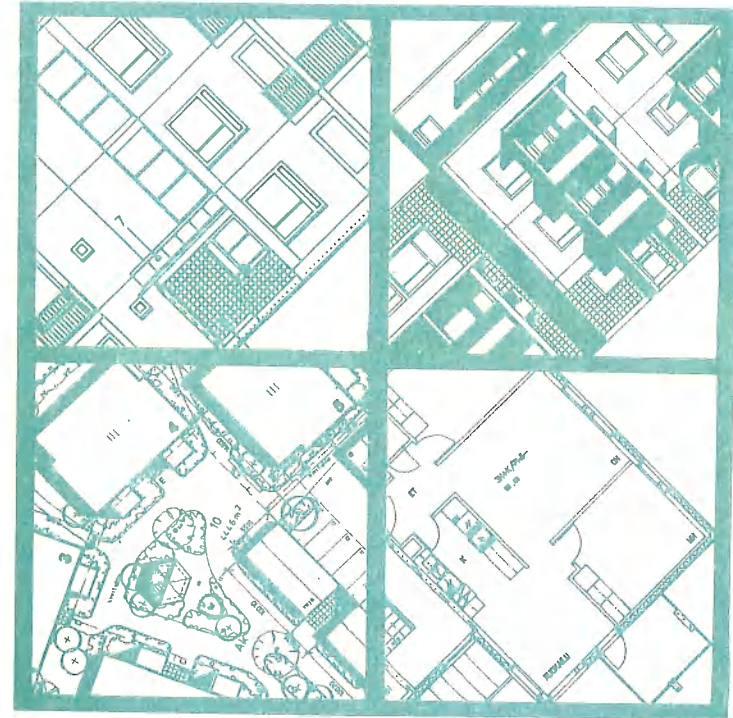


ASUMISTASO

asuntoasiain vuosikirja

92



SUOMEN ASUNTOLIITTO
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

SUOMEN ASUNTOLIITTO
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

S
SUO

ASUMISTASO

asuntoasiain vuosikirja

92



**ASUMISTASO 1992 — 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

TAMPRINT

ASUMISTASO

asuntoasiain vuosikirja

92

Julkaisija:

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

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

Hallitus

Puheenjohtaja:	Varatuomari Matti Sarnela
Varapuheenjohtaja:	Yljohtaja Teuvo Ijäs
Muut jäsenet:	Johtaja Kristian Backman
	Toimitusjohtaja Pentti Järvinen
	Toimitusjohtaja Esko Komonen
	Toimitusjohtaja Heikki Pakari
	Toimistopäällikkö Pentti Pantzar
	Toimitusjohtaja Risto Piepponen
	Varatuomari Kalevi Sassi
	Johtava konsultti Hilikka Summa

Suomen Asuntoliitto r.y.

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

Vuosikirja -92 sisältö

Suomessa asuu ahtaasti 1,5 miljoonaa ihmistä	6
Mauno Koskinen	11 ^a
Suomen Asuntoliitto r.y. 1991	11
Matti Sarnela	13
Ekologinen rakentaminen	13
Ilpo Saarinen	17
Ahtaat asunnot nuorten perheiden ja taajamien ongelma	17
Ari Tyrkkö	24
Asuntojen hintakehitys ja siihen vaikuttaneet tekijät	24
Kaarle Klemola	31
Asuntolainojen uudet tuulet, Helibor, Prime vai SP:n pitkä viite ja FIM:nä vai Ecuna?	31
Matti Inha	37
Rakennusvirhe ja vakuutus	37
Antti Palmunen	43
Asunto-olojen kehittämisrahasto	43
Teuvo Ijäs	52
Asuntotoimen uudistuksia	52
Aila Korpivaara-Hagman	55
Bostadspolitiken i Finland år 1990	55
Kari Andersson	68
Ulla Saarenheimo	68
Asumisen tukijärjestelmät muissa pohjoismaissa 1990	68
Kari Andersson	75
Ari Laine	75
Asuntotoimen uutta lainsäädäntöä	75
Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1991	82
Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1991	84

Ilmoittajat

Aktia Bank — Säästöpankki Aktia
Etelä-Suomen Sato Oy
Haka
Keskus-Sato Oy — Sato-yhtiöt
Pohjanmaan Sato Oy
Polar-rakennusosakeyhtiö
PSP-Kuntapankki Oy
Salpa-rakennuttajat Oy
Suomen Asuntomessut Osuuskunta
Suomen Hypoteekkiyhdistys
Suomen Kiinteistöliitto r.y.
Suomen Yhdyspankki Oy
Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy Vatro
VVO Rakennuttaja Oy

Suomessa asuu ahtaasti 1,5 miljoonaa ihmistä

Syksyllä 1991 valmistuneessa Ahtaasti asuvat -tutkimuksessa selvitettiin maamme asumista ensimmäisen kerran laajasti ajanmukaisia väljyystavoitteita käyttäen. Normilla huone/henkilö keittiötä huoneeksi lukematta mitaten Suomessa asui 1980-luvun lopussa ahtaasti 1,5 miljoonaa henkilöä.

Kaksi kolmasosaa ahtaasti asuvista talouksista oli lapsiperheitä. Yli puolet niistä kahden huoltajan perheistä, joissa oli alle kouluikäisiä lapsia, asui ahtaasti. Yleisintä ahtaasti asuminen on silloin, kun perheenpää on 30–40 -vuotias.

Miksi näin?

Mitä suurempi kotitalous sitä pienempi tuki

Ahtaasti asuminen painottuu nuoriin ja nuorehkoihin kahden vanhemman

ydinperheisiin eikä erityisryhmiin ja se liittyy ensisijaisesti elämänvaiheeseen eikä sosioekonomiseen taustaan.

Tutkimustulokset paljastavat, että asunto- ja veropoliittisissa tukimuodoissa on pahoja vinoutumia. Tuen suhteellinen määrä pienenee asutokunnan koon kasvaessa. Suurinta tuki on yksinäiselle henkilölle!

Vinoutumien syynä on tuen painottuminen tuloihin/kotitalous eikä tuloihin/kotitalouden kulutusyksiköt.

OECD:n kulutusyksikkömäärittelyä käyttäen pitäisi esim. kaksi aikuista ja kaksi lasta käsittävän kotitalouden (2,7 kulutusyksikköä) aravatulorajojen olla noin 20 prosenttia nykyistä korkeammat, jotta perhe olisi tasaveroisessa asemassa yksinäiseen henkilöön verrattuna.

Oikeudenmukaisuuteen päästään lapsiperheiden tulorajoja ja /tai lapsivähennystä korottamalla.

Enimmäistulot aravalainan saamiseksi tai siirtämiseksi omistusasunnon hankkimista varten

Pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen)

Henkilöluku						Ensimmäinen vuosimaksu (% aravalainasta)
1	2	3	4	5	6	
Kuukausitulot vähennysten jälkeen						
11.000	14.100	16.200	18.100	20.100	21.600	7,50
9.500	11.700	13.400	15.200	16.800	18.000	6,25
8.500	10.100	11.500	13.000	14.300	15.200	5,00

Kulutusyksikkökertoimin lasketut tulorajat (kerroin suluisissa)

(1,0) 1	(1,7) 2	(2,2) 3	(2,7) 4	(3,2) 5	(3,7) 6
11.000	15.200	19.600	24.000	28.400	32.800
9.500	12.600	16.300	19.900	23.600	27.200
8.500	10.900	14.100	17.200	20.400	23.500

Oheinen vertailu nykyisten (1991) aravatulorajojen ja kulutusyksikkökertoimella laskettujen tulorajojen välillä on laadittu siten, että bruttokuukausituloista tehtävät vähennykset ovat molemmissa samat. — Määräaikaista ylimmän vuosimaksuluokan korotusta ei ole otettu huomioon. — Kahden hengen asutokunnassa on laskettu olevan kaksi aikuista. Kolme henkeä ja sitä suuremmassa asutokunnassa on laskettu olevan kaksi aikuista ja muut olevan alaikäisiä lapsia. Luvut on pyöristetty alaspäin täysin satoihin markkoihin. Olettamukseen sisältyy myös, että molemmat aikuiset käyvät ansiotyössä.

Tavanomaisiin aravavuokra-asuntoihin pääsyn edellytyksenä olevat tulorajat ovat vinoutuneet vastaavalla tavalla.

Asuntolainojen korkojen verovähennysoikeudessa on vuodelle 1992 tulleesta "lapsikorotuksesta" huolimatta samaa suuruusluokkaa oleva alim...

Tukimuodoissa olevat vääristymät alentavat ratkaisevasti lapsiperheiden mahdollisuuksia tarvetta vastaaviin asuntoihin. Vääristymä on samalla myös todellista tarvetta vastaavan tasapainoisen asuntotyypin rakenteen ja terveen asutokysynnän este.

Suomen asunnot ahtaampia pohjoismaissa

Suomalaisten asumisväljyys oli huone/henkilö mitaten vuonna 1990 lähes yhtä hyvä kuin ruotsalaisilla vuonna 1970. Vuonna 1985 ruotsalaiset asuivat kaikissa asutokuntien kokoryhmissä keskimäärin huonetta väljemmin.

Lisäksi ruotsalaisen asunnon pinta-ala on keskimäärin 5–7 m² suurempi kuin vastaavan suomalaisen.

Vaikka vuosina 1980–90 e...

kuin Ruotsissa, siellä valmistuneiden asuntojen kokonaispinta-ala oli lähes 2 miljoonaa neliometriä, 5 prosenttia suurempi.

Korkea hinta lisää ahtaasti asumista

Ahtaasti asuminen on keskittymässä maamme suurimpiin kaupunkeihin ja väistymässä köyhien syrjäseutujen ongelmana.

Tutkimus osoittaa ahtaasti asumisen olevan sidoksissa ensisijaisesti hinta- ja kustannustasoon eikä tulotasoon.

Helsinki, Tampere, Turku, Jyväskylä, Kuopio, Lahti ja Joensuu esiintyvät asuntoneliöitä/asuntokunta-luettelossa kymmenen ahtaimmin asutun kunnan joukossa.

Asumisuran aikana kaupungissa asuva muuttaa paikkakunnallaan asuntoa keskimäärin 8,2 kertaa ja muissa kunnissa 4,7 kertaa. Ylivoimaisesti suurin muuton syy on tarve kasvattaa asumisväljyyttä. Eteneminen asumisuralla on mahdollista korkean hintatason alueilla vain lyhyin askelin. Pääteasunto on kaupungeissa näinkin edeten keskimääräistä ahtaampi.

Erityisesti kasvavien ja ahtaasti asuttujen kaupunkien tulisi luoda riittävät mahdollisuudet kohtuuhintaiselle hintasäännelleylle asuntotuotannolle alueellaan.

Kallis rakentaminen on kansantalouden resurssien tuhlausta ja tuo mukanaan moninaisia häiriöitä niin kotitalouksille, yrityksille kuin valtiontaloudellekin, kuten kokemukset osoittavat.

Tuotantotarve korkea koko 1990-luvun ajan

Asuntokuntien määrän kasvun on enustettu olevan kuluva vuosikymmenen alussa 21 000—30 000 ja lopussa 19 000—26 000 asuntokuntaa vuodessa.

On myös muistettava, että vanhempiensa luona asuu erittäin runsaasti muuttohaluisia nuoria. Vuonna 1986 heitä oli 180 000 yksilöä.

Asuntojen poistuman on arvioitu olevan vuosittain keskimäärin 16 000 kpl.

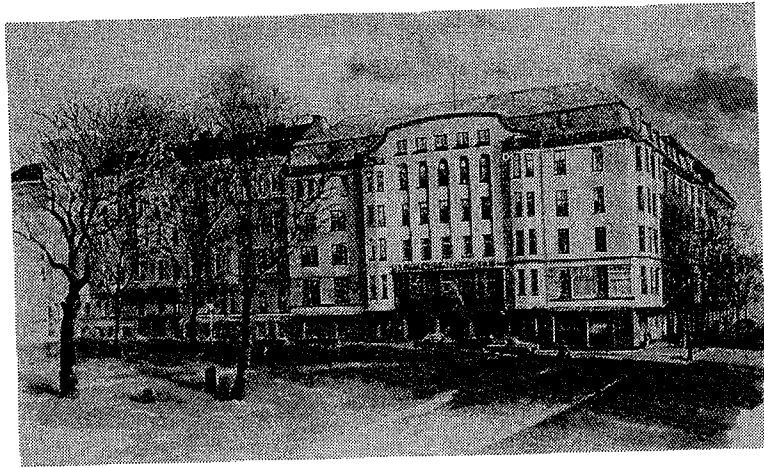
Uustuotannon tarve on vähimmäistasolla arvioiden 35 000—45 000 asuntoa vuodessa koko kuluva vuosikymmenen ajan. Elinkeinorakenteen muutos ja maassamuutto saattavat nostaa tuotantotarvetta merkittävästikin esitetyltä vähimmäistasolta.

Asunnontarve ja asumistason parantamiseen liittyvät paineet aliarvioitiin 1980-luvulla kohtalokkain seurauksin. 1990-luvun asunto- ja elinkeinopolitiikassa ei ole liikkumavaraa virheisiin.

Mauno Koskinen



**ASUNTOMESSUT
MÄNTSÄLÄSSÄ
17.7.–16.8.1992**



KILPAILUKYKYINEN HYPOTEEKKILAINA

- omakotitalon rakentamiseen tai oston
- osakehuoneiston oston
- vapaa-ajanasunnon hankintaan
- remontiin
- öljylämmityslaitteiden hankintaan ja uusintaan
- peruskorjauksiin taloyhtiöille

Lisätietoja saatte lainatoimistostamme puh. (90) 647 401 tai yhteistoimintapankeistamme; Kansallis-Osake-Pankista, Postipankista, Suomen Yhdyspankista ja Ålandsbankenista.



SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS
Yrjönkatu 9, 00120 HELSINKI
Puh. (90) 647 401

LAINAA KANNATTAA KYSYÄ

Suomen Asuntoliitto r.y. 1991

Varatuomari Matti Sarnela
Suomen Asuntoliitto r.y.
hallituksen puheenjohtaja

Vuosi sitten vastaavassa katsauksessa totesin, että vuoden 1990 lopussa on myymättömiä asuntoja noin 15.000 kpl. Valitettavasti tämän katsauksen voisi aloittaa samoin sanoin vain vuosilukua vaihtaen. Tämä kuvaa parhaiten kehitystä rakennusosalalla.

Vaparaohitteinen tuotanto on täysin pysähdyksissä — onneksi asuntolainoitettua tuotantoa on sentään kyetty ylläpitämään ja täten hiukan hillitsemään työttömyyden kasvua. Asuntohallituksen juuri julkistamassa raportissa todetaan, että rakennustuotanto tuskin lähtee liikkeelle ennen asuntovaraston purkautumista. Noin varmaan onkin — uskoisin kuitenkin, että purkautumisaika on Asuntohallituksen ennustamaa 3—4 vuotta lyhyempi.

Keväällä saatiin uuden hallituksen myötä asuntoministeri, jota seikkaa on tervehdittävä ilolla. Nyt ovat asuntoasiat ja asuntopolitiikka valtioneuvostossa yksissä käsissä ja se näkyy. Monia asuntorakentamiseen ja lainoitukseen liittyviä kehityshankkeita on lähtenyt liikkeelle ja saatu päätöksiäkin. Vuokrasäännöstelyn purku näyttää vihdoinkin toteutuvan. Tärkeä seikka koko alan kannalta on kaupunginjohtaja Pekka Löytyniemen nimitys selvittämään valtion

asuntotoimen organisaatiota ja mahdollisia uudistustarpeita. Toivomme, että kaupunginjohtaja Löytyniemi käyttää kaikkia alalla toimivia organisaatioita apunaan vaativassa tehtävässään.

Suomen Asuntoliitto r.y. on vuonna 1991 toiminut perinteisin tavoin. Valtakunnallinen asuntopäivä järjestettiin yhdessä ARY:n, Asuntomessujen ja Asuntohallituksen kanssa 5.2.1991. Päivien aiheena oli asuntorahoitus. Osanotto päiviin oli jälleen varsin runsas. Asuntopäivillä julkaistiin Asuntoliiton tilaama Hilikka Summan selvitys ”Korot, hinnat ja asuntopolitiikka”. Selvitys sai aikaan vilkasta keskustelua aiheesta aina radion ja TV:n ajankohtaisohjelmia myöten.

Joulukuun 12. päivänä järjestettiin jo perinteinen ”Asuntopolitiittinen joulu-puuro” Asuntohallituksen tiloissa. Tilaisuuteen toi valtiovallan tervehdyksen asuntoministeri Pirjo Rusanen, joka samalla kertoi tuoreimpia uutisia asuntopolitiikan sektorilta.

Suomen Asuntoliitto r.y. osallistuu edelleen aktiivisesti ”asuntopolitiikan tekoon” ja pyrkii osaltaan antamaan tukensa asuntoministerille jo tehtyjen ja aloitettujen uudistushankkeiden toteuttamisessa.

VUOKRA-ASUNTOJEN KORKOTUKILAINAT

(perusteet eduskunnan käsiteltävänä olevan lakiesityksen muutosten ja valtion vuoden 1992 tulo- ja menoarvioesityksen pohjalta)

Lainoituskohde

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

Lainansaaja

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

Lainan määrä

- enintään 70 % hyväksytyistä hankintakustannuksista

Laina-aika

- vähintään 8 vuotta

Vakuus

- kaupungin/kunnan takaus
- turvaava kiinnitys

Kokonaiskorko ja kulut

- ½ %-yksikköä korkeampi kuin PSP-Kuntapankki Oy:n maksama korko siitä obliigaatiolainasta, josta korkotukilainaa on myönnetty
- leimavero
- tavanomaiset palkkiot

Lainansaajalta perittävä korko

- neljänä ensimmäisenä vuonna kokonaiskoron ja 5,5 prosentin korkohyvityksen erotus sekä 5—8 vuosina kokonaiskoron ja 4 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

Ekologinen rakentaminen

Toimitusjohtaja
Ilpo Saarinen
Keskus-Sato Oy

Prologi

Tätä kirjoittaessani on myrskyinen alkutalven ilta. Tuuli puhaltaa kaksikymmentä metriä sekunnissa. Sataa. Tärkeintä rakentamisessa on juuri nyt veden, tuulen ja lämmön pitävyys. Millään muulla ei ole merkitystä.

Markka on laskettu tänään kellumaan eli se saa delvalvoitua rauhassa. Tällä tulee olemaan positiivinen vaikutus asuntoparaston myytävyyteen. Kaiken kaikkiaan hyvin hoidettu devalvaatio voi parantaa merkittävästi toimialan näkymiä.

Olemme periodisia tilikaudesta toiseen eläviä ihmisiä, joilla on aivan liian vähän aikaa ja malttia miettiä sitä, mikä on todella tärkeää. Se on elämä sinänsä. Loppujen lopuksi asuntoparastolla ja devalvaatiolla ei pitkällä aikavälillä ole mitään merkitystä.

Tänään kuoli sukupuuttoon useita eläin- ja kasvilajeja, joiden kehittyneeseen oli kulunut miljoonia vuosia. Ne hävisivät muutamassa kymmenessä vuodessa. Niiden elämä ei sopeutunut tilikauteen tai edes strategisen suunnittelun loputtoman pitkältä tuntuvaan viiden vuoden tähtäimeen.

Elämä muodostuu loputtoman pitkiä ketjuista, joissa jokaisella lajilla on oma paikkansa. Ketjut muuttuvat jatkuvasti, mutta muutosvauhti on hidas, jos se saa edetä rauhassa. Normaalia muu-

tosnopeutta vauhdikkaampi muutos vaikuttaa koko ketjun hyvinvointiin ja tasapainoon, ehkä vähän, mutta varmasti. Evoluutio joutuu pakon eteen eikä välttämättä ehdi mukaan. Entistä useampi hävinneistä lajeista riippuvainen laji poistuu elävien luettelosta. Kierteen pysäyttäminen on äärettömän vaikeata tai mahdotonta. Kuitenkin, vain tämä on tärkeää.

Aika

Suomalainen elää keskimäärin seitsemänkymmentä vuotta. Katselemme aikaa mieluusti taaksepäin tai vain tätä päivää. Parhaimmillaan kykenemme muutaman vuoden mittaiseen futurismiin, joka on korkeintaan asuntolainan mittainen jana. Öjyn on sanottu loppuvan vuonna 2050. Mitäs sitten. Plutonium puoliintuu miljoonassa vuodessa. Vai niin. Mitäkö teen jouluna? Ajattelin lähteä vaihteeksi jouluksi Lappiin. Toivottavasti on hyvät hiihtokelit ja muutenkin mukavasti lunta. Poliitikon aikamitta on vaalikausi. Yritysjohdajan tilikausi.

Yksilökeskeisyys

Ajan itse mielelläni henkilöautolla. Se on miellyttävää. Bussiin sopeutuminen

mielestämme tavattoman mukavia ja sympaattisia ihmisiä. Tällaisille loistokäyttöön vain paras on kyllin hyvää. On oltava valinnan varaa. Postin laatikokokanto oli sikamainen temppu. TV:n kanavavaihtoehdot puolestaan eivät. Talveksi pudotettu nopeusrajoitus on suorastaan fasistinen. Naapuri on riittävän kaukana, kun siitä ei ole näkö- tai kuulohavaintoa. Onneksi on sähkö.

Taloudellisuus

Nuukuus on hyve. Valinnan ratkaisee hinta tai laatu, jos sitä on saatavissa halvalla. Viidenkymmenen pennin muovikassi on mieluisampi kuin kahden markan paperikassi. Uusiopaperista tehty kirjekuori ja -paperi ovat rumia ja kalliita valkoiseen verrattuna. Vettä ja ilmaa voi vielä onneksi käyttää suhteellisen vapaasti. Niiden runsas käyttö parantaa prosessin kannattavuutta.

Kansantaloudet

Onko Venäjällä malttia vaurastua? Näyttää siltä, koska Kuolassakin nikkelikaivosten tuotantoa on lisätty ilman turhia huoltoseisokkeja. Muukin teollisuus painaa tavaraa ulos putket kuumina. Jos se ei niin tekisi, johto vaihtuisi ja tulisi uusia johtajia, jotka tekisivät. BKT:n kasvu legitimoii vallan. Tuotanto kasvattaa BKT:a, ei ympäristön suojele.

Me

Olemme näiden kaikkien ruumiillistumia. Miten minun täytyisi puhua, että sais sinut ymmärtämään, että meidän BKT:mme kasvun, valinnanvapautemme energiamme helpon elämämme

kustannukset maksaa joku joskus. Todennäköisesti lapsemme ovat jo maksajia.

Ekologinen rakentaminen

Ympäristön huomioiminen rakentamisessa tallaa varpaille mm. edellä mainittuja inhimillisiä ominaisuuksia. Päätösten syntyminen edellyttää raskasta prosessia, jossa puolestapuhujat joutuvat asettumaan poikkiteloin ns. taloudellisten realiteettien kanssa. Ekologisen rakentamisen prosessi on pitkä ja toiminta lähtee käyntiin lähes puhtaalta pöydältä. Menneisyydessä ekologinen rakentaminen on liitetty ensisijassa energiatalouteen, mutta tulevaisuudessa energiatalous voi olla vain osa ekologista rakentamista. Ekologisessa rakentamisessa on ympäristö ja ihminen sopeutettava toisiinsa kestävästi ja laajasti ottaen taloudellisesti. Taloudellisuus ei tarkoita pelkästään perinteiseen markkamääräiseen kustannushyötysuhteeseen tai urakkakilpailuun perustuvaa toimintaa, vaan taloudellisuutta erityisesti ekologiselta kannalta.

Ekologisen rakentamisen prosessi saa alkunsa kaavoituksesta, jossa on huomioitava maankäytön taloudellisuus, yhdyskunnan rakentuminen liikenteellisesti ja toiminnallisesti joustavaksi osaksi ympäröivää yhteiskuntaa. Alueellisesti on suunniteltava myös energiataloudelliset ratkaisut, joissa on kiinnitettävä huomiota taloudellisuuden lisäksi erityisesti ympäristövaikutuksiin. Alueen yhdyskuntajäteratkaisut on kyettävä rakentamaan monipuoliset tarpeet huomioon. Alueen huollettavuus on myös nykyistä tärkeämpää.

Toinen ekologisen rakentamisen alkulähde on rakennusaineteollisuudessa, jonka tuotantoteknologia ja materiaalivalinnat rajaavat valitettavan tehokkaasti

ekologisen vertailun tekemistä.

Talosuunnittelussa on ratkaisevassa asemassa kestävyys, muunneltavuus ja rakenteiden uskäyttö. Luonnollisesti myös talo- ja asuntokohtaisesti on ratkaistava samat asiat kuin alueellisesti. Suunnittelusta rakennusaineteollisuudelle tuleva palaute on tärkeää, koska kestävien ja ekologisten ratkaisujen suosiminen suunnittelussa ohjaa viiveellä rakennusaineteollisuuden tuotantoa.

Asukkaisiin kohdistuvat vaatimukset ovat myös merkittäviä. Hyväksyäkseen esimerkiksi jätteenkäsittelyn monimuokautumisen pitäisi tietää miksi. Sama koskee monta muuta pientä muutosta, jotka aiheutuvat ekologisesta rakentamisesta.

Ekologiseen rakentamiseen kykenevät

vain voimakkaat kansantaloudet. Valitettavasti. Afrikassa aavikoituminen etenee nopeasti, koska kasvisto käytetään polttoaineena jo hyvin varhaisessa vaiheessa. Samanaikaisesti ympärillä on yksinkertaisella teknologialla hyödynnettävää aurinkoenergiaa käytännössä määrättömästi. Kestävän kehityksen tai ekologisen rakentamisen filosofiat eivät merkitse mitään kotiutettaessa satoja tuhansia sotilaita Itä-Euroopasta. Afrikkalaiset ongelmat ovat tällä hetkellä paikallisia, mutta laajenevat helposti maailmanlaajuisiksi asuin ympäristöjen tuhoutumisen myötä.

Ekologisen ajattelun tulo osaksi suomalaista rakentamista edellyttää riittävän voimakasta panostusta pilottitoiminnan aikaansaamiseksi.

LAINAA SAA!



Vaikka et vielä olisikaan SYP:n asiakas.

MAHDOLLISUUKSIEN AVAAJA



YHDYSPANKKI

Ahtaat asunnot nuorten perheiden ja taajamien ongelma

Vs. toimistopäällikkö Ari Tyrkkö
Tilastokeskus

Kohtuullinen asumisväljyys kohtuullisilla asumismenoilla kuuluu asuntopoliittikkamme tavoitteisiin. Elintason kohoamisen myötä asumisväljyyden kehitys onkin ollut varsin ripeää. Suomalainen keskivertokoti on 90-luvun alussa huoneen verran suurempi (3,6 huonetta keittiö ml.) kuin kolme vuosikymmentä sitten.

Kohtuulliselle asumisväljyydelle asetetut tavoitteet ovat muuttuneet ajan myötä. Asuntopoliittikkamme arviointia 80-luvulta lähtien on kuitenkin vaikeuttanut se, että tilastoissa sovelletut väljyydenormit ovat jääneet jälkeen ajastaan. Myös pohjoismaisittain ovat määritelmät olleet jo vanhentuneita.

