kun keittiö ja joskus olohuonekin on luettu pois. Suomalaisista asuntotilannetta on siistiyetty tinkimällä normitasosta. Vielä vuosien 1991—95 asunto-olojen kehittämishjelma laskee keittiön huoneeksi ja käytti näin 1970-luvun ahtaasti asuminen norveja.

Pääsemmekö koskaan hellakakluunihuoneen varjosta. Suomen asuntotuotanto on ollut korkealla tasolla aina 1960-luvulta. Tulosta on kuitenkin verottanut niin rakentamisen kalleus ja muuttoliikkeestä aiheutuvat korkeat poistumaluvut, kuin vanha alhaisen asumistason perintö. Suomen asumistaso oli vuosisadanvaihteessa jäljessä

muista pohjoismaista. Teollistumisen vaiheessa Suomen kaupunkien keskimääräinen asumistaso suorastaan laskee Böökin mukaan maaseudun alhaineen asumis- ja vaatimustason siirtymäkaupunkeihinkin. Suomalaisen asuntotuotannon suhdannealtis ”vuoristorata” on tarjonnut huonot edellytykset asumistason suunnitelmalliselle kehitykselle. Vuoden 1929 kaupunkien asumistaso saavutettiin laman ja sodan jälkeen uudelleen vasta vuonna 1951.

Tuotetut asunnot ovat lisäksi olleet pieniä. 1950-luvun julkisen asuntopoliittika suosi nurinkurisesti pientä asuntotuotantoa, aravalainoitus kaksioita pinta-alarajoituksillaan ja veronhuojennukset taas vuokratyösköitä, joista saatu tuotto oli suurin. Viime vuosina yksioiden osuus on taas ollut noussut, taustalla vaikuttaa asumisen kalleus. Yksioita ja pienasuntoja tuotettiin Suomessa 21 prosenttia asuntotuotannosta vuonna 1989, muissa Pohjoismaissa vain 2—8 prosenttia asuntotuotannosta. Suomessa yksioiden ja kaksioiden osuus asutokannasta on puolet, Ruotsissa runsas kolmasosa ja Tanskassa sekä Norjassa viidennes.

Jatkuva luotonsaannin ja asuntokäynnän rajoittaminen ei ole päästännyt patoutunutta asunnontarvetta koskaan kokonaan purkautumaan. Korkeat hinnat ja korot saattavat asuntomarkkinat tasapainoon lyhyellä tähtäimellä. Pinnan alla elää kuitenkin suomalaisenkin halu ajanmukaiseen asuntoon. Tätä osoittaa myös vapaarahoitteen asuntotuotannon pysyminen korkealla. Vaikka valtio ei asumista Suomessa ole kovin paljon tukenut, asunnontarvitsijat ovat pyrkineet ja todennäköisesti myös tulevaisuudessa pyrkivät asumistasoaan parantamaan. Korkea kansantulotasomme nostaa myös ihmisten asumistoiveita ja vaatimustasoa. Kyse lyjen mukaan 18-vuotiaat nuoretkin olisivat halunneet ensimmäiseksi asun-

nokseen kaksion. Toive on epärealistinen, nuorella ei ole käytännössä varaa edes yksiöön. Silti tukahdutettu asunontarve kytee pinnan alla ja merkitsee asuntojen kysynnän jatkumista vilkkaana koko 1990-luvun ajan.

Tutkimukseni kuluessa minua on jatkuvasti askarruttanut se, mikä on Suomessa asuntopolitiikan harjoittamisen esteenä, onko syy vain politiikan. Häluaako suomalaisten enemmistö asuntopolitiikkaa? Katsotaanko asuminen Suomessa niin yksityisen alueeksi, ettei julkisen vallan haluta siihen puuttuvan. Asumistason jälkeensä jääneisyydestä ja asuntopolitiikan viivästyisestä on syytetty myöhäistä teollistumista, maamme köyhyyttä, mutta kansantalon kasvettua tilanne on pysynyt samana. Suomalainen elämä on kokenut ennen näkemättömän vaurastumisen vuosisadan vaihteesta. Kansantulomme on korkea länsimaista tasoa. Varoja länsimaiseen asumistasoon ei vain näytä löytyvän.

Asuntoasioista päättävät ovat sisäistäneet asuntopolitiikan tavoitteiden toissijaisuuden suomalaisena traditiiona. Suomalaisilla päättäjillä tuntuu olevan aivan periaatteellisia vaikeuksia sijoittaa asumiseen. Todellisia aloitteen tekijöitä ja vastuunkantajia ei asuntopolitiikassa näytä löytyvän. Kuka Suomessa ajaisi asuntoasiasia? Niukka asuntopolitiikka ja sen seurauksena huonotasoinen sekä kalliasuminen ovat keskeisiä kasvutekijöitä suomalaisessa taloudessa ei yhteiskunnallinen hyvinvointikysymys. Yleisen vaurastumisen hintana on Suomessa ollut asumistasosta tinkiminen. Asuminen ja asuntosäästäminen on toiminut muun kansantalouden moottorina ja kasvutekijänä. Se, mikä on asumisesta pois löytyy muualta. Tätä perinnettä on vaikea muuttaa.

### Mitä tulee privatisoinnin jälkeen?

Aallon tai heilurin jouduttua ääripisteeseen, sen on palattava. Viime vuosina monien maiden asuntopolitiikan suunta on ollut kohti privatisointia ja julkisen politiikan supistumista. Suomessa ajatus ei ole uusi, vaan kuva jo pitkään vuodesta 1976 alkaen harjoitettua supistamispolitiikkaa. Sosiaalisen asuntotuotannon ”alasajamisen kausi” johti kuitenkin runsaassa kymmenessä vuodessa nykyiseen asunonhuollon umpikujaan ja asuntokysymyksen uudelleen heräämiseen. Nyt on vaadittu suunnanmuutosta.

Jotain on jo tapahtunut, asunonrahasto on perustettu, vuokra-asuntojen osuutta valtion lainoituksessa on lisätty ja osa aravatuotannosta toteutetaan asumisoikeusasuntoina. Asuntopoliittinen hitausmomentti kuitenkin vallitsee, paineet ja pyrkimykset ovat kovin ristiriitaisia. Tätä osoittavat asunonrahaston käynnistämiseen liittyvät ongelmat. Perusongelmana on, lisätäänkö asuntopolitiikan autonomiaa, vai jatkuuko valtiovarainministeriön valta. Asuntopolitiikan ja -tuotannon aikaperspektiivin jatkumista budjettivuotta pidemmälle ajalle edellyttäisi niin asukkaiden kuin tuottajien etu.

Topelius totesi aikanaan, kuinka huonepula on kuin maaliskuinen lumi. Miksi sitä viemään pois, sehän sulaa itsestään kun olemme keskikesässä. Suomalainen asuntopulma ratkeaa myös itsestään 2020 ja 2030-luvuilla, mikäli väestöennusteista toteutuu alin, jonka mukaan Länsi-Saksaa vastaavalla syntyvyydellä suomalaisia olisi enää kolme miljoonaa 2000-luvulla. Pienentynyt perijäsukupolvi saisi käyttöönsä suurilta ikäluokilta vapautuvat asunnot. Asuntokysymys olisi näin lähivuosikymmenien asia, ”ajan mittaan” se ratkeaa. Mutta odottavan aika on pitkä. Kirjailija Erja Sternberg on luon-

nehtinut nykyistä suomalaista ”maaorjuusmallia” kuitenkin yhteiskunnan ja lajin kannalta itsetuhoiseksi käytökseksi. Nuoret eivät ole vihollisia, vaan kansan tärkein voimavara.

