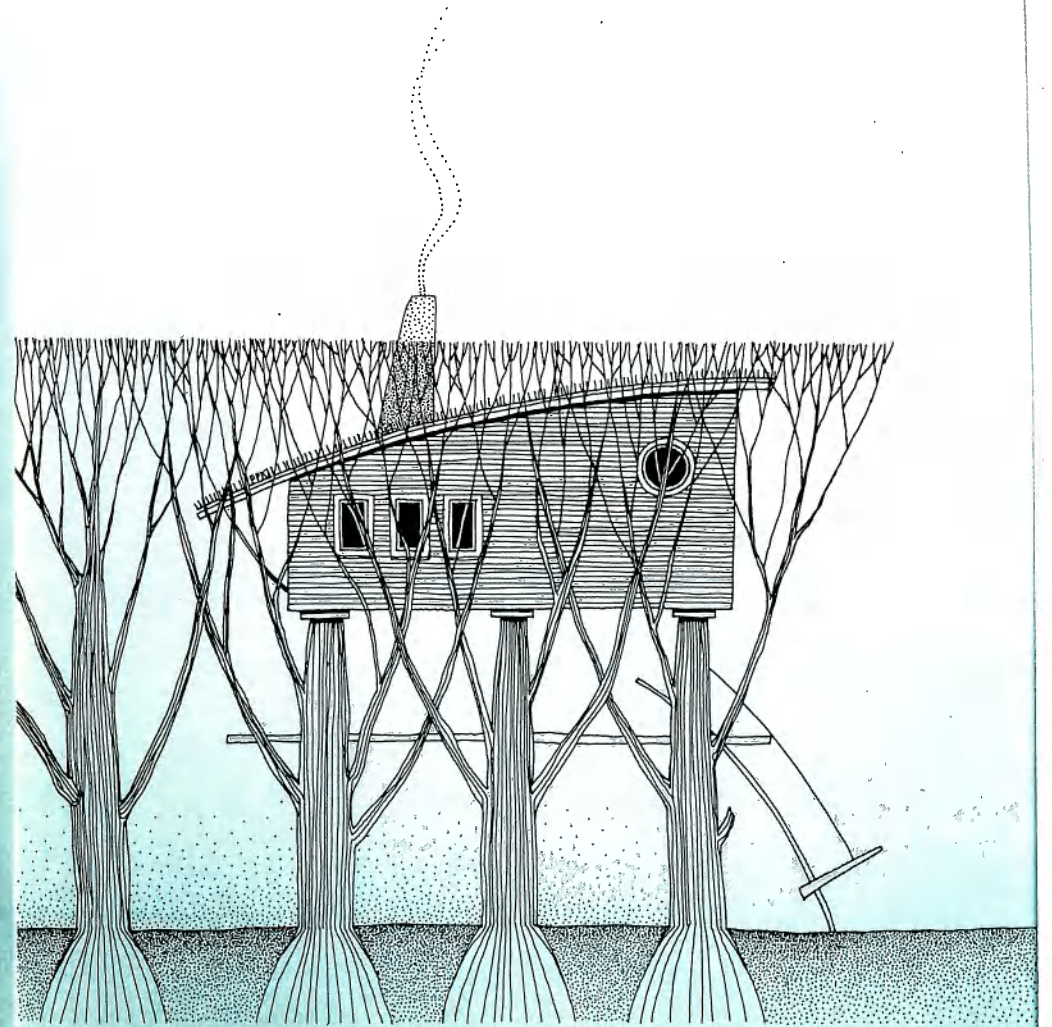


**ASUMISTASO
HOUSING AND PLANNING IN FINLAND
1994-1995**



SUOMEN ASUNTOLIITTO
FINLANDS BOSTADSFÖRBUND

5

SUOMEN ASUNTOLIITTO
FINNISH HOUSING ASSOCIATION

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY – FINNISH HOUSING ASSOCIATION

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY on perustettu 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunnontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopolitiikkaa. Asuntoliiton jäsenmäärä on 114. Jäsenet edustavat asunnontarvitsijoiden ja käyttäjien etuihin vaikuttavia tahoja. Asuntoliiton toimintamuotoja ovat julkisten keskustelutilaisuuksien järjestäminen, julkaisutoiminta ja tarvittaessa lausuntojen antaminen yleisistä asuntopolitiikkaan liittyvistä kysymyksistä. Yleensä asuntoasian kuluttajavalistustoiminta.

SUOMEN ASUNTOLIITTO RY on Osuuskunta Suomen Asuntomessujen jäsen, IFHP:n jäsen sekä Suomi-IFHP:n jäsen.

THE FINNISH HOUSING ASSOCIATION, founded 1964, is a non-profit organisation concentrating on housing policy. The number of members is 114. Members are mostly from the fields of housing, planning and building. The activities are to organise public discussions, Housing Conference once a year, to publish **Asumistaso**-book yearly and to give statements for common subjects in agreement with housing policy. Generally, consumer guidance on housing subjects is an important task.

THE FINNISH HOUSING ASSOCIATION is a member on The Finnish Housing Fair Co-operative, The International Federation for Housing and Planning and also Suomi-IFHP.

ASUMISTASO HOUSING AND PLANNING IN FINLAND 1994–1995

Julkaisija: Suomen Asuntoliitto r.y. – Finlands Bostadsförbund r.f.

Published by: The Finnish Housing Association

Hallitus

Board

Puheenjohtaja:

Chairman: Teuvo Ijäs

Varapuheenjohtaja:

Vice-chairman: Pentti Järvinen

Muut jäsenet:

Other members:
Marjatta Erwe
Esko Komonen
Esa Kotilahti
Ukko Laurila
Risto Piepponen
Matti Sarnela
Kalevi Sassi
Heikki Siltari

Suomen Asuntoliitto r.y.
The Finnish Housing Association

Sihtööri:

Secretary: Asta Järvenpää

Käyntiosoite:

c/o Valtion asuntorahasto
Asemapäälikönkatu 14, 00520 Helsinki
c/o Housing Fund of the Republic of Finland,
Asemapäälikönkatu 14, 00520 Helsinki

Street address:

Postiosoite:

PL 100, 00521 Helsinki
P.O.Box 100, 00521 Helsinki

Postal address:

Puhelin:

90-148 881

Telephone:

int. +358-0-148 881

ASUMISTASO 1994–1995-VUOSIKIRJAA VOI TILATA SUOMEN ASUNTOLIITOSTA

puh. 90-148 881/Asta Järvenpää



23933

Toimittaja/Editor
Mauno Koskinen

ISSN 0785-2169

Kannen piirros/Cover drawing by
Pirjo Pekkarinen-Kanerva
Arkkitehti SAFA

Printservice Oy
Helsinki

English translations: The English Centre, Helsinki.

SISÄLTÖ/CONTENTS

Teuvo Ijäs	
Esipuhe	6
Editorial	8
Kalevi Sassi	
Suomen Asuntoliitto r.y. 30 vuotta	10
Finnish Housing Association celebrates 30th anniversary	17
Marjatta Erwe	
Kuljemmeko kohti kestäväää kaupunkia?	20
Towards a sustainable city?	23
Ari Ahonen	
Rakentaminen ja elinkaariajattelu	25
Construction and life span thinking	29
Jussi Vepsäläinen	
Puun lisääntyvä käyttö muuttaa asuntorakentamista	33
Increased use of wood is changing housing construction	39
Petteri Kuhanen	
Uusiutuva huoneenvuokralaki	41
The new tenancy legislation	44
Anneli Laine	
Kyläelvytystä ja vapaaehtoista hyvinvointityötä Rovaniemen maalaiskunnassa	45
Village revitalization and volunteer welfare work in Rovaniemi rural municipality	50
Lars Palmén	
Pensionmedlen i bostadsfinansieringen	53
Teuvo Ijäs, Maija Rajakylä, Hannu Rossilahti	
Rakennustoiminta jatkui lamasta huolimatta valtion tuen turvin; ARA aloitti toimintansa voimakkaasti muuttuvassa toimintaympäristössä	56
Construction continued on State support despite the recession; Housing Fund started up amid great change	59
Harri Hiltunen	
Aravalainoista arvopapereita	61
State-subsidized housing loans securitized	65
Sisko Marjamaa	
G2 ja valtion tukema asuntorakentaminen, määräysten ja ohjeiden soveltaminen käytännössä	67
G2 and State-subsidized housing construction, applying regulations and guidelines in practise	71
Alpo Uski	
Laadukkaaseen suunnitteluun aravarakentamisessa	73
Quality design in ARAVA construction	77
Ari Laine	
Asumisen kehitys tilastojen valossa	79
Robert Österberg	
Anvisningar för bostadsplaneringens och -kostnadernas behandling av stadsstödd nyproduktion och ombyggnad inom bostadsfonden	91
Valtion asuntorahasto	
Asuntopoliittikka Suomessa 1990-luvulla	95
Statens Bostadsfond	
Bostadspolitik i Finland på nittioalet	105
The Housing Fund of Finland	
Housing policy of the 1990s in Finland	114
Ilmoittajat/Advertisers	
Hartela	
Kuntien Asuntoluotto Oy	
Polar	
PSP-Kuntapankki	
Puolimatka	
Šato	
Skanska	
Suomen Asuntomessut	
Suomen Hypoteekkiyhdistys	
Suomen Kiinteistöliitto ry	
Suur-Helsingin Osuuspankki	
Tärveasunnot	
Valtion asuntorahasto	
VVO	
YIT-Yhtymä	
YH-Rakennuttajat	

ESIPUHE

Teuvo Ijäs
Ylijohtaja
Suomen Asuntoliitto ry:n puheenjohtaja



Asuntoliiton aatteellisessa työssä asumisen kehittämisen hyväksi alkoi viime vuonna jo 4. vuosikymmen. Kun liitto aloitti toimintansa, elettiin asuntopolitiikassa ja rakentamisessa hiljaiselon aikaa. Sittenkin asunto-olomme ovat kehittyneet tavattoman nopeasti. Kuluneina vuosikymmeninä Asuntoliitto on työssään painottanut asuntorahoituksen ja rakennuskelpoisen, kaavoitetun tonttimaan saannin lisäksi muun muassa asumisväljyyttä, asuntojen laatutekijöitä, erityisryhmien asumista, yksilöllisempiä ratkaisuja ja asuinympäristön kehittämisen tärkeyttä. Myös rakentamishajojen ja tietojärjestelmien kehittämistä on pidetty tärkeänä.

Asuntoliiton työtä ovat sävyttäneet myös osallistuminen uranuurtajana asuntomessutoimintaan, liiton järjestämät ajankohtaiset asuntopoliittiset keskustelutilaisuudet sekä alan kansainvälinen toiminta IFHP-järjestön puitteissa. Lisäksi liitto on ollut mukana suunniteltaessa vuokrasääntelyn purkua, huoneenvuokralain uudistusta, uutta asunto-osakelainsäädäntöä sekä asuntohallinnon kehittämistä ja korjaustoiminnan aktivoimista.

Kuluneina vuosikymmeninä Asuntoliiton tavoitteena pitämä omistus-

asuntojen ja pientalojen osuuden kasvu on ollut voimakasta - myös arava-puolella. Voidaan perustellusti sanoa, että suomalaisen asumisen taso on jo varsin korkea, kun muistetaan, että meillä on pinta-alaa henkeä kohden yli 32 neliötä ja noin 85 %:a asunnoista on varustettu kaikilla mukavuuksilla. Asuntopolitiikan saralla on vielä kuitenkin runsaasti tehtäviä ja ne painottuvat tähänastista enemmän muun muassa asuinympäristöjen parantamisen ja asuntokannan järkevän ja suunnitelmallisen hoidon ja peruskorjauksen suuntaan.

Uuden haasteen asettavat myös vajakäytössä tai peräti tyhjiällä olevat, aikanaan tarpeelliset aravavuokratatol- niillä paikkakunnilla, joissa vuokra-asuntojen kysyntä on muodostunut pysyvämmiin aiempaa vähäisemmäksi. Samaa aikaan yleisemminkin uudistuotannon volyymin alentuessa asuntojen peruskorjaus ja tavoitteellinen kiinteistönpito nousevat entistä keskeisemmiksi asumisen laatuun, viihtyisyyteen ja hintaan vaikuttaviksi tekijöiksi. Myös elinkaariajattelu ja esteetön liikkuminen nousevat jatkossa voimakkaammin esille. Näiden kysymysten osalta monet suuretkin ongelmat odottavat vielä ratkaisua.

Viimeiset vuodet ovat olleet talouden kannalta koko maalle raskaita. Eri-tyisen voimakkaasti tilanne on heijastunut rakennussektorille ja talonrakennusalan työllisyyteen, jossa yli 60 % ammattiväestöstä on ollut vailla työtä. Monien tunnettujen, vahvoina asuntolan toimijoina, lähes "instituutioina" pidettyjen tahojen konkurssit ovat myös varjostaneet alan näkymiä. Vaikeasta ajasta huolimatta on tuotantoa saatu liikkeelle. Ennakkotietojen mukaan vuonna 1994 aloitettiin noin 25.000 - 27.000 uuden asunnon rakentaminen. Tästä määrästä oli valtion tukema arava- ja korkotukiasuntojen osuus huomattava, yli 60 % ja lähiaikoina suhteen arvioidaan pysyvän samana.

Aravarakentamisen painopistealueeksi on muodostumassa aiempaa selvemmin ruuhka-Suomi ja maan kaupunkiyhdyskunnat. Uusista korkotuki-asunnoista noin 70 % sijoittuu pääkaupunkiseudulle, Turun ja Porin sekä Hämeen läänin. Myös Oulun läänin 9 % osuus on yksittäisenä alueena kohdentumista korostava.

Asuntojen peruserustustöitä käynnistettiin valtion tukeman lainoituksen turvin vuonna 1994 yli 15.000 asunnon verran ja työllisyyspainotteisilla korjausavustuksilla arvioidaan tuetun yhteensä noin 370.000 asunnon korjaustoimenpiteitä. Myös muu valtion tuki asumiseen eri muodoissaan (erityisryhmät, maksuvaikeuksissa olevien asuntovelallisten, lämmityslaitosten korkotuki, asumistuki) on ol-

lut erittäin huomattavaa.

Asuntolainoitukseen liittyvää uutta lainsäädäntöä on saatu runsaasti ja asuntohallinnossa suunnitellut uudistukset ovat tapahtuneet tavoitteiden mukaisesti ripeästi, eikä niillä ole ollut vaikutusta lainoitusprosessiin. Asuntorahaston toiminta on käynnistynyt hyvin. Valtaa ja vastuuta on siirtynyt kunnille, joiden tulee jatkossa huolehtia omista valmiuksistaan muun muassa varaamalla tarpeelliset henkilöresurssit ja tarvittaessa kouluttamalla uuden lainsäädännön sekä hallintomenettelyn vaatimukset huomioonottavalla tavalla.

Lähiajan haasteita asuntopolitiikassa ovat asumiskustannusten pitäminen kohtuullisena rakentamisen hintapaineista huolimatta, uusien normien ja rakennuttamishajojen, kuten G1 ja G2 sekä asuntokauppalain, huomiointi suunnittelussa ja kilpailukyvyssä, harmaiden markkinoiden kitkeminen ja lähiösaneerausprojektin käynnistäminen.

Yhteiskunnallisesti tuetun, hinnan edullisen asuntorahoituksen tulevaisuus on pystyttävä turvaamaan myös uusissa muuttuneissa oloissa, joissa valtiontaloudellisista syistä ei ainakaan toistaiseksi voida ottaa uutta lainaa asuntotuotannon rahoittamiseen. Tämä on mahdollista huolehtimalla yleisestä, alhaisesta korkotasosta, korvaavien mekanismien, esimerkiksi korkotukilainoituksen ja arvoperistämisen avulla.

EDITORIAL

Teuvo Ijäs
Director General
Chairman of the Board of the Finnish Housing
Association

Last year saw the beginning of the fourth decade in the housing development work done by the Finnish Housing Association. The Association was founded during a quiet period in housing policy and construction. Housing conditions have since developed with astounding speed, and the level of Finnish housing is quite high at present.

The Association has concentrated on the availability of financing for housing and zoned building land, and on living space, home quality, the needs of special groups, individual solutions and the importance of improving the milieu. Construction guidelines and information systems are also important.

The Association has also pioneered the housing fair concept, organized discussion sessions on current housing policy and participated in the international activities of the IFHP organization. Furthermore, the Association has been involved in planning the dismantling of rent controls, revising the Tenancy Act, revising the housing company legislation, developing housing administration and boosting repairs. The Association's aim of increasing the proportion of owner-occupied homes and single-family homes is being fulfilled at a rapid

rate, even in Government-subsidized housing.

In the future, our work will concentrate on improving the milieu and ensuring practical and methodical maintenance and renovation of the housing stock. Life span thinking and ease of access will gain in importance.

Economically speaking, the past few years have been difficult for the whole country. Despite the trying times, however, there is a reasonable amount of new construction going on. There is a great deal of new legislation on housing loans, and the reforms in the housing administration have taken place according to schedule and have not affected the lending process. The Housing Fund is off to a good start. Power and responsibility have been devolved to the municipalities.

Challenges in Finnish housing policy in the near future include keeping housing costs down despite price pressures in the construction industry, taking new standards and development instructions (such as G1 and G2) and the act on housing transactions into account in planning and competition, eradicating the grey market, using securitization as a financing instrument and launching renovation projects in ageing suburbs.



VALTION ASUNTORAHASTO

**Ympäristöministeriön hallinnonalalla toimiva virasto,
joka edistää asunto-olojen kehitystä toteuttamalla**

- edullisia asuntoja
- hyvää aravalaatua
- viihtyisää asuinympäristöä

Tavoitteiden saavuttamiseksi ARA

- osoittaa aravalainojen myöntämisvaltuusosuudet ja korkotukilainojen hyväksymisvaltuusosuudet kuntiin
- myöntää talokohtaiset aravalainat ja hyväksyy talokohtaiset korkotukilainat uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen ja hankintaan
- nimeää sosiaalista asuntotuotantoa harjoittavat yhteisöt
- varmistaa asuntojen laadun ja kohtuullisen hinnan
- tekee analyysyjä lainansaajien vakavaraisuudesta ja maksukyvyistä
- kerää ja analysoi asuntomarkkinatietoja
- myöntää erilaisia korjausavustuksia mm. vanhusväestölle ja vammaisille
- hoitaa toimintaansa liittyvää tietohuoltoa ja ylläpitää asunto- ja rakentamisan kirjastoa
- antaa kunnille ja lainansaajille lainoitukseen liittyvää ohjausta ja neuvontaa

Toiminnan puitteet

- rahaston toimintaa johtaa 9 jäseninen johtokunta, jota johtaa asuntorahaston ylijohtaja
- henkilökunta 64 henkeä
- ulkona oleva lainakanta noin 57 mrd markkaa

SUOMEN ASUNTOLIITTO R.Y. 30 VUOTTA

Kalevi Sassi
Varatuomari



Vuodet 1945–1955

Vuosien 1939–1944 sotien päätyttyä aloitimme vuonna 1945 Suomen tähän asti mittavimman uudis- ja jälleenrakennustyön. Sijoitimme Karjalan siirtoväen n. 450 000 henkeä uusille asuinpaikoilleen ja rakensimme heille vuoteen 1955 mennessä uudet asunnot sekä toimeentulokehykset. Myös perheellisille rintamasotilaille, sotainvalideille, sotalleskille ja sotaorvoille myönnettiin vuoden 1945 maanhankintalakiin perustuva maansaantioikeus. Näin saaduille tiloille ja tonteille rakensivat nämä sodan vuoksi vaikeuksiin joutuneet perheet ja henkilöt itselleen kodit, jotka tuolloin edustivat varsin tyydyttävää asumisen tasoa. Myös tämä asutustehtävä suoritettiin pääosin vuoteen 1955 mennessä.

Rinnan tässä kuvatun sodan aiheuttaman kiireisen väestön asuttamistehdävän kanssa valtakunta suoritti vuosina 1945–1952 rauhanehdoissa meille asetetut sotakorvausvelvoitteet Neuvostoliitolle. Tuon tehtävän suorittamista varten maahan oli suunniteltava ja luotava uusi metalliteollisuuden tuotantopohja sekä laajennettava jo olemassa olevaa teollisuutta.

Vuodet 1955–1960

Vuoden 1955 jälkeen me voimme suunnata henkiset ja taloudelliset voimavaramme sodan aiheuttamista poikkeuksellisista ja varsin mittavista tehtävistä koko maan ja kaikkien kansalaisten hyvinvointia edistäviin eri päämääriin. Ensisijaisimpia tehtäviä olivat sairaala- ja terveydenhoitolaitosten sekä hoitojärjestelmän luominen, asuntoolojen kaikinpuolinen kohentaminen vastaamaan asetettuja tarve- ja laatu- sekä palvelutasotavoitteita, jne.

Kaupungistuminen alkaa

Väestön siirtyminen ja hakeutuminen maatalouteen liittyvistä ammateista väestökeskuksiin teollisuuden työpaikoihin ja palveluammatteihin pani alulle yhteiskuntamme kaupungistumiskehityksen. Se aiheutti työpaikkoja tarjoavilla paikkakunnilla asuntokysynnän – asuntopulan. Elimme tuolloin 1960-luvun alkuvuosi.

Jokainen työelämään tuleva ikäluokka joutuu elämän ohjaamana tai pakottamana tarkastelemaan, mitä mahdollisuuksia edessä oleva ja avautuva elämäkenttä tarjoaisi uravalintaa

ajatellen. Nuo ajat 1960-luvun alusta osoittivat meille jokaiselle ja erityisesti nuorille pareille, että asunnon saanti oli tosi vaikeaa tuntuen joskus mahdollisuuksien odottava kunnallisteknillinen rakentamistehtävä sekä siihen välittömästi liittyvä asuntojen rakentaminen kuin myös erilaisten palveluverkkojen rakentaminen osoittivat tuolloin 1960-luvun alussa meille monelle tietä uran valinnassa – rakentamiseen.

Asuntorakentamisen ehdoton ehto ja edellytys on rakennuskelpoisen tontin saanti. Kaupunkimaisessa rakentamisessa rakennuskelpoinen tontti tarkoittaa asemakaavoitettua tonttia – rakennuspaikkaa, joka on varustettu asianmukaisesti kunnallistekniikalla. Muuttoväestöä vastaanottaessa kaupunkien yhteinen ja yksiselitteinen havainto oli, että näillä kaupungeilla ei ollut riittävästi rakennuskelpoista tonttimaata asuntojen rakentamiseen.

Valtiovalta ja kunnat eivät olleet sodan jälkeisiä ehdottoman kiireisiä tehtäviä suorittaessaan ehtineet näiltä kiireiltään paneutua tonttimaaongelmaan ja sen ratkaisun valmisteluun. Kaupungistumisen nopeus yllätti valtiollaan ja kunnat tonttimaakysymyksessä.

Aluerakentaminen

Pankit, rakentajat ja kunnat tarttuivat yhdessä heti 1960-luvun alkaessa tonttitalanteeseen hankkimalla rakentajien omistukseen kaupunkien läheisyydessä sijaitsevia ja rakentamiseen sopivia suurempia tai pienempiä maa-alueita. Näiden rakennusmaa-alueiden suunnitelmallista käyttöä ja rakentamista varten laadittiin ns. aluerakentamissopimuksia, joiden toimeenpanoon kukin

osapuoli omalta vastuualueeltaan sitoutuu. Yksi ensimmäisiä aluerakentamissopimusten pioneereja oli mm. Keravan kaupunki. Aluerakentamissopimukset tyydyttivät monessa kiireisessä tapauksessa tonttimaan kipeän tarpeen silloin, kun yhteiskunta ei ollut vielä valmis ottamaan vastuuta tonttimaan tarpeen kysyntää vastaavasta saannista.

Asuntojen kysyntä – asuntopoliittisten järjestöjen synty

Asuntojen kysynnän osoittama asuntopula viritti vilkkaan keskustelun yhteiskunnan eri piireissä ja ryhmissä erityisesti asuntorakentamisen kokonaistarpeen pullonkauloista ja määrästä. Kipeänä koettu asuntojen tarve 1960-luvun alussa herätti ja pani alulle myös erittäin vilkkaan julkisen asuntopoliittisen ajatusten vaihdon – keskustelun – lehdistössä ja sähköisissä viestimissä. Jo vuosisadan alussa perustettu Asuntoreformiyhdistys r.y. ARY koki tuolloin uuden tulemisensa. Myös uusia asuntopoliittisia järjestöjä perustettiin vallitsevan tarvetilanteen synnyttämänä.

Asuntotilanne kaikkine eri piirteineen ja kaikki sen ratkaisukeinot olivat päivittäisiä puheenaiheita pienemmissä tai suuremmissa tapaamisissa. Tällaisen keskusteluvaihtelun jälkeen päätettiin 30.6.1964 perustaa Suomen Asuntoliitto r.y. -niminen yhdistys. Sen ensimmäiseksi puheenjohtajaksi valittiin kirjailija Pekka Lounela ja varapuheenjohtajaksi arkkitehti Kalle Niukkanen sekä hallituksen jäseniksi maisteri Pertti Hemanus, toimittaja Nils Stormbom ja rakennuspäällikkö Matti Vuorela.

Suomen Asuntoliitto r.y:n perustamisasiakirjoissa yhdistyksen tarkoituk-

seksi määriteltiin sanatarkasti siteera-
ten 2 §:ssä: "Yhdistyksen tarkoituk-
sena on edistää väestökeskusten suun-
nitelmällisen kokonaisuuden käytön ja
siihen perustuvan yleisen asuntopoli-
tiikan kehittämistä ja ohjaamista yh-
teiskunnan jäsenten ja yhteiskuntako-
konaisuuden kannalta tarkoituksen-
mukaisella tavalla". Yhdistyksen tarkoi-
tuspykälän määritelmä osoittaa kuinka
väestökeskusten kehitystä suunnitel-
mallinen kokonaisuuskäyttö ohjaa ja
edistää samoin kuin se luo perustan
yleisen asuntopoliittikan kehittämiseksi
ja ohjaamiselle yksilön ja yhteiskun-
nan kannalta. Noina vuosina 1960-
luvun alussa koettiin yleisesti, että yh-
teiskunnalla ei ollut päämäärätietoista
rakennusmaan hankinta- ja kaavoitta-
mispolitiikkaa. Tonttimaasiaa olivat
hoitamassa kaikki muut paitsi valtio-
valta ja kunnat -yhteiskunta.

Suomen Asuntoliitto r.y:n toimin-
taa oli aloittamassa monia tunnettuja
henkilöitä ja tahoja, jotka halusivat vai-
kuttaa aktiivisesti asuntopoliittikan
sen koko kentässä niin asumisen tuki-
politiikassa kuin myös asuntotuotan-
non taloudellisia edellytyksiä edistä-
mässä. Asuntoliiton puheenjohtajina
ovat toimineet Pekka Lounela, Jaakko
Numminen, Seppo Westerlund, Reino
Lindroos, Tapio Koivula, Matti Sarnela
ja Teuvo Ijäs. Suomen Asuntoliitto r.y.
pyrkii järjestön tietoisesti tuomaan
yleiseen tietoisuuteen ja vertailuun
oman asuntopoliittisen ajattelunsa, jo-
ka oli seuraavanlainen:

- Rakennusmaa-kysymyksessä tarvi-
taan yhteiskunnan päämäärätietoista
ohjaavaa ja kehittävää tehtävää niin
rakennusmaan hankinnassa kuin
kaavoituksessa.
- Asuntotuotannon rahoituksen tur-
vaamiseksi tulee osallistua valtioval-
lan, pankkien ja kohtuullisessa mää-
rin myös asunnontarvitsijoiden.

- Asumismenojen kohtuullistaminen
on turvattava asukaskohtaisesti yh-
teiskunnan varoista suoritettavalla
asumistuellla.

Asuntoliiton toimintaa

Heti alkutaipaleellaan vuonna 1964
Suomen Asuntoliitto r.y. pyrki kiinnit-
tämään valtiovallan huomiota raken-
nusmaakysymyksen ratkaisuvaihtoehtoi-
hin. Mm. yhdistyksen toiminnassa
mukana olleet henkilöt olivat valmiste-
lemassa aloitekirjelmää, jossa ehdotet-
tiin valtiovallalle ns. tonttikomitean
perustamista valmistelemaan koko-
naisesitystä rakennusmaakysymyksestä.
Tällainen kirjelmä valmistui ja se
jätettiin Tasavallan Presidentille
14.8.1964. Tuota tehtävää varten pe-
rustettiin myöhemmin komitea ja sen
ehdotukset ovat pääosin muotoutuneet
aikanaan lainsäädännöksi.

Kohta perustamisensa jälkeen
Asuntoliitto teki aloitteita ja ehdotuk-
sia asuntotilanteen tarvitsemiksi toi-
menpiteiksi. Asuntoliiton tulo asunto-
poliittiselle keskustelukentälle ei tie-
tenkään jäänyt havaitsematta. Esiintuo-
duissa kommentteissa Asuntoliiton syn-
tymistä ja esiintymistä pidettiin lähes
tarpeettomana, koska asuntopoliittikan
aihepiiri tunnetaan jo ennestään toi-
saalla paremmin kuin myös sen paran-
tamiskeinot. Aiheesta kuin aiheesta
syntyy monipuolinen ja elävämpi kes-
kustelu silloin, kun keskustelussa on
mukana vähintään kaksi keskuste-
luosapuolta. Asuntoliitto perusteli täl-
lä näkökohdalla olemassaoloaan ja
aloitteellista rooliaan asuntopoliittikas-
sa.

Asuntoliitto muutti 1.4.1966 teke-
mällään päätöksellä yhdistyksen tar-
koituspykälän kattamaan koko asunto-
politiikan tehtäväkentän.

Keskustelutilaisuudet

Asuntoliitto järjesti toimintansa 1960-
luvun vuosina itse omia ja yhteistyössä
muiden alan järjestöjen kanssa muuta-
mia keskustelutilaisuuksia asuntora-
hoituksesta, tonttitilanteesta, eri puo-
lueiden asuntopoliitikasta jne. Esi-
merkkinä mainittakoon Asuntoliiton
4.3.1966 järjestämä keskustelutilai-
suus aiheesta: "Mitä eri puolueet ovat
tehneet asuntopoliittikan hyväksi? Mitä
asuntopoliitikassa on vielä tehtävää?"
Yleisöä tämä tilaisuus kokosi 200 hen-
keä. Aihe oli ajankohtainen ja vaalit
olivat tulossa vajaan kahden viikon
päästä.

Yhdessä Suomen Rakennusteollis-
suusliitto r.y:n, Suomen Rakennustyö-
läisten Liitto r.y:n, Sato-järjestön, Asun-
toreformiyhdistyksen ja Salpa Oy:n
kanssa Asuntoliitto järjesti 24.5.1967
Helsingissä Asuntotuotannon rahoitus-
päivät.

Yksi keskeinen ja kiihkeäkin kes-
kusteluaihe niin julkisissa kuin yksityi-
semmissäkin ympyröissä oli tuolloin
valtion varoista myönnettävä henkilö-
kohtainen asunto-osakelaina. Tämä
asuntopoliittisen komitean mietinnös-
sään vuonna 1965 tekemä ehdotus ei
ollut minkään jo tunnetun länsimaisen
asuntorahoitusjärjestelmän oppien
mukainen. Kiistaa aiheesta käytiin pit-
kään. Lopulta se sisällytettiin uuteen
asuntotuotantolakiin ja toimi järjestel-
män osana hyvin.

Julkaisutoiminta

Asuntoliitto julkaisi toimintansa alku-
aikoina omaa lehteä "Asunto ja asumi-
nen". Lehteä julkaistiin neljä numeroa
ja sen teko loppui siihen. Jo tämän leh-
den alkunumeroiden valmistelun yh-
teydessä hallituksen jäsen Pekka Lou-
nela ehdotti tutkittavaksi asuntoasioita

esittelevän vuosikirjan julkaisemistar-
vetta. Lounelan ehdotus otettiin huo-
lallisen valmistelun kohteeksi, joka an-
toi myönteisesti rohkaisevan tuloksen.
Vuoden 1968 aikana hahmoteltiin ne
asia- ja aiheryhmät, joita asuntoasiain-
vuosikirja tulisi sisältää. Osuvan nimen
vuosikirjalle "Asumistaso" antoi Asun-
toliiton jäsen Pekka Mälkiä.

Ensimmäinen asuntoasiain vuosi-
kirja saatettiin painokuntoon vuoden
1968 lopulla ja se ilmestyi 10 000 kap-
paleen painoksena nimellä "Asumistaso
69" vuoden 1969 alussa. Asunto-
asiain vuosikirja on ollut ilmeisen on-
nistunut aihe- ja asiakokonaisuusvalin-
ta sekä ilmestymiskerta kerran vuodes-
sa. Asumistaso-vuosikirjaa on julkaistu
liiton toimesta vuodesta 1969 alkaen
joka vuosi ja Asumistaso täyttää tänä
vuonna 25 vuotta. Julkaisun elämä
näyttää myös turvatulta tästä eteen-
päinkin.

Asuntomessut I

Heti toimintansa alkuvaiheissa Asunto-
liiton hallituksen piirissä ja järjestetyis-
sä keskustelutilaisuuksissa oli esillä
asuntorakentamisen teollistuminen ja
teollisen rakentamisen edelleen kehit-
tely. Edessämme oli 1960-luvun alussa
suomalaisen yhteiskunnan suuri ra-
kentamistehtävä.

Sisäasiainministeriö oli mm. asetta-
nut 26.1.1966 toimikunnan, jonka teh-
tävänä oli antaa selvitys sellaisen ke-
rakennustoiminnan järjestämistar-
peesta ja -mahdollisuuksista, jonka
avulla tutkittaisiin asuntorakentami-
sen sosiaalisia, taloudellisia ja teknilli-
siä aiheita.

Kun rakennusmaata ja tontteja oli
käytettävissä tarvetta vähemmän, vai-
kutti tarkoituksenmukaiselta, että tuo
rakennusmaa osoitettiin valmistuvista
asemakaavoista hallitsevasti kerros-

asuntotalojen rakentamiseen. Mm. aluerakennussopimuksiin sisällytetty rakennusoikeus oli lähes poikkeuksetta varattu ja osoitettu kerrostalojen rakentamiseen. Niinpä 1960-luvun ja 1970-luvun alkupuolen asuntojen uustuotanto oli voimakkaasti kerrostalovaltaista. Vuotuisen asuntotuotannon kerrostalovaltaisuus säilyi aina vuoteen 1977 asti, jolloin omakoti- ja rivitaloasunnot muodostivat enemmistön asuntotuotannosta, mikä kehitys on jatkunut.

Asuntoliitto toi esille korostetusti eri kannanotoissaan, että rakennusmaan hankinta asuntorakentamiseen ja erityisesti sosiaalisen asuntorakentamisen tarpeisiin on ensisijassa kuntien tehtävä ja velvollisuus, jota valtiovalta sopivalla tavalla tässä tehtävässä lainsäädännöllä sekä muutoin tukee. Alleviivisimme näissä yhteyksissä erityisesti sitä näkökohtaa, että kunnan ostaessa kaavoittamatonta rakennusmaata se on myös tällöin hinnaltaan kohtuullisen edullista. Kuten vanha rakentajajäystäväni ilmaisi - näissä kaupoissa maa maksaa neljältä saman verran kuin tervapaperineliö.

Kun kunta onnistuu määrätietoisella maanhankinnalla saamaan käsiinsä ja käyttöönsä riittävät rakennusmaaresurssit, kunta voi myös ohjata omistamansa rakennusmaiden kaavoitusta siten, että erityyppisten omakoti-, rivija kerrostaloasuntojen määrällinen suhde vastaa niiden tarvetta ja kysyntää.

Kerrostalovaltaista asemakaavoitusta perusteltiin myös sillä, että kunnallistekniset aluetyöt tulevat asuntoneeliötä kohden absoluuttisesti halvemmiksi kuin esim. omakotialueella.

Asuntoliitto pyrki myös erimuotoisen koerakentamisen kautta osoittamaan, mitkä ovat todelliset kunnallistekniset rakennusmaan kuntoonpa-

nokustannukset omakoti-, rivi- ja kerrostaloasuntojen kohdalla.

Pienen pohdinnan jälkeen tultiin siihen tulokseen, että asuntomessujen tapaan organisoitu tietyn kohtuullisen kokoisen asuntoalueen suunnittelemisen ja toteuttaminen olisi yksi tapa osoittaa:

1. Mitä maa maksaa as.m²/mk
2. Mitä kunnallistekniikka maksaa as.m²/mk
3. Mitä talojen rakentaminen maksaa as.m²/mk.

Alustavan valmistelun jälkeen Osuuskunta Asuntomessujen mahdollinen perustaminen otettiin käsiteltäväksi Asuntoliiton hallituksen kokouksessa 26.3.1966. Tämän kokouksen 7 §:n kohdalla hallitus päätti, että perustetaan Asuntomessuosuuskunta Asuntoliiton hallituksen jäsenten puitteissa. Näin meneteltiin ja Asuntomessuosuuskunta-Bostadsmässa Andelslaget merkittiin kaupparekisteriin 10.6.1966. Hallituksen muodosti Asuntoliiton hallitus ja sen ensimmäinen puheenjohtaja oli Kalevi Sassi.

Asuntomessut II

Asuntomessujen perustamisen ja rekisteröinnin jälkeen oli vuorossa Asuntomessujen jäsenpohjan laajentaminen sellaiseen ulottuvuuteen, joka turvaisi ja varmistaisi varsinaisen messutoiminnan aloittamisen. Asuntoliiton hallitus näki jo ideointivaiheessa, että yksin Asuntoliiton jäsenpohjan puitteissa varsinainen messutoiminta ei olisi pantavissa ripeästi liikkeelle.

Asuntomessujen hallituksen puheenjohtaja Kalevi Sassi sai Asuntoliiton hallitukselta pyytämänsä valtuudet ottaa yhteyttä Asuntohallituksen puheenjohtaja Olavi Lindblomiin ja tiedustella häneltä olisiko hän kiinnostunut toimimaan Asuntomessujen hallituksen

puheenjohtajana. Näin tapahtui ja Olavi Lindblom suostui tehtävään. Asuntohallituksen teknillisen osaston johtaja Pentti Petäjää pyydettiin Asuntomessujen hallituksen jäseneksi. Myös hän suostui tehtävään.

Kalevi Sassin toimeksiantoon kuului tiedustella myös PSP:n puheenjohtaja Teuvo Auralta voisiko PSP tulla Asuntomessujen jäseneksi ja hän itse Asuntomessujen hallituksen jäseneksi. Samassa yhteydessä puheenjohtaja Teuvo Auralta tiedusteltiin voisiko Asuntoreformiyhdistys r.y. mahdollisesti tulla Asuntomessujen jäseneksi. Teuvo Auralta antoi myöntävän vastauksen näihin kysymyksiin. Edelleen Kalevi Sassi kävi tiedustelemassa tohtori Johannes Virolaiselta voisiko Osuuspankkiliitto liittyä Asuntomessujen jäseneksi ja hän itse tulla hallituksen jäseneksi. Johannes Virolainen antoi molempiin kysymyksiin myöntävän vastauksen. Tiedustelujen tie jatkui Suomen Säästöpankkiliiton toimitusjohtaja Lauri Levämäen luo ja kysymys kuului voisiko Säästöpankkiliitto liittyä Asuntomessujen jäseneksi ja hän itse tulla hallituksen jäseneksi. Lauri Levämäki antoi molempiin kysymyksiin myönteisen vastauksen. Samoin Suomen Pankkiyhdistyksen toimitusjohtaja Raimo Ilaskivi antoi myönteisen vastauksen molempiin kysymyksiin. Näiden Asuntomessujen uusien jäsenten ja hallituksen jäsenten mukaantulo varmisti Asuntomessujen toiminnan liikkeellelähden.

Asuntomessut III

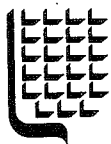
Osuuskunta Asuntomessujen uudet jäsenet ja uusi hallitus järjestäytyivät vielä Asuntomessujen perustamisvuoden lopulla 1966. Samalla ryhdyttiin hakemaan määrätietoisesti Helsingin ympä-

ristökunnista ensimmäisille asuntomessuille niin kooltaan kuin sijainniltaan sopivaa asuntorakennusalueita, joka olisi kunnan omistuksessa. Varsin monien etsintävaiheiden jälkeen päätettiin vuoden 1967-1968 vaiheilla Tuusulan kunnan tähän tarkoitukseen osoittamaan Lahelan rinteeseen alueeseen, joka sijaitsee lähellä Hyrylän kylää.