Nuorilla perheillä puutteellinen asumisväljyys

Ajanmukaisella ja kansainvälisesti vertailukelpoisella asteikolla mitaten asui vuoden 1990 lopussa ahtaasti lähes 1,5 miljoonaa suomalaista. Kohtuullista väljyytensä ahtaampi asunto oli lähes joka viidennellä (400 000:lla) taloudella.

Ahtaasti asuviksi on tällöin määritelty ne taloudet, joiden henkilöluku on suurempi kuin asunnon huoneluku ilman keittiötä.

Ahtaasti asumisen piirteet ovat muuttuneet kuluneen 20 vuoden aikana. Vielä 70-luvulla ahdas asunto oli erityisongelma, joka kosketti tavallisimmin syrjäseutujen suurtalouksia ja vuokralla eläviä perheitä. Nykyään ahtaasti asuminen liittyy useimpien suomalaisten elämään perheen perustamisvaiheessa.

Yli puolet kahden huoltajan perheistä, joissa oli alle kouluikäisiä lapsia asui ahtaasti 80-luvun lopussa. Kaikista ahtaasti asuneista kahden huoltajan perheitä oli kaksi kolmasosaa.

Useimpien nuorten parien asunnonosto ajoittuu lähelle lasten syntymää. Monilla nuorilla perheillä asumisväljyyden kehitys laahaa useita vuosia kasvavan tilantarpeen jäljessä.

Alueittaiset erot asumisuran kehityksessä on selvät. Maaseutukunnissa monet nuoret pystyvät jo varhain hankkimaan asunnon, jossa tilaa riittää kasviin tarpeisiin. Kalliimman hintatason alueilla, erityisesti pääkaupunkiseudulla asumisuran eteneminen on paljon hitaampaa. Jo ensiasuntoaan ostaessaan pääkaupunkiseudulla asuva joutuu tyytymään keskimäärin 30 prosenttia pienempään asuntoon kuin maaseudulla elävä.

Paineet kasautumassa taajamiin

Toinen oleellinen piirre asumisväljyyden kehityksessä on viime vuosina ollut alueellisten erojen tasoittuminen. Muutoliikkeen, perhekoon pienenemisen yms. seikkojen johdosta asumisväljyys on kehittynyt nopeimmin entisillä asumisolojen kehitysalueilla, Itä- ja Pohjois-Suomessa. Toisaalta paineet ovat kasautuneet entistä enemmän etelän kasvukeskuksiin. Niukimmalla asumisväljyyden (neliöissä mitattuna) kuntien joukkoon on 80-luvun loppupuoliskolla jäänyt useita maamme suurimpia kaupunkeja (Helsinki, Kuopio, Jyväskylä, Lahti, Tampere, Turku).

Pienasuntovaltaista rakentamista

Asuntojen määrä väkilukuun suhteutettuna on Suomessa varsin korkea. Suhteellisesti vähemmän asuntoja on esim. Norjassa, Islannissa, Yhdysvalloissa, Kanadasa, Englannissa ja Hollannissa. Tässä vertailussa asemamme on jatkuvasti kohenut pari vuosikymmentä voimakkaana jatkuneen asuntotuotannon johdosta.

Ongelmana on kuitenkin se, että asuntotuotantomme on edelleen poikkeuksellisen pienasuntovaltaista. Yksiöiden ja keittokomerollisten kaksioiden osuus oli murto-osa Ruotsin ja Norjan asuntotuotannosta 1980-luvun lopulla. Tanskassa vastaava osuus oli 10 prosenttia, mutta Suomessa peräti viidennes uusista asunnoista.

Pelkkä valmistuneiden asuntojen määrä antaakin puutteellisen kuvan Suomen asuntotuotannon volyyymista. Esimerkiksi vuosina 1980-89 Suomessa rakennettiin 75 000 asuntoa enemmän kuin Ruotsissa. Se vastasi noin 1,5 vuoden asuntotuotantoa 80-luvun mittakaavassa. Silti neliöissä mitattuna Ruotsin asuntotuotanto oli pari miljoonaa neliömetriä eli 5 prosenttia suurempi.

Pohjoismaisittain tarkasteltuna asu-
mistasomme onkin selvästi alhaisin.

Rahoitusta ja tukea kehittävä

Historiallisia syitä asumistasomme ominaispiirteisiin löytyy varmasti useita. Eräs syy pienasuntojen rakentamiseen ja voimakkaaseen kysyntään on kuitenkin rajoitettu asuntorahoituksen saanti. Asuntorahoitus oli 80-luvun loppupuoliskolle asti keskuspankin ohjeiden säätelemää. Tällä hetkellä sääteleviksi tekijöiksi ovat käytännössä nousseet puhtaasti taloudelliset tekijät (läninnä korkotasoa) ja yleinen epävarmuus taloudellisen tilanteen kehityksestä.

Rahoituksen tarve suhteessa asunnon hankkijan taloudellisiin resursseihin on suurin asumisuran alkuvaiheessa. Tiukimmin sääntelyn ehdot rajoittavat niiden nuorten ja perheellisen mahdollisuuksia, jotka joutuvat hankkimaan asuntonsa kalleimman hintatason alueilta.

Eräs ratkaisu asuntorahoituksen kasamien ongelmien keventämiseksi olisivat vakaa- ja kohtuukorkoiset lainat, joita voisi tarvittaessa saada jopa useampien vuosikymmenien kuoletusajalla. Ne voisivat antaa avaimen kohtuuttomaksi käyneen asumismenotaakan keventämiseksi. Samalla ne helpottaisivat sitä pulonkautaa, mikä asumisväljyyden kehitykselle on muodostunut säännöstelyillä asuntomarkkinoilla.

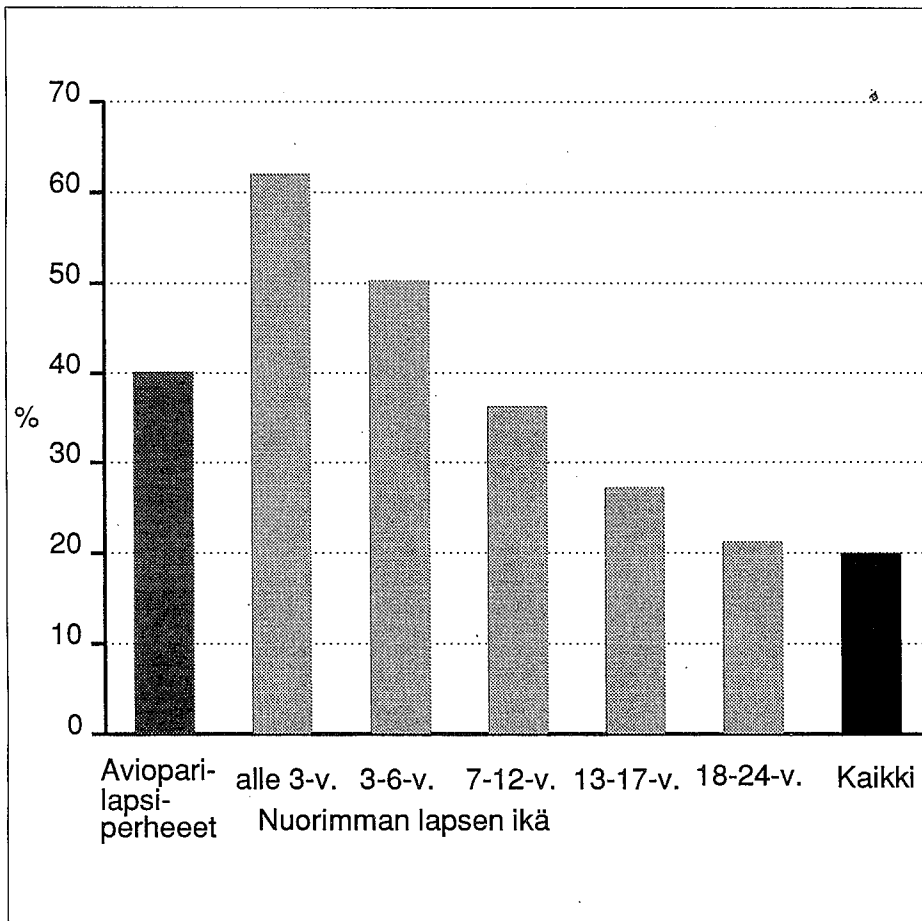
Tämän lisäksi tulisi huomiota kiinnittää myös asumisen tukitoimien kehittämiseen. Tuen tarvetta mitoitettaessa tulisi entistä painokkaammin huomioida perheen koko ja tilantarve. Tämä koskee erityisesti asuntolainakorkojen verovähennysoikeutta, joka useimpien asunnonhankkijoiden kannalta on jo vuosia ollut tärkein tukimuoto.

Huoneistotyyppien suhteelliset osuudet valmistuneista asunnoista vuosina 1983 ja 1989, %

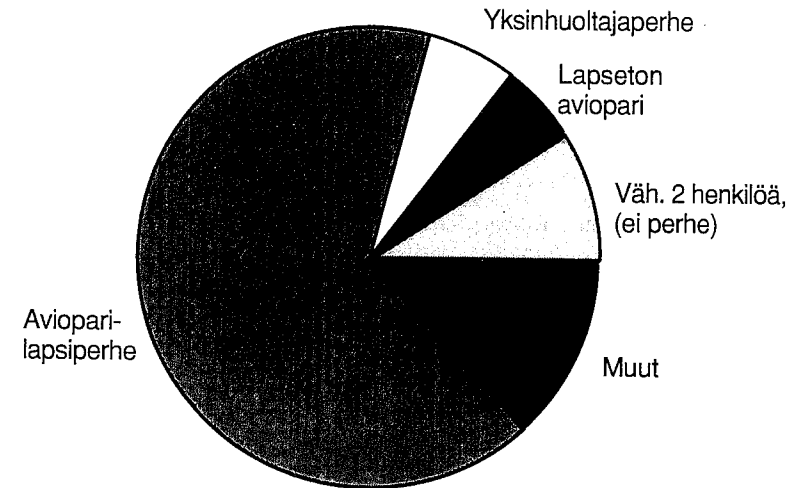
	1 h+ kk/k 2 h+kk	2 h+k	3 h+k	4 h+k	5 h+k
Norja					
1983	1	12	14	56	17
1989	1	21	23	26	29
Ruotsi					
1983	4	21	22	28	25
1989	5	29	24	23	18
Suomi					
1983	17	21	24	22	14
1989	20	24	23	19	14
Tanska					
1983	7	25	32	26	10
1989	10	29	29	22	10

Lähde: Rakentaminen ja Asuminen, Vuosikirja 1990

Ahtaasti asuvat avioparilapsiperheet lapsen iän mukaan vuonna 1988



Ahtaasti asuvat asuntokunnat elinvaiheen mukaan vuonna 1988



SUOMEN  **KIINTEISTÖLIITTO RY**

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

• NEUVOO • PALVELEE • VAIKUTTAA •
• TUTKII • TIEDOTTAA

Annankatu 24, 00100 Helsinki, puh. 90-641 331

**SUOMEN
KIINTEISTÖ
LEHTI**

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

AMMATTI- RAKENNUTTAJAT PALVELUKSESSASI



Ammattirakennuttaja huolehtii tilaajan toimeksiannosta ja vastaa tilojen ostajille

- rakennusmaan jalostamisesta rakennuskelpoiseksi,
- alue- 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 1991 loppuun mennessä yli 120 000 asuntoa.

Liike-, toimisto-, teollisuus- ja palvelutilojen rakennuttaja

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

KESKUS-SATO OY SATO-YHTIÖT



YLI 50 VUOTTA RAKENNUTTAMIS- PALVELUA

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

**ETELÄ-SUOMEN
SATO OY**
Malminkaari 5
PL 157
00701 HELSINKI
Puhelin (90) 35 191
Telefax (90) 351 9300
Telex 124 228

Riihimäen Sato Oy
c/o Etelä-Suomen
Sato Oy
HELSINKI

ITÄ-SUOMEN SATO OY
Siitakatu 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
Kauppalankatu 5 B
PL 12
45101 KOUVOLA
Puhelin (951) 10 788
Telefax (951) 10 789

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) 414 3133
Telefax (964) 414 7814

**POHJOIS-SUOMEN
SATO OY**
Uusikatu 58 B
90100 OULU
Puhelin (981) 373 277
Telefax (981) 370 873

Ylivieskan konttori
Rautatienkatu 15 T 6
84100 YLIVIESKA
Puhelin (983) 25 277
Telefax (983) 425 272

Rovaniemen konttori
Valtakatu 4 C
PL 8101
96101 ROVANIEMI
Puhelin (960) 311 115
Telefax (960) 318 127

Meri-Lapin konttori
Valfontie 8
94450 KEMINMAA
Puhelin (9698) 521 140
Telefax (9698) 521 141

Kemijärven konttori
Vapaudenkatu 10—12 B 10
98100 KEMIJÄRVI
Puhelin (9692) 139 61
Telefax (9692) 139 63

PROJEKTIKONSULTIT OY
Itätuulenkujia 10 B
02100 ESPOO
Puhelin (90) 461 822
Telefax (90) 462 566

RAUMAN SATO OY
Syväraamankatu 27
26100 RAUMA
Puhelin (938) 3211

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
Uudenmaankatu 19
20700 TURKU
Puhelin (921) 320 133
Telefax (921) 337 702

**Uudenkaupungin
toimipiste**
Pohjoistullikatu 4
23500 UUSIKAUPUNKI
Puhelin (922) 12 235
Telefax (922) 15 674

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



Asuntojen hintakehitys ja siihen vaikuttaneet tekijät

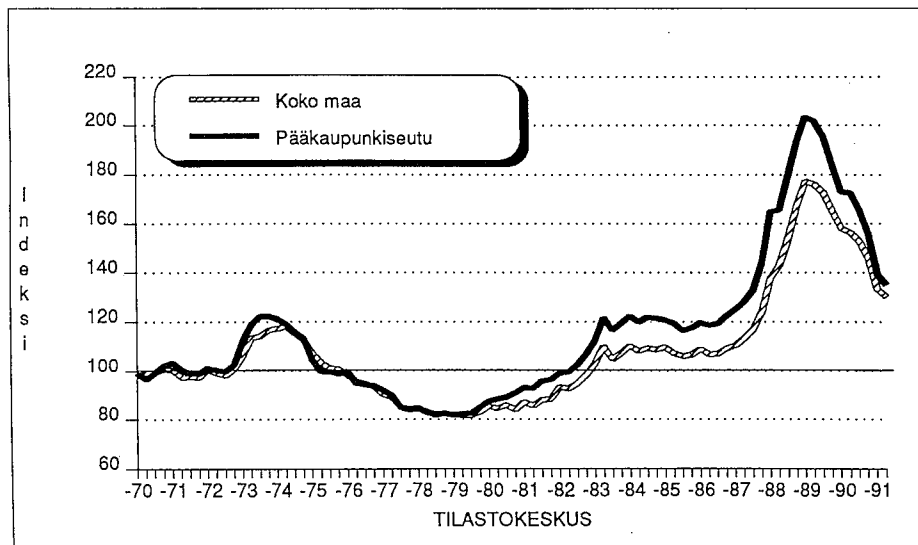
Diplomi-insinööri Kaarle Klemola
Novaco Oy

Voimakas hintojen nousu

Sekä uusien että vanhojen asuntojen reaalihintojen nousu oli poikkeuksellisen nopeaa 1980-luvun loppupuolella. Vanhojen asuntojen reaali hinnat ylittivät huipulla eli vuoden 1988 lopulla 1980-luvun puolivälin tason noin 60 %:lla ja vuoden 1980 tason yli 100 %:lla. Keskimääräinen reaalihintojen vuosinousu oli

vuosikymmenen loppupuolella suuruusluokkaa 15 % ja nimellishintojen suuruusluokkaa 20 %.

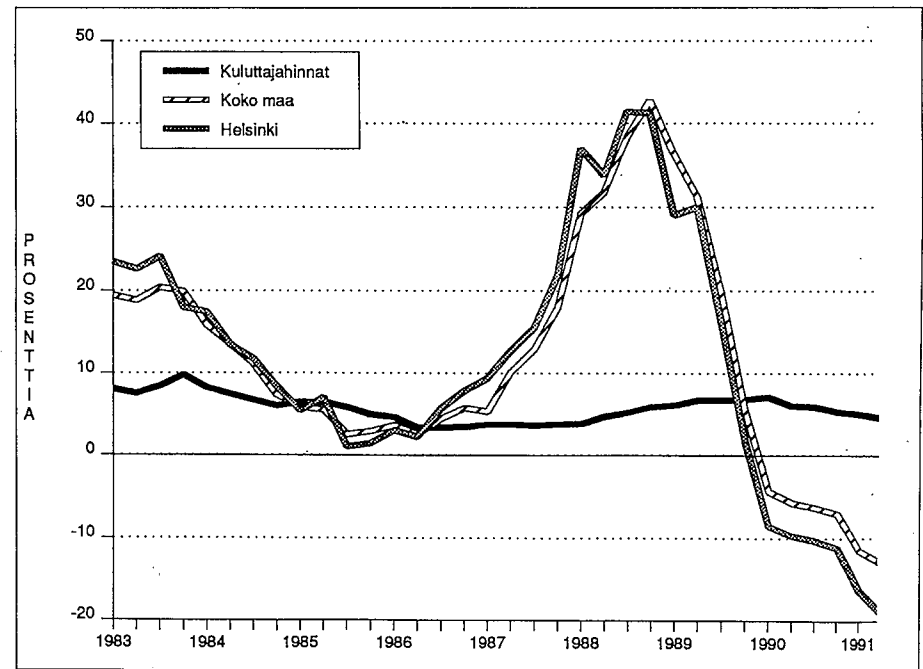
Kuvassa 1 on esitetty asuntojen suhteellinen reaalihintataso pääkaupunkiseudulla ja koko maassa vuodesta 1970 lähtien. Kuvan suhteelliset hinnat on realisoitu elinkustannusindeksiin perustuen.



Kuva 1 Asuntojen reaali hinnat 1970—1991/II.

Vuonna 1987 asuntojen hintojen nousuvauhti kiihtyi ennen näkemättömällä vauhdilla. Vuonna 1988 hintojen vuosinousu saavutti huippunsa ollen suuruus-

luokkaa 40 % vuodessa kuten kuvasta 2 käy ilmi. Kuluttajahintojen vuosinousu vastaavana aikana oli 5 %:n luokkaa.



Kuva 2 Asuntojen hintaindeksin 1983=100 ja kuluttajahintaindeksin vuosimuutokset vuodesta 1983 lähtien.

Hintojen nousun syyt

Vuosikymmenen loppupuolella käytiin vilkasta keskustelua siitä, ovatko hinnat nousussa vai eivät ja jos ovat, mikä on hintojen nousun syy.

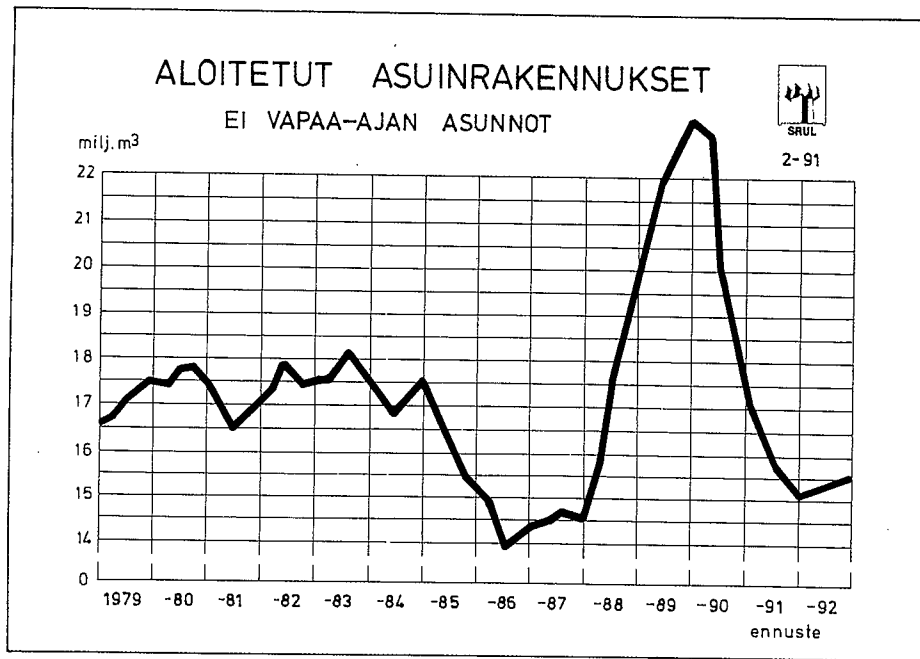
Rakennusurakoitsijat ilmoittivat hintojen nousun pääsäälliseksi syyksi kalistuneet suunnitelmat ja kohonneen laatutason sekä palkkaliikumet. Rakennusaineteollisuus ilmoitti puolestaan pysyttä-neensä materiaali hinnat alemmalla tasolla. Rakennuttajat olivat hiljaa, koska asuntojen kauppa oli vilkasta huomatta-

van korkealle kohonneista hinnoista huolimatta.

Rakennuttajien käyttöön rakennussuunnitelmien taloudellisuuden ohjaukselta varten kehitettiin vuosikymmenen loppupuolella rakennuskustannusten tavoitehintamenettely, jossa edellisenä vuonna saavutettua rakentamisen panoshintatasoa pidetään seuraavan vuoden tavoitehintatasona. Aiemmin käytössä ollut normaalihintamenettely perustui suhdannetasattuihin hintoihin, mutta niiden todettiin jääneen hintakehityksestä jälkeen.

Eri tahoilla perustettiin komiteoita ja työryhmiä pohtimaan hintojen nousun syitä ja keinoja rakentamisen hintojen alentamiseen. Komiteoiden ja työryhmien ehdotukset olivat lähinnä yleistä toteamuksia ja toivomuksia siitä, mitä pitäisi tai tulisi tehdä.

Komiteoiden ja työryhmien työn tulokset eivät näkyneet hintatasoa alentavana tekijänä edes hintavalvotussa tuotannossa. Sillä myös asuntolainoitettussa tuotannossa hintojen nousuvauhti oli huima. Asuntolainoitettujen hankkeiden reaalihinnat ylittivät vuonna 1989 pääkaupunkiseudulla noin 60 %:lla ja muualla maassa noin 50 %:lla vuoden 1980 tason. Hintavalvonnan löysyys johtui ilmeisesti halusta saavuttaa asuntotuotannolle asetetut määrälliset tavoitteet.



Kuva 3 Aloitetut asuinrakennukset milj.m³.

Hintojen nousun syynä oli kuitenkin — markkinataloudelle hyvin tyypillises- ti — kysynnän kasvu. Kysynnän kasvun aiheutti puolestaan rahamarkkinoiden vapautuminen. Enää ei vaadittu pitkiä säästöaikoja, lainoituksen määrä oli 100 prosenttia ja lainojen vakuudeksi riittivät ostettavan asunnon osakekirjat. Kaikkialla, jopa pankkimaailmassa uskottiin hintojen jatkuvaan nousuun.

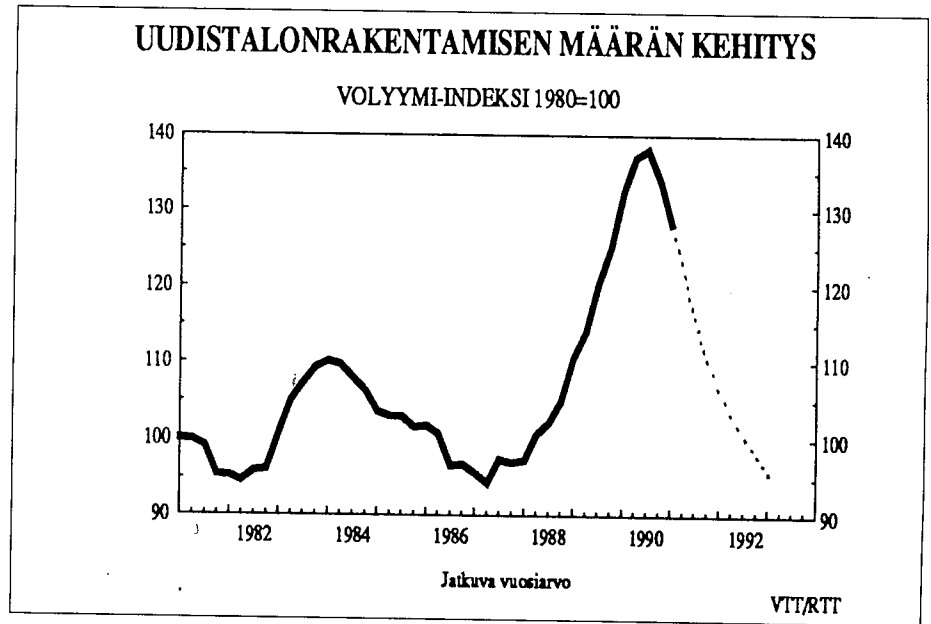
Rahamarkkinoiden vapautumisen lisäksi asuntotuotannon määrä oli ollut koko 1980-luvun suhteellisen alhainen, mikä oli osaltaan padonnut kysyntää. Asuntotuotannon aloitusten määrä lähti jyrkkään nousuun vuoden 1988 alussa kuten kuvasta 3 voidaan havaita.

Asuntotuotannossa päädyttiin vuonna 1990 noin 70 000 valmistuneen asunnon määrään, kun valmistuneen asuntotuotannon 1980-luvulla vakiintunut määrä oli noin 50 000 asuntoa vuodessa. Valmistuneessa asuntotuotannossa tapahtui- kin vuonna 1990 peräti 40 %:n kasvu aiempina vuosina vakiintuneeseen mää- rään verrattuna.

Rakentamisen määrän kasvu ei rajoit- tunut yksinomaan asuntorakentamiseen

vaan samanaikaisesti sekä liikerakenta- misen että teollisuusrakentamisen määrä kohosi voimakkaasti. Kuvassa 4 on esi- tetty talonrakentamisen määrän kehitys volyyymi-indeksin muodossa 1980-lu- vulla.

Kuvan perusteella rakentamisen määrä ylitti huipulla noin 40 %:lla vuoden 1980 tason ja nousi vuonna 1990 noin 50 % vuoden 1987 tasoa korkeammalle.



Kuva 4 Talonrakentamisen määrän kehitys uudisrakentamisen osalta.

Tuotannon määrän ja hintojen lasku

Vuonna 1990 alkoi rakentamisen mää- rän jyrkkä lasku. Rakentamisen aloituk- set supistuivat noin 20 %:lla. Edellisten vuosien työvoimapula kääntyi loppu- vuodesta työttömyydeksi ja rakennusai- neiden ja tarvikkeiden ylikysyntä muut- tui ylitarjonnaksi.

