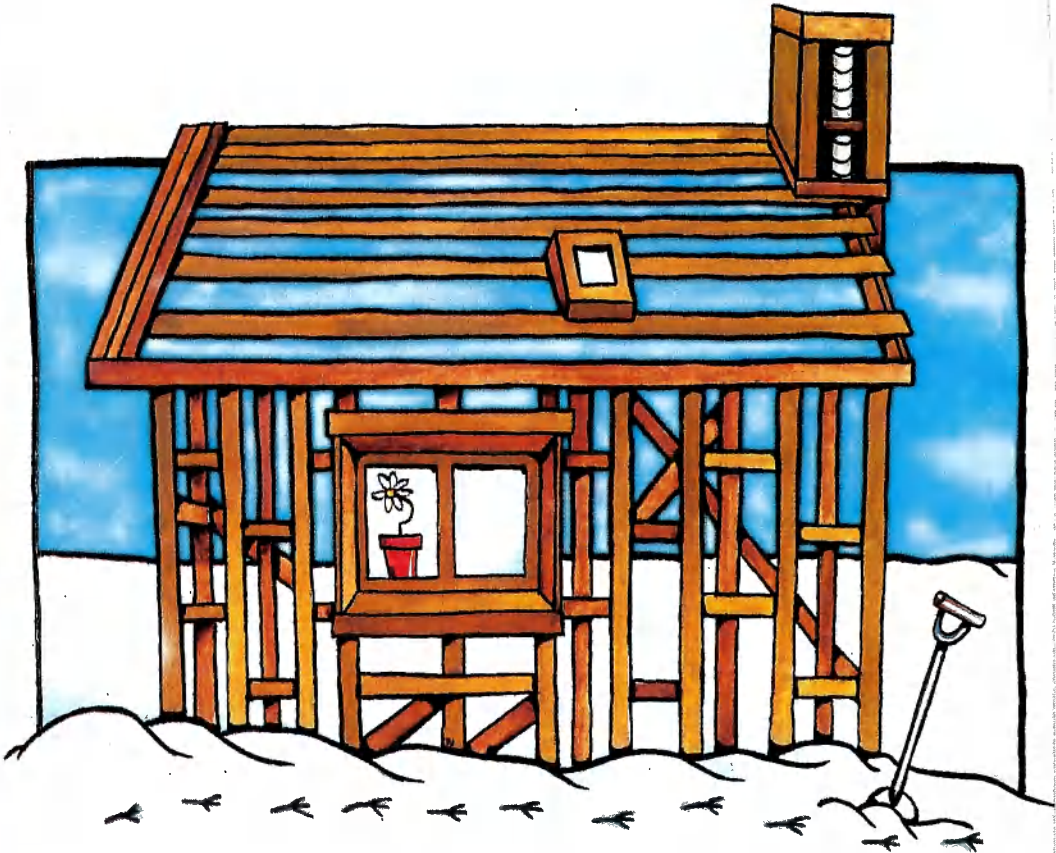


ASUMISTASO 1996-1997



ASUMISTASO 1996-1997



213

ASUMISTASO
Housing and planning in Finland
1996 - 1997



13694/1

● SUOMEN ASUTTOLIITTO RY

Suomen Asuntoliitto ry on perustettu 1964. Yhdistyksen tarkoituksena on edistää asunontarvitsijoiden ja asunnonkäyttäjien etujen mukaista asuntopolitiikkaa. Asuntoliiton jäsenmäärä on 105. Jäsenet edustavat asunontarvitsijoiden ja käyttäjien etuihin vaikuttavia tahoja. Asuntoliiton toimintamuotoja ovat julkisten keskustelutilaisuuksien järjestäminen, Asumistaso -vuosikirjan toimittaminen yhdessä Osuuskunta Suomen Asuntomessujen ja Asuntoreformiyhdistyksen kanssa sekä tarvittaessa lausuntojen antaminen yleisistä asuntopolitiikkaan liittyvistä kysymyksistä. Yleensä asuntoasiain kuluttajavalistus-toiminta.

Suomen Asuntoliitto Ry on Osuuskunta Suomen Asuntomessujen jäsen, IFHP:n jäsen sekä Suomi Finland HP:n jäsen.

● THE FINNISH HOUSING ASSOCIATION

The Finnish Housing Association, founded 1964, is a non-profit organisation concentrating on housing policy. The number of members is 105. Members are mostly from the fields of housing, planning and building. The activities are to organise public discussions, Housing Conference once a year, to take part in publishing 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 (IFHP) and Suomi Finland Housing and Planning (SFHP).

● ASUNTOREFORMIYHDISTYS RY

Asuntoreformiyhdistys, alkuperäiseltä nimeltään Yhdistys Yleishyödyllisen Asuntorakentamisen edistämiseksi, perustettiin vuonna 1910 asuntososiaalisen tilanteen parantamiseksi. ARY:n perustajat pitivät tärkeänä ideoida malleja ja myös käytännössä tuottaa esimerkiksi kelpaavia uusia asuntoalueita kasvavan väestön ja erityisesti paisuvien kaupunkien taajamiston

tarpeisiin, huomattavin käytännöksi toteutunut idea oli Helsingin Puu-Käpylän rakentaminen. Asuntoreformiyhdistyksen jäsenmäärä on 125 ja jäsenet edustavat asunto- ja kaupunkisuunnittelua sekä yleishyödyllisiä rakennuttaja-, rakentaja- ja rahoitajatahoja.

ARY pitää ajankohtaisia teematilaisuuksia sekä harjoittaa asuntoliittista julkaisu-toimintaa.

Asuntoreformiyhdistys on Osuuskunta Suomen Asuntomessujen, Helsingin seudun asuntotuotanto -Osuuskunta HSO:n, IFHP:n sekä Suomi-IFHP:n jäsen.

● YMPÄRISTÖMINISTERIÖ

Ympäristöministeriön tehtävä on edistää kestävästä kehityksestä myös asumisen ja rakentamisen alueella. Ympäristöministeriö toteuttaa tehtävänsä toimilla, joiden tarkoituksena on:

- edistää hyvää elinympäristöä, yhdyskuntarakennetta ja alueiden käyttöä
- vaalia rakennettua ympäristöä ja kulttuurimaisemaa
- luoda edellytykset turvalliselle, terveelliselle ja taloudelliselle rakentamiselle sekä rakennuskannan taloudelliselle käytölle sekä
- edistää koko väestön mahdollisuuksia hyvään ja turvalliseen asumiseen kohtuullisin kustannuksin.

Ympäristöministeriön asunto- ja rakennus-osasto (ARO) luo edellytyksiä asunto- ja rakennuspolitiikan kehittämiseksi, osallistuu alan kansainväliseen toimintaan ja edistää suomalaisen osamisen tunnetuksi tekemistä. ARO huolehtii rakentamisen ja asumisen vaatimista säädösvalmistelusta ja ohjaa valtion asuntoliittisen tuen kohdentumista.

MINISTRY

OF THE ENVIRONMENT

The Ministry of the Environment's function is to promote sustainable development also in housing and building. The Ministry carries out this task by initiating

- or participating in activities which aim to:
- promote a good living environment, community structure and land use
- safeguard the built environment and cultural landscape
- create the preconditions for the economical use of the building stock and
- promote opportunities for the whole population to live in safe and cohousing at reasonable cost.

The Housing and Building Department of the Ministry of the Environment is responsible for preparing national housing and building policies. In addition it participates in international activities (e.g. Nordic cooperation, EU, United Nations) within its domain and promotes Finnish know-how in respective fields. The Department also prepares building and housing legislation, providing policy guidance through regulations and circulars as well as controlling the level of housing subsidies. The Department works also by giving information and practical examples.

● VALTION ASUNTORAHASTO (ARA)

Ympäristöministeriön hallinnonalalla toimiva ministeriö, joka edistää asunto-olojen parantamista tukemalla kohtuuhintaista asuntotuotantoa, hyvää yleistä rakentamisen ja suunnittelun laatua sekä olemassa-olevan asuntokannan ylläpitoa ja viihtyisän asuinympäristön muodostumista.

Tavoitteiden saavuttamiseksi ARA

- myöntää aravalainoja ja hyväksyy korkotukilainoja vuokra- ja asumisoikeusasuntoja varten uustuotantoon, perusparantamiseen ja asuntojen hankintaan
- osoittaa kunnille valtuudet omistusasuntojen korkotukilainojen hyväksymiseen
- huolehtii valtion tukeman asuntotuotannon kustannus- ja laatuvalvonnasta
- valvoo omistusasuntolainojen valtiontaukustoimintaa
- osoittaa kunnille varat korjausavustusten myöntämiseen mm. vanhusväestölle ja vammaisille sekä asunto-osakeyhtiöille tiettyihin korjaustoimenpiteisiin
- myöntää erilaisia avustuksia mm. hissien

rakentamiseen vanhoihin kerrostaloihin

- huolehtii rahaston varainhankinnasta
- hoitaa toimintaansa liittyvää tietohuolto-
- antaa kunnille ja lainansaajille lainoitukseen liittyvää ohjausta ja neuvontaa

Asuntorahaston ylin päättävä elin on yhdeksänjäseninen johtokunta. Rahastoa johtaa sekä toiminnasta vastaa ylijohtaja. Rahaston lainakanta on vajaat 53 miljardia markkaa. Henkilökuntaa on noin 70.

HOUSING FUND OF FINLAND (ARA)

A body in the purview of the Ministry of the Environment which promotes better housing conditions by supporting moderately priced housing production, a good overall standard of building and planning, proper maintenance of the existing housing stock, and formation of a pleasant living environment.

To achieve its goals, ARA:

- grants State-subsidized housing loans and approves interest subsidy loans for rental and right-of-occupancy housing (new production, renovation and buy-outs)
- grants local authorities the authorization to approve interest subsidy loans for owned-occupied housing
- ensures proper cost and quality control for State-subsidized housing production
- watches over State guarantees for owner-occupied housing loans
- grants local authorities the funds for repair grants to the elderly and disabled, and to housing companies in the case of certain repair types
- makes various special grants, e.g. for the construction of lifts in old apartment blocks
- arranges for its own funding
- provides related information
- provides local authorities and borrowers with advice and consultation on lending

The Housing Fund's supreme decision-making organ is a nine-member Board of Directors. The Fund is run by a Director General. Outstanding loans total close to FIM 53 billion. The Fund has a staff of some 70.

SISÄLTÖ

Sinikka Mönkäre	
Asunto- ja talouspolitiikan yhteiset ohjaukeinit käyttöön	8
Teuvo Ijäs	
Kohti toimivia ja tasapainoisia asuntomarkkinoita	10
Sirkka Hautojärvi	
Asuntopolitiikan tavoitteet ja strategiat 2000-luvun taitteessa	12
Ben Grass	
Asumisen uudet tuulet – asumispaalvelun lähtökohdat muuttumassa	18
Erkki Kuoppamäki	
Asuntomessujen tausta ja tulevaisuus	22
Ari Laine	
Asuntotuotanto 1900-luvulla – valtion tukeman asuntotuotannon osuus kasvoi	26
Kaj-Erik Toikander	
Aravalainojen arvopaperistaminen	34
Timo Sneck	
Tulevaisuuden asuntomarkkinat	38
Johanna Honkonen	
Räystäiden “new age”	42
Pentti Järvinen	
Laatujärjestelmä asuntorakennuttamisen tärkeä työkalu	48
Juha Salmi	
Kotilähiöt kuntoon yhteistyössä asukkaiden ja ammattilaisten kanssa	54
Ilkka Sumu	
Huono ympäristö – huono onni	60
Ulla-Maija Laiho	
Ei pelkästään asumista, vaan myös hoivaa, turvaa ja yhteyttä toisiin ihmisiin ..	66

INNEHÅLL

Sinikka Mönkäre	
Vi behöver gemensamma styrmedel för bostadspolitik och ekonomi	70
Teuvo Ijäs	
Mot fungerande och balanserad bostadsmarknad	71

Ben Grass

Nya vindar i boendet – boendeservice på nya bolinder	73
Kaj-Erik Toikander	
Värdepapperisering av aravalån	76
Jukka Saikkonen	
Bostadslagstiftningen i Finland	79

CONTENTS

Sinikka Mönkäre	
Integrating economic instruments and housing policy	88
Teuvo Ijäs	
Towards functional and balanced housing markets	90
Sirkka Hautojärvi	
Approaching 2000: Goals and strategies of Finnish housing policy	92
Jukka Saikkonen	
Finnish housing legislation	98
Erkki Kuoppamäki	
Basic fact about the Finnish Housing Fair	108

СОДЕРЖАНИЕ

Синикка Мёнкяре	
Применение общих методов управления жилищной и экономической политикой	110
Теуво Ийяс	
В направлении активного и сбалансированного рынка жилья	111
Юкка Сайкконен	
Обзор жилищного законодательства Финляндии	113
i Yhteystietoja	124

Ilmoittajat/Advertisers

Hartela Oy 9	YH-Rakennuttajakeskus 21	Skanska Oy 20
Suomen Kiinteistöliitto 36	VVO-Yhtymä 47	Tarveasunnot Oy 44
Kuntien Asuntoluotto Oy 37	Rautaruukki 33	Keskus-Sato Oy 21
Suomen Hypoteekkiyhdistys 17	ASRA 63	Merita Kiinteistöt 11
Asuntomessut 46	Asuntosäätiö 55	NCC-Puolimatka 58
Handelsbanken 45		

Asunto- ja talouspolitiikan yhteiset ohjaukset käyttöön



Sinikka Mönkäre
Asuntoministeri

Olemme eläneet useita rauhallisia vuosia asuntomarkkinoilla. Perinteisillä mittareilla ihmisten keskimääräinen asuminen ei ole ainakaan parantunut. Ahtaasti asuvien lukumäärä on luultavasti jopa kasvanut. Valittajia on kuitenkin ollut vähän. Laman aikana ei odotettu asuntoasioissa suuria. Ne, jotka asumistilanteesta todella kärsivät, ovat yhteiskunnan hiljaisia heikompiosaisia.

Tilanne on nyt muuttumassa normaaliiksi. Hinnat syöksähtelevät ja markkinoille syntyy kysynnän ja tarjonnan epätasapaino, jota ei hetkessä korjata. Ihmisten kasvavien asumistoiveiden ja todellisuuden välille muodostuu jälleen runsaasti ristiriitoja vanhastaan totuttuun tapaan. Niiden määrä kasvaa, jotka kovaan ääneen valittavat tilannetta ja vaativat hallitusta apuun.