Tuusulan kunta, Osuuskunta Asuntomessut ja mukaan ilmoittautuneet asuntojen tuottajat hyväksyivät edellä kerrotut asuntomessujen tavoitteet. Näiden tavoitteiden mukaiset määräykset sisällytettiin osapuolten väliin sopimuksiin. Näin syntyi sopimuskäytäntö, jota noudatetaan pääosin vieläkin asuntomessuja järjestettäessä. Tuusulan Lahelan rinteeseen alueelle Tuusulan kunta laati asemakaavan yhteistyössä Asuntomessujen kanssa. Valmistunut asemakaava sisälsi n. 70 omakotija rivitaloasunnon rakennusoikeuden. Asuntojen näytteillepanijoiksi - rakentajiksi ilmoittautuivat lähes kattavasti kaikki silloiset ko. talojen tuottajat.

Tuusulan kunta huolehti kaikista kunnallisteknisistä alueen valmistelutöistä. Kaikki näyttelytilat valmistuivat ajallaan ja Suomen ensimmäiset asuntomessut avattiin virallisesti yleisölle heinäkuussa 1970 ja ne olivat avoimena 31.8.1970 asti.

Tuusulan Lahelan asuntomessujen valmistelun yhteydessä tapahtui Asuntomessujen hallituksen puheenjohtajalle Olavi Lindblomille ja allekirjoittaneelle arviointivirhe kävijämäärän kohdalla. Me arvioimme, että kohtuullisen hyvä tulos olisi n. 25 000 kävijää. Kun sen sijaan kävijöitä tuli kaikkiaan 85 000 henkeä! Tästä alkoi Suomen Asuntomessujen menestyksen vaihteleva taival, joka jatkuu tänään täällä Pietarsaaressa, jolloin kaikilla Asuntomessuilla on käynyt tähän mennessä 3 200 000 messuvierasta.



Kuntien Asuntoluotto Oy

on kunnallisen asuntotuotannon rahoittajana toimiva luottolaitos,
jonka omistajakuntien väkiluku kattaa yli 90 % suomalaisista.

Kuntien Asuntoluotto Oy rahoittaa

- ★ kaupungeja/kuntia
- ★ kaupunkien ja kuntien omistamia yhteisöjä

Yhtiö myöntää lainoja seuraaviin käyttötarkoituksiin:

- ★ **korkotukilainat** uustuotantoon, peruskorjaukseen ja hankintaan
- ★ **ensisijaislainat** uustuotantoon ja peruskorjaukseen
- ★ **muut lainat**, jotka liittyvät rakentamiseen ja asumiseen

Palvelemme kaikissa rakentamisen rahoitukseen liittyvissä kysymyksissä hankeideointivaiheesta valmiiseen rahoitusratkaisuun asti osoitteessa:

Kuntien Asuntoluotto Oy

Kuntatalo, Toinen linja 14, 00530 Helsinki
Puhelin 90-771 2304, fax 90-771 2267



KIINTEISTÖALAN VALTAKUNNALLINEN VAIKUTTAJA

TALOYHTIÖIDEN, VUOKRANANTAJIEN JA
KIINTEISTÖNHÖITÖYHTEISÖJEN EDUNVALVOJA

28 ALUEELLISTA KIINTEISTÖYHDISTYSTÄ,
JOISSA 18 000 JÄSENKIINTEISTÖÄ

* NEUVOO * TIEDOTTAA * TUTKII * VAIKUTTAA *
* PALVELEE *

Annankatu 24, 00100 Helsinki, puh. (90) 166 761

FINNISH HOUSING ASSOCIATION CELEBRATES 30TH ANNIVERSARY

Kalevi Sassi
Legal Counsel

1945 to 1955

After the war years (1939-44), Finland began its most extensive construction and reconstruction project to date, including the resettlement of the population of Karelia (about 450,000 people) and providing rights to land ownership for combat veterans with families, war invalids, war widows and war orphans (enacted in 1945). These people built their homes on the farms and plots granted under this legislation; the homes then built were of a quite satisfactory standard at the time. The resettlement programme was completed in the main by 1955.

Simultaneously with the urgent resettlement task, from 1945 to 1952, the country was required to pay war reparations to the Soviet Union. A completely new metal and engineering industry had to be planned and created to achieve this, and existing industries had to be expanded.

The beginning of urbanization

Population movements from rural work to industrial and service jobs launched the urbanization of Finnish

society. The demand for, and eventually shortage of, housing grew in the cities that had jobs to offer. This was in the early 1960s.

With the influx of new inhabitants, all cities realized that they did not have enough building land for housing construction.

The State and the municipalities had been too busy after the war to have time to address the building land problem and its solution. The rapidity of the urbanization process caught the State and the municipalities unprepared in terms of land development.

Housing development

The banks, builders and municipalities tackled the land issue in the early 1960s by acquiring land areas near cities suitable for construction. Housing development contracts were drawn up for the systematic use and construction of these areas. Each party to the contract committed itself to carrying out its share of the responsibilities. Housing development contracts satisfied the most urgent need for housing in a situation where society was not equipped to deal with the demand for building land.

Housing demand – the founding of housing organizations

The housing shortage, highlighted by the housing demand, sparked lively public debate in various circles, particularly concerning the volume of and bottlenecks in housing construction.

The housing situation in all its variety, and all proposed means for solving it, were daily topics for public debate. Eventually, the decision was taken on June 30, 1964 to found the Finnish Housing Association.

The articles of association of the Finnish Housing Association state its purpose in the second paragraph thus: "The purpose of the Association is to promote overall land use planning in conurbations and the development and guiding of general housing policy based on this planning, in a way that is rational for individual members of society and for society as a whole."

The Finnish Housing Association began to systematically promote its own housing policy concept, which consisted of the following principles:

- Society must pursue goal-oriented guidance, and development measures in the building land question, in both acquisition and planning.
- To ensure housing financing, the State, banks and, to a reasonable extent, those needing housing must all participate.
- Housing costs must be kept reasonable through housing subsidies from public funds for each individual occupant.

Activities of the Finnish Housing Association

The Association prepared an initiative proposing that the State set up a 'plot

committee' to prepare a comprehensive proposal to deal with the building land issue. The initiative was completed and submitted to the President of the Republic on August 14, 1964. A committee was subsequently set up for this purpose, and its proposals were eventually enshrined in legislation.

The Association consistently pointed out that the acquisition of building land for housing construction, particularly for social housing construction, is primarily the duty and responsibility of the municipalities, suitably supported by the State through legislation and other means. It particularly emphasized that, when a municipality buys unzoned building land, the price is affordable.

Housing fairs

The Association also undertook various experimental construction projects to establish the actual municipal engineering costs involved in preparing building land for single-family houses, row houses and blocks of flats, respectively.

After some deliberation, it was concluded that a housing fair, involving the planning and execution of a reasonably sized housing area, would be a feasible way of determining:

1. the cost of the land per sq.m of net floor area
2. the cost of municipal engineering per sq.m of net floor area
3. the cost of building construction per sq.m of net floor area.

After preliminary work, the founding of a housing fair cooperative was taken up at a meeting of the board of the Housing Association on March 26, 1966. Under paragraph 7, the board

decided to found such a cooperative, which would include board members. The cooperative was entered in the Trade Register on June 10, 1966. The board of the cooperative consisted of the board of the Housing Association; its first chairman was Kalevi Sassi.

The new members and board of the Housing Fair Cooperative organized themselves towards the end of 1966. At the same time, they began to seek an area for the first housing fair in the Helsinki region, i.e. an area suitable in size and location and owned by a municipality. After a lengthy search, the Lahela hillside area near Hyrylä village, allocated for the purpose by the municipality of Tuusula, was decided on in 1967-68.

The municipality of Tuusula, the Housing Fair Cooperative and the builders who had signed up agreed to the aims of the housing fair as defined above. Regulations drawn up on this basis were included in contracts signed by the parties concerned, creating a practice that is still observed in organizing housing fairs today.

The municipality of Tuusula prepared a town plan for the Lahela hillside area in cooperation with the Housing Fair Cooperative. This provided for about 70 single-family and row house homes. Nearly all the building companies then in business signed on as exhibitors, i.e. agreed to build houses in the area.

The municipality of Tuusula took care of the municipal engineering required. All the houses were completed on time, and the first housing fair in Finland was officially opened in July 1970. The fair closed on August 31, 1970.

The number of visitors was greatly underestimated. It had been assumed that a total of 25,000 visitors would be a good achievement; in fact, the fair was visited by 85,000 people! This began the success story of the Finnish housing fair; the most recent example of which took place in Pietarsaari. The total number of visitors at all the housing fairs to date is 3,200,000.

Publications

Pekka Lounela, a member of the board, suggested that the idea of publishing an annual should be considered. Lounela's suggestion was carefully discussed and acted upon. In 1968, the topics and issues to be included in a 'housing yearbook' were identified. The name 'Asumistaso' (Housing and Planning in Finland) was coined by Pekka Mälkiä, a member of the Housing Association. The yearbook has been published by the Association since 1969, this year being the 25th anniversary. And no end is in sight.

KULJEMMEKO KOHTI KESTÄVÄÄ KAUPUNKIA ?

Marjatta Erwe
Suomen Arkkitehtiliiton puheenjohtaja,
arkkitehti SAFA



Esimmäinen etappi eli ajatus ja herääminen

Arkkitehtipäivillä marraskuussa 1991 oli teemana "Arkkitehtuuri ja ekologia", jossa asiaa lähestyttiin globaalisten ongelmien kautta ja päädyttiin yksittäisten projektien kohdalla uusien mahdollisuuksien pohdintaan. Enää ei keskusteltu pelkästään energiansäästöstä ja jätteiden kierrätyksestä - tärkeitä asioita nekin - vaan puhuttiin eksergiasta, joka on auringosta tulevan energian laatua mittaava termi. Eksergiaa sanotaan myös "käytettävissä olevaksi energiaksi".

Tuolloin totesimme yhteisesti, että meidän on saatava vähemmästä enemmän ja parempaa, mikäli haluamme kulkea kohti kestävää tulevaisuutta - kestävää kaupunkia. Tarpeet on tyydytettävä vähemmällä energialla, säästämällä luonnonvaroja ja aiheuttamalla vähemmän ympäristövaurioita. Luonto on meille hyvä opettaja, sillä on miljardien vuosien kokemus käyttää ainetta, energiaa ja tilaa omaksi hyödykseen. Ihmisen tapa vain käyttää näitä elementtejä on tuhoisa tapa.

Asia konkretisoitui mainituilla arkkitehtipäivillä työpaperiksi, jossa tavoitteiksi kirjattiin mm. toimiva

luonnon ja rakentamisen yhteistoiminta - siis ihmisen luoma tasapaino tekniikalla aikaansaatu. Nykyistä elämäntapaamme on muutettava vähemmän ympäristöä peruuttamattomasti muuttavaan suuntaan. Luonnonvaroja kuluttavan elämäntavan sijaan on löydettävä toisenlainen malli. Tämän tavoitteen toteuttamisen edellytyksenä nähtiin tarve tuottaa uutta ja parempaa tietoa rakentamisen, käyttäjien ja luonnon suhteista, mutta ennen kaikkea rakentamista ohjaavien arvojen muuttamista kestävää kehitystä tukeviksi. Suurin uhkatekijä nähtiin nimenomaan asenteissa ja katsottiin, että viimekädessä ympäristömme ja koko olemassaolomme kohtalo on kiinni siitä, löytyykö halua tarvittaviin muutoksiin ja uhrauksiin suhteessa ympäristön hyödyntämiseen.

Toinen etappi eli työn konkretisoiminen ja SAFA:n EKO-yhdyskuntaprojekti

Arkkitehdit ovat pohtineet ympäristö-ongelmia useissa, laajoissa tilaisuuksissa. Suomen ja Ruotsin arkkitehtiliitot järjestivät vuonna 1992 yhteistyössä maailman arkkitehtiliittojen kattoorganisaation UIA:n Eurooppa-Regionin

kanssa kansainvälisen "Eco Logikal-konferenssin", jossa pohdittiin ekologisen rakentamisen perusteita ja mahdollisuuksia. Tuloksena konferenssista lähetettiin EU:n komission puheenjohtajalle Jacques Delorsille aloite kestävä kehityksen periaatteiden huomioinnattamisesta EU:n toiminnassa.

Maailman arkkitehtikunnan huoli voidaan kiteyttää lyhyesti seuraavalla tavalla. Samalla kun länsimaisen teollisen yhteiskunnan ihminen on ottanut suuren osan ympäristöstä ja luonnosta käyttöönsä, on hän menettänyt kosketuksensa siihen. Materiaalikierrot eivät näy - on syntynyt illuusio, että olemme luonnosta riippumattomia, tai mikä vaarallisempaa, sen yläpuolella. Viime vuosina on kuitenkin noussut tietoisuus siitä, että taloudellisella kasvulla on rajansa; elämäntapamme ei ole kestävä. On herännyt kysymys, mitä on kestävä kehitys, mikä on kestävää ?

Aiheesta on julkaistu lukuisia tutkimuksia, seminaareja on pidetty ahkerasti, käytännön kokeilujakin on ollut eri maissa. Ratkaisut ovat kuitenkin usein olleet sektoroituneita, aivan kuten yhteiskuntammekin. Ympäristökysymykset ovat laaja-alaisia, tarvitaan usean alan asiantuntemusta, mutta myös aitoa yhteistyötä. Tarvitsemme kokonaisvaltaisia synteesejä yhdiskunnan toimintojen ja rakenteiden muuttamisesta ekologisesti kestävämpään suuntaan. SAFA:n EKO-yhdyskuntaprojektin on tarkoitus tuottaa asuinalueitein osalta tällaisia synteesejä.

EKO-yhdyskuntaprojekti

Suomen Arkkitehtiliitto ja ympäristöministeriö kypsyttivät vuoden 1993 aikana ajatusta kokonaisvaltaisen, kestävä yhdiskuntamallin etsimisestä ja toteuttamisesta: syntyi EKO-YHDYSKUNTA-PROJEKTI. Se käynnistyi tam-

mikuussa 1994 ja se on tarkentanut koskemaan tiiviin, kaupunkimaisen yhdiskunnan ongelmia, koska kansainvälisestäikin ajatellen suurimmat haasteet ympäristön suhteen ovat nimenomaan kaupungeissa. Projekti koostuu useasta osasta: tilanteen kartoituksesta, asiantuntijaseminaarista, suunnittelukilpailusta, koerakentamisvaiheesta ja seurannasta.

Projektin tärkeimmäksi tavoitteeksi on asetettu kokonaisvaltaisen, kestävä kehityksen periaatteita tukevan kaupunkimaisen asuin ympäristön tutkiminen ja toteuttaminen. Koerakentamisen kautta on tarkoitus samalla kehittää ja markkinoida suomalaista ympäristötietoista suunnittelua ja osaamista; hyödyntää hyviksi koettuja vanhoja ratkaisuja ja luoda uusia innovaatioita. Yhteistyötahot ovat Suomen Arkkitehtiliitto, ympäristöministeriö ja Teknologian tutkimiskeskus TEKES. Lisäksi asiantuntijaseminaaria ja kilpailun järjestämistä tuki Tielaitos.

Asiantuntijaseminaari pidettiin 20.10.1994 Kaapelitehtaalla ja samassa yhteydessä julkistettiin ensimmäinen suunnittelukilpailu: EKOLOGI-NEN ASUINALUE VIIKKIIN. Kilpailun järjestivät Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ja Helsingin kaupunki ekologisen ja kestävä kehityksen periaatteiden mukaisen uuden asuntoalueen toteuttamiseksi Helsingin Viikkiin. Kilpailuauka päättyi 21.2.1995 ja ehdotuksia saatiin lähes sata. Tällä yleisellä suunnittelukilpailulla haettiin visioita ja periaateratkaisuja yhdiskunta- ja korttelitasolla. Myöhemmin järjestettävällä kutsukilpailulla korttelien ja rakennusten suunnittelusta tullaan etsimään alueelle käytännön toteutusmalleja ja teknisiä ratkaisuja.

Kilpailulla pyritään merkittävään kehitysaskeliseen ekologisessa rakentamisessa sekä saamaan aikaan

kansainvälisen tason koerakentamista Suomessa. Kohdealueen suunnittelu- ja toteutuksessa käytetään hyväksi tämän hetkistä sekä näköpiirissä olevaa ekologista rakentamista palvelevaa tietämystä ja alan osaamista. Sillä haetaan myös laajemmin soveltamiskelpoisia ratkaisumalleja niin asemakaavoituksen, ympäristösuunnittelun, rakennussuunnittelun kuin ympäristöä säästävien tekniikoiden osalta. Samalla pyritään kehittämään suunnittelua ja rakentamista ohjaavia säännöksiä.

Jäämme kaikki innolla odottamaan visiointivaiheen tuloksia. Uskon, että kilpailun sato saa aikaan vilkkaan debatin asian tiimoilta. Petyn, ellei niin tapahdu.

.... ja seuraava askel

Olemassaolevan asuinalueen parantamiskohteeksi on äskettäin valittu Vaasan Ristinummen alue. Sen kilpailun valmistelu on käynnistymässä. Tämä kilpailu on tärkeä ennenkaikkea siksi, että jo rakennetut alueet muodostavat

pääosan tulevaisuuden yhdyskuntarakenteestamme. Lähiöiden perusparantaminen on lähivuosien laajin asuntorakentamistehtävä ja näinollen on tärkeää, että se tehdään ekologiset näkökohdat huomioiden.

Kilpailuista on tarkoitus päästä rakentamisvaiheeseen mahdollisimman pian. Tämän varmistamiseksi kilpailuprosesseihin on liitetty vaatimus valmiista toteuttamisasetelmasta, jolloin tekijätkin ovat jo suunnitteluvaiheessa mukana. Uskomme, että osa seurantatiedoista voidaan kerätä heti alueiden toteuduttua, mutta käytön aikaiset tiedot kuten lämmityksen ja liikenteen energiakulutus, asuinalueiden viihtyvyys yms. joudutaan keräämään pidemmällä jaksolla.

Luotan vakaasti siihen, että EKO-YHDYSKUNTA-PROJEKTI ja alan tutkimus tuottavat riittävästi tietoa ja visioita. Kysymykseksi jää osaammeko käyttää ja hyödyntää niitä - onko arvope- rustamme valmis kuljettamaan meitä kohti KESTÄVÄÄ KAUPUNKIA vai jatkammeko kulkuamme kohti katastrofia? Pohtikaamme yhdessä.

TOWARDS A SUSTAINABLE CITY?

Marjatta Erwe
Chairperson of the
Finnish Association of Architects (SAFA)

The main theme of the national architects' seminar in November 1991 was 'Architecture and ecology'. The issue was approached from the point of view of global problems, but the seminar went on to discuss new opportunities for individual projects. A working document was drafted at the seminar, which laid down the goal of achieving harmony between the natural environment and construction.

In 1993, the Finnish Association of Architects and the Ministry of the Environment worked on the concept of searching for and implementing a comprehensive sustainable community model. This gave rise to the ECO-COMMUNITY PROJECT, which was launched in January 1994. The main aim of the project is to study and implement a comprehensive urban environment that supports the principles of sustainable development. The partners in this project are the Finnish Association of Architects, the Ministry of the Environment and the Technology Development Centre of Finland.

An expert seminar was organized in Helsinki on October 20, 1994, and

the first design competition, for an ECOLOGICAL HOUSING AREA IN VIIKKI, was announced at the same time. This open design competition was intended to produce ideas and design principles at the community and block level for a new housing area. A second competition will be organized on ways of improving an existing housing area - the Ristinummi area in Vaasa, a 1970s suburb. This competition is important primarily because areas already built will form the major part of the community structure of the future. Suburban renovation is the most extensive housing construction project for the near future, and it is important that ecological aspects are taken into account.

I am confident that the ECO-COMMUNITY PROJECT and studies in the field will yield sufficient information and new ideas. The question remains of whether we have the skill to use and utilize them, viz. whether our values are strong enough to enable us to attain THE SUSTAINABLE CITY or whether we will continue our journey towards disaster.

Pitkäaikainen korkotukilaina vuokra-asuntojen rakentamiseen PSP - KUNTAPANKKI OY:stä

Käyttötarkoitus

Sosiaalisen perustein vuokrattavien vuokra-asuntojen rakentaminen

Kuka voi saada

- 1) kunta ja kuntayhtymä,
- 2) asuntorahaston nimeämä yleishyödyllinen yhteisö,
- 3) vakuutuslaitos harjoittava yhteisö,
- 4) seurakunta,
- 5) edellä mainittujen yhteisöjen tosiasiallisesti omistama osakeyhtiö sekä
- 6) asuntoja erityisille väestöryhmille ylläpitävä yhteisö

Lainan määrä

Enintään 90 % hyväksytyistä rakennus- ja tonttikustannuksista

Lainaehdot

Vähimmäislaina-aika 18 vuotta. Lyhennyksistä voidaan sopia vapaasti.

Korko enintään samanlaisiin tarkoituksiin kulloinkin yleisesti myönnettävien lainojen koron suuruinen

Korkotuen maksuaika ja määrä

Korkotuen maksuaika enintään 18 vuotta.

Korkotuki maksetaan prosentiosuutena korosta seuraavasti:

lainavuosi	korkotuki (% korosta)
1-5	62,5
6-10	52,5
11-18	37,5

Lainansaajan maksettavaksi jäävä korko vuonna 1995 hyväksyttävissä lainoissa aina vähintään 3,5 %

Muistathan, että pitkäaikaisen korkotuen lisäksi rakentamiseen on tarjolla lyhytaikaisia korkotukilainaa. Vuokra-asuntojen hankkimiseen on tarjolla pitkäaikaisia ja lyhytaikaisia korkotukilainaa. Sama koskee peruskorjauksia.

Kysy lisää PSP-Kuntapankista, puhelin 90 -164 4359



Korkotuen myöntää

Valtion asuntorahasto, vain kunnan puoltamalle hankeelle

Korkotuen maksaa

Valtiokonttori lainantantajalle

Asuntojen käyttö

Käytettävä 20 vuotta vuokra-asuntona korkotukilainan ensimmäisen erän nostamisesta.

Asukasvalintaperusteet samat kuin aravavuokra-asunnoissa, tuloarajoina aina ylemmät tulorajat.

Hakumenettely

Hakemus jätetään kunnalle, joka päättää vuosittaisista hakuaajoista

Muuta

Korkotukilainalla valtion täytetäkaus 20 vuotta

Korkotukilainaksi hyväksymisen edellytyksenä, että asuntorahasto hyväksynyt rakennussuunnitelmat ja -kustannukset ennen töiden aloittamista

Vuokriin sovelletaan huoneenvuokralain säännöksiä samoin kuin vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin

RAKENTAMINEN JA ELINKAARIAJATTELU



Ari Ahonen
Toimitusjohtaja, tekniikan tohtori
Satopalvelut Oy

Rakentamisen merkitys suomalaisessa yhteiskunnassa on sodan jälkeen ollut kiistaton. Suurimmillaan kaiken rakentamisen osuus tuottajahintaisesta bruttokansantuotteesta on ollut vuositasolla 10,7 % (v. 1975). Talonrakentamisen osuus BKT:sta oli tuolloin 8,1 % ja talonrakentamiseen sisältyvän asuntotuotannon osuus 4,3 %.

Sodan jälkeistä jälleenrakentamista seurasi sisäinen muuttoliike maalta kaupunkiin. Se oli kuumimmillaan 1960-luvun jälkipuoliskolla ja 1970-luvun alkuvuosina.

Rakentamisen kehittäminen kohdentui tässä voimallisessa maassamuuttoajassa luonnollisesti uudisrakentamisen tekniikkaan ja hallintoon. Korjausrakentaminen ja kiinteistönpiito saivat varsin vähän huomiota käytännön toimenpidetasolla.

Uudisrakentamisen merkittävään tarpeeseen luotiin jopa maailmanlaajuisesti edistyksellistä talvirakentamisen tekniikkaa. Erityisesti elementtirakentaminen on Suomessa pidemmällä kuin muissa maissa. Elementtirakentamalla saavutettiin rakentamisen nopeudessa korkohyötyä uudisrakentamiskustannuksiin ja työnsirrolla ulkoilmasta tehtäisiin ylläpidettiin rakentamista myös vaikeina talvikuukausina.

Asunnon omistaminen on Suomessa yleisin hallintamuoto. Noin 72 % asuntokunnista asuu omistusasunnoissa. Kaikista kerros- ja rivitaloasunnoista noin puolet on asunto-osakeyhtiömuotoisesti hallittuja. Omistusasumisen suhteellinen osuus on maailmanlaajuisestikin merkittävä. Esimerkiksi Euroopassa pääsääntöinen asuminenmuoto on vuokralla-asuminen.

Kiistatta voidaan osoittaa, että asunto-osakeyhtiömuotoisessa asumisessa varsinkin ensimmäiset vuodet uudisrakentamisen jälkeen ovat kiinteistönpidollisesti ylivoimaisesti tehokkaimpia, sillä asukkaat itse kontrolloivat ja ohjaavat asumiskulujaan.

Nyt Suomessakin ollaan siirtymässä uudisrakentamisen painottamisesta enenevästi perusparantamiseen eli kiinteistönpidon alueelle.

Rakentamisen ammattilaisten määrä on 1980-luvun lopun huippuvuosis- ta kuitenkin romahtanut alimitoit- neeksi. Rakentamisen ja kiinteistönpiidon kesken tulisi saada tasapaino ja rakennusalan ammattilaisia esimerkiksi täydennyskoulutuksella myös kiinteistönpidon ammattilaisiksi.

Vastuu yhteiskunnallisesti merkittävästä kansallisuusomaisuudesta on ammattilaisilla, joiden pitää nyt olla

suurelle yleisölle tiennäyttäjänä elinkaariajattelussa.

Kiinteistön elinkaaren käyttö- ja toimintakulut moninkertaiset rakentamiskuluihin verrattuna Kiinteistöjen pääoma- ja hoitokulut ovat laskettavissa ennakkoon kaikkien asumistuotosten osalta. Yleensä kuitenkin hankkeita käynnistettäessä tarkastellaan vain rakennuskustannuksia.

Kun hoitokulut ja kaikki pääomakulut, myös sidotun pääoman korko otetaan laskentaan mukaan, voidaan todeta, että asuinkiinteistöjen hoito- ja pääomakulut ylittävät rakennuskustannukset jo alle 10 vuodessa. Erityisen merkittävä osuus on pääomakuluilla.

Keskeisin ajatusvirhe sekä päättäjillä että ns. suurella yleisöllä onkin tarkastella vain hoito- ja rakennuskustannuksia. Pääomakulut, jotka asunto-osakeyhtiössä jokainen asukas maksaa henkilökohtaisesti ja joita hän ei vertaile kiinteistökohtaisesti naapureiden kanssa kulueria eritellen, jäävät huomiotta.

Lisäksi erityisesti kiinteistön ylläpidon ja korjausrakentamisen näkökulmasta pitkäjänteistä kiinteistönpitoa ei suunnitella ja seurata myös taloudellisesti.

Suomen Kiinteistöliitto ry:n tekemä tutkimus osoittaa, että koko asuinkiinteistön elinkaaren aikana tehtävät korjausrakentamistoimenpiteet voidaan rahoittaa ilman erillistä velkarahoitusta rahastoimalla kiinteistön käyttöönotosta 1,7-3,4 mk/m²:lle kuukaudessa. Nämä kustannukset kattavat kaikki elinkaaren aikana tarvittavat toimenpiteet. Ne myös tasaisivat pääomakuluja rakennuksen koko elinkaaren ajan.

Tärkeintä tällä hetkellä on rakentamisen ammattilaisten toimesta muuttaa laskentamenetelmät pelkistä ra-

kennuskustannuksista kiinteistönpidon ja elinkaariajattelun huomioon otettavaan matematiikkaan.

Tämä työ on käynnistettävä pikaisesti. Laskentamenetelmät ja tulokset on saatava helposti ymmärrettävään muotoon, jotta voidaan vaikuttaa suuren yleisön päätöksentekoon koko kansantalouteen vaikuttavalla tasolla.

Elinkaariajattelu uudisrakentamiseen

Asuntopolitiikan keskeinen toimintamalli on ollut vaikuttaa uudisrakentamiseen. Tätä kanavaa on hyvä käyttää myös elinkaariajattelun ja kiinteistönpidon kehittämiseksi.

Korjausrakentamisen ja kiinteistönpidon kehittäminen on rinnakkaisväylä, mutta rakentamisen kehittämisen järjestelmät ja suuren yleisön mielipiteeseen vaikuttaminen kulkevat vieläkin ensisijaisesti uudisrakentamisen kautta.

Uudisrakentamiseen pitää saada ammattilaispiireissä lisää kiinteistön pääomakulujen, materiaalien ja rakenteiden elinkaariajattelua. Tämä vaatii tutkimusta ja kehitystyötä, joka on käynnistettävä nopeasti. Ekologinen ajattelu on heräämässä voimakkaasti Suomessa ja se on jo vallalla monissa Euroopan maissa.

Ekologian näkökulman yhdistämällä voidaan saavuttaa elinkaariajatteluun helposti suurelle yleisöllekin ymmärrettävää toimintaa.

Elinkaariajattelussa ei pidä unohtaa arkkitehtuuria. Pitää nähdä myös rakentamisen esteettiset arvot. Rakennuksen ja kiinteistön elinkaaren yhtenä osatekijänä on arkkitehtuuri. Kautis ympäristö vähentää hoitokuluja ja lisää viihtyisyyttä ja pienentää siten esim. ympäristöä tuhoavaa käyttäytymistä.

Ekologisten tavoitteiden vuoksi tarvitaan myös arkkitehtien innovatiivisuutta asuntorakentamisen materiaalivalinnoissa ja toiminnallisuuden kehittämisessä.

Ammattilaisten edelläkäynti elinkaariajattelussa on selvyys. Rakennuksen käyttäjän osuutta on myös korostettava. Erityisesti elinkaariajattelussa ovat keskusteluun nousseet autoteollisuuden mallin mukaiset kiinteistöjen huolto- ja käyttöohjekirjat.

Käyttö- ja huoltokirja-ajattelussa on erotettava käyttötoiminta ja huolto-toiminta.

Huoltotoimintaa hoitavat kiinteistönpidon ammattilaiset. Heille tehtävät ohjeet ovat tarkkoja ja ammatillisesti vaativia.

Käyttöohjeilla tulee ohjata asukkaita ja käyttäjiä taloudelliseen, ekologiseen ja elinkaaren huomioivaan ajattelutapaan. Käyttöohjeet ovat markkinoinnillisestikin merkittävä osa-alue. Niillä voidaan vaikuttaa asumisen viihtyvyyteen ja kustannuksiin.

Rakentamisen järjestelmästä jatkuvaan kiinteistönpitoon

Asunto-osakeyhtiömuotoisissa kiinteistöissä päätöksenteko on taloyhtiön yhtiökokouksella ja hallituksella. Asunto-osakeyhtiössä päättäjät ovat harvoin rakentamisen tai kiinteistönpidon ammattilaisia. Tästä syystä korostuu helposti lyhytjänteisyys, mikä on johtanut kiinteistöjen korjausrakentamisen kannalta vahingollisiin lykkäämisiin.

Jokaiseen kiinteistöön tulee laatia vast'edes heti uudisrakentamisvaiheessa elinkaari- ja ekologia-suunnitelmat. Nämä sekä käyttö- ja huoltosuunnitelmat ja ensimmäinen kiinteistönpito-suunnitelma antavat pohjan opastaa asukkaat järkevään kiinteistönpitoon

Kaikki mainitut suunnitelmat on laadittava ehdottoman ammattitaitoisesti ja keskenään koordinoitena.

Pitkän tähtäyksen suunnittelu on saatava kaikkiin asuntoyhtiöihin keskeiseksi kiinteistönpidon työkaluksi. PTS-suunnitteluun pitää ottaa osaluokiksi sekä pääomahuolto että tekniikka. Molemmista tarvitaan asian- tunteudesta. Tästä syystä alalle on luotava palveluja tarjoavaa ja kilpailukykyistä uutta toimintaa.

Korjausrakentaminen osana kiinteistön elinkaarta

Vasta viime vuosina on herätty havaitsemaan korjausrakentamisen tärkeys asuinkiinteistökannan kunnossapidossa. Käyttöön tullut korjausavustus on luonut innostusta juuri korjausavustusten päättämisen vuonna.

Kun avustuksen avulla on saatu koulutetuksi asuntoyhtiöiden päättäjät pitkäjänteiseen kiinteistönpitoon ja alettu saada ensimmäisiä tuloksia, lopetetaan avustukset.

Julkisen vallan taholla pitkäjänteisen kiinteistönpidon aikaansaaminen vaatii myös pitkäjänteistä koulutusta suurelle yleisölle. Tässä korjausrakentamisen avustusten jatkamisella on keskeinen tehtävä.

Terminologia sisäänajossa

Korjausrakentamisen terminologia on kehittynyt aivan viime vuosina. Vasta ammattilaiset alkavat osata käyttää terminologiaa oikein ja keskustelevat päätöksenteon yhteydessä samoista asioista.

Peruskorjauksesta tulisikin tässä vaiheessa siirtyä perusparantamiseen. Toisena linjana, jota pitää voimakkaasti kehittää, on jatkuvan kiinteistönpidon käynnistäminen.

valla kiinteistönpidolla peruskorjaus-
tarvetta ei juurikaan tule, vaan kiin-
teistön korjattavat kohteet voidaan
tuoteosakauppaomaisesti hoitaa kun-
nossapito- ja ylläpitotehtävillä.

Toisaalta uudisrakentamisen laa-
dun kasvun takia tarpeet laadulliseen
parantamiseen ja olevissa asuinkiin-
teistöissä kasvavat koko ajan. Tällöin
perusparantaminen on järkevää suorit-
taa määrävällein, jolloin nostetaan kiin-
teistöjen käyttö- ja toimintatasoa uu-
disrakentamista vastaavalle tasolle.

Korjausrakentamisen markkinointi

Korjausrakentamisen keskeinen osa-
alue on sen markkinointi.

Tekninen osaaminen korjaushank-
keissa on Suomessa jo korkealla tasol-
la. Korjausrakentamisen käynnistymi-
seen merkittävin edellytys on päätök-
senteon helpottaminen eri osapuolil-
la. Tämän vuoksi on rakennusalan tek-
nisiä osaajia koulutettava parempaan
markkinointiosaamiseen, jotta he voi-
vat perustella oman ammattitaitonsa
ja asian tärkeyden päättäjille myös
asunto-osakeyhtiöissä.

1990-luvun loppupuolen rakenta-
misen keskeisenä teemana tulee olla
tasapainoiset kysyntä- ja tarjontamark-
kinat koko kiinteistöalalla. Tähän pääs-
tään sekä uudisrakentamista että kor-
jausrakentamista kehittämällä ja erityi-
sesti elinkaariajatuksen markkinoimi-
sella päätöksenteon moniarvoiseksi
välineeksi.



**Asuntomessut
Joensuussa
14.7.-13.8.1995**

CONSTRUCTION AND LIFE SPAN THINKING

Ari Ahonen
Managing Director
Satopalvelut Oy

Construction has indisputably played a
major part in Finnish post-war society.
At its height, construction accounted
for 10.7% of GDP, calculated using
producer prices (1975). Building
construction accounted for 8.1%, 4.3%
of that being housing construction.

Owner-occupancy is the most
common form of home possession in
Finland, and about 72% of the popula-
tion live in a home which they own.
About half of all high-rise apartments
and row homes are organized as hous-
ing companies. The percentage of
owner-occupancy is high even on a
global scale. In the rest of Europe, for
instance, rented homes are the most
common form of housing.

The responsibility for this impor-
tant national asset now lies with
professionals, who must point out the
path of life span thinking to the public
at large.

Life-span maintenance and run-
ning costs are many times higher than
original construction costs

According to a study carried out by
the Finnish Property Owners' Associa-
tion, renovation needed during the
entire life span of housing can be
financed without taking extra loans,

by paying FIM 1.7 to FIM 3.4 per
square metre per month into a fund.
This fund will then cover all the
maintenance needed throughout the
life of the building, and also serve to
even out capital expenses.

The most important thing for pro-
fessionals to do now is to change the
calculation methods used, so that
they take into account not only
construction costs, but maintenance
costs and the life span of the building
as well.

This must be done quickly. Calcu-
lation methods and their results must
be presented in an easily understand-
able form if they are to influence the
decisions of the public at large on a
level significant for the overall eco-
nomy.

Life span thinking in new construction

Life span thinking concerning capital
expenses, materials and structures
should be introduced in new building
construction. This will require
research and development work,
which must be started quickly. Finland
is shifting towards the ecological way

of thinking already current in many European countries.

Linking the ecological aspect to life span thinking would make the latter more accessible to the public at large.

Life span thinking should not neglect architecture. The aesthetic values of construction must be remembered. Architecture is a component in the life span of a building and property. An attractive environment needs less maintenance, adds to the general amenity level, and thus reduces behaviour destructive to the environment.

From construction system to property management system

Each property should be provided with life span and ecology plans at the construction stage. These operative and maintenance plans and the first property management plan should provide guidelines advising occupants on how to manage the property practically. All these plans must be prepared with professional expertise and coordinated with one another.

Long-term planning must be introduced as a property management tool in all housing companies. Technology and capital management are sub-areas of this long-term planning. Both require expertise, which is why new competitive services must be provided in the field.

Repairs part of the life span of a property

To achieve long-term property management, the public administration must provide long-term education for the general public. Continuing subsidies for repairs is of crucial importance here.

Terminology being introduced

The terminology of repairs has evolved over the past few years. At present, only professionals manage to use the terminology consistently, enabling them to understand one another in the decision-making process.

The idea of 'renovation' should now give way to 'property improvement'. Continuous property management is another line that needs rapid development. If property management is sound and continuous, there will be practically no need for renovation, since repairs can be carried out bit by bit, as part of general maintenance and upkeep.

Marketing repairs

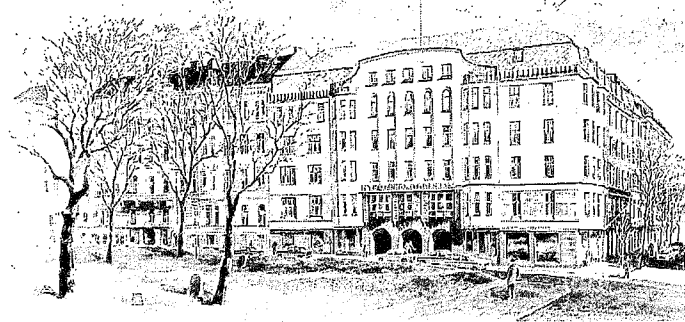
Balanced supply and demand across the board of the real estate market should be the central theme for construction in the late 1990s. This can be achieved by developing both new construction and repairs, and particularly by promoting life span thinking as a versatile decision-making tool.

**TURVALLISESTI
JA
MONIPUOLISIMMIN**

**ASUNNONTARVITSIJAN,
ASUKKAAN
JA
ASUMISEN
ASIALLA**

SATO 

Rakennuttaminen ja konsultointi	Kiinteistönpito- ja isännöinti
Asuntojen ja kiinteistöjen omistaminen	Kansainvälinen toiminta



HYPOTEEKKILAINA

- omakotitalon rakentamiseen tai ostoon
- osakehuoneiston ostoon
- vapaa-ajanasunnon hankintaan
- remontointiin
- taloyhtiölle perus- ja kunnostuskorjauksiin

LAINAA KANNATTAA KYSYÄ!

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Yrjönkatu 9, 00120 HELSINKI

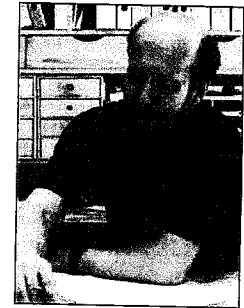
Puh. (90) 228 361

Fax (90) 647 443



PUUN LISÄÄNTYVÄ KÄYTTÖ MUUTTAA ASUNTO- RAKENTAMISTA

Jussi Vepsäläinen
Arkkitehti SAFA



Monessa yhteydessä on esitetty väite Suomen jäämisestä jälkeen puurakentamisen osaamisessa muusta maailmasta. Epäillään, että emme näkisi täällä metsän keskellä puurakentamisen todellisia mahdollisuuksia. Totta on varmasti, että emme ole käyttäneet hyväksi niitä mahdollisuuksia, joita kotimainen puu rakennusmateriaalina voisi antaa.

On kuitenkin syytä uskoa, että voimme saada nopeasti muiden maiden mahdollisen etumatkan kiinni. Suomalaisten arkkitehtuuri tunnetaan kaikkialla maailmassa eikä ole syytä epäillä insinööri- ja rakentajataitojenkaan pätevyyttä, kunhan koulutus saadaan oikealla tavalla puupainotteiseksi.

Viimeisten vuosikymmenten rakentamisessa on vain kiinnostus ollut muualla kuin puun käytössä. Asuntosuunnittelussa betonirakentaminen on ollut eräänlainen itseäänselvyys. Ikäänkuin pienimittakaavaisessakin rakentamisessa olisimme unohtaneet puukaupunkiperinteemme.