Vuoden 1986 elinolutkimuksen mukaan Tilastokeskus on arvioinut, että runsas viidesosa 17—24-vuotiaista eli yli 100 000 henkilöä olisi ollut lähdössä omaa taloutta perustamaan, mikäli nuoren maksukyvyllä sopiva katto pään päälle löytyisi. Nuoret käyttivät hyväkseen vuosien 1987—89 löysän rahan aikoja, asuinolotilaston mukaan vuoden 1988 aikana syntyi poikkeuksellisen paljon uusia nuorten asuntokuntia. Nyt tämä paine kasaantuu ja tyydyttämätön asunontarve tulee aikanaan aiheuttamaan omat ongelmansa.

Suomalaisen asuntopolitiikan historiassa vuokralaiset ja omistusasukkaat on usein asetettu vastakkain. Tästä vastakkain asettelusta ollaan Suomesakin siirtymässä käytännöllisempään suhtautumiseen. Asumismuotojen sisältö on keskeinen, nimi ei ole enää ratkaisevin. Kuluttajalla tulisi olla valinnanvaraa, myös kaupunkimaisen

asumisen edellyttämä liikkuvuus on turvattava. Sen sijaan näyttää vallitsevan jatkuva ristiriita vakiintuneiden asumiskuluttajien ja vasta asuntomarkkinoille pyrkivien nuorten välillä. Suomalaisen asumisen historia kertoo, kuinka Suomessa lähtökohtaisesti on suosittu ”istuvaa asukasta” tai omistajaa nuoren tai vuokralaisen tappioksi.

Väinö Voionmaan Tampereen historia kertoo, kuinka 1860-luvulla vanhoilla kaupunkilaisilla oli maamonopoli, jolla kerättiin ”yksityistä maaveroa” ja kiskurivuokria uusilta muuttajilta. Myös vuokralaisliike on asettanut defensiivisesti vanhojen vuokralaisten edun nuorten, vuokra-asuntoa vasta etsivien edun edelle. Vuonna 1990 uusien asunnonhankkijoiden asuntolainojen korot saivat melko rauhassa nousta 15—18 prosenttiin. Sen sijaan korkokannaan nousu takautuvasti vanhoissa asuntolainoissa herätti mielipidemyrskyn, se koettiin epäoikeudenmukaiseksi, kansalaisten oikeustajua loukkaavaksi. Milloin Suomessa annetaan nuorillekin täydet kansalaisoikeudet asumisessa, voi syystä kysyä.

# Aravalainoituksen uudistaminen

Apulaisosastopäällikkö Hannu Junkkari  
Ympäristöministeriö  
Asunto-osasto

## Yleistä

Aravalainoituksen uudistamisessa on tähän mennessä saatu toteutettua kaksi vaihetta. Vuoden 1990 alusta tuli voimaan vuokratalojen yhtenäislainajärjestelmä ja vuoden 1991 alusta vuokratalojen peruskorjauksen yhtenäislainoitus ja omistusasuntojen yhtenäislainoitus. Kolmannessa vaiheessa vuoden 1992 alusta on tarkoitus uudistaa omistusasuntojen perusparannuslainoitus ja omaksilunastamislainoitus.

Uudistukset on toteutettu seuraavilla säädösten muutoksilla:

Laki asuntotuotantolain muuttamisesta (1140/89, 1146/89)

Asetus asuntotuotantoasetuksen muuttamisesta (1368/89)

Laki asuntolainoitettuun vuokrataloon kohdistuvista väliaikaisista rajoituksista annetun lain 4 §:n muuttamisesta (1142/89)

Laki asuntojen perusparantamisesta annetun lain muuttamisesta (1143/89)

Valtioneuvoston päätös asuntolainan vuosimaksusta (446/90)

Laki asuntotuotantolain muuttamisesta (1185/90)

Asetus asuntotuotantoasetuksen muuttamisesta (1188/90)

Laki vuokratalolainojen lainaehto- ja muuttamisesta (1186/90)

Laki tulo- ja varallisuusverolain muuttamisesta (1166/90)

## Kenelle lainaa myönnetään

Lainansaajapiiriä ei uudistuksissa ole varsinaisesti laajennettu. Lakiin on kuitenkin tullut kaksi uutta lainansaajamäärittelyä, joista toinen liittyy asumisoikeusasuntojen lainoitukseen ja toinen vanhojen asuntojen hankintalainoitukseen.

## Mihin tarkoitukseen lainaa myönnetään

Asuntorahaston lainoituksessa on otettu käyttöön kaksi uutta lainoituskohdetta. Vuoden 1990 alusta tuli voimaan asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 7 kohta. Sen mukaan asuntolainaa voidaan myöntää sellaisen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai enintään kaksi asuntoa käsittävän vuokratalon hankkimista varten, jota on käytettävä asunnottomien, pakolaisten tai romaanien vuokra-asuntona. Elokuun 1 päivänä 1990 tuli voimaan asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohta. Sen mukaan asuntolainaa voidaan myöntää asumisoikeusasunnoista annetussa laissa (650/90) tarkoitettun asumisoikeustalon rakentamista varten.

## Kuinka paljon lainaa myönnetään

Valtion asuntorahaston lainoituksessa on siirrytty ns. yhtenäislainoitukseen,

joka tarkoittaa sitä, että aikaisemmin tarvittu pankkien ensisijaislainoitus korvataan rahaston lainalla. Lainan määrää laskettaessa käytetään apuna hankinta-arvoa. Hankinta-arvoon luetaan hyväksytyt rakennuskustannukset sekä tontin hankkimisesta ja kunnallisteknisestä kuntoonpanosta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Milloin tontti on saatu osaksi tai kokonaan vastikkeetta, hankinta-arvoon luetaan myös tällaisen tontin kohtuullinen käypä arvo. Asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia osakkeita hankittaessa vahvistetaan huoneiston hankinta-arvoksi hankintahinta lisättynä huoneiston osuudella yhtiön lainoista.

Vuokra-asuntojen rakentamiseen myönnetään lainaa enintään 95 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta. Käytännössä 95 prosentin lainoitusta sovelletaan vain vuokratonteille rakennettaessa. Silloin kun lainoituksen kohteena on omistustontille rakennettaessa myös tontti, myönnetään lainaa vain 90 prosenttia hankinta-arvosta. Asumisoikeustaloja varten lainaa voidaan myöntää enintään 90 prosenttia vahvistetusta asumisoikeustalon hankinta-arvosta.

Asunottomille, pakolaisille ja romaneille tarkoitettujen asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai enintään kaksi asuntoa käsittävän vuokratalon hankkimista varten myönnetään lainaa enintään 95 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta. Lainan määrää laskettaessa hankinta-arvosta kuitenkin vähennetään ostajan vastattavaksi siirtyvät lainat tai osuus yhtiön lainoista.

Vuokratalon laajentamista tai peruskorjausta sekä asunto-osuuskuntatalon peruskorjausta varten myönnetään lainaa 95 prosenttia laajentamisen tai peruskorjauksen hyväksytyistä kustan-

nuksista.

Omistusasuntojen lainoituksessa yhtenäislainoitukseen on siirrytty 1. 1. 1991 ja sen jälkeen myönnettävien lainojen osalta. Luonnolliselle henkilölle asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden hankkimista sekä omakotitalon rakentamista tai hankkimista varten myönnetään lainaa enintään 80 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta hankinta-arvosta. Lainaa laskettaessa hankinta-arvosta vähennetään kuitenkin tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta ja osakelainoituksessa osuus yhtiön muusta kuin rakennusaikaisesta lainasta.

Rakennusaikaisen lainan suuruus on enintään 50 prosenttia vahvistetusta hankinta-arvosta, josta on vähennetty tontin kohtuullinen käypä arvo siltä osin kuin tontti on saatu vastikkeetta.