Valtio on laman aikana tehnyt asuntotuotannon ylläpitoon sen, minkä on pystynyt. Valtion tuella on voinut rakentaa niin paljon kuin on uskallettu kysynnän ollessa epävarma. Työllisyyspolitiikan tukemana ehdot ovat olleet hyvät. Mark-

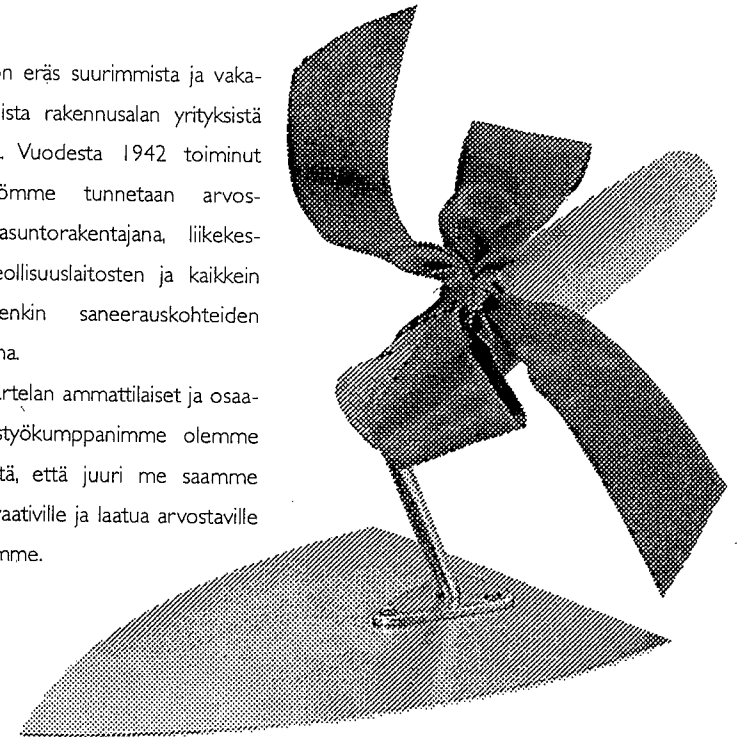
kinatilanteen muuttuessa joudutaan myös valtion toimenpiteitä harkitsemaan uudestaan. Pelkkä asuntopoliittinen näkökulma tuskin nytkään tulee kysymykseen. Talouspolitiikan tavoitteet vaikuttavat edelleen asuntorahoitukseen. Päätöksiä tehtäessä on huolehdittava siitä, että asuntopoliittikan tavoitteet eivät jää jalkoihin. Siihen päästään etsimällä ja korostamalla asunto- ja talouspolitiikan yhteisiä ohjaukset.

Asuntopoliittikan keskeisinä tavoitteina tulevat varmasti edelleen pysymään riittävän asuntojen määrän turvaaminen ja asumisen laadun parantaminen. Niiden rinnalle ovat yhä voimakkaammin nousevat tavoitteet, jotka liittyvät asumisasteeseen ja asumisviihtyvyyteen, asuinalueiden toimivuuden parantamiseen sekä väestön ikärakenteen huomioonotamiseen. Ainakin tutkimus- ja selvitystyön painopisteen tulee olla näissä pitkän aikavälin tärkeissä tehtävissä. Toivon, että ne korostuvat myös jokapäiväisissä rutineissakin.

MEILLE LAATU ON SITOUTUMISTA TYÖHÖMME

Hartela on eräs suurimmista ja vakavaraisimmista rakennusalan yrityksistä Suomessa. Vuodesta 1942 toiminut perheyhtiömme tunnetaan arvostettuna asuntorakentajana, liikekeskusten, teollisuuslaitosten ja kaikkein vaativimpienkin saneerauskohteiden toteuttajana.

Me Hartelan ammattilaiset ja osavat 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

Kohti toimivia ja tasapainoisia asuntomarkkinoita



Teuvo Ijäs
Puheenjohtaja
Suomen Asuntoliitto

Suomen Asuntoliitto on julkaissut Asumistaso-kirjaa yli kolmen vuosikymmenen ajan. Nyt tämä perinteinen kirja ilmestyy 27. kerran. Uudessa ehostetussa muodossa olevan kirjan julkaisijana ovat Suomen Asuntoliiton ohella nyt myös Asuntoreformiyhdistys sekä Suomen Asuntomessut.

Vuodesta 1996 näyttää muodostuneen asuntomarkkinoilla suunnanmuutoksen vuosi. Vanhojen asuntojen markkinat virkistyivät jo vuoden 1995 lopulla, kun korkotasoa alkoi laskea ja vakiintui lainanottajalle suotuisalle tasolle. Rahoituksen saatavuus ei myöskään ollut esteenä asuntokaupalle. Valtion tukeman asuntotuotannon riittävä rahoitus turvattiin käyttäen myös uutta rahoitusmuotoa, arvopaperistamista.

Asuntojen kysyntä elpyi ihmisten toteuttaessa asunnon ostoaikeitaan. Kun hintojen lähtötaso oli alhainen, oli tietysti odotettavissa, että vanhojen asuntojen hinnat lähtisivät nousuun. Asuntokauppa on osaltaan vilkastuttanut myös vuoden 1996 huhtikuun alusta voimaan tulleet asuntolainojen valtion osatakaukset, joita on myönnetty yhdeksässä kuukau-

dessa noin 8400 kappaletta. Samaan aikaan otettiin käyttöön myös asunto-osakeyhtiöille tarkoitettu uusi korkotukilaina, jolla pyritään helpottamaan omistusasuntotuotannon käynnistymistä sekä osaketoimien korjaushankkeita.

Vuonna 1996 alkaneen uustuotannon kokonaisvolyymi oli noin 24 000 asuntoa. Perinteinen vapaarahoitteinen tuotanto oli edelleen hyvin vähäistä keskittyen aivan parhaille paikoille. Valtion tukema asuntotuotanto muodosti kolme neljäsosaa koko uustuotannosta. Vuonna 1996 rakennuskustannukset eivät nousseet, vaan kehitys oli tasapainoista. Vuodelle 1997 valtion tukeman tuotannon tavoitevolyymiksi muodostunee noin 20 000 asuntoa, joista korkotukiasuntoja on yli puolet. Myös vapaarahoitteisen tuotannon odotetaan piristävän niin, että vuonna 1997 käynnistyneen noin 30 000 asunnon tuotanto.

Korjausrakentaminen oli vuonna 1996 edelleen korkealla tasolla. Korjattavissa kiinteistöissä sijaitsevien valtion tuella lainoitettavien asuntojen määrä nousee yli 20 000 asuntoon. Lisäksi valtio on myös myöntänyt sosiaalisin perustein avustuksia

mm. vanhuksille ja vammaisille asuntojen korjauksiin sekä avustanut asunto-osakeyhtiöiden korjaustoimintaa. Työvoimavaltaista korjaustoimintaa on korostettu myös työllisyysyistä. Valtion lainoitus- ja tukitoiminnan työllisyysvaikutus oli vuonna 1996 keskimäärin 7000 henkilötyövuotta suurempi kuin edellisellä vuonna.

Lähiökorjaus on pääsemässä vauhtiin, vaikka näyttääkin siltä, että prosessi on hyvin moniulotteinen. Lähiöprojekteissa paneudutaan asuinrakennusten, infrastruktuurin, asuin ympäristön, palvelujen ja asukkaiden viihtyisyyden parantamiseen. Hankkeisiin osallistuu niin monia osapuolia, että varsinainen asuntojen kor-

jaaminen käynnistyneen odotettua ja tavottua hitaammin.

Viime aikoina on puhuttu paljon rakentamisen virheistä. Rakennusalalle on tärkeä saada kuluttajan luottamus palautetuksi. Asuntotuotannon laadun parantaminen tulee kohdistaa myös fyysisesti sosiaalisesti monipuolisen asuin ympäristön aikaansaamiseen sekä elinkaari ajattelun ja ekologisten seikkojen huomioimiseen. Alalle on myös tärkeää edistää kilpailua ja kehittää uusien kilpailumentelyjen käyttöönottoa, jotka tekevät mahdolliseksi uusien, parempien asumiskäytöjen syntyvän.

OIKEA OSOITE

Soita ja kysy!

(09) 828 57800



Merita Kiinteistöt

Vaihde (09) 82 851, fax (09) 828 57812
www.merita.fi/kiinteistot

Asuntopolitiikan tavoitteet ja strategiat 2000-luvun taitteessa



Sirkka Hautojärvi
Kansliapäällikkö
Ympäristöministeriö

1. Hyvän asuntopolitiikan ulottuvuudet

Osa lähitulevaisuuden keskeisistä kehityslinjoista, kuten väestökehitys on tällä hetkellä kohtuullisen hyvin hahmotettavissa ennusteista. Huomattava osa tulevasta kehityksestä sisältää paljon epävarmuuksia. Mitä kauemmas tulevaisuuteen mennään sitä sumeammaksi kristallipallo muuttuu. Eräät kestävästä asuntopolitiikan perusperiaatteet kuitenkin kantavat pitkälle. Näitä ovat:

- sosiaalinen kestävyys ja tuen oikea kohdentaminen,
- taloudellinen kestävyys,
- ajallinen ennakoitavuus
- politiikan selkeys ja ymmärrettävyys,
- ekologinen ulottuvuus,
- asuntopolitiikka ihmisläheisen yhdyskuntapolitiikan osana.

Jäljempänä sivuan näitä kaikkia otta-malla kuitenkin aluksi vauhtia viimeaikaisesta kehityksestä. Nyt rakennettavat rakennukset ja yhdyskunnat tulevat ole-man käytössä vuosikymmeniä ja niiden tulee mukautua tulevien käyttäjien tarpeisiin.

2. Viimeaikaisesta kehityksestä – turvaverkko toimii, mutta erot syvenemässä

Vuotta 1996 voidaan pitää asumisen kansainvälisenä merkivuotena. Kesäkuussa pidettiin YK:n toinen asuinyhdyskuntakonferenssi (Habitat II) Istanbulissa. Habitat-prosessissa tuli selvästi esille, että Suomi on antavana osapuolena asumisen kansainvälisessä yhteistyössä. Suomen edustaja johti kokouksen valmistelua ja toimi konferenssin toisen komitean puheenjohtajana. Verrattuna suurimpaan osaan maailman maista suomalainen asumistaso on korkea.

Taloudellisesta lamasta huolimatta keskimääräinen asumisväljyys jatkoi kasvuaan 1990-luvulla. Yleisesti myönteinen kehitys antaa kuitenkin vääristyneen kuvan todellisuudesta, sillä asumisväljyyserot ovat viime vuosina syventyneet. Suurten perheiden asumisväljyys on kasvanut keskimääräistä selvästi hitaammin. Nykyisen epävarmuuden aikana lapsiperheet eivät ole vaihtaneet liian pieneksi käynnyttä asuntoaan suurempaan. Asunonvaihtomahdollisuuksien vähentyminen on myös keskeinen syy asuntokaupan vähentymiseen. Omistusasunnoissa on

perinteisestikin asuttu vuokra-asuntoja väljemmin, mutta myös tämä ero on viime vuosina kasvanut.

Vuokra-asuntojen määrä ja osuus asuntokannasta on noussut Suomessa 1990-luvulla. Tätä kehitystä voidaan pitää kansainvälisesti tarkasteltuna poikkeuksellisenä. Länsi-eurooppalainen kehityskulku on ollut omistusasumisen yleistymisen. Tällä hetkellä meillä on vuokra-asuntoja enemmän kuin koskaan aikaisemmin, lähes 660 000 asuntoa, joista noin puolet on aravavuokra-asuntoja. Vuonna 1995 talouksista jo 30 prosenttia asui vuokralla, kun viittä vuotta aikaisemmin osuus oli 25 prosenttia.

Vuosikymmenten ajan vuokra-asuntopulan lievittäminen oli asuntopolitiikan keskeisimpiä tavoitteita. Tällä hetkellä vuokra-asuntomarkkinat ovat eriytyneet selvästi. Monella alueella, erityisesti suurimmissa kaupungeissa ja niiden keskuk-sissa, on edelleen pulaa vuokra-asunnoista tai vuokrat ovat korkeita. Samaan aikaan on kuitenkin alueita, joilla on vaikeuksia löytää vuokralaisia vapautuviin aravavuokra-asuntoihin. Myös vuokrasääntelyn osalta Suomi on kansainvälinen poikkeus. Tuskin löytyy monta Länsi-Euroopan maata, jossa vuokra-asuntomarkkinoiden sääntely on niin vähäistä kuin meillä.

Vuokrasääntelyn poistaminen on varmasti lisännyt vuokra-asuntojen tarjontaa. Huomattava osa tarjonnan kasvusta johtuu myös omistusasuntojen vähäisestä kysynnästä. Kun asunnolle ei ole löytynyt ostajaa, niin asunto on vuokrattu. Kun omistusasuntojen kysyntä todella elpyy, niin voidaan olettaa, että osa nykyisistä vuokra-asunnoista myydäänkin omistus-

asunnoiksi. Kuinka suuri osa, se jää nähdä vaksi. Omistusasunnoille Suomessa tul riittämään kysyntää, kun taloudellinen tilanne paranee. Ympäristöministeriön Kuntaliiton rahoittaman tutkimuksen mukaan nuoret arvostavat jopa aikaisempaa enemmän omistusasumista.

Asumisen taloudellinen raskaus kasvanut selvästi tällä vuosikymmenellä. Kasvu ei johdu niinkään asumismenojen noususta, vaan kotitalouksien huonon tulokehityksestä. Vuonna 1993 taloud-



käyttivät käytettävissä olevista tuloistaan keskimäärin 23 prosenttia asumismenoihin. Kolme vuotta aikaisemmin osuus oli 18 prosenttia.

Asumismenorasitus jakaantuu epätaisisesti kotitalouksien kesken. Rasitus on pienin velattomissa omistusasunnoissa asuvilla. Vuonna 1993 he joutuivat käyttämään tuloistaan keskimäärin alle 12 prosenttia asumiseen, kun velkaisilla talouksilla osuus oli yli kolmannes tuloista. Vuokralaistalouksilta asumismenot veivät keskimäärin vajaan neljänneksen tuloista, asuipa talous aravavuokra-asunnossa tai vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa.

Kuitenkin merkittävää on se, että asunnottomuuden väheneminen on jatkunut myös suurtyöttömyyden oloissa. Vuosina 1990-95 työttömien määrä lähes viisinkertaistui, kun samaan aikaan asunnottomien määrä väheni. Tästä kehityksestä voidaan päätellä suomalaisen yhteiskunnan turvaverkon toimineen toistaiseksi hyvin ja ehkäiseen asunnottomuuden syntymistä.

Sosiaalisesti kestävä asuntopolitiikan tavoitteena on vähentää väestöryhmittäisiä ja alueellisia asumistasoeroja. Asumisen tuki kohdennetaan niille talouksille, jotka eivät ilman yhteiskunnan tukea voi saavuttaa kohtuullista asumistasoa. Sosiaalisesti kestävä kehityksen edistäminen onkin ollut jo pitkään eräs suomalaisen asuntopolitiikan kulmakivi. Vaikka asuntopolitiikan ongelmana on ollut tukiviidakko ja liiallinen poukkoilevuus, sen ongelma on ehkä ollut myös markkinatilanteen sivuuttava liiallinen ohjelmallisuus. Kun rakentamisen painopiste on siirtynyt uudistuotannosta vanhan korjaamiseen, ohjelmallisuus saa uutta sisältöä.