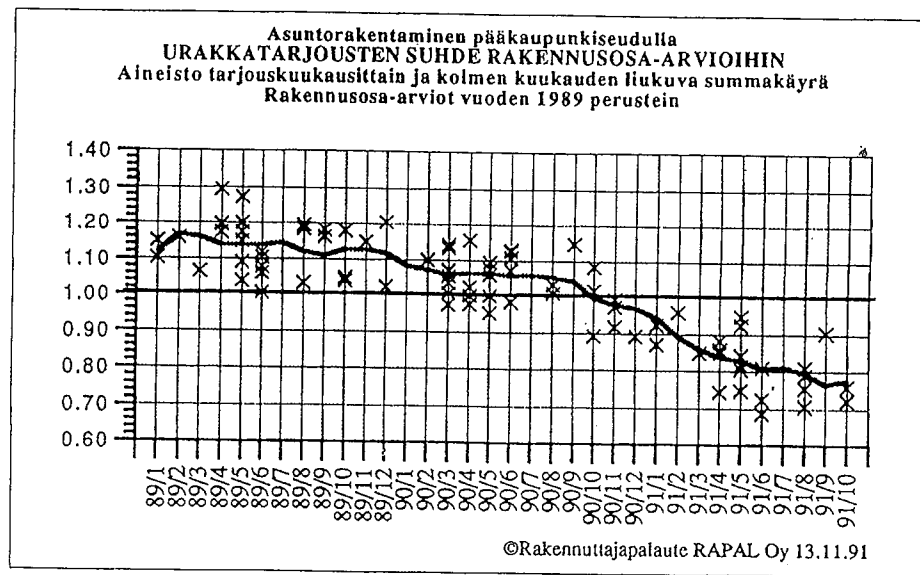
Asuntomarkkinat pysähtyivät lähes täysin vuoden 1990 alkupuolella. Uusia

myymättömiä asuntoja oli arvon mu- kaan 1990 alussa noin 2 000 ja vuoden lopussa jo 15 000.

Rakentamisessa materiaali-, työ- ja ali- hankinnat sekä urakkatarjousten katteet alkoivat yleisesti laskea ja normalisoitua erityisesti vuoden 1990 loppupuolella. Lasku on jatkunut vuonna 1991.

Kuvassa 5 on esitetty asuinrakentami- sen urakkatarjousten vertailu ns. syste- maattiseen rakennusosa-arviotasoon pää-

kaupunkiseudulla. Kuvasta voidaan havaita edellä kuvattu urakkatarjoustason jyrkkä lasku vuoden 1990 lopulla ja vuoden 1991 alussa.



Kuva 5 Urakkatarjoustien suhde rakennusosa-arvioihin pääkaupunkiseudun asuntorakentamisessa.

Vanhon asuntujen nimellishinnat laskevat koko maassa vuonna 1990 suuruusluokkaa 5...10 %. Hintojen lasku on jatkunut vuonna 1991. Nimellishinnat laskevat vuoden 1991 ensimmäisellä neljänneksellä noin 5 % ja olivat toisella neljänneksellä keskimäärin suuruusluokkaa 15 % alle edellisen vuoden vastaavan ajankohdan hintojen.

Vanhon asuntujen reaali hinnat alittivat vuoden 1991 toisella neljänneksellä koko maassa noin 25 % ja pääkaupunkiseudulla noin 35 % hintojen huippuajan eli vuoden 1989 alun hinnat.

Vanhon asuntujen hinnat olivat vuoden 1991 toisella neljänneksellä laskusta huolimatta edelleen korkealla. Hintojen tulisivat laskea vuoden 1991 toisen neljänneksen tasosta suuruusluokkaa 10 % saavuttaakseen tason, joka vastaa vuosien 83–85 tasoa. Mitä ilmeisimmin

näin tuleekin käymään. Todennäköistä on, että vanhojen asuntujen reaali hinnat asettuvat joksikin aikaa jopa 10–20 % alle tämän tason.

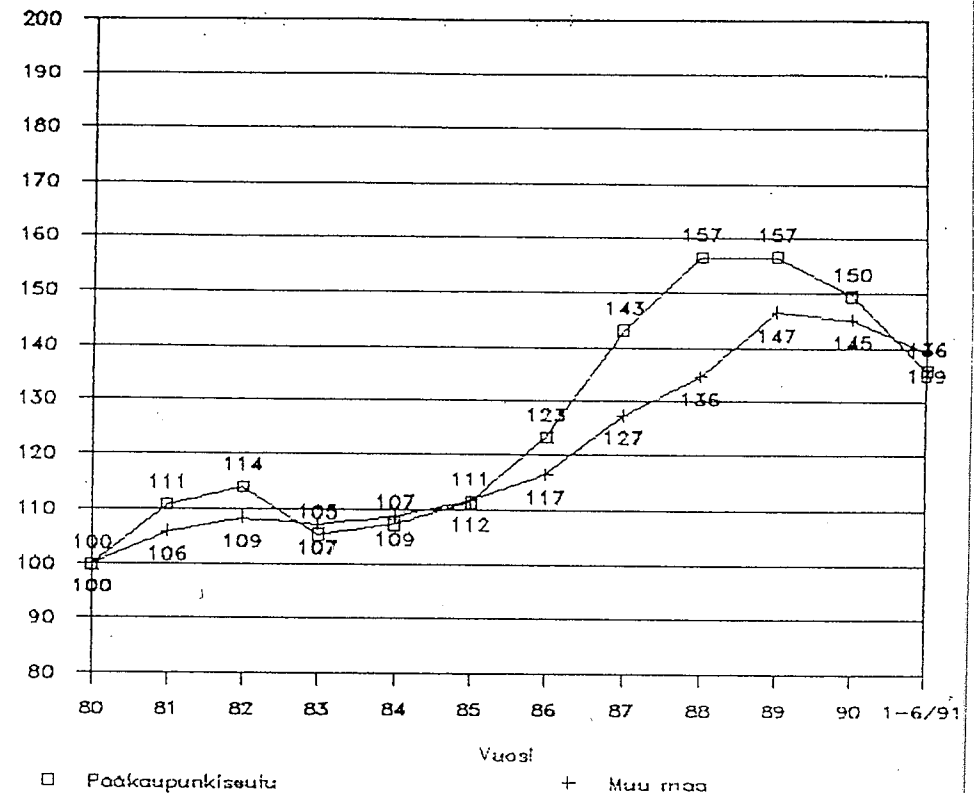
Uusien vapaarahoitteisten asuntujen hinnat ovat myös laskeneet. Tyypillisessä tapauksessa uuden myymättömän valmiin asunnon hintaa on pudotettu vuonna 1991 vuoden 1990 tasosta suuruusluokkaa 20 %.

Myös hintavalvotussa tuotannossa rakentamisen hinta on käännytynyt laskuun. Asuntolainoitettussa tuotannossa vuoden 1991 alun keskimääräiset rakennuskustannukset ylittävät kuitenkin vielä suuruusluokkaa 40 % vuoden 1980 reaalitason. Asuntolainoitettujen hankkeiden rakennuskustannukset laskenevatkin vuoden 1991 alkupuolen tasosta vielä noin 20 %.

Kuvassa 6 on esitetty asuntolainoitettujen hankkeiden rakennuskustannusindeksin perusteella realisoituneet suhteelliset rakennuskustannukset vuodesta 1980 lähtien.

ASUNTOLAINOITETUT HANKKEET

Rakentamisen reaali hinta 1980=100



Kuva 6 Asuntolainoitettujen hankkeiden rakennuskustannusindeksin perusteella realisoituneet suhteelliset rakennuskustannukset.

Asuntojen hinnoissa on huomattavan suuria alueellisesta sijainnista, ohjelmas- ta, olosuhteista ja suunnitteluratkaisusta aiheutuvia eroja. Seuraavan sivun taulu-

kossa on kuitenkin esitetty asuntujen keskimääräiset mk/asm2-hinnat eri lähteiden mukaan vuonna 1991.

Alue	SRUL	Tilastokeskus	Asuntohallitus
	1.1.91	II/91	1—10.91
	Uudet	Vanhat	As. Oy*)
Pääkaupunkiseutu	13 000	8 800	6 500
Muu Suomi	8 700	5 600	6 000
Koko maa	9 700	6 800	6 100

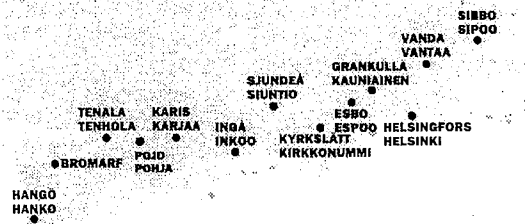
*) sisältönä rakennuskustannuserät; ei tonttia

Taulukko 1 Asuntojen velattomat hinnat mk/asm² eri lähteiden mukaan vuonna 1991.

Lähteet:

- 1 Asuntojen hinnat 1991 2. neljännes. Tilastokeskus
- 2 Rakentamisen suhdanteet 1991:1. Suomen Rakennusurakoitsijaliitto (SRUL)
- 3 Rakennusmarkkinat 1991—1992. Rakennusalan Viestintäkeskus Oy
- 4 Suku-raportit. Rakennuttajapalaute Rapal Oy

OLEMME RAKENTANEET SINULLE UUDEN PANKIN!



Säästöpankki Aktia syntyi, kun 8 säästöpankkia yhdisti voimansa paremman pankkipalvelun puolesta.

Nyt Sinulla on pankki, joka toimii lähelläsi ja ymmärtää tarpeitasi. Ja kehittää jatku-

vasti tuotteitaan niiden mukaan.

Ja pankki, joka on itsenäinen ja vakavarainen.

Tervetuloa – me haluamme olla Sinulle paras pankki!

Aktia Bank

Asuntolainojen uudet tuulet, Helibor, Prime vai SP:n pitkä viitekorko ja FIM:inä vai Ecuna

Johtaja Matti Inha
Postipankki Oy

Rahoitusmarkkinamme on viime vuonna vapautettu säännöstelystä. Yksi viimeisistä linnakkeista poistui lokakuun -91 alussa, kun yksityishenkilöiden valuuttalainat sallittiin. Reilu kuukausi ennen viimeiseksi luonnehdittua devalvaatiota.

Valuuttalainojen vapauttaminen oli periaatteelliselta kannalta merkittävä asia, mutta jo sitä ennen ympäristömuutos on muuttanut perusteellisesti yksityishenkilölle pankeista tarjottavien asuntolainojen ehtoja.

Julkisessa keskustelussa on päähuomio viime aikoina kohdistunut ”halvan” peruskorkorahan kaipaimiseen, väitteeseen lyhyistä asuntolainoista, ja kaikkien ongelmien ratkaisemiseen pitkän rahan markkinoiden avulla. Vähemmälle huomiolle ovat jääneet säännöstelyn purkamisesta aiheutuneet positiiviset asiat, kuten

- lainoituksen saatavuuden parantuminen (pankit ovat siirtyneet niukkojen lainojen jakamisesta rahan myymiseen, pankkikilpailuun),
- rahoitusmuotojen monipuolistuminen ja vaihtoehtojen lisääntyminen
- sekä laina-aikojen huomattava pidentyminen.

Seuraavassa tarkastelen lyhyesti neljää keskeistä tekijää asuntolainoissa, nimittäin laina-aikaa, viitekorkokysymystä, takaisinmaksutapaa sekä valuuttakysymystä.

Laina-aika

Yhä edelleen väitetään Suomessa asuntorahoituksen keskeisenä ongelmana olevan laina-aikojen lyhyys muihin maihin verrattuna. Ja ratkaisuksi ongelmaan tarjotaan aina pitkän rahan markkinoiden kehittämistä. Kukaan ei vaan oikein ole osannut kehittämistointa hoitaa.

Tosiasiallinen tilanne on kuitenkin toinen. Jo neljä vuotta sitten, vuoden 1988 alusta, jolloin Suomen Pankin 3 ja 5:n vuoden viitekortot tulivat käyttöön peruskoron tilalle, poistui meiltä uusista asuntolainoista liian lyhyiden laina-aikojen ongelma. Ja siitähän, kuten tunnetaan, seurasi valtaisa asuntomarkkinoiden ylikuumentuminen.

Säännöstelyajan lyhyet asuntolainat johtuivat ensinnäkin rahan niukkuudesta. Mitä lyhyempi laina-aika sitä nopeampi rahan kierto. Eli jos onnistui puhumaan pankinjohtajaltaan jollain konstilla lainaa, ei sitä juuri 7—8 vuotta pidemmäksi aikaa lainaksi saanut. Myöhemmin 80-luvulla, säännöstelyä jo purettaessa, niukkuustekijä poistui, mutta laina-aikojen pidentämisen esteenä oli vielä peruskorosta aiheutunut pankkien korkoriskiongelma. Tämä ongelma ratkaistiin uusien viitekorkojen avulla.

Tämän päivän asuntolainanottajalla ei laina-ajan lyhyys ole ongelma. Valittavana on periaatteessa niin pitkä laina-aika

kuin asiakas haluaa. Ongelmana on enemmänkin ratkaista, kuinka pitkä laina-aika kannattaa ottaa.

Oheisesta kuviosta (kuva 1.) voidaan todeta, että laina-aikaa pidennettäessä 6 vuodesta eteenpäin, putovat annuiteettilainan kuukausikustannukset aluksi varsin jyrkästi. Esim. 200 000 mk:n lainan kuukausikustannukset ovat 7 vuoden laina-ajalla 3.690 mk/kk, 15 vuoden laina-ajalla ne tippuvat 2600 mk:aan/kk ja 25 vuodessa 2.330 mk/kk.

Tästä voidaan todeta, että optimi laina-aika ei olekaan 25 tai 50 vuotta, vaan siinä 15—17 vuoden paikkeilla. Sen jälkeen laina-aikaa pidennettäessä vaikkapa 10 vuodella, eivät lainan kuukausittaiset hoitokustannukset enää olennaisesti halpene. Voidaan kysyä, kannattaako 15 vuoden laina-ajan sijasta ottaa 25 vuoden laina 270 mk:n halvempien kuukausikustannusten takia ja maksaa lainaansa 10 vuotta kauemmin.

Suomeen toki tarvitaan pitkän rahan markkinoiden kehittymistä, sillä nekin osaltaan luovat rahoitusmahdollisuuksia myös asuntolainoihin. Mutta laina-aikakysymykseen ei näiden markkinoiden syntyminen tuo paljoakaan uutta.

Viitekorolla' on väliä

Asuntolainanottajan tärkeimpiä valintoja lainasta neuvoteltaessa on oikea korkovalinta. Nimelliskoron lisäksi on huomiota kiinnitettävä viitekorkoon, joka ratkaisee sen, miten lainan korko ajan myötä muuttuu nostohetken tilanteeseen nähden.

Valittavana on tänä päivänä Helibor, Suomen Pankin 3:n ja 5:n vuoden viitekorot sekä Prime. Yleisesti voin todeta, että silloin kun markkinoilla on korkea korkotaso, niinkuin nyt on, on puhdas vaihtuvakorkoinen viitekorko hyvä valinta, koska korkotason laskiessa halpe-

nee myös jo nostetun asuntolainan korko. Alhaisen korkotason vallitessa olisi taas syytä pyrkiä kiinteäkorkoisiin vaihtoehtoihin.

Helibor- ja Prime-sidonnaiset lainat ovat vaihtuvakorkoisia vaihtoehtoja. Heliboriin liittyy kuitenkin suurista korkeilahteluista johtuva korkoepävarmuus, ainakin taaksepäin katsoen, joten kovin suositeltava isojen asuntolainojen viitekorko ei Helibor mielestäni edelleenkään ole. Prime-korkojen taso määräytyy Heliboria paljon pidempien markkinakorkojen perusteella. Pitkissä koroissa ei koskaan ole yhtä suuria heilahteluja kuin lyhyissä koroissa ja tästä syystä Prime-korot ovat asiakkaille huomattavasti vakaampia ja turvallisempia vaihtoehtoja.

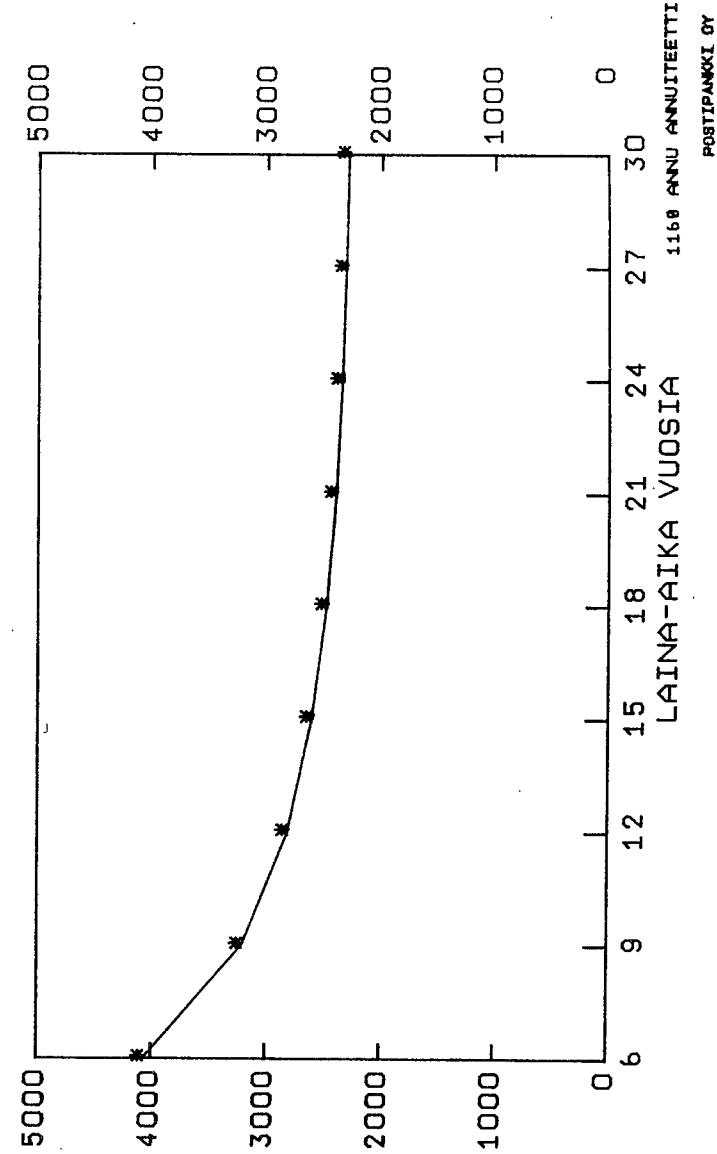
Suomen Pankin pitkään 3 ja 5 vuoden viitekorkoon sidotut lainat ovat luonteeltaan enemmän kiinteä- kuin vaihtuvakorkoisia lainoja. Oikea termi olisikin jaksottain kiinteäkorkoiset lainat. Tätä korkoa käytettäessä on lainan korko muuttumaton 3 tai 5 vuotta ja sen jälkeen suoritetaan korontarkistus. Jos korkotaso on korkea lainaa nostettaessa, ei koron alenemiseen ole mahdollisuuksia ennen kuin jakson päätyttyä. Korkomuutokset jaksojen välillä voivat muodostua myös varsin suuriksi.

Takaisinmaksutavoista

Perinteinen säännöstelyajan laina oli laina-ajaltaan lyhyt ja sitä maksettiin takaisin tasalyhennyksin, yleensä puoli-vuosittain. Nykyisin lainanottajilla on paljon enemmän vaihtoehtoja. Suosituin nykyaikainen asuntolaina on kuukausiannuiteettilaina.

Näitä kahta lyhennystapaa voisi verrat siten, että annuiteettilaina on kevyempi hoitaa alkuvuosina, kun taas tasalyhenteinen laina on kevyempi hoitaa lop-

200 000 MK:N ASUNTOLAINAN
KORKO 13,5 %
ANNUITEETILYHENNYS KUUKAUSITTAIN, MK



1168 ANNU ANNUITEETTI
POSTIPANKKI OY

puvuosina. Kun lainanottajilla yleensä on tiukinta juuri alkuvuosina lainansa kanssa, ei annuiteettilainojen suosio ole yllätys.

Usein kuulee varsin kevyesti väitettävän annuiteettilainaa paljon kalliimmaksi kuin tasalyhenteistä lainaa. Väite on enemmän väärä kuin oikea, koska lainat eivät ole keskenään suoraan vertailukelpoisia. Tilanne on sama kuin kahdeksi viikoksi autonvuokraamista suunnitteleva yht'äkkiä toteaisi viikoksi vuokraamisen tulevan kahtaviikkoa halvemmaksi ja tarpeestaan huolimatta valitsisi halvemman.

Samalla laina-ajalla laskettuna annuiteettilainassa ovat toki tasalyhenteistä lainaa korkeammat kokonaiskorkokustannukset, mutta se johtuu lainan pidemmästä keskilaina-ajasta. Koska annuiteettilainoissa on korko ja pääomakustannukset jaettu tasan koko laina-ajalle, on lainanottajalla pääoma myös paljon pidempään käytössään kuin tasalyhenteisessä lainassa. Ja korkohan on korvaus pääoman käytöstä ajan kulumisen mukaan laskien.

Uusin uutuuks vaihtuvakorkoisissa annuiteettilainoissa on kuukausierätakuu (=FIX-laina), jolloin korkotason muutuksessa lainan kuukausierä ei kuitenkaan muutu. Korkojen noustessa laina-aikaa vastaavasti pidennetään ja korkojen laskeessa laina-aika lyhenee automaattisesti. Fix-lainat luovat turvallisuutta ja ennustettavuutta perheen taloudenpitoon myös korkomuutosten varalta.

Valuuttalainoista uusi mahdollisuus

Yksityishenkilöiden valuuttalainojen vapauttaminen osui Suomessa valuuttamarkkinoiden kannalta mahdollisimman huonoon aikaan. Käynnissä oli voimakas devalvaatiospekulaatio, joka loppu siltä sitten iohti devalvaatioon.

Onko valuuttalainat nyt, jälkeen devalvaation, varteenotettava asuntolainavaihtoehto?

Ensin on syytä lyhyesti kerrata mk/valuuttalainan hyvät ja huonot puolet:

- FIM
 +tuttu ja turvallinen
 +ei kurssiriskiä
 —korkeampi korko
 ulkom. VALUUTTA
 +halvempi korko
 +uusja mahdollisuuksia
 —kurssiriski

Koska me suomalaiset saamme palkkamme markoissa, liittyy valuuttalainoihin, myös korilainoihin, aina täysi kurssiriski. Kurssiriskiltä on yksityisen valuuttalainanottajan myös käytännössä hyvin vaikea suojautua.

Suurempaa riskiä vastaan on sitten katsottava halvemmat korkokustannukset ja harkittava vaihtoehtojen kannattavuus tältä pohjalta.

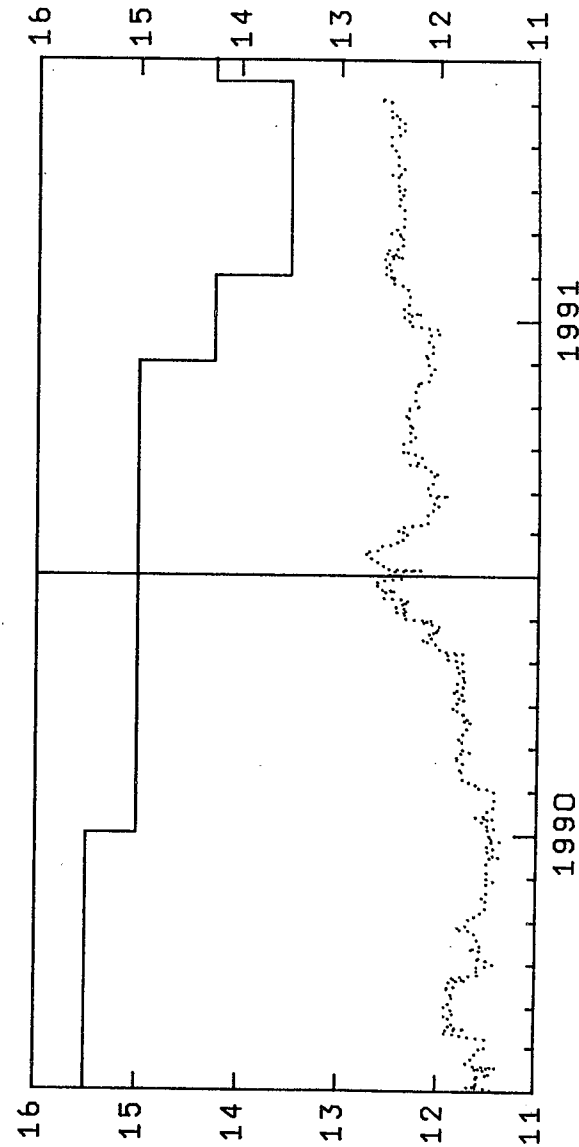
Edelleenkin on syytä valuuttalainoissa käyttää vain ECU-valuuttoja, koska markan uusikin taso on sidottu niihin. Muut valuutat, mm. halpakorkoiset Dollari ja Jeni ovat kelluvina valuuttoina spekulatiivinen iso riski luotonantajalle ja siksi pois kuvioista, edes valuuttakorin osina.

Valuuttalainan käyttöä nyt jälkeen devalvaation puoltaa ensinnäkin kurssiriskin pienentyminen. Onhan marraskuun devalvaatiota väitetty Suomen viimeiseksi, ennen Ey:n vaatimaa tiukkaa valuuttakuria.

Toisaalta devalvaatio nosti inflaatio-odotukset Suomessa ja tätä kautta markan pitkät korot ovat nousseet. Näin korkoero markan ja valuuttojen välillä on devalvaation jälkeen kasvanut ja valuuttalainojen kilpailukyky on noussut selvästi (kuva 2).

MARKKA- JA VALUUTTALAINAN NIMELLISKORKO

PSP-PRIME + 2 —
 6 KK:N DEM + 3



Ja lisäksi markan pitkän korkotason odotetaan pysyvänkin suhtellisen korkealla tasolla taloutemme epävarmuuden ja valtion massiivisen velanottotarpeen johdosta.

Joten kyllä valuuttalainat ovat ihan harkinnanarvoinen vaihtoehto asunto-

lainoitukseen vuonna -92. Oma suositukseni olisi yksityiselle asuntolainasiakkaalle puolet Prime-markkalainaa ja puolet D-markkalainaa. Tällaisessa lainapaketissa on halvempi hinta ja kurssiriskin olemassaolo aika hyvin tasapainossa.

Rakennusvirhe ja vakuutus

Yksikönjohtaja Antti Palmunen
Pohjola-yhtiöt

Rakentamisen ja asuntokaupan yhteydessä joudutaan usein ratkomaan kysymys vahingonkorvauksesta. Joudutaan toisin sanoen miettimään vahingon ilmennyttyä sitä, onko joku syntyneistä vahingoista korvausvelvollinen ja sen jälkeen tietenkin sitten myös sitä, mikä on vahingon määrä. Seuraavassa rajoitun esittelemään erästä rajallista osa-aluetta tässä kentässä, nimittäin asuinhuoneiston myyjän vastuuta kaupan kohteen rakennusvirheestä.

Asuntokauppalaan vireilläolevan laatimisen yhteydessä ollaan asettamassa uuden asunnon myyjälle, käytännössä siis yleensä rakennuttajalle tai perustajaurakoitsijalle, vastuu myydyin asunnon virheestä.