## Millä ehdoilla lainaa myönnetään

Lainaehdot on uudistuksen yhteydessä muutettu täysin sekä vuokra- että omistusasuntojen osalta. Asumisoikeusasuntoihin ja vanhasta kannasta hankittuihin asuntoihin sovelletaan samoja ehtoja kuin aravavuokrataloihin. Korkeiden ja lainanlyhennysten perinnässä on otettu käyttöön uusi käsite vuosimaksu.

## Vuokratalolainojen ehdot:

Asuntolainasta peritään aluksi kiinteää, laissa säädettyä korkoa ja myöhemmin inflaation mukaan vaihtuvaa korkoa. Kiinteä korko on 3,5 prosenttia, ja sitä peritään laina-ajan alusta lukien siihen ajankohtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään eli vuokratalon valmistumista seuraavan maaliskuun 1 päivään saakka. Osakkeiden hankinnan osalta vastaava ajankohta on asuntolainan en-

simmäisen erän nostamista seuraavan maaliskuun 1 päivä.

Vaihtuva korko, jota peritään kiinteän koron jälkeen on normaalisti kulluttajahintaindeksin muutos lisätynä 2,5 prosenttiyksiköllä, ts. lainasta peritään aina positiivista reaalikorkoa. Kulluttajahintaindeksin muutos lasketaan vuosimaksun tarkistamisajankohtaa (1. maaliskuuta) edeltävän kalenterivuoden heinäkuun lopussa päättyneeltä 12 kuukauden ajanjaksolta.

Ensimmäisen vuosimaksun määrä on 4,05 prosenttia asuntolainan määrästä. Asuntohallitus voi kuitenkin asumiskustannussyistä määrätä, että ensimmäinen vuosimaksu on enintään 0,3 prosenttiyksikköä pienempi. Vuosimaksua tarkistetaan aina maaliskuun 1 päivästä lukien siten, että tarkistus vastaa toteutunutta kulluttajahintaindeksin muutosta lisätynä yhdellä prosenttiyksiköllä. Valtioneuvosto voi kuitenkin asumiskustannusten kohtuullistamiseksi tai tasoittamiseksi eri ikäisissä taloissa tai eri vuosina hankituissa vuokrataloissa määrätä, että vuosimaksun

tarkistus on mainittua suurempi tai pienempi. Jos tällainen päätös tehdään, vaikuttaa se suoraan myös edellä mainittuun vaihtuvaan korkoon.

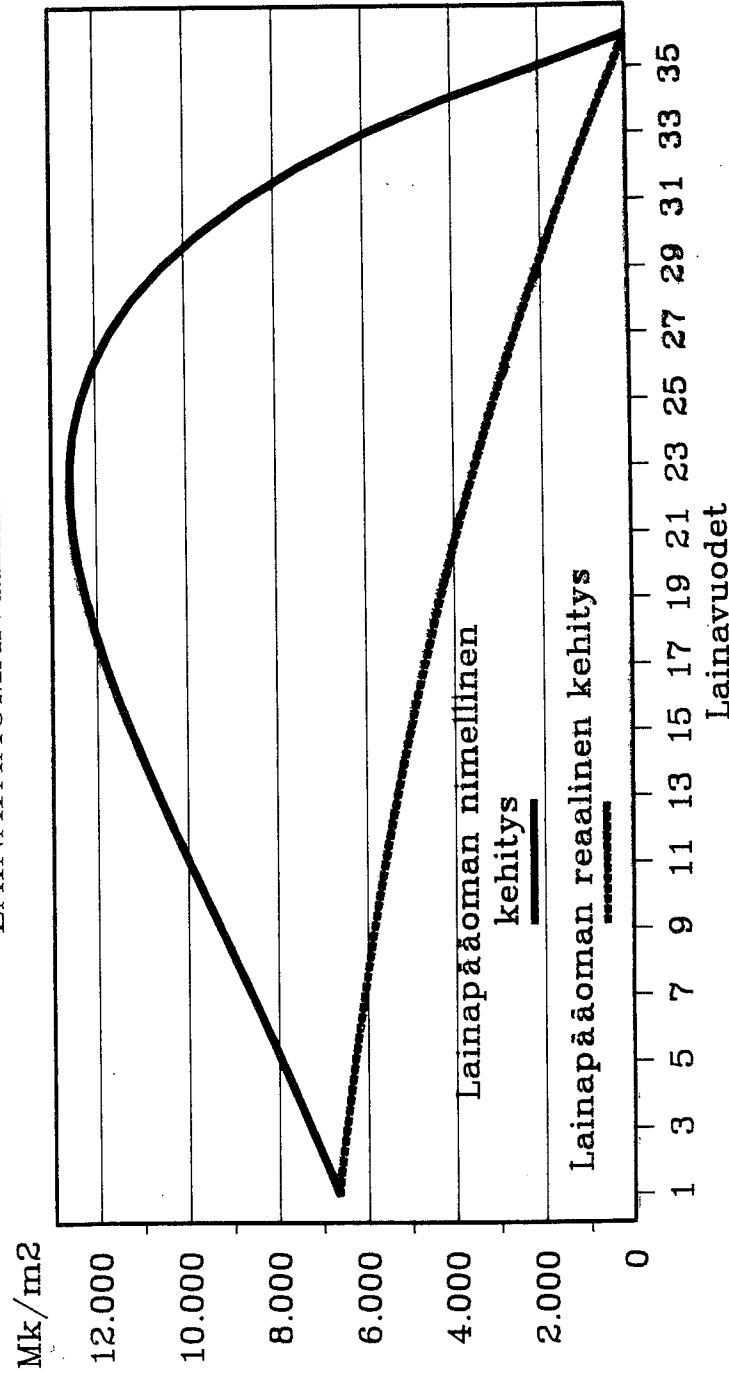
Vuokratalojen peruskorjauslainojen osalta vuosimaksua tarkistetaan markkamääräisesti asuntohallituksen päätöksellä. Vuokratalojen peruskorjauksessa siirrytään myös järjestelmään, jossa vuokratalo kohteelle myönnetty alkuperäinen valtion laina ja uusi peruskorjauslaina yhdistetään yhdeksi lainaksi, jota maksetaan takaisin vuosimaksujärjestelmän mukaisesti.

Laina-ajan alkupuolella vuosimaksussa maksetaan vain osa korosta ja maksamatta jäävä korkoerä lisätään vuosittain lainapääomaan. Vuosimaksun noustessa vuosittain päästään siihen, että koko korko voidaan maksaa vuosimaksusta ja lainaa päästään myös lyhentämään. On arvioitu, että laina-ajaksi uusissa vuokratalolainoissa tulisi keskimäärin 33 vuotta.

Oheisesta kuviosta ilmenee vuokratalon lainapääoman kehitys yhtenäislainajärjestelmässä.

## VUOKRATALOJEN YHTENÄISLAINA

### LAINAPÄÄOMAN KEHITYS



Oletukset: hankinta-arvo 7000 mk/m<sup>2</sup>, valtion lainaosuus 6650 mk/m<sup>2</sup>, inflaatio 6 % vuodessa.

## Omistusasuntolainojen ehdot:

Omistusasuntojen osalta vuosimaksun ja koron määrittely poikkeaa vuokra-asunnoista. Koska lainan määrä uudessa lainoitusjärjestelmässä on sama kaikille lainansaajille, tehdään tulojen mukainen porrastus vuosimaksun ta- sossa ja lainasta perittävässä korossa. Ne määritellään kolmelle tasolle siten, että pienituloisimmille eli alimmalla ta- solla vuosimaksu on 5 prosenttia asun- tolainan määrästä. Keskimmaisella ta- solla vuosimaksu on 6,25 prosenttia ja ylimmällä tasolla 7,50 prosenttia asun- tolainan määrästä.