Uusia haasteita – puukerrostalo tulee

Koko puuta käyttävässä maailmassa on herännyt mielenkiinto uuteen puura-

kentamiseen. Näkyvin kehittämisen kohde tällä hetkellä on puukerrostalo. Suomessa – kuten monessa muussakin maassa – puurunkoisien talon enimmäiskerroslukua on kaksi. Paloturvallisten rakenteiden ja rakennustavan kehittäminen on katsottu tarpeelliseksi kerrosluvun nostamiseksi kolmeen-neljään.

Esimerkkejä maailmalta löytyy runsaasti. Pohjois-Amerikassa puisiin kerrostaloihin on rakennettu viidenkymmenen viimeisen vuoden aikana miljoonia asuntoja. Ja siellä sallittu kerroslukua on yleisesti viisi. Monessa Saksan osavaltiossa ja Sveitseissä sallitaan jo kolmen kerroksen tekeminen; Ruotsissa on vuoden 1994 alusta saanut tietyn edellytyksin rakentaa neljän kerroksen korkuisia asuintaloja puusta.

Suomalainen puukerrostalo on kehitteillä ja ensimmäiset on tarkoitus rakentaa Ylöjärven asuntomessualueelle sekä Helsingin Viikkiin vuonna 1996. Näiden projektien lisäksi on mielenkiinto puukerrostaloihin herännyt monessa kunnassa ja kaupungissa. Epäilemättä Suomessa on kolmen vuoden kuluessa pystyissä jo useampia rakennuksia.

Rakenteellista paloturvallisuutta koskevat määräykset tulevat muuttamaan

maan, mutta poikkeuslupia voivat paikalliset rakennusvalvontaviranomaiset nytkin antaa. Normien muuttamista ei ole kuitenkaan syytä jarruttaa, ettemme jää jälkeen yleismaailmallisesta kehityksestä.

Puurakentaminen ja ekologia

Puusta rakentamisella on huomattava ekologinen merkitys. Puu on jatkuvasti kasvava luonnonmateriaali eikä sen ehtymisestä järkevällä käytöllä ole pelkoa. Se on paikallinen ja kotimainen materiaali. Puu sitoo kasvaessaan hiilidioksidia ilmakehästä ja puusta rakennettaessa se on "varastoituna" rakenteissa. Puu on helposti kierrätettävä materiaali, jonka hävittämisestä ei synny ympäristöongelmia. Työmaajätteen käsittely on yksinkertaista, lisäksi suuri osa materiaalihukasta voidaan käyttää hyödyksi.

Puun elinkaari on pitkä ja luonnollinen metsästä rakentamisen kautta mahdolliseen uusiokäyttöön ja hävittämiseen asti. Missään vaiheessa ei synny ympäristöhaittoja. Puutuotteilla on alhainen tuotantoenergia eli puun jalostaminen rakennustuotteiksi vie verrattuna kivi- ja metallipohjaisiin rakennusmateriaaleihin vähiten energiaa.

Puu on myös terveellinen materiaali. Todistettavasti ei ole osoitettu siitä aiheutuvan rakennusmateriaalina minkäänlaisia terveydellisiä haittoja. Puu kosketuspintana on lämmin ja sympaattinen. Ihminen tuntee voivansa hyvin puurakennuksessa.

Taloudelliset perusteet ovat ratkaisevia

Puun käytön huomattava lisääminen rakentamisessa on mahdollista hyödyntämällä käyttämättömiä metsävaroja.

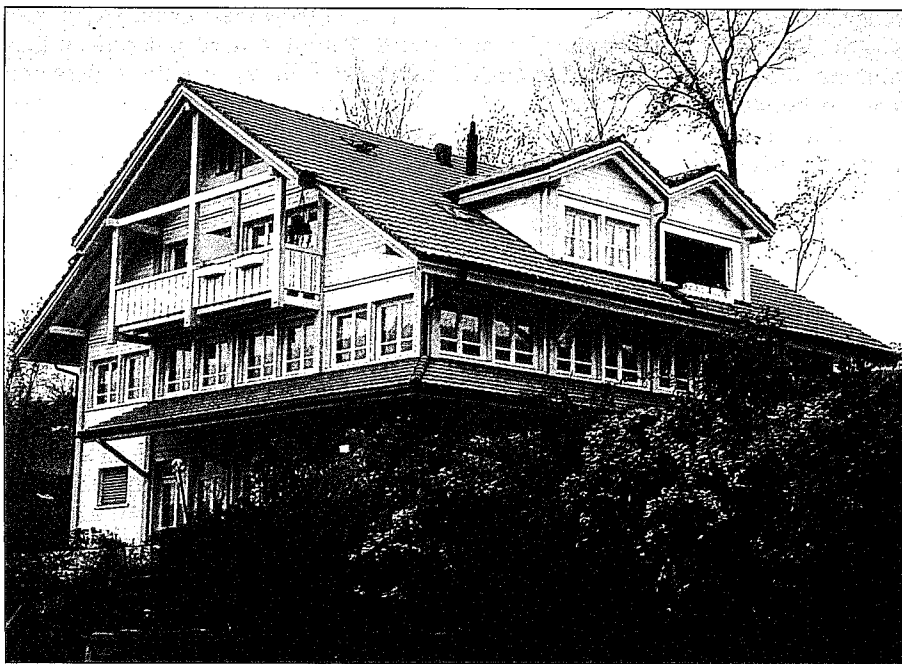
Lasketaan, että Suomen metsät kasvavat tällä hetkellä n. 80 milj. m³ vuodessa, josta käytetään n. 50 milj. m³. Jäljelle jäävän osuuden käyttämisellä rakennustarvikkeiksi ja muiksi puujalosteiksi olisi huomattava kansantaloudellinen ja työllisyyteen vaikuttava merkitys.

Puukerrostalo voidaan rakentaa toisaalta täysin paikalla kirvesmiestyövoimaa käyttäen tai toisaalta täysin elementtirakenteisena sekä näiden yhdistelminä. Monien puolivalmisteiden ja komponenttien käyttö on mahdollista. Puurakentamisessa voidaan erittäin monipuolisesti kehittää tuoteosarakentamista.

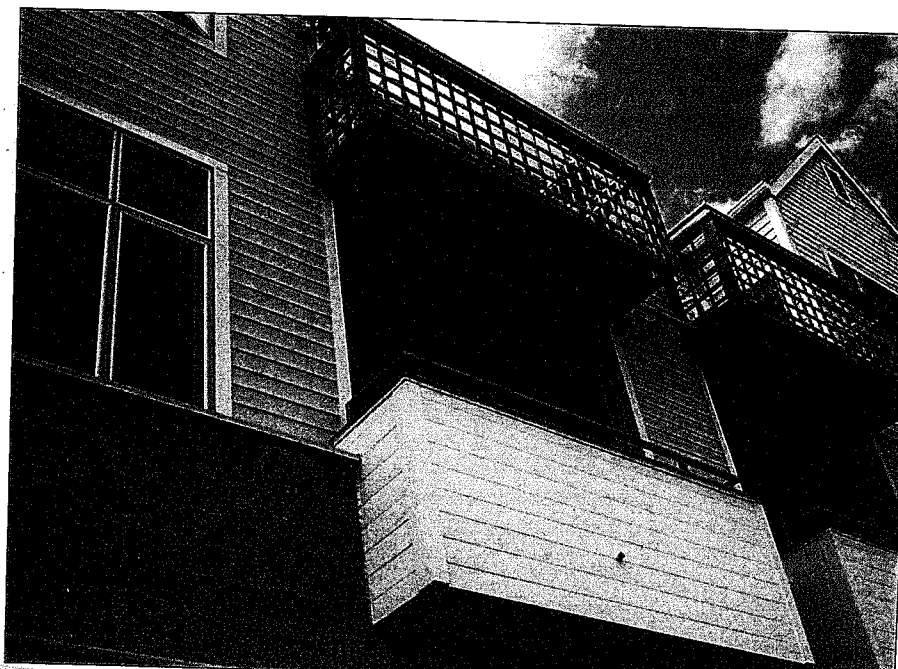
Puurakentamisen yleistymisen kerrostalorakentamisessa asettaa eri rakennusmateriaalit samalle lähtöviivalle ja tällöin saadaan kunkin runkomateriaalin todellinen hintakilpailukyky esille. Puurakentamiselle on osoitettavissa ainakin seuraavia taloudellisia perusteita:

- Rakentaminen on nopeaa. Voidaan päästä korkeaan esivalmistusasteeseen, jolloin elementeissä on valmiina pinnat, varusteet ja asennukset. Rakentamisen tekniikka sallii nopean runkovaiheen teon ja rakentaminen on kuivaa eikä pitkää rakennusrungon kuivatusvaihetta ole. Rakentaminen ei vaadi monimutkaisia työkaluja. Yleensä myös talvirakentaminen on helpompaa, kun betonin kuivumista ei tarvitse odotella eikä valua suojata. Puurakenteet on tosin suojattava huolella saateilta ja sulavalta lumelta.

- Rakenteet ovat keveitä. Rakennusosien kuljetukseen työmaalle ei tarvita raskasta kalustoa. Työmaalla niiden siirtoon ja nostamiseen riittävät pienet nosturit, jäykkäliikkeisiä nosturiratoja ei tarvita. Puukerrostalo painaa vain noin yhden viidesosan vastaavan betonitalon painosta. Tästä syystä myös perustusten teko on yksinkertaisempaa.



Küssnacht, Sveitsi



Arkkitehtuuri ja asuttavuus

Uudessa asuntorakentamisessa tulee tavoitteena olla kerrostalorakentamisen ja pientalorakentamisen välisen eron pienentäminen. Rakentamisen tulee olla pienimittakaavaista ja sen tulee johtaa asunnon ja luonnon entistä parempaan yhteyteen. Koska puukerrostalojen rakentaminen on yleensä 3-kerroksista, voidaan tehdä runsaasti maantasoisia asuntoja ja suuria terasseja sekä parvekkeita. Asunnot tulee suunnata siten, että näkymät niistä on mahdollisimman moneen suuntaan ja luonnonvaloa saadaan runsaasti.

Pientalomaisuuteen kuuluu myös asukkaiden omavaraisuuden lisääntyminen eli mahdollisuus säädellä omia asumismenojaan. Tämä merkitsee mittauksia kaikkien teknisten järjestelmien osalta eli huoneistokohtaista sähkön, lämmön ja veden mittausta. Näin

kaikki kustannukset muodostuvat oman kulutuksen mukaan.

Puukerrostalon arvot asukkaalle ovat lähinnä asuttavuudessa ja asunton käyttökelpoisuudessa. Asumisen tulee olla kohtuuhintaista ja asukkaiden tulee saada vaikuttaa asumisensa kustannuksiin.

Asukkaalle ei sinänsä liene merkityksellistä mistä materiaalista talo on rakennettu jos asunto täyttää sille asetettavat perusvaatimukset. Ensisijaisesti koetaan hyvä ääneneristys tärkeäksi. Melua ei saa tulla ulkoa tai naapurihuoneistosta häiritsevästi ja asunnon sisällä tulee olla mahdollisuus rauhallisiin huonetiloihin. Erityisesti kuitenkin tulee painottaa terveellistä, ekologista ja kestäväää rakennustapaa, joka vaikuttaa pitkäaikaisesti viihtyvyyteen ja asumismukavuuteen. Kaikki suunnittelu- ja rakennusprosessiin vaikuttavat tekijät, rakennuspaikka ja sen olo-

suhteet, materiaalit ja tuotantotekniikka muodostavat viime kädessä kokonaisuuden, josta pitkäikäinen ja käytökelpoinen asuttava puukerrostalo syntyy.

Pientalokin kehittyä

Samalla kun kehitämme uusia ratkaisuja puisen kerrostalon tekemiseksi kehittyä myös pientalorakentaminen. Erityisesti rivitalorakentamisessa voidaan päästä pois sekarakentamisesta, jossa ensimmäinen kerros ja välipohja ovat betonia, toinen kerros ja ei-kantavat ulkoseinät puuta, usein vielä tiili-verhouksella osittain kuorrutettuna. On selvää, että puuta ei voida eikä ole kannattavaa käyttää kaikessa rakentamisessa. Tämä sama koskee kaikkia rakennusmateriaaleja ja onkin harkittava kullekin oikea ja luonteva käyttöalue - pientalorakentamisessakin.

Tuoteosarakentaminen tulee myös pientalosektorille. Tutut kaluste- ja ikkunatoimitusten suunnittelu- ja toteutusmallit yleistyvät puurakentamisessa myös runko-, verhouk- ja viimeistelytyöhön. Asiakas voi ostaa puutalon rungon pystytettynä ja eristeet paikoilleen asennettuna jne. Valmistalot ovat perustuneet viime vuosikymmeninä kokonaistoimituksiin ja elementtirakenteisiin. Tämän rinnalle kehittyä uusia tuoteosakauppaan perustuvia järjestelmiä, jotka ovat välimuotoja paikan päällä ns. pitkistä tavarasta rakentamisesta ja täyselementtirakentamisesta.

Kaikella tällä tulee olemaan huomattava merkitys asumisen ja asuntorakentamisen suunnittelussa ja arkkitehtuurissa. Viime vuosikymmeninä käytössä olleet konseptit eivät ole enää itsestäänselvyksiä. Kaikkien asuntosektorilla toimivien on osattava asennoitua uudella tavalla tuleviin haasteisiin.



Portland, Oregon, USA



Uutta turvaa lainasi takaisinmaksuun!



Nyt voit ottaa meiltä Osuuspankista asuntolainaasi aivan uudenlaista turvaa. **Luoton Takaisinmaksuturva** auttaa Sinua selviytymään lainasi hoitamisesta, jos tulosi pienenevät esim. sairauden, tapaturman tai työttömyyden vuoksi.

Tule kysymään tarkemmin konttoristamme.

S H O P | ϕ

SUUR-HELSINGIN OSUUSPANKKI

Helsinki Espoo Vantaa, puh. 12901

Asuntorakentamisen ammattilainen

POLAR

Pakkalankuja 6, 01510 Vantaa
Puh. (90) 82 591 Telekopio (90) 8259 2000

INCREASED USE OF WOOD IS CHANGING HOUSING CONSTRUCTION

Jussi Vepsäläinen
Architect SAFA

Though Finland is a land of forests, wood construction has not been very popular in past decades. The use of concrete in housing construction has been accepted as self-evident. It is possible to increase the use of wood in construction significantly by exploiting unused forest resources. Finland's forests are growing at an estimated rate of 80 million m³ per year; as yet only 50 million m³ of this is used.

A new interest in wood construction has awakened everywhere in the world where wood is used. The major concept in product development at the moment is the wooden apartment building. Finland, like many other countries, has stipulated that a wooden house may have no more than two storeys. However, it is perfectly possible, with existing technology, to build three-storey or four-storey wooden buildings while conforming to fire safety regulations. A wooden apartment building is being developed in Finland; the first prototypes are scheduled for construction at the housing fair in Ylöjärvi and in Viikki, Helsinki, in 1996. Many municipalities and cities have also shown interest in wooden apartment houses.

and several such buildings will probably be built in the next three years or so.

Wood construction is also of major ecological significance in Finland. Wood is a renewable natural resource that will not be depleted if reasonably used. It is a locally available material. The life cycle of wood is long and natural, from the forest to construction and on to recycling and destruction. No environmental hazards are generated at any stage. Wood products have a low level of production energy, i.e. processing wood into construction products is the most energy-efficient, compared with stone and metal construction materials. Wood is also a healthy material. It has been conclusively proved that using wood as a building material involves no health risks. Wood is a warm and pleasant surface to touch. A wooden building gives a sense of well-being.

As wood construction becomes more common, the different building materials will become more equal, and the true price competitiveness of each structural material will be established. Wood construction is fast. A high degree of prefabrication could be attained; the elements could be

faces, fixtures and installations ready. The technology allows the frame to be put up quickly, and the construction process is dry, so no lengthy setting period is needed for the frame. Wooden structures are also light, so no heavy transport is needed to bring them to the site. Small cranes are all that is needed to lift them on the site, and no heavy crane tracks are needed.

New housing construction must aim at narrowing the gap between high-rise and low-rise construction. The scale of construction must be small and conducive to closer contact between housing and the environ-

ment. As we develop new designs for wooden apartment houses, low-rise construction will also develop. In row houses in particular, it will become possible to discard the mixed-media method, in which the ground floor and the floor above it are of concrete and the first storey and non-bearing exterior walls of wood, sometimes clad with brick. It is clear that it is not possible or feasible to use wood for all construction, but this applies to all building materials. We must try to find appropriate uses for each building material in housing construction, too.



TARVEASUNNOT OY
TA-ASUMISOIKEUS OY
TA-ASUNNOT OY

Tarjonnassamme on uusia ja kohtuuhintaisia asumisoikeus-, osaomistus- ja vuokra-asuntoja. Kohteemme sijaitsevat eri puolilla Helsinkiä, Espoota ja Vantaata.

Soita, niin kerromme lisää!

Hiomotie 10, PL 227, 00381 HELSINKI
Puh. (90) 506 2211, Telekopio (90) 506 2219

UUSIUTUVA HUONEENVUOKRALAKI



Petteri Kuhanen
Johtava lakimies, varatuomari
Suomen Kiinteistöliitto r.y.

Eduskunta hyväksyi juuri ennen vaaleja lähes viimeisenä työnään hallituksen esityksen uudeksi huoneenvuokralaeiksi. Lait tulivat voimaan 1.5.1995.

Uudet lait merkitsevät vuokrasääntelyn poistumista koko asuntokannasta. Samalla Suomeen saadaan ensimmäistä kertaa erilliset lait asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokraukselle. Kokonaisuudistuksen yhteydessä myös molempiin säännöksiin on tehty muitakin tarkentavia muutoksia.

Vuokrasääntely purkautuu

Suomessa on ollut yhtäjaksoisesti vuokrasääntelyä aina vuodesta 1974 saakka. Sitä ennenkin vuokrien määrään vaikuttivat olennaisesti säännöstelymääräykset. Vuokrasääntelyn purkamisen alkoi vuoden 1991 alusta uusien talojen osalta ja sitä laajennettiin vuoden 1992 helmikuussa tuon ajankohdan jälkeen tehtyihin uusiin sopimuksiin. Tällä hetkellä jo noin puolet vapaarahoitteisista vuokra-asunnoista on sääntelystä vapaiden sopimusten piirissä.

Nyt vahvistettu uusi laki asuinhuoneiston vuokrauksesta poistaa vuokrasääntelyn koko asuntokannasta. Tämän seurauksena sekä uusissa että

vanhoissa vuokrasopimuksissa osapuolet voivat vapaasti sopia vuokran tarkistamisesta ja korottamisesta. Valtioneuvosto ei enää anna korotus- ja tasoylesohjeita vuosittain. Ainoana rajoituksena on se, että indeksilaki kieltää vuokran korotusehdot alle kolmen vuoden määräaikaisissa sopimuksissa.

Vuokrantarkistusehto on siis sovitava jokaisessa sopimuksessa erikseen. Yleisimpiä korotusehtoja ovat varmasti jatkossakin indeksiehdot, yleisimmin elinkustannusindeksin tai kuluttajahintaindeksin muutoksiin sidottu vuokrat. Toisaalta voidaan käyttää myös esim. porrasvuokria, jolloin on sovittu jo sopimusta tehtäessä vuosittaisesta korotusprosentista tai markkamääräisestä korotuksesta. Ensimmäiset tilastaselvitykset sääntelystä vapaista vuokrista osoittivat, että osapuolet eivät ole useinkaan sopineet mitään vuokran tarkistamisesta. Sopimusvapauteen perustuvan uuden säännösten opettelu vieneekin jonkun verran aikaa.

Vanhoissa, aikaisemmin sääntelyssä olleissa sopimuksissakin voidaan vapaasti sopia vuokrantarkistusehdon liittämisestä sopimukseen. Siirtymäajan helpottamiseksi uuteen lakiin on otettu määräys siitä, että vanhoissa

automaattisesti vuoden kuluttua lain voimaantulosta vuosittain tarkistaa kuluttajahintaindeksin muutoksia vastaavasti. Tällä on pyritty siihen, ettei sopimuksia olisi pakko irtisanoa vuokran tarkistamiseksi.

Lisäksi valtioneuvosto antaa siirtymävaiheen helpottamiseksi kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta suosituksia vuokrantarkistustavoista. Suosituksia ei siis anneta vuokrasta, vaan vuokrantarkistuksesta.

Samalla, kun vuokrasääntely purkautui, myös vuokralaisen irtisanomissuoja muuttui. Vuokrasopimuksen irtisanomiselle ei vanhoissakaan sopimuksissa enää tarvitse olla laissa erikseen mainittuja irtisanomisperusteita. Irtisanomiseen riittää mikä tahansa peruste, kunhan se ei ole hyvän tavan vastainen. Mikäli perusteena irtisanomiselle on vuokran tarkistaminen kohtuuttomalle tasolle tai irtisanominen muutoin on kohtuuton, vuokralainen voi tuomioistuimessa nostamalla kanteella vaatia irtisanomisen julistamista tehottomaksi. Toinen vaihtoehto on se, että hän katsoo perusteen hyvän tavan vastaiseksi ja vaatii vahingonkorvausta mm. muuttokustannuksista ja uuden huoneiston hankkimiskuluista.

Sopimuksen kesto

Asuinhuoneistossa voidaan nyt jatkossa sopia vapaasti määräaikaisistakin vuokrasopimuksista. Tämä mahdollistaa sen, että vuokramarkkinoille muodostuu kokonaan uuden tyyppisiä vuokrasopimuksia. Laillista on esim. tehdä sopimus loppuäkseen eläkeasunnosta. Valtion korkotuella rakennettujen osto-oikeusasuntojen 10-vuotiset sopimukset myös osoittavat kokonaan uuden vuokrauskulttuurin muodostumista.

Lakiin tuli kuitenkin erityissäännös määräaikaisen asuinhuoneiston vuokrasopimuksen irtisanomismahdollisuudesta tuomioistuimen luvalla. Tämä poikkeussäännöstö voi tulla sovellettavaksi silloin, kun jommankumman osapuolen olosuhteet ovat olennaisesti muuttuneet sopimuksen tekemisen jälkeen. Irtisanomismahdollisuuteen liittyy vahingonkorvausvelvollisuus.

Kunnossapitovastuu

Asuinhuoneiston vuokrasuhteessa vuokranantaja vastaa huoneiston normaalista kulumisesta. Uusi laki mahdollistaa kuitenkin korjausvastuun siirtämisen sopimuksella vuokralaiselle. Tämän vuoksi on mahdollista esim. tehdä sopimus periaatteessa pelkkien seinien vuokraamisesta, jolloin vuokralainen kunnostaa huoneiston omien tarpeidensa mukaan. Vastaavasti voidaan vuokrata vaikkapa huippukuntoinen ja hyvin varustettu huoneisto, jossa vuokralainen vastaa täysin kunnossapidosta.

Liikehuoneistot

Uusi laki liikehuoneiston vuokrauksesta on periaatteellisesti merkittävä uudistus. Tämän jälkeen liikehuoneistoja koskevia säännöksiä voidaan kehittää asuinhuoneistosta erillään. Näihin vuokrasuhteisiin ei usein liity sellaisia sosiaalisia näkökohtia kuin asuinhuoneistojen vuokrasuhteisiin. Lailla on pyritty erityisesti lisäämään sopimusvapautta liikehuoneiston vuokranantajan ja vuokralaisen kesken.

Vuokran tarkistaminen ja korottaminen

Vuokrasta voidaan liikehuoneistossa kin sopia vapaasti ja sopimukseen voi-

daan ottaa erilaisia vuokrantarkistusehtoja. Liikehuoneistojenkin sopimuksissa kuitenkin on otettava huomioon indeksiehdon käytön rajoittamista koskeva laki, joka myös näissä sopimuksissa kieltää tarkistusehdot alle kolmen vuoden sopimuksissa.

Huomattava uudistus on se, että aikaisemman huoneenvuokralain 112 §:n eli vuokran alentamispöytäkirjan erityiskriteerit on poistettu. Vuokraa alennettaessa ja korotettaessa tuomioistuimessa viitataan ainoastaan yleiseen kohtuullistamispykälään. Tämä muutos yhdessä viimeaikaisen tiukentuneen oikeuskäytännön kanssa merkinnee liikehuoneistojen vuokran alennuskanteiden olennaista vähentämistä parin viime vuoden aikaiseen tilanteeseen verrattuna.

Edelleenvuokraus

Uutuutena laissa on säännökset liikehuoneiston edelleenvuokrauksesta. Tällä tarkoitetaan tilannetta, jossa liikehuoneiston vuokralainen vuokranantajan luvan perusteella vuokraa huoneiston kokonaisuudessaan edelleen. Edelleenvuokralainen voi saada korvausta vuokranantajalta sopimuksen ennen aikaisen päättymisen johdosta, jos hänen vuokralaisensa ei ole kertonut omasta vuokrasuhteestaan ja sen päättymisestä. Toinen säännösten uutuus on se, että vuokranantajalla on oikeus purkaa oman vuokralaisensa ja tämän vuokralaisen välinen sopimus huoneistoa ja sen käyttöä koskevan rikkomuksen johdosta.

SPINN

ASUNTO OY HELSINGIN SPINNU
Jaalaranta 5, 00180 Helsinki

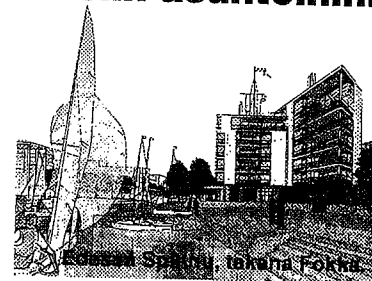
Omalle tontille meren rannalle!

Spinnusta
saat yksilöllisen
merenrantakodin:
mielenkiintoisia pohja-
ratkaisuja, terasseja,
takkoja, tyyliä...
ja upeat meri- tai
kanavanäkymät.

Yhtiö valmistuu
vuoden 95 lopulla.

Tilaa esite!

Tule tutustumaan RUOHOLAHDEN uusiin asuntoihin!



Esittely asuntomyyntisämme
Kampissa SAS-hotellin vieressä.
Tervetuloa!

YIT-YHTYMÄ
Asuntomyynti

Salomonkatu 19, 00100 HKI
Puh. 1594 2990, Fax 1594 2934

FOKKA

ASUNTO OY HELSINGIN FOKKA
Selkämerenkatu 7, 00180 Helsinki

Vapaarahoitteisia Hitas-asuntoja

Spinnun viereen,
merelliseen
kanavamiljööseen
rakennetaan myös
uusia vapaarahoitteisia
Hitas-asuntoja, joissa
on valinnanvaraa.
Fokan asunnoista
osa valmistuu
marraskuussa 95
loput tammikuussa 96.

Kysy lisää ja pyydä
esite!

THE NEW TENANCY LEGISLATION

Petteri Kuhanen
Senior Lawyer
Finnish Real Estate Federation

New tenancy legislation came into effect on May 1, 1995.

Rent controls removed

Finland has had rent controls since 1974. The new tenancy act removes rent controls across the board, and allows the parties to both new and existing tenancy agreements to agree independently on revising and raising rents.

A rent revision clause must therefore be separately negotiated in each agreement. General conditions for raising the rent will continue to include index-linkage (usually to the cost of living index or consumer price index). On the other hand, staggered rents can also be used, the annual percentage or fixed-sum increase being agreed on beforehand.

With the removal of rent controls, the conditions under which the landlord can give notice were also changed. Giving notice to a tenant no longer requires legally specified conditions; this will apply retroactively to all tenancy agreements.

Duration of the agreement

It is now possible to make fixed-

period tenancy agreements on homes. This will introduce a completely new kind of tenancy agreement on the rental market. It is now legal to make a tenancy agreement for the rest of the tenant's life in the case of a pensioner, for instance. The ten-year agreements for right-of-redemption homes built on State interest subsidies are also an indication of a new kind of rental system.

Maintenance responsibility

In letting a home, the landlord is responsible for repairing normal wear and tear. However, the new act makes it possible to transfer this responsibility to the tenant.

Business premises

The new tenancy act on business premises is a major reform. The regulations concerning business premises can now be developed separately from those concerning homes. Tenancy agreements for business premises seldom involve the social aspects that tenancy agreements for homes do. The act aims to increase flexibility in agreements between landlord and tenant.

KYLÄELVYTYSTÄ JA VAPAAEHTOISTA HYVINVOINTITYÖTÄ ROVANIEMEN MAALAIKUNNASSA

Anneli Laine
Asuntosihtööri
Rovaniemen maalaiskunta



Rovaniemen maalaiskunta sijaitsee Napapiirin molemmin puolin. Kokonaispinta-ala on 7910 km² ja asukkaita oli vuoden 1995 alussa 21.705.

Kunta on panostanut viime vuosina voimakkaasti asuntotuotantoon. Vuokratalokohteita on 18 eri kylällä kunnan alueella sijaitsevasta 50 kylästä. Asuntokantaan kuuluu n. 1300 kunnan suoraan tai yhtiönsä omistamaa vuokra-asuntoa. Koko asuntokantaan kuuluu noin 7500 asuntoa.

MUUROLASSA KYLÄELVYTYSTÄ

Historiaa

Murolan kylään rakennettiin 1960-luvun lopussa ja 1970-luvulla vuokra-asuntoja n. 250 kpl pääasiassa kylällä sijaitsevan mielisairaalan henkilöstön tarpeita silmällä pitäen. Sairaalan toimintojen vähentyessä n. 500:sta potilaspaikasta alle 200:aan vuokra-asunnot alkoivat tyhjäntyä. Muuttohalukkuuteen kylältä vaikuttivat lisäksi vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen saamisen helpottuminen Rovaniemen kaupungissa (23 km etäisyydellä kylältä) sekä omakustannusperiaatteella muodostunut korkeahko aravavuokrataso asunton kuntoon ja sijaintiin nähden.

Kylän väkiluku oli alentunut vuoden 1980 tilanteesta (1410) asukkaasta vuoteen 1994 mennessä yli 200 asukkaalla. Vuokra-asuntoja oli tyhjänä keväällä 1994 94 kappaletta.

Kylän palvelurakenne on erinomainen. Kylällä sijaitsevat neuvola, ala-aste, yläaste, lukio, kirjasto, kaksi elintarvikekauppaa, kangaskauppa, posti, pankki, parturi-kampaamo, pubi, lääkekaappi, kappeli.

Harrastusmahdollisuudet Kemijoen rannalla ja suurten metsäalueiden keskellä ovat kylällä monipuoliset.

Konkreettisia toimenpiteitä

Vuokra-asuntojen tyhjäkäytön vähentämiseksi sekä kylän palvelurakenteen säilyttämiseksi kunta ryhtyi määrätietoisin toimenpiteisiin:

1. Murolan vuokratalot fuusioitiin v. 1994 kunnan suuryhtiöön, jonka asuntojen määrä on fuusion jälkeen 905 asuntoa.
2. Vuoteen 1997 mennessä perusrannetaan kaikki Murolan vuokra-asunnot. Vuoden 1994 loppuun mennessä remontin kohteena on ollut 82 asuntoa.
3. Kunta avustaa yhtiötä vuosina 1994 ja 1995 vuokra-asuntojen...

600.000 markalla vuodessa. Vuokrataso on avustuksen vaikutuksesta alennettu 28-28 markkaan neliöltä kuukaudessa.

4. Kunta tarjoaa omaksilunastamis- mahdollisuutta 40 vuokratotalon asunnon haltijalle Muurolassa.
5. Yhtiö on porrastanut omistamiensa vuokratotalojen vuokrat 1.3.1995 lukien. Porrastuksessa on huomioitu asuntojen sijainti maantieteellisesti ja talokohtaisesti (rivitalo, kerrostalo), varustetaso, talon ikä sekä muut erityisperusteet.

Kampanja vuokra-asuntojen kysynnän lisäämiseksi

Asuntojen markkinoimiseksi toteutettiin keväällä ja kesällä 1994 aktiivinen kampanja kunnan asunto-, sosiaali- ja terveystoimen, vuokratotaloyhtiön sekä Muurolan kylä- ja talotoimikuntien yhteistyönä.

Lehti-ilmoittelu

Ilmoitukset julkaistiin viidessä Lapin ja Oulun alueella ilmestyvässä lehdessä sekä kunnan omassa, jokaiseen talouteen jaettavassa ilmoituslehdessä.

Esite

Muurolan kylää ja sen palveluita kuvaava esite jaettiin kaikille kampanjan aikana kuntaan hakemuksensa jättäneille hakijoille. Asuntoja kampanjoi- tiin lisäksi Rovaniemen Rakentajames- suilla toukokuussa 1994 jakamalla edellä kuvailtua esitettä sekä esiteltiin valokuvien ja diasarjain kylän palvelu- rakennetta.

Yhteistilaisuudet

Kesäkuussa 1994 järjestettiin yhteis- tilaisuus kylällä, juuri ennen peruspa-

rannusvuorossaan toisen kerrostalo- kohteen (52 as.) töiden valmistumista. Tilaisuuteen osallistui yli 100 ihmistä.

Tilaisuudessa esiteltiin asuntoja ja kylän palveluita, lapset ja nuoret esitti- vät koulun tiloissa ohjelmaa. Kylätoi- mikunta ja kylän kauppias tarjosivat osallistujille pullakahvit ja mehut. Asuntotoimen henkilöstö jakoi ilma- palloja. Kotipalvelu esitteli toimintaansa ja tutustutti vanhuksia heille korjat- tuihin (osittain vammaismitoitettuihin) asuntoihin.

Syyskuussa järjestettiin toinen tilai- suus jo kylään muuttaneille sekä enti- sille asukkaille. Heille esiteltiin harras- tustoiminnan muotoja sekä kylän pal- veluita.

Vuokratotaloissa jo asuvat asukkaat osallistuivat suurella joukolla pihojen ja kylän puhdistustalkoisiin. Asenteet omaan asuinyhteisöön ja markkinoin- tiin muuttuivat positiivisemmiksi.

Kampanjan ja panostuksen tulos

Laajamittaisen yhteistyön, rahallisen panostuksen sekä rakennusten kor- jaustoimenpiteiden yhteisvaikutus on ollut hyvin positiivinen. Asukkaita muutti Muurolan kylälle vuoden vaihteeseen mennessä lähes 200. Muuttajat tulivat osittain Etelä-Suomesta, Poh- jois-Suomen eri kunnista sekä kunnan alueelta. Vanhuksia huonokuntoisista asunnoista, nuoria vanhempiansa luot- ta jne.

Maaliskuun alussa 1995 peruspa- rannuksen kohteena on 23 asuntoa ja vapaita asuntoja korjattujen asuntojen lisäksi on enää noin kymmenen asun- toa. Korjattavaan kohteeseen asukkaat muuttavat kesä-heinäkuun aikana. Seuraavan talon (28 as.) perusparantami- nen käynnistyy elokuussa 1995, jol- loin vajaakäytön oletetaan jäävän noin 5 asuntoon.

VAPAAEHTOINEN HYVINVOINTITYÖ

Rovaniemen maalaiskunta on väestö- kehityksen positiivisimpia kuntia La- pin läänin alueella. Työllisyystilanteen heikentyessä ihmisten ongelmat ovat kasvaneet kuten on tapahtunut koko valtakunnassa.

Yhteiskunnallisen rakennemuutok- sen seurauksena asuntotoimen sekto- rilla ongelmat ovat moninaiset asutta- mistehtävästä lähtien. Häiriökäyttäy- tymisestä, vuokrasaatavien pakkope- rinnästä sekä häätötoimenpiteistä on valitettavasti tullut monen asuntoasioi- ta hoitavan organisaation arkea.

Vapaaehtoisrengas torjuu ihmisen ikävää

Rovaniemen maalaiskunta on lähtenyt rakentamaan vapaaehtoisrengasta asu- misessaan tukea ja apua tarvitsevien asukkaiden tueksi. Toimenpiteillä yh- distetään kunnan virallisen organisa- tion ja vapaaehtoisrengaan toimintoja, joilla pyritään vähentämään ongelmia elämän kriisitilanteissa sekä edistetään asukkaista itsestään lähtevää toimintaa eri alueilla.

Idea vapaaehtoistoiminnan käynnistämiseen

Asuntotoimen tarpeista lähtevä kehittämisajatus erityisryhmien asumison- gelmien parantamiseksi, sosiaali- ja terveystoimen tarpeet lasten ja vanhempien tukitoimenpiteiksi, 'Perheen vuo- si -94 -teema' sekä kunnan myönteisen päätös pakolaisten vastaanottami- seksi käynnistivät kunnassa laaja- alaisen suunnittelun vapaaehtoiskurs- sin järjestämiseksi Rovaniemen seu- dulla asuville asukkaille.

Vapaaehtoistoiminnan kurssi keväällä 1994

Kurssi järjestettiin kansalaisopiston ja kunnan eri hallintokuntien yhteistyö- nä tammi-huhtikuun aikana kerran vii- kossa iltaisin. Siihen osallistui n. 40 osanottajaa, joista 30 kävi kurssin lop- puun saakka. Kurssin aikana tutustut- tiin sosiaalitoimen, perhe- ja kasvatus- neuvolan, mielenterveystoimiston, ke- hitysvammahuollon, päihdehuollon, kriminaalihuoltoyhdistyksen, nuorten sekä vanhusten toimintoihin. Asian- tuntijat kävivät läpi erityisryhmien on- gelmia, tavallisessa elämässä kohdatta- via kriisitilanteita sekä yleensä lähim- mäisen huomioimiseen liittyviä asioi- ta. Kurssilaisista toivottiin tulevia kun- nan yhteistyökumppaneita eri osa- alueille tukihenkilö- yms. toimintaan sekä viritämään omilla asuinalueillaan asukkaista itsestään lähtevää toimin- taa.

Toiminta lähti liikkeelle syksyllä 1994. Kurssin käyneitä henkilöitä ni- mettiin yhdyshenkilöiksi maantieteel- lisesti kunnan eri alueille, yhteensä 7 kylälle sekä käynnistettiin tukea tarvit- sevien ja tukijoiden välinen välitys- toiminta.

Välitystoiminta

Sosiaalikeskus luovutti työhuoneen, puhelimen ja tarvittavat toimistotar- vikkeet vapaaehtoistoimijan käyttöön maanantaisin klo 12.30-14.00 tapah- tuvaa päivystystä varten. Toiminnan käynnistämiseksi oli tiedotettu kun- nan omassa tiedotuslehdessä sekä sa- nomalehdissä.

Päivystyksestä avuntarvitsija voi suoraan pyytää tukihenkilöä itselleen. Pyyntö voi tulla yhtä hyvin kotipalve- lun, kotisairaanhoidon kuin sosiaali- töntekijän välityksellä.

ehtoistoiminnan lähtökohtana onkin, että vapaaehtoistoimijat täydentävät kunnan eri palvelumuotoja eivätkä korvaa niitä.

Kohtaamispaikat

Asuntotoimen näkökulmasta Muurolan suurehko kyläyhteisö tarvitsi paikkaa, johon vasta muuttaneet sekä jo kylällä asuvat voisivat kokoontua vapaaehtoistojen järjestämiin tilaisuuksiin.

Asuntosihteri yhdessä kahden muun toimijan (kunnan vuokrataloyhtiön edustaja ja talotoimikunnan puheenjohtaja ovat mukana toiminnassa) kanssa käynnistivät Muurolassa kerran viikossa kokoontuvan kohtaamispaikatoiminnan lokakuussa 1994. Tilaisuuksiin tuli alussa vain muutamia asukkaita. Tiedotusta lisättiin; myönteinen lehtiartikkeli ja sanan leviäminen kylällä ovat aktivoineet asukkaita siten, että nykyisin tilaisuuksiin osallistuu noin 20 henkilöä kerralla. Kohtaamispaikassa keskustellaan, pelataan biljardia, pingistä, lasten pelejä, kahvistellaan, osa katsoo televisiota. Siellä voi olla myös vaikka ihan hiljaa. Toiminnan tarkoituksena on, että ihmiset kohtaavat toisiaan, voivat kertoa ongelmistaan, saavat uusia virikkeitä ja voivat jatkossa auttaa itse itseään.

Muurolan saavuttaman suosion myötä joulukuun 1994 jälkeen vastaavanlaisia kohtaamispaikkoja on nyt viidellä kylällä. Osanottajia käy tilaisuuksissa keskimäärin yli sata henkilöä kerrallaan.

Kunnan organisaation ja vapaaehtoisrenkaan välinen yhteistyö

Vapaaehtoistoiminta Rovaniemen maalaiskunnassa on käynnistynyt kunnan

toimesta. Yhteistoiminta on ollut erinomaista.

Kylillä oleviin kohtaamispaikkoihin tilat on luovuttanut nuoriso-, koulu- ja sosiaalitoimi sekä kunnan vuokrataloyhtiö ilman korvausta.

Sosiaalitoimen sosiaalityöntekijät antavat vapaaehtoistojen työnohjausta kerran kuukaudessa järjestetyssä työnohjausillassa. Illan aikana käydään läpi kuukauden aikana tapahtunut toiminta, ongelmakohdat jne. Toisten kokemuksista kukin saa itselleen malleja ja yhteishenki lisääntyy. Jatkossa työnohjaukseen ovat lupautuneet Rovaniemen mielenterveysseuran ns. ammatti-ihmiset. Lisäksi sosiaalitoimi korvaa vapaaehtoistojen kulkorvauksina aiheutuneita kustannuksia (matkakulut, puhelinlutut).