Tausta

Asuntorakentamisessa on asunnon ostajan oikeussuoja viime vuosikymmenen aikana merkittävästi parantunut useillakin tavoilla. Rakentajan ja rakennuttajan sopimukseen perustuvan takuun ei enää katsota riittävän asunnon ostajan oikeuksien varmistamiseksi rakennusvirheitten varalta. Tämä kävi lopullisesti ilmi eräistä korkeimman oikeuden ratkaisuksista 1980-luvun alussa. Korkein oikeus totesi nimenomaisesti, että perustajaurakoitsija oli vastuussa eräistä rakennusvirheistä aiheutuneista kustannuk-

sista takuuajan jälkeenkin, eikä sillä seikalla, oliko vahinko aiheutunut törkeästä huolimattomuudesta, ollut merkitystä. Tämä tuotetakuuta lähentelevä käytäntö aiheutti rakentamisen kentässä ristiriitaisia tunteita, sillä vastuun ottaminen mahdollisesti vähäisistäkin virheistä useita vuosia vastaanottotarkastuksen jälkeen tuntui rakennuslalla toimivien mielestä kohtuuttomalta. Asiassa ryhdyttiin kuitenkin toimenpiteisiin.

Rakennusvirhevakuutuksen synty

Niin grynderin kuin pelkän rakennuttajan vastuun asunnon myyjänä noustua näin julkisuuteen rakennusala ja vakuutusala ryhtyivät keskenään neuvottelemaan sopivan vakuutusratkaisun kehittämiseksi hoitamaan näitä vahinkotilanteita. Pyrkimyksenä oli saada rakennusalan ulkopuolinen taho käsittelemään rakennusvirheistä aiheutuvia korvausvaatimuksia. Koko ajan on ollut tiedossa, että ellei vapaaehtoista tietä kyetä ratkaisua saamaan, tullaan aikaa myöten antamaan lainsäädäntö-teitse asunnonmyyjälle pakottavat määräykset asunnon ostajan oikeuksien turvaamiseksi ostamansa asunnon rakennusvirheiden varalta. Yhteistyön seurauksena vakuutusyhtiöt ovat myyneet rakennusvirhevakuurusta vuodesta 1986 alkaen.

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



POHJANMAAN SATO OY
PUISTOPOLKU 10, SEINÄJOKI
PUH. 964-4143 133, FAX 964-4147 814

Rakennusvirhevakuutuksen sisältö

Nyt viisi vuotta markkinoilla olleen rakennusvirhevakuutuksen kohteeksi voidaan sopia sellainen uudisrakennus, johon kuuluvien huoneistojen hallintaan vakuutusnottajan myymät asunto-osakeyhtiön tai kiinteistöyhtiön osakkeet oikeuttavat. Edellytyksenä on, että vakuutuksesta sovitaan viimeistään rakennustyön alkaessa. Vakuutusyhtiön vastuu-aika alkaa sitten kun kaksi vuotta on kulunut takuuajan alkamisesta, ja aika päättyy, kun 10 vuotta on kulunut takuuajan alkamisesta. Ajatus on siinä, että ensimmäisen vuoden ajan eli takuuajan aikana syntyneet vahingot korjataan viimeistään toisen vuoden aikana, ja että vasta sitten alkavan kahdeksan vuoden aikana ilmenneistä rakennusvirheistä aiheutuvat kustannukset maksetaan rakennusvirhevakuutuksesta. Kahden vuoden karenssiajalla on olennainen merkitys vakuutusmaksutasoon.

Vakuutuksesta korvataan ne korjauskustannukset, jotka johtuvat vakuutuksen kohteena olevan rakennuksen rakennusvirheestä, joka todetaan ja ilmoitetaan vakuutusyhtiölle edellä mainitun kahdeksan vuoden aikana ja josta asunnon myyjä on vastuussa. Rakennusvirheeksi katsotaan myös suunnitelussa tehty virhe samoin kuin rakentamisessa käytetyn materiaalin virheellisyyskin.

Korvauspiirin ulkopuolelle jäävistä vahingoista voidaan tässä todeta, että vakuutuksista ei korvata vahinkoa, jonka syynä oleva virhe on havaittu tai olisi pitänyt havaita ennen vakuutusyhtiön vastuuajan alkamista. Vakuutuksesta ei korvata myöskään iästä ja kulumisesta aiheutunutta vahinkoa sen enempää kuin eräiden laitteiden, esimerkiksi jääkaapin tai astianpeuskoneen virheestä johtuvia vahinkoja. Rakennusvirhevakuutuksen perusteella ei saa korvausta myöskään

silloin, jos rakennus ei ulkonäöltään ole tyydyttävä tai vahinkoa aiheutuu värin tai ulkopinnoitteen muuttumisesta. Ehdossa on eräitä muitakin rajoituksia.

Takautumisoikeus

Rakennusvirhevakuutuksen ehtojen mukaan vakuutusyhtiöllä on maksaansa määrään asti takautumisoikeus asunnon myyjää kohtaan, jos vahinko on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella. Tällä on pyritty ehkäisemään toisaalta huonosta työsuorituksesta aiheutuvia virheitä, joihin vakuutuksen olemassaolo saattasi ehkä johtaa ja toisaalta pitämään rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (RYL) mukainen vastuuperiaate voimassa. Toisin sanoen vakuutusyhtiö korvaa viime kädessä vain sellaisia vahinkoja, joista oikeuskäytännön mukaisen vastuuperiaatteen mukaan asunnonmyyjä on vastuussa.

Jos vahinko aiheutuu siitä, että riittäviä pohja- tai pohjavesitutkimuksia ei ole tehty, vakuutusyhtiöllä on takautumisoikeus asunnon myyjää kohtaan. Tällä pyritään korostamaan sitä, että riippumatta siitä, onko rakentamismääräysten ja normien mukaan pohjatutkimuksia tehtävä, rakennusalan hyvän käytännön mukaisesti sellainen tulee suorittaa.

Vakuutusyhtiöllä on takautumisoikeus myös sellaisissa tilanteissa, jolloin käytetään uusia materiaaleja tai tehdään koerakentamista sekä syrjäytettäessä olennaisesti ns. hyvän rakennustavan vaatimukset. Tällainen tilanne on kyseessä, jos vahinko johtuu siitä, että rakentamisessa on käytetty rakennusteknisiä ratkaisuja tai materiaaleja, joita ratkaisuja tai materiaaleja ei voida kokeemusperäisesti pitää hyväksyttävänä tai ovat kokeiluluonteisia, tai siitä, että on

olennaisesti poikettu rakennusajankohdan voimassaolevista rakennustöiden yleisistä laatuvaatimuksista (RYL). Rakennusvirhevakuutuksen kannalta ei ole olennaista yksinomaan laatuvaatimusten mukaisina, vaan se, että jos näiden laatuvaatimusten laiminlyömisestä seurauksena syntyy rakennusvirhe, jonka korjauskustannukset maksetaan rakennusvirhevakuutuksesta, niin siinä tapauksessa vakuutusyhtiö vaatii maksamansa määrän takaisin.

Takautumisoikeus ei millään tavalla rajoita asunnonostajan oikeuksia saada korvausta vakuutuksen perusteella. Takautumisoikeus antaa vakuutusyhtiölle mahdollisuuden ja oikeastaan myös velvollisuuden periä maksamansa korvaus edelleen asunnonostajalta. Ottaen huomioon takautumisoikeuden sisällön voidaan sanoa, että koko vakuutuksenottajayhteisön kannalta on sekä oikeudenmukaista että tarpeellista periä takaisinsaantioikeuden kohteena olevat korvaukset takaisin. Tällä edistetään myös sitä, ettei rakentamisen taso laske sen vuoksi, että syntyvien rakennusvirheidenvälä on olemassa rakennusvirhevakuutus.

Rakennusvirhevakuutuksen vakuutusmäärä, omavastuu ja vakuutusmaksu

Vakuutusmäärä eli vakuutuksesta suoritettavien korvausten yhteisenimmäismäärä on neljäsosa rakennuskustannuksista. Näihin sisältyvät kaikkien rakennushankkeiden kustannukset paitsi tonttikustannukset ja kunnallistekniikan liittymiskustannukset.

Omavastuu on jokaisesta vahingosta 10.700 markkaa (vuonna 1991).

Vakuutusmaksu lasketaan rakennuskustannusten perusteella. Vakuutusmaksuun kuuluu perusmaksu 2.140 mark-

kaa (vuonna 1991) asunto- tai kiinteistöyhtiötä kohti ja riskimaksu, joka on 4–5,5 promillea rakennuskustannuksista.

Rakennusvirhevakuutuksen käyttö

Rakennusvirhevakuutuksen käyttöönottaminen on ensimmäisten vuosien kokemusten perusteella hyvin vähäistä, vaikka ainakin aluksi kiinnostus vakuutusta kohtaan oli suuri. Tämä johtunee pääasiassa siitä syystä, että vakuutusmaksut ovat vakuutusnottajien mielestä verraten korkeat suhteessa niihin korvauksiin, joita tämännäköisistä vahingoista aikaisemmin on jouduttu maksamaan.

Kun rakennusvirhevakuutuksia on otettu kaikenkaikkiaan vain muutamia kymmeniä kappaleita, on jäänyt saavuttamatta se tavoite, joka rakennusvirhevakuutusta luotaessa oli. Tavoitteen mukaan rakennusvirhevakuutuksella pyrittiin korvausjärjestelmään, joka asettaisi sekä asunnon myyjät että ostajat keskenään tasavertaiseen asemaan koko asuntomarkkinoilla. Vakuutuksen perusteella ostaja saisi oikeutensa todettua vahingon satuttua omista kyvyistään samoin kuin myyjästäkin riippumatta. Jos rakennusvirhevakuutus olisi kaikilla, olisivat myyjät keskenään yhdenvertaisia, niin suuret kuin pienetkin, eikä riskinkantokyky osatajien silmissä vaikuttaisi ratkaisevasti heidän ostopäätökseensä.

Asunnonostajan turvaaminen pakollisella rakennusvirhevakuutuksella

Asuntokauppatoimikunnan mietinnön valmistuttua vuoden lopulla 1989 jatkuu valmistelu oikeusministeriössä, jossa ehdotuksen tekeminen hallituksen esitykseksi lienee valmistumisillaan

Valmisteilla on sekä uuden että käytetän asunnon kauppaa ohjaava asuntokauppalaki. Uuden asunnon myyjälle tultaneen laissa asettamaan pakottaviin säännöksiin perustuva virhevastuu.

Asuntokauppalaisissa on tarkoitus säätää myös vakuutusjärjestelmä asunnon ostajien turvaksi rakennusvirheiden varalta. Tämän järjestelmän piiriin on tarkoitus sisällyttää sellaiset virheet, jotka ilmenevät vasta yhden tai kahden ensimmäisen käyttövuoden jälkeen. Perusajatuksena on, että ostajataho voisi saada virheen korjattua ja korvattua ilman pitkäjänteisiä selvittelyjä ja riitoja.

Lainlaatijat ovat useissa tilanteissa korostaneet moneen kertaan sitä, että tarkoituksena on luoda nimenomaan ostajan suojajärjestelmä, ei asunnon tuottajan suojajärjestelmä. Tämä onkin luonnollista, kun muistetaan jo käytössä olevankin rakennusvirhevakuutuksen kulluttajansuojaluonne. Lainlaattijain käsityksen mukaan on ensiarvoisen tärkeätä, että vaikka turvajärjestelmä ensisijaisesti suorittaa korvauksen, lopullinen kustannusvastuu tulee virheen aiheuttajan kannettavaksi. Pelätään näet, että virheiden syntymismahdollisuus moninkertaistuu ja että rakentamisen taso laskee, ja että tätä kautta koko ostajatahon kannettavaksi tulevat virhekköskustannukset nousevat. Virheiden välttämistä pidetään koko järjestelmän kannalta aina tavoiteltavampana kuin korvauksen saamista virheen seurauksista. Katsotaan, että virheiden välttäminen tulee huomattavasti halvemmaksi kuin niiden korjaaminen jälkikäteen.

Tämän lisäksi on otettava huomioon, että ostajille virheistä aiheutuu paljon muutakin vahinkoa ja haittaa kuin pelkkä virheiden korjaamiskustannus.

Keskusteluissa lakia laativien ja vakuutusalan kesken ovat lainlaatijat korostaneet, että korvausten takaisinperimisen ohella on tärkeää se, että hyviä rakenta-

via palkitaan ja huonoja rangaistaan porrastamalla järjestelmän maksut sen mukaan missä määrin kunkin tuotannossa esiintyy korvattavaksi tulevia virheitä. Katsotaan siis, että ns. bonus/malus — järjestelmä olisi saatava aikaan.

Turvajärjestelmää pohdittaessa on esillä ollut myös rahastomalli, jolla katsotaan paremmin varmistuttavan takaisin saantivelvoitteen hoitamisesta. Kun rahastomalli kuitenkin vaatisi kokonaan uuden organisaation perustamista, ja toisaalta vakuutusosalalla on jo käytettävissä organisaatio tämän tyyppisten asioiden hoitamiseen ja käsittelemiseen, on nyt lähdeTTY ensisijaisesti siitä vaihtoehdosta, että vakuutusjärjestelmä hoidetaan pakollisella rakennusvirhevakuutuksella. Kun näin sanotaan, samalla toistetaan se edellytys, että riittävän tehokkaasti varmistetaan rakennusvirheiden korjaamisesta aiheutuvien kustannusten kanavoituminen virheiden aiheuttajien maksettavaksi. On ilmoitettu, että tämäntyyppiset edellytykset ovat samalla edellytyksiä vakuutusmallin toteuttamiselle.

Tästä takaisinsaantiasiasta voidaan vielä todeta, että vakuutusjärjestelmää koskevaan lakiin halutaan ehdottomasti säännökset, joiden mukaan takaisinsaanti on pääsääntö ja vain poikkeustapauksessa korvaus jää vakuutuksen kannettavaksi. Tässä kohden oikeusministeriön suunnitelmat olennaisella tavalla eroavat nykyisin käytössä olevasta rakennusvirhevakuutuksesta, jossa takaisinsaanti on poikkeus ja vakuutuskorvaus pääsääntö. Välttämättömänä pidetään sitäkin, että takaisinsaantikäytäntöä voidaan seurata ja siihen voidaan myös vaikuttaa. Perusteluna tälle sanotaan, että kun järjestelmä on tarkoitettu nimenomaan ostajatahon suojaksi ja vakuutusjärjestelmän kustannukset viime kädessä koituvat ostajatahon maksettavaksi on tärkeää, että tälle taholle järjes-

tetään mahdollisuus omalta osaltaan valvoa järjestelmän toimintaa.

Asunnonostajan turvaaminen pakollisella rakennusvirhevakuutuksella on siis edellä olevan mukaisesti vain sitä, mitä se sananmukaisesti on: asunnonostajan turvaamista. Kun asian kehittäminen on vielä siinä vaiheessa, ettei lopullista varmuutta lain sisällöstä ole, jää nähtäväksi missä määrin lain laatijoiden tavoitteet on käytännössä mahdollista toteuttaa ja missä määrin näihin voidaan saada lievennyksiä.

Vakuutusalan kannalta voidaan tässä yhteydessä todeta, että ylen tinkiä mätön maksettujen vakuutuskorvausten takaisinperintävelvoite on vakuutuksesta yleensä puheenollen poikkeusjärjestely. Vakuutuksen luonteeseenhan kuuluu, että se kantaa riskin syntyvästä vahingosta. On myös otettava huomioon se, että takaisinsaantivaatimusten toteuttaminen ei tapahdu ilman kustannuksia.

Rakennusalan kannalta järjestely ei liene paras mahdollinen, sillä korvausvaatimusten käsittelyhän muodostuu tavallaan kaksinkertaiseksi. Ensin vakuutuksen perusteella selvitetään asiaa ja sitten vakuutusyhtiön periesä korvausta asunnon myyjältä, tämä selvittelee asiaa ellei jo ensimmäisessä vaiheessa ole saanut riittäviä tietoja asian ratkaisemiseksi. On ehkä pohdittava pakollisen vakuutuksen oheen lisäturvaa, joka sitten toisi vapaaehtoisesti otettuna asunnon myyjälle saman turvan kuin nykyinen rakennusvirhevakuutuskin.

Vapaaehtoisista tiedä ei siis ole saatu aikaan niin laajalti käyttöön otettua rakennusvirheiden korvausjärjestelmään, että valtiovallalta olisi pitänyt sitä riittävänä. Tämän vuoksi näyttää lähitulevaisuudessa tulevan pakollinen järjestelmä, johon saattaa sisältyä elementtejä, joista voidaan olla toistakin mieltä. Ehkä vuoden 1992 lopulla tiedämme asiasta enemmän.

VVOR Oy

Luotettava, uudistunut asuntorakennuttamisen ammattilainen —
omistajarakennuttajan kokemuksella hyvään hinta- ja laatusuhteeseen

VVO:n rakennuttamat kohteet —
VVO-tuote — ovat saaneet kunniaan
vuonna 1991

- asuntohallituksen laatusuurannassa
- Uuden Suomen Miljöö -kilpailun palkinnon
- voiton Herttoniemen Miljöö 2000 tuotekehityskilpailussa

VVO:n rakennuttamia vuokra- ja asuinoikeusasuntoja valmistui vuonna 1991 1.200 asuntoa. Vuonna 1992 valmistuu noin 1.500 asuntoa.

VVO

VVO Rakennuttaja Oy

Mannerheimintie 168/ PL 42, 00301 Helsinki. Puh. 90-436 311, telefax 90-436 31211.



LAATU EI PUHEILLA PARANE... ...VAAN TEOILLA.

HAKA-LAATU on syntynyt vuosien kokemuksesta ja kehitetty koko organisaation kattavaksi laatujärjestelmäksi — ulottuen työmaan teknisistä ohjeista johtamismenetelmiin. Laatu ja sen jatkuva kehittäminen on Haka-konsernin yritysfilosofian ydin ja käytännössä se on tapa työskennellä.

MUTTA KESKUSTELULLA RAKENNETAAN...

...avoin ja luottamuksellinen kanava asiakkaan ja hakeilaisen välille. HAKA-LAADUN olennainen osa on asiakkaan yksilöllinen palveleminen, hänen tarpeidensa ja toiveidensa täyttäminen.

Kysy lisää HAKA-LAADUSTA JA -PALVELUISTA: PKS-Haka, Haka-Rakentajat Oy, Insinöörirakentajat Oy, Maa- ja Vesirakennus Haka Oy, Asfaltti-Haka Oy ja Laatulementti Oy, A-Rakentajat Oy.

HAKA

PL 309, 00531 HELSINKI, PUHELIN (90) 770 51

Työpäällikkö Kimmo Kurki on yksi niistä ammattitaitoisista henkilöistä, jotka vastasivat laatutyömaan, As. Oy Keravan Naavapuiston toteutuksesta. Haka-konsernissa vallitaan vuosittain työmaa, jonka vaatimuksena on täydellinen asiakastyytyvyys, virheettömyys sekä aikataulussa ja kustannusarviossa pysyminen. Vallinta on vaikeaa, sillä kriteerit täyttävää työmaita on lukuisia.

Asunto-olojen kehittämisrahasto

Ylijohtaja Teuvo Ijäs
Asuntohallitus

1 Rahaston perustaminen ja historia

Ajatus asuntorahaston perustamisesta esiintyy asuntopolitiikan historiassa eri yhteyksissä ja vaiheissa. Rahastolla on saatettu tarkoittaa esittäjästä riippuen erilaisia asioita. Yhteistä rahaston perustamiseen tähtäävissä hankkeissa on kuitenkin aina ollut pyrkimys joustavoittaa ja tehostaa sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusta. Tiukan asuntopoliittisen keskustelun jälkeen tilanne oli vuonna 1988 kypsytynyt siihen pisteeseen, että hallituksen tulo- ja menoarvioehdotukseen vuodelle 1989 voitiin kirjata seuraava lausuma:

“Valtion asuntorahoitusjärjestelmää uudistetaan perustamalla asuntorahasto tai muu sitä vastaava järjestelmä 1.1.1990 lähtien tarkoituksena tehostaa sosiaalista asuntotuotantoa.”

Ympäristöministeriö asetti vuoden 1988 lopulla toimikunnan selvittämään asuntorahastoasiaa. Värikkään työskentelyn jälkeen varatoimitusjohtaja Pekka Alasen johtama toimikunta ehdotti keväällä 1989 asunto-olojen kehittämisrahaston perustamista. Lisäksi toimikunta päätyi ehdottamaan, että tehtäisiin selvä työnjako valtion ja rahoituslaitosten kesken asuntorahoittamisessa. Vuokratalojen ja eräiden erityisryhmien lainoitus ehdotettiin hoidettavaksi kokonaisuudessaan asuntorahaston kautta. Sen si-

jaan perinteisen omistusaravalainoituksen toimikunta olisi lopettanut ja muutanut sen rahoituslaitosten kautta tapahtuvaksi markkinaehtoiseksi lainoitukseksi. Tarvittava valtion tuki olisi annettu korkotuen muodossa. Tämä rahalaitosten ja asuntoviranomaisten kesken kompromissina syntynyt sopimus rikkoutuu myöhemmin eduskunnassa, jossa katsottiin, ettei omistusaravalainoituksesta tulisi kokonaisuudessaan lupua. Eduskunnassa lähinnä opposition kanta vuoden 1989 lopulla oli, ettei rahastoa tule lainkaan perustaa, jos omistusasuntojen rahoitus jätetään sen ulkopuolelle, että ellei aravaomistusasuntojen lainoitus myös tapahdu rahaston toimesta, ei koko rahastoa tule perustaa. Eduskunnassa hallitusryhmät ja oppositio pääsivät sopimukseen rahaston perustamisesta ja näin sen toimialaa voitiin jo perustamisvaiheessa laajentaa käsittämään koko keskeinen aravatuotanto. Asuntorahasto perustettiin vuoden 1990 alusta ja rahaston ensimmäinen johtokunta kokoontui 16.1.1990.

2 Rahaston luonne ja asema

Asuntorahasto toimii ympäristöministeriön alaisena. Se on valtion tulo- ja menoarvion ulkopuolla, mutta toimii kuitenkin valtion kesateleuran...

Rahastolla ei ole omaa henkilökuntaa eikä organisaatiota. Rahaston asioita hoitaa johtokunta. Lisäksi rahaston tehtävien hoidossa avustavat niin valtiokonttori kuin asuntohallitus. Rahastoa voitaisiin myös kuvata tiliksi, joka on valtiokonttorissa ja jonne kerätään eri lähteistä varoja edelleen asuntohallituksen ja kuntien aravalainoina myönnettäviksi. Rahaston perustamisen yhteydessä siirrettiin lain nojalla rahaston taseeseen myös ne lainasaamiset, jotka aiheutuvat aiemmin myönnettyistä aravalainoista. Näiden yhteismäärä on tällä hetkellä runsaat 32 miljardia markkaa.

Rahaston asioita hoitaa seitsemänjäseninen johtokunta, jonka valtioneuvosto nimeää kolmeksi kalenterivuodeksi kerrallaan. Johtokunnan merkittävin tehtävä on vastata rahaston maksuvalmiudesta sekä lainanottamisesta rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi. Lisäksi johtokunta antaa ympäristöministeriölle lausunnon asuntohallituksen ehdotuksesta tulo- ja menoarvioesitykseksi ja asuntolainojen käyttösuunnitelmaksi. Rahaston kirjanpidon hoitaa valtiokonttori. Rahaston lainanotosta päättää johtokunta. Kuitenkin käytännön lainanoton hoitavat valtiokonttori ja ne valtiovarainministeriön yksiköt, jotka muutoinkin huolehtivat valtion lainanotosta. Rahaston lainanotto tapahtuu siis samoja menettelyjä ja kanavia noudattaen kuin valtion muukin lainanotto esim. budjettimenojen kattamiseksi.

3 Mistä rahasto saa varansa?

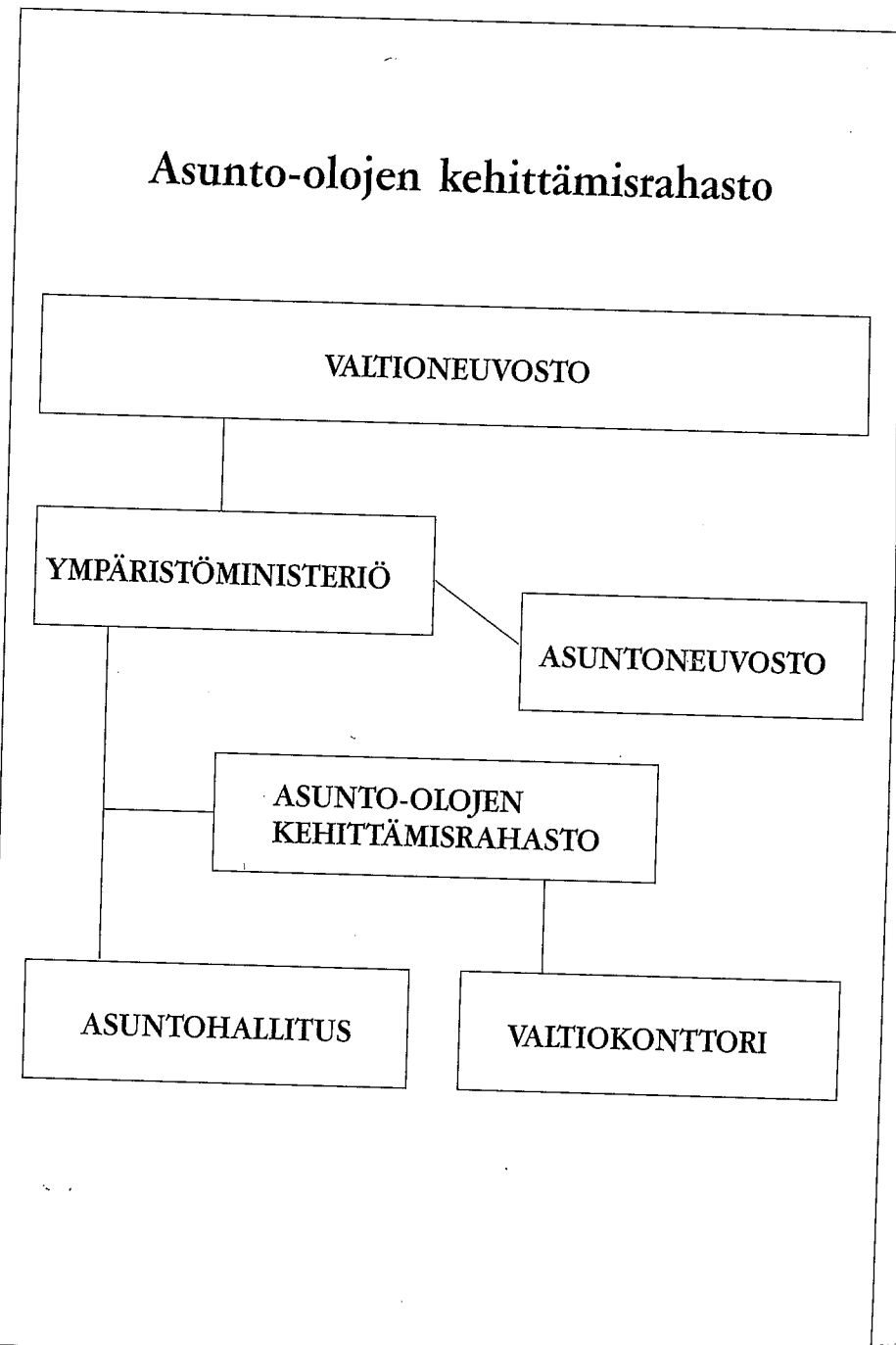
Lainojen maksatukseen tarvittavat varat saadaan rahastoon budjettisiirtoina, vanhojen asuntolainojen lyhennyksinä ja korkoina sekä rahaston ottamilla lainoilla. Rahaston lainanottovalmius on osoitettu valtion tulo- ja menoarviossa. Aluksi asuntorahastolla oli oikeus ottaa

vain lyhytaikaista lainaa rahaston maksuvalmiuden turvaamiseksi. Syyskuun alusta 1990 lähtien asuntorahastolla on ollut mahdollisuus ottaa myös pitkäaikaista lainaa. Tähän rahasto sai valtuudet rahastolain muutoksella. Muutos katsottiin tarpeelliseksi, kun taloudellisen tilanteen muuttuessa paine aravarakentamiseen lisääntyi ja hyväksytyt hankkeet lähtivät aiempaa nopeammin liikkeelle ja kovan rahan asuntotuotannon jyrkästi supistuessa.