Omistusasuntojen vuosimaksua tar- kistetaan kunkin kalenterivuoden maa- liskuun 1 päivästä lukien siten, että tarkistuksen määrä vastaa toteutunutta kuluttajahintaindeksin muutosta lisät- ynä yhdellä prosenttiyksiköllä.

Vuosimaksun taso ei pysy koko lai- na-aikaa samana, vaan nousee laina- ajan kuluessa ylimmälle tasolle, vaikka taso lainaa myönnettäessä olisi määri- tely alimmalle tasolle. Viidennen ja kymmenennen lainavuoden vuosittai- sen tarkistuksen yhteydessä vuosimak- su nousee ylimmälle tasolle, ellei lai- nansaaja ole tulojensa puolesta vielä oikeutettu pysymään alemmalla tasol- la. Lainansaajan on itse haettava tason pysyttämistä alimmalla tai keskimmäi- sellä tasolla. Hakemus on tehtävä vii- meistään kolme kuukautta ennen sitä päivää, josta lukien vuosimaksu muu- ten nousisi. Viimeistään kymmenennen vuosittaisen tarkistuksen yhteydessä vuosimaksu kuitenkin nousee vähin- tään keskimmaiselle tasolle ja viiden- nentoista tarkistuksen yhteydessä kai- kilta ylimmälle tasolle.

Lainansaajasta itsestään riippumat- tomien taloudellisten vaikeuksien lie- ventämiseksi kunta voi myöntää väli- aikaisia helpotuksia vuosimaksuista. Tällöin maksamatta jäävä koron osuus lisätään lainapäähöön.

Asuntolainasta perittävä korko määritellään vuosimaksun taso ja inf- laatio huomioon ottaen siten, että lai- nasta peritään aina positiivista reaali- korkoa. Aivan laina-ajan alussa peri- tään kiinteää korkoa, joka on 0,25 prosenttiyksikköä alhaisempi kuin asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu on prosentteina lainan määrästä. Ko- rot ovat siten 4,75, 6,0 ja 7,25 pro- senttia. Kiinteää korkoa peritään sii- hen ajankohtaan saakka, josta lukien ensimmäinen vuosimaksu määrätään. Vuosimaksu määrätään talon valmis- tumista seuraavan maaliskuun 1 päi- västä lukien. Jos lainapäätös tehdään vasta talon valmistumisen jälkeen, määrätään ensimmäinen vuosimaksu päätöstä seuraavan maaliskuun 1 päi- västä lukien. Ensimmäisen vuosimak- sun määräämisestä lukien vuotuinen korko on vastaa kuluttajahintaindeksin muutosta lisättyä seuraavan taulukon mukaisella prosenttiyksiköllä riippuen siitä, onko asuntolainan vuosimaksu alimmalla, keskimmaisella vai ylimmä- llä tasolla:

Vuosimaksun taso	Aika vuosina	1—10	11—15	16—
Alin taso		1,25		
Keskimmainen taso		2,75	4	
Ylin taso		4,50	5	5

Kuten taulukosta näkyy, maksaa jokai- nen lainansaaja yhdennestoista vuosi- maksusta lukien vähintään neljän pro- sentin reaalikorkoa ja kuudennestatois- ta vuosimaksusta lukien vähintään vii- den prosentti reaalikorkoa. Korot ei- vät ole vähennyskelpoisia verotuksessa.

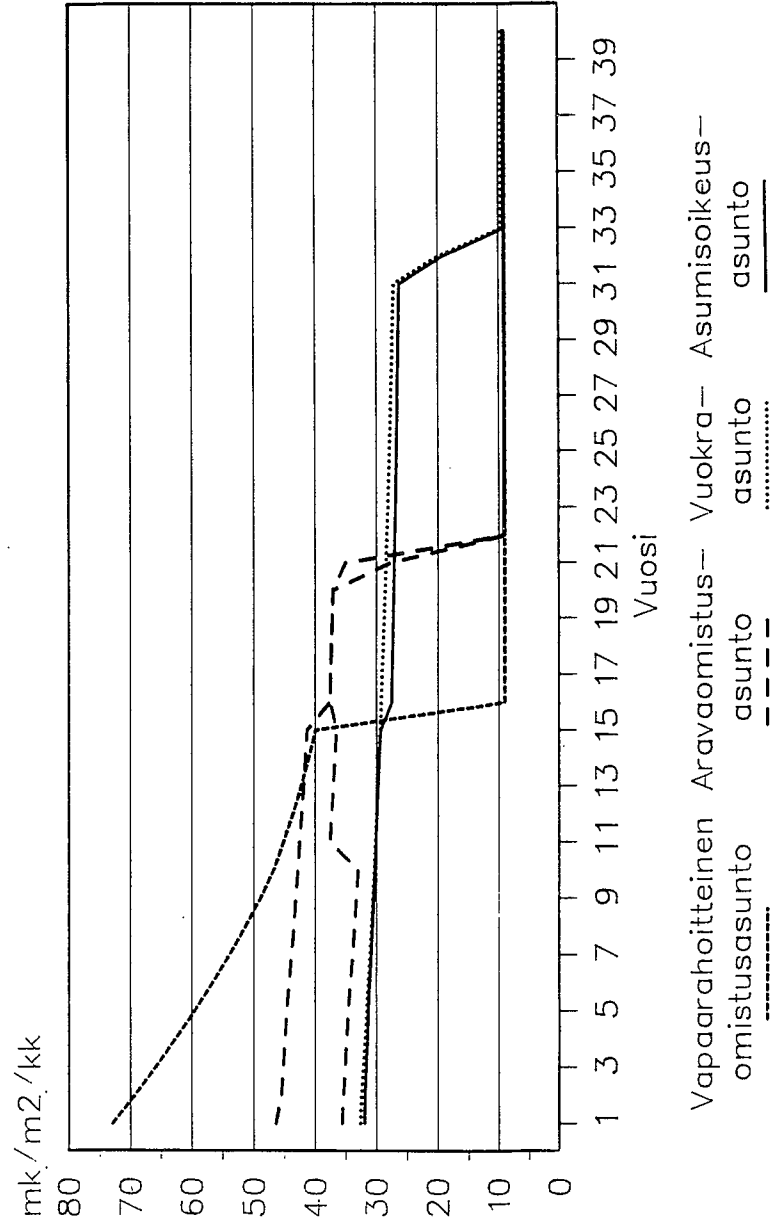
Laina-ajan alkupuolella vuosimak- sussa maksetaan vain osa korosta ja maksamatta jäävä korkoerä lisätään vuosittain lainapäähöön. Vuosimak- sun noustessa vuosittain päästään sii- hen, että koko korko voidaan maksaa vuosimaksusta ja lainaa päästään myös lyhentämään. On arvioitu, että laina-

ajaksi omistusasunnoissa tulisi nor- maaliksi noin 21 vuotta.

Oheisesta kuviosta ilmenevät asu-

mismenot eri rahoitus- ja hallinta- muodoissa suhteutettuna ansiotason nousuun.

## Asumismenot suhteutettuna ansiotason nousuun



Hankinta-arvo 6 500 mk./m<sup>2</sup>.

Inflaatio 5 % Ansiotason nousu 6,5 %

Asunnon koko 100 m<sup>2</sup>. Aviopari ja kaksi lasta.