Tämä näkyy jo lähiöiden korjaamisessa.

3. Asuntopolitiikan yleisistä tavoitteista

Ympäristöministeriössä laaditussa Asuntopolitiikan tavoitteet ja toimenpiteet -julkaisussa on linjattu asumisen tukemisen tavoitteita seuraavasti:

- Koska valtiontaloudellisista syistä johtuen asumisen tukemiseen kohdennettuja määrärahoja (ml. verotuksen kautta annettava tuki) ei ole mahdollista lisätä, niin tuen tehokas kohdentuminen on keskeisintä asunto-ongelmien poistamiseksi.

- Asumisen tuki kohdennetaan erityisesti nuorille, lapsiperheille, ylivelkaisille, puutteellisesti asuville talouksille ja asunnottomuuden vähentämiseen.

- Tuki suunnataan ensisijaisesti kotitalouksille näiden asumismenojen alentamiseen.

- Asumiskustannuksiltaan kohtuullisen asuntokannan turvaamiseksi ja työllisyyden parantamiseksi tukea osoitetaan myös asuntojen rakentamiseen ja peruskorjaamiseen. Samalla varmistetaan, että tuotantotuki tulee asukkaan hyödyksi.

- Omistusasuntojen rahoitus hoidetaan markkinaehtoisella asuntorahoituksella. valtion korkotuella tuettavaan lainoitukseen liittyy sosiaalinen tarveharkinta lukuun ottamatta ensiasunnon hankkijoiden ASP-lainoitusta ja asunto-osakeyhtiöille myönnettävää korkotukilainoitusta.

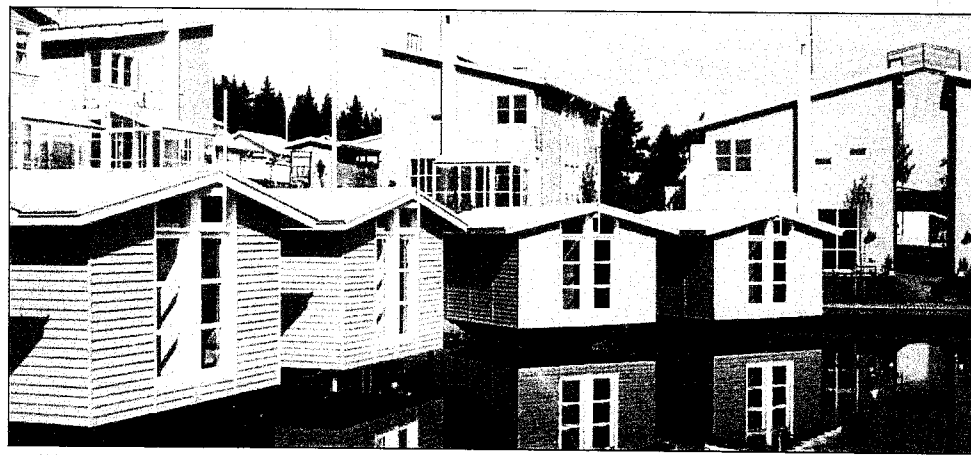
- Sosiaaliseen asuntotuotantoon kuuluva vuokra- ja asumisoikeusasuntojen lainoitus hoidetaan pääosin yhteiskunnan hankkimalla rahoituksella.

- Asuntotuotannon elpymässä ja työllisyyden parantuessa uustuotannon ja perusparantamisen tukea voidaan vähentää

4. Lähivuosien asuntopolitiikan painopisteistä

Asuntopolitiittiset järjestelmät eivät saisi muuttua liian usein. Ongelmana ollut, että asumisen rahoitus- ja tukijärjestelmät ovat muuttuneet usein nopeasti. Osaltaan tämä on ollut seurauksena ympäröivän yhteiskunnan muutoksista. Näitä järjestelmiä on jouduttu muuttamaan usein myös valtiontaloudellisista syistä. Oli syy mikä oli, asuntopolitiikan suunnittelu kunnissa on pitkäjänteistä työtä. Ei ole myöskään järkevää, ettei asennoidutaan jatkuvasti odottamaan mitä muutoksia tulee. On kyettävä toimimaan tässä ja nyt.

Ajallisesti kestävä asuntopolitiikka silti voi merkitä paikalleen jämyntynyt ympäristömuutoksista piittaamaton politiikka. Muutosten tulee olla ennakoituja, perusteltuja, hyvin suunniteltuja sekä niistä tulee tiedottaa riittävästi



ajoissa. Tämän hetken asuntopolitiikassa tulee varautua vanhusväestön määrän voimakkaaseen kasvuun ja rakennuskannan ikääntymisestä aiheutuvaan korjaustarpeen kasvuun. Hankala kysymysmerkki on tuleva alueellinen väestökehitys. Siinä tulee kytkeä aluepolitiikkaan.

Tällä hetkellä väestöstä 65 vuotta täyttäneitä on noin 700 000 eli 14 prosenttia väestöstä. Vanhusten määrä kasvaa Suomessa nopeasti. Vuonna 2020 yli 65-vuotiaita arvioidaan olevan yli miljoona, viidennes väestöstä. Erityisen nopeasti kasvaa kaikkein vanhimman väestöosan, yli 75-vuotiaiden määrä.

Vanhusten määrän kasvulla on merkittäviä asunto- ja yhdyskuntapolitiittisia vaikutuksia. Valtaosa tulevaisuuden vanhuksesta asuu jo olemassa olevissa asunnoissa ja useimmin omistamassaan asunnossa, jonka perusvarustetaso on hyvä. Vanhusten asunto-ongelmien poistamisen painopiste siirtyy yhä enemmän tavanomaisessa asunnossa selviytymisen edellytysten parantamiseen. Lähivuosien asuntopolitiikassa joudutaan panostamaan tämänhetkistä voimakkaammin asuinympäristön kehittämiseen vastaamaan ikääntyvien asukkaiden asumisen ja palveluiden tarpeita.

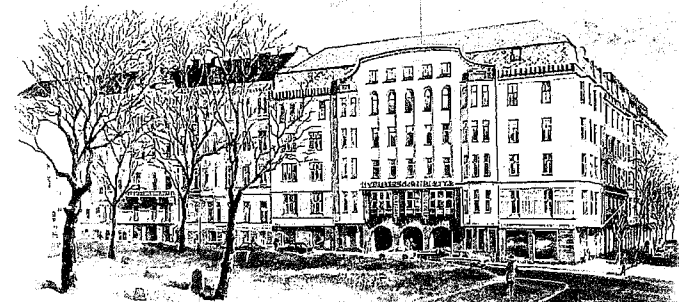
Suurimpien kaupunkien väestö on kasvussa. Suurten kaupunkien kasvu ulottuu myös niiden lähikuntiin. Määrällisesti eniten väestöään näyttävät menettävän vanhat teollisuuskaupungit. Suhteellisesti eniten väki vähenee nykyisten läänien laitamilla olevissa kunnissa. Alueittaiset väestökehityserot vaikuttavat jo tällä hetkellä toteutettavaan asuntopolitiikkaan kohdennettaessa alueittain yhteiskunnan tukea asuntorakentamiseen. Alueittaisten

asuntomarkkinaerojen seurannan tarve tulee jatkossa yhä edelleen korostumaan. Tavoitteena on kohdentaa yhteiskunnan asuntorakentamisen tuki alueille, joilla siihen on tarvetta ottaen huomioon alueen tuleva väestökehitys.

Huomattava osa lähiöiden rakennuskannasta edellyttää peruskorjaamista. Lähiöiden kehittämisessä tulee keskittyä uusien tehokkaiden toimintatapojen luomiseen ja käyttöönottoon. Toimintatapojen, jotka kuitenkin lähtevät alueen asukkaiden tarpeista ja joita toteutetaan yhdessä asukkaiden kanssa. Tämä on se toimintalinja, jonka avulla voidaan myös taistella lähiöiden sosiaalista segregatiota vastaan.

Ekologisesti kestävä kehitys tulee olemaan kohti vuotta 2000 kasvava vaatimus. Ekologinen asuminen, energian säästö, rakennusjätteen hyötykäyttö, puurakentaminen, yhdyskuntarakenteen toimivuus ja asumisterveys nousevat työllistämisen kovaa vauhtia. Ympäristöajattelu on jo integroitunut monilla aloilla osaksi normaalia liiketoimintaa kilpailutekijänä. Näin tulee käymään myös rakennusalalla.

Asuminen ei ole irrallinen liikkumisesta, palveluista, työssäkäynnistä eikä virkistytymisestä. On nähtävä ihmisläheisen yhdyskuntasuunnittelun kokonaisuus. Syytä on havaita myös että koko toimintakulttuuriin on tulossa painopisteen muutos: uudistuotannossa rakennuttajat, rakennusliikkeet, rahoittajat sekä kunnat ovat keskeisessä asemassa toiminnan aloittajina, suunnittelijoina ja toteuttajina. Ylläpidossa ja korjaamisessa keskeisiä toimijoita ovat asukkaat. Heitä ei voi ohittaa, vaan heidät on saatava aktiivisesti mukaan.



HYPOTEEKKILAINA

- omakotitalon rakentamiseen tai ostoon
- osakehuoneiston ostoon
- vapaa-ajan asunnon hankintaan
- remontointiin
- taloyhtiölle uudisrakentamis-, perus- ja kunnostuskorjaushankkeisiin

LAINAA KANNATTAA KYSYÄ!

SUOMEN HYPOTEEKKIYHDISTYS

Yrjönkatu 9, PL 509, 00101 HELSINKI

Puh. (09) 228 361

Fax (09) 647 443



Asumisen uudet tuulet – asumispalvelun lähtökohdat muuttumassa



Ben Grass
Konsernijohtaja
VVO-yhtymä

Keskustelu yhteiskunnallisista asioista etsiytyy helposti sellaisiin tarkastelupisteisiin, joista kokonaisuudet paremmin hahmottuvat. Puhumme työttömyysasteesta tai työtahdin kiristymisestä. Asumisessa saatamme tarkastella asumisväljyyden muutoksia tai huolestua kunnossapitoon käytettyjen varojen riittämättömyydestä.

Ehkä erilaiset ongelmat tai haasteet on helpompi kohdata kun näkee ne kokonaisuuksina. Toisaalta ne jäävät silloin kauas. Siksi on joskus hyvin hedelmällistä astua lähemmäksi, ikäänkuin asiaan tai tapahtumaan sisään, ja etsiä siellä aineksia pohdintoihinsa.

Yhden perheen tai ihmisen, asukkaan, tahollahan kysymys on usein siitä, että joku on olosuhteiden pakosta päivät pitkät toimettomana kotonaan. Toisen kohdalla ongelma on päinvastainen: koti on, mutta olo siellä on väsynyttä voimien keruuta seuraavaa pitkää työponnistusta varten.

Kumpainenkin asukas ja usein koko perhe, on alkanut kysellä, että onko tämä sitä, mitä elämiseltä ja asumiselta on odottanut.

Odotukset vaihtelevat

Miksi sitten mainitsen tällaisessa suuressa kysymyksessä erikseen asumisen?

Se johtuu siitä, että oleskelu ja toiminta asuinympäristössä on useimmille ihmisille yleisin muoto toteuttaa itseään ja arvojaan. Siellä, asuinympäristössä, tulevat käytännössä todeksi ihmisen odotukset elämästä. Jos tämä perusympäristö antaa mahdollisuuden olla hyvässä mielessä oma itsensä, monet isot ongelmat on vältetty.

Asuinympäristö muodostuu niistä fyysisistä ja sosiaalisista puitteista, joiden kanssa asukas on vuorovaikutuksessa. Ihmisten odotukset ovat hyvin vaihtelevia: joillekin

merkitsee talon kunto, asunnon tilaratkaisut ja ympäristön näyttävyys enemmän; toiset taas pistävät pääpainon mukaville naapureille ja erilaisille yhteisille riennoille. Oma itseä siis halutaan toteuttaa aina omien taipumusten ja odotusten suuntaisesti.

Asuintyytyväisyys on seurausta siitä kokemuksesta, että ihmisen tärkeimmät asumista koskevat odotukset täyttyvät. On tärkeää oivaltaa, että näille hyvillä

kokemuksille voidaan tehdä tilaa myös esimerkiksi työttömyyttä tai stressiä sisältävissä elämäntilanteissa.

On siis mielekästä seurata jatkuvasti kaikkia asumistyytyväisyyteen vaikuttavia tekijöitä. Asumispalvelujen tuottajat ovatkin huomanneet, että kannattaa hyvinkin panostaa myös sellaisten tekijöiden kohentamiseen, jotka eivät liity itse kiinteistöön. Asumisen sosiaaliset puitteet, erilaiset pehmeät arvot, ovat tulleet myös taloudellisiin perusteisiin kiinnostaviksi.

Tämä merkitsee käytännössä sitä, että asumispalvelujen sisältö on alkanut laajeta ohi perinteisen kiinteistöpidon.

Meno palveluja käyttävän luo

Kuinka tämä sitten saadaan sopimaan yhteen kaiken aikaa kaventuvien resurssien kanssa? Miten laajentaa palvelua kun kustannuksia ei voi nostaa?

Tähänkin kysymykseen näyttää löytyneen ratkaisu astumalla askel lähemmäksi. Sen sijaan, että etsisimme uutta tapaa järjestellä asumispalvelujen tuotannon resursseja, menemme palveluja käyttävän luo – ja löydämme uuden resurssin.

Useimmilla ihmisillä on luonnollinen tarve toimia oleskeluympäristönsä muokkaamiseksi itselleen mieluisaan suuntaan. Niin ovat kaikki edellisetkin sukupolvet rakentaneet kotitaloaan ja pihapiiriään.

Ja useimmille ihmisille on myös erittäin tärkeää tuntea olevansa hyödyllinen. He haluavat myös kokea, että he voivat todellisuudessa vaikuttaa itselleen tärkeisiin asioihin. He haluavat konkreettisesti nähdä tekemisensä tulokset. Ja he haluavat oman yhteisönsä hyväksymistä, yhteisöön kuulumista ja yhteisön suomaa sosiaalista turvallisuuden tunnetta.

Asukkaissa on siis sisäänrakennettu motivaatiota osallistua itse sellaisten palvelujen tuottoon, joilla asumistyytyväisyyttä voidaan kohentaa.

Mutta asukkaan lähelle meneminen tuo myös toisen tärkeän merkittävän puolen esille. Tilastotkin sen kyllä näyttävät, mutta käytännön kokemus tuo sätodeksi.



Palvelua kehitetään talokohtaisesti

Suomalainen ihminen on osaava hyvin koulutettu. Yli puolella työikäisestä väestöstä on joku perusasteen jälkeä suoritettu tutkinto. Jokaisessa talossa on monia asukkaita, joilla todella on koulutusta, kokemusta ja kykyä ratkoa asumispalveluun liittyviä kysymyksiä.