Saarenkylän vanhustenkerho (keskimäärin 25 vanhusta) kokoontuu kotipalvelun henkilöstön ja vapaaehtoistojen yhteistyöllä. Vanhuksille on luotu mahdollisuus keskinäiseen seurusteluun, laulamiseen, askarteluun, makkaran paistoon, kahvisteluun jne.

Kunnat ja järjestöt hyvinvointiyhteistyöhön

Rovaniemen maalaiskunnan vapaaehtoisrengas on käynnistynyt hyvin myönteisesti. Kunta on pyytänyt Rovaniemen kaupunkia vastaavan toiminnan käynnistämiseksi yhteistyössä kunnan kanssa. Kaupunki on asettanut työryhmän valmistelemaan asiaa. Tämän kevään aikana toiminta voi käynnistyä molempien kuntien yhteistyönä. Järjestöjen välinen yhteistyö yhdessä kuntien viranomaisorganisaatioiden kanssa laajentaisi toimintamahdollisuuksia. Vuokratalojen asukasdemokratiaelin-ten mukaantulo vapaaehtoiseen hyvinvointityöhön soveltuu talossa asuvien

ihmisten kiinnostuksen herättämiseen yhteisten asioiden hoitoon sekä hyvän naapuruston syntymiseen.

KOKEMUKSET MUUROLAN KYLÄN ELVYTYKSESTÄ SEKÄ VAPAAEHTOISESTA HYVINVOINTITYÖSTÄ

Yhteistyöstä saadut kokemukset ovat erittäin myönteisiä. Muurolan kylän ongelmien ratkaisemisessa ovat löytäneet toisensa toisaalta kunnan eri hallintokunnat ja toisaalta virallinen organisaatio ja epävirallinen vapaaehtoistoiminta. Yhteinen nimittäjä on ollut halu pitää Muurolan kylä asuttuna, ko-

hentaa kylän imagoa sekä lisätä asumisen tasoa ja viihtyisyyttä. Malli toimintatavoista sopii muihin kyliin ja mahdollisesti muihin kuntiin.

Asuntotoimen näkökulmasta perinteinen sektorikohtainen asioiden hoito kunnissa tarvitsee uusia tuulia. Kunnan rakentava yhteistyö yhdessä muiden tahojen kanssa helpottaa yhteiskunnallisesta rakennemuutoksesta johtuvia ongelmia käytännön tasolla ja motivoi henkilöstöä jaksamaan henkisesti paremmin.

Vapaaehtoistoiminnan motto: 'Antaessaan saa'. 'Tule mukaan - Sinua tarvitaan', sopinevat yhtä hyvin muuhunkin inhimilliseen toimintaan.

VILLAGE REVITALIZATION AND VOLUNTEER WELFARE WORK IN ROVANIEMI RURAL MUNICIPALITY

Anneli Laine
Housing Secretary
Rovaniemi rural municipality

Rovaniemi rural municipality straddles the Arctic Circle. Its total area is 7910 km², and its population something over 21,000. The building stock in the municipality consists of about 7500 homes, 1300 of which are rented; these are spread out over 19 villages.

VILLAGE REVITALIZATION IN MUUROLA

The village of Muurola is 23 km south of Rovaniemi. About 250 rented homes were built in the village in the 1970s and '80s, mainly for the staff of the Muurola mental hospital. When the hospital cut its patient capacity from about 500 to 200, the rented homes began to be vacated. The movement away from the village was also influenced by the growing supply of free-market rented homes in the Rovaniemi area and the high level of rent occupants had to pay on the ARA-VA houses in the village, relative to their condition and location.

The village has excellent services, and the municipality has now begun to take decisive measures to preserve the service structure and to raise the utilization ratio of rented homes.

Tangible measures

1. The Muurola rental buildings were merged into the municipal corporation, making it possible to charge staggered rents for municipal rented housing.
2. All the rented homes in the village will be renovated by 1997 (82 homes have already been renovated, and 23 homes are being worked on).
3. The municipality will subsidize the corporation to the sum of FIM 600,000 per annum in 1995-96 to reduce rent levels (unrenovated homes FIM 22 per m² per month, renovated homes FIM 28 to FIM 32 per m² per month).
4. A joint campaign arranged to market the rented homes by the housing department, the rental company, the social welfare department, the village and house committees was launched during 1994.
5. The municipality will also offer the chance of home purchase.

Results of the campaign and investments

The combined effect of extensive co-

operation, financial investment and building renovation has been very encouraging. By the end of 1994, nearly 200 people had moved into Muurola. In March 1995, 23 homes were under repair, and there were only about ten homes free.

VOLUNTEER WELFARE WORK

The structural change going on in society is taking its toll. Mass unemployment and its ancillary effects have caused a great deal of mental anguish.

Volunteer group

Rovaniemi rural municipality has started to recruit a group of volunteers to aid residents that need support and help. Measures are being taken to create links between the municipality's official machine and the volunteer group, to provide ways of alleviating problems arising from crises in life. People in various areas will also be encouraged to act for themselves.

The idea of volunteer work came from several parties simultaneously. The housing department had a need to improve the housing conditions of special groups, while the social welfare and health departments were planning support measures for children and parents under the theme 'Year of the Family 94'. The decision taken by the municipality to accept refugees also contributed to these measures. Cooperation between the various arms of the administration resulted in a volunteer course in spring 1994; this course attracted over 30 participants. The operation itself was launched in autumn 1994. Contacts for eight villages were appointed

from among the course participants. These contacts, together with other workers, have set up meeting points and chat clubs on municipal or rented premises in five different villages to provide residents with an opportunity to talk, enjoy recreational activities or just be together. Those who have recently moved into Muurola consider this particularly necessary.

Cooperation between the municipal organization and the volunteer group

The volunteer activity in Rovaniemi rural municipality was launched at the municipality's initiative. The cooperation between the municipal administration and the volunteer group has been excellent. The social welfare department supports the volunteers by providing employment counselling and by covering costs.

Municipalities and organizations to join in welfare work

Rovaniemi rural municipality has asked the City of Rovaniemi to participate in a similar operation. The City has set up its own working group, and negotiations will continue during spring 1995. Joint operations may begin in autumn 1995. Cooperation between organizations, together with municipal authorities and the volunteer group, would expand and broaden the scope of activities. Involving the democratic occupants' bodies in rental buildings is a good way of drawing owner-occupants into managing their common affairs in the volunteer group.

Experiences of village revitalization and volunteer welfare work

The experiences gathered so far are extremely favourable. The municipality, the authorities and the unofficial volunteers have all come together to solve problems.

From the point of view of the housing department, the old sector-specific thinking in local government needs to be shaken up. Constructive cooperation between the municipality and other parties makes it easier to cope at the practical level with problems caused by structural change in society, which also motivating personnel to do better.

PENSIONSMEDELN I BOSTADS-FINANSIERINGEN



Lars Palmén
Fil. magister

Diskussion har redan länge förts om en mera systematisk användning av s.k. pensionsmedel vid finansieringen av bostadsproduktionen och grundförbättringar av det gamla bostadsbeståndet. Bostadsfinansieringen i vårt land är som känt, förutom statsfinansieringen av den sociala bostadsproduktionen, nästan helt baserad på finansiering via depositionsbanker vilket beror på att masskuldebrevsmarknaden ända till de senaste åren varit outvecklad. Ofta anses att en fungerande masskuldebrevsmarknad kan skapas endast då stora institutionella placerare av typ pensionsfonder aktivt deltar. Sådana placeringar är i princip lämpliga för pensionsfonder vilka ju uppsamlats för att på lång sikt säkra pensionsutbetalningarna. Även om pensionsanstalterna alltid visat intresse för bostadsfinansiering - icke minst i form av egen hyresbostadsproduktion - har bolagens egentliga placeringsverksamhet hittills haft i huvudsak annan inriktning.

På senare år har dock såväl bostadsfinansieringen som även pensionsbolagens placeringsverksamhet i betydande grad förändrats. Som en följd av statens budgetunderskott och stora skuldbörda, har den årliga budgetöver-

föringen till bostadsfonden slopats. Inte heller kan bostadsfonden längre emittera statsgaranterade obligationslån. Staten har sålunda i praktiken upphört att deltaga i finansieringen av den sociala bostadsproduktionen. Samtidigt har efterfrågan på lån från pensionsförsäkringsbolagen dramatiskt avtagit. Då löntagarna numera deltar i finansieringen av pensionerna, talar också detta för ökad och mera systematiserad bostadsfinansiering via pensionssektorn.

Som bakgrund för en diskussion om pensionspengarna i bostadsfinansieringen är det skäl att ge en kort redogörelse för pensionssystemen och deras investeringsverksamhet. De lagstadgade, inkomstrelaterade pensionsskyddssystemen inom den privata sektorn d.v.s. främst APL och KAPL-systemen, har snabbt utvecklats till betydande aktörer på kapitalmarknaden. Sålunda uppgår pensionsanstalternas totala placeringsbestånd idag till ca 150 miljarder mk.

Varje diskussion om placering av pensionsmedlen bör beakta det grundläggande faktum att pensionssystemet, även om det administreras av försäkringsbolag, kassor och stiftelser, utgör en del av vårt bostads-

socialskydd. Fondernas uppgift är att säkerställa framtida pensionsutbetalningar. Pensionssystemet kan och får inte ta ansvar för annat, sålunda ej heller för finansiering av bostäder om detta skulle innebära subventionering av boendet. Pensionsmedlen bör först och främst placeras säkert men även mot god avkastning då den framtida finansieringen av pensionerna mycket beror på denna. Den s.k. beräkningsgrundräntan, som idag är 6,5 procent, utgör en undre gräns för vad fonderna i genomsnitt bör avkasta. Då pensionsåtagandena är långsiktiga kan placeringarna lämpligen även vara långsiktiga.

Pensionsanstalternas placeringsverksamhet under de första 25 verksamhetsåren kan karakteriseras med ordet "återlåning". Den omdiskuterade automatiska återlåningen var självfallet central inom APL, men även i övrigt ville man möjligast mycket tillgodose näringslivets behov av investeringskapital. Lånen beviljades mot god säkerhet och, vad beträffar de s.k. placeringslånen, gängse ränta. Situationen förändrades under av slutet av 80-talet då kapitalmarknaderna frigavs. Därtill ledde depressionen under 90-talet till betydligt minskade investeringar varför tillgången på placeringskapital inom pensionssektorn klart överstigit låne-efterfrågan. Samtidigt har pensionslånen blivit dyra då säkerhetskostnaderna stigit. Sålunda utgör lånen numera endast ca 50 procent av bolagens totala placeringsbestånd medan de ännu 1992 utgjorde ca 75 procent. Andelen av obligationer och kortfristiga placeringar har ökat från ca 10 procent av beståndet till ca 30 procent. I mark är ökningen på 2 år 27 miljarder. Inge tecken tyder på att låne-efterfrågan skulle dramatiskt växa inom snart framtid.

Som nämnts har pensionsbolagen traditionellt placerat i bl.a. egen bostadsproduktion, såväl i form av fritt finansierade hyresbostäder som arava- och räntestödsbostäder. Produktionen av fritt finansierade hyresbostäder upphörde under hyresregleringens tid, men nu då regleringen slopats kan tänkas att verksamheten i viss mån återupptas. Samtidigt är det fortfarande lämpligt att pensionsbolagen placerar i egen räntestödsproduktion. Dock kan volymen av denna verksamhet inte vara stor varför man nu borde inrikta sig på att söka skapa system där pensionspengarna via någon form av nya bostadsobligationer kunde kanaliseras till bostadsproduktion och grundförbättringar av det förefintliga beståndet.

Frågan har varit uppe i många sammanhang. Sålunda diskuterade t.ex. bostadsfinansieringskommissionen av år 1989 detta i det betänkande som gällde finansieringen av den sociala bostadsproduktionen och som sedermera ledde till grundandet av bostadsfonden. Arbetsgruppen för bostadsfinansiering av år 1991 behandlade för sin del frågan i samband med finansieringen av fritt finansierade bostäder. Detta betänkande ledde till att programmet för statsminister Esko Aho's regering bl.a. innehöll följande passus: "I syfte att främja den fritt finansierade bostadsproduktionen försöker regeringen så snabbt som möjligt tillsammans med kreditanstalterna skapa en marknad för långfristiga skuldebrev." Under de senaste åren har även masskuldebrevsmarknaden i vårt land utvecklats, icke minst genom bostadsobligationslånet av år 1992 som dock icke längre emitteras. Ett viktigt steg i rätt riktning togs då Kommunernas Bostadskredit Ab grundades år 1993. Bolaget strävar till att tillfreds-

ställa kommunernas finansieringsbehov vad beträffar bostadsproduktion och grundförbättringar.

Det akuta finansieringsbehovet gäller idag främst den sociala bostadssektorn. Då som nämnts staten upphört med stödandet av finansieringen av denna, bör den nygrundade bostadsfonden beredas andra möjligheter att fortsättningsvis upprätthålla produktionen, i synnerhet då efterfrågan på framförallt hyresbostäder ökar. Problemet är att finansieringen bör kunna ske utan ökning av statens skuldsättning eller andra statliga åtaganden. För innevarande år är enda lösningen den redan beslutade värdepaperiseringen av tidigare aravalån, varvid bostadsfonden kan finansiera en aravaproduktion på 1,5 miljarder mk utöver det, som tidigare amorteringar och räntor skulle möjliggöra. Värdepaperiseringen innebär ju att man redan nu delvis använder framtida amorteringar och räntor för produktionen varför detta inte kan vara en bestående lösning på bostadsfondens finansieringsproblem. Nu är det viktigt att aktivt utveckla ett långsiktigt finansieringssystem, som på sätt eller annat skulle skapas i samband med bostadsfonden t.ex. genom att utveckla fonden i riktning mot en bostadsbank. För bostadsfonden vore målsättningen att fortsättningsvis utveckla och emittera masskuldebrevslån och andra likvida finansieringsinstrument (t.ex. genom värdepaperisering). Dock bör utgångspunkten vara att den nya finansieringen inte belastar statens skuldsättning.

Pensionsanstalterna har under de senaste åren flerdubblat sitt innehav av masskuldebrev, främst i form av statsobligationer. I dagens läge är detta en naturlig utveckling då man beaktar pensionssektorns krav på säkerhet

och avkastning på placeringarna. Sektorn kan knappast i nämndvärd utsträckning öka sitt relativa innehav av aktier och fastigheter. Samtidigt som bostadsfonden bör operera allmänt på kapitalmarknaderna, kunde strävan de närmaste åren vara ett samarbete med pensionsanstalterna vid finansieringen av den sociala bostadsproduktionen. Sålunda borde bostadsfonden i samråd med pensionsanstalterna försöka utveckla lämpliga former för de emitterade lånen. Lånen, som kan vara långfristiga - 10-15 år - skall vara likvida samt ge marknadsmässig avkastning. Samtidigt bör skuldebrev utformas så, att de av social- och hälsovårdsministeriet kan godkännas som täckning för pensionsfonden. En ytterligare förutsättning ur pensionsanstalternas synvinkel är att bolagen inte skall behöva bokföra värdeförändringar i skuldebrev. Sålunda bör pensionssystemets likviditet (på mellanlång sikt) kunna upprätthållas utan försäljning av masskuldebrev.

Det egentliga problemet är huruvida av bostadsfonden emitterade obligationer, som inte åtnjuter statsgaranti, uppfyller de säkerhetskrav som social- och hälsovårdsministeriet ställer på pensionsanstalternas placeringar. Med beaktande av bostadsfondens mycket goda soliditet, samt att fonden i sin tur placerar mot god säkerhet och ofta med statslig tilläggsgaranti, torde dock sådana instrument kunna skapas som uppfyller säkerhetskraven.

En målsättning kunde vara att sträva till att ett nytt system fungerar redan nästa år. Vad beträffar detta år kunde övervägas att det lån som emitteras i samband med den första värdepaperiseringen emitteras på hemmamarknaden närmast med tanke på arbetspensionsanstalterna.

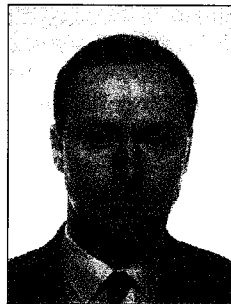
RAKENNUSTOIMINTA JATKUI LAMASTA HUOLIMATTA VALTION TUEN TURVIN; ARA ALOITTI TOIMINTANSA VOIMAKKAASTI MUUTTUVASSA TOIMINTAYMPÄRISTÖSSÄ



Teuvo Ijäs
Ylijohtaja



Maija Rajakylä
Hallintojohtaja



Hannu Rossilahti
Rahoitusylitarkastaja

Lainsäädäntö ja asuntorahoituksen hallinto uudistuivat

Asunto-olojen kehittämisrahastosta muodostettu valtion asuntorahasto (ARA) aloitti toimintansa 1.12.1993 voimakkaasti muuttuvassa ympäristössä. Vuoden alusta tulivat voimaan uusi aravalaki ja -asetus. Myös korkotukilainsäädäntöön tuli runsaasti muutoksia. Hallintotoimen osalta kulunutta vuotta sävytti uuden lainsäädännön ja hallintomenettelyjen sisäänajo, uusien lakien ja normien, kuten G1 soveltaminen sekä uuden toimintakulttuurin omaksuminen.

Aineellisen lainsäädännön uudistuksen lisäksi myös viranomaisten toimivaltaa ja tehtäviä koskevassa lainsäädännössä tapahtui muutoksia. Ympäristöministeriölle siirtyivät kaikki asuntopoliittista yleisohjausta, lainvalmistelua ja normiohjausta sekä kiin-

teistönpidon kehittämisvastuuta ja -tutkimusta koskevat tehtävät. Kaikki aravalainojen maksatus- ja hoitotehtävät siirtyivät Valtiokonttoriin. Lainoitettavien kohteiden valinta siirtyi kokonaan kuntiin, asumistukiasiat KELAan ja lääninhallitusten sääntömuokaisesta lausunnonantamisesta uudistuksen yhteydessä luovuttiin, mutta valitukset kuntien päätöksistä ohjattiin lääninoikeuksille. Asuntorahastolle jäivät asuntohallitukselta keskeiset lainoitukseen liittyvät tehtävät.

Lama pakotti riskien tehostettuun analyysiin valtion lainoituksessa

ARA:n ensimmäisen toimintavuoden aikana rakennussektorin taloudellinen epävarmuus, konkurssit ja vakavaisuusongelmat jatkuivat edelleen huolimatta yleisestä elpymisestä jatkumisesta. Konkurssitapauksissa pyrit-

tiin turvaamaan rakentamisen häiriötön jatkuminen uuden luotettavan rakentajan toimesta ja siten minimoimaan lainansaajille, asukkaille ja valtiolle muutoin mahdollisesti aiheutuvat haitat.

Valtion talouden yleisen tiukkuuden, asukkaiden ja kuntien talousvaikeudet sekä työttömyyden heijastuminen asuntojen kysyntään ja vuokramaksukykyyn estivät asuntotuotannon elpymisen ja sanelivat puitteet ARA:n toiminnalle. Rahaston toiminnassa painotettiin viime vuodesta lähtien lainansaajien lainanhoitokykyyn ja vakavaisuuden arviointia. Lainat pyritään ohjaamaan sellaisille lainanhakijoille ja kohteille, joissa lainan takaisinsaantiin liittyvät riskit valtiolle jäivät mahdollisimman pieniksi. Asuntojen todellista tarvetta sekä tyhjiilleen jäämisen riskiin kiinnitetään uudistuneessa lainoitusprosessissa erityistä huomiota.

Uudet normit, arvonlisävero ja konkurssit vaikuttivat asuntojen tuotantoon ja hintaan

Kansainvälisillä ja kotimaisilla rahamarkkinoilla jatkunut epävarmuus ja korkean reaalikoron tilanne loivat osaltaan varjonsa vuokra-asuntotuotannon käynnistymiselle. Lisäksi lukuisista eri tekijöistä, kuten arvonlisäverosta, uusista rakennusmääräysohjeista, täydennysrakennusperiaatteesta ja rakentajien kateodotuksista, johtuen rakentamisen hinta on ollut selvästi nousujohteinen. Kohoavien rakennuskustannusten, korkean korkotason ja tilanteeseen nähden kilpailukyvyttömiä lainahtojen yhteensovittaminen toimivaksi asuntotuotannon yhtälöksi kiinnipitäen asianmukaisista laatuvaatimuksista on ollut erityisen vaikea ja hankala tehtävä - varsinkin vielä tilan-

teessa, jossa konkurssit ovat muuttaneet kilpailuasetelmien alalla.

Asuntolainoitustoimintaan ovat myös vaikuttaneet asuntolainarästien kasvu ja eräiden väärinkäytösten ilmitulo ja niiden hoito ja ennaltavaraaminen vastaaviin tapauksiin. Ns. "harmaiden markkinoiden" yleistymisen ja ilmiön kitkemiseen liittyvien toimenpiteiden aikaansaaminen ovat olleet asuntohallinnolle uusia tehtäviä.

Syvän erityisesti rakennusalaan koskevan laman aikana lainoitustoimintaa ovat vaikeuttaneet lisäksi kuntien taloudellinen ahdinko ja haluttomuus ottaa taloudellista vastuuta asuntotoimen vaatimista lisäpanostuksista, aravavuokratulojen taloudelliset ongelmat tyhjine asuntoineen sekä asuntomarkkinoiden yleinen voimakas muros. Myös valtion omaisuudenhoitoyhtiö Arsenalin haltuun joutuneet asunnot ovat muodostaneet yhden huomioitettavan ongelmakokonaisuuden asuntosektorin osalta.

Rakennustoiminta jatkui lamasta huolimatta

Rakennusalan lamasta ja kaikista toimintaympäristössä tapahtuneista muutoksista huolimatta vuonna 1994 aloitettiin ennakoarvion mukaan yhteensä 25 000 - 27 000 asunnon rakentaminen, josta arava- ja korkotukiasuntojen suus oli noin 16 000 - 17 000 eli yli 60 prosenttia. Työvoimavaltaista korjausrakentamisen painotettiin edelleen vuonna 1994. Arava- ja korkotuetujen perusparannushankkeiden määrä nousi vuonna 1994 kaikkiaan 15 000 asuntoon. Kolmessa vuodessa peruskorjauslainojen volyyymi on yli kaksinkertaistunut. Korjausavustuksilla arvioidaan lisäksi rahoitetun yhteensä noin 370 000 asunnon korjaamista eli pelkästään lainoituksen ulkopuolel-

sella tuella käynnistyi viime vuonna yli 3 mrd markan investoinnit.

Erityisesti kuluneina vaikeina rakentamisen vuosina on valtion panos muodostanut merkittävän osan kaikkea asuntorakentamista Suomessa. Pudonneista tuotantoluvuista ja suu-
resta murroksesta huolimatta on asun-

totuotantoa ja rakennustoimintaa ja sitä sivuavaa teollisuutta voitu pitää kohtalaisesti käynnissä samaan aikaan kun koko rakentamisen lainsäädäntöä ja valtion tukeman asuntorahoituksen hallintoa ja lainsäädäntöä on voimakkaasti uudistettu. Tästä on hyvä mennä eteenpäin.

PUOLIMATKAN[™] UUDET KODIT-95

Asunto elämäntilanteen mukaan.



Palveluksessanne
Puolimatka-Yhtymä Oy Asuntopalvelut

CONSTRUCTION CONTINUED ON STATE SUPPORT DESPITE THE RECESSION; HOUSING FUND STARTED UP AMID GREAT CHANGE

Teuvo Ijäs, Director General
Housing Fund of Finland
Maija Rajakylä, Deputy Director
Housing Fund of Finland
Hannu Rossilahti, Chief Finance Manager
Housing Fund of Finland

New legislation and new administration for housing finance

The Housing Fund of Finland (ARA), created from the Housing Development Fund, started up on December 1, 1993 in an environment subject to great change. The new ARAVA loan act and decree, and new legislation on interest subsidies became effective at the beginning of the year. In the administration, 1994 witnessed the introduction of new legislation and administrative procedures and meant adopting new acts, new standards and a new operating practice. In addition, changes were also made to the legislation concerning the purview and powers of authorities.

During the first year of the ARA, economic uncertainty, bankruptcies and solvency problems in the construction industry persevered, despite the general economic upswing. Housing production was prevented from picking up by the general tightness of

the State budget, occupants' and municipalities' financial problems, and the effect of unemployment and uncertainty in the money market on housing demand and rent-paying ability. This also dictated the range of the ARA's operations.

Despite the recession in the construction industry and all the changes in the operative environment, work began during 1994 on an estimated 25,000 to 27,000 new homes, of which 16,000 to 17,000, i.e. over 60%, were State-subsidized (ARAVA and interest-subsidized). State-subsidized loans were used to renovate a total of 15,000 homes in 1994. Furthermore, repair subsidies were used to finance repairs on a total of 370,000 homes. Thus, total investments of over FIM 3 billion were recorded on subsidies outside lending programmes.

The Government has played a significant part in all housing construction in Finland during the construction industry recession.

ARAVALAINOISTA ARVOPAPEREITA



Harri Hiltunen
Johtaja, kauppätieteiden maisteri
Valtion asuntorahasto

Kirjoitus perustuu Asuntoliitto ry:n 30-vuotisjuhlaseminaarissa 4.8.1994 Pietarsaareissa pidettyyn luentoon.

Kansainväliset ja kotimaiset rahoitusmarkkinat ovat viimeisten 10-15 vuoden aikana muuttuneet ja kehittyneet huomattavasti. Rahoitusliiketoimien määrän kasvu on ollut ripeää samalla kun rahoitusinstrumenttien valikoima on laajentunut ja niiden hinnoittelumekanismit tehostuneet. Yksi tällainen uusi tuotekehityksen tulos rahoitusmarkkinoilla on arvopaperistaminen (englanniksi securitisation).

Arvopaperistaminen voidaan määritellä varainhankinnaksi, joka tapahtuu muuntamalla lainasaatavia arvopapereiksi (esimerkiksi joukkovelkakirjoiksi). Tämä tapahtuu siten, että koko lainasaatavakannasta poimitaan "lainapooli" erilaisia kriteerejä käyttäen (jäljellä oleva laina-aika, korko jne.). Tämä "lainapooli" siirretään itsenäiseksi kokonaisuudeksi arvopaperistamistarkoitusta varten perustettuun erityisyhteisöön (esimerkiksi osakeyhtiöön), joka rahoittraakseen tehdyn siirron laskee liikkeeseen arvopapereita koti- tai ulkomaisilla markkinoilla.

Vakuutena erityisyhteisössä ovat

siirretyt lainasaatavat ja niiden vakuudet. Lainapoolin lainoista velkakirjaehto mukaisesti kertyvät korot ja lyhennykset käytetään korvauksiksi arvopaperisijoituksista ja niiden takaisinmaksuun arvopapereiden ehtojen mukaisesti. Rahoitusmarkkinoiden näkökulmasta kyse on saatavien muuntamisesta jälkimarkkinakelpoisiksi arvopapereiksi.

Mikä tahansa saatava voidaan periaatteessa arvopaperistaa. Käytännössä on eri maissa arvopaperistettu ensisijaisesti pankkien ja muiden rahoituslaitosten asunto-, opinto-, ja yritys-lainoja sekä luottokorttisaatavia.

Arvopaperistamisen tuotekehitys tapahtui Yhdysvalloissa, jossa se 1970-luvun alussa kohdistui ensisijaisesti kiinnitysvakuudellisiin asuntolainoihin, joista on arvopaperistettu noin 40 prosenttia. Euroopassa arvopaperistaminen aloitettiin v. 1987 Englannissa, missä valtaosa transaktioista on perustunut kiinnitysvakuudellisiin lainoihin Yhdysvaltain tavoin. Ensimmäisenä pohjoismaissa on Ruotsissa Tukholman kaupunki halunnut asuntolainojen arvopaperistamisella saada aikaan kilpailua kiinteistöluotto pankkien tarjoamalle rahoitukselle.

Suomessa ensimmäisen arvopaperisointitransaktion toteutti Turun kaupunki myymällä 250 miljoonan markan asuntolainat amerikkalaisille, japanilaisille ja eurooppalaisille sijoittajille. Suomalaisissa pankeissa on tehty arvopaperistamisen kehitystyötä 1980-luvun lopulta lähtien lähinnä vanhojen asuntoluottojen arvopaperistamiseksi. Yhtään transaktiota pankit eivät ole vielä toteuttaneet.

Uusi mahdollisuus aravalainoitukselle

Suomessa arvopaperisointi on liittynyt keskusteluun pitkäaikaisten joukkovelkakirjamarkkinoiden luomisesta asuntorahoitukseen. Valtion asuntolainojen arvopaperistaminen nousi esiin valtionvelan kasvaessa nopeasti velkaantumisvauhdin pakottaessa etsimään keinoja sen hillitsimiseksi. Samaa aikaan valtion tukemaa ja lainoitettava asuntotuotantoa on haluttu pitää mahdollisimman korkealla tasolla sekä asunto-olojen kehittämiseksi että vapaarahoitteisen rakentamisen romahtamisen aiheuttaman rakennusalan työttömyyden lieventämiseksi.

Valtiontalouden velkaantumiskehityksen sen salliessa sosiaalisessa asuntolainoituksessa on valtiontaloudellisesti kannattavaa palata perinteiseen aravalainoitukseseen. Arvopaperistaminen on askel tähän suuntaan.

Etuja valtiolle ja aravalle

Arvopaperistamisella saavutetaan ainakin seuraavat keskeiset edut:

1) Arvopaperistamisella tapahtuvaa varainhankintaa ei katsota valtion lainanotoksi eikä siten lueta valtion velkaan. Tämän seikan merkitys ko-

roastuu entisestään EU-jäsenyyden myötä.

- 2) Arvopaperistaminen mahdollistaa aravalainoitustoiminnan jatkamisen ja mahdollisesti jopa lisäämisen tilanteessa, jossa valtion lainanottoon kohdistuu rajoitteita.
- 3) Arvopaperistaminen on kokonais-kustannuksiltaan korkotukilainoitusta edullisempi sosiaalisen asuntorakentamisen rahoitusmuoto.

Arvopaperistamisella eriytetään lisäksi asuntorahaston markkinoilla tapahtuva varainhankinta valtion suorasta lainanotosta. Tällöin potentiaalinen sijoittajapohja tulisi asuntorahaston tapauksessa olemaan ainakin jossain määrin erilainen kuin valtion velkapapereiden markkinoilla.

Alustavien selvityksien mukaan arvopaperistamalla tapahtuva varainhankinta on kokonaiskustannuksiltaan jonkin verran kalliimpaa kuin valtion suoralla lainanotolla suurehkoissa määrissä valtiolle tapahtuva varainhankinta. Kun otetaan huomioon edut sekä valtiontaloudellinen edullisuus verrattuna korkotukilainoitukseen, on arvopaperistaminen nähty perusteltuna tapana kehittää sosiaalisen asuntotuotannon rahoitusta. Arvopaperistamisella kehitetään myös sellaista rahoituksen osaamista, jota voidaan hyödyntää esimerkiksi pankki- ja kunta-sektorilla.

Mitä on aravalainojen arvopaperistaminen?

Valtion aravalainojen arvopaperistamisessa on kysymys lainan ottamisesta aravakiinnitysvakuutta vastaan siten, että lainan takaisinmaksua varten on siirretty osa lainasaatavista erityisyhteisöön.

Arvopaperistamisella tapahtuvan varainhankinnan vakuutena on tarkoitus käyttää alkuvaiheessa lainapoolia, johon sisältyisi aravavuokralojen rakentamiseen ja perusparannukseen myönnettyjä aravalainoja. Vuokralolainoista arvopaperistamiseen näyttävistä sopivan varsinkin vanhempi lainakanta, jota ei ole siirretty yhtenäislainajärjestelmän mukaiseen vuosimaksujärjestelmään. Tätä vanhempaa lainakantaa on n. 16 miljardia markkaa. Myös yhtenäislainojen soveltuvuutta arvopaperistamiseen on selvitetty.

Valtion asuntorahastosta aravalainan saaneen asemaa arvopaperistaminen ei muuta. Aravalainan ehtoja ei arvopaperistamisessa muuteta. Vaikka aravalaina arvopaperistetaan, päättää valtioneuvosto jatkossakin tämän lainan ehdoista aivan samoin kuin sellaisenkin lainan osalta, jota ei ole arvopaperistettu.

Valtio on perinteisesti rahoittanut uusien asunto/aravalainojen myöntämisen:

- 1) budjetti eli verotuloilla,
- 2) vanhojen lainojen korko- ja lyhennystuloilla ja
- 3) ottamalla tätä varten lainaa joukkovelkakirjalainoilla (jvk) yleisiltä rahamarkkinoilta joko kotimaasta tai ulkomailta.

Näistä asuntorahaston jvk-lainoilla tapahtuva varainhankinta on osa valtion lainanottoa, koska lainoilla on valtion takaus.

Kun valtio (ARA) myöntää aravalainan, edellytetään lainansaajalta kiinnitysvakuutta lainoitettavaan kohteeseen lainan lyhennyksien ja korkojen maksun varmistamiseksi. Näitä vakuuksia valtio ei ole käyttänyt oman

varainhankintansa vakuutena. Ne ovatkin nyt käytettävissä arvopaperistamisella otettavien jvk-lainojen vakuutena, jolloin valtion takausta ei tarvita. Kun aravalainoja ja primäärilainoja on laina-aikana lyhennetty, on jäljellä olevan lainapääoman arvo pienempi kuin kiinnitysvakuuden arvo. Tämä parantaa lainojen vakuuksien soveltuvuutta arvopaperistamiseen (ns. loan to value -arvo eli lainapääoman suhde vakuuden arvoon on hyvä).

Yleiskuvaus aravalainojen arvopaperistamisesta

Arvopaperistamisessa asuntorahasto yhdessä valtiokonttorin kanssa muodostaa aravalainoista "lainapoolin", joka myydään perustettavalle erillisyyhteisölle. Tämä yhteistö arvopaperistaa poolin myymällä sijoittajille investointipankin välityksellä arvopapereita, joiden vakuutena ovat lainapoolin lainat ja niiden vakuudet.

Alkuperäinen lainanantaja tai jokin erillinen palveluyhtiö hoitaa lainapaketin korvausta vastaan ja välittää lainojen koroista ja lyhennyksistä muodostuvan kassavirran arvopapereiden haltijoille (sijoittajille). Järjestelmään liittyy lähes aina myös erilaisia vakuusjärjestelmiä.

Kansainvälisille rahoitusmarkkinoille suunnattavan arvopaperistamistransaktion toteuttaminen edellyttää tiivistä yhteistyötä mm. ulkomaisen neuvonantajapankin, rating-laitoksien, lakiasian- ja tilintarkastustojen kanssa. Yhteistyön tuloksena potentiaalisille sijoittajille tuotetaan laaja ja perusteellinen tietopaketti mm. Suomen valtiosta, kunnista, yritys- ja asuntolainsäädännöstä, kansantaloudesta ja asunto-markkinoista. Tätä tietoa sijoittajat hyödyntävät mm.

arvioidessaan joukkovelkakirjoihin liittyviä riskejä.

Lainsäädäntö olemassa

Aravalainojen arvopaperistamista koskevat säännökset on sisällytetty uuteen Aravalakiin ja lakiin Valtion asuntorahastosta. Säännökset on kirjoitettu siten, että myös ulkomaiset sijoittajat voivat turvallisesti ostaa joukkovelkakirjat, joiden vakuutena ovat asunto- ja aravalainat. Säännöksiä perusteella voidaan vanhoja sijoittajille kelpaavia asunto- ja aravalainoja vastaan hankkia valtion asuntorahastolle varoja aravalainoituksen jatkamiseksi.

Asuntorahastolaissa arvopaperistaminen määritellään asunto- ja aravalainasaatavien siirroksi tätä tarkoitusta palvelevalle kotimaiselle tai ulkomaiselle yhteisölle tai sen määräämälle, jolle samalla siirtyy oikeus käyttää asunto- ja aravalainan vakuus saatavan perimiseen.

Määritelmästä käy ilmi, että kyseessä ei välttämättä ole asunto- ja aravalainojen varsinainen myynti vaan saatavien siirto tätä tarkoitusta palvelevalle erityisyhteisölle. Toteuttamistavassa on useita eri mahdollisuuksia; sekin että valtio jää lainanantajaksi, mutta on siirtänyt oikeutensa kassavirtaan, joka lainoista tulee, ja vakuuksien käyttöön, jos siirron ehtoihin kuuluvaa kassavirtaa ei tule.

Sijoittaja saa joukkovelkakirjalle markkinakoron. Pääosin sen maksaa aravalainansaaja aravalainaehtojen mukaisesti. Lainansaajan maksaman koron ja markkinakoron eron maksaa valtion asuntorahasto alikorkoisuustukena. Tästä alikorkoisuudesta rahasto tekee sopimuksen erityisyhteisön kanssa.

Valtuudet arvopaperistamisen suorittamiseen on pyritty järjestämään sa-

malla tapaa kuin valtuudet valtion lainanottoon: eduskunta vahvistaa talousarviossa markkamääräiset valtuudet asunto- ja aravalainojen arvopaperistamiseen. Samalla annetaan valtuudet ostaa takaisin arvopaperistamisen rahoittamiseksi liikkeelle laskettuja arvopapereita. Eduskunta antaa myös oikeuden sitoutua lisävakuusjärjestelyyn arvopaperistettujen asunto- ja aravalainojen maksamisen vakuudeksi, millä tarkoitetaan erillisyyhteisön maksuvalmiuden turvaamista. Valtioneuvosto määrää päätöksellään tarkemmin arvopaperistamisesta aivan samoin kuin se määrää valtion lainanotostakin.

Tämän jälkeen päätökset arvopaperistamisesta tekee asuntorahasto: Lain mukaan rahaston johtokunta tekee valtuuksiensa rajoissa päätökset rahaston toimintaa varten arvopaperistamisesta ja siihen liittyvästä lisäkoron maksamisesta ja saatavien vaihtamisesta sekä arvopaperien ostamisesta ja lisävakuusjärjestelyistä.

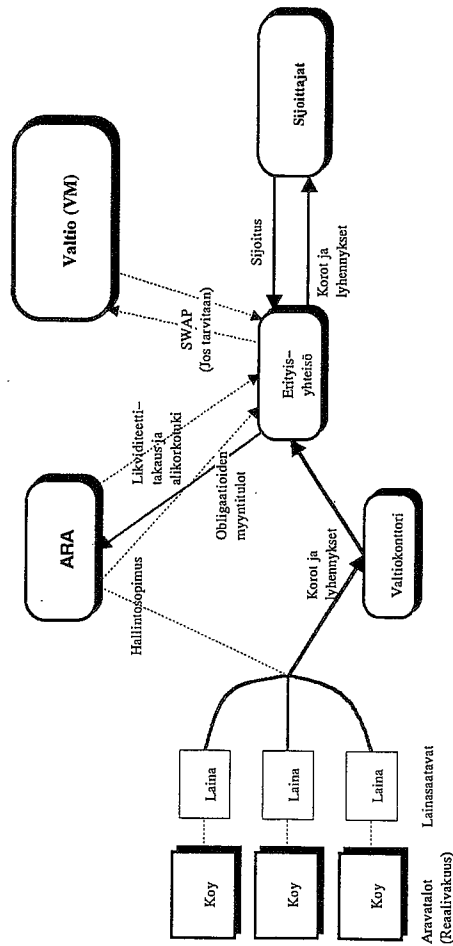
Kaikkiin muihin toimiin asuntorahasto tarvitsee eduskunnan antaman valtuuden paitsi lisäkoron maksamiseen ja saatavien vaihtamiseen ennenaikaisesti takaisin maksettujen lainojen korvaamiseksi uusilla lainoilla.

Valtiovarainministeriön ja valtiokonttorin tehtävänä on huolehtia arvopaperistamiseen ja siihen liittyvään lisäkoron maksamiseen ja saatavien vaihtamiseen sekä arvopaperien ostamiseen ja lisävakuusjärjestelyihin kuuluvista toimenpiteistä. Arvopaperistamisesta aiheutuvat menot suoritetaan asuntorahaston valtion talousarvion ulkopuolisista varoista. Valuutanvaihtosopimus riskeineen olisi valtion toimin järjestettävissä valuuttamääräisissä transaktioissa, kun kyseessä ovat valtion vastuulla olevat lainat.

Suomessa työeläkelaitokset ovat perinteisesti sijoittaneet varojaan mm. valtion asuntorahaston obligaatioihin. Mikäli arvopaperistaminen toteutuu, asuntorahasto ei laske liikkeelle perinteisiä obligaatioita vaan v. 1995 tarvittava 1,6 mrd markkaa tapahtuu erityis-

yhteisön kautta arvopaperistamalla aravalainoja. Yksi sijoittajaryhmänä erityisyhteisön joukkovelkakirjalainaan voivat olla työeläkelaitokset, jolloin tarvittaessa transaktio voidaan jakaa kahteen osaan: USAn dollareihin ja Suomen markkoihin.