## Lainasta johtuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset

Lainajärjestelmien uudistamisen yhteydessä ei ole tehty muutoksia käyttö- ja luovutusrajoitusten sisältöön. Sen sijaan mahdollisuutta vapautua rajoituksista on supistettu vuokratalojen peruskorjauslainojen osalta. Vuodesta 1991 lukien myönnettyistä vuokratalojen peruskorjauslainoista johtuvat käyttö- ja luovutusrajoitukset ovat voimassa 45 vuotta rajoitusmerkinnän tekemisestä lukien. Rajoituksista ei enää voi vapautua lainan takaisinmaksamisella.

## Vanhojen vuokratalolainojen ehtojen muuttaminen

Vuokratalojen lainajärjestelmän uudistamiseen liittyy myös aikaisemmin lainoitettujen aravvuokratalojen lainaehtojen muuttaminen uuden lainajärjestelmän mukaiseksi. Asiasta on annettu erillinen laki. Lainaehdot voidaan muuttaa uuden järjestelmän mukaisiksi talon omistajan hakemuksesta. Lainaehdojen muuttamista voi hakea, jos rakentamista varten on myönnetty lainaa lokakuun 1 päivänä 1971 tai myöhemmin.

# Sinulle SATO



## 50 vuotta koteja

Rakennuttaja huolehtii  
asunnontarvitsijan puolesta siitä, että rakennushanke ideoinnista valmistumiseen saakka toteutetaan sopimusten mukaisesti.

Rakennuttaja vastaa  
hankkeen toteuttamisesta, markkinoinnista sekä käyttämiensä urakoitsijoiden ja alihankkijoiden työstä.

# HELSINGIN SATO OY

Malminkaari 5, 00700 Helsinki

## Yhtenäislainajärjestelmä laajenee 1991

Ylijohtaja Teuvo Ijäs  
Asuntohallitus

Vuoden 1990 alusta tuli voimaan vuokratalolainoja koskeva yhtenäislainajärjestelmä. Nyt tämä yhtenäislainajärjestelmä laajenee koskemaan myös aravaomistusasuntoja ja vuokratalojen peruskorjauslainoista vuoden 1991 alusta. Kysymyksessä on merkittävä elei peräti mullistava valtion lainoitusta koskeva uudistus. Uusi lainsäädäntö on puitelain kaltainen: asumismenot määritellään alemman tasoilla säännöksillä, joissa päätetään vuosimaksujen tasosta, korosta ja korotuksista.

### Voimaantulosäännöksen tarkistaminen

Vuoden 1991 alusta tuli voimaan uusi asuntorahoitusjärjestelmä, joka laajentaa asunto-olojen kehittämiskustannuksista myönnettävän lainoituksen koskemaan myös omistusasuntoja. Eduskunta tarkisti asuntohallituksen toivomuksen mukaisesti hallituksen esityksen voimaantulosäännöksiä sillä tavalla, että järjestelmän piiriin tulisivat henkilökohtaisten osakelainojen lisäksi myös ne omakotitalot, joille myönnetään laina 1. 1. 1991 jälkeen. Hallituksen esityksen mukaan uutta lainaa olisivat saaneet vasta 1. 1. 1991 jälkeen hakemuksensa jättäneet. Omakotirakentajille ei olisi tällöin voitu myöntää uutta lainaa, koska lainahakemukset omakotitalon rakentamista varten vuodelle

1991 on pitänyt jättää kuntiin jo syksyllä. Kohtuuehdoisten ensisijaislainojen järjestäminen on viime aikoina ollut niin vaikeaa, että aravaomakotirakentamisen tyrehtyminen vuonna 1991 olisi ollut pelättävissä.

Vuokratalojen peruskorjaukseen lainanhakija voi eduskunnan kannan mukaisesti ensi vuonna valita joko perusparannuslain mukaisen lainan tai asuntotuotantolain mukaisen yhtenäislainan, jos lainaa on haettu ennen lainvoimaantuloa. Tämä siksi, että uuteen järjestelmään liittyy eräitä aikaisempaa tiukempia rajoituksia.

Omistusasuntojen peruskorjaukseen ei myönnetä yhtenäislainaa asuntotuotantolain nojalla, vaan perusparannuslain mukainen enintään 60 prosentin pitkäaikainen valtion laina. Tätä lainamuotoa täydentämään tarvitaan vielä siis ensisijaislainaehdoista lainoitusta rahalaitoksilta.

### Uudet lainaehdot

Uudessa aravaomistusasuntoja koskevassa lainoitussäädöksessä kaikki, jotka ylipäättään ovat valtion lainaan oikeutettuja, saavat lainaa yhtä paljon eli 80 prosenttia hankinta-arvosta. Muuttuneessa rahamarkkinatilanteessa valtion lainoitussuuden lisääminen onkin välttämätöntä aravaomistus-



asuntojen rakentamisen turvaamiseksi jatkossakin. Varallisuus voi kuitenkin vähentää lainan määrää. Tähän asti lainaa on saanut tulojen perusteella 30—60 prosenttia lainoitusarvosta, joka ei ole vastannut todellisia rakennuskustannuksia.

Henkilökohtaisten pankkilainojen ehtoja ei enää uudessa järjestelmässä säännellä. Aravalainan saajat voivat järjestää puuttuvat 20 prosenttia rahoituksesta oman harkintansa mukaan.

### **Kolme vuosimaksun tasoa**

Uuden lainan takaisinmaksua varten ei ole enää kiinteätä korko- ja lyhennys-taulukkoa. Korot ja lyhennykset suoritetaan vuosimaksusta, joka on tietty prosenttiosuus myönnetystä lainasta. Prosenttiosuuden suuruus määräytyy lainan saajan tulojen perusteella kolmelle eri tasolle. Tulorajat määritellään valtioneuvoston päätöksellä. Asunto-tuotantoasetuksessa vuosimaksun suuruudeksi on kaavailtu alimmalla tasolla 5,00 prosenttia, keskimmaisella tasolla 6,25 prosenttia ja ylimmällä tasolla 7,50 prosenttia. Jos vuosimaksu on pieni, se ei ensimmäisinä vuosina kata edes kaikkea korkoa, vaan vuosimaksun yli menevä koron osa liitetään lainapääomaan. Yhtenäislaina on siis pääomittava: ensimmäisinä vuosina velallisen lainapääoma kasvaa.

### **Korkoprosentti määräytyy myös tulojen perusteella**

Yhtenäislainan korko on tämänhetkisten suunnitelmien mukaan ensimmäisenä vuonna talon valmistumista seuraavan maaliskuun alkuun asti kiinteä 4,75, 6,00 tai 7,25 prosentin korko lainansaajan vuosimaksutason mukaisesti. Seuraavan kymmenen vuoden aika-

na reaalkorko olisi 1,25 %, 2,75 % tai 4,50 %, viiden seuraavan vuoden aikana 4 tai 5 prosenttia ja laina-ajan loppuun asti kaikilla lainansaajilla 5 prosenttia. Myös vuosimaksua tarkistetaan vuosittain kuluttajahintaindeksin muutoksella lisätynä 1 prosenttiyksiköllä.

Yhtenäislainan laina-aika määräytyy lainan suuruuden, koron ja vuosimaksun suuruuden mukaan siten, että se tulisi olemaan keskimäärin 21 vuotta ja pisimmillään 25 vuotta.

Yhtenäislaina ei oikeuta korko- eikä asuntovähennyksiin verotuksessa, mutta asumistukijärjestelmää on tarkoitus kehittää siten, että uusimuotoisten lainojen osalta otetaan entistä suurempi osuus menoista huomioon. Tämä edellyttää asumistukimäärärahojen korottamista tulevaisuudessa ensi vuodelle varatusta määrärahasosta.