Pitkäaikaisen lainanottovaltuuden saaminen rahastolle oli sen toiminnan kehittämisen kannalta ratkaiseva toimenpide. Sen avulla on mahdollistettu aravatuotannon jatkuminen nykyisessä laajuudessaan sekä aravalainajärjestelmien kehittäminen. Asuntorahaston toimintavaltuuksia laajennettiin oikeaan aikaan tasoittamaan rahoitusmarkkinoiden vapautumisen aiheuttamia kielteisiä vaikutuksia asuntorahoitukseen. Asuntorahaston lainojen turvin on voitu varmistaa muun muassa aravavuokratalojen rahoitus tilanteessa, jossa ns. primäärilainojen saaminen säännellyllä korolla olisi ollut erittäin epätodennäköistä.

Pitkäaikaisen lainanottovaltuuden ja obligaatioiden liikkeellelaskemismahdollisuuden avulla asuntorahasto voi merkittävästi myös vaikuttaa siihen, että Suomeen syntyisivät ns. pitkän rahan markkinat. Yleisesti on katsottu, että toimivat pitkän rahan markkinat, joihin liittyisi myös jälkimarkkinat, ovat erittäin tarpeelliset suomalaisen asuntorahoitusjärjestelmän kehittämisen kannalta. Asuntorahaston obligaatioiden laske-misvolyymi on tällä hetkellä sellainen, että sillä on merkitystä pitkän rahan markkinoiden syntymiselle. Asiasta käydään parast'aikaa neuvotteluja ja järjestelmään pyritään valtiovallan, asuntorahaston ja rahoituslaitosten yhteisin ponnistuksin.

Edellä on todettu, että asuntorahasto



saa varansa pääasiassa kolmesta lähteestä eli budjettisiirtona, palautuvina korkoina ja lyhennyksinä odotusten mukaisesti sekä obligaatiolainoina asuntomarkkinoilta. Vuoden 1991 syksyllä obligatioita laskettiin ensimmäistä kertaa myös suuren yleisön merkittäviksi. Koko merkittäväksi laskettu erä ei mennyt kaupaksi eikä näistä obligaatioista saatu ensimmäisellä yrittämällä yhtä hyviä kokemuksia kuin institutionaalisten sijoittajien merkittäviksi lasketuista obligatioista. Vuonna 1990 rahaston tarvitsema pitkäaikainen lainanotto hoidettiin asunto-obligaatiolainoituksena. Obligaatiot olivat verollisia ja niiden tuotto oli keskimäärin 13,6 %. Nimelliskorko oli 12,5 %. Vuonna 1991 rahastolle on lainoja otettu runsaat 3,3 miljardia markkaa. Rahan hinta on tältä osin ollut noin 3 prosenttiyksikköä alhaisempi kuin vuonna 1990. Oheisessa taulukossa näkyy asuntorahaston varojen määrä ja lähteet vuosina 1991 ja 1992.

4 Rahastosta myönnettävät lainat

Rahastosta maksetaan asuntohallituksen ja kuntien myöntämät asuntolainat vuokra- sekä omistusasuntojen rakentamista ja perusparantamista varten sekä asumisoi-keusasunto- ja vuokra-asuntojen omak- silunastamislainat. Lisäksi rahastosta rahoitetaan asuntojen hankinta asunnottomille, pakolaisille ja mustalaisille. Lainat siis myöntää joko asuntohallitus tai kunta asuntorahaston tililtä. Vuonna 1991 myönnetään asuntorahaston varoista aravalainoja kaikkiaan runsaat 8 miljardia markkaa. Tulo- ja menoarvioesityksen mukaan myöntämisvaltuus ensi vuonna on noin 100 miljoonaa markkaa suurempi. Asuntolainoja rahastosta maksetaan 8 085 miljoonaa markkaa vuonna 1991.

Tulo- ja menoarvioesityksen mukaan vuonna 1992 vastaava summa on 9 250 miljoonaa markkaa.

5 Rahaston kehittämistarpeet

Rahaston kehittämiseksi ja sen toimintaedellytysten parantamiseksi on esitetty hyvinkin kunnianhimoisia suunnitelmia. On katsottu, että asuntorahastosta pitäisi muodostua asuntopankki, joka hoitaisi suuressa määrin myös ns. kovan rahan asuntojen lainoitusta aravalainoituksen ohella. On esitetty, että asplainat pitäisi jatkossa siirtää pankkien harteilta rahastosta maksettaviksi. Näitten suunnitelmien toteutuminen ei kuitenkaan voine olla mahdollista aivan lähitulevaisuudessa. Konkreettisempia ovat ne suunnitelmat, jotka lähtevät asuntorahaston toimintaedellytysten parantamisesta joustavuuden, väljyyden ja pitkäjänteisyyden lisääntymiseksi.

Tavoitteista ehkä ensimmäisenä on rahaston toimintamahdollisuuksien turvaaminen kerrallaan kolmeksi — neljäksi vuodeksi ja liiasta kalenterivuosi-donnaisuudesta pääseminen. Lisäksi olisi toivottavaa, että asuntorahastolla olisi mahdollisuus ottaa myös ulkomaista lainaa. Pitemmällä aikavälillä saattaisi olla tarpeellista kehittää asuntorahastoa budjetin ulkopuolisena rahastona niin, ettei se kuuluisi lainkaan valtion kassatalouden piiriin. Näin voitaisiin päästä eroon tällä hetkellä rahaston toimintaa olennaisesti rajoittavasta tekijästä eli siitä, että rahaston lainanotto lisää valtion lainanottoa. Näin se lisää valtion velkaantumistasetta, joka on tänä päivänä vakava kansantaloudellinen ongelma. Rahaston kehittämiseen tullee olennaisesti vaikuttamaan myös se, millaisiin ratkaisuihin asuntohallinnon kehittämässä osana valtionhallinnon kehittämistä päädytään. Näyttää kuitenkin siltä, että asuntorahasto pitkien ponnistusten tuloksena aikaansaautuna, säilyttää tulevaisuudessa hyvin elinvoimaisuutensa.

ASUNTORAHASTON VARAT 1991 JA 1992, milj.mrk

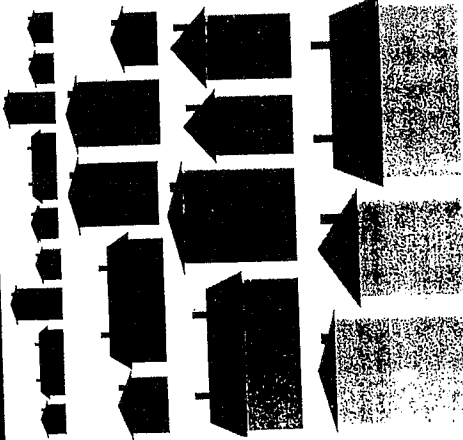
	1991	1992
myöntämisvaltuus	8 035	8 150
asuntolainojen maksatus	8 085	9 250

Rahastosta suoritettavat maksut (asuntolainojen maksatus, toimintaa varten otettujen lainojen lainanhoitokulut) katetaan seuraavasti:

	1991	1992
- siirto rahastoon	2 740	2 550
- rahastolle otettavat lainat	3 315	4 500
- lainojen korot, takaisinmaksut ja vuosimaksut	2 300	2 785
- luovutuskorvauserotukset, takaisinmaksut, yms.	15	15
YHTEENSÄ	8 370	9 850

Huom. Vuoden 1991 luvuissa mukana TMA sekä I ja II LMA. Vuoden 1992 luvut TMAE:n mukaiset.

Tällaista on jo odotettuakin:



VALTION ASUNTO-OBLIGAATIO,

sen kaikki merkintäehdot vetävät kotiinpäin!

Ensimmäistä kertaa Suomessa Asunto-olojen kehittämisrahasto laskee liikkeeseen yksityisille säästäjille tarkoitettuja Asunto-obligaatioita.

Valtion Asunto-obligaatio on bullet-tyyppinen laina, joka maksetaan takaisin kokonaisuudessaan 5 vuoden kuluessa liikkeeseenlaskusta. Verollinen 10,80 % korko pysyy koko laina-ajan samana. Merkintä alkaa 16.9.1991 ja nimellisarvot ovat 5.000, 10.000 ja 50.000 mk. Korot maksetaan vuosittain liikkeeseenlaskupäivänä.

Merkittävä arvopaperi heti alusta alkaen!

Valtion Asunto-obligaatioilla saadut rahat kerätään asuntorahastoon, josta niitä käytetään tärkeään yleishyödylliseen toimintaan kuten

- vanhojen asuntojen perustorjaukseen ja saneeraukseen
 - ARVA-lainoihin
 - asuntorakentamisen tukemiseen.
- Ostamalla Valtion Asunto-obligaatioita saat säästölläsi varmaa tuottoa ja olet samalla mukana toiminnassa, josta on etua koko maalle - myös tulevaisuutta silmällä pitäen.

Valtion Asunto-obligaatioiden myynti:

- PSP:n konttori ja postitoimipaikat
- OKO ja osuuspankit
- SYP:n konttorit
- KOP:n arvopaperiasioita hoitavat konttorit sekä SKOP ja säästöpankit.



VALTIOKONTTORI

PL 14, 00531 Helsinki, Sörmlänten rantatie 13, (09) 772-51

korko 10,80%

Litt. A 5 000 000,-

00000

Valtion Asuntorahaston vuoden 1990. I asunto-obligaatiolaina Statens Bostadsfonds 1990 års I bostadsobligationslån

Asunto-olojen kehittämisrahasto maksaa tästä obligaatiosta kääntöpuolella mainittujen lainaehtojen mukaisesti korkoa ja kuoletusta obligaation maksulippuja vastaan. Maksulippujen pääoma-arvo obligaatiota annettaessa on yhteensä

Fonden för utvecklande av bostadsförhållandena betalar för denna obligation i enlighet med lånevillkoren på omstående sida ränta och amortering emot de till obligationen hörande kupongerna. Kupongernas kapitalvärde vid obligationens utgivande är sammanlagt

viisimiljoonaa markkaa

femmiljoner mark

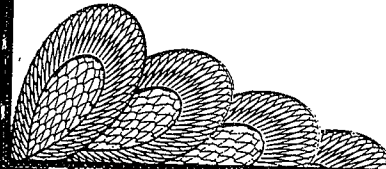
(5 000 000)

Helsingissä 15 päivänä syyskuuta 1990

Helsingfors den 15 september 1990

Asunto-olojen kehittämisrahasto
Fonden för utvecklande av bostadsförhållandena

Olavi Sujujärvi Matti Sujujärvi



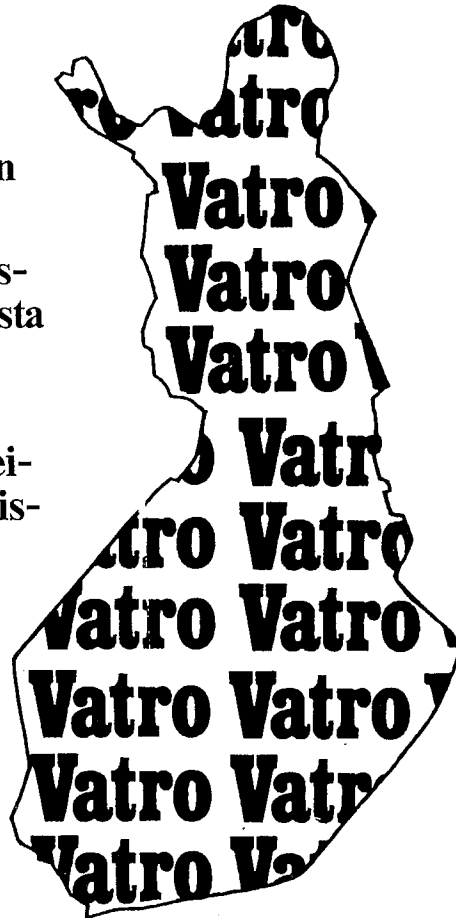
Vatro-tuotantoa

Hangosta Utsjoelle - Uusikaarlepyystä Lieksaan

Johtava vuokra-asuntojen tuottaja koko maassa.

Ammattitaidolla aravauus-tuotantoa, vapaarahoitteista tuotantoa ja perusparannustuotantoa.

Asuntoja kunnille, elinkeinoelämälle ja omaan omistukseen.



Vuokra-asuntojen tuotanto ja rahoitus Oy

Kaupintie 18 00440 HELSINKI P. 90-503 341

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 20.000 vuokra-asuntoa Hangosta Utsjoelle.

Tuotteet

- kiinteistöosakeyhtiömuotoiset 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. Peruslähdekoh-tien maan, rahan ja tekijöiden hankkiminen ja yhdistäminen on kovan työn takana siihen asti, että asukas on avaimet kädessä valmis muuttamaan asuntoon. Lopputuloksen varmistaa raken-nuttajan ammattitaito.

Asuntotoimen uudistuksia

Arkkitehti
Aila Korpivaara-Hagman
ympäristöministeriö

Onko kaikki se kiellettyä, mikä ei ole sallittua. Vai onko kaikki sallittua, mikä ei erikseen ole kiellettyä. Onko kaikki ei-sallittu kiellettävä. Onko säädösten tarkoitus kieltää ja rajoittaa. Estetäänkö säädöksillä virheratkaisuja vai ohjataanko hyvään lopputulokseen. Pitääkö säädösten laatimisessa osata varautua kaikkiin mahdollisiin virheisiin ja ei-sallittuihin seikkoihin. Onko tehtävä loputon. Vastaus paljastaa säädösten tarkoituksen.

Lukuisat säädökset ohjaavat

Kaikissa Euroopan maissa yhteiskunta sääntelee ja valvoo rakentamista. Koska rakentamisen vaikutukset ihmisten hyvinvointiin, ympäristöön, energian käyttöön ja koko kansantalouteen ovat merkittävät, on sääntely hyväksyttävää. Tavoitteena on varmistua rakennusten turvallisuudesta ja terveellisyydestä. Tärkein rakentamisen laatua ohjaava säännöstö on rakennuslaki ja sen alaiset kaavamääräykset, kunnalliset rakennusjärjestykset ja Suomen rakentamismääräyskokoelman määräykset ja ohjeet. Muita ovat mm. väestönsuojelulaki ja -asetus, terveydenhoitoasetus, tuotekauppalaki, kuluttajan-suojalainsäädäntö ja kilpailulainsäädäntö. Asuntorakentamista säädellään lisäksi asuntotuotantolaila ja -asetuksella, asuntokauppalaila, asunto-osakeyhtiölaila,

laila asuntojen peruskorjauksesta, arava-rakennuttamisohjeilla ja asuntohallituksen suunnitteluohjeilla.

Hoitavia tahoja on useita

Asunto- ja asuntorakentamisasioita hoitavia tahoja on valtionhallinnossa useita. Eduskunta säätää asuntorakentamista koskevia lakeja ja päättää valtion tuesta asumiseen ja asuntorakentamiseen. Ympäristöministeriö vastaa asunto-olojen kehittämistä sekä kaavoitus- ja rakennustoimen ylimmästä johdosta valtionhallinnossa. Valtiovarainministeriö yhteensovittaa asuntobudjetin valtion muihin budjetteihin. Asuntohallitus toimii valtion lainoittaman asuntotuotannon rahoittajana. Kauppa- ja teollisuusministeriö, sisäasiainministeriö, sosiaali- ja terveystieteiden ministeriö, maatilahallitus, verohallitus, kilpailuvirasto, sähkötarkastuslaitos ja kuluttajansuojaviranomainen ohjaavat toiminnallaan asuntorakentamista.

Asuntotoimita hoitavia ja ohjaita tahoja on siis useita. Rakennuslain viimeisimmän uudistuksen mukaan Suomen rakentamismääräyskokoelmaan voidaan ottaa myös muiden kuin ympäristöministeriön antamia määräyksiä ja ohjeita rakentamisesta. Lain sallima muutos tulee selkiinnyttämään säädösviidakkoa ja sen soveltamista.

Lukuisia työryhmiä ja toimikuntia

Useat työryhmät ja toimikunnat ovat 1980-luvulla selvittäneet asuntotoimeen liittyvää hallintoa ja säädöstyötä. On selvitetty norminantoa, aravaohjeistoa, joukko-velkakirjalakia, asunto-obligaatioita, asuntorahoitusta, asuntorakennuttamista ja rakennustoiminnan kilpailurajoituksia.

Ympäristöministeriössä keväällä 1990 käynnistyneessä AROK-projektissa laaditaan vuoden 1992 alussa ehdotukset asuntorakentamisen ohjausjärjestelmien kehittämiseksi ympäristöministeriön hallinnonalalla. Asuntorakentamista ohjaava säädöstö ajantasaistetaan, tarpeeton viranomaisohjailu ja päällekkäisyydet poistetaan sekä rakennuslainsäädännön ja aravalainsäädännön alaiset ohjausjärjestelmät harmonisoidaan. Samalla pyritään selkeyttämään asuntorakentamista koskevia yhteiskunnallisia tavoitteita.

Vuoden 1992 alussa selvittää hallitusohjelman mukaisesti myös selvitysmies asunto- ja rakentamisasioiden hallinnon kokoamista ja työnjaon selkeyttämistä.

Muutoksia tarvitaan

Lukuisissa selvityksissä on kartoitettu asuntotoimen ongelmatiikkaa. On esitetty konkreettisia ratkaisuja. On julkaistu useita väitöskirjoja ja muita tutkimuksia. Tietoa on. Yhteistä näkemystäkin on. Kokonaisuudistus on odotettu; ensin odotettiin vaaleja, sitten hallitusta ja sen ohjelmaa sekä ministeriä, sen jälkeen selvitysmiestä, nyt selvitysmiehen esitystä. Puuttuu päätöksiä ja rohkeutta toteuttaa rakenteellisia muutoksia pienten parantelujen sijaan.

Yhteensovittamisen ja toteuttamisen aika on nyt. Euroopan yhdentymisen ja muut suuret yhteiskunnalliset mullistukset ovat muuttaneet ajatteluamme ja suhtautumistamme julkiseen ohjaukseen. Kilpailun rajoitteita poistetaan ja kestävä kehityksen periaatteita selkeytetään.

Säädösten tarkoituksena on ollut luoda hyvinvointia ja huolehtia yhteisestä hyvästä, turvata yhteinen etu. Arava on vuosikymmenien aikana luonut hyvinvointia ja nostonut asumistasoa. Sääntely on kuitenkin vähitellen moninkertaistunut ja monimutkaistunut — ja muuttunut osin itsetarkoitukseksi. Viranomaiset ovat valvoneet kansalaisten puolesta yleisen hyvän toteutumista. Ruotsi-Suomen valtakaudelta asti on virkamisvalta vahvistanut jatkuvasti ohjausotettaan. Ollaan tilanteessa, jossa julkinen valta ohjaa toista julkista valtaa yleisen epäluottamuksen ilmapiirissä.

Suomalainen hallintoalamaikäytännön on aika muuttua. Nöyristä alamaisista on tullut oikeuksiaan ja etujaan ajavia valistuneita kansalaisia. Sivistys- ja koulutustaso on korkea, osaamista on, vastuuntuntoa ja yrittämistä riittää. Tämä todellisuus pakottaa viranomaiset pohtimaan holhoajan ja valvojan rooliaan.

Jopa maatalouspolitiikassa pyritään minimoimaan sääntelyä. Uuden asuntorakentamisen ohjausjärjestelmän tuleekin perustua sääntelyn niukkuuteen.

Asuntorahoitus

Aravajärjestelmä on edistänyt asuntotuotantoa ja parantanut asunto-oloja uustuotannon avulla. Kuitenkin maahamme syntynyt kohtuuhintainen asuntokanta on määrältään vaatimaton. Vuokra-asuntotarvettakaan ei ole voitu tyydyttää yhteisillä verorahoilla.

Asuntorahoitusjärjestelmästä riippuu koko asumisen ja rakentamisen taso. Korkeat korot ja rahoituksellinen epävarmuus johtavat ahtaaseen ja epätarkoituksenmukaiseen asumiseen sekä rakentamisen laatu- ja kustannustason minimoimiseen. Voimavarojen kohdistaminen vuosittain 20000 asunnon asuntopolitiikkaan ja 180000 asuntoa vaihtavan ruokakunnan iättäminen oman onnensa...

jaan ei enää ole tasapuolista hyvinvointipolitiikkaa.

Asuntojen rahoitusjärjestelmään on saatava kokonaisuudistus muiden Euroopan maiden mukaisesti. Halpakorkoiset pitkäaikaiset asuntolainat kaikille on se malli, johon lukuisissa selvityksissä on päädytty. Siihen päädytään myös AROK-projektissa.

Rakentamisen laatua ohjaavat säädökset

Vaikka suunnittelua ja rakentamisen laatua ei ohjata pelkästään lainsäädännöllä, on lainsäädäntö kuitenkin avainasemassa muutettaessa käytäntöjä.

Rakennuslakiin ja -asetukseen sekä rakentamismääräyskokoelmaan kehitetään kaikkea asuntorakentamista koskevat rahoitus-, rakennus- tai hallintatavasta riippumattomat säädökset. Rakennusten turvallisuudella, terveyskyvyllä ja kansantaloudellisuudella on yhteiskunnallista merkitystä, jota julkisesti tulee ohjata. Sen sijaan asumistottumuksiin liittyvät varuste- ja mitoitusohjeet karsitaan. Rakennuslailla ja -asetuksella määritellään yleiset periaatteet, rakentamismääräyksillä yksityiskohdat; niukkoina minimiohjeina.

Määräykset ja ohjeet erotetaan selkeästi toisistaan, myös soveltamisen osalta. Säädöstyössä otetaan huomioon muut ohjauskeinot, rakennuttajan ohjeet, kuntien rakennusjärjestykset, kaavamääräykset ja rakennustapaohjeet, jotka myös ohjaavat rakentamisen lopputulosta. Valinnaisuutta ja vaihtoehtoisuutta sekä yksityisen ihmisen itsenäistä päätösvaltaa tuetaan säädöksillä ja niiden vähentämisellä. Suomalainen asunto-osakeyhtiöjärjestelmä on asukkaiden keskeinen vaikutuskannava asuntojen laadun ylläpitämisessä ja säilyttämisessä.

Uudistuksia tehtäessä on syytä tunnistaa säädösten väljentämiseen liittyvät vaarat. Kun joltakin tasolta ohjailua on hollennetty, tyhjiön on täyttänyt joukko vie-

lä ehdottomampia tai tulkinnallisempia ohjeita ja määräyksiä. Tällaisia mahdollisuuksia on sisällytynyt kuntien maankäytön suunnittelun ohjausjärjestelmiin, kaavoitukseen, tontin luovutusehtoihin ja kuntien rakennusjärjestyksiin. Markkinavoimiin ja ammatilliseen osaamiseen rakentamisen prosesseissa joudutaan kuitenkin vähitellen entistä enemmän luottamaan. Ylenpalttiseen holhoamiseen ei ole varaa.

Asuntotoimen hallinto ja työnjako

Asuntoasioita hoitavia tahoja on useita; hallinnoidaan, suunnitellaan, valvotaan ja seurataan. Julkishallinnon tulosjohtaminen tulee edellyttämään vastuun- ja työnjaon selkeyttämistä. Kaikkien ei ole järkevää tehdä samoja töitä.

Jos asuntorahoitukseen ja rakentamisen laatua ohjaaviin säädöksiin tehdään edellä esitettyjä muutoksia, kevenee hallinto ja siihen liittyvä byrokratia. AROK-projekti tulee esittämään ehdotuksensa asetukseen ympäristöministeriöstä sekä lakiin ja asetukseen asuntohallituksesta. Työnjaon kannalta on oleellista puuttua myös eri osapuolten vastuunjakoon eli kunnan, asuntohallituksen ja rakennuttajan välisiin tehtäviin. Tässä asiakokonaisuudessa AROK ja selvitysmies tekevät yhteistyötä.

Asuntotoimen hallinnon selvittämisen nimissä selvitysmies ratkaisee omassa ehdotuksessaan asuntotoimen peruskysymykset, koska hallinto on itse toiminnan palvelija ja organisaatio toiminnan puite.

AROK-projekti tulee esittämään ja julkistamaan ehdotuksensa yksityiskohtaisina säädösmuutosehdotuksina. Lailla, asetuksilla ja muilla säädöksillä luodaan edellytyksiä hyvän ympäristön syntymiselle. Ne eivät yksin kuitenkaan riitä varmistamaan hyvää lopputulosta — rakentamista ja hallintoa — tai estämään huonoa. Aina tarvitaan ennenkaikkea luotettavaa osaamista ja osaamiseen luottamista.

Bostadspolitiken i Finland år 1990

Forskare Kari Andersson
Direktör Ulla Saarenheimo

Allmänt

År 1990 genomfördes i Finland många viktiga bostadspolitiska reformer. Vid den statsbelånade bostadsproduktionen övergick man till ett nytt s.k. **enhetslånesystem**, där statens låneandel är större än tidigare.

Med hänsyn till **statens bostadsfinansiering** var **statens bostadsfond** (fonden för utvecklandet av bostadsförhållandena), som inlett sin verksamhet i början av år 1990, en betydelsefull reform. Fonden ansvarar för finansiering av nybyggnad, ombyggnad samt anskaffning av bostäder.

Inom statens bostadslångivning tog man under år 1990 i bruk en ny upplåtelseform för bostäder, den s.k. **bostadsrätten**. Med tanke på upplåtelseformen och den boendes egen ekonomiska insats kan det nya systemet inordnas mellan ägarbostäder och hyresbostäder. Lagen om bostadsrättsbostäder godkändes i riksdagen i början av augusti 1990. Lånebeslut om de första bostadsrättsbostäderna fattades på bostadsstyrelsen i september 1990.