ARAVALAINOJEN ARVOPAPERISTAMINEN



STATE-SUBSIDIZED HOUSING LOANS (ARAVA LOANS) SECURITIZED

Harri Hiltunen
Director
Housing Fund of Finland

Securitization is a source of financing that means converting loan receivables into securities (bonds, for example). A 'pool' of loans is extracted from the total loans receivable on the basis of various parameters (loan period remaining, interest rate, etc.). This 'pool' is then transferred as an independent entity to a special company (for instance a limited company) for the purpose of securitization; to finance the transfer, this company issues the securities on the domestic or foreign market. The collateral provided by the company consists of the transferred loan receivables and their collateral.

Converting State-subsidized (ARAVA) loans involves taking out a loan on an ARAVA mortgage so that some of the loan receivables are transferred to a special company. The collateral for the financing enacted through securitization is initially a 'pool' of loans consisting of ARAVA loans granted for the construction and renovation of rental buildings. This securitization will not affect the position of anyone who has an outstanding loan with the Housing Fund, or alter the terms of the ARAVA loan. Even when an ARAVA loan is securitized, the Council of

State will still control the terms of the loan, exactly as for loans not securitized.

Securitization is linked to the debate on creating a long-term bond market for housing financing. The idea of securitizing State housing loans emerged as the national debt began to rise more rapidly, forcing the Government to seek ways to curb further growth. Once the national debt allows, it will be worthwhile for the economy to go back to traditional ARAVA loans in social housing loans, and securitization is a step in this direction.

The securitization will bring at least the following benefits:

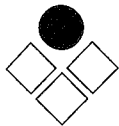
- 1) This kind of financing is not considered to be borrowing by the State and thus will not increase the national debt. This will be even more important now that Finland is a member of the EU.
- 2) Securitization will enable continuation and possibly even expansion of the ARAVA loan system even amid severe restrictions on State borrowing.

3) Securitization is, on the whole, a more affordable form of social housing construction than interest subsidies.

The securitization will also separate financing on the Housing Fund market from direct State borrowing. Thus, the potential investor target group would be at least partly different from that for Government bonds.

In Finland, pension institutions have always invested in Housing Fund bonds. If securitization is implemented, the Housing Fund will not be releasing such bonds, but converting ARAVA loans into securities through a special company, to provide the FIM 1.6 billion needed in 1995. The pension institutions are a potential investor group; thus, the transaction could be divided into two parts, quoted in US dollars and Finnish marks.

Palveluja koko asumisen eliniän.



VVO YHTYMÄ

Mannerheimintie 168 PL 40, 00301 Helsinki
Puh. 90-436311 Telefax 90-43631290

G2 JA VALTION TUKEMA ASUNTORAKENTAMINEN, MÄÄRÄYSTEN JA OHJEIDEN SOVELTAMINEN KÄYTÄNNÖSSÄ

Sisko Marjamaa
Projektipäällikkö
Valtion asuntorahasto



Voimaantulo ja yleiset periaatteet

Ympäristöministeriö antoi Suomen rakentamismääräyskokoelman osana 31 päivänä tammikuuta 1995 valtion tukemaa tuotantoa koskevat määräykset ja ohjeet (G2), jotka tulivat voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1995. Ennen voimaantulopäivää kunnalle jätetyt hakemukset käsitellään ja hankkeet toteutetaan aikaisempien rakennuttamisohjeiden mukaisesti.

Määräykset ja ohjeet koskevat valtion tukemaa asuntotuotantoa ja perusparantamista enintään kahden asunnon talojen omatoimista rakentamista tai perusparantamista lukuun ottamatta. Eli käytännössä G2 koskee kaikkia niitä hankkeita, joiden hinta- ja lainapäätös tehdään asuntorahastossa. Niissä tapauksissa, joissa asuntorahaston toimivalta em. päätös ten osalta on siirretty kunnille, kuntien tehtävänä luonnollisestikin on myös G2:n noudattamisen valvonta.

Arava- ja korkotukilakien perusteella valtion tukeman uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto myönnä siitä poikkeusta. G2:ssa korostetaan kilpailumenettelyn soveltamista hankkeen osapuolten valin-

nassa. Niinikään G2:ssa halutaan korostaa omistajan ja perustajaosakkaan vastuuta valtion tukea saavien hankkeiden kannattavuudesta sekä asunton toimivuudesta ja laadusta. Asunton tulee olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja kilpailukykyisiä muihin asuntojen tarjontaan verrattuna.

Lainoituskohteiden valinta

Uudistetussa lainoitusprosessissa kunta valitsee lainoitettavat kohteet varamalla asuntorahaston kunnalle osittaman myöntämisvaltuusosuuden rajoissa vuokra- ja asumisoikeustalohankkeille myöntämisvaltuutta tai puoltamalla niille korkotukea sekä esittämällä asunto-osakeyhtiötaloja aravalainoituskelpoiseksi. Käytännössä aravakohteiden valinta siis kuuluu kaikissa tapauksissa kunnalle. Jos asuntorahasto lainan myöntävänä viranomaisena hylkää lainahakemuksen sillä perusteella, että kunnan valitsema kohde ei täytä aravalain asettamia yleisiä lainan myöntämisen edellytyksiä, kunta voi valita myöntämisvaltuusosuutensa puitteissa tilalle uuden kohteen. Korkotukikohteissa kohdevalinta viime kädessä tapahtuu asuntorahastossa. Rahasto ottaa päätöksensä...

mioon kuntien mahdolliset etuoikeusjärjestykset. Korkotukea ei myönnetä ilman asianomaisen kunnan puolta.

G2:ssa määrätään, että omistajalle tai omistajan tai tontinhaltijan perustamalle yhtiölle annettu kunnan lainavarauksena samoin kuin korkotuen ja aravalainoituskelpoiseksi hyväksymisen puolto on rakennuspaikkakohtainen. Jos rakennuspaikkakohtaista aravalainavarausta ei syystä tai toisesta voida käyttää ajoissa, kunta tekee uuden lainavaruksen uudelle rakennuspaikalle. Korkotukilainavarausta voi säilyä alkuperäisellä tontilla, vaikka hakemus vaiheessa omistajaksi ilmoitettu taho vaihtuu, jos uusi omistaja kuuluu tahoihin, joille korkotukea voidaan myöntää, ja jos kunta puoltaa hanketta uudellekin omistajalle. Sekä arava- että korkotukivaraus voidaan siis myöntää myös rakennusliikkeen perustamalle yhtiölle, kun rakennusliike on hankkinut tontin yksityiseltä maanomistajalta tai tontin luovutuskilpailun perusteella kunnalta. Rakennusliikkeen on näissä tapauksissa tontin haltijana ja lainavaruksen saaneen yhtiön perustajaosakkaana varmistettava, että vuokratalon omistajaksi tuleva yhteistyökumppani täyttää aravalain 15 §:n, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 2 §:n tai asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain 4 §:n lainansaajille asettamat edellytykset ennen lopullisen lainapäätöksen tekoa. Tällainen lainoituskelpoinen yhteistyökumppani on esimerkiksi kunta, vakuutuslaitos harjoittava yhteisö tai asuntorahaston erikseen nimetty asuntojen vuokraamista sosiaalisin perustein harjoittava yhteisö.

G2:n määräysten perusteella kunnan tehtävänä on omien päätösten osalta valvoa, että valtion tukemat hankkeet ovat tarpeen asuntojen kysynnän tyydyttämiseksi. Määräysten

perusteella myös kunnan tulee valvoa aravalain 5 §:ssä, vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain 3 §:ssä ja asumisoikeustalainojen korkotuesta annetun lain 5 §:ssä asetettujen yleisten edellytysten olemassaoloa. Näitä lain-säädännön perusteella viime kädessä lainan myöntävän viranomaisen eli asuntorahaston tarkastettavaksi kuuluva yleisiä edellytyksiä ovat :

- hankkeen tulee olla rakentamis- ja ylläpito- sekä asumiskustannuksiltaan kohtuullinen
- hankkeen tulee täyttää asuttavuuden ja asuinympäristön toimivuuden yleiset edellytykset
- lainansaajalla on riittävät edellytykset lainan takaisin maksamiseen
- lainansaaja ja myös muut hankkeen osapuolet täyttävät asianmukaisesti yhteiskunnalliset velvoitteensa.

Tontin hankinta

Tontti valtion tukemaa asuntotuotantoa varten voidaan hankkia joko kunnalta, valtiolta tai yksityiseltä maanomistajalta. Tonttien luovutuksessa kunnan tulee kiinnittää huomiota siihen, että tontin saaja täyttää lainapäätöksen saannin edellytykset. Toisaalta luovuttaessaan tontin valtion tukemaan asuntotuotantoon kunnan tulee kohdella tasapuolisesti kaikkia niitä hakijoita, jotka voivat saada lainavaruksen tai korkotukea taikka joiden hanke voidaan hyväksyä aravalainoituskelpoiseksi. Useissa kunnissa aiemmin vallalla ollut tapa jakaa tontit vuorotellen esimerkiksi kahdelle omistajalle tai rakennuttajataholle ei vastaa tämän päivän pyrkimyksiä kilpailuperiaatteen laajentamiseksi.

Kunta voi halutessaan luovuttaa tontin omistusasuntotuotantoa varten asunto-osakeyhtiölle tai perustajaosak-

kaalle suoraan. Omistusasuntotuotannossa tapahtuu siis uusien määräysten perusteella selkeä muutos verrattuna aikaisempiin rakennuttamisohjeisiin, kun kunta voi luovuttaa tontin omistusasuntotuotantoa varten suoraan myös rakennusliikkeelle ilman tontin luovutuskilpailua tai vastaavaa, eikä kohteissa näissä tapauksissa vaadita urakkakilpailun järjestämistä.

Aravalainoitettavia tai korkotuettavia vuokra- ja asumisoikeuskohteita varten tontti luovutetaan suoraan tulevan kohteen omistajalle, joka normaalisti joko itse tai valitsemansa rakennuttajan välityksellä kilpailuttaa kohteen rakentamisen.

Rakennuttajan ja suunnittelijan valinta

G2:n määräysten perusteella rakennuttajan valinnan on pääsääntöisesti tapahduttava kilpailuttamalla, ja siinä on kustannusten ohella kiinnitettävä erityistä huomiota ammattitaitoon, taloudelliseen ja muuhun suorituskykyyn sekä julkisten velvoitteiden täyttämiseen. Valittaessa rakennuttaja kilpailun kautta, toimeksiantajan on syytä kiinnittää erityistä huomiota kilpailuttamisohjelmaan ja siinä määriteltäviin rakennuttajan ja toimeksiantajan välisiin tehtävien ja vastuiden jakoon. Rakennuttamiskilpailu tulee toteuttaa avoimena kilpailuna, mutta tarjousten tekijöiltä tulee edellyttää riittävää ammattitaitoa, vakavaraisuutta, suorituskykyä ja kokemusta niin, että tulevien asukkaiden edut voidaan asianmukaisesti turvata. Rakennuttajien kilpailuttaminen on tarpeen oikean rakennuttajapalkkiotason löytämiseksi kilpailun kautta. Kun omistajayhteisöllä on oma rakennuttajaorganisaatio, rakennuttamista ei tarvitse kilpailuttaa edellyttäen, että rakennuttamiskustannuk-

set vastaavat asuntorahaston yleisesti hyväksymää kohtuullista tasoa. Jos kunnan rakennuttamisorganisaatio osallistuu rakennuttamiskilpailuun, on tarjoukseen sisällytettävä kaikki rakennuttamistoiminnasta kunnalle aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset.

Kaikista hankkeista on tehtävä kirjalliset rakennuttamissopimukset, joissa määritellään rahoituksen ja rakennuttamisen vastuu- ja tehtäväjako maksettavine korvauksineen.

Suunnittelijan valinnassa tulee G2:n määräysten mukaisesti ensisijaisena perusteena olla suunnittelijan ammatillinen pätevyys, kokemus, kustannustietoisuus ja toimituskyky sekä suunnittelun kustannukset. Käytettäessä ulkopuolisia suunnittelupalveluja suunnittelu on G2:n mukaan kilpailutettava. Tarjouspyyntöasiakirjoissa on mainittava kaikki arviointiperusteet, joiden mukaan tarjous hyväksytään. Asuntorahaston näkemyksen mukaan suunnittelijan valintaa ei ole suotavaa tehdä pelkän suunnittelutyön hinnan perusteella.

Toteuttamismuodon ja urakoitsijan valinta

Hankkeen toimeksiantaja päättää valtion tukeman asuntorakennushankkeen ja perusparannushankkeen toteuttamismuodosta. Asuntorahasto pitää tärkeänä uusien toteuttamismuotojen käyttöönottoa ja kehittämistä myös valtion tukemaan tuotantoon soveltuviksi. Käytettäessä uudentyypisiä tai tavallisesta merkittävästi poikkeavia toteuttamismuotoja, niiden soveltamisessa on syytä olla yhteydessä asuntorahastoon.

Urakat ja erillishankinnat on aina kilpailutettava, ellei asuntorahasto myönnä kilpailuttamisesta poikkeuslupaa. Kilpailuttamisessa on noudatetta-

va rakennusalan urakkakilpailun pelisääntöjä. Tarjouksia tulee pyytää ainakin viideltä toisistaan riippumattomalta tarjoajalta, ja tarjousten tekijöille tulee antaa mahdollisuus olla läsnä tarjousten avaustilaisuudessa. Kilpailu tulee toimeenpanna avoimena kilpailuna, jolloin tarjouksia tulee pyytää selaisilta toteuttajilta, jotka ovat ilmaiseet valmiutensa tarjouksen tekemiseen, ja jotka voidaan hyväksyä työn toteuttajiksi. Tällöin on kiinnitettävä huomiota myös urakoitsijan kokemukseen ja ammattitaitoon, toimituskykyyn, taloudelliseen suorituskykyyn ja yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttämiseen.

Urakoitsijan valinnassa tulee ratkaisevana olla tarjoushinta. Mikäli halvin tarjousta ei hyväksytä tai koko urakkakilpailun tulos halutaan hylätä, asuntorahasto suosittelee neuvoteltavan rahaston asianomaisten virkamiesten kanssa ennen asian lopullista ratkaisemista. Jos kunnan rakentamisyksikkö osallistuu urakkakilpailuun, on tarjoukseen sisällytettävä kaikki rakennustoiminnasta kunnalle aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset.

Kilpailuttamisesta voidaan lain mukaan poiketa erityisistä syistä, joita ovat esimerkiksi tutkimus- ja koerakentamishankkeet, kun urakoitsija luovuttaa yksityiseltä maanomistajalta hankkimansa tontin valtion tukemaan

tuotantoon ja kun asunto-osakeyhtiön perustajaosakas on itse urakoitsija.

Laadun ja kustannusten valvonta

Lakien mukaan valtion tukemien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan taroituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asuinkustannuksiltaan kohtuullisia. Kohteen suunnittelussa ja kustannusten arvioinnissa tulee pyrkiä ottamaan huomioon koko talon elinkaari, kestävä kehitys ja ympäristölliset tekijät. Asuntorahasto valvoo edellä mainittujen laissa asetettujen laatua ja kustannuksia koskevien edellytysten olemassaoloa hyväksyessään kohteen rakennussuunnitelman ja kustannukset. Kustannusvalvonnalla pyritään edesauttamaan taloudellista rakentamista.

Lainsäädännön perusteella asuntorahaston oleellisiin tehtäviin kuuluu koko maassa yhtenäisen hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan noudattamisen valvonta. Rahastossa toimivat virkamiehet näkevätkin roolinsa pitkälti reilujen ja yleisten pelisääntöjen valvojina. Hyvän rakennuttamis- ja urakointitavan toteutumista tullaan jatkossa edistämään muun muassa paikallisilla kenttään suuntautuvilla tarkastuksilla.

G2 AND STATE-SUBSIDIZED HOUSING CONSTRUCTION; APPLYING REGULATIONS AND GUIDELINES IN PRACTICE

Sisko Marjamaa
Project Manager
Housing Fund of Finland

The regulations and guidelines on State-subsidized housing construction (the G2 directive) came into effect on March 1, 1995. Ventures begun and applications already submitted to municipalities will be completed and processed according to the earlier regulations.

The ARAVA and interest subsidy legislation stipulates that new State-subsidized construction and renovation must be subject to free competition unless the Housing Fund grants an exception. The regulations concerning State-subsidized construction stress the use of open competition in selecting the parties to a venture, i.e. the developer, architects and contractors. The regulations further outline the responsibility of the owner and the founding shareholder for the profitability of State-subsidized ventures and for the functionality and quality of the homes built.

The site-specificity of the municipal loan allocation, the interest subsidy and the recommendation for ARAVA subsidy is a binding provision in housing construction. The interest-subsidized loan allocation can remain in force on the original plot designated even if the owner changes. Both

ARAVA and interest-subsidy allocations can in certain cases be granted to a company founded by a construction company if the partner acting as owner of the future rental building is eligible for subsidy. The plot for State-subsidized housing construction can be acquired from a municipality, the State or a private landowner. In assigning plots for State-subsidized housing construction, municipalities must act without prejudice to any applicant. A municipality can, at its discretion, assign a plot for an owner-occupied apartment building to a housing company or directly to the founding shareholder. Plots for ARAVA-subsidized or interest-subsidized rental and owner-occupied buildings are assigned directly to the owner of the future building; normally, the owner organizes the competition for the construction, either himself or with the aid of a developer of his choosing.

The regulations concerning State-subsidized housing construction require the builder to be chosen through open competition, with special attention paid to cost but also to professional competence, economic capacity and performance, and

previous record in fulfilling public commitments. If the owner is a company with its own construction organization, the construction contract does not have to be submitted to open competition, provided that the construction costs are reasonable. The regulations further stipulate that, in choosing an architect, the most important considerations should be the architect's professional competence, experience, cost-awareness and delivery capacity, and the design costs. If outside architectural services are used, they must be chosen through open competition. The Housing Fund considers that it is not recommendable to select an architect on the basis of a cost estimate alone.

The Housing Fund considers it important for new methods of construction to be introduced and developed for State-subsidized housing production. In using new or significantly different methods of construction, the Housing Fund should be consulted. Contracts and separate purchases should always be submitted

to open competition, unless the Housing Fund grants an exception. The general rules for tenders in the construction industry must be observed. The cost estimate must be the essential factor in choosing a contractor. According to the legislation, open competition can be forgone for certain reasons, for instance in the case of research or experimental construction, in the case of a contractor assigning a plot acquired from a private landowner for State-subsidized housing construction, or if the founding shareholder of a housing company is himself the contractor.

The Housing Fund monitors the observance of the stipulations on good quality and reasonable costs in approving the building plan and cost estimate for building ventures. The cost monitoring is intended to enable economic construction. Monitoring and ensuring a consistently good building and contracting practice nationwide is one of the main functions of the Housing Fund.

LAADUKKAASEEN SUUNNITTELUUN ARAVARAKENTAMISESSA



Alpo Uski
Projektipäällikkö
Valtion asuntorahasto

1 UUSI SUUNNITTELUN OHJAUKSEN KULTTUURI

Vastuu suunnittelun ohjauksesta on siirtynyt aikaisempaa yksiselitteisemmin rakennuttajalle ja vastuu laadusta jää kasvavassa määrin omistajalle, rakennuttajalle ja suunnittelijalle yhteisesti. Asuntorahasto osallistuu projektin alkuvaiheessa suunnittelun ohjaukseen pääasiassa vain erityiskohteissa. Asuntorahasto valvoo rakennussuunnitelmien laatua ja voi tarvittaessa hylätä suunnitelmat, mikäli niiden ei katsota täyttävän sosiaaliselle asuntuotannolle yleisesti asetettuja laatuvaatimuksia. Kunnan päätösvaltaa on lisätty aravamennettelyssä. Kunta valitsee aravalainoitettavat kohteet ja antaa niille lainavarauksen, jolloin kunnalle jää niin halutessaan myös suunnittelun ohjausvaltaa.

Aravarakentamisen kautta syntyvän asuntokannan tulee olla pitkäikäistä, toiminnallisesti, esteettisesti ja teknisesti kestävä, kestävä kehityksen periaatteiden mukaisen elämäntavan mahdollistavaa ja tasoltaan esimerkillistä muulle asuntorakentamiselle. Aravarakentamisen yhteydessä tulisi kehittää asuinratkaisujen suunnittelua,

rakentamismenetelmiä ja rakennusteknologiaa.

Haluttu tavoitetaso jää normiohjauksen ulkopuolelle

Asuntorakentamisen laatua koskevat keskeiset säädökset sisältyvät rakennuslakiin ja aravalakiin ja niistä annettuihin asetuksiin sekä rakentamismääräyskokoelman asuntosuunnitteluosaan (G1) ja valtion tukemaa asuntorakentamista koskeviin määräyksiin ja ohjeisiin (G2). Asuntosuunnittelun yksityiskohtaisia ohjeita on julkaistu ympäristöministeriön rakentamismääräyskokoelman osaan (G1) liittyvässä opastavassa aineistossa sekä Rt-ohjekorteissa. Lisäksi eri yhteisöt kuten Työteho-seura ja Invalidiliitto julkaisevat omia asuntosuunnitteluun liittyviä ohjeitaan.

Merkittävä muutos aikaisempaan käytäntöön on siinä, että viranomaismääräyksiin määritellään laadulle ainoastaan vähimmäistaso, joka määräytyy pitkälti liikkumisesteisten perusteellisemmasta huomioon ottamisesta suunnittelussa. Haluttu tavoiteltava laatutaso, joka on selkeästi korkeampi

kuin tämä vähimmäistaso, jää uudessa suunnittelun ohjauksen kulttuurissa hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan vastuulle.

Tavoitteen asetannasta on siten tullut hankkeen toteutuksen kannalta aiempaa tärkeämpi vaihe, jossa paikalliset olosuhteet ja tulevat asukkaat pyritään ottamaan tarkasti huomioon ennen varsinaiseen suunnitteluun ryhtymistä. Avainasemassa rakentamisen laadun kehittämisessä on rakennusala omine laatutavoitteineen ja kehittämistoimineen. Samalla korostuu myös kuntien tavoitteenasettelu ja päätöksenteko.

Aravalaki ja sen perusteluissa asetetut laatuvaatimukset edellyttävät, että lainoitettavien tai tuettavien asuntojen tulee olla asuttavuudeltaan tarkoituksemukaisia ja asuinympäristöltään toimivia. Niiden tulee tyydyttää muuttuvia asumisen tarpeita koko asuntojen elinkaaren aikana asukkaiden esim. vanhenemiseen ja vammautumiseen liittyvissä muuttuvissa elämäntilanteissa. Tavoitteena on toteuttaa myös aikaisempaa vaihtelevampia asuntoratkaisuja. Uudisrakentamisen tulee lisäksi eheyttää yhdyskuntarakennetta. Rakennusasetus velvoittaa käyttämään suunnittelussa asuntosuunnittelun osaavia päteviä suunnittelijoita.

Asuntorahasto edellyttää rakennuttajalta, että rakennussuunnitelmat täyttävät ennen urakkakilpailun käynnistä asuntotuotannolle yleisesti asetettavat vaatimukset sekä lisäksi, että tietyt, ns. rakennuttajan vakuutuksessa mainitut taloudellisuutta, esteettisyyttä, viihtyisyyttä, valoisuutta, mikroilmastoa, jalankulkua, pihoja, sisäänkäyntejä, asuntojen kalustetavuutta, hissiä ja liikkuemisesteisten huomioon ottamista koskevat laatuominaisuudet toteutuvat.

2 LAATUMITTARI OSANA RAKENNUTTAMISEN JA SUUNNITTELUN LAATUJÄRJESTELMÄÄ

Valtion tukeman asuntorakentamisen määräysten ja ohjeiden (G2) mukaan rakennuttajalta, suunnittelijalta ja urakoitsijoilta suositellaan edellytettävän vuodesta 1997 alkaen laatujärjestelmää tai ainakin työmaakohtaista laadunhallintasuunnitelmaa. Laatujärjestelmää tulee mahdollisuuksien mukaan edellyttää myös rakennustuotteiden valmistajalta. Laatujärjestelmä tuo järjestelmällisyyttä ja selkeyttä rakennuttamistehtäviin ja sen osana olevaan suunnittelun ohjaukseen ja parantaa mahdollisuuksien halutun tavoitetaso määrityksessä, rakennuttamisprosessin ja virheettömän lopputuotteen aikaansaamisessa ja luo tätä kautta uskottavuutta vastuun kantamisesta rakennuttajatehtävissä ja suunnittelun ohjauksessa.

Asuinympäristön laatu voidaan jakaa rakennussuunnitelmien laatuun, prosessin laatuun, tuotteiden laatuun sekä arkkitehtonisen ympäristön synnyttämän elämän laatuun, joista viimeinen on lopputuloksen osalta enemmän kuin osiensa summa ja toisaalta myös määräävien (Skolimowski). Asunnosta ja asuntoalueesta voidaan tarkastella teknisen laadun, käytettävyyden, koettavuuden ja arkkitehtonisen laadun ominaisuuksia.

Vaikeutena asuinympäristön laadun arvioimisessa on ei-numeeristen kriteereiden käsittely matemaattiseen muotoon puetuissa arviointimenetelmissä. Kuitenkin käsitykset monesta asunnon ainoastaan koettavasta laatuominaisuudesta ovat varsin yhteneväiset; esim. asuntoon sisään tullessa avatuva näkymä ruokailutilan kautta ulos koetaan miellyttävämpänä kuin

jos eteistilan toisessa päässä vastassa on wc:n ovi jne.

Laatumittari on apuväline rakennussuunnitelmista mitattavan toiminnallisen (käytettävyyden, koettavuuden) ja visuaalisen (koettavuuden, arkkitehtonisen) laadun arvioimiseksi. Teknillisen korkeakoulun Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimistolle kehittämä arkkitehtisuunnitelmiin liittyvä laatumittari on sovellettuna ATT:n lisäksi käytössä ainakin VVO-Rakennuttaja Oy:llä ja Lahden kaupungin asuntotoimistolla. Vastaavantyyppinen laatumittari on myös Keravan Ahjoprojektissa.

Mittari koostuu n. 150 asunnon laatu tarkastelevasta kysymyksestä. Mittari sisältää kolme pääryhmää: tontti ja rakennus, yhteiset tilat sekä asuintilat. Kukin pääryhmä jakautuu alaryhmiin ja nämä edelleen mittarin laatuksikriteereiksi. Kriteereille on annettu numeerisia suureita. Pääosa kriteereistä on luonteeltaan yksiselitteisiä on-ei -tyyppejä eli ko. laatuominaisuus joko toteutuu tai ei toteudu. Mittarille on ajateltu kolme käyttötarkoitusta:

- Suunnitelmien arvioinnin menetelmänä rakennuttajan projektiohjauksessa ja kehitystyössä
- Ennakoivana laadunohjausmenetelmänä suunnittelijoiden käytössä sekä
- Suunnittelukilpailujen kilpailuehdotusten laadun arvioinnissa.

Käsitykset hyvästä asumisesta ja asunnosta muuttuvat ajan mittaan. Siksi laatumittarin oikeellisuutta suhteessa suunnittelussa käytettävään uuteen tietoon ja asukkaiden kokemuksiin on syytä tarkistaa aika ajoin tehtävillä kriittikittilaisuuksilla, haastattelu- ja haavainnointitutkimuksilla sekä laajemmilla asuntojen käyttötutkimuksilla.

Rakennuttamisen laatujärjestelmämallissa suunnittelun laadun ohjaus liittyy toimintaohjeissa rakennuttamisen suunnittelun ja ohjauksen laatu suunnitelmaan, suunnittelijan valintamenettelyyn ja varsinaiseen suunnittelun ohjaukseen. Näiden vaiheiden ohjauksen apuvälineenä voidaan käyttää laatumittaria, jolla suunnitelmia mitaten pyritään varmistamaan lopputuotteen halutusta laatutasosta.

3 SUUNNITTELIJAN VALINTA PIENIMUOTOISEN KUTSUKILPAILUN AVULLA

Rakennusasetuksessa edellytetään mm., että suunnittelijalla tulee olla suunnittelutehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus sekä perehtyneisyys asuntosuunnittelulle asetettaviin vaatimuksiin. Valtion tukeman asuntorakentamisen määräyksissä ja ohjeissa (G2) eräänä keskeisenä tavoitteena on monipuolisen kilpailun ja tuotekehittelyn lisääminen, mihin perustuen määräyksissä vaaditaan, että myös suunnittelu kilpailutetaan.

Suunnittelijan valintaa ei ole suotavaa tehdä pelkän suunnittelutyön tarjoushinnan perusteella, koska se johtaa laadun kannalta huonoon lopputulokseen. Suositeltavaa on sen sijaan valita suunnittelija kohdetta koskevan suunnittelukilpailun perusteella, jossa kilpaillaan rakennussuunnitelmien laadulla ja tavoitellaan myös tätä kautta mahdollisimman korkeaa lopputuloksen laatua.

Suunnittelija- ja rakennuttajajärjestöt ovat kehittäneet suunnittelijan valitsemiseksi pienimuotoisen kutsukilpailumenettelyn, jossa ensin arvostellaan suunnitelmien laatu ja asetetaan ehdotussuunnitelmat paremmuusjärjestykseen ja vasta sen jälkeen avataan

suunnittelutyön hintatarjoukset. Tilaa ja rakennuttaja saavat kilpailun kautta erinomaisen mahdollisuuden vertailla eri suunnitteluratkaisuja ja vaihtoehtoja toisiinsa.

Kilpailua varten tulee laatia huolellisesti oma kilpailuohjelma, jossa annetaan suunnittelutyön kannalta tärkeät taustatiedot sekä määritellään haluttu tavoitetaso. Suunnitelma tehdään tehtävän luonne huomioon ottaen ehdotusluonnoksen tasoisena ja vaadittavien asiakirjojen määrä pyritään pitämään mahdollisimman pienenä. Kilpailu käydään nimimerkkien suojassa salaisena arkkitehtikilpailujen tavoin. Suunnitelmien arvostelussa laatumittari toimii hyvänä apuvälineenä. Laatumittari voidaan liittää mukaan tarjouspyyntöön ja viestittää jo tuolloin kohteen suunnittelulle asetettavia tavoitteita suunnittelijoille.

Suunnittelijoilta tulee vaatia myös, että suunnitelmat täyttävät tilaajan asettamat tavoitteet rakennussuunnitelmien taloudellisuudesta esim. ra-

kennusosapohjaisen kustannusarvion ja tavoitehintalaskelman avulla. Suunnitelmien taloudellisuus on näin yksi suunnittelun reunaehdoista, johon pääsemiseksi suunnittelija voi itse valita keinot. Suunnitelmat ovat menettelyn ansiosta toteuttamisen realistisuuden osalta vertailukelpoisia. Tavoite annetaan suunnittelun alkuvaiheessa ja täten vältetään ikäväksi koettu suunnitelmien "riisuminen" suunnittelun lopussa.

Menettelyn etuna on, että kilpailulla tavoitellaan parasta mahdollista suunnitelmien laatua ja että samalla saadaan kyseisen ajankohdan vertailukelpoinen tieto suunnittelutyön markkinahinnasta.

Pienissä kohteissa voidaan samalla kertaa valita useamman hankkeen suunnittelija, jolloin kilpailukustannukset jakautuvat tasaisesti eri hankkeille.

Suomalaista suunnittelukilpailuerinnettä kannattaa hyödyntää ja kehittää hyvien asuntojen ja asuinympäristöjen aikaan saamiseksi.

QUALITY DESIGN IN ARAVA CONSTRUCTION

Alpo Uski
Project manager
Housing Fund of Finland

The responsibility for design management has shifted to the client, leaving the responsibility for quality jointly with the owner, the developer and the architect. The Housing Fund monitors the quality of building plans, while the municipality chooses the sites for ARAVA construction.

The housing stock built through the ARAVA scheme must have a long life span; it must be functionally, aesthetically and technically durable; it must enable a way of life following the principles of sustainable development; and it must be of sufficiently high quality to set an example for all housing construction. Housing design, construction methods and construction technology should all be developed in connection with ARAVA construction.

Regulations issued by the authorities only define the minimum requirements for quality. The responsibility for attaining the desired level of quality - considerably higher than the minimum level and not covered by standards or guidelines - rests with the initiator of the project and the architect. The Housing Fund requires the developer to ensure that the construction plans fulfil the general hous-

ing production requirements and, further, the quality features related to economy, aesthetics, comfort, light, microclimate, pedestrian access, yards, entrances, apartment furnishing, lifts and access for the disabled.

According to the regulations concerning State-subsidized housing construction (G2), developers, architects and contractors should be required to produce a quality system or at the least a site-specific quality management plan as of 1997. As and when possible, manufacturers of construction products should also be required to have a quality system. A quality system systematizes and clarifies building and design guidance. Quality gauges, i.e. tools for goalsetting and for assessing the functional and visual quality of building plans, can be used as part of the quality system at various stages of building and planning.

One of the essential aims of the G2 regulations is to increase competition and product development; to this end, the regulations require that tenders must be invited for the design work too. It is not desirable to choose an architect on the basis of the tender alone, since this can lead to a substan-

dard result in terms of quality. It is better to choose an architect on the basis of a design competition for the site in question, since this will enable an assessment of the quality of the plans.

A small-scale invited competition can be organized first to assess design quality; then, tenders can be invited. The client and the developer thereby have an excellent opportunity to compare different designs and alternatives. Architects must also be required to fulfil the goals set by the client in terms of construction economy, for instance by producing itemized cost estimates and target price calcu-

lations. Economy is thus one of the design requirements, and the architect is free to choose the means to attain the economic goals set.

The advantage of this procedure is that the idea of the competition is to produce the best possible plan, thus ensuring the quality of the end product, while giving compatible information on the market price of the design work. It is worth exploiting and developing the Finnish design competition tradition to achieve high-quality homes and housing environments.

Skanska valmiina rakentamaan

Skanska Oy

PL 114, 00101 HELSINKI, käyntiosoite Pasilanraittio 9
Puhelin (90) 6152 21, telekopio (90) 6152 2271



SKANSKA

ASUMISEN KEHITYS TILASTOJEN VALOSSA



Ari Laine
Yliaktuaari
Valtion asuntorahasto

1. Asuntomarkkinat muuttuivat 1990-luvun alussa

Omistusasumisen kasvava suosio oli 1980-luvun asuntomarkkinoille tyypillinen piirre. Tämän suuntaan kehityskulku oli alkanut vahvistua 1960-luvulta lähtien ja taustalla oli useita syitä. Omistusasumista edistävän korkojen verovähennysoikeuden merkitys kasvoi vähitellen, kun marginaaliverotus kiristyi. Vuokra-asuminen asumisvaihtoehtona oli vaikeutunut sen jälkeen kun vuonna 1967 voimaan tulleen vuokrasääntelyn vaikutuksesta vapaa-rahalliset vuokra-asunnot lähes katosivat vähitellen markkinoilta. Arava-tuotannon avulla rakennettiin vuokra-asuntoja, mutta niiden saanti oli rajattu sosiaalisin perustein.

Taloudellinen kehitys oli 1980-luvulla vakaa ja poikkeuksellisen suotuisa. Talous kasvoi ja nykypäivän mittapuun mukaan työllisyystilanne oli hyvä koko vuosikymmenen. Kotitalouksien reaalitytulot kasvoivat tasaisesti. Tämän vuoksi kotitalouksilla oli luotettava pohja asunnonhankintapäätöksilleen. Omistusasunto oli noissa oloissa turvallinen sijoitus kotitalouksille, varsinkin kun kasvava kysyntä nosti asuntojen reaalihintoja aina suhdanne-

nousuissa ja kysynnän vähetessä matalasuhdanteissa reaaliarvot säilyivät 1970-luvun lopun syvää taantumaa lukuunottamatta.

Kun rahamarkkinoiden vapautuminen ulottui kotitalouksien luottoihin vuonna 1987, oli seurauksena asuntokysynnän ennennäkemätön voimistuminen ja hintojen nousu. Muutamassa vuodessa, vuosina 1987-1989, hinnat nousivat 70 %:lla. Vaikka asuntomarkkinoiden hintakupla oli merkittävä, se oli kuitenkin vain osa rahamarkkinoiden vapautumista seurannutta laajaksi paisunutta kiinteistökeinottelua.

Asuntojen hinnat kääntyivät laskuun vuonna 1989, kun talouden kasvu pysähtyi ja yleinen korkotaso alkoi nousta. Vuosikymmenen vaihtuessa taantuma muuttui lamaksi, joka alkoi purra yhä pahemmin myös asuntomarkkinoilla. Vuosi 1992 oli talouskehityksen pohjavuosi.

Suhdannekäännettä seurannut taloudellinen romahdus leikkasi asuntojen kysyntää työttömyyden alkaessa nopeasti kasvaa ja muuttoliikkeen vähetessä. Lama johti asuntojen nimellisten ja reaalisten hintojen huomattavaan laskuun vuosina 1990-1992. Reaalityulojen lasku yli kymmenen vuoden nousun jälkeen muutti osaltaan

kotitalouksien asuntokysynnän edellytyksiä ja siten omistusasuntojen markkinoiden perusteita. Yleinen epävarmuus talouskehityksestä teki kotitaloudet myös jossain määrin ylivoivaisiksi, mikä puolestaan syvensi asuntoamarkkinoiden lamaa. Parissa vuodessa omistusasuntojen nimelliset hinnat laskivat lähes samalle tasolle kuin ne olivat olleet hintaboomin alkaessa 1987. Reaalisesti hinnat putosivat puoleen vuodesta 1989 vuoden 1993 alkuun mennessä.

Asuntomarkkinoiden deflaatio merkitsi suuria vaikeuksia monille asuntovelkaisille kotitalouksille, kun korkeasuhdanteessa hankitun asunnon arvo putosi puoleen. Vaikka vain osa kotitalouksista joutui reaalisoi- maan asuntomarkkinoiden nopeissa muutoksissa syntyneet tappiot ja vaikka valtio on pyrkinyt helpottamaan asunnon hankinnassa ylivelkaantuneiden kotitalouksien asemaa, hintaromahduksen jälkivaikutus on jäykistänyt asuntomarkkinoita useita vuosia ja näkynee edelleen tulevinakin vuosina.

Omistusasuntojen markkinat alkoivat elpyä jossain määrin vuoden 1993 aikana alkavan talousnousun myötä. Asuntojen hinnat kääntyivät nousuun yleisen korkotason laskiessa vuoden 1993 alussa. Korkokehityksen muutuksessa nousevaksi ja epävarmaksi, asuntojen hinnat alkoivat uudelleen lievästi laskea vuoden 1994 lopulla.

Omistusasuntojen markkinat ovat muuttuneet 1990-luvun alkuvuosina monilta osin merkittävästi. Omistusasumiselle edullista korkojen verovähennysoikeutta leikattiin vuonna 1992, mikä osaltaan vaikuttaa asumismuotojen edullisuusvertailuihin kuluttajien laskelmissa. Lama opetti myös kotilouksille, että omistusasunnon hankintaa ei enää voi laskea jatkuvan reaalitylojen kasvun varaan niin kuin

pitkälti 1980-luvulla tapahtui. Vaikka talouden elyessä reaalitylojen kehitys on kääntynyt nousuun, kotitaloudet ovat varovaisia ja tuskin enää haluavat velkaantua siinä määrin kuin 1980-luvun lopulla. Kotitaloudet eivät asunnonhankintapäätöksiä tehdessään myöskään voi luottaa inflaation apuun, joka 1980-luvulla ja varsinkin 1970-luvulla nopeasti helpotti asuntolainojen pääomamenoista aiheutuvaa rasi- tusta.

Omistusasumisen rinnalle ovat 1990-luvun alkuvuosina myös todellisenä asumisen vaihtoehtona nousseet vuokra-asunnot. Vuokrasääntelyn loppuminen 1992 on varsin nopeasti elvyttänyt vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinat. Vuokra-asuntojen tarjonta on kääntynyt kasvuun ja markkinoille tulleiden asuntojen vuokrataso on kasvaneen tarjonnan seurauksena säilynyt maltillisena, kun uusien vuokrasopimusten mukaisia vuokria verrataan sääntelyn aikaisiin niukan vuokra-asuntotarjonnan vuokra- pyyntöihin. Kotitaloustiedustelun ennakkotietojen mukaan vuokralla asuminen on nopeasti yleistynyt 1990-luvun alkuvuosina. Erityisesti lapsiperheet ja nuoret taloudet asuvat aikaisempaa enemmän vuokra-asunnoissa. Vuokralle on siirrytty myös omistusasunnoista, jolloin samalla on useimmiten päästy eroon omistusasunnon velkataakasta.