Paitsi tätä yleistä valmiutta, heillä on myös paljon omaa taloaan ja sen asuka-

yhteisön toimintaa koskevaa tietoa. Usein heillä on tätä tietoa enemmän kuin varsinaisella palveluorganisaatiolla. Ja omia tarpeitaan koskevissa asioissa he ovat tietenkin ainoita todellisia asiantuntijoita.

Asukkaiden valmiuksiin luottaminen on osoittautunut käytännössä toimivaksi ratkaisuksi. Perinteisestä hoitopalvelukonseptista on ravisteltu luutumia pois, palvelua on voitu kehittää talokohtaisten tarpeiden mukaisesti, ja palvelujen tuotannossa asukkaat ovat ottaneet itse hoitaakseen monia merkittäviä osuuksia. Ja mikä hauskinda: monet ratkaisut ovat syntyneet sellaista tervettä järkeä ja paikallisiin olosuhteisiin sopeutuvaa luovuutta osoittaen, että kauempaa ohjattu ammattiorganisaatio ei olisi siihen mitenkään pystynyt.

Edelläkuvaamani kokemukset liittyvät

yhteisöön jonka itse parhaiten tunnen: VVO asuntoihin. Haluan korostaa, että kyseessä ei ole ollut mikään ovela juoni puristaa asukkaista ilmaisia palveluja. Asiaa on voimalla kehitelty asukkaiden omassa hallintojärjestelmässä.

Taloissa, joiden asukkaat ovat aktiivisesti mukana palvelujen tuotannossa, on pienempi vaihtuvuus kuin passiivisissa taloissa. Niissä on enemmän tyytyväisiä asukkaita. Uskon, että niissä on myös vähemmän yksinäisiä, syrjäytyneitä ja turhautuneita ihmisiä. Uskon, että niissä asumisen puitteet ovat tarjonneet erään lisämahdollisuuden toteuttaa mielekkäästi itseään ja kuulua turvalliseen yhteisöön.

Jos tällaiseen kehitykseen todella voidaan päästä, on täysi syy antaa uusien tuulien puhaltaa käsityksiin hyvän asumispalvelun laajuudesta ja toteutustavoista.



Skanska rakentaa
tulevaisuutta varten

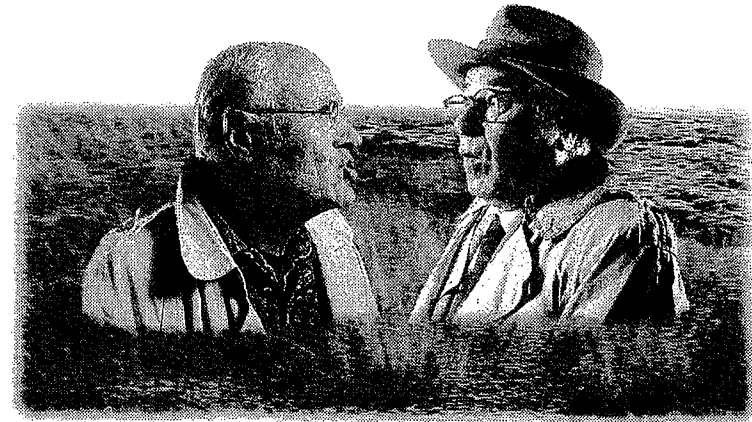
Skanska Oy

PL 114, 00101 HELSINKI

Puhelin (09) 6152 21, telekopio (09) 6152 2271



"ARVAAPA MISSÄ ME KOHTA OLLAAN SEN RAKENNUSHANKKEEN KANSSA"



Koska kunnalliset rakennushankkeet kustannetaan julkisilla varoilla, niihin liittyy laajempien piirien kiinnostusta kuin yksityisiin hankkeisiin.

Pätevin ja varmin tapa toteuttaa nämä rakennusprojektit taloudellisesti ja tehokkaasti on antaa vastuu projektista kokeneelle ja luotettavalle rakennuttajalle. Sellaiselle joka hallitsee rakennuttamisen

kaikki osa-alueet: maanhankinnan, rahoituksen, suunnittelunohjauksen, urakoitsijoiden kilpailuttamisen ja projektin rakennus-aikaisen valvonnan.

YH-Rakennuttajat on juuri tällainen yhteistyökumppani. Yli viiden vuosikymmenen ja yli 100.000 asunnon kokemus rakennuttamisesta, peruskorjauksen erityisosaaminen ja laaja-alainen kyky ottaa tarkoin

huomioon asumisen turvallisuus, terveellisyys, viihtyvyys sekä ympäristönäkökohdat tekevät YH-Rakennuttajista turvallisen yhteistyökumppanin.

Kun YH-Rakennuttajalle annetaan vastuu, päätöksentekijät voivat nukkua yönsä rauhassa.



YH-RAKENNUTTAJAT

RAKENNUTTAMISEN TIETOA JA TAITOA

Helsinki 09-7711 • Hyvinkää 09-431 470 • Hämeenlinna 03-621 2895 • Imatra 05-436 8500
Joensuu 013-127 128 • Kemi 016-221 965 • Kemijärvi 016-887 934 • Jyväskylä 014-617 755
Kajaani 08-8790 087 • Kuopio 017-262 6000 • Lappeenranta 05-616 3231 • Oulu 08-815 5581
Picksämäki 015-615 011 • Pori 02-621 2400 • Savonlinna 015-575 610
• Seinäjoki 06-414 1300 • Tampere 03-214 3111 • Turku 02-251 3700

Asuntomessujen tausta ja tulevaisuus



Erkki Kuoppamäki
toimitusjohtaja
Suomen Asuntomessut

Suomen Asuntomessut näyttää vuosittaisilla asuntomessuillaan asumisen ja rakentamisen uudet suunnat. Asuntomessut ovat Suomen suurin messutapahtuma, jossa alan tuottajat ja kuluttajat todella kohtaavat. Asuntomessut on myös vakiintunut foorumi tiedon jakamiseen, asuntosuunnittelun ja -rakentamisen laadun parantamiseen sekä jatkuvaan kehitystyöhön.

Messutoiminnan muutokset Suomessa

Jo pitemmän aikaa linjana on ollut, että yleismessuista on siirrytty erikoismessujen suuntaan. Toinen kehityspiirre on ollut vakiintuneiden messujärjestäjien piirissä panostus messutiloihin ja -palveluihin. Yleinen arvio sekä näytteilleasettajien että messujärjestäjien piirissä on, että messut mediana säilyttävät asemansa ja ehkä hieman lisäävätkin suhteellisesti kiinnostavuuttaan ja liikevaihtoaan.

Asuntomessujen erityispiirteet

Asuntomessut ovat erikoismessusarjassa, mutta poikkeavat niistäkin uniikiksi tuotteeksi ja tapahtumaksi. Kukaan muu ei organisoisi asuntoalueen rakentamista

esittelykuntoon ja sen esittelyä kuukauden mittaisena messutapahtumana suurelle yleisölle ja asiantuntijoille. Ei ainakaan asuntomessut-nimellä, koska se on vakiintunut 30 vuoden aikana Osuuskunta Suomen Asuntomessujen tuotteeksi ja se on myös osuuskunnan rekisteröity nimi. Erityispiirre on myös se, että asuntomessut järjestetään vuosittain eri paikkakunnilla ja aina kulloisenkin isäntäkunnan ja Suomen Asuntomessujen yhteistyönä.

Suomen Asuntomessut on muista vakiintuneista messujärjestäjistä poiketen hyväksytty yleishyödylliseksi yhteisöksi. Se mm. merkitsee ettei mahdollista ylijäämää jaeta osuuskunnan jäsenille, vaan sitä käytetään toiminnan kehittämiseen ja erilaisiin asuntosuunnittelun ja -rakentamisen kehityshankkeisiin.

Vahvuustekijät

Keskeisin vahvuustekijä on varmaan 30-vuotisen toiminnan tuloksena luotu asuntomessutapahtuman tunnettuisuus ja yleisösuosio. Viime kesän asuntomessut Ylöjärvellä, kävijämäärältään 262 000 henkeä, oli ylivoimaisesti vuoden suurin messutapahtuma Suomessa. Menestys

varmistaa kiinnostusta ja jatkuvuutta eteenpäin. Messuyleisöstä Ylöjärvellä 21 % ilmoitti varmasti ja 47 % melko varmasti tulevansa asuntomessuille Raisioon -97; yhteenlaskien n. 180 000 messuvierasta on jo "tiedossa". Samoin jo Ylöjärvellä näytteilleasettajista ilmoittautui huomattava osa mukaan Raisioon.

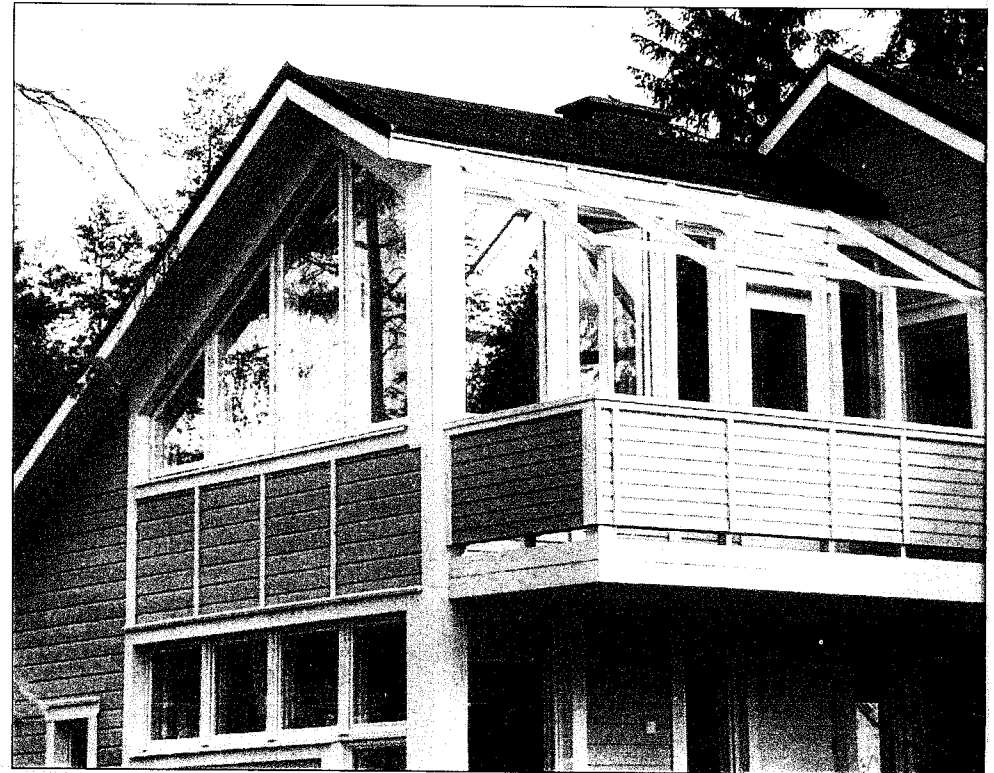
Yleisön kannalta olennaista on myös asuntomessujen konkretia; valmiit rakennukset ja sisustetut asunnot, todelliset kodit. Vertailukohdan antanee Abraham

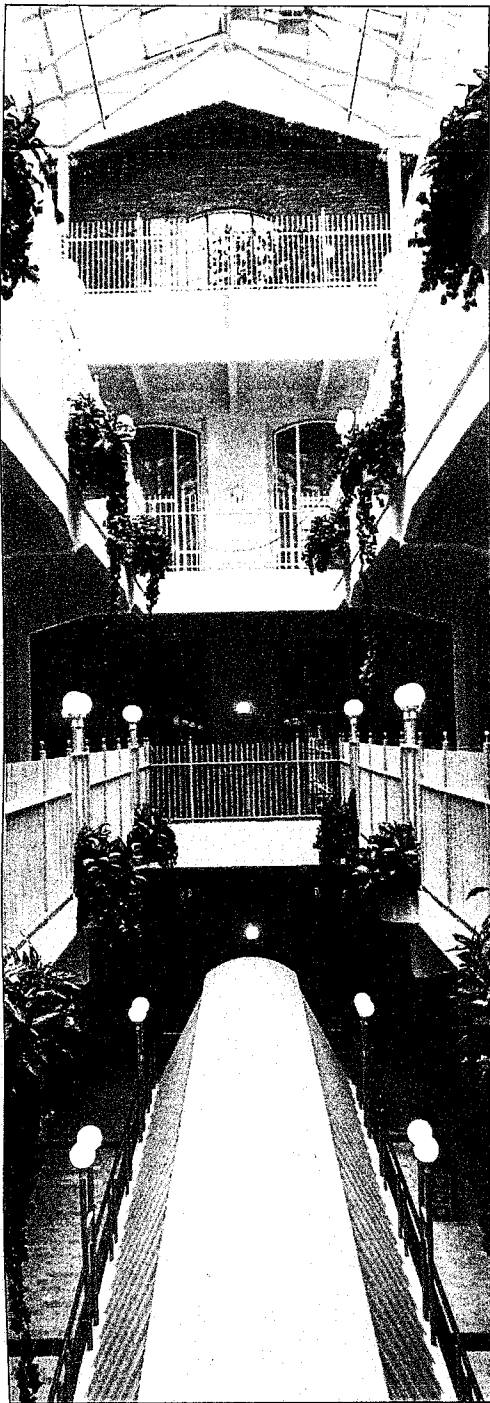


Lincolnin toteamus: "Isämaa jää teoriaksi, ei polje sen pintaa".

Rakennusalan kannalta asuntomessut tarjoaa paitsi myynti- ja imagorakennusalan myös mahdollisuuden tuotekehittelyyn, koerakentamisen esittelyyn ja testaamiseen. Suomessa messu ei ole vastaavaa muutostuvaa foorumia.

Edellisestä osin seurauksena kesäistä asuntomessujen ympärille syntyy asunnon ja asuntopoliittisenkin keskustelun vuosittainen buumi. Ylöjärven asuntomessut





Tehdasrakennus muuttuu asuintaloksi. Lapinniemi, Tampere

suista ilmestyi seurannan mukaan n. 1600 artikkelia n. 400 eri lehdessä. Monen mielestä asuntomessujen jopa keskeisin ”tuote” ja vahvuustekijä onkin tämä julkinen keskustelu, jota riippumatta yhteiskunnallisista näkemyksistä tai asemista voi pitää tärkeänä ja kannattavaa.

Riskejäkin on

Messutoteutus edellyttää merkittäviä ja määräaikaista rakennusinvestointeja, joiden kiinnostavuus vaihtelee suhdanteiden, rahoitusehtojen, työllisyystilanteen, muodin ja ties minkä seurauksena. Tyypillinen messutoteutus edellyttää n. 10 ha:n asuinalueelle n. 70-120 asunnon rakentamista valmiiksi kerralla, ja niistä n. 40 erilaisen asunnon esittelyä pääosin sisustettuina.