Trots de bostadspolitiska reformerna har bostadssituationen i Finland inte i nämnvärd grad blivit bättre under år 1990. Det finländska systemet, som domineras av ägarbostäder, drabbades under år 1990 av den värsta finansierings-

och priskrisen på årtionden. När penningmarknaden blev fri år 1987 ledde det till en ökning av utbudet och efterfrågan på bostäder samt till en ökning av bostädernas prisnivå. När räntnivån sedan småningom höjdes, var handeln med fritt finansierade bostäder nere i en vågdal under år 1990. Det nuvarande krisläget inom bostadsfinansieringen i landet återspeglas av bl.a. följande omständigheter:

- den fritt finansierade bostadsproduktionen har nästan avstannat
- nya osålda (fritt finansierade) bostäder uppgår idag till ca 15 000
- för köp eller byte av ägarbostad kan finansiering inte ordnas på sådana villkor som hushållen har råd till
- fortfarande finns akut behov av fler och större bostäder.

Det nya lånesystemet

Statens bostadslångivningssystem genomgår för tillfället stora förändringar. Vid den statsbelånade bostadsproduktionen har man redan delvis gått över till ett nytt kapitaliserande s.k. **enhetslånesystem**. Sedan början av 1990 togs i bruk vid långivningen av nya hyreshus ett nytt system, där statens andel av långivningen höjdes till maximum 95 % av godkända byggkostnader. De tidigare

s.k. primärlånen ersattes med en större statlig insats enligt det nya lånesystemet.

Fr.o.m. början av år 1991 övergick man även vid långivningen av ägarbostäder till det nya lånesystemet. Enligt detta får alla köpare, som är berättigade till statens lån och som köper en ny bostad, lika mycket dvs. 80 % av bostadens anskaffningsvärde. Endast förmögenheten kan minska lånebeloppet. Även återbetalningen av lånet ändras. I stället för den tidigare fasta ränte- och amorteringstabellen används en årsavgift, som i början utgör en viss procent av lånebeloppet. Årsbetalningens årliga stegring och räntenivån är bundna vid den allmänna kostnadsutvecklingen. Under de första åren fogas den räntedelen som överstiger årsavgiften till lånekapitalet. Enhetslånets lånetid bestäms enligt lånets storlek, räntans och årsavgiftens storlek.

Även vid långivningen för ombyggnad av hyreshus har man sedan början av år 1991 övergått till det nya lånesystemet. I fråga om ombyggnad av ägarbostäder är reformarbetet av lagen i gång och avsikten är att foga även dem till det nya enhetslånesystemet eventuellt från början av år 1993. Det är också meningen att gamla lån, som beviljats av staten skall överföras till det nya systemet. Redan nu har de hyreshus som tidigare fått aravalån möjlighet att på ansökan komma med i det nya lånesystemet.

Övergången till statens enhetslån har i praktiken inneburit att statens anslag för bostadslån ökar med ca 50 %. Grundandet av bostadsfonden har dock gjort det möjligt att öka den statliga finansieringen av byggprojekt. Utan denna reform skulle den rådande höga räntenivån ha förhindrat byggandet av hyresbostäder med statens lån i sin nuvarande omfattning. Regering och riksdag bestämmer i samband med behandlingen av budgeten omfattningen av statens bostadslångivning.

Boendedemokrati

De boendes deltagande i bostädernas och fastighetens förvaltning i statsbelånade hyreshus blev möjligt sedan början av mars i år, då lagen om samförvaltning trädde i kraft. Till lagen hör för tillfället ca hälften av alla hyreshus. Boende i hyreshus använder sin beslutanderätt vid boendemötet. Ägaren sammankallar det första boendemötet. Mötet som anordnas minst en gång om året kan välja en boendekommitté eller en förtroende- man som sköter gemensamma frågor. Boende kan utse sina representanter till hyreshusets styrelse eller till ett motsvarande organ.

Frågor som boende och fastighetsägare bereder tillsammans är hyror och budget, reparationer och finansieringen av dem samt underhåll och service. De boende kan även vara med och besluta om ordningsreglerna för huset och om andra ting som hör ihop med det dagliga boendet och trivseln. Vi har således fått ett lagstadgat boendedemokratisystem även till hyreshusen. I bostadsaktiebolagshus, såväl i fritt finansierade som även i statsbelånade, har boendedemokratin fungerat via medlemmarna i husbolagens styrelser och via bolagsstämmorna.

Situation på bostadsmarknaden

År 1988 uppgick bostadsbeståndet i Finland sammanlagt till 2 112 000 bostäder, vilket innebär 426 bostäder per 1 000 boende. Av alla bostäder uppgick andelen ägarbostäder till ca 1 430 000 (68 %) och hyresbostäderna till 495 000 (24 %). Bostäder med annan upplåtelseform eller okänd sådan och som inte används varaktigt som bostad uppgick till ca 187 000 (8 %). År 1988 uppgick antalet statsbelånade hyresbostäder till ca 280 000

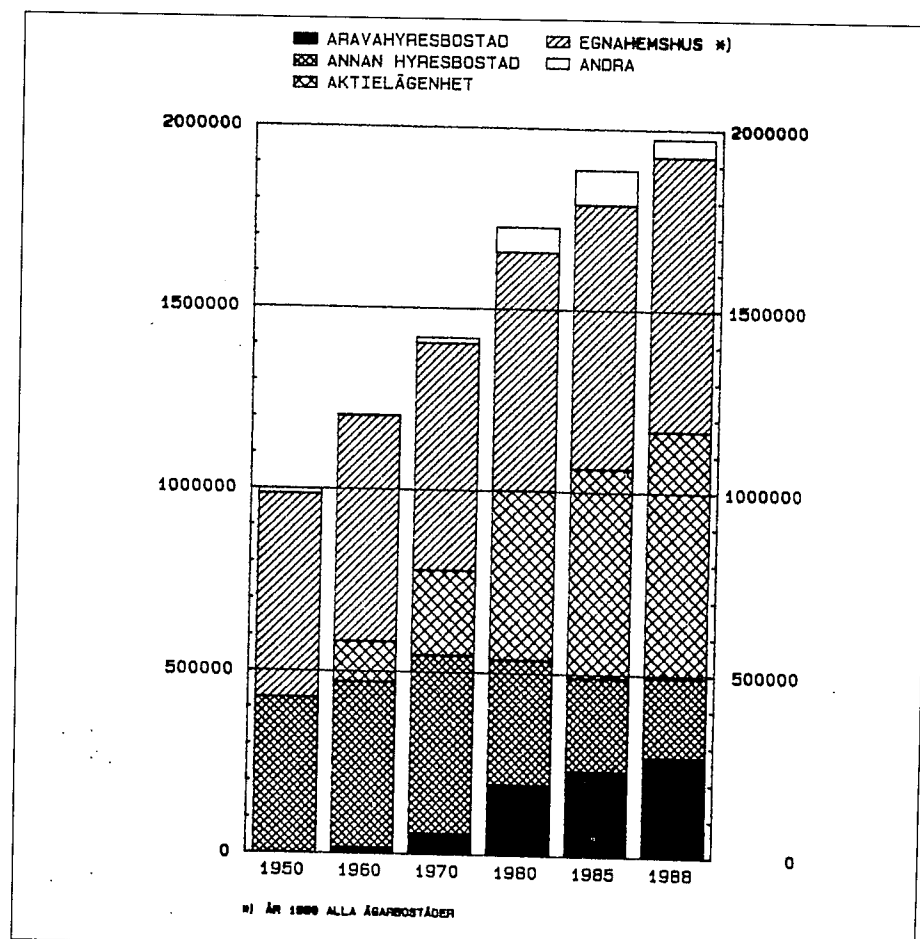
(ca 57 %). Den återstående delen av hyresbostäderna var i huvudsak privatägda eller ägdes av försäkringsbolag och företag.

Under åren 1980-1988 avlägsnades från bostadsmarknaden minst 95 000 fritt finansierade hyresbostäder. Efter som det under motsvarande tid producerades sammanlagt 72 000 nya aravahyresbostäder och dessutom med statens räntestödslån ca 5 000 nya hyresbostäder, har den relativa andelen av hyresbostä-

der minskat fortsättningsvis.

Minskningen av fritt finansierade hyresbostäder (närmast tjänstebostäder) har dock stannat av efter år 1988. Den senaste tidens fenomen t.ex. i huvudstadsregionen har varit ökningen av bostäder vilka bjudes ut som tjänstebostäder. En ändring av hyreslagen samt osålda ägarbostäder, av vilka man önskar få inkomst, har också gett upphov till ett ökat intresse för uthyrning av bostäder.

Figur 1: Bebodda lägenheter enligt upplåtelseform åren 1950-1988



Skillnaderna i boendenivån i olika delar av landet har minskat. Trångast bor man fortfarande i östra och i norra Finland, men på dessa områden har trångboddheten minskat snabbast under de senaste åren. Boenderymligheten har å andra sidan varit långsammast i huvudstadsregionen, där det dyra boendet framför allt har hindrat hushållen från att komma åt en bostad som motsvarar familjens storlek. Om man studerar närmare boenderymligheten med hänsyn till hushållens personantal, är boendestandarden sämst förutom i Helsingfors även i andra växande städer.

Bostadsbehov och efterfrågan på bostäder

Internationella jämförelser visar att vi i Finland fortfarande bor relativt trångt. Den nuvarande finländska boenderymligheten dvs. 31,5 m² och 1,5 rum/boende (1,2 rum/boende om köket inte räknas som rum) uppnåddes i de övriga nordiska länderna redan för 20 år sedan.

Efterfrågan på aravabostäder är stor i synnerhet bland hushåll med små inkomster och som bor bristfälligt samt unga människor som skaffar sin första bostad. Dessutom ökas efterfrågan bl.a. av social- och hälsovårdens principer, enligt vilka äldre och handikappade skall kunna bo i normala bostäder i stället för anstalt. Vidare finns även ca 16 000 personer som totalt saknar egen bostad. Även flyktingarna kommer under de närmaste åren att öka bostadsbehovet.

Ägarbostäder

Den stora andelen av egen finansiering och de korta lånetiderna har föranlett det för Finland typiska sättet att förbättra

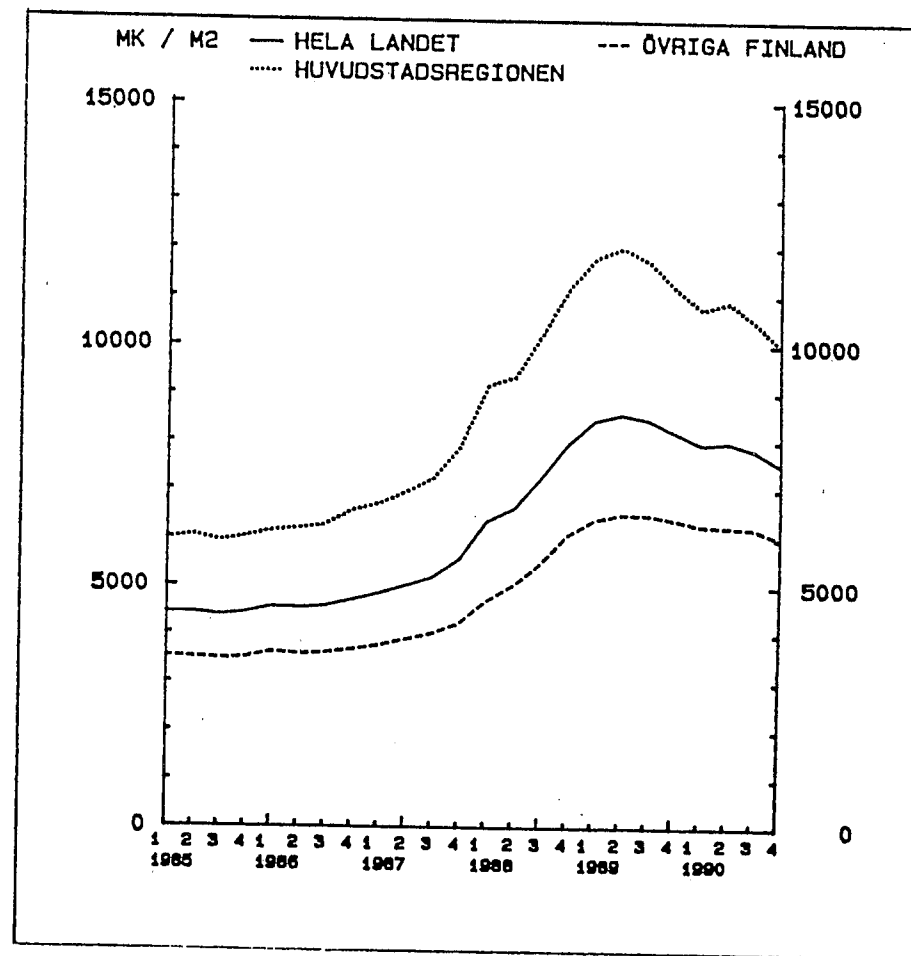
sin boendenivå; man flyttar stegvis från en liten ägarbostad till en större. Under tidigare år gjorde inflationen det dock lättare att sköta lånen. I den nuvarande situationen där man inte nödvändigt behöver några besparingar men däremot är räntan hög, blir skuldbördan ofta övermäktig.

För tillfället kan finansieringen av ägarbostad inte ordnas på sådana villkor, att den ligger inom möjligheternas gränser för löntagare även med relativt god inkomst. Å andra sidan råder det osäkerhet om hur priset på krediter kommer att utvecklas.

Bostadspriserna har under de senaste åren varierat rätt mycket i Finland. Vid tiden för den våldsammaste prisökningen från slutet av år 1986 till slutet av år 1989 steg priserna t.ex. i huvudstadsregionen med 76 %. Även i andra tillväxtcentra var prisökningen lika stor. Utvecklingen av bostadspriserna i Helsingfors har styrt prisutvecklingen i det övriga landet. Prisökningen har ett starkt samband med den upplättade finansieringsmarknaden.

Priserna på gamla ägarbostäder steg kraftigt ännu under den första hälften av år 1989. Härefter började efterfrågan på bostäder minska till följd av de starkt ökade låneräntorna och bostadspriserna började gå ned. I hela landet sjönk priserna på bostäder i gamla flervåningshus med 6 % år 1990. Prissänkningen i huvudstadsregionen var ca 10 %. I slutet av år 1990 var det skuldfria priset för en bostad i ett gammalt flervåningshus i huvudstadsregionen för första gången sedan år 1988 under 10 000 mk/m² (9 980 mk/m²). Bostadspriserna är dock fortfarande på en hög nivå. Skillnaden mellan de genomsnittliga priserna för gamla bostäder i huvudstadsregionen och det övriga landet var i slutet av år 1990 nästan 4 000 mk/m².

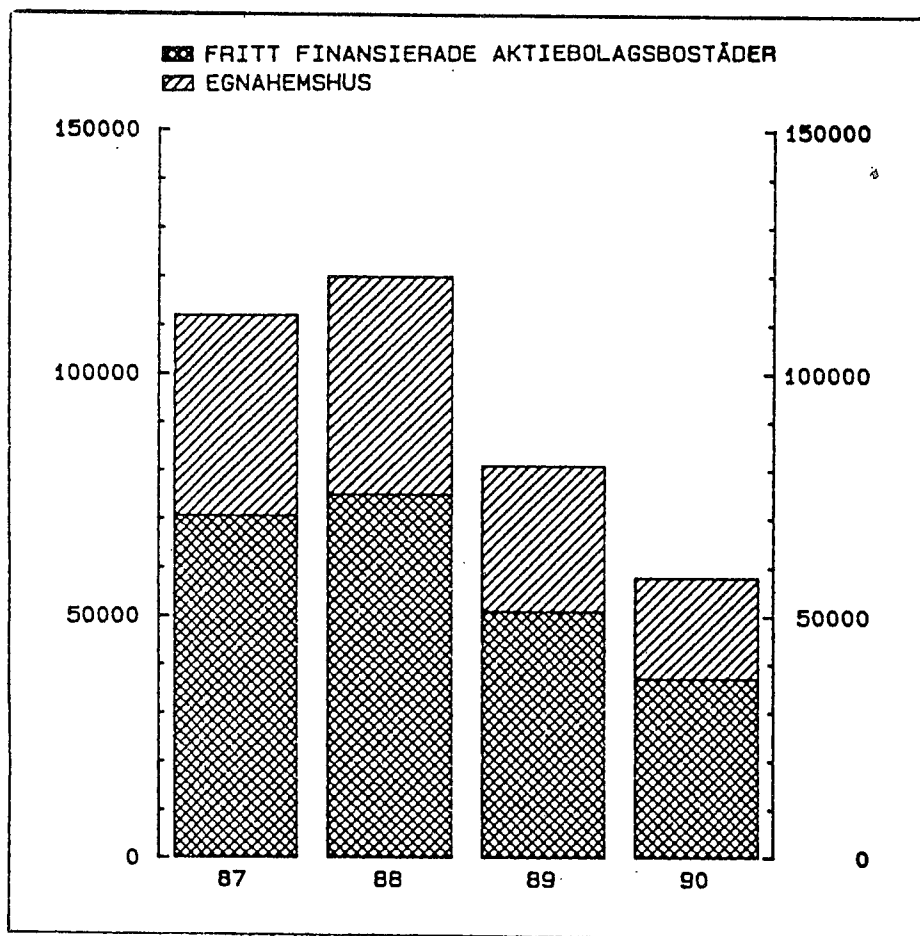
Figur 2: Nominella priser av gamla ägarbostäder (flerbostadshus) åren 1985–1990



I slutet av år 1989 upphörde efterfrågan på ägarbostäder nästan totalt. Detta gav upphov till ett nytt problem för bostadsmarknaden. Många människor som bytte bostad och som redan hade köpt en ny bostad hade stora svårigheter att få sin tidigare bostad såld. Förlängningen av försäljningstiderna och krediternas höga räntenivå har föranlett stora kostnader för dem som bytt bostad.

Under de senaste tiderna har prisnedgången i någon mån satt fart på bostadsmarknaden. Dock finns det i dag i hela landet ca 15 000 osålda nya fritt finansierade bostäder. För att få dessa sålda har vissa byggfirmor erbjudit lån åt bostadsköpare till förmånligare villkor än vad bankerna har gjort. På det här sättet har byggarna försökt undvika enförsäljning till rena realisationspriser.

Figur 3: Omsättning av gamla ägarbostäder; antal i sålda bostäder



Hyresbostäder

Hyresbostadsmarknaden har under det senaste året fått kännas vid en viss stimulans, åtminstone i huvudstadsregionen. Bostäder bjuds ut på hyra, även om hyresnivån är synnerligen hög. Hyresregleringen fungerar inte i praktiken och i tider av bostadsbrist går man inte gärna till bostadsrätten för att få hyran nedsatt. Man kan överklaga hyrans storlek till bostadsrätten endast under den tid

man bor, att göra det senare är inte möjligt. De flesta "uthyres" annonser har dock tillsviðare gällt tjänstebostäder; arbetsgivarna är solventa samt å andra sidan säkra hyresbetalare ur hyresvärdens synpunkt.

Den ringa ökningen av utbudet på fritt finansierade hyresbostäder föranleds tydligen av de ändringar som gjorts i hyreslagen i början av år 1991. Härigenom har t.ex. villkoren för hyresförhållanden på viss tid ändrats så att de blivit

förmånligare för hyresvärdarna. Tidigare var det möjligt att göra upp ett tillfälligt hyresavtal endast för sex månader. Nu efter reformen är det möjligt att göra upp avtal för högst två år. Även påbörjandet av upplösningen av den s.k. hyresregleringen hör ihop med reformen av hyreslagen. Från och med början av år 1991 avstod man från hyresregleringen i östra och norra Finland, dock så att högskoleorterna blev utanför reformen. Även om den upplättade regleringen inte på det här sättet innebär annat än en symbolisk gest, är det dock början till dess upplösning. Under den nya borgerliga majoritetsregeringen fortsätter man sannolikt med att upplösa regleringen.

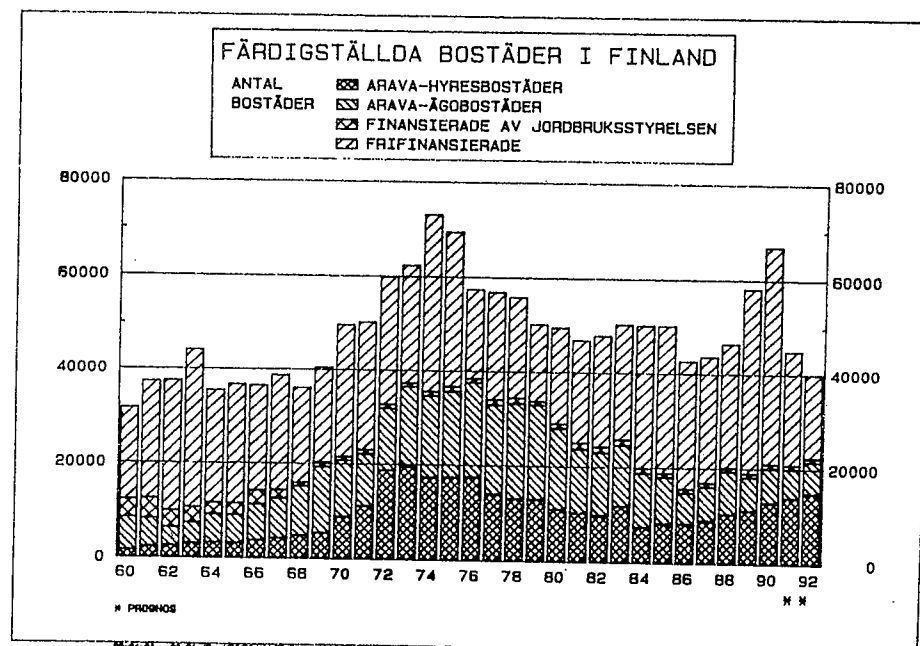
Trots att aravahyresbostadsbeståndet i huvudstadsregionen är relativt sett störst i landet, har här det alltså varit svårt att få en statsbelånad hyresbostad. Det

beror på, att antalet bostäder som årligen blir lediga är rätt litet. Det otillräckliga utbudet på hyresbostäder kommer till synes i långa bostadsköer. I huvudstadsregionen finns över fem sökande till varje hyresbostad som blir ledig. I det övriga landet har det varit mindre än tre sökande per varje bostad.

Bostadsbyggande

År 1990 blev allt som allt 70 000 nya bostäder färdiga, dvs. 14,0 bostäder per 1 000 invånare. Av dessa var 20 500 statsbelånade bostäder dvs knappa 30 %. Bostäderna i flervånings- och radhus uppgick till 45 000 i alla färdiga bostäder och småhusbostäderna till 25 000. Motsvarande antal nya bostäder uppnåddes förra gången under 1970-talet.

Figur 4: Färdigställda bostäder i Finland åren 1960–1992



År 1990 inleddes byggandet av sammanlagt 53 500 bostäder. Det totala antalet påbörjade lägenheter sjönk från föregående år med 15 800 bostäder. Det stora antalet osålda bostäder minskade lusten att påbörja byggandet av nya bostäder. Nedgången gällde det fritt finansierade produktionen. Däremot påbörjades byggandet av flere statsbelånade bostäder än under föregående år. Man har räknat med att den fritt finansierade produktionen minskar vidare från 50 500 bostäder år 1989 till 20 000 bostäder år 1992.

Ombyggandet av bostäder har under de senaste åren inte utvecklats på önskat sätt. Den ökade nyproduktionen har bundit såväl kapital som arbetskraft.

Räntenivån som förblir hög förväntas förhindra antalet renoveringar även i år.

Statsfinansierade bostäder

De senaste årens fluktuationer inom bostadsproduktionen har inte gällt den statsbelånade bostadsproduktionen. År 1989 påbörjades byggandet av ca 18 000 statsbelånade bostäder, år 1990 hade antalet ökat till ca 20 500 bostäder och år 1991 uppskattas siffran för påbörjade bostäder uppgå till 22 500. Av de sammanlagt 53 500 bostäderna som påbörjades år 1990 uppgick antalet statsbelånade till ca 38 %. År 1991 stiger antalet statsbelånade bostäder som påbörjas till mer än 50 %.

Tabell 1: Påbörjade och färdigställda bostäder 1989—1991

	Påbörjade		1991*	Färdigställda		
	1989	1990		1989	1990	1991*
Bostäder belånade med statligt stöd	18 800	20 500	23 500	19 000	20 500	23 000
Bostadsstyrelsen						
- flervåningsbostadshus och sammanbyggda småhus	16 300	18 000	20 500	15 800	18 000	20 000
- fristående småhus	1 700	2 000	2 000	2 400	2 000	2 000
Jordbruksstyrelsen	800	500	1 000	800	500	1 000
Frittfinansierade bostäder	50 500	33 000	21 000	39 200	49 500	28 000
- flervåningsbostadshus och sammanbyggda småhus	27 000	15 300	8 000	22 000	27 000	12 000
- fristående småhus	23 500	17 700	13 000	17 200	22 500	16 000
Sammanlagt	69 300	53 500	44 500	58 200	70 000	51 000

* uppskattning

Minskningen av byggandet av fritt finansierade bostäder har småningom lett till att även prisnivån på aravaprojekt gått ned. Då det inte längre byggs fritt finansierade bostäder eller affärslokaler är byggföretagen redo att bygga aravaprojekt även till en lägre prisnivå. Syftet är att hålla kvar den yrkesskickliga arbetskraften i företagets tjänst och att i första hand täcka de fasta utgifterna.

På hästen 1990 ökade viljan att påbörja aravaprojekt i en sådan mån att man vid bostadsstyrelsen var tvungen att begränsa det antal projekt som skulle påbörjas. I annat fall hade man överskridit de ramar som faststälts i statsbudgeten. Speciellt har man ökat antalet statsbelånade hyresbostäder. Av de ca 20 500 statsbelånade bostäderna som påbörjades år 1990 var ca 15 000 hyresbostäder dvs. drygt 73 % medan andelen hyresbostäder år 1988 var endast ca 62 %.

Ombyggnadsverksamheten som redan synnerligen aktivt kommit i gång ligger just nu nere. År 1986 då den av bostadsstyrelsen finansierade ombyggnadsverksamheten var livligast beviljades lån för ombyggnad av sammanlagt 13 900 bostäder, år 1990 beviljades lån för av endast 6 500 bostäder.

En orsak till att ombyggnadsverksamheten minskat har varit att nyproduktionen har varit exceptionellt livlig. Men samtidigt har man fattat medvetna administrativa beslut som har lett till att ombyggnadsverksamheten minskat. År 1989 upphörde man med att bevilja s.k. kortfristiga, icke behovsprövade ombyggnadslån. Dessa lån var avsedda närmast för att främja ombyggnad av olika fastigheter i bostadsaktiebolagshus. Lånen ersattes med bidrag, som dock var otillräckliga med hänsyn till behovet. Ny beviljas statens ombyggnadslån sålunda endast för ombyggnad av hyresbostäder och egnahemshus. Enligt bostadsstyrelsens uppfattning bör det låne-

system som avsetts för ombyggnad av bostadsaktiebolagshus med det snaraste återinföras som en del av den statliga långivning.