Tämän vuosikymmenen alun asuntomarkkinoille on ollut tyypillistä asuntojen kysynnän heikentyminen taloudellisessa lamassa samanaikaisesti kun asuntojen tarjontaa ovat lisänneet jossain määrin markkinoille tulleet vapaarahoitteiset vuokra-asunnot. Asuntomarkkinoilla on myös lamavuosina tavallaan sulateltu viime vuosikymmen lopun rajua asuntojen tuotannon lisäystä. Työttömyyden laajuus ja jatku-

minen pitävät edelleen asuntokysyntää alhaisena. Siksi asuntojen tuotannon supistuminen alle laskennallisen tarpeen vuosittaisen poistuman ja asuntokuntien määrän kasvun ole aiheuttanut hintaboomia käytettyjen asuntojen markkinoilla.

(Liitekuvio 1).

2. Asuntotuotanto väheni lammavuosina – käänne nousuun vuonna 1995?

Asuntorakentaminen ja asuntoinvestoinnit säilyivät Suomessa pitkään korkealla tasolla ja ovat vasta lamavuosina pudonneet sellaiselle tasolle, jossa asuntorakentaminen on ollut useissa Keski-Euroopan maissa jo vuosia. Jo 1970-luvun lopulla näytti intensiivisen asuntorakentamisen aika ohitetulta asuntojen kysynnän vähentyessä vuosien 1977-1978 taloudellisen taantumaturauksena. Kuitenkin 1980-luku oli edelleen kokonaisuudessaan laajamittaisen asuntorakentamisen aikakautta, joka huipentui vuosikymmen lopun kiivaaseen nousuhdanteeseen. Kaikkiaan 1980-luvulla rakennettiin yhteensä yli puoli miljoonaa asuntoa ja asuntokanta kasvoi 1,84 miljoonasta 2,21 miljoonaan asuntoon.

Valtion panostus asuntotuotantoon oli laajimmillaan 1970-luvulla, jolloin valtion tukeman tuotannon osuus koko asuntorakentamisesta oli lähes 60 %. Seuraavalla vuosikymmenellä suhde kääntyi päinvastaiseksi. Vapaarahoitteisen tuotannon osuus asuntorakentamisesta oli 1980-luvulla keskimäärin 66 % rakennetuista asunnoista. Kotitalouksien vaurastuminen mahdollisti omistusasumisen laajamisen ja ylläpiti markkinoita intensiiviselle omistusasuntojen tuotannolle. Asuntotuotannon ja asuntoinvestointien

tarve oli 1980-luvulla ilmeinen, sillä edellisen vuosikymmenen voimakas asuntotuotanto ei vielä riittänyt nostamaan suomalaisten asumistasoa kotitalouksien vaurastumisen mahdollistamalle tasolle. 1970-luvun asuntorakentaminen teki mahdolliseksi sen aikaisen elinkeinorakenteen muutoksen ja väestön siirtymisen kaupunkeihin.

Asuntorakentaminen kääntyi nopeaan laskuun kansantalouden syöksyessä lamaan vuonna 1990. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto pysähtyi tuotettujen asuntojen jäädessä myymättömiksi ja rakennusyri- tysten kaatuessa laskusuhdanteessa. Vuosina 1990-1993 aloitettu vapaarahoitteinen asuntotuotanto väheni 30 000 asunnosta 8000 asuntoon. Vuosina 1992 ja 1993 ei juurikaan aloitettu rakennusyri- tysten myytäväksi tarkoittamaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa, vaan alkanut vapaarahoitteinen asuntotuotanto oli kotitalouksien omaan käyttöön rakennuttamia omakotitaloja.

Valtion tukema asuntotuotanto säilyi vuosina 1990-1992 laajamittaisena, mikä pelasti asuntorakentamisen piirissä toimivia yrityksiä ja rakennusma- teriaalien tuottajia täydelliseltä romahdukselta. Vuosina 1990-1992 rakennettiin tasaisesti keskimäärin 21 500 valtion tukemaa asuntoa vuodessa. Valtion velkaantumisen nopeasti kiihtyessä supistettiin myös valtion lainoit- tamaa asuntotuotantoa vuosina 1993 ja 1994. Vuonna 1993 pantiin kuitenkin liikkeelle mittavasti korkotukilainoitettua vuokra-asuntotuotantoa, mikä lievensi valtion tuen supistumisen vaikutusta rakennusmarkkinoilla.

Valtion lainoituksella tai korkotuel- la aloitettujen asuntojen osuus asuntotuotannosta nousi 1990-luvun alku- vuosina nopeasti uudelleen. Korkeim- millaan se on ollut vuosina 1993-1994.

jolloin kaksi kolmasosaa asuntotuotannosta on ollut valtion lainoittamaa tai korkotukemaa.

Talouselpymisen odotetaan pirstävän asuntotuotantoa ku- luvana vuonna. Näyttää kuitenkin sil- tä, että asuntomarkkinoilla tapahtu- neet muutokset ja edelleen laajana jat- kuva työttömyys hillitsevät asuntojen kysyntää siinä määrin, että asuntora- kentamisen ylikuumenemisestä ei ole pelkoa.

(Liitekuvio 2)

3. Lamasta huolimatta asumis- väljyys on parani vielä vuonna 1992

Tilastokeskusken asuntokuntia ja asu- mista koskevan selvityksen mukaan suomalaisten asumisväljyys kasvoi edelleen 1990-luvun alkuvuosina. La- mavuosista huolimatta tilavasti asu- vien asuntokuntien määrä kasvoi vuo- desta 1991 vuoteen 1992 yhteensä 17 000 asuntokunnalla. Kaikkiaan asui tilavasti 124 000 asuntokuntaa. Asun- tokunnan asuminen määritellään tila- vaksi asumiseksi, jos asunnon huone- luku ylittää asukkaiden määrän vähin- tään kolmella.

Suomalaisten käytössään oleva asuntopinta-ala on kasvanut viime

vuosikymmeninä nopeasti. Kun 1960- luvun alussa henkeä kohden oli noin 14 m² asuttopinta-alaa, vuoteen 1992 mennessä asuttopinta-ala oli kasvanut yli kaksinkertaiseksi, 32 m² henkeä kohden.

Asuntotuotanto ja asuntojen perus- parantaminen ovat luoneet edellytyk- set asumistason paranemiselle, mutta oleellisesti siihen on vaikuttanut myös väestö ja yhteiskuntarakenteen muu- tos. Pienten yhden ja kahden hengen ruokkakuntien määrä on kasvanut ja suurten asuntokuntien määrä vähenty- nyt.

Asuntojen varustetaso on myös parantunut jatkuvasti. Talouksiin, jotka asuivat hyvin varustetuissa asu- noissa, kuului vuonna 1992 kaikkiaan 85 % asuntokunnista. Tällöin varus- teisiin luetaan lämmin vesi, sähkö- tai keskuslämmitys, viemäri, vesijohto, WC ja peseytymistilat.

Asumismuotojen suhteet ovat muuttuneet koko sodanjälkeisen ajan. Lähiörakentamisen aika 1960-luvulla ja 1970-luvuilla merkitsi kerrastaloasu- misen lisääntymistä. Rivitalojen raken- taminen pääsi vauhtiin vasta 1970-lu- vun jälkipuoliskolla. Rivitaloasumisen suosio kasvoi edelleen 1980-luvulla.

Seuraavassa taulukossa esitetään asuntokunnat talotyypin mukaan.

4. Mitä aravatuotannossa tapahtui vuonna 1994

4.1. Uusia arava-asuntoja aloitettiin 9 300

Valtion talousarviossa vuodelle 1994 varattiin määrärahat yhteensä 10 000 uuden arava-asunnon rakenta- misen aloittamiseen. Rakennuskustan- nukset muodostuivat kuitenkin mm. ar- vonlisäveron vuoksi talousarviossa en- nakoitua korkeammiksi ja aravalainojen myöntämisvaltuutta lisättiin 400 mil- joonalla markalla yhteensä 5050 miljo- naan markkaan. Tällä myöntämisvaltu- della arvioitiin kustannuskehitys huo- mioon ottaen voitavan aloittaa noin 9000 arava-asunnon rakentaminen.

Vuonna 1994 hyväksyttiin yhteen- sä 9300 uuden arava-asunnon rakenta- minen. Näistä vuokra-asuntoja oli 5660 ja asumisoikeusasuntoja 2260. Lisäksi hyväksyttiin 590 asunto-osake- yhtiöasunnon rakennussuunnitelmat ja -kustannukset. Aravaomakotitaloja aloitettiin rakentamaan yli 800.

Aravatuotannon aloittamisessa päästiin lähes alkuperäisiin tavoittei- siin. Aravahankkeiden käynnistymistä hidastivat kuitenkin mm. arvonlisäve- ron lisäksi muut rakennuskustannus- ten nousupaineet, jotka kohottivat asumiskustannuksia. Samanaikaisesti viime vuosien heikko taloudellinen ke- hitys, laaja työttömyys ja yleisen asu- mistuen määrätymisperusteiden tiu- kennukset ovat heikentäneet asukka- iden vuokranmaksukykyä sekä uusien arava-omistusasuntojen kysyntää. Kun- nat ja rakennuttajat olivatkin vuonna 1994 varovaisia aravavuokra- ja osake- asuntojen tuotannon aloittamisessa,

vaikka uusimpien asuntomarkkinatie- tojen mukaan arava-vuokra-asuntojen kysyntä kasvoi jonkin verran vuoden aikana.

Syyskuun 1994 lopussa oli kunnis- sa yhteensä noin 69 000 aravavuokra- asunnon hakijaa eli 12 000 hakijaa enemmän kuin vuotta aikaisemmin. Tyhjien aravavuokra-asuntojen määrä oli samanaikaisesti laskenut muutamal- la sadalla asunnolla edellisestä vuode- sta. Tyhjiillään oli syyskuussa noin 4600 asuntoa eli 1,4 % aravavuokra-asunto- kannasta.

Aravahankkeita hyväksyttiin raken- nussuunnitelmitaan ja -kustannusil- taan tavoitteiden mukaisesti, mutta lai- napäätöksiä ei voitu myöntää suunni- tellulle määrälle uudisrakentamishan- keita. Erityisesti vuoden 1994 lopulla rakennuttajat siirsivät lainapäätösten hakua, koska ne odottivat tietoa mah- dollisista lainaehtojen muutoksista ja niiden voimaantulosäännöksiä. Laina- päätösten myöntäminen vuoden 1994 hankkeille jatkuu vuoden 1995 alku- puoliskolla.

ARA myönsi vuonna 1994 lainapää- töksen 4530 vuokra-asunnolle ja 1154 asumisoikeusasunnolle. Lisäksi kunnat myönsivät asuntorahaston osoittamas- ta aravalainojen myöntämisvaltuude- sta 473 henkilökohtaista osakelainaa ja 808 omakotilainaa.

Aravarakentamisen painopiste oli pääkaupunkiseudulla kuten edellisinä- kin vuosina. Asumisoikeusasunnoista runsas neljännes sijaitsee pääkaupun- kiseudulla ja muut pääasiassa suurim- missa kaupungeissa ja niiden työssä- käyntialueilla. Vuodesta 1990 lähtien on lainoitettu kaikkiaan 7000 asumis- oikeusasuntoa.

Talotyyppi	1980	1992
Kaikki rakennukset	1 781 771	2 094 204
Varsinaiset asuinrakennukset	1 665 790	2 030 055
Pientalot	900 205	1 151 968
Erilliset	774 215	877 960
Kytkeytyt	125 990	274 008
Asuinkerrostalot	795 585	877 187
Muut rakennukset	61 214	49 408

Vuosina 1992, 1993 ja 1994 aloitetut uudet aravalainoitettut asunnot

	Koko maa			Pääkaupunkiseutu		
	1992	1993	1994	1992	1993	1994
Vuokra-asunnot	13 946	8 349	5 660	4 011	2 789	1 920
Asumisoikeus-asunnot	3 327	2 121	2 260	1 541	662	1 120
Asunto-osakeyhtiöasunnot	3 337	1 413	590	1 003	396	160
Omakotitalot	1 963	1 797	800	50	66	43
Yhteensä	22 573	13 680	9 310	6 605	3 913	3 243

4.2 Uusien korkotukivuokra-asuntojen kustannuksia hyväksyttiin 4200 asunnolle

Valtion talousarviossa vuodelle 1994 varattiin korkotukimäärärahat 7500 uuden vuokra-asunnon rakentamisen, 300 asunnon hankinnan ja 550 asunnon peruskorjaamisen lainoittamiseen. Näitä tavoitteita ei saavutettu.

Korkotukihankkeiden aloituksia lykättiin vuoden 1994 alkupuolella myöhemmäksi, koska asuntojen omistajayhteisöt ja rakennuttajat katsoivat alkuvuodesta 1994 annettujen korkotukiehtojen johtavan liian korkeisiin asumiskustannuksiin. Yleinen korkotaso nousi vuoden 1994 loppupuolella edellisen vuoden tasoa selvästi korkeammaksi.

Vuoden 1994 korkotukituotantoa ei juurikaan käynnistynyt alkuvuoden aikana. Sen sijaan vuonna 1993 hyväksytyjen 8900 uuden korkotukivuokra-asunnon rakentaminen käynnistyi pääosin vuoden 1994 alkupuolella työllistämällä korkotukiasuntojen rakentajat ja rakennuttajat.

Pitkäaikaisten vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainojen ehtoja muutettiin syyskuussa 1994, minkä jälkeen korkotukihankkeiden kysyntä

piristyi. Vuokrien pitämiseksi kohtuullisina korotettiin korkotuen osuutta 55 %:sta 62,5 %:iin lainan hyväksyttävistä korosta. Myös lyhytaikaisten vuokra-asuntojen rakentamisen korkotukilainojen ehtoja parannettiin loppuvuodesta nostamalla lainoitusosuus 80 %:sta 90 %:iin.

Korkotukivuokra-asuntojen rakennussuunnitelmien ja -kustannusten hyväksymispäätöksiä tehtiin vuonna 1994 yhteensä 158 hankkeelle, joissa asuntoja oli 4213. Lainapäätöksiä tehtiin 2173 uudelle korkotukivuokra-asunnolle, joista pitkäaikaisia lainoja oli 2014 vuokra-asunnolle ja lyhytaikaisia 159 asunnolle. Lisäksi suunnitelmien ja kustannusten osalta hyväksyttiin peruskorjauksen korkotukilainoja 2037 vuokra-asunnolle. Peruskorjauslainapäätöksiä tehtiin 1700 asunnolle (pitkäaikaisia 432, lyhytaikaisia 1268). Vuokra-asuntojen hankintaan myönnettiin korkotukilainoja 258 asunnolle (pitkäaikaisia lainaa 226, lyhytaikaisia 32).

Lämmityslaitoksille myönnettiin korkotukilainoja 71 milj. mk.

Korkotukilainojen hyväksymisvaltuudesta käyttämättä jäänyt noin kahden miljardin markan valtuus siirtyi käytettäväksi vuonna 1995.

Uustuotantokorkotukihankkeet sijoittuivat lähes poikkeuksetta kaupunkiyhdyskuntiin: n. 70 % lainoitetuista asunnoista sijoittuu pääkaupunkiseudulle, Turun ja Porin sekä Hämeen läänin. Merkittävä osuus, n. 9 %, sijaitsi Oulun läänissä. (Liitekuvio 3).

4.3 Asuntoja perusparannettiin yhteensä 15 600

Asuntokannan ikääntymisestä aiheutuvan peruskorjaustarpeen kasvun vuok-

si ja rakennusalan työllisyysilanteen parantamiseksi valtion talousarviossa on siirretty edistämään työvoimavaltaista korjausrakentamista. Erityisesti peruskorjaustarve kasvaa, kun 1960- ja 1970-luvuilla rakennettu mitava asuntokanta on peruskorjausikässä 1990-luvulla.

Vuonna 1994 käynnistettiin aravalainoin noin 13 600 asunnon perusparantaminen. Lisäksi korkotukilainoja myönnettiin yhteensä 2000 asunnon perusparannustoimenpiteisiin.

Vuosina 1992, 1993 ja 1994 aloitetut valtion lainoittamat asuntojen perusparannustoimenpiteet

	1992	1993	1994
Aravalainoitus			
Vuokra-asunnot			
(ml. opisk.asunnot)	7 300	10 791	11 800
Asunto-osakeyhtiöt	4	89	-
Omakotitalot	3 347	3 111	1 800
Korkotukilainoitus			
Vuokra-asunnot	331	1 463	2 000
Yhteensä	10 982	15 453	15 600

4.4 Aravahankkeiden rakennuskustannukset

Aravatuotannon rakennuskustannukset nousivat voimakkaasti vuoden 1994 aikana. Rakentamisen kustannuskehitystä ennakoiva tarjoushintaindeksi nousi nopeasti alkuvuodesta, mutta loppuvuodesta tarjoushintojen nousu tasoittui. Aravahinnoissa kehityksen odotetaan tasoittuvan vuoden 1995 alkupuolella.

Pääkaupunkiseudulla rakennuskustannusten nousu hidastui jo vuoden 1994 lopulla, mutta jatkui edelleen muualla maassa. Asuntorakentamisen

kallistumisen on aiheutunut mm. 1.6.1994 voimaan tulleesta arvonnalisäverosta, joka erityisesti keväällä 1994 nosti aravakustannuksia. Rakentamisen panoshinnat nousivat myös suhdannesyistä. Useiden vuosien tappioiden jälkeen paineet urakoiden katteiden nostamiseen ovat olleet rakennussektorilla voimakkaat. Vuonna 1995 syksyllä voimaan tuleva asuntokauppalaki nostaa osaltaan jatkossa rakentamisen kustannuksia.

Aravalainoitettujen kerros- ja rivitalojen rakennuskustannukset olivat vuonna 1994 keskimäärin 6305 mk/m² (vuonna 1993: 5372 mk/m²). Pääkau-

punkiseudulla neliöhinta oli vuonna 1994 yhteensä 6766 mk/m² (5744 mk/m²) ja muualla maassa 5873 mk/m² (5142 mk/m²). Aravahankkeiden rakennuskustannukset nousivat koko maassa vuodesta 1993 vuoteen 1994 17,4 %. Pääkaupunkiseudulla nousu oli 17,8 % ja muualla maassa 14,2 %.

Korkotukivuokra-asuntohankkeen rakennuskustannukset olivat keskimäärin koko maassa 6465 mk/m² ja vastaavasti pääkaupunkiseudulla 6909 mk/m². Vuokra-asuntojen korkotukihankkeiden rakennuskustannukset olivat keskimäärin 155 mk/m² aravahankkeita korkeammat, koska mm. korkotukihankkeiden rakennusaikaiset rahoituskulut ovat korkeammat kuin aravalainoituksessa. Korkotukihankkeet toteutetaan myös keskeisille rakennuspaikoille, mikä osaltaan myös selittää korkotukihankkeiden aravalainoitusta korkeammat rakennuskustannukset.

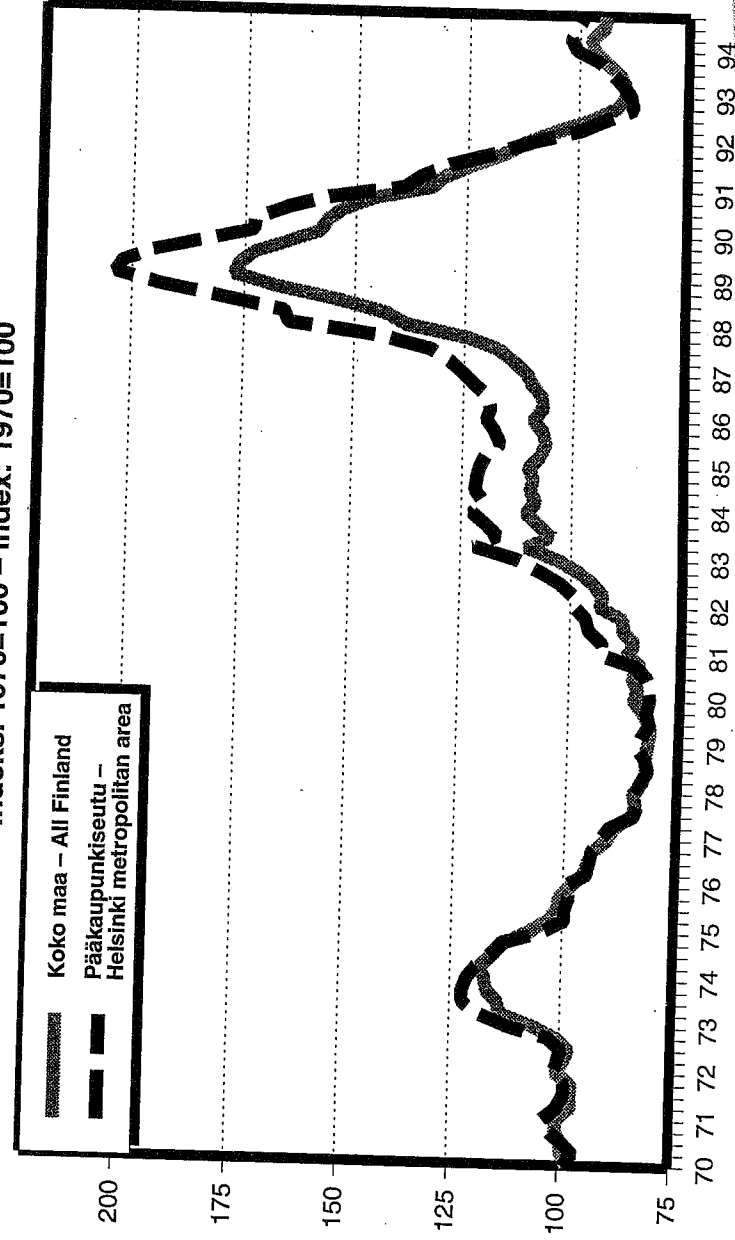
Rakennuskustannusindeksin mittaama tuotantopanosten hintojen muutos oli marraskuusta 1993 marraskuuhun 1994 yhteensä 1,8 %. Kokonaisindeksin mukaan rakentamisen tuotantopanoksista nousivat eniten rakennusmateriaalien hinnat. Vienti-markkinoiden voimakas veto on nostanut erityisesti sahatavaran (11/93-11/94: +33 %) ja höylätyn puutavaran (+26,5 %) hintoja, kun näiden tuotantopanosten hinnannousut vielä vuoden 1993 aikana jäivät alle 10 %. Myös betonituotteiden hintojen nousu on ollut kokonaisindeksin nousua selvästi voimakkaampaa. Työpanoksen hinta sen sijaan laski vuoden aikana 1,4 % ja muiden panosten hinta pysytteli lähes ennallaan.

(Liitekuvio 4).

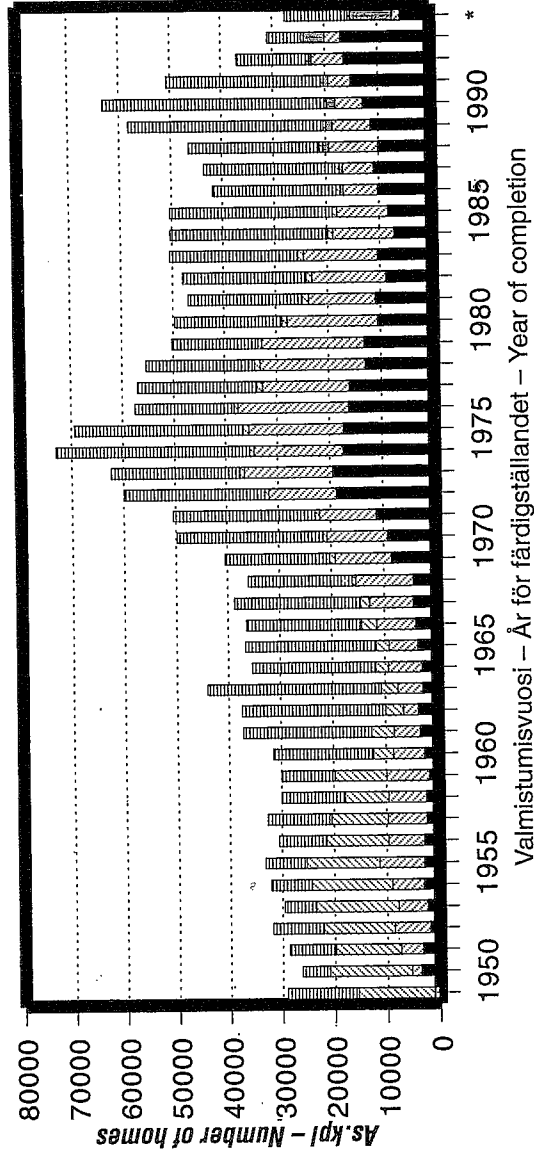
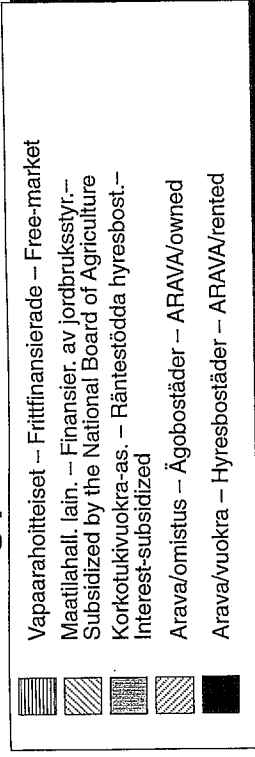
kuvio 1

Kerrostaloasuntojen reaali hinnat 1970-1994 Real prices of high-rise apartments 1970 to 1994

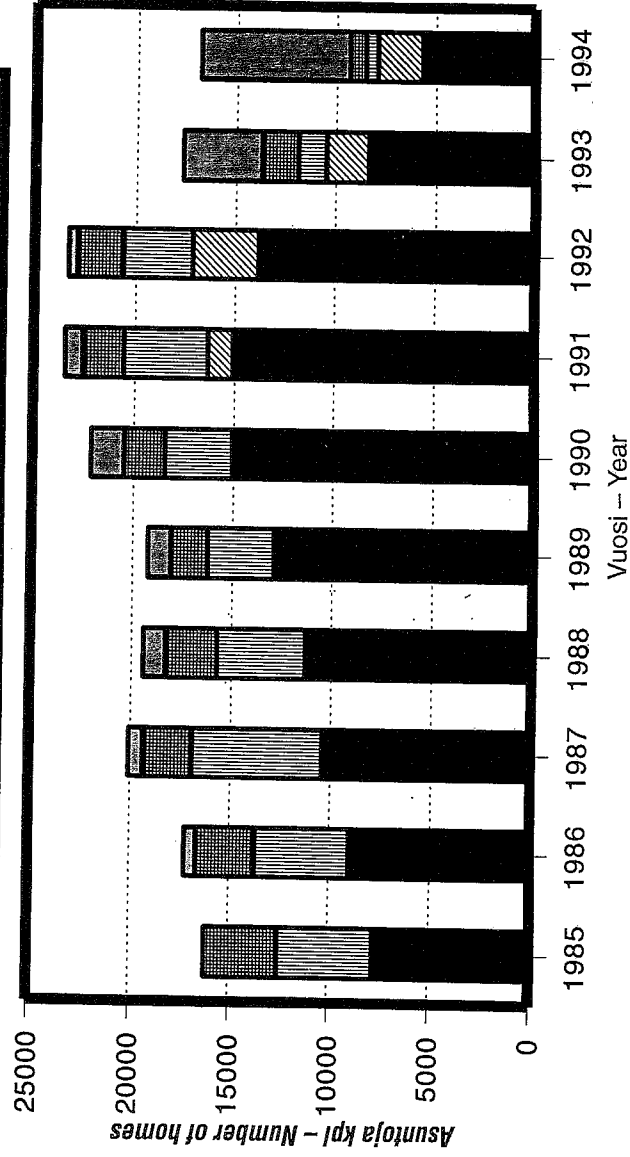
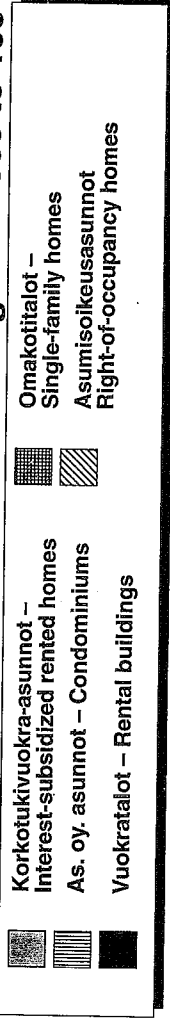
indeksi 1970=100 - Index: 1970=100



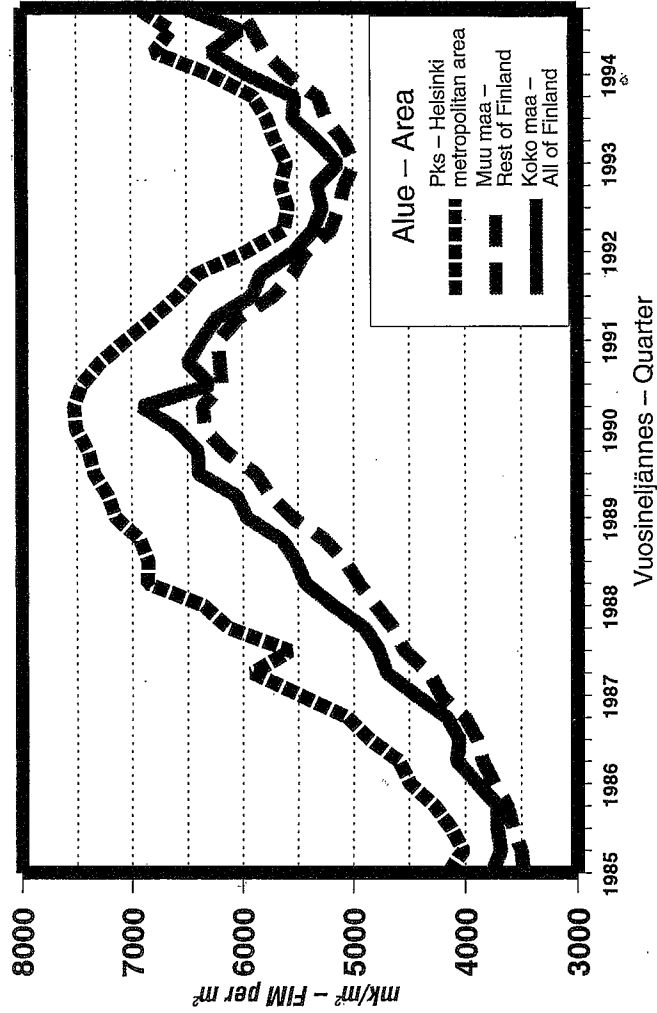
Asuntotuotanto 1949–1994 – Bostadsproduktion 1949–1994 Housing production 1949 to 1994



Aloitettujen arava-asunnon 1985–1994 – ARAVA homes on which construction began in 1985 to 1994



Normaalien aravahankkeiden hyväksytyt rakennuskustannukset neljännesvuosittain – Approved construction costs of normal ARAVA projects by quarter



ANVISNINGAR FÖR BOSTADS- PLANERINGENS OCH -KOSTNADERNAS BEHANDLING AV STATSSTÖDD NYPRODUKTION OCH OMBYGGNAD INOM BOSTADSFONDEN



Robert Österberg
Överingenjör
Statens Bostadsfond

Allmänt

Statens Bostadsfond, som grundades 1.12.1993 och efterträdde bostadsstyrelsen, har som till sin uppgift att

- skaffa finansiering för kostnads- och kvalitetsövervakad social bostadsproduktion
- förbättra bostadsförhållandena genom förmånliga bostäder med god kvalitet i trivsam miljö

Aravalagens 5§ preciserar den statsstödda bostadsproduktionens kostnads- och kvalitetsramar på följande sätt:

- statsbelånade bostäder skall vara ändamålsenliga och fungerande beträffande boende och boendemiljö
- kostnaderna för nyproduktion, ombyggnad samt anskaffning ävensom underhåll och boende bör vara skäliga
- bostadsproduktionen bör basera sig på konkurrensförfarandet

Utöver aravalagen ligger även Finlands byggbestämmelsesamling "G1-bostadsplanering (1994)" och "G2-statsstödd bostadsproduktion (1995)" som grund för hela aravaproduktionen.

I Bostadsfondens nya anvisningar försöker man underlätta, förtydliga

och förenkla behandlingsförfarandet av arava- och räntestödd bostadsproduktion bl.a genom att frångå granskningen av de slutliga kostnaderna som en del av belåningsprocessen.

NYBYGGNAD-NYPRODUKTION Bostadsplanering

För att åstadkomma mera varierande och mångsidigare boendelösningar än tidigare bör man vid planeringen beakta att:

- det uppstår en fungerande, estetisk och trivsam boendemiljö samt en hållbar samhällsstruktur
- planeringslösningarna skall ställas på sikt och de lokala förhållandena beaktas
- planerarna är kompetenta och insatta i bostadsplaneringens krav

Byggherren och planeraren ansvarar för att projektets ekonomi är testad samt uppfyller bostadsplaneringens och Bostadsfondens kvalitetskrav.

Byggnadskostnader

Vid granskning och godkännandet av byggnadskostnaderna förutsättes:

- god byggherre- och entreprenörssed efterföljs

- kostnaderna baserar sig på tävlingsförfarandet, undantag ges av bostadsfonden
- de genomförande parterna är solida och har skött sina skatteförpliktelser
- kostnaderna är rimliga
- byggandet har icke påbörjats förrän bostadsfondens kostnadsbeslut

Entreprenadkostnaderna baserar sig på entreprenadtävlingens vinnande offerter. Bostadsfonden förutsätter att beställaren och byggherren gör ett byggherreavtal, där finansieringen, ansvar och arbetsfördelning definieras. Förutom byggnadskostnader granskas även tomtkostnader (mark och anslutning).

I framtiden kommer byggnadskostnaderna att fastställas som de slutliga kostnaderna ("slutpris") ifall icke exceptionella förhållanden förändrar kostnadssituationen. Det nya förfaringssättet kräver preciserade kostnadsuppgifter och färdigt uppgjorda avtal.

OMBYGGNAD

Planering

Ombyggnadens planering bör basera sig på en tillräcklig och detaljerad utredning och utgående från denna bedöma ombyggnadens omfång. Härvid bör beaktas projektets begränsningar, åtgärdernas lönsamhet, helhetsbedömning, boendekostnader samt finansiella förutsättningar. Ombyggnadens reparationsgrad-% får stiga till högst 75 %.

Ombyggnadens kvalitetsmålsättning är att uppnå den statsstödda nyproduktionen kvalitetsnivå.

Byggnadskostnader

Byggnadskostnaderna sammanställs på basen av entreprenadtävlingens vinnande offerter enligt samma princi-

per som vid nyproduktion.

Kostnader som icke belånas men som godkänns som byggnadskostnader är:

- årsreparation
- förflyttning och lagring av lösöre
- kostnader som icke direkt hänför sig till bostädernas ombyggnad
- hyresförluster

Enligt Arava-föreskrifter 7 § bör även ombyggnadens anskaffningsvärde bestämmas dvs summan av byggnadskostnaderna och markvärdet. Vid räntestödda ombyggnadsprojekt uppges enbart byggnadskostnaderna.

Anskaffningsvärdet vid ombyggnad får stiga till högst samma nivå som motsvarande nyproduktion med samma kvalitetskrav.

BEHANDLING AV DE FÖRVERKLIGADE (SLUTLIGA) KOSTNADERNA OCH GRANSKNING AV FINANSIERINGEN

Arava- och räntestödsbelånade projektets förverkligade kostnader bör framläggas Bostadsfonden inom tre månader efter det att hela projektet har godkänts och emottagits av byggnadsgranskningen och byggherren.

Ifall kostnaderna skiljer sig från de tidigare godkända kostnaderna kan Bostadsfonden godkänna följande:

- Små, skäligen tilläggskostnader av förändringar och tilläggsarbeten, som godkänts av beställaren. Dessa kostnadsförändringar påverkar icke arava- eller räntestödslånets belopp och behandlingen är sk.anmälningsärende
- Vid större förändringar kan lånebeloppet korrigeras under förutsättning att:
 - stora tilläggs- och förändringsarbeten (närmast vid ombyggnad)

uppstår p.g.a. oförutsagda orsaker och påtvingna skäl

- av statsmaktens lagbundna åtgärder förorsakade kostnadsförändringar
- av konkurs eller force-majeure-orsaker tillkomna kostnader
- tidigare överenskomna, i efterhand granskade kostnadsförändringar

Dessa kostnadsförändringar får icke påverka helhetskostnadernas skäligen kostnadsnivå. Ifall arava- eller räntestödslånebeloppet korrigeras gör Bostadsfonden ett nytt beslut över godkända, förverkligade kostnader och lånebeslutet revideras.

SAMMANFATTNING OCH REFLEXIONER

Bostadsproduktionens planerings- och kvalitetskrav framgår ur Finlands byggbestämmelsesamling "G1-bostadsplanering" vilken i sin helhet trädde i kraft f.o.m. början av år 1995. Dessa bestämmelser ersätter för statsstödd bostadsproduktion bostadsstyrelsens tidigare planeringsdirektiv och ger åt planerarna betydligt större frihet och skapande av en god bostadsplanering. Bestämmelserna G1 inverkar förnyande på bostadsplaneringen genom krav på:

- våningshöjden i flervåningshus skall vara minst 3,0 m (tidigare 2,8 m)
- 3-våningshus bör förses med hiss (huvudregel)
- i bostadslägenhet skall ett sanitetsutrymme kunna utrustas även för rullstolsbundna

Dessa krav för i sin tur med sig ett nytt kostnadstänkande.

Bestämmelserna "G2-Statsstödd bostadsproduktion" ökar byggherrarnas ansvar för kostnadsstyrning, framhåller konkurrensförfarandet samt redogör för genomförandet av byggnadsprojektet.

För att förtydliga proceduren med kvalitets- och kostnadsstyrning behandlingshandling i Arava-lagens 5 § andas har Bostadsfonden sammanställt anvisningarna för planering och kostnadsstyrning samt finansiering för den statsstödda bostadsproduktionen. Anvisningar gäller såväl nyproduktion som ombyggnad, arava- och räntestödd produktion.

Den röda tråden har varit att för enkla och förkorta behandlingsprocessen, dels genom att delegera ansvaret till byggherrarna dels genom att avveckla "slutprisbehandlingen" och ersätta den med ett anmälningsförfarande.

Inkörningen av det nya systemet kommer säkert att väcka förvåning bland kundkretsen över den nya behandlingsprocessen, men delegering av ansvar, klara direktiv och snabbare projektbehandling inom Bostadsfonden kommer att ge den statsstödda bostadsproduktionen den välbehövliga goda bilden över ett välskött behandlingssystem.

Ett effektivt behandlingssystem kräver dock ett fungerande internt ADB-system, som betjänar Bostadsfondens alla berörda parter. Samtidigt bör de externa kommunikationerna med övriga samarbetsinstitutioner koordineras. Dessa trender är redan tydligt skönjbara samtidigt som Bostadsfonden hela tiden arbetar hårt för att förstärka och förbättra sina kundrelationer.

ASUNTOPOLITIikka SUOMESSA 1990-LUVULLA

Valtion
asuntorahasto

Omistusasuminen yleistyi 1980-luvulla

Omistusasumisen suosio kasvoi Suomessa 1960-luvulta lähtien. Taustalla oli useita syitä. Omistusasumista edisti korkojen verovähennysoikeus, jonka merkitys kasvoi vähitellen, kun kotitalouksien palkkatulojen marginaaliverotus kiristyi 1970- ja 1980-luvulla. Vuokra-asuminen asumisvaihtoehtona oli vaikeutunut, sen jälkeen kun vuonna 1967 voimaan tulleen vuokrasääntelyn vaikutuksesta vapaarahoitteiset vuokra-asunnot lähes katosivat vähitellen markkinoilta. Aravatuotannon avulla rakennettiin vuokra-asuntoja, mutta niiden saanti oli rajattu sosiaalisin perustein. Omistusasunto oli myös kotitalouksille turvallinen sijoitus, varsinkin kun reaalitytulot kasvoivat vakaasti aina 90-luvulle saakka. Asuntojen kasvava kysyntä nosti reaalihintoja aina suhdannenousuissa. Kysynnän vähetessä matalasuhdanteis sa reaalitytulot säilyivät 1970-luvun lopun syvää taantumaa lukuunottamatta.