Messukuukauden jälkeen alueelle muuttavat asukkaat. Suurin osa asunnoista on varattu ennalta, mutta joitakin markkinoidaan vielä messuaikana ja jälkeenkin päin. On vaikea ennakoida useampivuotisen messuhankkeen yli. Viime vuosien rakentamislama on vienyt rakennusyrittäjiltä ja talotehtailta talouskuntoa, ja asuntomessuille osallistuminen on suhteellisen iso panostus. Varkaudessa -91 myymättä jääneet messuasunnot vähensivät pitkään eräiden näytteilleasettajien kiinnostusta messurakentamiseen.

Ruotsissa suomalaisen mallin mukaan luotu organisaatio on lamavuosina joutunut pe-ruuttamaan joitakin messujaan. Suomessa on löydetty tähän asti keinot asuntomessujen toteuttamiseen. Riskivuosi oli -93, jolloin messutoteutus ei saanut riittävästi yleisöä liikkeelle ja Asuntomessut teki tappiota.

Lähi vuosien näkymiä

Lahden jälkeen järjestetyt Pietarsaaren, Joensuun ja Ylöjärven asuntomessut osoittavat kasvavaa kiinnostusta. Rakentamisen odotetaan vähitellen elpyvän. Kaupungit ja kunnat ovat kilvan hakeneet asuntomessuja, ja messuohjelma on lyöty lukkoon vuoteen 2002 asti. Siitäkin eteenpäin on kiinnostusta. Tilauskantaa siis on, ja kun oikein toimitaan niin hyviä messuja on tulossa. Asuntomessut on aina yhteistyöhanke, ja on saatu uusia vahvoja kumppaneita markkinointiin ja messukävijöiden palveluun. Messutapahtumalla on muista erottuva merkkituotteen leima ja vahvuustekijät, jotka ovat laajasti yleisön, näytteilleasettajien ja potentiaalisten yhteistyökumppanien tiedossa ja luontevasti aina uuteen messuun kytkettävissä.

Asuntomessut sai asunnontarvitsijain sympatiat aloittaessaan pientalotuotannon edistämisen 70-luvun alussa aikana, jolloin asukkaat toivoivat pientaloja ja maassa rakennettiin lähinnä kerrostaloja. Edelleen ja jatkossakin yleisö mieltää asuntomessut pientalojen ja etenkin omakotitalojen foorumina; sekä hankinnan, remontoinnin että sisustamisen tärkeänä tiedonlähteenä.

Ruokakuntien pienentymisen heijastamana mm. Pietarsaareissa -94 ja Ylöjärvellä -96 oli esillä joku hyvin pieni omakotitalo. Monen toimiva vapaarahoit-

teinen kerrostalotuotanto ei ole yksitaisia erityiskohteita lukuunottamatta lähtenyt liikkeelle. Saattaa olla tarpeellista ainakin vaihtoehtoisesti kehittää pientaloratkaisuja erillistaloihin sekä yhtiömuotoisesti ja vastaavasti tonttitarjontaa. Kenties työvoiman liikkuvuuden vuoksi näihin taloihin olisi edullista kytkeä tietty ”mobile home” -ominaisuus? Niin tai näin – joka tapauksessa asuntomessuilla tarvitaan erilaisia uusia talotyyppisiä, mutta yleisön odotusten mukaisesti tulevinakin vuosina omakotikehittely ja – esittely on ”mus-

Muiden mukana myös Suomen Asuntomessut on viilannut ennestäänkin mielestäni hyvää osaamista ja toimintakykyä. Toimistoomme on nimetty uuteen työntekijänä kehityspäällikkö ja se merkitsee, että olemme entisestäänkin tehostamassa kehittämis- ja koerakentamishankkeiden toteutusta, esittelyä tutkimusta asuntomessuilla. Olemme saaneet ajanmukaiset uudet työtilat ja talotemme on kunnossa.

Tutkimme parhaillaan valtakunnallisten asuntomessujen lisäksi uudentyyppisten teemamessujen järjestämismahdollisuuksia loma-asumisen peruskorjauksen aihepiiristä. Parhaasta tapauksessa esiteltäviä valmiutta on 1998-99 tienoilla Asuntomessujen lähitulevaisuus näyttävä lupaavalta ja täyteiseltä. Suurella me rakennetaan.



Asuntotuotanto 1900-luvulla – valtion tukeman asuntotuotannon osuus kasvoi



Ari Laine
Yliaktuaari
Valtion asuntorahasto

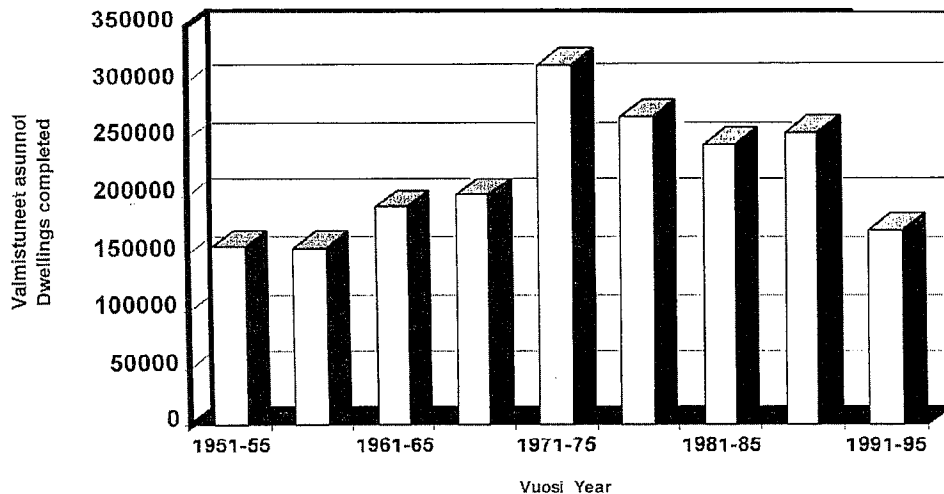
Asuntotuotannon vuosikymmenet – mikä on 1990-luku menneen kehityksen valossa

Suomessa on rakennettu suuri määrä uusia asuntoja viimeksi kuluneen neljänneksivuosisadan aikana. Asuntokanta oli vuonna 1960 hieman yli 1.1 miljoonaa asuntoa ja uusimpien tietojen mukaan vuonna 1994 yli kaksinkertainen. Enemmän kuin puolet asun-

noista on siis alle 35 vuotta vanhoja. Suomen asuntokanta keskimäärin on edelleenkin poikkeuksellisen nuorta, vaikkakin keski-ikä on nopeasti kasvamassa.

Asuntotuotanto on ollut talonrakennustoiminnan merkittävin osaelementti useita vuosikymmeniä. Suomessa, kuten muidenkin länsi-eurooppalaisten hyvinvointivaltioiden rakentamisessa kansalaisten asunto-olojen parantamiseen on panostettu merkittävästi.

Asuntotuotanto 1951-1995 viisivuotiskausittain
Dwellings completed - five years periods



Asuntorakentamisen lähistoriassa on nähtävissä valtavirtauksia, joiden mukaan kunkin vuosikymmenen tuotanto voidaan karkeasti tyypitellä. 1960-luvun asuntotuotantoa leimasi ensin vuosikymmenen alussa ns. verovapaiden vuokra-asuntojen rakentaminen. Tuolloin rakennettiin varsin paljon kaupungeissa keskeisille paikoille sijoitunutta kerrostalotuotantoa, kun taas aravatuotanto sijoittui pääosin liikkeelle lähteneisiin tai alkamassa oleviin lähiöihin. Vuosikymmenen lopussa talouden painuttua taantumaan asuntotuotanto hiipui kysyntään ja tarpeeseen nähden alhaiselle tasolle.

Tässä vaiheessa alettiin panostaa valtion tukemaan asuntotuotantoon – aravarakentamiseen. Valtion talouden paraneminen antoi tähän myös mahdollisuuksia. Vuonna 1965 julkaistussa asuntopoliittisen komitean mietinnössä aravatuotannolla oli merkittävä osa asuntotuotannon vauhdittamisessa seuraavalla kymmenvuotiskaudella.

1970-luvusta muodostui paljolti aravarakentamisen vuosikymmen. Valtion tukemassa asuntotuotannossa panostettiin sekä omistusasuntojen rakentamiseen että vuokra-asuntojen rakentamiseen. Aravavuokra-asuntotuotannolla pyrittiin vastaamaan naapurimaan Ruotsin imuun ja rakentamaan asuntoja kasvukeskuksiin väestön muuttaessa maataloudesta teollistuville paikkakunnille. Omistusasuntojen kysyntä suuntautui vielä tuolloin paljolti asunto-osakeyhtiöasuntoihin ja kasvavassa määrin myös omakotitaloihin. Kaikkiaan 1970-luvulla lainoitettiin aravavuokra-asuntoja opiskelija-asunnot mukaan luettuna lähes 150 000 kappaletta. Omistusasuntoja lainoitettiin yhteensä 173 000 kappaletta.

Seuraavasta vuosikymmenestä muodostui edelleen laajamittaisen asuntorakentamisen vuosikymmen. vuotuinen asuntotuotanto pysytteli keskimäärin edelleen yli 50 000 asunnon suuruisena. Valtion tukeman asuntotuotannon osuus ei kuitenkaan enää ollut merkittävä vaan tasainen taloudellinen kasvu

tuotti vaurautta, joka sijoitettiin asumiseen. Toisaalta valtion tuki korkojen omistusasuntojen korkojen verovähennysoikeuden muodossa kasvoi vuosi vuodelta ja oli siinä rempi kuin valtion sosiaaliseen asuntotuotantoon aravalainoituksen muodossa ja asuntotuotukseen sijoittamat rahat.

1980-luku päättyi asuntorakentamisen poikkeuksellisen voimakkaaseen suhdanteen huippuun, jonka vertailukohta löytyy 1950-luvun alusta. Suomessa seurasi rahamarkkinoiden vapautumisen ja kansainvälisen sidan dannekehityksen aikaansaama huippu, josta dannetta 1990-luvun vaihteessa alkoi tulla talouslama. Asuntomarkkinoilla suhdanteen hitys vaikutti hyvin samalla tavoin kaikissa Pohjoismaissa. Rahamarkkinoiden liberalisointi lisäsi asuntojen kysyntää ja nosti hintoja, mikä puolestaan hyvien kysyntänäköyden vallitessa kasvatti nopeasti uusien asuntojen rakentamista. Suomessa ja Ruotsissa vaihtokset asuntotuotantoon olivat kaikkein jännimmät ja dramaattisimmat. Käytettyjen asuntojen hintojen nousu ja lasku olivat jyrkimpiä Suomessa. Norjassa ja Tanskassa ilmiö tapahtui huomattavasti ennen Suomea ja Ruotsia, mutta toisaalta kummassakaan jälkimmäisessä maassa ei osattu hyödyntää naapurimaiden kokemuksia.

Vuosikymmenen vaihduttua oli edelleen pitkä rakenteilla ja viimeistelyvaiheeseen suhdannehuipussa alullepantua asuntotuotantoa määrää. Voidaan sanoa, että näiden haasteiden viimeistely ja loppuun rakentaminen kesti aina vuosille 1993-1994. Tämä näkyy tilastoissa siten, että aloitettujen asuntojen määrä laski laman myötä, mutta asuntotuotanto mistui edelleen merkittäviä määriä laman aikana. Asuntojen aloittaminen ja valmistaminen saavutti pohjan vasta lähellä vuosikymmenen puoliväliä.

Talousslamasta toipuminen näyttää asuntotuotannossa vievän monia vuosia. Vasta vuoden 1996 lopulla alkaen vapaarahoitteinen asuntotuotanto näytti elpyvän yleisen kork-

tason selkeän laskun myötä ja osittain valtiollis-
vallan keväisten toimenpiteiden myötä. Jos
tarkastellaan vain vuosikymmenen alku-
vuosien kehitystä, 1990-luvusta näyttäisi
muodostuvan asuntotuotannon auringonlas-
kun vuosikymmen aikaisempiin vireän raken-
tamisen ja kasvun vuosikymmenten jälkeen.

Asuntotuotanto tuskin jäänee lähivuosina
vuoden 1995 todella alaiselle tasolle. Asunto-
markkinoilla ja yhteiskunnan kehityksessä on
tekijöitä, jotka edellyttävät suurempia tuotan-
tomääriä. Asunnontarvelaskelmissa, joissa
otetaan huomioon kotitalouksien määrän
kehittyminen, vanhustenasuntojen tarpeen
kasvu jne, päästään lähes 10000 asuntoa kor-
keammalle tasolle. Tälle tasolle asuntotuotan-
to nousseekin lähivuosina, jos talouskehitys
jatkuu suotuisana.

Vapaaarahoitteinen ja valtiontukema asuntotuotanto 1990-luvulla

1990-luvun asuntotuotanto ja ollut val-
tiovetoista. Valtion tukemassa asuntotuotan-
nossa on pääpaino ollut vuokra-asuntojen ja
asumisoikeusasuntojen rakentamisessa. Asu-

misoikeusasuntojen rakentamisen mahdollis-
tava lainsäädäntö valmistui viime vuosikym-
menen lopulla ja asuntojen lainoittaminen ja
rakentaminen alkoivat heti 1990-luvun alku-
vuosina.

Taulukossa esitetään uusien arava- ja kor-
kotukilainoitettujen asuntojen määrät vuosi-
na 1990-1996. Vuokra-asuntojen määrät nou-
sevat vuonna 1996 uudelleen lähes vuosikym-
menen alun tasalle.

Valtion tukeman asuntotuotannon painot-
tuminen on merkinnyt tavallaan vastausta
asuntojen hallintamuodon mukaiseen kysyn-
tään. Valtion lainoituksen ja korkotuen avulla
on vuosittain rakennettu yli 15 000 uutta
vuokra- ja asumisoikeusasuntoa.

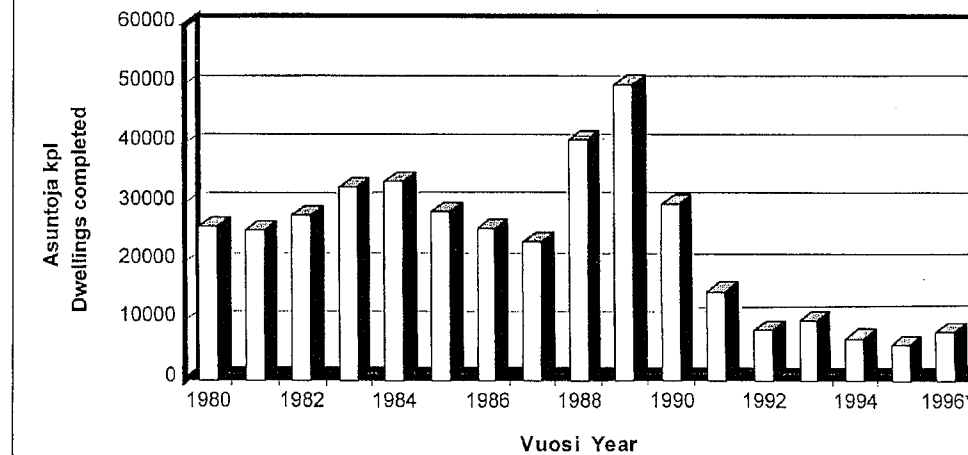
Erityisesti vuosina 1993-1995 on valtion
tukemalla asuntotuotannon osuus ollut poik-
keuksellisen korkea. Voidaan arvioida, miten
alas asuntotuotanto olisi supistunut ilman val-
tion tukemaa asuntotuotantoa.