Sedan början av år 1990 har det varit möjligt att bevilja ett separat hissunderstöd för installation av hissar i samband med ombyggnad. År 1990 anvisades dock för dessa understöd endast ca 4 milj. mark, varmed man kunde bevilja understöd för installation av 28 hissar för 18 olika projekt.

I början av år 1990 steg de godkända byggkostnaderna för aravaprojekt fortfarande med samma takt som förut om åren. Under den senare hälften av året började entreprenadpriserna för aravaprojekt att gå ned, eftersom produktionskapaciteten inom byggnadsbranschen åter började visa intresse för aravabyggandet.

De godkända byggkostnaderna för den statsbelånade produktionen var s.k. normala projekt i hela landet år 1990 i genomsnitt 6 618 mk/m². I huvudstadsregionen var de godkända byggkostnaderna 7 462 mk/m² dvs. 2,3 % högre än under år 1989. I huvudstadsregionen bröts stegringen av byggkostnaderna för aravaprojekt under år 1989. I övriga delar av landet inträffade vändpunkten i början av år 1990. Byggkostnaderna för aravaprojekt följde sålunda den allmänna byggkostnadsutvecklingen.

Bostadsutgifter

Statens stöd för boendet ökade från år 1980 till år 1989 i medeltal med 12,5 % per år. Det stöd som inriktades via avdragsrätten av räntor vid beskattningen ökade snabbare än i genomsnitt dvs. med 17 % trots att man har ytterligare begränsat avdragsrätten med att öka självriskandelen. Det behovsprövade stödet ökade endast med 8,2 % per år.

År 1989 utbetalades sammanlagt 8,0 miljarder mark i form av skatteavdrag, bostadsbidrag, BSP-premier och räntestöd samt i form av underränta vid statens lån.

År 1990 tog man vid beskattningen i bruk ett system med bostadsavdrag för dem som skaffade sin första bostad. Systemet inriktar det kommande bostadsstödet effektivare än hittills uttryckligen på unga människor som skaffar sig sin första bostad. Berättigade till stöd är de människor som har skaffat sin första ägarbostad år 1987 eller senare. Stödet är

även förknippat med en åldersgräns; en person kan vara högst 39 år det år då bostaden har tagits i bruk. Bostadsavdrag kan göras under tio år vid statens inkomstsbeskattning. Man kan välja antingen den nya formen för skattestöd eller att avdra räntorna på bostadslån vid beskattningen enligt det gamla systemet.

Bostadsavdragets fulla belopp var år 1991 för en ensam person högst 7 800 mk och för äkta makar 15 600 mk. Bostadsavdraget höjs för ett barn med 1 500 mk samt för två och för flera barn med 3 000 mk.

Tabell 2: Subventioner för boende åren 1980-1991, milj.mark (års 1989 priser)

	1980	1985	1989	1990	1991
Allmänt bostadsbidrag	778	747	830	905	1 026
Bostadsbidrag för pensionärer	546	592	513	523	..
Bostadstillägg för studerande	175	266	263	275	..
BSP-premie / räntestöd	—	136	382	490	526
Underränta av bostadslån	2 030	1 978	2 180	2 123	2 219
Skatteavdrag	1 749	2 972	3 800	3 867	3 910
Sammanlagt	5 278	6 691	7 968	8 183	..

I fråga om förmånen att vid beskattningen dra av räntor på bostadslån tog man vid beskattningen år 1990 första gången i bruk en differentiering av maximibeloppen enligt familjens storlek. Dessutom ges även ensamförsörjarna rätt till denna förmån.

Fastän priserna till och med har sjunkit, har den höga räntenivån förorsakat att boendekostnaderna i ägarbostäder inte gått ned. Finlands Bank höjde grundräntan i november 1989 och även marknadsräntorna steg kraftigt i slutet av år 1990. Den genomsnittliga räntan på nya marknadskrediter var i början av år 1990 ca 15 %. Boendekostnaderna för ägarbostäder varierar sålunda mycket beroende på när bostaden har skaffats.

Eftersom Finland har hamnat i en kris med ett allvarligt underskott i handelsbalansen är det sannolikt, att den allmänna räntenivån och sålunda även räntorna på bostadslån hålls höga. Räntorna kan även variera på kort sikt beroende på de förändringar som sker på penningmarknaden. I Finland ökar ägarbostädernas dominans inverkningsarna av den instabila räntenivån på människornas boendekostnader bl.a. jämfört med de övriga nordiska länderna. Under den senaste tiden har man också sökt möjligheter att utveckla marknaden för långa krediter, med vilkas hjälp kunde besparas stora och snabba förändringar i lånevillkoren. Tankar av det här slaget har framförts bl.a. i den nya borgerliga

regeringens regeringsprogram.

Under de senaste åren har hyrorna i Finland stigit mycket långsamt. Reellt betraktat har hyrorna sjunkit från år 1970 med ca 32 %. I maj 1990 var den genomsnittliga hyran 23,23 mk / m² för aravahyreslägenheter och 25,73 mk / m² för fritt finansierade hus. I huvudstadsregionen var hyrorna för fritt finansierade bostäder ca 20 % högre än på annat håll i landet. Hyrorna steg från april i fjol med 6,8 % (i fråga om aravahus var hyresstegringen 6,9 % och i fritt finansierade hus 6,7 %).

Man kan anta, att den våldsamma prisstegringen i fråga om fritt finansierade bostäder har lett till att skillnaderna mellan boendeutgifter för olika befolkningsgrupper har ökat. Boendeutgifterna har stigit speciellt för den som skaffar sig den första bostaden och som ofta helt och hållet har finansierat bostadsanskaffningen med lånekapital.

Bostadspolitiken i framtiden

Den finländska bostadspolitiken befinner sig historiskt sett i sin djupaste kris.

Man kan säga, että de som vill köpa egen bostad, inte för närvarande kan finansiera köpet med lån från penninginstitut. Den senaste administrativa lösningarna, grundandet av en bostadsfond och övergången till ett nytt s.k. enhetslånesystem har kunnat trygga en ökad statlig långivning åtminstone tillsvidare. Efteråt har man kommit fram till att det var till fördel att de viktiga besluten om dessa reformer fattades vid en tidpunkt då det allmänna konjunkturläget var så gynnsamt att reformerna kunde genomföras.

I dagens läge när byggandet av fritt finansierade bostäder praktiskt taget helt och hållet ligger nere vore en ökning av aravaproduktionen socialt betingat. Den statsstödda bostadsproduktionen har i någon mån kunnat ökas för det här året. I nästa år är de dystra ekonomiska utsikterna fortfarande aktuella. Bostadsmyndigheterna har föreslagit att man skulle övergå till ett friare förfarande, enligt vilket den aravaproduktion som skall inledas bestäms för en längre period och de varierande konjunkturerna kunde bättre än hittills beaktas. Möjligheterna att driva igenom en sådan tankemodell förefaller vara dåliga för tillfället.

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. Tänä aikana on toteutettu hankkeita paritaloasunnoista kerrostaloihin ja suuriin aluerakennuskohteisiin saakka. Päiväkotien, koulujen, kirjastojen, uimahallien ja liikekeskusten sekä merkittävien liike- ja toimitilakohteiden rakennuttaminen on kuulunut Salpa-tuotantoon perustamisesta lähtien.

SALPA-RAKENNUTTAJAT OY TYTÄRYHTIÖINEEN

- Palvelee kuntia ja kaupunkeja rakennuttamalla vuokra-asuntoja heidän omistukseensa
- Rakennuttaa arava- ja vapaarahoitteisia omistus-asuntoja ostajien tarpeet huomioiden
- Turvaa ostajan edut myös kriisitilanteessa
- Salpa-yhtiöt ovat asuntorakennuttajayhdistys r.y: jäseniä

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. 981-3112 633
370 030, 376 329
telefax 981-373 350

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

Salpa
rakennuttajat oy

ASUNTOMYYNTI:
OULUNKYLÄN LIIKEKESKUS (Ogeli)
Kylänvanhimmantie 29, 00640 Helsinki
Puh. 90-752 14 00,
fax 90-728 38 77

Asumisen tukijärjestelmät muissa Pohjoismaissa 1990

Liite asuntohallituksen tilastaselvityksessä "Asuntotuotanto ja asuntopoliittikka muissa pohjoismaissa 1990", Kari Andersson ja Ari Laine 15.11.1991.

RUOTSI

1. Investointiavustus

Avustusta myönnetään asuntojen uustuotannon ja korjausrakentamisen investointikustannuksiin. Avustus korvaa kohonnutta lisäarvonveroa.

- Avustus on 9,7 % laskennallisista kustannuksista.
- Pientaloissa asuville avustusta myönnetään periaatteessa vain 120 neliön osalta.

2. a) Laina ja avustus asuntojen uustuotantoon ja korjausrakentamiseen. Nykyinen korkoavustusjärjestelmä:

Valtion lainoilla ja avustuksilla tuetaan 99 % asuntojen uustuotannosta sekä suurta osaa korjausrakentamisesta. Lainaa myönnetään 95 - 100 % hyväksytyistä kustannuksista omistajalajista riippuen.

Laina	Luotonantaja
peruslaina (70% "asunnon panttiarvosta")	Yksityinen asuntoluottolaitos
valtion asuntolaina (25-30% hyväksytyistä kustannuksista)	SBAB (Valtion asunto-rahoitus AB)

mahdollinen oma rahoitus max 5 %.

Laina-aika

uustuotanto: asuinkerrostalo:	40 v. asuntolaina
	60 v. peruslaina
pientalo:	30 v. asuntolaina
	50 v. peruslaina
korjausrakentaminen:	30 v. asuntolaina
	40-50 v. peruslaina

Korkoavustus

- Myönnetään tuetun koron (subventionsränta) ja takuukoron (garanterad ränta) välisen eron kattamiseen.
- Tuettu korko on kunkin viikon 5-v. asunto-obligaatiokoron painotettu keskiarvo.

Asukkaan maksettavaksi tulevan korko ensimmäisenä vuonna:

Vuokra- ja asunto-oikeusasunnot:

- Korko alussa 3,4 %, nousee vuosittain 0,25 prosenttiyksikköä.
- Tietyn tason ylittävistä tuotantokustannuksista maksetaan ainoastaan 30 % korkoavustusta.

Omakotitalot:

- Korko alussa 4,9 %, nousee vuosittain 0,5 prosenttiyksikköä.
- Korkokustannukset verovähennyksen jälkeen ensimmäisenä vuonna 3,4 %.
- Avustus on n. 80 % 120 m²:n suuruisen asunnon laskennallisista kustannuksista.

Vuosina 1990/91 maksetaan korkoavustusta yhteensä noin 22,5 mrd kruunua. Vuoden 1990 ensimmäisellä puoliskolla 83 % kaikista korkoavustuksista maksettiin vuokra- ja asunto-oikeusasunnoille.

(Korkoavustusjärjestelmä korvataan korkolainajärjestelmällä, joka otetaan käyttöön uustuotannossa vuonna 1992 sekä korjausrakentamisessa vuonna 1993.)

2. b) Korkotuki

Korkotukea maksetaan vuokra- ja asunto-oikeusasuntojen kunnossapitotöihin, korjauksiin ja energiansäästötoimenpiteisiin.

- Tuki on 30 % laskennallisista korkokustannuksista.
- Lyhennysaika 10 tai 20 vuotta.
- Korkotukea maksettiin vuosina 1990/91 noin 625 milj. kruunua.

3. Asumisen tukeminen

Tuen suuruuteen vaikuttavat tulot, vuokra, omaisuus sekä lasten lukumäärä.

Tukimuodot:

- 1) **Asumistuki**, joka suunnataan ensisijaisesti pienituloisille lapsiperheille, mutta myös lapsettomille kotitalouksille.
- 2) **Kunnallinen asuntoavustus**: Maksetaan eläkeläiskotitalouksille. Tuen suuruus määräytyy valtiollisten säännösten perusteella, tukea voidaan kuitenkin täydentää kunnittaisella lisätuella.

Taulu 1: Asumistuki 1991. (Yksinäinen/puolisot, joilla kotona asuvia lapsia).

Tabell 1: Bostadsbidrag 1991. (Ensamboende/makar, med hemmaboende barn)

Lastein lukumäärä	Perusosa kr/kk	Tuki 75%, kun asumiskustannukset (kr/kk)	Tuki 50%, kun asumiskustannukset (kr/kk)
1	1 000	1 800 - 2 400	2 400 - 3 500
2	1 000	1 500 - 2 800	2 800 - 4 000
3+	1 000	1 200 - 3 200	3 200 - 4 500

- Tuen vuosimäärää vähennetään 20 %:lla 81 000 kruunun ylittävistä vuosituloista.
- Kotitalouksilla, joilla on vähintään 3 lasta, voivat vuositulot olla enintään 264 000 kruunua.
- Vuonna 1988 asumistukea sai 24 % kaikista kotitalouksista, joilla oli lapsia sekä 36 % kaikista kansaneläkettä saavista kotitalouksista.
- Asumistukia maksettiin vuonna 1990 kaikkiaan 9,3 mrd. kruunua. Valtio ja kunta jakavat kustannukset.

4. Avustus asuntojen muutostöihin (Bostadsanpassningsbidrag)

Erityisavustusta maksetaan vanhusten, vammaisten ja pitkäaikaissairaiden asuntojen muutostöihin. Avustuksen suuruus vastaa muutostöiden kohtuullisia kustannuksia.

- Budjettivuonna 1989/90 myönnettiin 31 000 avustusta yhteensä 555 milj. kruunua. Valtio vastaa 40 % ja kunnat 60 % kustannuksista.

5. Verovähennys

Verovähennys koskee kaikkia korkomenoja omakotitaloissa sekä myös omaa panosta asunto-oikeusasunnoissa. Myös muiden kulutusmenojen korkomenoja voi vähentää verotuksessa.

- Vähennyksen määrä on 30 % korkokustannuksista 100 000 kruunuun asti, sen yli menevältä osin 21 %.
- Verovähennysten määrä omakotitaloissa oli vuosina 1990/91 noin 17,3 mrd. kruunua. Tämän lisäksi vähennyksiä maksettiin pienempi määrä asunto-oikeusasunnoissa asuville.

ISLANTI

(Kaikki esiteltävät lainatyypit ovat indeksiin sidottuja).

1. Yleinen uustuotannon asuntojen rahoitus tai vanhojen asuntojen osto asunto-obligaatioiden avulla

Valtio takaa asunto-obligaatiot. Islannin keskuspankki sekä valtion rakennusrahasto organisoivat käytännössä obligaatioiden markkinat.

- Lainaosuus 65 % verotusarvosta.
- Laina-aika 25 vuotta, korko 6 % vuodessa (tosiasiallinen korko 7,25 - 8,5 %, kun otetaan huomioon asunto-obligaatioiden myynnistä aiheutuvat tappiot).
- Ei subventioita.

2. Yleishyödyllinen (sosiaalinen) asuntojen rahoitus:

a) Tulosidonnainen laina:

- Laina 90 % hyväksytyistä hankintakustannuksista, korko 1 %.
- Laina-aika 50 vuotta vuokra- ja ns. insats- tai asunto-oikeusasunnoissa, 43 vuotta omistusasunnoissa.

b) Ei-tulosidonnainen laina:

- Laina 70 % hyväksytyistä hankintakustannuksista, korko 4,5 %.
- Laina-aika 50 vuotta vuokra-asunnoissa ja ns. insats- tai asunto-oikeusasunnoissa.
- Yleishyödyllinen rahasto (Työläisten rakennusrahasto rahoitetaan suurimmaksi osaksi eläkerahastoista saatavilla lainoilla. Ero rahaston otto- ja antolainauksen lainaehto- välillä = rahaston tuki.
- Lainan korko on 6 - 8 % ja laina-aika 15 - 25 vuotta.

c) Verotus:

Otetaan vuosittain huomioon korot, jotka aiheutuvat asunnon oston tai lainojen lyhennysten indeksiin sidotusta osasta.

NORJA

1. Lainat

Husbanken myöntää sekä ns. yleistään lainaan että tarveharkintaista lainaa. Yleinen lainan saaminen ei edellytä takaisinmaksukyvyyn selvittämistä eikä tarveharkintaa. Rajoitukset koskevat vain rakennushankkeen kustannuksia ja pinta-alaa. Lisäksi Husbankenilla on käytössään erityiset avustusjärjestelmät vaikeavammaisille henkilöille.

Ns. tavallinen rakennuslaina

- Uusien asuntojen peruslaina. Lainoitettavan asunnon täytyy noudattaa Husbankenin pinta-ala- ja kustannusnormeja.
- Lisätukea saa yksittäisiin toimenpiteisiin, joilla parannetaan asunnon laatu- tai varustetasoa, tai joilla säästetään kustannuksia.
- Lainoitettava asunto ei saa olla suurempi kuin 120 m². Mikäli ruokakuntaan kuuluu enemmän kuin 5 henkilöä, hyväksytään lisäpinta-alaa 10 m² jokaista ylimenevää henkilöä kohden.
- Laina kattaa keskimäärin 65 % rakennuskustannuksista.
- Laina-aika on 30 vuotta, ensimmäinen lainavuosi on ns. vapaavuosi.
- Korko kasvaa 6 prosentista 11 prosenttiin kuuden ensimmäisen lainavuoden aikana. Husbankenin lainalla lainoitettavan asunnon laatu- ja varustetasoa koskevia perusvaatimuksia ovat:
 - asunto ei saa olla liian huono tai pieni eikä myöskään liian yleinen.
 - vakituksessa asuinkäytössä olevat asunnot eivät saa olla pienempiä kuin 50 m².
 - edellytyksenä on tontin tehokas käyttö sekä tavallisten tarvikkeiden sekä kohtuullisten materiaalien käyttöä.

Ns. korkosäädely laina

- Lainoitetaan uusien asuntojen rakentamista.
- Lainoitettavia asuntoja koskevat suurin piirtein samat vaatimukset kuin ns. tavallisel- la rakennuslainalla lainoitettavia asuntoja. Tähän lainaan turvaututaan silloin, kun tuet- tua ns. tavallista lainaa joudutaan odottamaan pitkään.
- Lainaa myönnetään tavallisimmin kalliille ja suurille kohteille, jotka kuitenkin mahtuvat Husbankenin kustannus- ja pinta-alanormeihin.
- Lainan suuruus on 65 - 67 % rakennuskustannuksista.
- Lyhennyskaavio on sama kuin tavallisessa lainassa.
- Korko pysyy samana, mutta sitä säädellään vuosittain valtion obligaatioiden korkotason mukaan.
- Vuonna 1991 korko on 10,5 % eli huomattavasti 12,5 - 13,0 % markkinakorkoa alempi.

Järjestelmä eroaa tavallisesta lainasta seuraavilta osin:

- Husbanken hyväksyy 50 000 kruunua korkeammat tonttikustannukset kuin ns. tavallisessa lainoituksessa.
- Laina on lähes 20 % suurempi kuin ns. normaali laina.
- Korkosäädelyä lainaa ei myönnetä muiden Husbankenin myöntämien lainojen tai muun sen myöntämisen tuen kanssa.

Perustamislaina (Etableringslån)

- Kunta myöntää tarveharkinnan jälkeen uuden asunnon rakentamiseen tai vanhan asunnon ostoon tai korjaukseen.
- Myönnetään henkilöille, joilla on erityisvaikeuksia hankkia lisälainaa (tilleggslån) eli yleensä vammaisille ja ensiasunnonhankkijoille.

- Lainan suuruus enintään 80 % oman sijoituksen arvosta, kuitenkin enintään 200 000 kruunua.
- Laina-aika 15 vuotta, joista kolme ensimmäistä vapaavuosia.
- Korko on aluksi 6 % ja kohoaa 11 prosenttiin kuuden ensimmäisen lainavuoden aikana.

Korjauslaina

- Tarveharkintainen, sosiaalisiin perusteisiin myönnettävä laina.
- Myöntäminen edellyttää, että kotitalouteen kuuluu vähintään yksi yli 60-vuotias henkilö, tai vammaisen henkilö tai että kotitaloudella on muu erityinen sosiaalinen tarve. Viimeksi mainittu tarkoittaa lähinnä monilapsisia perheitä tai perheitä, joilla on taloudellisia vaikeuksia.
- Asunnon on oltava vähintään 30 vuotta vanha (lukuunottamatta erityistapauksia, joissa asunnon korjaamisen ja vammaisuuden välillä on selvä riippuvuus).
- Lainan suuruus 95 % Husbankenin hyväksymistä rakennuskustannuksista.
- Laina-aika on tavallisimmin 16 vuotta (suuremman lainasumman kyseessä ollessa laina-aika voi olla 30 vuotta). Lainaan ei sisälly vapaavuosia.
- Korko on aluksi 6 % ja nousee 11 prosenttiin kuudennesta lainavuodesta lähtien.

Hankintalaina

- Yksittäisen asunnon ostoon tarkoitettu tarveharkintainen laina.
- Kotitalouteen täytyy kuulua vähintään yksi vammaisen tai kotitalouden on muutoin oltava erityisvaikeuksissa
- Edellytys on, että hankittava uusi asunto olennaisella tavalla parantaa kotitalouden asunto-oloja.
- Lainan suuruus on 80 % Husbankenin hyväksymästä asunnon ostosummasta. Lainasumma ei voi olla suurempi, kuin mitä maksaisi vastaavan uuden asunnon osto.
- Laina-aika on 30 vuotta, joista kahdeksan ensimmäistä vuotta ovat vapaavuosia.
- Korko on 6 % ensimmäisenä vuonna ja nousee 11 prosenttiin kuuden ensimmäisen lainavuoden aikana.

Kaikkia lainoja koskien myönnetään 2 prosenttiyksikköä alhaisempi korko kuutena ensimmäisenä lainavuotena ja myöhemmin 1 prosenttiyksikön alhaisempi korko lopulle laina-ajalle kaikille niille kotitalouksille, joissa on vammaisia.

2. Avustukset

Perustamisavustus (Etableringstilskudd)

- Tarveharkintainen avustus erityisvaikeuksissa oleville kotitalouksille (mm. kotitalouksille, joissa on vammaisia perheenjäseniä, jotka ovat sosiaalisesti kriisitilanteessa tai jotka ovat kuntoutuksessa jne.).
- Kotitaloudella täytyy olla Husbankenin tai Maatalouspankin (lantbruksbanken) myöntämä rakennus-, hankinta- tai korjauslaina.

Korjausavustus

- Myönnetään sosiaalisiin perusteisiin kotitalouksille, joilla on erityinen sosiaalinen tarve tai joissa on vammaisia tai yli 60-vuotiaita henkilöitä.
- Myönnetään tarveharkintaisena ottaen huomioon kotitalouden tulot ja omaisuus.
- Avustuksen enimmäismäärä on 15 000 kruunua ja sitä voidaan myöntää kaikkiin korjaustoimenpiteisiin.
- Avustusta voidaan myöntää myös pysyviin ympäristöparannuksiin kaupunkiudistukseen liittyen.

Asumistuki

- Tuen saamiseksi kotitaloudessa on oltava joko alle 18-vuotias lapsi, yli 65-vuotias henkilö, työkyvyttömyyseläkkeellä oleva henkilö tai jokin muu syy, jonka seurauksena tuki saattaa tulla kysymykseen.
- Edellytyksenä on, että kotitalous on saanut joko Husbankenin/Maatalouspankin lainaa tai Husbankenin perustamislainaa ja/tai -avustusta.
- Asumistukeen oikeutettuja ovat tietyt tulorajat allittavat kotitaloudet.
- Asumistuki kattaa tietyn osan niistä kotitalouden asumismenoista, jotka ylittävät ns. kohtuulliset asumismenot.

TANSKA

1. Asuntorakentaminen

a) Omistusasuntojen uustuotanto, korjausrakentaminen ja asunnon vaihto

- Reaaliuottolaitoksen myöntämä laina:

- Lainan suuruus on 80 % lainoitusarvosta (kustannukset / myyntihinta).
- Ns. sekalaina: 60 % lainasummasta annuiteettilainaa ja 40 % ns. sarjalainaa (serieslån).
- Laina-aika on enintään 30 vuotta, kiinteä korko koko laina-ajan.

- Yksityinen panttitakuu (panttbrev):

- Tarkoitettu loppurahoitukseen, tavallisimmin 15 vuodeksi, kiinteä korko koko laina-ajan.

- Pankkilaina:

- Loppurahoitukseen, laina-aika 5 - 20 vuotta, vaihteleva korko.

Kaikkia lainoja tuetaan markkinakorkoon asti. Korot ovat verotuksessa vähennyskelpoisia. Omaisuusverotuksessa 2,5 % vuokra-arvosta verotetaan pääomatulona, verotusarvo on noin 50 %.

b) Tuettu rakentaminen

- Yleishyödyllisten asuntojen rahoitus:

- 94 % indeksilainaa, 4 % kunnallista peruspääomaa, 2 % asukkaan omarahoitusosuutta.

- Yksityisten asunto-osuuskuntien rahoitus:

- 80 % indeksilainaa, 20 % asunto-osuuskunnan omarahoitusosuutta.

- Nuorisoasunnot:

- 96 % indeksilainaa, 4 % kunnallista pääomaa.

- Vanhusten asunnot:

- 85 % indeksilainaa, 13 % kunnan pääomaa, 2 % asukkaan omarahoitusosuutta.

Peruslaina on korko- ja lyhennysvapaa. Asukkaat maksavat osan indeksilainasta eli tietyn prosenttiosuuden indeksoidusta pääomasta. Jäljelle jäävän osan indeksilainasta maksaa valtio ja/tai kunta.

Puolivuositain maksettava asukkaiden oma osuus indeksilainasta on:
yleishyödylliset asunnot: 1,915 %
yksityiset asunto-osuuskunnat: 2,588 %
nuorisosasunnot: 1,250 %
vanhusten asunnot: 2,188 %.

Verotus:

- Omparahoitusosuuden mahdollisen pankkilainan korot ovat vähennyskelpoisia, verotusarvo noin 50 %. Indeksilainan korot eivät ole vähennyskelpoisia.

2. Asumiskustannusten tukeminen

Eläkeläisten asumistuki (boligydelse):

- Maksetaan verottomana tukena eläkeläisille (kuitenkin osittain lainana osuuskunta- tai omistusasunnoissa asuville eläkeläisille).
- Tuen suuruus on 96,7 % joko vuokrasta tai ns. rajasummasta. Ns. rajasumma on 13,3 % kotitalouden tuloista 124 000 Tanskan kruunuun asti vuodessa ja 23,3 % sen ylittävistä tuloista. Rajasumma on kuitenkin vähintään 6 100 Tanskan kruunua.
- Vuonna 1990 tukea myönnettiin 269 000 kotitaloudelle yhteensä 4,1 miljardia Tanskan kruunua.