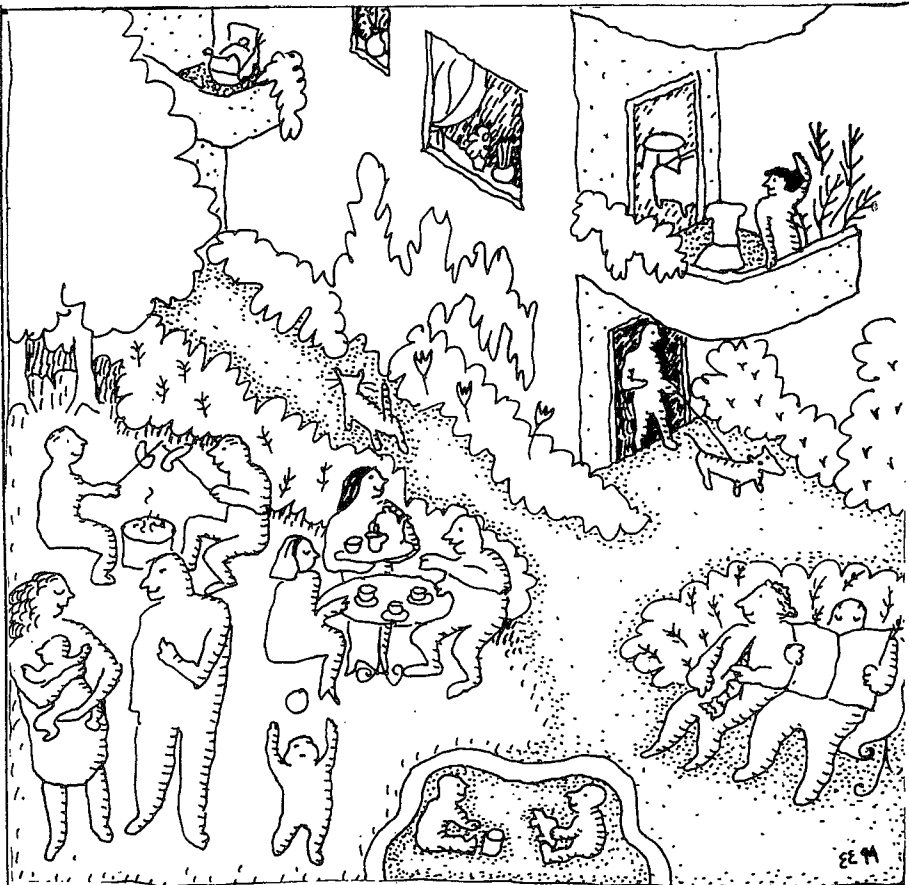
Kun rahamarkkinoiden vapautuminen ulottui kotitalouksien luottoihin vuonna 1987, oli seurauksena asuntokysynnän ennennäkemätön voimistuminen ja hintojen nousu. Muutamassa

vuodessa, vuosina 1987–1989, hinnat nousivat nimellisesti 70 %:lla. Asuntomarkkinoiden hintakupla oli kuitenkin vain osa rahamarkkinoiden vapautumista seurannutta laajaksi paisunutta kiinteistökeinottelua.

Tämän vuosikymmenen alun lama vaikuttaa asunto- markkinoilla pitkään

Suomen kansantalouteen vaikutti 1990-luvun alkuvuosina taantumasta lamaksi syventynyt talouden kierre, josta elpyminen alkoi vasta vuonna 1993.

Talouden kasvun pysähtyessä asuntojen hinnat kääntyivät laskuun vuonna 1989. Vuosikymmen menen vaihteen jälkeen taantuma syveni lamaksi joka leikkasi asuntojen kysyntää työttömyyden alkaessa nopeasti kasvaa ja muuttoliikkeen vähetessä. Reaalitulojen lasku yli kymmenen vuoden nousun jälkeen supisti kotitalouksien asuntokysyntää ja siten muutti omistusasuntojen markkinoiden kehitysnäkymiä. Epävarmuus talouskehityksestä sai kotitaloudet myös jossain määrin ylivarvaisiksi, mikä puolestaan syvensi asuntomarkkinoiden lamaa. Parissa vuodessa omistusasuntojen nimelliset



JOKAISEN IHMISEN ASIALLA

YH-RAKENNUTTAJAT

YH-RAKENNUTTAJAT
YH-Rakennuttajakeskus Oy
Kuntatalo, 2. linja 14, 00530 Helsinki

hinnat laskivat lähes samalle tasolle kuin ne olivat olleet hinta boomin alkaessa 1987. Reaalisesti hinnat putosivat puoleen vuodesta 1989 vuoden 1993 alkuun mennessä.

Asuntomarkkinoiden deflaatio merkitsi suuria vaikeuksia monille asuntovelkaisille kotitalouksille, kun korkeasuhdanteessa hankitun asunnon arvo putosi lähes puoleen. Vaikka vain osa kotitalouksista joutui reaalisomaan asuntomarkkinoiden nopeissa muutoksissa syntyneet tappiot ja vaikka valtio on pyrkinyt helpottamaan asunnon hankinnassa ylivelkaantuneiden kotitalouksien asemaa, hintaromahduksen jälkivaikutus on jäykistänyt asuntomarkkinoita useita vuosia ja näkynee edelleen tulevinakin vuosina.

Vuosi 1992 oli talouskehityksen pohjavuosi, jonka jälkeen kansantalous alkoi vähitellen elpyä viennin kasvun seurauksena. Omistusasuntojen markkinat piristyivät jossain määrin vuoden 1993 aikana alkavan talousnousun myötä. Asuntojen hinnat kääntyivät nousuun yleisen korkotason laskiessa vuoden 1993 alussa. Korkokehityksen muuttuessa nousevaksi ja epävarmaksi, asuntojen hinnat alkoivat uudelleen lievästi laskea vuoden 1994 lopulla.

Omistusasuntojen markkinat ovat muuttuneet 1990-luvun alkuvuosina monilta osin merkittävästi. Omistusasumiselle edullista korkojenverovähennysoikeutta leikattiin vuonna 1992. Kotitaloudet ovat varovaisia ja tuskin enää haluavat velkaantua siinä määrin kuin 1980-luvun lopulla. Kotitaloudet eivät asunnon-hankintapäätöksiä tehdessään myöskään voi luottaa inflaation apuun, joka 1980-luvulla ja varsinkin 1970-luvulla nopeasti helpotti asuntolainojen pääomamenoista aiheutuvaa räsitystä.

Omistusasumisen rinnalle ovat 1990-luvun alkuvuosina myös todellisenä asumisen vaihtoehtona nousseet vuokra-asunnot. Vuokrasääntelyn loppuminen 1992, jota selvitetään myöhemmin, on varsin nopeasti elvyttänyt vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen markkinat. Kotitalous tiedustelun ennakkotietojen mukaan vuokralla asuminen on nopeasti yleistynyt 1990-luvun alkuvuosina. Erityisesti lapsiperheet ja nuoret taloudet asuvat aikaisempaa enemmän vuokra-asunnoissa. Vuokralla on siirrytty myös omistusasunnoista, jolloin samalla on useimmiten päästy eroon omistusasunnon velkataakasta.

Asuntotuotanto laajimmillaan 1970- ja 1980-luvuilla – pudotus lamavuosina

Asuntorakentaminen ja asuntoinvestoinnit säilyivät Suomessa pitkään korkealla tasolla ja ovat vasta lamavuosina pudonneet sellaiselle tasolle, jossa asuntorakentaminen on ollut useissa Keski-Euroopan maissa jo vuosia. 1970-luvun lopulla näytti intensiivisen asuntora kentämisen aika ohitetulta asuntojen kysynnän vähentyessä vuosien 1977-1978 taloudellisen taantumien seurauksena. Kuitenkin 1980-luku oli edelleen kokonaisuudessaan laajamittaisen asuntorakentamisen aikakautta, joka huipentui vuosikymmenen lopun kiivaaseen nousuhdanteeseen. Kaikkiaan 1980-luvulla rakennettiin yhteensä yli puoli miljoonaa asuntoa ja asunto kanta kasvoi 1,84 miljoonasta asunnosta 2,21 miljoonaan asuntoon.

Asuntotuotannon ja asuntoinvestointien tarve oli 1980-luvulla ilmeinen, sillä edellisen vuosi kymmenen voimaperäinen asuntotuotanto ei vielä

riittänyt nostamaan suomalaisten asumistasoa kotitalouksien vaurastumisen mahdollistamalle tasolle. 1970-luvun asuntorakentaminen teki mahdolliseksi sen aikaisen elinkeinorakenteen muutoksen ja väestön siirtymisen kaupunkikeihin.

Asuntorakentaminen kääntyi nopeaan laskuun kansantalouden joutuessa lamaan vuonna 1990. Vapaarahoitteinen asuntotuotanto pysähtyi tuotettujen asuntojen jäädessä myymättöiksi ja rakennusyriyten kaatuessa laskusuhdanteessa. Vuosina 1990-1993 aloitettu vapaarahoitteinen asuntotuotanto väheni 30 000 asunnosta 8000 asuntoon. Vuosina 1992 ja 1993 ei juurikaan aloitettu rakennusyriyten myytäväksi tarkoitamaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa, vaan alkanut vapaarahoitteinen asuntotuotanto oli kotitalouksien omaan käyttöönsä rakennuttamia omakotitaloja.

Valtion talouden vaikeudet supistivat sosiaalista asuntotuotantoa 1990-luvulla

Valtion panostus asuntotuotantoon oli laajimmillaan 1970-luvulla, jolloin valtion tukeman tuotannon osuus koko asuntorakentamisesta oli lähes 60%. Seuraavalla vuosikymmenellä suhde kääntyi päinvastaiseksi. Vapaarahoitteisen tuotannon osuus asuntorakentamisesta oli 1980-luvulla keskimäärin 66% rakennetuista asunnoista. Kotitalouksien vaurastuminen ja vuokra-asuntojen vähäisyys johti omistusasumisen yleistymiseen ja omistusasuntojen kysyntään ja tuotantoon.

Valtion tukema asuntotuotanto säilyi vuosina 1990-1992 laajana. Valtion talouden vaikeuksista huolimatta rakennusalan ongelmallista tilannetta pyrittiin helpottamaan panostamalla

arava- ja korkotukituotantoon. Tämä auttoi asuntorakentamisen ja sen piirissä toimivia yrityksiä ja rakennusmateriaalien tuottajia vaikeina lamavuosina. Vuosina 1990-1992 rakennettiin tasaisesti keskimäärin 21 500 valtion tukemaa asuntoa vuodessa. Valtion velkaantuminen sen nopeasti kasvaessa supistettiin myös valtion lainoittamalla asuntotuotantoa vuosina 1993 ja 1994. Vuonna 1993 saatiin kuitenkin liikkeelle mittavasti korkotukilainoitettua vuokra-asuntotuotantoa, mikä lievensi valtion tuen supistumisen vaikutusta rakennusmarkkinoilla.

Valtion tukeman tuotannon osuus on noussut vuodesta 1991 lähtien 60-70 prosenttiin kaikista aloitetuista asunnoista. Vuosikymmenen alussa koko asuntotuotanto oli suhdannehuipussa 64 000 asunnon suuruinen. Vuoden 1994 mennessä tuotanto on supistunut lähes kolmannekseen noin 25 000 asunnon suuruiseksi.

Asuntoja korjaustoiminta vauhtiin 1990-luvulla

Asuntokannan ikääntymisestä aiheutuvan peruskorjaustarpeen kasvun vuoksi ja rakennusalan työllisyystilanteen parantamiseksi valtion talousarviossa on siirrytty edistämään työvoimavaltaista korjausrakentamista. Erityisesti peruskorjaustarve kasvaa, kun 1960-luvulla ja 1970-luvulla rakennettu mittava asuntokantakanta on peruskorjauksessa 1990-luvulla.

Uusien asuntojen tuotannon väheneminen antaa myös mahdollisuuksia suunnata voimavaroja asuntokannan peruskorjaamiseen. Asuntojen peruskorjaustoiminta onkin tasaisesti kasvanut valtion lainoin tai korkotuen avulla. Laskusuhdanteessa työllistävän asuntojen korjaustoiminnan tukea

myös lisäitiin voimakkaasti 1990-luvulla. Tuki on kanavoitu arava- ja korkotukilainoina vuokra- ja omakotitaloille, joita korjataan noin 15 000 - 16 000 asuntoa vuodessa sekä korjausavustuksina osaketaloille, vanhuksille ja muille erityisryhmille. Korjausavustuksia myönnettiin esimerkiksi vuonna 1993 noin 350 000 asunnolle vuodessa.

Asumistuen tarve kasvoi – ylivelkaantuneille asunnonhankkijoille korkotukea

Korkea työttömyys ja kotitalouksien vaikeudet ovat lisänneet asumistuen saajien määrää nopeasti. Tuen maksamisperusteiden tiukentamisesta huolimatta asumistukimäärärahan tarve on voimakkaasti kasvanut. Nykyisenkaltaisessa kehysajattelussa asumistukimäärärahan jatkuva kasvu on ollut osaltaan vaikeuttamassa muiden asumisen tukialueiden kehittämistä.

Vuosikymmenen alussa tilanteessa, jossa asuntojen hinnat laskivat voimakkaimmin, asunto markkinoille syntyi ylivelkaantumisongelma. Asuntomarkkinoiden yllättävät muutokset aiheuttivat monille asuntovelallisille taloudellisia vaikeuksia kahden asunnon loukuun jäämisen, työttömyyden tai ylisuurten korkomenojen johdosta. Vaikeasti velkaantuneiden asunnonhankkijoiden tilannetta on helpotettu vuodesta 1992 valtion korkotuen avulla. Työttömyyden kasvun myötä yhä uusia väestöryhmiä ajautui taloudellisesti kestäättömään tilanteeseen ja vuoden 1993 lisätalousarviossa lisätiinkin ylivelkaantuneiden korkotukilainoi hin tarkoitettua hyväksymisvaltuutta. Korkotuen avulla autettiin n. 6 500 asuntovelallista.

Omistusasumisen tukea supistettiin korkojen verovähennysjärjestelmän uudistuksessa

Omistusasumisen yleistymiseen vaikutti olennaisesti valtion epäsuora tuki asuntolainojen korkojen verovähennysoikeuden muodossa. Korkojen verovähennysoikeus kasvoi 1980-luvulla suurimmaksi asumisen tukimuodoksi. Järjestelmän tarkoituksenmukaisuudesta ja uudistustarpeesta käyty keskustelu johti järjestelmän uudistamiseen 1990-luvun alussa. Vuoden 1993 alusta korkojen vähennysjärjestelmää uusittiin siten, että asuntolainojen korot ovat ensisijaisesti vähennyskelpoisia pääomatulosta ja toissijaisesti suoraan maksettavista veroista. Uudistettu järjestelmä kohtelee entistä tasapuolisemmin eri tuloryhmiä. Ensiasun nonhankkija saa vähentää 30 prosenttia maksamistaan koroista; asunnonvaih-tajan vähennys oikeus on 25 prosenttia. Vähennyksen enimmäismäärät on porrastettu ruokakuntatyyppin mukaan. Väliaikaisena järjestelynä uudistukseen liittyy ylimääräinen korkovähennys, jonka suuruus määräytyy vuonna 1992 maksettujen asunto- ja opintolainakorkojen perusteella. Ylimääräisen vähennyksen vähitellen pienetessä, merkitsee uudistus verovähennysoikeuden kautta kohdentuvan asumisen tuen merkityksen vähenemistä.

Yksityiseen asunnonhankkijan asemaan kohdistuvia 1990-luvun uudistuksia ovat myös ASP-järjestelmän kehittäminen ja uusi asuntokauppalaki. ASP-järjestelmässä luovuttiin lainakorkojen peruskorkosidonnaisuudesta ja saatiin pankkien hiipunut kiinnostus uusien ASP-tilien avaamista kohtaan jälleen viriämään. Syyskuussa 1995 voimaantulevalla asuntokauppalalla

puolestaan pyritään parantamaan asunnonostajan kuluttajasuojaa.

Vuokransääntelyn purku alkoi – sääntely loppuu kokonaan uuden huoneenvuokralain voimaantullessa 1996

Vuokransääntelyn purku on merkinnyt vuokra-asuntomarkkinoiden avautumista. Vuokrasääntelyn purku aloitettiin vuoden 1991 alusta, jolloin luovutettiin uusien asuntojen vuokrasääntelystä Itä- ja Pohjois-Suomessa korkeakoulupaikkakuntia lukuun ottamatta. Vuokrasääntelyn purkua jatkettiin, kun kaikkien uusien vuokrasuhteiden osalta 1.2.1992 luovuttiin vuokratasoa ja irtisanomissuojaa koskevien sääntösten soveltamisesta. Jo vuoden kuluessa vuokramarkkinoille tuli lähes 20 000 uutta vuokra-asuntoa.

Vuokrasääntelyn purku onnistui ajoitukseltaan, kun purku tapahtui voimakkaassa laskusuh danteessa. Tällöin ei tapahtunut vuokrien riistäytymistä tapahtunut, vaan päinvastoin vuokra pyynnöt alentuivat tarjonnan kasvaessa. Sääntelyn piiriin jääneiden asuntojen vuokrat nousivat voimassa olleiden sopimusehtojen mukaisesti.

Marraskuun lopulla 1994 annettiin esitys uudeksi huoneenvuokralaiksi, joka hyväksyttiin vuoden 1995 alussa. Laki perustuu huoneenvuokralakikomitean mietintöön ja siitä annettuihin lausuntoihin. Uudessa laissa erityte-tään asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokrasopi mukset omiksi laeiksi.

Uusi huoneenvuokralaki lisää sopimisen vapautta, kun kaikissa vuokrasuhteissa voidaan sopia vapaasti vuokrasuhteen kestosta ja vuokrasta. Aikaisempaa lakia vapaammin voidaan sopia myös huoneiston kunnosta, kun-

nossapidosta, vastuusta huoneistoa käytettäessä ja sopimusehtoja turvaavasta vakuudesta.

Uusi laki tulee voimaan vuoden 1996 aikana ja lakia sovelletaan myös laina voimaan tullessa olemassa ole-viin huoneenvuokrasuhteisiin. Vuokra ei muutu, elleivät osapuolet siitä sovi. Jollei osapuolten kesken ole muuta sovittu, vuokranantaja saa vuoden kuluttua lain voimaan tulosta korottaa vuokraa kuluttujahintaindeksin muutosta vastaavalla määrällä. Asuinhuoneista tojen vuokrasta ei annettaisi enää korotus- ja tasoylesohjeita. Valtioneuvosta antaisi kolmen vuoden ajan lain voimaantulosta suosituksia vuokrien tarkistamisesta.

Valtion asuntolainoituksella rakennettujen aravavuokra-asuntojen vuokrasuhteita eivät koske uuden lain vuokranmääritystä koskevat määräykset talojen käyttö- ja luovutusrajoitusten aikana. Vuokranmääritys perustuu näissä asunnoissa ns. omakustannusperiaatteeseen, jonka mukaan vuokrilla katetaan asuntojen hoito- ja pääomamenot.

Asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia lisättiin sosiaalisissa vuokra-asunnoissa

Valtion asuntorahoitusjärjestelmän turvaamisen lisäksi 90-luvun alussa uudistettiin myös aravavuokratulojen hallintoa ja lisättiin asukkaiden vaikutusmahdollisuuksia oman talonsa asioiden hoitoon. Vuokratulojen yhteishallinnosta annetulla lailla annettiin asukkaille päätös valtaa ja mahdollisuuksia vaikuttaa talon kunnossapitoon ja hoitoon sekä asumisviihtyvyyteen liittyviin kysymyksiin.

Myös uusia asumismuotoja ja niiden tukemista kehitettiin (laki asumis-

oikeusasunnoista) asumisoikeusasuntojen lainoitusjärjestelmällä. Asumisoikeus sijoittuu uutena hallintamuotona vuokra- ja omistusasumisen välimaastoon ja merkitsee asukkaalle 15 %:n omarahoitusosuuden myötä pysyvää käyttöoikeutta asuntoon. Uusi asumisen malli soveltuu erityisesti nuorille ja se onkin otettu erittäin hyvin vastaan. Asumisoikeusasuntoja on tähän mennessä lainoitettu runsaat 7 000 asuntoa.

Vuosikymmenen alkuvuosina toteutettiin mittava lainsäädännöllinen kehitystyö

Asuntopoliittiset uudistukset oli asuntotuotantolain vuonna 1966 tapahtuneen antamisen jälkeen toteutettu osittaisuudistuksina, joko muutoksina asuntotuotantolakiin tai erillisenä lainsäädäntönä. Tukimuotojen monipuolistuminen ja niitä koskevan säännösten kirjo oli tehnyt lainsäädännöstä vaikeaselkoisen ja sen kokonaisuudistusta oli eduskuntakin pitkään edellyttänyt. Mittavan valmistelutyön seurauksena voitiin vuoden 1994 alusta antaa uusi aravalaki ja -asetus sekä laki aravavuokratalojen käyttöä ja luovutusta koskevista rajoituksista sekä vuokra-asuntojen omaksilunastamisesta, joilla kumottiin vanha asuntotuotantolaki ja -asetus sekä laki asuntojen perusparantamisesta. Samassa yhteydessä tarkistettiin vuokra-asuntojen korkotukilainoitus koskemaan omistusasuntojen ja asumisoikeusasuntojen rakentamista, peruskorjausta ja hankintaa vuoden 1995 alusta voimaantulleilla korkotukilaeilla.

Mittava lakipaketti oli selkeä osoitus halusta säilyttää aravalainoitus edelleen yhtenä asumi sen tukimuotona ja

kehittää siihen asti melko vaatimaton korkotukilainoitus aravajärjestelmän rinnalle tasavertaiseksi, täydentäväksi järjestelmäksi. Tämän vuoksi myös korkotukilainojen ehdot ja korkotuen suuruus pyrittiin vahvistamaan niin, että lainoista aiheutuvat kustannukset vastaavat aravalainan kustannuksia.

Uuden aravalain tavoitteena on paitsi aravajärjestelmän tekninen yhdenmukaistaminen ja säädösten yksinkertaistaminen ja selkiyttämisen myös vastaaminen niihin muutoksiin, jotka johtuvat asuntomarkkinoilla, asuntohallinnossa ja asuntorahoituksessa tapahtuneista muutoksista. Aravalaki mm. keventää lainoitusmenettelyä ja antaa kunnille päättävällään lainoituskohteiden valinnassa, mahdollistaa asuntojen hankinnan lainoituksen, rahaston varainhankinnan arvopaperistamisen kautta ja turvaa aikaisempaa paremmin lainansaajan asemaa taloudellisten vaikeuksien varalta. Lainaehtot ja lainoitusosuudet sen sijaan säilyivät samoina kuin yhtenäislainajärjestelmään siirryttäessä, kuitenkin niin, että vuoden 1996 alusta ollaan omistusasuntojen lainoituksessa luopumassa lainansaajan kannalta vaikeasti ymmärrettävistä korkojen pääomittamisesta. Omistusasuntojen lainan takaisinmaksusta riippumattomat käyttö- ja luovutusrajoitukset havaittiin lakipaketin valmistelun yhteydessä tarpeettomiksi ja niistä luovuttiin myös taannehtivasti. Vuokra-asuntojen rajotusaika sen sijaan säilyi 45 vuotena.

Asunto-olojen kehittämisrahasto perustettiin rahoittamaan sosiaalista asuntotuotantoa vuonna 1990

Rahoitusmarkkinoiden yleismaailmallinen liberalisoituminen viime vuosi-

kymmenen jälkipuoliskolla aiheutti muutospainetta myös Suomen asuntorahoitukseen. Luottolaitosten melko selkeästi ilmaisema halu irtisanoutua aravalainoitettujen tuotannon ensisijaisrahoituksesta synnyttivät tarpeen uudistaa vuosikymmeniä lähes samanlaisena toiminut valtion asuntorahoitusjärjestelmä. Osaltaan uudistukseen vaikutti myös tavoite suunnata vanhoista aravalainoista kertyvät tulot, korot ja lyhennykset, 90-luvun alussa lähes 3 miljardia markkaa, suoraan uusiin aravalainoihin. Sosiaalisen asuntotuotannon rahoitus ja lainajärjestelmät uusittiin yhtenäislainajärjestelmiksi, jolloin pankeilta aiemmin tarvittu ensisijaislainoitus kävi vuokratalojen osalta tarpeettomaksi.

Uudistus toteutettiin vuoden 1990 alusta perustamalla asunto-olojen kehittämisrahasto, jonka peruspääoma (noin 29 mrd. markkaa) koostui olemassa olevista aravalainasaatavista. Rahasto toimii budjetin ulkopuolisena rahastona, kuitenkin valtion kassataloudessa. Asuntohallituksen, myöhemmin virastoksi muuttuneen asuntorahaston, ja kuntien myöntämät aravalainat maksetaan rahaston varoista, jotka koostuvat em. korko- ja lyhennystuloista, budjettisiirrosta (= alikorkosuustuki) ja rahaston lainanotosta. Samanaikaisesti uudistettiin aravavuokratalojen lainoitusjärjestelmä nostamalla lainan määrä 60 %:sta 95 %:iin ja muuttamalla tavanomainen korot ja lyhennykset sisältävä laina ns. vuosimaksulainaksi. Vuosimaksulla katetaan ensisijaisesti lainan korot ja sitten lyhennykset; jos maksu ei kata korkoja, ne lisätään lainapääomaan. Tämä ns. yhtenäislainajärjestelmään siirtyminen toteutettiin omistusasuntojen lainoituksessa ja peruskorjauslainoituksessa vuoden 1991 alusta

lukien, tosin vähän pienemmin lainaprosteinein.

Valtion velkaantumisen hillitsemiseksi aravalainoituksen volyyymiä on jouduttu vuodesta 1993 lähtien selvästi pienentämään ja siirtymään enenevässä määrin korkotukilainoitukseen. Korkotukilainoitusta on vuodesta 1995 alusta laajennettu koskemaan vuokra-asuntojen ohella myös asumisoikeusasuntoja ja omistusasuntoja.

Vuonna 1995 valtion asuntorahasto hankkii varoja muuttamalla aravalainasaataviaan arvopapereiksi. Arvopaperistamisella pyritään turvaamaan aravalainoituksen taso lisäämättä valtion velkaa. Valtion menokehysten tiukkuuden vuoksi ei asuntorahastolla vuosina 1994 ja 1995 ole ollut käytettävissä aravalainojen alikorkoisuuteen tarkoitettua siirtoa valtion talousarviosta. Korkosubventio onkin jouduttu rahoittamaan asuntorahaston varallisuudesta.

Asuntohallitus lakkautettiin ja ympäristöministeriötä organisoitiin uudelleen vuonna 1993

Asuntohallinnon rakenteellisista uudistuksista viimeisin oli ollut asuntoasioiden siirtyminen sisäasiainministeriöltä ympäristöministeriölle 1.10.1983. Tämän jälkeen ei hallinnossa tapahtunut, henkilöresurssien tasaista vähentämistä lukuun ottamatta, muutoksia ennen 1.12.1993. Tuosta ajankohdasta aloitti toimintansa valtion asuntorahasto ja asuntohallituksen toiminta lakkasi.

Asuntohallinnon uudistus toteutettiin valtion keskushallinnon kehittämistä koskevien yleisten tavoitteiden mukaisesti, joihin sisältyi mm. luopuminen hallinnollisista keskusvirastois-

ta. Asuntohallituksen tehtävistä siirrettiin osa ympäristöministeriölle, osa valtiokonttoriin sekä asumistukitoiminta kansaneläkelaitokselle. Kuntien vastuuta asuntotoimen tehtävien hoidossa lisättiin antamalla niille päätöksentekovaltaa asuntolainoitettavista hankkeista. Samalla ympäristöministeriötä organisoitiin uudelleen.

Valtion asuntorahasto toimii virastona ja sosiaalista asunto-tuotantoa rahoittavana rahastona

Valtion asuntorahasto on edeltäjänsä asunto-olojen kehittämisrahaston tavoin valtion talousarvion ulkopuolinen rahasto, joka saa valtion asuntorahastosta annetun lain nojalla aravalainoitukseen tarvittavat varat vanhojen aravalainojen koroista ja lyhennyksistä, valtion talousarviossa alikorkoisuustukena osoitettuna siirtona ja rahamarkkinoilta hankkimillaan lainoilla. Vanhojen aravalainojen arvopaperisointi on myös mahdollinen yhtenä rahoituslähteenä valtioneuvoston tehtyä maaliskuussa 1993 päätöksen valtion velkaantumistasteen nousun estämisestä ja valtion lainanoton lopettamisesta aravalainoitukseen.

Hallinnollisten tehtävien hoitamista varten asuntorahasto sai 60 henkilön suuruisen hankilö kunnan. Asuntorahaston tehtävänä on ns. talokohdtaisten aravalainojen myöntäminen vuokra- ja asumisoikeustalojen rakentamiseen ja perusparantamiseen. Rahasto tarkistaa vuokra- ja asunto-osakeyhtiöalojen lainoituskelpoisuuden sekä huolehtii laatu- ja hintavalvonnasta. Talousarvion puitteissa rahaston tehtäviin kuuluu vuokra-asuntojen korkotukilainojen hyväksyminen, omapääoma-avustusten myöntäminen

ja korjausavustusmäärärahan jakaminen kunnille. Rahasto hoitaa myös muita sille määrättyjä tehtäviä, jotka liittyvät esim. ylivelkaisten korkotukseen, arvopaperistamiseen, vuokratulojen käyttöön, rahoitusneuvotteluihin ja koera kentämiseen.

Lainansaajien maksukykyisyys³ ja vakavaraisuusongelmat ovat korostuneet kuluvan rakentamisen laman aikana. Rakennussektorin vaikea taloudellinen tilanne, korkea työttömyys ja ylikireä verotus ovat puolestaan luoneet otollisen tilanteen ns. harmaiden markkinoiden kehittymiselle. Asuntorahaston toiminnassa onkin painotettu lainansaajien maksukykyyn arviointiin sekä harmaan talouden valvontaan liittyviä tehtäviä.

Asuntopolitiikan haasteet 1990-luvun jälkipuoliskolla

Viime vuosien yllätyksellisen kehityksen vuoksi on lähitulevaisuuden arviointi hyvin vaikeaa. Kuitenkin pystytään melko suurella varmuudella sanomaan, että Suomen väkiluku kasvaa vuosituhatlukuun loppuun mennessä 50 000-60 000 asukkaalla ja on tuolloin noin 5,2 milj. asukasta. Toisaalta voidaan arvioida, että uusien asuntokuntien muodostuminen ja asunto-olojen kohtuullinen kehittäminen edellyttäisivät 35 000-40 000 asunnon tuottamista vuosittain. Lisäksi tiedetään, että Suomen nykyinen asuntokanta on noin 2,3 milj. asuntoa. Kaikkia näitä asuntoja tulee hoitaa jatkuvasti huolella ja 2-3 % niistä tulisi vuosittain korjata vastaamaan tasoltaan kohtuullisia vaatimuksia.

Asuntojen tarpeen ja kysynnän tasepainoinen kehitys edellyttää myös uudenlaisia otteita asuntopolitiikassa lähivuosina monestakin syystä. Ei siis

riittä, että yritetään tuottaa ja korjata määrällisesti tarpeeksi asuntoja:

- Väestön ikääntyminen edellyttää sekä olemassa olevan asuntokannan ja avopalvelujen kehittämistä ja myös riittävän palveluasuntokannan luomista.
- Nuorten asunnon hankintatarpeet ovat lamavuosina patoutuneet, mikä luo uudenlaisia paineita.
- Uusien asuntojen tuotantoa on suunniteltava entistä enemmän rinnan peruskorjauksen kanssa. Tällöin on otettava huomioon sekä paikkakunnan asuntokannan huoneistotyyppi- ja kautumaa että hallintasuhdetta koskevat näkökohdat.
- Noin 1 milj. ihmistä asuu lähiöissä, joiden korjaaminen on suuri lähimän 10 vuoden haaste. Tässä tarvitaan sekä tukijärjestelmien että asukkaiden osallistumismallien kehittämistä.
- Asunto-ongelmat ovat hyvin paikkakuntakohtaisia. Siksi tarvitaan aikaisempaa tarkempia kunnittaisia ja seudullisia analyyseja ratkaisujen pohjaksi.

Asunto-olojen parantamismahdollisuuksiin vaikuttaa taloudellinen kehitys ja erityisesti työttömyyden ja ihmisten tulojen kehitys. Taloudellinen kasvu ja työttömyyden pienentyminen

luovat peruslähdekohdan ihmisten tulojen kasvulle ja asunto-olojen parantamiselle.

Jotta Suomessa pystyttäisiin kehittämään asunto-oloja lähivuosina, tarvitaan myös järjestelmien muutoksia. Ensinäkin on kehitettävä asuntorahoitusjärjestelmää. Asuntorahoitus ei voi perustua enää yhtä suurella määrällä kuin aikaisemmin valtion budjetin kautta tuleviin varoihin. Siksi valtion asuntorahastolle on luotava nykyistä laajemmat rahoituksen hankinta mahdollisuudet mm. työeläkelaitoksilta ja asuntorahastolle on annettava nykyistä suurempi itsenäisyys. Valtion budjetin kautta tulisi osoittaa asuntorahastolle varat lainojen alikorkoisuutta varten. Valtion asuntolainojen arvopaperistamisella voidaan täydentää varojen hankintaa, mutta tässä toiminnassa tulisi ottaa mukaan myös kotimaiset rahoituslaitokset.

Asuntorahoituksen hankinnan ja asuntorahaston toiminnan uudistamisen lisäksi tulee kehittää ja yksinkertaistaa asumisen tukipolitiikkaa. Tukijärjestelmän tulee olla toisaalta riittävän joustava erilaisia asuntomarkkinatilanteita varten. Toisaalta tukipolitiikassa tarvitaan viime vuosia pitkäjänteisempää otetta, koska ihmisten asumistarpeet ovat melko pysyviä eivätkä vaihtele alati.

MEILLE LAATU ON SITOUTUMISTA TYÖHÖMME

Hartela on eräs suurimmista ja vaka-
varaisimmista rakennusalan yrityksistä
Suomessa. Vuodesta 1942 toiminut
perheyhtiömme tunnetaan arvostet-
tuna asuntorakentajana, liikekes-
kusten, teollisuuslaitosten ja kaikkein
vaativimpienkin saneerauskohteiden
toteuttajana.

Me Hartelan ammattilaiset ja osaa-
vat yhteistyökumppanimme olemme
ylpeitä siitä, että juuri me saamme
rakentaa vaativille ja laatua arvostaville
asiakkaillemme.



 **HARTELA**

T A I T O M U U T T U U T A L O K S I

BOSTADSPOLITIKEN I FINLAND PÅ NITTIOTALET

Statens
Bostadsfond

Ägarboendet blev allmänt på 1980-talet

Från 1960-talet har ägarboendet blivit
allt vanligare i Finland. Det finns
många orsaker till detta. Ägarboendet
befrämjades av att räntorna på bos-
tadslånen var avdragsbara i beskattning-
en och detta fick allt större betydelse
då marginalbeskattningen av hushål-
lens löneinkomster skärptes på 1970-
och 1980-talet. Alternativet att bo på
hyra hade försvårats efter det hyres-
reglementeringen infördes år 1967,
vilken medförde att fritt finansierade
hyresbostäder småningom nästan helt
försvann från marknaden. Med stöd av
arava-långivningen byggdes hyresbos-
täder, men tillgången till dessa begrän-
sades på sociala grunder. Ägarbosta-
den var också en trygg placering för
hushållen, speciellt då realinkomster-
na stadigt steg fram till 90-talet. Den
ökande efterfrågan på bostäder höjde
realpriserna då konjunkturerna gick
uppåt. Då efterfrågan avtog i samband
med recessioner bibehölls realvärdena
med undantag för den djupa recession-
en i slutet av 1970-talet.

Då det allt friare läget på penning-
marknaden utsträcktes till hushållens
krediter år 1987 var följden att efterfrå-

rågan på bostäder ökade rekordartat
och att priserna steg. På några år,
1987-1989, steg priserna nominellt
med 70 %. Prisbubblan på bostads-
marknaden utgjorde dock bara en del
av de omfattande spekulationer i fas-
tigheter som den frigjorda penning-
marknaden förde med sig.

Depressionen under början av detta decennium påverkar ännu länge bostadsmarknaden

Finlands nationalhushållning påverka-
des av den recession som i början av
1990-talet fördjupades till svår depres-
sion. De första tecknen på återhämt-
ning kunde skönjas först år 1993.

Då den ekonomiska tillväxten av-
stannade, började bostadspriserna
sjunka år 1989. Efter decenniesskiftet
fördjupades recessionen till depres-
sion, vilket medförde att efterfrågan
på bostäder minskade avsevärt i och
med att arbetslösheten började öka
kraftigt och flyttningsrörelsen avstan-
nade. Nedgången i realinkomsterna
som stigit under mer än tio år,
inskränkte hushållens efterfrågan på
bostäder. Detta medförde ändringar i
prognoserna för utvecklingen på bos-
tadsmarknaden. Osäkerheter i fråga

om den ekonomiska utvecklingen gjorde hushållen i viss mån extra försiktiga, vilket i sin tur fördjupade depressionen på bostadsmarknaden. På ett par år sjönk de nominella priserna på ägarbostäder till nästan samma nivå de legat på då prisboomen inleddes 1987. Reellt sett sjönk priserna till hälften från år 1989 till början av år 1993.

Deflationen på bostadsmarknaden innebär stora svårigheter för många hushåll med bostadsskulder, då värdet på en bostad som köpts under högkonjunkturen sjönk till närmare hälften. Trots att bara en del av hushållen blev tvungna att realisera de skulder som uppstått genom de snabba förändringarna på bostadsmarknaden och trots att staten har försökt underlätta situationen för de hushåll som blivit överskuldssatta i samband med bostadsköp, har efterverkningarna av priskollapsen paralyserat bostadsmarknaden under flera år och kommer att märkas ännu under kommande år.

År 1992 nåddes botten i den ekonomiska utvecklingen och därefter har folkhushållningen småningom börjat återhämta sig till följd av den växande exporten. Bostadspriserna började stiga då den allmänna räntnivån sjönk i början av år 1993. Då ränteutvecklingen vände uppåt och blev osäker, började bostadspriserna åter igen sakta sjunka i slutet av år 1994.

Marknaden för ägarbostäder har på många sätt avsevärt förändrats från 1990-talets första år. Den rätt att avdra räntor i beskattningen, som varit förmånlig för ägarboendet, beskars år 1992. Hushållen är försiktiga och knappast villiga att skuldsätta sig på samma sätt som i slutet av 1980-talet. Hushållen kan inte heller vid sina bes-

lut om bostadsköp lita på hjälp av inflationen, som under 1980-talet och speciellt på 1970-talet snabbt underlättade den belastning som kapitalutgifterna för bostadslånen medförde.

Under början av 1990-talet har hyresbostäderna blivit ett konkret alternativ för boende vid sidan av ägarboendet. Slopandet av hyresregleringen år 1992, vilket utreds senare, har mycket snabbt gett nytt liv åt marknaden för fritt finansierade hyresbostäder. Enligt förhandsuppgifter om den enkät som riktats till hushållen, har boendet på hyra snabbt blivit allmänare under början av 1990-talet. Det är främst barnfamiljer och unga hushåll som i högre grad än tidigare bor i hyresbostäder. Hushåll har också flyttat från ägarbostäder till hyresbostäder och därigenom ofta sluppit den skuldbörda ägarbostaden innebar.

Bostadsproduktionen var störst på 1970- och 1980-talen – sjönk under depressionen

I Finland förblev bostadsbyggandet och bostadsinvesteringarna länge på en hög nivå och har först under depressionsåren sjunkit till den nivå för bostadsbyggande som rått i Mellaneuropa under många år. I slutet av 1970-talet verkade det som om tiden för intensivt bostadsbyggande hade passerats då efterfrågan på bostäder sjönk till följd av den ekonomiska recessionen åren 1978-79. Som helhet taget var 1980-talet åter en period av omfattande bostadsproduktion, vilken nådde sin topp under det intensiva konjunkturuppsvinget i slutet av decenniet. Under 1980-talet byggdes sammanlagt över en halv miljon bostäder och antalet bostäder steg från 1,84 miljoner bostäder till 2,21 miljoner.

Behovet av bostadsproduktion och bostadsinvesteringar var uppenbart under 1980-talet, för den kraftiga bostadsproduktionen under den föregående årtioendet hade ännu inte räckt till för att höja finländarnas boendestandard till den nivå som hushållens ökande tillgångar gjorde möjlig. Ändringarna i näringsstrukturen och inflyttningen till städerna under 1970-talet medförde att byggnadsverksamheten blev livlig under denna period.

Bostadsproduktionen sjönk snabbt då nationalekonomin sjönk i depression år 1990. Den fritt finansierade bostadsproduktionen avstannade då de färdigställda bostäderna blev osålda och byggnadsföretagen gick i konkurs till följd av lågkonjunkturen. Den fritt finansierade bostadsproduktion som inletts åren 1990-1993 sjönk från 30 000 bostäder till 8000 bostäder. Under åren 1992 och 1993 påbörjade byggnadsföretagen knappt alls produktion av fritt finansierade bostäder avsedda för försäljning utan den fritt finansierade bostadsproduktionen utgjordes i huvudsak av egnahemshus som hushållen byggde för eget behov.