Asuntotuotanto on kääntymässä nou-
suun vasta nyt vuosikymmenen puolivälin jäl-
keen. Kansantalouden elpyminen lamasta
alkoi vuodesta 1993 lähtien, mutta asunto-
tuotannossa nousu on viipynyt. Työttömyyden
pysyminen korkeana ja korkotason heilahte-

Vuosina 1992-1995 aloitetut uudet arava- ja korkotukiasunnot (1995 ennakkotieto)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
Aravalainoitus							
- vuokra-asunnot (ml. opisk.)	14116	13720	13946	8349	5657	3 335	6640
- asumisoikeusasunnot	61	1269	3327	2121	2259	1 460	2057
- asunto-osakeyhtiöasunnot	3380	4190	3337	1413	593	233	192
- omakotitalot	2003	2050	1963	1797	819	530	612
Aravalainoitus yhteensä	19560	21229	22573	13680	9328	5 558	9501
Korkotukilainoitus							
- vuokra-asunnot	1656	891	460	8788	4213	7 868	6924
- asumisoikeusasunnot						664	1020
- omakotitalot						1534	1422
- asunto-osakeyhtiöasunnot							250
Korkotukilainoitus yhteensä	1656	891	460	8788	4213	9418	9686

Vapaaarahoitteinen asuntotuotanto; alkaneet asunnot
Dwellings completed without state subsidy



lut ovat lykänneet uusien vapaaarahoitteisten
asuntojen kysynnän ja asuntotuotannon elpy-
mistä.

Korkotukilainoitus aravalainoituksen rinnallesosiaalisessa asuntotuotannossa - aravalainoitus rahoitettiin arvopaperistamalla

Valtion tukemassa asuntotuotannossa
panostettiin vuosikymmenen alkuvuosina ara-
vatuotantoon. Vuosina 1990-1992 aloitettiin
rakentamaan keskimäärin 20 000 uutta arava-
asuntoa vuosittain. Aloitettavan aravatuotan-
non määrä oli suurempi kuin keskimääräinen
vuosittainen aravatuotanto 1980-luvulla.

Aravalainoitus rahoitettiin vuonna 1990
perustetun asuntorahaston tuloilla vanhasta
aravalainakannasta, lainanotolla ja budjettisiir-
roin valtion talousarviosta. Pääpaino rahoit-
uksessa oli asuntorahaston liikkeelle laske-
milla asunto-obligaatiolainoilla. Asuntorahas-
ton perustamisen yhteydessä rahastoon oli
siirretty peruspääomaksi olemassa oleva 27
mrd mk:n suuruinen aravalainakanta.

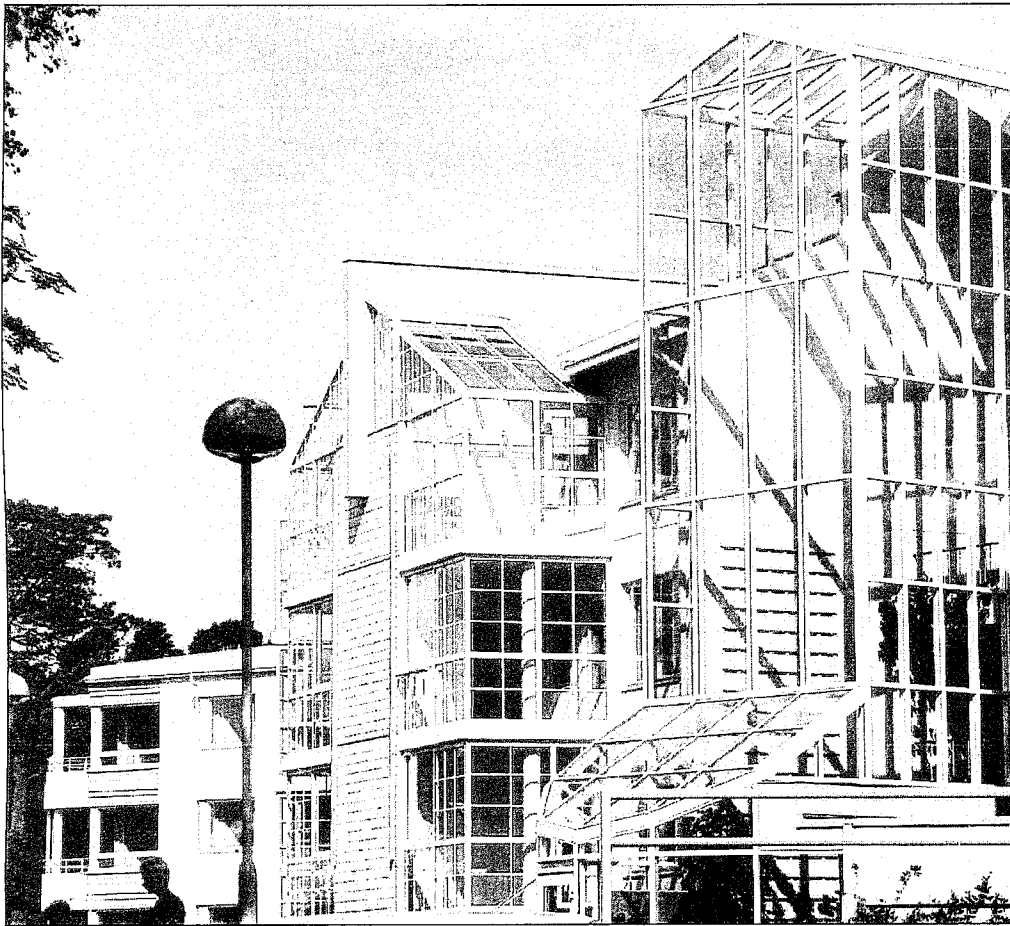
Valtion talouden kiristyessä ja valtion
velan alkaessa kasvaa nopeasti lamavuosina

jouduttiin myös asumisen tukia supistama-
an. Valtion talousarviossa asuntorahastoon osoit-
tettua määrärahaa, ns budjettisiirtoa, leikattiin
samoin kuin monia muita budjetin meno-
kohteita. Vuoden 1994 alkaen luovuttiin kokonaan
tämästä aravalainojen alikorkoisuutta korvaava-
sta budjettisiirrosta.

Aravalainojen myöntäminen on rahoitettu
viime vuosina aravalainakannasta kertyneillä
koroilla ja kuoletuksilla sekä arvopaperis-
tamalla vanhoja aravalainoja. Arvopaperistam-
inen merkitsee olemassa olevan lainakannan
kiertonopeuden kasvattamista, kun lainakan-
nan saatavat myydään ulkopuoliselle sijoit-
tajalle ja saadut varat myönnetään uusina lain-
oina.

Asuntorahastolle ja valtiolle arvopaperis-
taminen on merkinnyt mahdollisuutta ylläpitää
aravatuotantoa valtion velkaantumisen lisä-
äntymättä. Kansainvälisen käytännön mukaisesti
arvopaperistamalla saatuja lainoita ei ole katsottu
valtion velaksi. Vakuutena ovat vanhat lainat ja
niillä rakennetut kiinteistöt. Arvopaperistaminen
on osoittautunut edulliseksi varainhankintatavaksi.

Vuodesta 1993 alkaen aravalainoitus
vähennettiin merkittävästi. Arava-asuntoj-



aloitukset jäivät vuonna 1993 yhteensä 13 700 asunnon tasolle, kun vuotta aikaisemmin saatiin aravalainoituksella vielä liikkeelle 22 500 asuntoa. Seuraavina vuosina aravalainoitusta supistettiin edelleen (kts edellä olevaa taulukko). Vuonna 1995 Aravatuotannon vähentämistä korvasi korkotukilainoitus.

Arava- ja korkotukilainoitus painottui vuokra- ja asumisoikeusasuntojen rakentamiseen kasvualueille.

1990-luvun alkupuolella on rakennettu arava- ja korkotukivuokra-asuntoja tasaiseen tahtiin. Vuosikymmenen alussa painopiste oli aravalainoituksessa, mutta siirtyi vuonna 1993 korkotukilainoitukseen.

Valtion tukeman asuntotuotannon on sijoittunut 1990-luvulla pääasiassa kasvukeskuksiin, joissa asuntojen kysyntä säilyi ja joihin muuttoliike suuntautui lamankin aikana. Aravavuokra-asuntojen jääminen tyhjilleen taantuvilla paikkakunnilla on korostanut arava- ja korkotukituotannon sijoittumisen merkitystä. Asuntorahasto on selvittänyt vuosittain asuntojen kysyntää alueittain kunnilta erillisillä asuntomarkkinakyselyillä, jonka tuloksia on otettu huomioon myöntämis- ja hyväksymisvaltuuksien jaossa.

Suomesta puuttui aina 1980-luvun lopulle saakka muissa Pohjoismaissa jo vuosikymmeniä aikaisemmin yleistynyt asumismuoto: asu-

misoikeusasuminen. Lainsäädännölliset esteet asumisoikeusasumiseen poistuivat vuonna 1989, kun asumisoikeuslainsäädäntö saatiin valmiiksi ja asumisoikeustaloille voitiin myöntää aravalainoja.

Asumisoikeusasunnossa yhdistyy vuokra-asumisen ja omistusasumisen piirteitä. Asunnonhankkija joutuu sijoittamaan asuntoon oma pääomaosuuden, 10 % hankinta-arvosta, loppu on valtion asuntolainaa. Tämän sijoituksen saa takaisin asunnosta luopuessaan. Asukkaalla on oikeus päättää asuinkiinteistönsä asioista. Toisaalta suuren lainaosuuden vuoksi asumiskustannukset nousevat lähelle vuokra-asunnon asumiskustannuksia.

Asumisoikeusasuntojen aravalainoitus ja rakentaminen pääsivät vauhtiin vasta vuonna 1991. Enimmillään näitä asuntoja on rakennettu aravalainoilla yli 2 000 asuntoa vuodessa. Nykyisin asumisoikeusasuntoja on kaikkiaan valmiina noin 10 500 kappaletta. Vuonna 1996 aloitettiin yhteensä yli 2 000 asumisoikeusasuntoa.

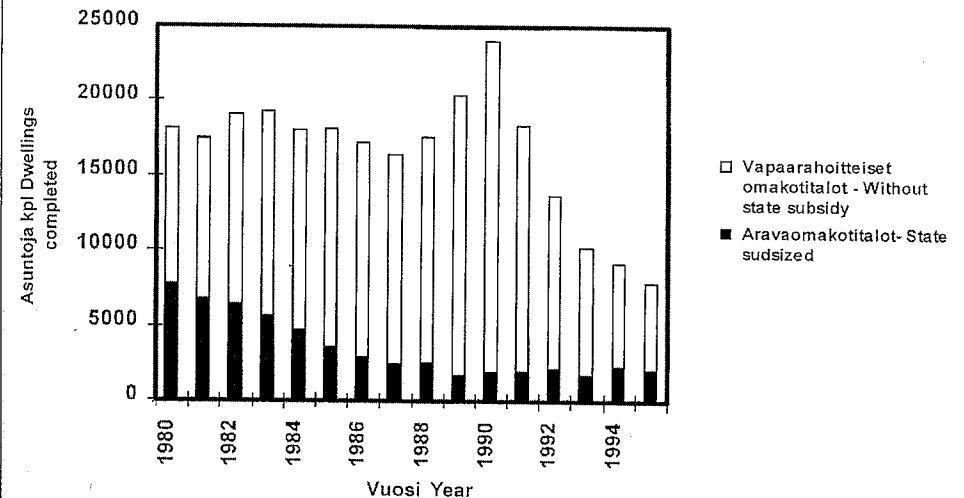
Asumisoikeusjärjestelmään pitäisi sisältyä

mahdollisuus vaihtaa asuntoa järjestelmän sisällä sopivampaan. Tarpeeksi laajojen markkinoiden katsottiin heti järjestelmää käyttöönotettaessa syntyvän vain sellaisilla asuatomarkkina-alueilla, joissa on kasvava asuntomarkkinoiden kysyntä. Siksi alunperin asumisoikeusasuntojen hyväksyttiin aravalainoituksella noin mukaan noin 30 kuntaa. Asumismuodon suosion kasvaessa kuntien määrää on myöhemmin lisätty.

Asumisoikeusasuntoja on rakennettu runsaasti pääkaupunkiseudulle ja muihin kasvukeskuksiin. Tampereen, Turun ja Oulun seudulla on myös huomattavia määriä asumisoikeusasuntoja. Joissakin maakunnissa asumisoikeusasuntoja ei ole rakennettu lainkaan asuntomarkkinatekijöihin perustuvista rajoituksista johtuen.

Asumisoikeusasuntoihin valittuja asukkaita tutkittiin Ympäristöministeriön toimeksiantosta viime vuonna. Jari Tarkoman tekemässä tutkimuksessa todettiin, että asukkaat ovat nuoria perheitä, jotka tulotasoltaan sijoittuvat valtion tukemiin omistusasuntoihin.

Valmistuneet omakotitalot
Dwellings completed; one-family houses



valittujen talouksien ja vuokra-asuntoihin muuttaneiden talouksien välimaastoon.

Omakotirakentaminen suhdanteiden vaihteluissa

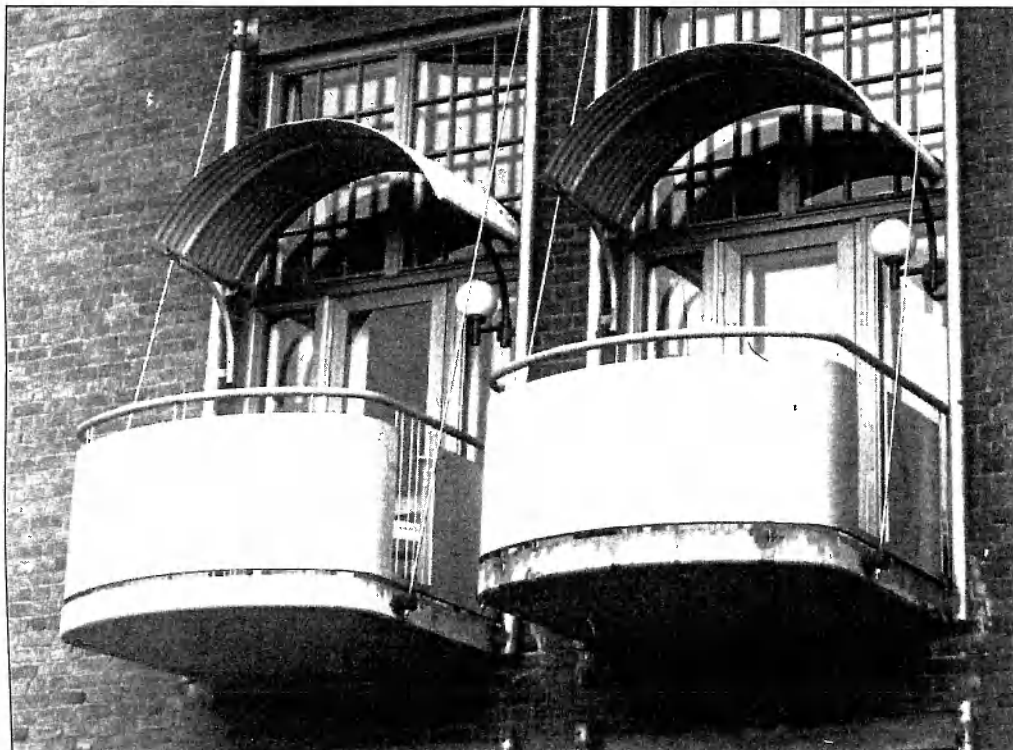
Kotitalouksien tulojen supistuminen, työttömyys ja taloudellinen epävarmuus sekä vuosikymmenen alussa erittäin korkea lainakorko ja myöhemmät korkotason heilahtelut näkyivät nopeasti vuosikymmenen vaihteen jälkeen rakennettujen uusien omakotitalojen määrässä.