Vuokralaisten asumistuki (boligsikring)

- Verovapaa tuki, jota maksetaan vuokralaisille vuokrataloissa.
- Tuen suuruus on 75 % joko vuokrasta tai ns. rajasummasta. Rajasumma on 15 % kotitalouden tuloista 124 000 kruunuun asti ja 25 % sen ylittävistä tuloista. Rajasumma on kuitenkin vähintään 7 000 kruunua.
- Lapsettomille kotitalouksille tuki on enimmillään 15 % vuokrasta.
- Vuonna 1990 tukea myönnettiin 140 000 kotitaloudelle yhteensä 1,4 miljardia Tanskan kruunua.

Asukkaille osuuskunta-asuntoon muutettaessa myönnettävä laina (beboerindskudslån)

- Laina on tarkoitettu vuoden 1964 jälkeen rakennetuissa yleishyödyllisissä asunnoissa asuville vuokralaisille, joiden tulot vastaavat kansaneläkettä nauttivan avioparin tuloja.
- Lainasta ei makseta korkoja ja se on tarkoitettu sisäänmuutettaessa maksettavan asukasmaksun maksamiseen.
- Vuonna 1990 tukea maksettiin 170 milj. Tanskan kruunua.

Asuntosäästösopimukset

- Verovapaa 4 % vuosittainen palkkio.
- Maksetaan rahalaitokseen avatusta asuntosäästösopimuksesta. Säästämisen tarkoituksena tulee olla ympärivuotisen asunnon hankkiminen tai rakentaminen.
- Vuonna 1990 voimassa oli 535 000 säästösopimusta. Tileillä oli yhteensä 4,2 miljardin Tanskan kruunun arvosta säästöjä.
- Kertyneet (optjent) palkkiot: 275 milj. kruunua, ulosmaksetut palkkiot: 50 milj. kruunua.

Asuntotoimen uutta lainsäädäntöä

Laki asumistukilain 2 §:n muuttamisesta 8.2.1991 / 351

Laki opintotukilain 10 §:n muuttamisesta 8.2.1991 / 350

- tulleet voimaan 1.7.1991
- Opiskelijoiden mahdollisuuksia saada asumistukea on parennettu. Yksin omistusasunnossa asuvat ja ne opiskelijat, jot-

ka eivät saa asumislisää opintojen pitkitymisen vuoksi tulivat yleisen asumistukijärjestelmän piiriin.

Laki mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta annetun lain muuttamisesta 15.3.1991 / 531

- Asetus 15.3.1991 / 532
- tulleet voimaan 1.4.1991
- Mustalaisväestön erityisasuntolainalla lainoitettujen asuntojen käyttö- ja luovutusrajoitusten uudistaminen siten, että lainan takaisinmaksaminen vapauttaa omistusasunnot rajoituksista. Kuntien erityisasuntolainoitettujen asuntojen

osalta asuntohallitus voi erityistapauksissa hakemuksesta vapauttaa rajoituksista tai lieventää niitä. Hallintoasioissa toimivaltaa on siirretty lääninhallituksilta kuntiin ja samalla menettelyä on yksinkertaistettu. Muutoksenhakumenettelyä uudistettu vastaamaan asuntotuotantolain säännöksiä.

Asunto-osakeyhtiölaki 17.5.1991 / 809

- Asetus 17.5.1991 / 811
- tulevat voimaan 1.1.1992
- Asunto-osakeyhtiön hallinnossa normaalisti esiintyvät asiat ja käytännön tulkipinnat on koottu samaan lakiin. Osakeyhtiölakia sovelletaan edelleen tietyiltä osin. Toimivallan jakoa yhtiökokouksen ja hallituksen välillä on selkiytetty siten, että päätösvalta kuuluu yhtiökokoukselle kaikissa niissä asioissa, joissa

sitä ei ole säädetty hallitukselle. Yhtiöjärjestyksen muuttamista helpotetaan. Osakkeenomistajan maksuvelvollisuus yhtiötä kohtaan määritellään tarkasti säätämällä, mitä menoja yhtiössä voidaan kattaa yhtiövastikkeella. Päätös peruskorjaustoimenpiteestä voidaan tehdä yksinkertaisella äänen enemmistöllä ja rahoittaa yhtiövastikkeella. Yksinkertaisella äänen enemmistöllä voidaan tehdä

päätös myös huoneistojen asumistason kohottamisesta, esim. kaapeli-TV:n hankkimisesta, jos samalla päätetään, että vain ne osakkeenomistajat maksavat, jotka haluavat verkkoon liittyä. Vastuu-

ta huoneiston kunnossapidosta yhtiön ja osakkeenomistajan kesken on täsmennetty. Vanhoja yhtiöjärjestyksiä ei tarvitse uuden lain takia muuttaa.

Laki ulkomaalaisten sekä eräiden yhteisöjen oikeudesta omistaa ja hallita kiinteätä omaisuutta ja osakkeita annetun lain 2 §:n muuttamisesta 17.5.1991/810

— tuli voimaan 1.6.1991
— Laki parantaa Suomessa asuvien ulkomaalaisten mahdollisuuksia hankkia asunto. Ulkomaan kansalainen, jolla on

Suomessa kotipaikka, voi ostaa asunto-osakeyhtiön osakkeita rajoituslain estämättä.

Asetus asuntoneuvostosta 7.6.1991/901

— tuli voimaan 1.9.1991
— Asuntoneuvoston kokoonpanon, tehtävien ja jaostojen nimeäminen.

Laki investointiverolain muuttamisesta (rakennuslaki) 14.6.1991/924

— tuli voimaan 1.7.1991
— Suhdannevaihteluiden tasaamiseksi valtioneuvostolle on annettu valtuudet määrätä kannettavaksi veroa eräistä rakennushankkeista. Lain muutoksella on laajennettu valtioneuvoston valtuuksia muuttaa investointiverotuskauden voi-

massa ollessa veronalaisten rakennuskohteiden luetteloa, veroprosenttia ja sitä aluetta, jolla veroa peritään. Veronalaisten kohteiden luetteloa ja veronalaisen rakentamisen neliometri- ja markkamääräistä alarajaa on tarkistettu.

Laki eräiden saamisten perimisestä kerta kaikkiaan annetun lain 1 ja 3 §:n muuttamisesta 28.6.1991/997

— tuli voimaan 1.9.1991
— Jos valtion varoista myönnetyn lainan jäljelläoleva pääoma on 2 000 markkaa, se peritään takaisin kerralla seuraavassa kannossa. Mikäli jäljelläoleva pääoma

on enintään 4 000 markkaa, saaminen peritään takaisin kahdessa peräkkäisessä kannossa ja jos saaminen on enintään 6 000 markkaa kolmessa kannossa.

VNP asumisoikeuden haltijoiden valinnasta annetun valtioneuvoston päätöksen muuttamisesta 19.9.1991/1205

— tuli voimaan 25.9.1991
— Asumisoikeuden haltijoiden valintamenettelyä tehostettu ja nopeutettu. Kunnan viranomaisilta voidaan siirtää asuntojen markkinointi ja myynti

talonomistajan tehtäväksi. Päätöksen asumisoikeuden haltijaksi hyväksymisestä tekee edelleen kunta. Asumisoikeuden saajalle asetettuja vaatimuksia ei ole muutettu.

Asetus asuntotuontoasetuksen 8 §:n muuttamisesta 27.9.1991/1218

— tuli voimaan 1.10.1991
— Talon valmistumiseen kytkettyä aravalainan hakuaikaa on pidennetty, jotta lainaa voitaisiin myöntää niiden arava-huoneistojen hankkimiseksi, jotka ovat olleet myymättä jo yli vuoden. Lainaa

voidaan myöntää entisen 6 kuukauden ja erityisistä syistä vuoden määräajan sijasta vielä vuoden kuluttua ja erityisestä syystä kahden vuoden kuluttua siitä, kun talo on valmistunut.

VNP eräiden asuntolainojen ja perusparannuslainojen korosta 3.10.1991/1234

— tulee voimaan 1.1.1992
— Vuosina 1949—1981 myönnettyjen aravavuokra-asuntolainojen korkoja korotetaan.

VNP asunto-, omaksilunastamis- ja perusparannuslainan myöntämisessä sekä asukkaaksi hyväksymisessä sovellettavista arvosteluperusteista annetun valtioneuvoston päätöksen väliaikaisesta muuttamisesta 3.10.1991/1235

— tuli voimaan 10.10.1991
— Aravaosakelainoituksessa ylimmällä vuosimaksun tasolla sovellettavaa tulorajaa korotetaan 50 prosentilla niiden osa-

kekauppojen osalta, joissa luovutus sopimus on tehty 10.10.1991—31.1.1992 välisenä aikana.

Laki pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksusta annetun lain 15 §:n muuttamisesta

— tulee voimaan 1.12.1991
— Pääkaupunkiseudun rakennusmaamaksuja ei määrätä vuosilta 1990 ja 1991.

Näitä vuosia ei myöskään oteta huomioon määrättäessä myöhempinä vuosina maksuvelvollisten maksuprosenttia.

TULOSSA OLEVAT LAINMUUTOKSET

Laki tulo- ja varallisuusverolain muuttamisesta HE 62/91

— Ehdotuksen mukaan velkojen korkojen verotuksessa vähennyskelpoinen suhteellinen prosenttiosuus supistuu ja markkamääräinen omavastuuosuus kasvaa. Puolisoihtien asuntoon kohdistuvien korkojen vähennysoikeuden enimmäismäärä ja lapsikorotukset nousevat, mutta kulutusluottokorkojen vähennysoikeutta pienennetään. Asuntovähennyk-

sen suhteen tehdään vastaavat tarkistukset. Opintolainan korot rinnastetaan asuntolainan korkoihin. Kunnallinen korkotuki ensiasunnon hankkijoille säädetään verovapaaksi. Asuntojen peruskorjausavustuksien verokohtelua, tulontasausmenettelyä ja eräitä varallisuuden arvon määrittämistä koskevia säännöksiä uudistetaan.

Laki asuintalovarauksesta verotuksessa annetun lain muuttamisesta HE 63/91

— Ehdotuksen mukaan asuintaloja ylläpitävän yhteisön verotuksessa vähennettävän asuintalovaruksen enimmäismäärä korotetaan 100 markasta 400 markkaan neliömetriltä. Tontin huollosta ja

käytöstä aiheutuvat kustannukset voidaan myös sisällyttää ko. varaukseen. Varauksen tulouttamiseen liittyvästä 30 prosentin korotuksesta luovutaan.

Laki investointivarausrain muuttamisesta ja väliaikaisesta muuttamisesta HE 79/91

— Ehdotuksen mukaan investointivarausrain ei saa tehdä enää vuoden 1991 jälkeen päättyviltä tilikausilta. Käyttämättä olevat investointivarausrain tulisi käyttää viimeistään vuonna 1997. Varausten käytökohteita laajennetaan siten, että varaus voidaan käyttää kaikkeen kuluvaan

käyttöomaisuuteen paitsi henkilöautoihin. Vapaarahoitteisen vuokra-asunto- tuotannon lisäämiseksi varauksia saisi käyttää väliaikaisesti myös perustaja- osakkaana merkittyjen asunto-osakkeiden hankintamenon kattamiseen.

Laki asuntotuotantolain 11 G §:n muuttamisesta HE 166/91

— Uusien aravavuokratulojen asuntolainojen korkoa ehdotetaan korotettavaksi 1 prosentilla. Koron suuruus määrätään edelleen reaalikorkona kuluttajahintaindeksin muutoksen perusteella. Esitykseen liittyen on tarkoitus antaa valtio-

neuvoston päätös, jolla asuntolainan ensimmäinen vuosimaksu korotetaan 4,65 prosenttiin asuntolainan pääomasta. Lainojen laina-ajat pysyisivät tällöin nykyisellään eli noin 34 vuotena.

Laki huoneenvuokralain muuttamisesta HE 166/91

Laki indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamisesta HE 166/91

— Ehdotuksella jatketaan vuoden 1991 alussa aloitettua asuinhuoneistojen vuokrien sääntelyjärjestelmän purkamista. Uusissa vuokrasuhteissa ei sovellettaisi vuokrien sääntelyä ja vuoralaisen irtisanomissuojasta annettuja säännöksiä. Ehdotus ei koske voimassa olevia sopimuksia eikä vanhan vuokralaisen kanssa tehtäviä uusia sopimuksia saman huoneiston vuokraamiseksi.

Lakiehdotuksessa indeksiehdon käytön rajoittamisesta annetun lain muuttamiseksi tehdään mahdolliseksi sopia vuokrasopimusta tehtäessä vuokran tarkistamisesta vuokrasuhteen aikana niissä toistaiseksi voimassa olevissa tai vähintään kolmeksi vuodeksi solmituissa sopimuksissa, joita vuokrien sääntely ei enää koskisi.

Laki vapaakuntia koskevan lainsäädännön täydentämisestä HE 131/91

— Eduskunta on hyväksynyt esityksen 5.11.1991
— Ehdotuksen mukaan vapaakunnille tulee lisää oikeuksia poiketa voimassa

olevista säännöksistä: Vapaakunnat voivat tehdä vuokratulojen peruskorjauslainoja koskevat päätökset.

Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain muuttamisesta HE 161/91

— Eduskunta on hyväksynyt esityksen 12.11.1991
— Vuokra-asuntojen korkotukijärjestelmää ehdotetaan tehostettavaksi siten, että korkotukilainansaajien piiriä laajennetaan seurakuntiin ja julkisen valvon-

nan alaisiin luottolaitoksiin sekä eräin edellytyksin myös muihin yhteisöihin. Lisäksi ehdotetaan, että kohtuulliset tonttikustannukset hyväksyttäisiin lainoitettaviksi.

LUOTETTAVA ASUNTORAKENTAJA

Polar-Yhtymä Oy on maamme johtavia rakennusalan yrityksiä. Suuri osa tuotannostamme on liike- ja toimistotilaa, mutta meillä on monivuotinen kokemus myös asuntorakentamisesta.

Kovan rahan asuntojen lisäksi Polar rakentaa erittäin paljon myös aravakohteita. Vuonna 1990 tuotantomme oli lähes 4.000 asuntoa, josta asuntolainoitettua tuotantoa oli 42 %.

Polarin asuntotuotanto kattaa koko Suomen, 13 tytäryhtiötämme ja lukuisat yrittäjäyhtiömme rakentavat laadukkaita asuntoja suomalaisille.

Kun haluat lisätietoja tuotannostamme, ota yhteyttä yhtiöidemme asuntomyyntipisteisiin.

POLAR-YHTYMÄ

**Pasilanraito 9
00240 Helsinki
puh. (90) 150 81
telekopio (90) 150 8450**

Asuntohallituksen periaatepäätökset vuodelta 1991

- 9.1 Asumistukiasioita koskevaan yleiskirjeeseen sisältyvät asumistukiasian käsittelemisestä annettujen suositusten muutokset ja yleiskirje
- 16.1. Aravatalojen maksupositit
- 30.1. Asuntohallituksen koerakentamismenettely
- 13.2. Yleiskirje vuokra- ja asunto-osuuskuntataloille sekä kuntien asuntoviranomaisille vuonna 1991 erään-tyvien korkojen maksuun tarkoitettuista avustuksista taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokraloille
- 15.3. Vuokra-asuntojen rakentamiseen ja perusparantamiseen myönnettävien korkotukilainojen uusi hakuohje
- 20.3. Valtiovallan lainsäädännöllisistä toimenpiteistä aiheutuvat urakkahinnan nuotokset (YSE 33 §) valtion lainoittamassa asuntotuotannossa
- 20.3. Kiinteähintaisuus valtion lainoittamassa asuntorakentamisessa
- 20.3. Rakennuttajille asioiden hoidosta ja aiheutuvista kuluista maksettava korvaus valtion lainoittamassa asuntotuotannossa
- 20.3. Omakotitalojen hankinta-arvon määrittäminen vuodelle 1991
— kustannuslaskennan ja valvonnan perusteet
— tonttikustannusten määrittäminen
- 3.4. Ohjekirjan D 2.1, Vuokralojen asukkaiden valinta, uusiminen
- 17.4. Ohjekirja B 2.1, Hakuajat ja hakumenettely vuoden 1991 lainoituksessa
- 2.5. Perusteet avustusten myöntämiselle taloudellisissa vaikeuksissa oleville vuokraloille
- 15.5. Yleiskirje kuntien asuntoviranomaisille mustalaisväestön asunto-olojen parantamisesta annetun lain ja asetuksen muuttamisen johdosta
- 15.5. Yleiskirje kuntien asuntoviranomaisille 1.1.1991 muuttuneen asuntotuotantolain nojalla myönnettyjen vuokralolainojen siirtämisestä
- 3.6. Yleiskirja peruskorjauslainoituksessa sovellettavista periaatteista
- 26.6. Ohjekirja D 2.2, Aravavuokralojen vuokranmääritysohjeet
- 14.8. Asukasdemokratia tavaksi taloon-opasjulkaisun hyväksyminen
- 4.9. Yleiskirje aravavuokraloille ja kunnille hoitomenojen arvioimista varten vuokrantarkistuksissa
- 11.9. Yleiskirje kunnille ja lääninhallituksille vuoden 1992 uustuotantoa ja perusparantamista koskevien lainahakemusten etuoikeusjärjestyksen laatimisesta
- 2.10. Valuuttaluottojen hyväksyminen vuokra-asuntojen korkotukilainoituksessa
- 2.10. Yleiskirje lääninhallituksille lau-

sunnon laatimiseksi kuntien asuntolainoituksesta vuonna 1992

- 10.10. Yleiskirje aravavuokraloille ja kunnille vuosimaksun tarkistuksen määrästä ja koron suuruudesta
- 23.10. Ohjekirje C 1.1, Henkilökohtaisen omakoti- ja osakelainojen myöntäminen
- 13.11. Yleiskirje aravavuokraloille ja kunnille vuokratulolainojen laina-ehdojen muuttamisesta
- 11.12. Enintään 2-asuntoisen perusparannushankkeen toimenpide- ja kustannusluettelo vuodelle 1992
- 18.12. Yleiskirje ensisijaislainojen koh- tuullisesta korkotasosta maaliskuun 1. päivästä 1992 lukien
- 18.12. Yleiskirje vuokraloille ja kunnille pääomittuvan koron ja pois- tojen kirjaamisesta

Sinulle
SATO 



Yli 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.

**ETELÄ-SUOMEN
SATO OY**

Malminkaari 5, 00700 Helsinki

Ennakkotietoja asuntohallituksen toiminnasta vuonna 1991

22 500 uutta arava-asuntoa vuonna 1991

Vuonna 1991 aloitettiin 22 500 uuden arava-asunnon rakentaminen. Vuokra-asuntoja oli kaikkiaan 16 350, aravaosakehuoneistoja 4 200 (luku sisältää noin 200 sekatalossa olevaa vuokra-asuntoa) ja omakotitaloja noin 2 000. Vuokra-asuntojen määrään sisältyvät myös ne asumisoikeusasunnot, joiden rakentaminen on aloitettu vuoden aikana.

Aloitettavan aravatuotannon kokonaistavoite vuonna 1991 oli yhteensä 22 500 asuntoa, josta 16 500 vuokra- ja asumisoikeusasuntoa. Vuoden ensimmäisessä lisäbudjetissa lisättiin vuokra- ja asumisoikeusasuntojen tavoitetta 750 asunnolla.

Vapaaehtoinen asuntotuotanto oli vuonna 1991 lähes pysähdyksissä. Urakatarjoushinnat laskivat kysynnän hiljentyessä ja kilpailun kiristyessä. Suhdanne-tilanne on mahdollistanut aikaisempaa suuremman arava-asuntotuotannon. Aravarakentamisella on samalla pyritty hoitamaan rakennusalan pahenevaa työttömyyttä. Suhdanne-tilanteen vuoksi myös aravahankkeiden rakenta-

misaika lyheni ja lainojen maksatus nopeutui huomattavasti. Vuoden ensimmäisessä ja toisessa lisämenoarviossa asuntolainojen maksatukseen osoitettiinkin lisämäärärahoja.

Aravalainojen maksatukseen käytettiin vuonna 1991 yhteensä noin 8 143 miljoonaa markkaa. Uusien lainojen myöntämisvaltuutta käytettiin noin 7 931 miljoonaa markkaa.

Vuonna 1991 siirryttiin valtion yhtenäislainaan myös omistusasuntojen lainoituksessa ja vuokratalojen peruskorjauslainoituksessa. Omistusasuntolainaa kattaa 80 % rakennus- ja tonttikustannuksista. Vuokratalojen peruskorjauksessa lainan osuus nousee 95 %:iin hyväksytyistä kustannuksista.

Yhtenäislainoitukseen siirtymiseen liittyy myös laki vanhojen aravavuokralainojen lainaehtojen muuttamisesta (1186/90). Tavoitteena on tasapainottaa erityisesti taloudellisissa vaikeuksissa olevien aravavuokratalojen vuokratason kehitystä. Siirtyminen voi koskea taloja, joiden lainat on myönnetty 1.10.1971 jälkeen.

Vuosina 1990 ja 1991 aloitetut uudet arava-asunnot

	koko maa		pääkaupunkiseutu		
	1990	1991	1991	1990	1991
Vuokra-asunnot (sis. opiskelija-asunnot ja asumisoikeusasunnot)	15 081	16 358	16 500	3 594	3 652
Asunto-osakeyhtiöasunnot	3 372	4 190 ×)	4 000	1 103	1 015
Omakotitalot	1 977	1 996	2 000	32	39
Asuntoja yhteensä	20 430	22 544	22 500	4 729	4 706

×)Luku sisältää noin 200 sekataloissa olevaa vuokra-asuntoa

Asumisoikeusasunnot

Vuonna 1991 aloitettiin yhteensä 1 269 asumisoikeusasuntoa. Asunnot sijoittuivat pääasiassa suurimpiin kaupunkeihin ja niiden työssäkäyntialueille.

Vuokra-asuntojen korkotukilainat

Vuokra-asuntojen korkotukilainoiksi voitiin vuonna 1991 hyväksyä lainoja 600 miljoonan markan edestä. Kaikkiaan korkotukea voitiin myöntää 2 100 asunnon rakentamista tai hankkimista varten.

Rakennuskustannukset

Vuonna 1991 olivat aravalainoitettujen kerros- ja rivitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset 6 063 mk/m² (vuonna 1990, 6 618 mk/m²). Pääkaupunkiseudulla neliöhinta oli 6 635 mk/m² (vuonna 1990, 7 462 mk/m²) ja muualla maassa 5 862 mk/m² (vuonna 1990, 6 266 mk/m²).

Vuosina 1990 ja 1991 aloitetut valtion lainoittamat asuntojen perusparannustoimenpiteet

	1990	1991
Vuokra-asunnot (sis. opiskelija-asunnot)	4 113	4 254
Asunto-osakeyhtiöasunnot	32	34
Omakotitalot	2 908	2 395
Yhteensä	7 053	6 683 ×)

×)Vuoden 1991 loppuun mennessä saadut tiedot. Osa delegointikuntien tiedoista puuttuu.

Lainoitettavien asunto-osakeyhtiöasuntojen pieni määrä johtuu lyhytaikaisen perusparannuslainoituksen päättymisestä vuoden 1990 alussa.

Aravatuotannon rakennuskustannukset kääntyivät laskuun jo syksyllä 1990 ja urakkahintojen lasku jatkui koko vuoden 1991 ajan. Aravakustannukset laskivat edelliseen vuoteen verrattuna keskimäärin 8,4 %. Pääkaupunkiseudulla lasku oli 11,1 % ja muualla maassa 6,4 %. Rakennuskustannusindeksin nousuvauhti, joka oli vuoden 1991 alussa noin 3 prosentin suuruinen, hidastui vuoden 1991 lopulla alle yhden prosentin suuruiseksi. Rakennuskustannusindeksin muutos oli marraskuussa 0,6 prosenttia verrattuna edellisen vuoden marraskuuhun. Uusien vapaarahoitteisten asuntojen myyntihinnat ovat jonkin verran laskeneet edellisestä vuodesta.

Aravaomakotitalojen keskimääräiset rakennuskustannukset olivat noin 615 000 markkaa (113 m²). Vuonna 1990 vastaava luku oli 550 000 (110 m²).

Asuntojen perusparantaminen

Vuonna 1991 perusparannettiin 6 683 asuntoa. Tavoitteeksi oli asetettu 6 500 asunnon perusparantaminen.

Korjausavustukset

Vuoden 1991 tulo- ja menoarviossa oli osoitettu korjaustoimintaan 45 milioo-

naa markkaa. Vuoden 1991 I lisäbudjetissa määrärahastä vähennettiin 15 milj. markkaa, joten jäljelle jäi 30 milj. markkaa, mihin sisältyivät myös asuntohallituksen myönnettävät hissiavustukset. Tästä määrärahastä osoitettiin kunnille korjausavustusten myöntämiseen 27,5 milj. markkaa. Hakemuksia jätettiin noin 83 miljoonan markan edestä. Korjausavustukset jaettiin sosiaalisin perustein pääasiassa vanhusten asuntojen korjauksiin.

Hissiavustukset

Avustuksia hissien rakentamiseksi vanhoihin kerrostaloihin myönnettiin yhteensä 2,5 milj. mk. Avustukset myönnetään kokeiluluonteisesti. Kaikkiaan 25 hissiä 15 yhtiössä eri puolilla Suomea sai avustuksen.

ASP-korkotukilainat ja säästöpalkkiot

Vuoden 1991 aikana myönnettiin vajaat 11 000 uutta ASP-korkotukilainaa. Korkotukien maksatuksen piirissä oli vuoden lopussa noin 63 000 vastaantulolainaa, mikä vastaa vajaata 12 miljardia markkaa. Vuoden 1991 aikana maksettiin korkotukea yhteensä noin 554 miljoonaa markkaa.

Säästöpalkkioita maksettiin vuoden 1991 aikana lähes 11 000 säästäjälle yhteensä noin 53 miljoonaa markkaa.

ASP-tilien määrä väheni edellisen vuo-

den lopusta noin 8 400 kappaleella ja oli vuoden lopussa arviolta 45 000 kappaletta.

Asumistuki

Vuonna 1991 maksettiin asumistukea noin 313 miljoonaa markkaa enemmän kuin edellisenä vuonna. Ennakkotietojen mukaan asumistukea maksettiin kaikkiaan noin 1 270 miljoonaa markkaa. Asumistukea sai vuoden lopussa noin 146 300 ruokakuntaa eli lähes 36 000 ruokakuntaa enemmän kuin edellisen vuoden lopussa. Määrän lisäyksestä noin 14 000 johtuu 1.7.1991 toteutetusta uudistuksesta, jolloin mm. alivuokralaisina asuvat opiskelijat siirtyivät asumistuen piiriin. Muutoin tuensaajien määrän huomattavan suuri kasvu on johtunut asumiskustannusten noususta ja työttömyyden voimakkaasta kasvusta.

Erityisryhmät

Erityismäärärahoja asunnottomien ja romaanien asunto-olojen parantamiseen sekä pakolaisten asuntojen järjestämiseen oli varattu kaikkiaan 242 miljoonaa markkaa. Määrärahalla hankittiin yhteensä 1 374 asuntoa. Lisäksi kohdennettiin uustuotantoon asuntolainoja asunnottomille 127 miljoonaa markkaa 490 asuntoa varten.