Korkojen pääomitus, korkotason sekä vuosimaksujen ja niiden tarkistuksen sitominen inflaatioon sekä korkojen verovähennysoikeuden poistaminen tulevat luultavasti aiheuttamaan epävarmuutta asunnonhankkijassa. Asumismenojen kehittymisen ennustaminen on uuden järjestelmän mukaan vaikeampaa kuin ennen. Yllätyksiäkin voi sattua: Nykyistä voimakkaampi inflaatio nostaisi aravayhtenäislainan koron markkinahintaisten lainojen tasolle. Koron nousun myötä ensisijassa tosin pääomitus lisääntyy ja sitä kautta laina-aika pitenee, koska asumismenot määräytyvät vuosimaksun perusteella. Asunnon vaihtaminen voi olla myös hankalaa niin kauan kuin lainan pääoma on alkuperäistä suurempi.

### **Uudet lainat asuntorahaston varoista**

Asuntorahaston liikkeellelähtö on ajoittunut sopivasti rahoitusmarkki-

noiden nykyiseen kehitysvaiheeseen nähden. Asuntorahasto hankkii rahansa kolmesta eri lähteestä: Vuoden 1991 tulo- ja menoarviossa asuntorahasto saa 2,7 miljardia markkaa. Vanhojen aravalainojen korot ja lyhennykset, yhteensä 2,3 miljardia markkaa, maksetaan asuntorahastoon. Lisäksi asuntorahasto kerää rahamarkkinoilta asunto-obligaatioilla 1,7 miljardia markkaa. Valtion budjetista tulee näin ollen aravalainoista maksettavien korkojen ja rahaston ottamien lainojen markkinakoron erotus laskettuna myönnettyjen aravalainojen koko laina-ajalle. Asunto-obligaatiot, jotka ovat nimellisarvoltaan yksi ja viisi miljoonaa markkaa, ovat herättäneet kiinnostusta sijoittajissa jopa Japanissa asti. Asunto-obligaatioita tultane jatkossa tarjotaan myös suurelle yleisölle.

### **Asumisoikeusasumisen ja aravaomistus-asumisen edullisuus vertailtavana**

Asumisoikeusasunnot ovat periaatteellisesti merkittävä uudistus, vaikka vo-lyymi on toistaiseksi pieni. Asuntorahasto lainoittaa ensi vuoden loppuun mennessä 1 750 asumisoikeusasuntoa. Laki asumisoikeusasunnoista on kuitenkin aiheuttanut jo ongelmia. Talojen rakennuttajat halusivat saada paremmat vaikutusmahdollisuudet asukkaiden valinnassa. Tulevaisuudessa mahdollisesti perustettavat asumisoikeusyhdistykset tuonevat uusia ratkaisuja asumisoikeusjärjestelmään.

Uusi omistusarava tulee edullisuudessa kilpailemaan asumisoikeusasuntojen kanssa. Aravan saa myös lopulta omaksi. Verrattaessa näitä asumismuotoja keskenään on kuitenkin muistettava, että asumisoikeusasunnon voi nuori asunnontarvitsija saada tuloista riippumatta. Asumisoikeusjärjestelmä tuo lisäksi tervetullutta uutta asumiskulttuuria maahan.

# RAKENNUS-RUOLA

on varmaotteista osaamista

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



Valitse  
**RAKENNUS  
RUOLA**

– saat hyvän lopputuloksen

## Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1990

- 10.1. Asuntohallituksen ohjekirjan F1.1 Suositukset asumistuki-asiain käsittelemisestä muuttaminen
- 12.1. Asuntohallituksen ohjekirja A1.1 Rivi- ja kerrostalojen suunnittelu
- 17.1. Rakennuttajille asioiden hoidosta ja aiheutuvista kuluista maksettava korvaus valtion lainoittamassa asuntotuotannossa
- 24.1. Omakotitalojen kustannuslaskennan ja -valvonnan perusteet vuodelle 1990
- 31.1. Yleiskirje vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille sekä kuntien asuntoviranomaisille vuonna 1990 erääntyvien korkojen maksuun tarkoitetuista avustuksista taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille
- 7.2. Vuokra-asuntojen hankkimiseksi olemassa olevasta asutuskannasta myönnettävien asuntolainojen hakuohjeet
- 15.2. Yleiskirje vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille sekä kuntien asuntoviranomaisille aravvuokrien alentamisesta
- 7.3. Liikevaihtoveron määräaikaisen korotuksen vaikutus urakkahintoihin
- 14.3. Taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokrataloille myönnettävien avustusten perusteiden hyväksyminen
- 21.3. Asuntohallituksen ohjekirja D1.2 Vuokratalojen ja vuokratalo-osakkeiden luovutus
- 4.4. Asuntohallituksen ohjekirja B2.1 Hakuajat ja hakumenettely vuoden 1991 lainoituksessa (Asuntohallituksen ja kuntien myöntämät asuntolainat, perusparannuslainat ja korkotuet)
- 4.4. Perusparannushankkeiden alkuvuokran määritys
- 2.5. Rakennus- ja tonttikustannusten käsittelyperiaatteet valtion korkotukea saavassa vuokra-asuntotuotannossa
- 9.5. Asuntohallituksen ohjekirja A2.1 Korjausavustukset
- 30.5. Yleiskirje vuoden 1990 alusta voimaantulleessa aravvuokratalojen yhtenäislainajärjestelmässä sovellettavasta ensimmäisestä vuosimaksusta, lainotusperiaatteista sekä muutoksista maksatusjärjestelmään
- 1.6. Omakotitaloille, Hk- ja Rakohteille sekä perusparannuskohteille 1.6.1990 lukien myönnettävien ensisijaislainojen korkojen korottaminen enintään 10,75 prosenttiin
- 13.6. Yleiskirje aravvuokratalojen vuokranmäärityksestä vuodelle 1991

- 4.7. Vähintään 3-asuntoisten perusparannushankkeiden rakennuttajapalkkio
- 29.8. Yleiskirje aravavuokrataloille ja kunnille hoitomenojen arviomista varten vuokrantarkistuksissa
- 19.9. Vuoden 1991 uustuotantoa ja perusparannusta koskevien lainahakemusten etuoikeusjärjestyksen laatimista koskeva yleiskirje
- 10.10. Lääninhallituksille annettava yleiskirje lausunnon laatimiseksi kuntien asuntolainoituksesta vuonna 1991
- 7.11. Yleiskirjeen antaminen kuntien asuntoviranomaisille lainahtojen muuttamisen ja erääntyvien lykkäysten huomioon ottamisesta vuokrissa
- 21.11. Vuokratalolainojen lainehtojen muuttamista koskeva hakuohje
- 4.12. Asukasdemokratia -oppaan hyväksyminen
- 4.12. Yleiskirjeen antaminen vuokrataloille lämmityskustannusten nousun vaikutuksesta vuoden 1991 vuokrankorotuspaineeseen
- 4.12. Enintään 2-asuntoisen perusparannushankkeen toimenpide- ja kustannusluettelo vuodelle 1991 (lomake 167a/91)
- 19.12. Yleiskirje alimman ensisijaislainakoron korottamisesta 10,25 prosenttiin 1.3.1991 lukien
- 19.12. Kunnan suoraan omistamien vuokratalokohteiden lainoittaminen

## Asuntotoimen uutta lainsäädäntöä

### Laki asuntotuotantolain muuttamisesta (1185/90); voimaan 1.1.1991

Asuntotuotantolain nojalla myönnettävät vuokra-asuntojen peruskorjauslainat ja uustuotantoon luonnollisille henkilöille myönnettävät omistusasuntolainat siirretään yhtenäislainajärjestelmään. Vastaava muutos toteutui uusissa aravavuokrataloissa vuoden 1990 alusta lukien. Peruskorjauslainan suuruudeksi tulee enintään 95 prosenttia hyväksytyistä kustannuksista. Omistusasuntolainan suuruus on enintään 80 prosenttia huoneiston tai omakotitalon vahvistetusta hankinta-arvosta. Lainaehdot muuttuvat siten, että asuntolainasta peritään vuosimaksu, jolla katetaan sekä lainan korot että lyhennykset. Uudessa lainajärjestelmässä osa lainan alkuvuosien koroista lisätään lainapääomaan, koska vuosimaksu ei alkuvuosina kata koko koron määrää. Laina-aika pitenee ja pääomamenojen nousu sidotaan yleiseen kustannuskehitykseen.