Omakotirakentamisen suosio kasvoi kotitalouksien vaurastuessa 1980-luvulla tasaisesti. Omakotirakentamisen huippuvuodet olivat kuitenkin vasta noususuhdanteen vuosina 1988-89, jolloin aloitettiin huippuvuonna 1989 kaikkiaan 26 000 uutta omakotitaloa. 80-luvun alkuvuosina rakennettiin keskimää-

rin 19 000 omakotitaloa vuodessa, joista noin 40 oli aravaomakotitaloja. Vaurastumisen myötä aravalainoitus menetti suosiotaan rahoitusmuotona, koska siihen liittyi mm. pinta-alarajoituksia ja sosiaalinen tarveharkinta.

Aravaomakotitaloissa lainaa voitiin myöntää perheen koosta riippuen aina 120 m² saakka. Keskimääräinen aravaomakotitalo oli noin 110 m² suuruinen. Vapaarahoitteisena rakennetut omakotitalot olivat 1-2 huonetta suurempia, keskimäärin noin 150 m² suuruisia.

Aloitettujen omakotitalojen määrä putosi vuodesta laman alkaessa nopeasti. Vuonna 1995 aloitettiin enää hieman alle 6500 omakotitaloa, joista lähes kolmannes oli aravalainoitettuja tai joihin oli hyväksytty samana vuonna uutena lainmuotona käyttöön otettu valtion korkotukilaina.



KODIKKAASTI TERÄKSESTÄ

Suomen johtava teräsrakenteiden valmistaja Rautaruukki on kehittänyt uuden, termorankaan perustuvan rakentamisjärjestelmän, joka hyödyntää teräksen ylivoimaiset ominaisuudet nyt myös pientalorakentamisessa.



Sinkitystä ohutlevystä profiloitu termoranka sopii hyvin pientalojen kantavaksi rakenteeksi. Se on korrosiivapaa ja sen lämmönjohtavuutta on pienennetty erikoisreikiyksellä. Termorangat toimitetaan haluttaessa eri valmiusasteisina seinäelementteinä tai määrämittaan työstettyinä rankoina, joiden pystyttäminen on helppoa ja nopeaa. Termoranka on huoltovapaa, se ei ole altis kosteuden vaikutuksille, se ei kutistu eikä turpoe, ei taivu eikä halkea.

Teräksellä on paljon etuja:

- määrämittäisenä ei materiaalihukkaa
- lyhyt ja hallittu rakennusaika tavallisin työkaluin
- vapaasti valittavat julkisivumateriaalit
- kestävä ja huoltovapaa
- ekologinen ja energiataloudellinen

Runkorakenteiden lisäksi Rautaruukki valmistaa ja toimittaa myös:

- vesikattorakenteet
- väliseinärungot
- paaluperustukset
- kantavat ala- ja yläpohjat
- täydentävät rakenteet



RAUTARUUKKI
RAKENNUSTUOTERYHMÄ

TEKNINEN NEUVONTA JA TUOTEKEHITYS:
Rautaruukki Oy, Rakennustuoteryhmä
Fredrikinkatu 51-53, PL 860, 00101 Helsinki
Puh. (09) 417 711, Fax (09) 417 76373
Internet: <http://www.rautaruukki.fi>

MYYNIT:
Rannila Steel Oy
Kalkkimäentie 1, 62800 Vimpeli,
Puh. (06) 565 8300, Fax (06) 565 8400
Vimpelin tie 661, 62830 Luoma-aho, Alajärvi,
Puh. (06) 561 8500, Fax (06) 561 8501



Ylöjärven asunomessujen terästaloprojektin kantavaksi teemaksi valittiin "Kodikkaasti teräksestä". Pientalojen teräksiset termorankarungot herättivätkin messuilla laajaa kiinnostusta ja lämpimänvaloisat sisätilat osoittivat, että asumisen pehmeät arvot ja kodikkuus viihtyvät myös teräsrakenteisissa taloissa.

Aravalainojen arvopaperistaminen



Kaj-Erik Toikander
rahoitusylitarkastaja
Valtion asuntorahasto

Valtion asuntorahasto toteutti syyskuussa 1996 ensimmäisen julkisen markkamääräisen arvopaperistamisen Fennica No.2, jossa asuntorahasto siirsi lainasaamisiaan vakuuksineen tarkoitusta varten perustettuun erityisyhteisöön. Samalla asuntorahasto sai siirrettyjä lainasaamisia vastaavat varat heti käyttöönsä uutta lainoitusta varten. Erityisyhteisö rahoitti transaktion laskemalla liikkeeseen joukkovelkakirjalainoja, joiden luottokelpoisuusluokitus on korkein mahdollinen, AAA.

Luottokelpoisuusluokituksen ovat antaneet sekä Standard & Poor's että Duff & Phelps. Aiemmin asuntorahasto on toteuttanut yhden arvopaperistamistransaktion. Marraskuussa 1995 laskettiin Fennica No.1 p.l.c:n kautta liikkeeseen USD-määräinen eurojoukkovelkakirjalaina

Arvopaperistamisen edut

Arvopaperistamalla tapahtuvalla varainhankinnalla ei lisätä valtionvelkaa, joten sillä osaltaan edistetään EMU-kriteerien saavuttamista. Arvopaperistaminen mahdollistaa aravalainoitustoiminnan jatkumisen tilanteessa, jossa valtion lainanottoon kohdistuu rajoitteita. Menetel-

mä antaa asuntorahastolle kerralla käyttöön aravalainojen lyhennykset, jotka muuten tulisi vähitellen vuosien, osin vasta parinkymmenen vuoden kuluttua. ARA:n ylijohdaja Teuvo Ijäs korostaa, että arvopaperistaminen on kokonaiskustannuksiltaan korkotukilainoitusta edullisempi rahoituslähde sosiaaliselle asuntotuotannolle.

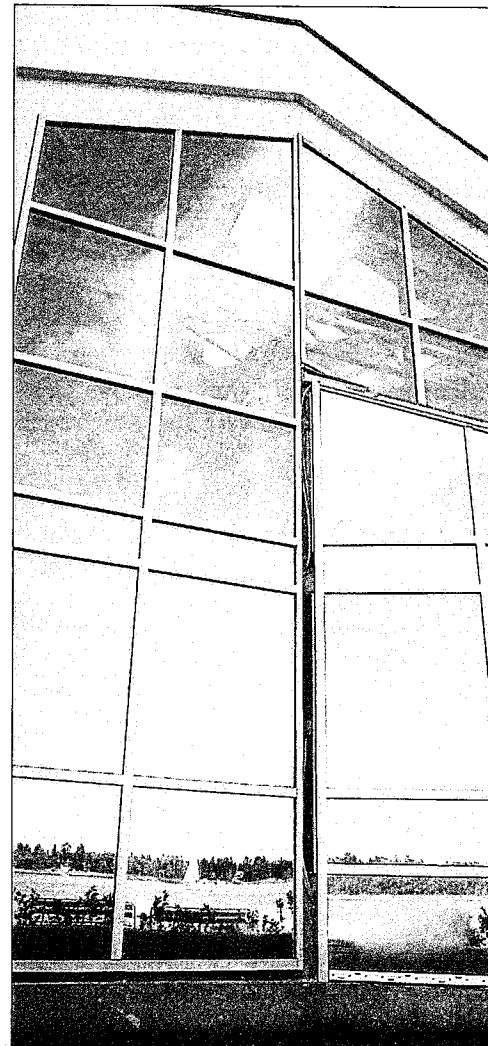
Arvopaperistamisen kohteeksi valittiin vuosina 1973-89 vuokra-asuntojen rakentamiseen, perusparantamiseen ja hankintaan myönnettyjä valtion asuntolainoja (aravalainoja). Rakentamis- ja hankintalainojen laina-aika oli joko 24 tai 27 vuotta, kun taas perusparantamislainojen laina-ajat olivat lyhyempiä. Lainojen valintakriteereinä käytettiin mm. kunnan asukasluokua ja vuokra-asuntojen käyttöastetta sekä lainojen maksu- ja rästihistoriaa. Myös lainan suuruudelle asetettiin enimmäisraja. Lainojen nostosta on kulunut keskimäärin jo noin 13 vuotta, joten tänä aikana lyhennysten ja arvonnousun myötä lainoja lasketaan keskimäärin olevan enää 56 prosenttia kiinteistöjen arvosta.

Arvopaperistaminen ei muuta aravalainansaajan asemaa eikä vaikuta lainasuhteessa sovellettaviin säädöksiin tai laina-

ehtoihin. Valtiokonttori hoitaa edelleen myös arvopaperistettuja aravalainoja. Aravalainoista perittävä korko säilyy valtioneuvoston päätettävänä.

Erityisyhteisö paperistamiselle

Arvopaperistamista varten Irlantiin perustettiin erityisyhteisö (Fennica No.2 p.l.c.), joka laski liikkeeseen yhteensä noin 1,5 mrd markan kiinteä- ja vaihtuvakor-



koisen joukkovelkakirjalainan. Kiinteäkoisen lainan suuruus on 675 milj. markkaa, odotettu laina-aika on noin 7 vuotta ja korkotaso on 6,32 % eli 0,29 %-yksikköä yli valtion vastaavan viitelainan. Vaihtuvakorkeisen lainan suuruus on 775 m markkaa, odotettu laina-aika noin 5 vuotta ja korkotaso on 6 kk Helibor+ 0,19 yksikköä.

Erityisyhteisö laski lisäksi liikkeeseen 57 milj. markan joukkovelkakirjalainan (luottokelpoisuusluokitus A) osana arvopaperistamistrakenteen lisävakuusjärjestelyä. Toinen osa lisävakuusjärjestelyä muodostui asuntorahaston Fennica sijoittamasta pääomalainasta, jonka suuruus on yksi prosentti lainapoolista.

Transaktion rakenteeseen kuuluu lisäksi täydennyskorkomenettely, joka tarkoitettu tasoittamaan aravalainoista kertyvien korkojen ja erityisyhteisöstä maksettavien korkojen välinen ero. Täydennyskorkon maksaja on asuntorahasto, mikäli Fennican ennakoitua aravalainoista kertyvät korkotulot jäävät pienemmiksi kuin sijoittajille maksettavat korkomenot. Päinvastaisessa tapauksessa täydennyskorkon saajana on asuntorahasto.

Järjestelyn toteutuksen hoiti pankkiryhmä, jonka vetäjiä olivat ING Barings Postipankki. Arvopaperit on listattu se Lontoon että Dublinin arvopaperipörsseihin.

Toimintaa jatketaan

Arvopaperistaminen on keino hankkia rahoitusta sosiaaliseen asuntotuotantoon valtion vastuita ja velkaa lisäämättä. Viime vuonna aloitettua aravalainojen arvopaperistamista onkin tarkoitus jatkaa. Vuonna 1997 lainapooli valittaneen edelle-

vuosien 1973-1989 myönnettyistä vuokra-asuntolainoista.

Ensimmäisen arvopaperistamishankkeen myötä laajennettiin tavoitteiden mukaisesti sijoittajapohjaa ja hankittiin runsaasti kokemusta uusien rahoitusmuotojen soveltamismahdollisuuksista sekä parannettiin omaa aravasaatavasalkun tuntemusta. Sijoittajat olivat suurelta osin joko Britanniaasta, Saksasta tai Benelux-maista, mutta myös Skandinavian ja Kaukoidän sijoittajat hankkivat arvopapereita.

Tällä hetkellä markkinoiden tila on suotuisa markkalainojen liikkeeseen las-kulle. Kotimaiset sijoittajat ottivat nyt toteutetun ensimmäisen julkisen markka-määräisen arvopaperistamistransaktion

erittäin hyvin vastaan.

Transaktio monipuolistaa Suomen pitkiä rahamarkkinoita ja tarjoaa sijoittajille uuden ja kiinnostavan mahdollisuuden rahoittaa Suomen asuntotuotantoa.

Merkittävää on myös se, että vaihtuvakorkoinen laina on ensimmäinen korkeimman luottokelpoisuusluokituksen saanut pitkäaikainen, markkamääräinen, vaihtuvakorkoinen laina.

Joukkovelkakirjalainojen korkotaso määräytyi avoimen kansainvälisen kilpailun pohjalta, jolloin marginaalit muodostuivat selvästi tiukemmiksi kuin sijoitettaessa esimerkiksi yksittäisiin korkotuettuihin asuntotuotantokohteisiin, jossa rahoituslaitosten marginaalit ovat yleisesti vaihdelleet välillä 0,5 - 1,0 %-yksikköä.



SUOMEN KIINTEISTÖLIITTO RY

KIINTEISTÖALAN VALTAKUNNALLINEN VAIKUTTAJA

TALOYHTIÖIDEN, VUOKRANANTAJIEN JA
KIINTEISTÖHOITOYHTEISÖJEN
EDUNVALVOJA

28 ALUEELLISTA KIINTEISTÖYHDISTYSTÄ,
JOISSA 18 000 JÄSENKIINTEISTÖÄ

◆ NEUVOO ◆ TIEDOTTAA ◆ TUTKII ◆ VAIKUTTAA ◆
◆ PALVELEE ◆

Annankatu 24, 00100 Helsinki, puh. (09) 166 761

Oma luottolaitos on reilu rahoittaja



Kuntien Asuntoluotto Oy on kuntien ja kunnallisten kiinteistö-yhtiöiden omistama luottolaitos, joka myöntää lainoja kunnalliseen asuntotuotantoon sekä asuntojen peruskorjaukseen ja hankintaan. Tarjoamme kilpailukykyistä rahoitusta Valtion asuntorahaston hyväksymin ehdoin kuntien asunto-rahoitustarpeisiin.

Valtion myöntämään korkotukeen perustuva järjestelmä on nopeasti kehittynyt tärkeäksi valtion tukeman asuntotuotannon rahoitusjärjestelmäksi.