Statens ekonomiska svårigheter beskar den sociala bostadsproduktionen på 1990-talet

Statens satsning på bostadsproduktionen var störst under 1970-talet då den statsstödda bostadsproduktionen uppgick till närmare 60 % av det totala bostadsbyggandet. Under det följande årtiondet blev förhållandet det motsatta. Under 1980-talet utgjorde den fritt finansierade bostadsproduktionen i genomsnitt 66 % av de byggda bostäderna. Hushållens ökade tillgångar och bristen på hyresbostäder ledde till att ägarboendet blev allmänare och

till efterfrågan på och produktion av ägarbostäder.

Staten fortsatte åren 1990-92 att omfattande stöda bostadsproduktionen. Trots problemen i statskonomin strävade staten att underlätta den problematiska situationen inom byggnadsbranschen genom att understöda arava- och räntestödsproduktionen. Detta hjälpte bostadsbyggandet och de företag som verksamma inom branschen samt producenterna av byggnadsmaterial genom de svåra depressionsåren. Under åren 1990-92 byggdes i genomsnitt 21 500 bostäder med statsstöd varje år. Då statens skuldsättning snabbt ökade minskades den bostadsproduktion för vilken staten beviljar lån under åren 1993 och 1994. År 1993 kunde en omfattande produktion av bostäder med räntestödslån inledas, vilket lindrade den inverkan det minskade statstödet hade på byggnadsmarknaden.

Andelen för den produktion staten stöder har från år 1991 stigit till 60-70 procent av samtliga påbörjade bostäder. I början av decenniet var bostadsproduktionen vid konjunkturtoppen i klassen 64 000 bostäder. Fram till år 1994 har produktionen minskat till omkring en tredjedel eller ca 25 000 bostäder.

Reparationen av bostäder fick fart på 1990-talet

På grund av det ökande behovet av ombyggnad därför att bostadsbeståndet börjar bli gammalt och för att förbättra sysselsättningsläget inom byggnadsbranschen har man i statens budget övergått till att befrämja reparationsbyggande som kräver mera arbetskraft. Speciellt behovet av omfattande reparationer ökar då det stora antal bostäder som byggdes på

1960- och 1970-talet kommer i saneringsåldern på 1990-talet.

Eftersom produktionen av nya bostäder avtar finns det möjligheter att styra resurserna till sanering av bostadsbeståndet. Ombyggnaden av bostäder har stadigt ökat med statslån eller räntestödslån. Stödet för reparation av bostäder, som har stor sysselsättande verkan under en lågkonjunktur, utökades kraftigt under 1990-talet. Stödet har kanalisierats som arava- och räntestödslån till hyreshus och egnahemshus. Omkring 15 000-16 000 bostäder i sådana hus repareras årligen. Dessutom beviljas reparationsunderstöd för aktiebolagshus, äldreboenden och andra specialgrupper. Som exempel kan nämnas att år 1993 beviljades reparationsunderstöd för omkring 350 000 bostäder.

Behovet av bostadsbidrag ökade – räntestöd för överskuldssatta bostadsköpare

Den stora arbetslösheten och hushållens svårigheter har snabbt utökat mottagarna av bostadsbidrag. Trots att grunderna för utbetalningen av bidraget har skärpts, har behovet av anslag för bostadsbidrag ökat kraftigt. I dagens utvecklingstänkande har de fortsatt stigande anslagen för bostadsbidrag till en del negativt påverkat utvecklandet av andra stödformer för boende.

I början av decenniet, då bostadspriserna sjönk mest, uppstod överskuldssättningsproblem på bostadsmarknaden. Den överraskande svängningen på bostadsmarknaden medförde ekonomiska problem för många bostadsgäldenärer till följd av att de hamnat i två-bostads fällan, dvs. inte fått sin gamla bostad såld efter det de köpt den nya, blivit arbetslösa eller hade överstora ränteutgifter. Läget för

svårt skuldssatta bostadsköpare har underlättats från år 1992 genom statens räntestöd. I takt med den stigande arbetslösheten drevs allt flera befolkningsgrupper i en ekonomiskt ohållbar situation och i tilläggsbudgeten för år 1993 utökades därför den fullmakt för beviljande av räntestödslån vilka är avsedda som stöd för överskuldssatta. Med räntestödet hjälptes ca 6500 bostadsgäldenärer.

Förmånerna med ägarboende inskränktes genom reformen av skatteavdragssystemet

Statens indirekta stöd i form av rätten att avdra bostadslåneräntorna i beskattningen inverkar väsentligt till att ägarboendet blev allmännare. Avdragsrätten för räntor i beskattningen utvecklades under 1980-talet till den främsta formen av stöd för boende. Den diskussion som fördes om det ändamålsenliga med systemet och reformbehoven ledde till att systemet revideras i början av 1990-talet. Från början av år 1993 förnyades systemet för ränteavdragen så, att räntorna på bostadslån primärt är avdragbara från kapitalinkomsten och sekundärt direkt från de skatter som skall betalas. Det reviderade systemet behandlar olika inkomstgrupper jämlikare än det tidigare. Den som köpt sin första bostad får avdra 30 procent av de räntor denne betalar; för en person som bytt bostad är avdragsrätten 25 procent. Maximibeloppen för avdraget har differentierats enligt typen av hushåll. Till reformen hör ett temporärt arrangemang i form av ett extra ränteavdrag vars storlek fastställs enligt de räntor på bostads- och studielån som erlagts år 1992. Efter hand som det extra avdraget minskar innebär reformen att betydelsen för det boendestöd

som rätten till avdrag i beskattningen inneburit avtar.

Reformer under 1990-talet som berör den enskilda bostadsköparen är också utvecklandet av bostadssparpremiestystemet (BSP) och den nya lagen om bostadsköp. I BSP-systemet frångicks bindningen av låneräntorna till grundräntan och därigenom väcktes bankernas tynande intresse för öppnandet av BSP-konton på nytt. Genom den lag om bostadsköp som träder i kraft i september 1995 förbättras bostadsköparnas konsumentskydd.

Upplösningen av hyresreglementeringen inleddes och slutförs då den nya lagen om hyresbostäder träder i kraft år 1996

Upplösningen av hyresreglementeringen har inneburit en friare hyresbostadsmarknad. Upplösningen av hyresreglementeringen inleddes i början av år 1991 genom att hyresreglementeringen för nya bostäder upphörde med undantag för högskoleorterna i östra och norra Finland. Denna fortsattes så att stadgandena om hyresnivå och uppsägningsskydd slopades för hyresförhållanden som inletts 1.2. 1992 eller senare. Redan inom ett år fanns det närmare 20 000 nya hyresbostäder på marknaden.

Upplösningen av hyresreglementeringen lyckades i fråga om tideläggningen, eftersom den genomfördes under den svåra recessionen. Detta innebär att hyrorna inte sprang i höjden utan tvärtom sjönk då utbudet ökade. Hyrorna för de bostäder som fanns kvar inom reglementeringen steg enligt gällande avtalsvillkor.

I slutet av november 1994 avgavs en proposition om en ny hyreslag, vilken godkändes i början av år 1995. La-

gen grundar sig på hyreslagkommitténs betänkande och de utlåtandet som getts för detta. I den nya lagen särskiljs hyresavtalen för bostadslägenheter och affärslokaler i egna lagar.

Den nya hyreslagen ökar friheten för avtalandet eftersom parterna i samtliga hyresförhållanden fritt kan avtala om längden för hyresförhållandet och om hyran. Dessutom kan parterna också friare än tidigare avtala om lägenhetens skick, underhåll, ansvar för användningen av lägenheten och den säkerhet som tryggar avtalsvillkoren.

Den nya lagen träder i kraft under år 1996 och lagen tillämpas sedan den trätt i kraft också på då gällande hyresförhållanden. Hyran ändras inte om inte parterna kommer överens om detta. Om inte parterna sinsemellan avtalar om annat, får hyresvärden ett år efter det lagen trätt i kraft höja hyran med ett belopp som motsvarar ändringen av konsumentprisindex. Några allmänna anvisningar om höjning eller nivå kommer inte längre att ges för hyresbostädernas hyror. Statsrådet skulle tre år efter det lagen trätt i kraft ge rekommendationer för justering av hyrorna.

Hyresförhållandena för aravahyresbostäder som byggts med statens bostadslån berörs inte av bestämmelserna om fastställandet av hyran i den nya lagen under den tid som användnings- och överlåtelsebegränsningarna för husen är i kraft. För dessa bostäder grundar sig fastställandet av hyran på den sk. självkostnadsprincipen enligt vilken skötsel- och kapitalutgifterna för bostäderna täcks med hyrorna.

Invånarnas möjligheter att påverka ökades för sociala hyresbostäder

Förutom att trygga statens bostadsfinansieringssystem förnyades i början

av 1990-talet också förvaltningen av aravahyreshusen och ökades invånarnas möjligheter att påverka skötseln av angelägenheter som gäller det egna huset. I lagen om samförvaltningen av hyreshus ges invånarna beslutanderätt och möjligheter att påverka underhållet och skötseln av huset samt i frågor som gäller boendetrivseln.

Också nya former för boende och stöden för dessa utvecklades genom långivningssystemet för bostadsrättsbostäder (lagen om bostadsrättsbostäder). Bostadsrätten inryms såsom en ny besittningsform mellan hyresboendet och ägarboendet och ger invånarna med en självfinansieringsandel på 15 % bestående användningsrätt till bostaden. Den nya formen för boende lämpar sig speciellt för unga och den har tagits mycket väl emot. Hittills har lån beviljats för omkring 7000 bostadsrättsbostäder.

Under de första åren av decenniet genomfördes en omfattande revidering av lagstiftningen

Efter lagen om bostadsproduktion som gavs år 1966 hade de bostadspolitiska reformerna genomförts som delreformer, endera som ändringar av lagen om bostadsproduktion eller som separata lagar. De allt mångsidigare stödformerna och brokigheten i stadgandena om dessa har gjort lagstiftningen svåröverskådlig och riksdagen hade redan länge förutsatt en totalrevidering av denna. Som resultat av det omfattande beredningsarbetet kunde den nya aravalagen och förordningen avges i början av år 1994. Då avgavs också lagarna om begränsningarna beträffande användning och överlåtelse av aravahyreshus samt om inlösen av hyresbostäder. Dessa lagar upphävde den gamla lagen och förordningen

om bostadsproduktion och lagen om grundförbättrande av bostäder. I detta sammanhang reviderades lagen om räntestöd för hyresbostäder och räntelångivningen utvidgades genom de lagar om räntestöd som trädde i kraft i början av år 1995 till att omfatta byggande, ombyggnad och anskaffning av ägarbostäder och bostadsrättshus.

Det omfattande lagpaketet är ett klart bevis på viljan att bevara aravälångivningen som en stödform för boendet och att utveckla den härtills rätt obetydliga räntelångivningen till ett jämbördigt och kompletterande system vid sidan av araväsystemet. Därför fastställdes villkoren för räntestödslånen och räntestödets storlek så, att kostnaderna för lånen skall motsvara kostnaderna för aravalån.

Målsättningen med den nya aravalagen är förutom tekniskt förenkling och förtydligande av stadgandena också att svara mot de förändringar, som beror på ändringarna på bostadsmarknaden, bostadsförvaltningen och bostadsfinansieringen. Aravalagen förenklar bland annat långivningsförfarandet och ger kommunerna beslutanderätt vid valet av långivningsobjekt. Lagen gör det också möjligt att bevilja lån för anskaffning av bostad, fondens kapitalanskaffning via värdepapperisering och tryggar bättre än tidigare låntagarens ställning i fråga om ekonomiska svårigheter. Lånevillkoren och långivningsandelarna förblev dock de samma som vid övergången till enhetslånesystemet, men dock så, att från början av år 1996 kommer kapitaliseringen av räntorna i långivningen för ägarbostäder att slopas. Denna kapitalisering har varit svårbegriplig för låntagarna. Vid beredningen av lagpaketet konstaterades att de användnings- och överlåtelse-

begränsningar som är oberoende av återbetalningen av lån för ägarbostäder är obehövliga och dessa slopades därför retroaktivt. Begränsningstiden för hyreshus bibehölls däremot vid 45 år.

Fonden för utvecklande av bostadsförhållandena grundades år 1990 för finansieringen av social bostadsproduktion

Den världsomfattande liberaliseringen av bostadsmarknaden under senare hälften av senaste årtionde medförde tryck på förändringar av bostadsfinansieringen i Finland. Kreditinstitutens rätt klart framförda önskan att frigöra sig från primärfinansieringen av den aravabelånade produktionen väckte behov att förnya statens bostadsfinansieringssystem som fungerat på nästan samma sätt under årtionden. Delvis var reformen också en följd av målsättningen att styra de inkomster i form av räntor och amorteringar som influerades från de gamla aravalånen, i början av 90-talet närmare 3 miljarder mark, direkt till nya aravalån. Finansieringen av den sociala bostadsproduktionen och lånesystemen omformades till enhetslånesystemet, varvid den primärlångivning som tidigare behövts från bankerna blev obehövlig i fråga om hyreshus.

Reformen genomfördes i början av år 1990 genom grundandet av fonden för utvecklande av bostadsförhållandena. Fondens grundkapital (ca 29 miljarder mark) bildades av befintliga aravalånefordringar. Fonden verkade som en fond utanför statsbudgeten men dock inom statens kassaförvaltning. De aravalån som bostadsstyrelsen, senare ombildad till ett ämbetsverk, bostadsfonden, och kommunerna beviljar utbetalas ur fondens medel, vilka består av ovannämnda ränte- och

amorteringsinkomster, budgetöverföringar (=underräntestöd) och fondens låneupptagning. Samtidigt förnyades långivningssystemet för aravahyreshus genom att lånebeloppet höjdes från 60 procent till 95 procent och vanliga lån, vilka omfattar räntor och amorteringar, ändrades till sk. årsavgiftslån. Med årsavgiften täcks i första hand räntorna på lånet och därefter amorteringarna; om avgiften inte täcker räntorna läggs dessa till lånekapitalet. Övergången till detta sk. enhetslånesystem genomfördes i långivningen för ägarbostäder och ombyggnader från början av år 1991, dock med något lägre låneprocenter.

För att dämpa statens skuldsättning har volymen för aravalångivningen kraftigt minskats från början av år 1993 och i stället beviljas räntestödslån i allt större utsträckning. Från början av år 1995 har räntestödslångivningen utsträckt till att förutom hyresbostäder också gälla bostadsrättsbostäder och ägarbostäder.

År 1995 skaffa statens bostadsfond medel genom att ändra sina aravalånefordringar till värdepapper. Genom värdepapperiseringen strävar man att trygga nivån för aravalångivningen utan att öka statens skulder. På grund av statens strama utgiftsutveckling har bostadsfonden inte åren 1994 och 1995 haft tillgång till den överföring i statsbudgeten som avser underräntorna på aravalånen. Räntesubventionering har därför finansierats ur bostadsfondens tillgångar.

Bostadsstyrelsen indrogs och miljöministeriet omorganiserades år 1993

Den sista av de strukturella reformerna av bostadsförvaltningen var överföringen av bostadsärendena från in-

rikesministeriet till miljöministeriet 1.10.1983. Därefter skedde inga administrativa förändringar, med undantag för en jämn minskning av personresurserna, förrän 1.12.1993. Vid denna tidpunkt inledde statens bostadsfond sin verksamhet och bostadsstyrelsens verksamhet upphörde.

Reformen av bostadsförvaltningen genomfördes enligt de allmänna målsättningar som uppställts för utvecklandet av centralförvaltningen. I dessa ingick bland annat sloandet av administrativa centrala ämbetsverk. En del av bostadsstyrelsens uppgifter överfördes till miljöministeriet, en del till statskontoret och bostadsbidragen till folkpensionsanstalten. Kommunernas ansvar i skötseln av bostadsfrågor utökades genom att kommunerna gavs beslutanderätt för bostadsbelånade objekt. Samtidigt omorganiserades miljöministeriet.

Statens bostadsfond är ett ämbetsverk och en fond för finansiering av social bostadsproduktion

Statens bostadsfond är på samma sätt som sin föregångare fonden för utvecklande av bostadsförhållandena, en fond utanför statens budget. Fonden får istöd av lagen om bostadsfonden, de medel som behövs för finansieringen av aravalångivningen från räntor och amorteringar på gamla aravalån, som överföring i form av underläntestöd i statsbudgeten och genom att uppta lån på penningmarknaden. Värdepapperisering av gamla aravalån är också en möjlig finansieringskälla efter det statsrådet i mars 1993 fattat beslut om att förhindra att statens skuldsättningsgrad ytterligare ökar och att statens låneupptagning för aravalångivningen upphör.

För skötseln av de administrativa

uppgifterna fick bostadsfonden en personal på 60 personer. Bostadsfondens uppgift är att bevilja sk. husbestämda aravalån för byggande och ombyggande av hyres- och bostadsrättshus. Fonden granskar att hyres- och bostadsaktiebolagshus är lånedugliga samt handhar kvalitets- och prisövervakningen. Inom ramen för budgeten skall bostadsfonden godkänna räntestödslån för hyresbostäder, bevilja understöd för eget kapital och fördela anslaget för reparationsunderstöd på kommunerna. Fonden sköter också andra uppgifter den ålagts, vilka bland annat omfattar räntestöd för överkuldsatta, värdepapperisering, användningen av hyreshus, finansieringsförhandlingar och experimentbyggande.

Låntagarnas problem beträffande betalningsförmåga och soliditet har betonats under den pågående lågkonjunkturen inom byggnadsbranschen. Byggnadssektorns svåra ekonomiska läge, höga arbetslöshet och överstrama beskattning har bidragit till att skapa en utmärkt grund för utvecklandet av den sk. gråa marknaden. Därför har man i bostadsfondens verksamhet lagt vikt vid bedömandet av låntagarnas betalningsförmåga och övervakning i anslutning till den gråa marknaden.

Bostadspolitiska utmaning under senare delen av 1990-talet

Till följd av den oväntade utvecklingen under de senaste åren är det mycket svårt att bedöma den närmaste framtiden. Dock kan man med rätt stor säkerhet säga, att befolkningen i Finland ökar fram till sekelskiftet med 50 000–60 000 personer och uppgår då till ca 5,2 miljoner invånare. Man kan också uppskatta att bildandet av nya hushåll och en riklig utveckling av bostads-

förhållandena skulle förutsätta att 35 000–40 000 nya bostäder byggs varje år. Dessutom vet man att det nuvarande bostadsbeståndet i Finland omfattar ca 2,3 miljoner bostäder. Alla dessa bostäder bör fortlöpande skötas och årligen borde 2–3 % av dem repareras så att de till standarden uppfyller skäliga krav.

En balanserad utveckling av bostadsbehovet och efterfrågan förutsätter också av många orsaker nya grepp inom bostadspolitiken under de närmaste åren. Det räcker således inte att man försöker producera och reparera tillräckligt många bostäder:

- Den åldrande befolkningen förutsätter att både det befintliga bostadsbeståndet och den öppna servicen utvecklas och att ett tillräckligt bestånd av servicebostäder skapas.
- De ungas behov att skaffa bostäder har uppdämts under depressionsåren, vilket skapar nya krav.
- Produktionen av nya bostäder skall i högre grad än tidigare planeras jämsides med ombyggnaderna. Härvid måste man beakta både uppdelningen på bostadstyper för bostadsbeståndet på orten samt synpunkter på förvaltningsförhållandet.
- Omkring 1 miljon människor bor i förorter och reparationen av dessa utgör den största utmaningen under de kommande 10 åren. För detta bör utarbetas både stödssystem och modeller för invånarnas deltagande.
- Bostadsproblemen är mycket ortbestämda. Därför behövs exaktare kommunvisa och regionvisa analyser än tidigare som grund för besluten.

Möjligheterna att bostadsförhållandena påverkas av den ekonomiska utvecklingen och speciellt av hur arbetslösheten och människornas inkomster utvecklas. En ekonomisk tillväxt och minskad arbetslöshet skapar basförutsättningarna för att de personliga inkomsterna skall stiga och för förbättrandet av bostadsförhållandena.

För att man skall kunna utveckla bostadsförhållandena i Finland under de närmaste åren behövs det också förändringar i systemen. Först och främst bör bostadsfinansieringssystemet utvecklas. Bostadsfinansieringen kan inte lägre i samma utsträckning som tidigare bygga på medel ur statsbudgeten. Därför bör för statens bostadsfond skapas större möjligheter än de nuvarande att skaffa finansiering bland annat från arbetspensionsanstalterna och bostadsfonden bör ges större självständighet. I statens budget skulle anslås medel för bostadsfonden som stöd för underräntorna på lånen. Med värdepapperisering av statens bostadslån kan kompletteras anskaffningen av medel och de inhemska finansinstituten borde medverka i denna verksamhet.

Förutom förnyandet av bostadsfinansieringen och bostadsfondens verksamhet borde också stödpolitiken för boende utvecklas och förenklas. Stödssystemet skall å ena sidan vara tillräckligt smidigt med tanke på olika situationer på bostadsmarknaden. Å andra sidan behövs det mera långsiktighet i stödpolitiken än vad som varit fallet under de senaste åren, eftersom människornas bostadsbehov är rätt konstanta och varierar inte hela tiden.

HOUSING POLICY OF THE 1990s IN FINLAND

Housing Fund of Finland

Owner-occupied housing expands in the 1980s

Owner-occupied housing gained popularity steadily from the 1960s onwards. The reasons were varied. Tax relief on home loans favoured this trend, and ever more so as marginal income tax rates climbed steadily in the '70s and '80s. Rental housing fell into short supply following the introduction of rent control in 1967, which saw free-market funded rental housing steadily vanish from the market. Although new State-subsidized housing was built under the ARAVA scheme, eligibility for this form of housing was restricted to the socio-economically disadvantaged. Owner-occupied housing offered the further advantage of being a secure investment, particularly as real income grew steadily right up to the '90s. As demand for housing grew, the real value of property increased in times of economic prosperity. Although demand fell off whenever the economy declined, owner-occupied housing nevertheless retained its real value, except during the deep recession that hit Finland in the late '70s.

The deregulation of consumer cre-

dit and home loans in 1987 resulted in unprecedented growth in demand for owner-occupied housing. Prices shot up accordingly. In the brief period from 1987 to 1989, the going market rate went up by 70%. The notorious 'real estate bubble' was, however, only part of the widespread speculation following the deregulation of the money market.

The recession leaves deep scars on the housing market

The recession of the early '90s set in as a full-blown depression in Finland, leaving deep scars on the economy. The recovery began in 1993.

As economic growth came to a standstill in 1989, the price of housing began to fall. As the recession set in deeper in the early '90s, rapid growth in unemployment and a general disinclination to move house resulted in a sudden slump in demand for housing. The decline in real income following ten years of steady growth further reduced the demand, thereby changing the prospects of the entire market. Economic uncertainty made consumers overly cautious, which in turn deepened the recession on the

housing market. In only two years, the nominal price of owner-occupied housing dropped to the level it had been before the 1987 price boom. Real prices fell 50% between 1989 and the beginning of 1993.

The deflation of the housing market caused major problems for many indebted households, as the value of homes bought before the recession dropped by nearly half. Although only a small proportion of households were forced to sell off and incur significant losses as a result of turbulence on the housing market, and although the State has done its best to help families who are seriously overindebted, the aftermath of the price slump is likely to leave permanent scars on the housing market for many years to come.

The recession bottomed out in 1992. Since then, the economy has started to show signs of recovery thanks to growth in exports. Incipient economic growth saw the housing market pick up again slightly in the course of 1993. Housing prices started rising when interest rates began to fall at the beginning of 1993, but went back into a slight decline as a result of rising trends and fluctuation in interest rates.

The owner-occupied housing market has undergone far-reaching changes since the early '90s. The right to tax relief on interest paid on home loans (a factor previously favouring owner-occupied housing) was cut in 1992. Consumers are now more cautious and less inclined to take on debts than in the late '80s. Nor can home buyers rely on inflation to offset their interest payments: in the '80s and especially the '70s, inflation rapidly took the edge off capital expenses on home loans.

Meanwhile, rental housing has emerged in the early '90s as a viable alternative to owner-occupied housing. The discontinuation of rent control (to be discussed in further detail in what follows) has rapidly stimulated the free-market rental housing market. The preliminary results of consumer surveys indicate that rental housing has rapidly gained popularity in the early '90s. It is now favoured especially by the young and by families with children. Many families have moved from owner-occupied to rental housing, thereby relieving themselves of a major debt burden.

From peak to slump – housing production from the '70s to the '90s

Finland retained a high level of housing production and investment for a good many years. It was not until the onset of the recession that production declined to the level which has been common in many Continental European countries for several years now. As demand declined following the recession of 1977–78, it was assumed that the most intense period of housing production had passed, although the '80s turned out to mark a phase of continued bulk production, which attained its peak during the whirlwind boom of the late '80s. All in all, more than half a million new homes were built in the '80s, bringing the total housing stock from 1.84 million to 2.21 million.

The need for investment and housing production was painfully apparent in the '80s, as the brisk housing production of the '70s had failed to raise the standard of housing to a level corresponding to the increasing affluence of Finnish households. The

housing production of the '70s chiefly served the demand arising from the re-configuration of the occupation structure and the urbanization of Finnish society.

Housing production went into a rapid decline with the onset of the recession in 1990. Free-market housing production came to a halt as new homes failed to sell and construction firms faced bankruptcy. Between 1990 and 1993, the annual volume of free-market housing production dropped from 30,000 to 8,000. Although such production resumed in 1992 and 1993, it was largely in the hands of individual home-builders rather than construction firms building homes for sale on the market.

Social housing production declines in the '90s

The State made its most active contribution to low-cost housing development in the '70s, when State-subsidized production accounted for nearly 60% of all housing development. Over the following decade, however, the tables were turned. In the '80s, the proportion of free-market housing production averaged 66 % of all housing development. The shortage of rental housing and the growing affluence of Finnish households witnessed growth in the popularity of owner-occupied housing. Both demand and production grew.

Extensive State-subsidized housing production was kept up between 1990 and 1992. Although the government was in the grips of an economic crisis, an effort was made to help the ailing construction sector by investing in State-subsidized and interest-subsidized production. Indeed, this helped companies and material suppliers in

the housing sector to survive the most acute phase of the recession. A steady average of 21,500 State-subsidized homes were built in 1990-1992. As the national debt grew, however, State loans for housing production were cut back in 1993 and 1994. The impact of these cuts was nevertheless mitigated, thanks to the launch of extensive interest-subsidized rental housing production in 1993.

Since 1991, the proportion of State-subsidized housing production has risen to 60-70 % of all new housing projects. Housing production peaked at a total volume of 64,000 new homes at the beginning of the '90s. By 1994, however, the total volume fell by nearly one-third, to 25,000.

Repairs and refurbishment take off in the 1990s

The demand for repair and refurbishment work has grown as Finland's housing stock grows older. Amid efforts to boost employment in the construction sector, the focus of State appropriations has shifted towards the funding of labour-intensive repair work. The demand is bound to grow appreciably as the vast housing stock of the '60s and '70s falls due for refurbishment in the '90s.

The general decline in housing production will furthermore enable a greater share of resources to be channelled into the refurbishment of the existing housing stock. Indeed, the volume of refurbishment has grown steadily, thanks to State loans and interest subsidies. Employment subsidies paid out for refurbishment projects have been augmented substantially in the '90s. This support has been allocated for the repair of some

15,000-16,000 State-subsidized and interest-subsidized rental and owner-occupied homes, and the repair of blocks of flats, and for the elderly and other special groups. In 1993, subsidies were paid out for the repair of 350,000 homes.

Housing allowances in acute demand – interest subsidies for the heavily indebted

The proportion of households receiving a housing allowance has grown sharply in the wake of high unemployment and heavy indebtedness. Although allowances are now paid out on stricter conditions, the funds earmarked for this purpose have risen sharply. If we consider the current framework budget, however, constantly escalating allocations for housing allowances have impeded the development of other types of housing support.

Overindebtedness became a serious problem on the housing market in the early '90s, when the decline in market rates was at its sharpest. Sudden, unforeseen market fluctuation placed a serious financial strain on indebted households struggling with unemployment, high interest expenses or the notorious 'two home trap' (buying a new home yet failing to sell off the old one). New interest subsidies were adopted in 1992 to relieve the burden on heavily overindebted home buyers. As unemployment soared, more and more households from all walks of life found themselves under an overpowering financial burden. The supplementary budget of 1993 conferred extended powers on the authorities, allowing them to distribute interest subsidies to overindebted households. Some 6,500 over-

indebted households were granted interest subsidies.

Cuts in government support for owner-occupied housing – reform of tax relief on home loans

Indirect State support of owner-occupied housing in the form of tax relief on loan interest contributed significantly to the popularity of this form of housing. Tax relief on home loans grew steadily throughout the '80s, to become the top form of housing support. Debate on the viability and fairness of this system led to its reform in the early '90s. Under the new system introduced in 1993, interest on home loans is primarily deductible on capital income, and only after that on direct tax. The new system treats different income groups more evenly. First-home buyers are entitled claim a 30% deduction on loan interest, other home buyers 25%. The maximum deduction is staggered in line with income and number of family members. As a transitional arrangement, the reforms include a surplus interest subsidy determined in line with the total sum of interest paid on home loans and study loans in 1992. As a result of cuts in tax relief, the reforms will effectively amount to a marked drop in State support paid to owner-occupied housing as this surplus subsidy gradually declines.

Other reforms introduced in the '90s have also affected the status of the private home buyer: the reform of the ASP scheme for first-home buyers and the new act on housing transactions. Interest on loans granted under the ASP scheme is no longer tied to the base rate, which has revived the banks' waning interest in opening new ASP accounts. The new

act on housing transactions which comes into force in September 1995 is also designed to safeguard the consumer rights of home buyers more effectively.

Rent control phased out – reformed Tenancy Act scheduled for 1996

The rental housing market was revived by the discontinuation of rent control. The dismantling of the system began early in 1991 with the phasing out of rent control on new homes in eastern and northern Finland (with the exception of university towns). Deregulation continued, and all new leases signed as of February 1, 1992 were exempted from provisions on maximum rent levels and protection against unilateral lease termination. Within only twelve months, 20,000 new homes appeared on the rental housing market.

The phasing out of rent control was well timed. The deep recession prevented rent levels from getting out of hand; as supply grew, rents came down. For homes remaining under the old scheme, however, rents went up in accordance with the terms of existing contracts.

The Government bill for the new Tenancy Act was presented to Parliament at the end of November 1994 and passed early in 1995. The new Act is based on the report submitted by the Tenancy Act Committee and on related expert statements. The new legislation contains separate acts on rental housing and on commercial premises.

The new Tenancy Act gives the contracting parties greater freedom, as there are no restrictions on the duration of the lease or the maximum

rent level. The new law also enables the contracting parties to freely agree on the condition and upkeep of the apartment, on the tenant's liability and on security.

The new Act takes effect in 1996, and it will also apply retroactively to existing leases. Rents will not go up unless agreed otherwise by the tenant and landlord. Unless other arrangements are made, the landlord is entitled to increase the rent in line with the consumer price index six months after the new law takes effect. General guidelines will no longer be issued on rent increases, or on the condition of rental housing. The government will issue recommendations on rent adjustments for three years after the new law takes effect.

The new provisions on the setting of rent will not apply to leases on State-subsidized rental housing under the ARAVA scheme for as long as restrictions on its use and assignment apply. The rent of ARAVA housing is set in line with a 'self-financing' principle, whereby maintenance costs and capital expenses are paid out of rent.

Residents given more say in social rental housing

Alongside efforts to safeguard the State-funded housing scheme, ARAVA rental housing underwent administrative reforms in the early '90s, giving residents more say in administration and management. The Act on the Joint Management of Rental Buildings gives residents more decision-making power and opportunity to influence matters such as the upkeep and the maintenance of the building and the general comfort and satisfaction of residents.

The '90s have also seen advances with new forms of housing and housing support (Act on Right-of-Occupancy Housing) with the introduction of a new loan scheme for right-of-occupancy housing. This new form of occupancy falls somewhere between rental and owner-occupied housing, giving the resident permanent right of occupancy on payment of 15 % of the total cost of the apartment. This new scheme is particularly well suited to young home seekers, and the response has been enthusiastic. Loans have so far been granted for more than 7,000 right-of-occupancy homes.

Into the '90s with extensive legislative reforms

Since the passing of the Housing Production Act in 1966, Finnish housing policy has undergone partial reforms, either through amendments to the Act itself or by enactment of separate legislation. As housing support and the array of provisions governing it gradually diversified, however, the old legislation became increasingly complicated, prompting Parliament to call for its wholesale reform. Following extensive preparations, a series of new acts were passed early in 1994: a new act and Decree on State-subsidized Housing Loans (The ARAVA Act) and an act on the Use, Assignment and Redemption of State-subsidized Rental Dwellings and Buildings, amending the old Housing Production Act and Decree, and the Act on Housing Renovation. Amendments were concurrently made to the Act on Interest Subsidies for Rental Housing, and the building, refurbishment and purchase of owner-occupied housing and right-of-occupancy housing became eligible for interest-subsidized loans under

new legislation passed at the beginning of 1995.

This extensive package of legislation was a clear indication of government commitment to retain the ARAVA scheme as a viable form of housing support and to further promote this yet underdeveloped interest subsidy scheme as an equal and supplementary alternative. To this end, an effort has been made to reinforce the terms and volume of interest-subsidized loans so as to ensure that the expense incurred correspond to loans granted under the ARAVA scheme.

The new ARAVA Act is aimed to technically harmonize the ARAVA system and to simplify and clarify the relevant provisions, and also to respond to changes on the housing market, and in housing administration and funding. The new ARAVA Act brings about various changes: the procedure for granting loans is simpler; local authorities have more freedom to choose projects for which loans are granted; loans may now be granted for the purchase of homes; funding is possible through securitization and the borrower has a better safeguard against problems with loan repayment. The terms under which loans are granted and the role of subsidization will remain as they have been since the transition to the graduated payment loan scheme, although the capitalization of interest (a system which makes little sense for the borrower) will be discontinued as of the beginning of 1996 on loans granted for owner-occupied housing. When the new legislation was being prepared, the restrictions on use and assignment which had no bearing on loan repayments were observed to serve no logical purpose, and were hence abandoned. This also applies

retroactively. ARAVA restrictions on rental housing will nevertheless remain in force for the full term of 45 years.

Housing Fund established in 1990 to finance social housing production

The universal deregulation of the money market at the end of the '80s also prompted the need to reform the old system for funding housing in Finland. Given the clearly stated disinclination of financing institutions to remain the primary financiers of housing production subsidized under the ARAVA scheme, there arose an acute need to reform the State system for financing housing, which had indeed largely been unchanged for decades. The reforms were partly also motivated by efforts to rechannel income, interest and repayments on existing ARAVA loans (amounting to nearly FIM 3 billion at the beginning of the '90s) into new ARAVA loans. The funding system and loan schemes for social housing were brought under a graduated payment loan scheme, whereby banks were no longer required to provide the primary financing for rental housing.

As part of these reforms, the Housing Fund was established early in 1990 with an initial capital reserve of FIM 29 billion accumulated from returns on existing ARAVA loans. The Housing Fund operates within the government cash accounting system, although as an off-budget fund. ARAVA loans granted by the National Housing Board (later the Housing Fund) and the local authorities are paid out of the Housing Fund's reserves, which comprise interest and repayments on

existing loans, budget transfers (on loans granted below the market rate) and the Fund's own borrowing. The loan scheme for ARAVA rental housing was concurrently reformed; the maximum loan percentage was raised from 60% to 95% and a new annual lump-sum repayment scheme was adopted instead of the usual system of interest and repayments. The annual lump-sum payment scheme first covers interest, then repayments; if the annual lump-sum payment does not cover the total sum of interest, it is added to the loan capital. The transition to this graduated payment loan scheme began in 1991 on the part of loans for owner-occupied housing and renovations, although then at a slightly lower loan percentage.

The State has been forced to substantially cut the volume of ARAVA lending since 1993 amid efforts to keep the national debt in check; the focus has thus shifted increasingly towards interest-subsidized lending. At the beginning of 1995, interest-subsidized lending was extended to include right-of-occupancy housing and owner-occupied housing in addition to rental housing.

In 1995, the Housing Fund will accumulate funds by securitizing claims on existing ARAVA loans. Securitization offers the Housing Fund a means of safeguarding future ARAVA lending without having to increase the national debt. Due to the strict budget cuts in 1994 and 1995, the budget transfer to cover the interest subsidies previously paid out on ARAVA loans granted below the market rate has not been available. The interest subsidies have thus had to be funded out of the Housing Funds' own assets.

National Housing Board disbanded; Ministry of the Environment restructured in 1993

Prior to the recent spate of reforms, the housing administration was last restructured on October 1, 1983, when responsibility for housing affairs was shifted from the Ministry of the Interior to the Ministry of the Environment. Since that time, no marked changes other than steady cuts in personnel were made until the Housing Fund was established and the National Housing Board was discontinued on December 1, 1993.

The reform of the housing administration was carried out in line with the general objectives formulated for the development of central State government, one key aim being to do away with central administrative agencies. The former duties of the National Housing Board were shared out between the Ministry of the Environment, the State Treasury and the Social Insurance Institution (on the part of housing allowances). The local authorities were given more responsibility in housing affairs and granted greater decision-making authority in choosing housing projects for which loans are granted. The Ministry of the Environment was restructured as part of these reforms.

The State Housing Fund – government agency and financier of social housing development

Like its predecessor, the State Housing Fund operates outside the State budget, accruing funds for ARAVA loans (in accordance with the provisions of the Act on the State Housing Fund) from interest returns and repayments

of existing ARAVA loans, from a budget transfer earmarked for interest subsidies on loans granted below the market rate, and from funds borrowed on the money market. The securitization of existing ARAVA loans now offers an alternative source of funding, since the government decided in March 1993 to curtail the growth of the national debt and to discontinue borrowing for the purpose of ARAVA lending.

The State Housing Fund has an administrative personnel of 60. The Fund's chief task is to grant 'building-specific' ARAVA loans for the construction and refurbishment of rental housing and right-of-occupancy housing. The Fund establishes whether the applicant housing company is eligible for a loan and sees to quality and cost control. Within its budget framework, the Fund's duties also include the approval of interest-subsidized loans for rental housing, equity capital grants, and the disbursement of refurbishment grants to local authorities. The Fund has also been delegated other special duties related to the granting of interest subsidies to overindebted households, securitization, the use of rental building, negotiations on financing and pilot construction.

Problems with solvency and liquidity have become increasingly common among borrowers during the current slump in the building sector. The financial crisis in the construction sector, high unemployment and the heavy burden of taxation have provided an opportune climate for the burgeoning of a 'grey' market. A new emphasis has thus emerged in the work of the Housing Fund: the evaluation of borrowers' solvency and the policing of grey markets.

Future challenges in housing policy

Given the unexpected changes of the recent past, it is virtually impossible to foretell what the future will bring. We may assume, however, that the Finnish population will have grown by 50,000-60,000 by the end of the millennium, bringing the total population to 5.2 million. We may likewise assume that, in order to provide homes for this growing number of home-seekers and to maintain a reasonable standard of housing development, some 35,000-40,000 new homes will need to be built every year. We also know that the current Finnish housing stock totals around 2.3 million and that all these homes require constant upkeep. At least 2-3% of the present housing stock will have to be repaired and refurbished in order to maintain the standard of housing at a reasonable level.

If we hope to maintain a stable trend in the need and demand for housing, there are various reasons why it is imperative that we take new bearings in Finnish housing policy over the next few years. It is not enough to simply build and repair a given quantity of homes, as there are various other considerations to be raised:

- As the elderly population grows, there is an increasing need to upgrade the existing building stock and home care services. An adequate stock of sheltered housing is also needed.
- Young home buyers have been held back by the recession, creating new pressure for their housing needs to be satisfied.

- New production should increasingly be planned side by side with refurbishment. Due attention must be paid to the existing distribution of housing and occupancy types in the locality concerned.
- Roughly one million Finns currently live in suburban housing developments whose repair is the greatest challenge we face over the coming decade. The development of subsidy schemes and residents' joint management schemes is imperative.
- Housing problems tend to be highly localized. More detailed municipal and regional analyses should therefore form the basis of planning.

Economic trends, particularly in employment and disposable income, will have a key bearing on our future prospects for upgrading the standard of housing. Economic growth and improvement in the employment situation are essential for boosting disposable income and thereby for improving the standard of housing.

Finland needs to make various changes if we hope to improve the general standard of housing. First and foremost, we need to reform the current system of funding. In future, the funding of homes should no longer rely so heavily on budget appropriations. The State Housing Fund should be given greater autonomy and more avenues should be made available for procuring funds, such as contributions from employment pension institutions. The State Housing Fund should be allocated subsidies from the State budget to offset loans granted below market rates. The securitization of State housing loans should offer a supplementary form of fund accrual,

in which domestic financial institutions should be involved.

Hand in hand with the accrual of housing funds and the reform of the State Housing Fund's operations, the system of housing subsidies should also be developed and simplified. On the one hand, it should be flexible

enough to accommodate market fluctuation, though on the other it should have more clearly defined goals than has been the case up to now, particularly as our basic housing needs are, and are likely to remain, the same as they have essentially always been.