Lain tarkoituksena on myös joustava aravavuokratalojen peruskorjauslainoitus tilanteessa, jossa talolla on aikaisemmin myönnettyä aravalainaa jäljellä. Alkuperäinen laina ja peruskorjauslaina yhdistetään yhdeksi lainaksi, jonka pääomameno peritään uuden lainajärjestelmän mukaisella tavalla.

— Asetus asuntotuotantoasetuksen muuttamisesta (1188/90); voimaan 1.1.1991. Asetuksessa määrätään

vuosimaksun lähtötasojen suuruudeksi alimmalla tasolla 5,00 %, keskimmaisella tasolla 6,25 % ja ylimmällä tasolla 7,50 % asuntolainan määrästä. Vuosimaksua tarkistetaan aina maaliskuun alusta kuluttajahintaindeksin muutoksella lisätynä yhdellä prosentilla. Asuntolainan korko porrastetaan kuten vuosimaksut tulojen perusteella kolmeen eri tasoon niin että lainasta maksetaan alkuvuosina alimmalla tasolla 1,25 %:n, keskitasolla 2,75 %:n ja ylimmällä tasolla 4,5 %:n reaalikorkoa. Myöhempinä lainavuosina reaalikorko nousee.

- Kuluvan vuoden alussa annetaan VNP asunto-, omaksilunastamis- ja perusparannuslainan myöntämisessä sekä asukkaaksi hyväksymisessä sovellettavista arvosteluperusteista. Päätöksessä ilmaistaan vuosimaksutasojen ja enimmäistulojen keskinäinen riippuvuus; sekä
- VNP vuokratalojen peruskorjauslainojen vuosimaksusta sekä koroista.

### Laki vuokratalolainojen lainahtojen muuttamisesta (1186/90); voimaan 1.1.1991

Lain tarkoituksena on lainajärjestelmän uudistaminen nykyisessä aravavuokratalokannassa. Lakia voidaan soveltaa lainansaajan hakemuksesta 1.10.1971 lukien myönnettyihin lai-

**Turvallista asumista,  
osaavaa  
rakennuttamista,  
kokonaisvaltaista  
isännöintiä.**



**Valtakunnallinen  
vuokratalo-osuuskunta VVO**

Mannerheimintie 168, PL 40, 00301 HKI  
Puh. 90-436 311

noihin. Lakiin liittyen vuoden alku-  
puolella annetaan

— VNp lainaehdoiltaan muutettujen  
vuokratolainojen koroista.

#### **Laki asumistukilain 6 §:n muuttamisesta (1187/90); voimaan 1. 1. 1991**

Vuosimaksuperusteisten omistusasunto-  
lainojen pääomamenoista valtioneu-  
voston päätöksellä määrättävä osuus  
hyväksytään asumismenoiksi asumis-  
tukea haettaessa.

— VNp asumistuen määräytymisperus-  
teista; voimaan 1. 1. 1991.

Uusien omistusasuntolainojen pää-  
omamenoista 80 % hyväksytään  
asumismenoiksi asumistukea haet-  
taessa.

#### **Laki tulo- ja varallisuusverolain muuttamisesta**

Nykyisessä aravaomistusasuntojärjes-  
telmässä verotuksen kautta myönnet-  
tävä tuki on hyödyttänyt eniten suuri-  
tuloisia lainansaaajia. Asuntolainajär-  
jestelmien uudistamisen myötä tar-  
koituksena on korvata verotuksessa  
myönnetty tuki paremmin kohdentuvil-  
la tukimuodoilla. Uuteen asuntolai-  
naan sisältyvä tuki on valmiiksi mitoi-  
tettu sillä tavalla, että sen avulla saavu-  
tetaan kohtuulliset asumismenot eri tu-  
lotasoilla.

Lain muutoksella siis luovutaan val-  
tion asuntolainan osalta korkojen vero-  
vähennysoikeudesta ja asuntovähennys-  
nyksestä. Verokohtelun muutos ei kos-  
ke vanhoja lainoja.

#### **Laki leimaverolain muuttamisesta; voimaan 1. 1. 1991, säännöksiä sovelletaan luovutuksiin, jotka tapahtuvat 1. 11. 1990 jälkeen**

Laissa vapautetaan 18 vuotta mutta ei

40 vuotta täyttänyt ensiasunnon ostaja  
kiinteistölle lainhuutoa haettaessa suo-  
ritettavasta leimaverosta, vuokraoi-  
keuden siirrosta suoritettavasta leima-  
verosta ja asunto-osakkeiden ja -osuuk-  
sien siirtoleimaverosta.

#### **Laki huoneenvuokralain muuttamisesta (1184/90); voimaan 1. 1. 1991**

Lain tarkoituksena on luopua uusia  
asuntoja koskevista vuokrasuhteissa  
asuinhuoneistojen vuokrien sääntelystä  
Itä- ja Pohjois-Suomessa lukuunotta-  
matta korkeakoulupaikkakuntia. Lail-  
la lisätään myös sopimisvapautta vuok-  
rasuhteen keston ja vuokran määrän  
suhteen.

Lisäksi laissa kehitetään määräai-  
kaisten vuokrasopimusten sopimuskäy-  
töntöä pidentämällä tilapäisen vuokra-  
suhteen enimmäispituutta kuudesta  
kuukaudesta kahteen vuoteen ja luo-  
malla uusi, pitkäaikainen määräaikai-  
nen vuokrasuhdetyyppi (väh. 5 vuotta),  
joka voi päättyä ilman irtisanomista tai  
päättymisperustetta.

#### **Laki yhtiöjärjestykseen perustuvasta kunnan lunastusoikeudesta, ns. HITAS- laki (HE n:o 61/1990)**

Hallituksen esitys laiksi yhtiöjärjestyk-  
seen perustuvasta kunnan lunastusoi-  
keudesta on eduskunnassa käsitelty. Si-  
tä ei ole kuitenkaan vielä vahvistettu.

Tämän ns. HITAS-lain tavoitteena  
on parantaa kuntien mahdollisuuksia  
vaikuttaa kohtuuhintaisten asuntojen  
tarjontaan. Tarkoitus on hillitä suh-  
dannevaihteluista johtuvaa asuntojen  
hintojen nousua ja estää asuntokeinot-  
telua.

Tavoitteen toteuttamiseksi ehdote-  
taan säädettäväksi laki yhtiöjärjestyk-  
seen perustuvasta kunnan lunastus-  
oikeudesta ja osakkeiden enimmäis-

hinnoista. Lakia sovellettaisiin kaikkiin  
nykyisiin yhtiöihin, joiden yhtiöjärjestyk-  
sen mukaan rakennuksen sijaintikunta  
olisi oikeutettu lunastamaan yhtiön  
osakkeita. Kunnan lunastusoikeus siis  
perustuisi yhtiöjärjestyksen määräyk-  
seen ja tähän lakiin.

#### **Laki asumisoikeusasunnoista; voimaan 1. 7. 1990**

Laki asumisoikeusasunnoista tuli voi-  
maan 1. 7. 1990. Lailla on luotu asunto-  
jen uusi hallintamuoto, asumisoikeus,  
jossa on piirteitä sekä omistusasumi-

sesta että vuokralla asumisesta. Asu-  
misoikeuden haltija maksaa enintään  
15 % asunnon hankintahinnasta, loput  
rakennus- ja tonttikustannukset rahoit-  
tetaan asuntohallituksen myöntämällä  
lainalla. Asumisoikeusasunnon haltija  
saa takaisin maksunsa rakennuskus-  
tannusindeksillä korotettuna luovut-  
taessaan asunnon toiselle henkilölle.

Valtioneuvosto on antanut päätök-  
sen asumisoikeuden haltijain valinnas-  
ta. Valintaperusteina on hakijaruoka-  
kunnan asunnontarve ja varallisuus.  
Jos hakijaruokakuntaan kuuluu 35  
vuotta täyttänyt henkilö, on valintape-  
rusteena lisäksi ruokakunnan tulot.



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

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

# Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1990

Vuonna 1990 aloitettiin 20 400 uuden arava-asunnon rakentaminen. Vuokra-asuntoja oli kaikkiaan 15 000, arava-osakehuoneistoja 3 400 ja omakotitaloja noin 2 000. Vuokra-asuntojen määrään sisältyvät myös ne asumisoikeusasunnot, joiden rakentaminen on aloitettu vuoden aikana.

Valtion tulo- ja menoarvion tavoitteena oli 20 000 arava-asuntoa, joista 14 000 vuokra-asuntoa.

Vapaaehtoisen asuntotuotannon supistuessa rakennuttajien ja rakentajien kiinnostus aravarakentamiseen kasvoi. Vuoden aikana käynnistyi runsaasti jo aikaisempina vuosina valtion

lainoituksen piiriin hyväksytyjä hankkeita, joiden rakennustöiden aloittaminen oli korkeasuhdanteen aikana viivästynyt. Myös vuoden alussa lainoituksen piiriin hyväksytyjen hankkeiden rakentaminen alkoi vilkkaasti. Valtion tulo- ja menoarviossa asetetut tavoitteet saavutettiin jo marras-joulukuussa.

Vuoden 1990 alusta on myönnetty uusien vuokra-talokohteiden rakentamista varten valtion yhtenäislainaa, joka kattaa 90—95 % rakennus- ja tonttikustannuksista. Paineet rakennustöiden aloittamiseen pudottivat myös urakkahintoja loppuvuodesta.

Vuosina 1989 ja 1990 aloitetut uudet arava-asunnot

	Koko maa		1990 tavoite	Pääkaupunkiseutu	
	1989	1990		1989	1990
Vuokra-asunnot (sis. opiskelija-asunnot ja asumisoikeusasunnot)	12 924	15 073	14 000	3 008	3 594
Asunto-osake- yhtiöasunnot	3 319	3 380	4 000	785	1 103
Omakotitalot	1 756	1 947	2 000	22	35
<b>Yhteensä</b>	<b>17 999</b>	<b>20 400</b>	<b>20 000</b>	<b>3 815</b>	<b>4 732</b>

## Asumisoikeusasunnot

Ensimmäiset 29 asumisoikeustaloa hyväksyttiin lainoituksen piiriin 1990. Kohteissa on yhteensä 720 asuntoa. Vuoden loppuun mennessä oli rakennustyöt aloitettu kahdessa kohteessa, joissa on yhteensä 70 asuntoa.

## Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Vuokra-asuntojen korkotukilainoiksi voitiin vuonna 1990 hyväksyä lainoja 720 miljoonan markan edestä. Kaikkiaan korkotukea voitiin myöntää 2 500 asunnon rakentamista tai hankkimista varten.

## Rakennuskustannukset

Vuonna 1990 olivat aravalainoitettujen kerros- ja rivitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset 6 618 mk/m<sup>2</sup> (vuonna 1989, 6 271 mk/m<sup>2</sup>). Pääkaupunkiseudulla neliöhinta oli 7 462 mk/m<sup>2</sup> (vuonna 1989, 7 292 mk/m<sup>2</sup>) ja muualla maassa 6 266 mk/m<sup>2</sup> (vuonna 1989, 5 918 mk/m<sup>2</sup>).

Aravakustannukset nousivat edelliseen vuoteen verrattuna keskimäärin 5,5 %. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 2,3 % ja muualla maassa 5,9 %. Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti, joka on ollut vuoden 1990 aikana 7—8 prosentin suuruinen, hidastui vuoden lopulla alle 7 prosentin suuruiseksi. Rakennuskustannusindeksin muutos oli marraskuussa 6,4 prosenttia verrattuna edellisen vuoden marraskuuhun. Uusien vapaaehtoisten asuntojen myyntihinnat ovat olleet koko maassa keskimäärin 8 % korkeammat kuin edellisenä vuonna.

Aravakohteiden hyväksytyt rakennuskustannukset nousivat vielä vuoden 1990 alkukuukausina. Rakennusalan suhdanteiden kääntyminen laskuun

vuoden puolivälin jälkeen näkyi aravakustannuksissa syksyllä. Loppuvuonna hyväksytyjen kohteiden kustannukset olivat keskimäärin selvästi alemmat kuin alkuvuonna hyväksytyjen kohteiden kustannukset.

Aravaomakotitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat noin 550 000 markkaa (110 m<sup>2</sup>).

## Asuntojen perusparantaminen

Vuonna 1990 perusparannettiin 6 670 asuntoa. Tavoitteeksi oli asetettu 6 500 asunnon perusparantaminen.

Vuosina 1989 ja 1990 aloitetut valtion lainoittamat asuntojen perusparannustoimenpiteet

	1989	1990
Vuokra-asunnot (sis. opiskelija- asunnot)	2 762	3 808
Asunto-osake- yhtiöasunnot	238	—
Omakotitalot	2 170	2 862
<b>Yhteensä</b>	<b>5 170</b>	<b>6 670</b>

## Korjausavustukset

Vuoden 1990 tulo- ja menoarviossa osoitettiin korjausavustuksiin 45 miljoonaa markkaa. Hakemuksia jätettiin noin 91 miljoonan markan edestä. Korjausavustukset jaettiin sosiaalisiin perustein pääasiassa vanhusten asuntojen korjauksiin.

## Hissiavustukset

Ensimmäiset avustukset, yhteensä 4,1 miljoonaa markkaa, hissien rakentami-

seen vanhoihin kerrostaloihin myönnettiin syksyllä 1990. Avustukset myönnetään kokeiluluonteisesti. Kaikkiaan 18 kohdetta eri puolilla Suomea sai avustuksen.

#### Asumistuki

Vuonna 1990 maksettiin asumistukea noin 120 miljoonaa markkaa enemmän kuin edellisenä vuonna. Ennakkotietojen mukaan asumistukea maksettiin kaikkiaan noin 960 miljoonaa markkaa. Asumistukea sai vuoden lopussa noin 110 500 ruokakuntaa eli lähes 4 500 ruokakuntaa enemmän kuin edellisen vuoden lopussa. Tuensaajien

määrän lisääntyminen johtui lähinnä asumiskustannusten voimakkaasta noususta. Keskimääräinen asumistuki oli 740 markkaa kuukaudessa.

#### Erityisryhmät

Erityismäärärahoja asunnottomien ja romaanien asunto-olojen parantamiseen sekä pakolaisten ja paluumuuttajina tulevien inkeriläisten asuntojen järjestämiseen oli varattu kaikkiaan 230 miljoonaa markkaa. Määrärahalla hankittiin yhteensä 930 asuntoa. Lisäksi kohdennettiin uustuotannon asuntolainoja asunnottomille, 13 miljoonaa markkaa 470 asuntoa varten.



- 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