 **KUNTIEN ASUNTOLUOTTO**

- yhteisellä asialla

Kuntien Asuntoluotto Oy ■ Yrjönkatu 9 A, 00120 Helsinki
Puhelin 09-6803 6210 ■ fax 09-6803 6225 e-mail: postmaster@asuntoluotto.fi

Tulevaisuuden asuntomarkkinat



Timo Sneck
Erikoistutkija
VTT, Rakennustekniikan laboratorio

Aikaisemmin kotitalous rakensi samanaikaisesti työ- ja asumisuraansa. Nyt vain ne kotitaloudet, joilla on vakaa työura, voivat itse hallita asumisuraansa. Näin ollen tulevaisuuden asuntomarkkinat muotoutuvat kunnittain sen mukaan, miten hyvin eri väestöryhmien työn pysyvyyttä voidaan kuntatasolla tukea. Menestyskunnat eivät kaavoita uusia asuinalueita, vaan menestysuria työelämässä asukkaalleen.

Uusissa oloissa edes muuttovoitto ei anna varmaa perustaa asumisen kehittämiseksi. Ihmiset muuttavat nykyisin paikkakunnille, joilta he olettavat saavansa paremmin töitä kuin jostain muualta. Mitään varmuutta tästä ei kuitenkaan ole. Ja vaikka olisikin, seuraukset ovat monisäikeisiä. Käytännössä muuttajat ovat parasta työvoimaa, joka syrjäyttää tulomuuttopaikkakunnilla työttömäksi pätevää, mutta hiukan pienemmän ammattitaidon omaavaa joukkoa. Tämä asettaa tulomuuttokunnat aivan uuden haasteen eteen. Kunnilla on rajallinen kyky tukea väestöään ja tuen jakaminen samanaikaisesti tulomuuttajamenestyjille sekä syrjäytyvälle, kauemmin kunnassa asuneelle väestölle ylittää kunnan taloudelliset voimavarat.

Kuntien asuntostrateginen liikkumiskyky jakautuukin kahteen osaan. Uudessa tilanteessa kuntien asuntostrategiassa ensimmäinen onnistumisen ehto on pysyvien työpaikkojen saaminen kuntaan. Vain näin elpyy vapaarahoitteinen omistusasuminen. Yksinkertaistaen varttuneet lapsiperheet kykenevät rakentamaan uusia asuntoja ja nuoret perheenperustajat tai kotoaan irtautuvat, työelämään siirtyvät nuoret aikuiset kykenevät ostamaan heiltä ensiasunnoikseen kohtuuhintaisia, vanhoja omistusasuntotoja.

Ydinasia on uusien pysyvyyttä luovien työpaikkojen synty. Vain sen varaan voi toteutua asuntostrategian toinen ehto, tuetun rakennustoiminnan saaminen oman kunnan alueelle. Valtio ei enää jaa budjetin kautta tukea asuntorakentamiseen, vaan tuki liikkuu Asuntorahaston salkun kautta. Sen sisällön vuotuinen "vaihto" on pakko myöntää kohteisiin, joiden osalla takaisinmaksu on varmaa. Salkku supistuu, jos tuetut vuokratalot jäävät tyhjiksi. Nykyisin nähdään kärjistymä, jossa riskinottokyvyn puutteen johdosta rakennetaan tuettua vuokra-asuntokantaa hyvätuloisille vuokralaisille.

Tavallista ihmistä varten kunnat joutuvat kehittämään toisiinsa yhteensopivat

asunto- ja työvoimastrategiat. Kuntastrategia syntyy sen varaan. Käytän tarkoituksella kuntaa viiteryhmänä, koska muita alueellisia taloushallinnan tasoja ei ole. Työvoima tunnetusti liikkuu työssäkäyntialueilla kuntarajojen yli, mutta alueellisia kehittämisinstrumentteja kotitalouksien tarpeisiin ei yksikertaisesti ole.

Vaikka vahvat alat työllistäisivät, sillä ratkaista syrjäytymisriskin alla eläviä. Käikäistyöttömien tai tähän asema joutumisriskin alla elävien nosto takaisin työelämään tapahtuu parhaassa tapauksessa hyvin hitaasti. Asian hallinn varten on Euroopan sosiaalirahast "Rakennusalan henkilöstön kehittäm



projektissa" muotoiltu malli, jonka avulla voidaan toteuttaa kolmiportainen, erilaisiin työuravaihtoehtoihin perustuva toimintamalli. Sitä voidaan soveltaa kunta-kohtaisissa kehittämissstrategioissa. Kuviossa I esitetään, miten Uudenmaan läänin rakennusalan työvoimaa voidaan laittaa ohjelmallisesti liikkumaan kohti työtehtäviä, joista saa aikaisempaa parempaa palkkaa ja joiden tuotteet soveltuvat vientiin. Kaaviokuvalla on tarkoitus viestiä, ettei uusien asuntojen rakentaminen ole ainoa tapa työllistää työttömiä raken-

tajia. Rakennusalan työllisyys on kiinni menestystuotteista, ei bkt:n kasvusta tai rakentamisen tuesta.

Ollaan siis siirrytty pitkälle pois yhteiskunnallisista asuntopoliittisista linjauksista, joilla alan työllisyyskysymykset ja asuntotarve tai väliyykasvu ratkaistaan yhdellä yhtälöllä. Tilalle on tullut asuntopoliittisen ajattelun aikakausi. Tässä puolestaan asuntojen tuotteistaminen sekä uusien asuntojen kysyntä jälkimarkkinoilla ovat ehdottomat onnistumisen edellytykset. Tuotteistaminen on ainoa keino

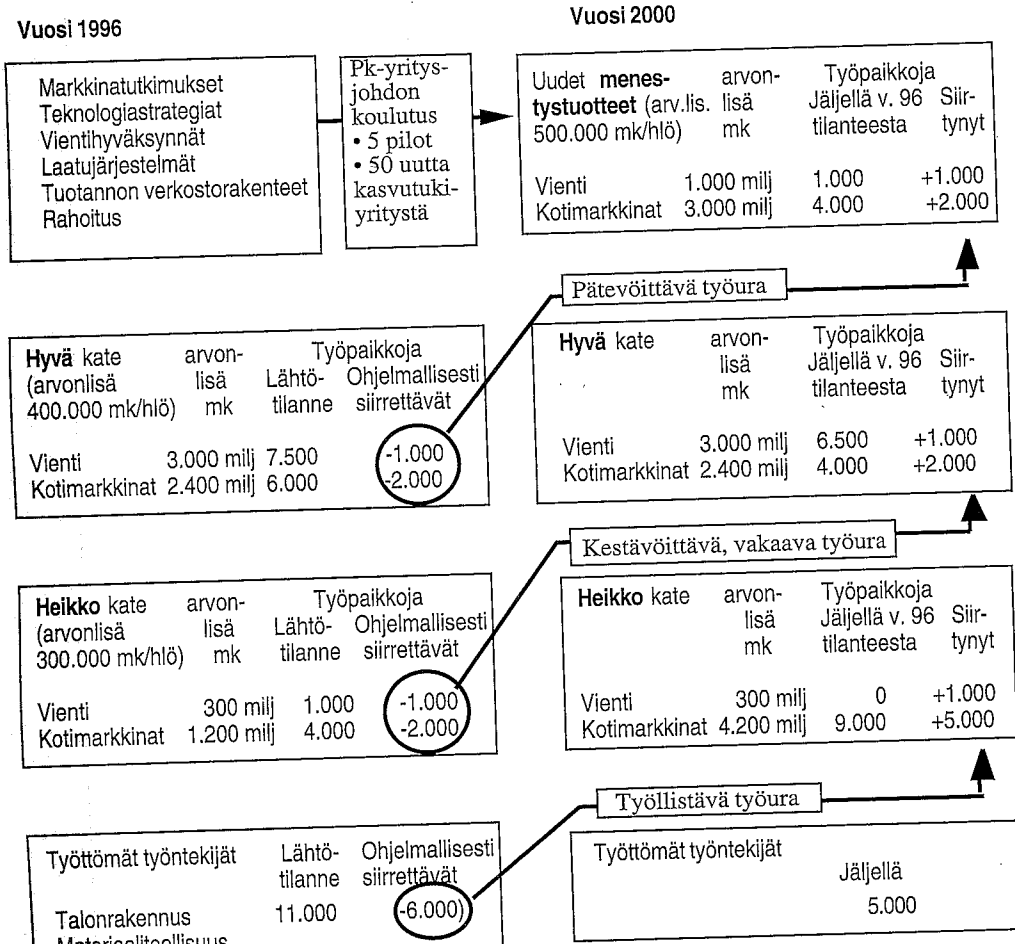
myydä uusia asuntoja, jälkimarkkinoiden toimivuus puolestaan on rahoituksen saamisen edellytys. Tärkein tuote on kehittää nuorisolle nykyistä asumisoikeusasuntoa edullisempi, jälkimarkkinoiden toimivuuteen perustuva, osaomisteinen huoneiston hallintamuoto. Ostaja maksaa neljänneksen asunnon hinnasta, saa lainan ja sille valtiolta lainatakauksen, lyhentelee sitä vuosittain ja myy sen lyhennysosuksien hinnalla seuraavalle ostajalle, jolle siirtyy jäljellä oleva laina takauksineen. Täsmäkohdennettu tuki näin muotoillen lisäisi asuntotuotantoa 3.000 asunnolla vuodessa.

Aina on muistettava, että rakentaminen on ainoa keino kierrättää muun elinkeinoelämän tuottamaa tulosta koko yhteisön hyväksi. Kaupunkikulttuuri ilman

tyyliästä, uusiutuvaa rakennuskantaa melko köyhää. Jos käy niin, ettei syntymään nopeata työllisyyden ja vaurastamisen kehityskulkua, vuoden 2005 asuntomarkkinoita voi kuvaila seuraavasti:

- suvut ja kiinteistöalalle erikoistuneet instituutiot omistavat lähes kaikki kiinteistöt, uudistuotannon rahoitustarve pieni

- eläkeikäiset siirtyvät senioriasuntoihin isoista perheasumisen lakipisteistä, jolloin asunnonvaihtoprosessista heiltä vapautuu miljardeja markkoja vuositulotasolla. Ne voidaan siirtää suoraan uudistuotannon lainoitukseen erilaisiin arvopaperistamisen keinoilla. Kaikki, mitä tämän päälle saadaan rakennettua, on sitten sitä uutta kaupunkikulttuuria. Ja se jostain muuta, mihin tähän asti on totuttu



MIKÄ TEKEE ASUNNOSTA KODIN? SINÄ ITSE JA SATO.

Nyt kaikki asumistuotteet saman katon alta Saton asuntotavaratalosta.

- omistusasunnot
puh. 09 - 351 9330
- osaomistusasunnot
puh. 09 - 351 9230
- asumisoikeusasunnot
puh. 09 - 351 92303
- vuokra-asunnot
puh. 09 - 351 9410 ja 351 9420

SATO
ASUNTOPALVELU
Mannerheimintie 3 B
(Kaivopihalla, 00100 Helsinki)
fax. 09 - 351 9296
Ma-pe klo 9.00 - 17.00

TAMAN TEKIJÄ HLM

Räystäiden "new age"



Johanna Honkonen
yliarkkitehti, tekniikan tohtori
Valtion asuntorahasto

Hatun lieri, lakin lippa ja talon räystääs hoitavat samankaltaista tehtävää. Toisaalta ne suojaavat "itse pääasia" sateen, aurin- gon ja tuulen kuluttavalta vaikutukselta, ilmaston ja leveyspiirin mukaan vaihtuvin muodoin. Joillakin seuduilla niitä ei tarvita lainkaan. Pohjolassa sen sijaan on apua molemmista julkisivun säästäjistä ympäri vuoden.

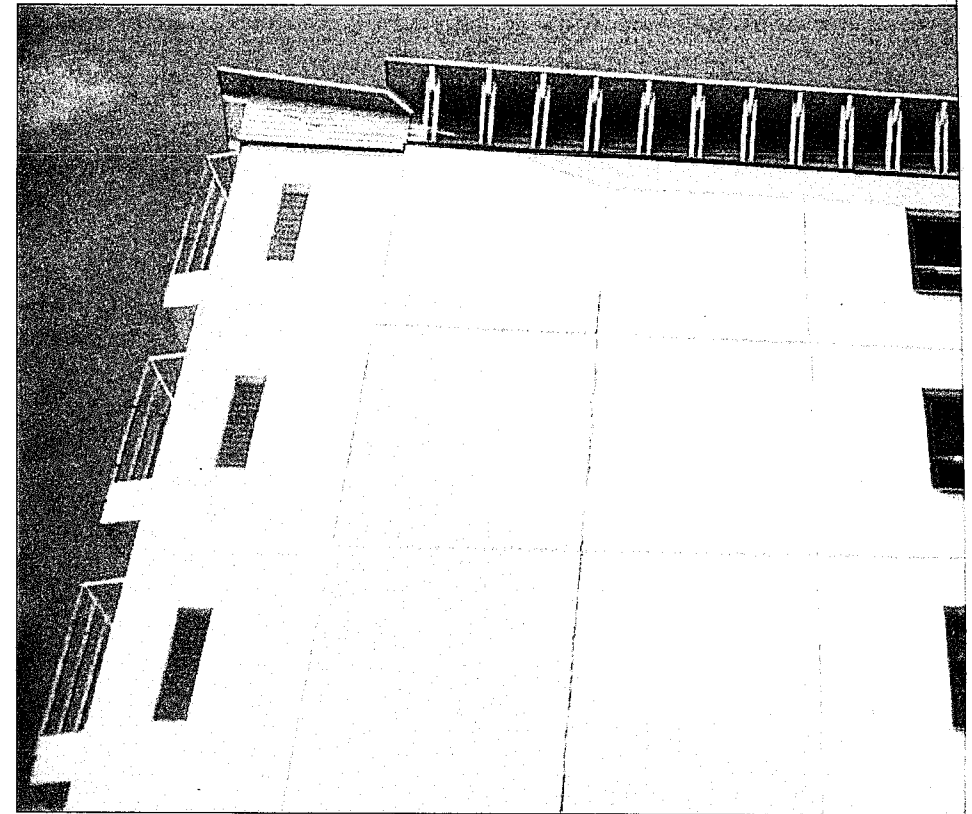
Räystäistä on tullut kriittinen rakennusdetalji muun muassa terveydellisistä syistä. Kellareiden home voi olla peräisin katolta. Fysikaalisesti erityisen tärkeät rakenteet, tasakattojen räystäslisat, on mitoitettu mahdollisimman ohuiksi ja niukkailmeisiksi. Tämä käytäntö on mahdollistanut joskus hyvin kohtalokkaasti sadeveden pääsyn kapillaarisesti julkisivuelementtien sisäpuolelle ja sitä kautta jopa kellareihin saakka. Kuitenkin tällaisia rakenteellisia ratkaisuja suunnitellaan ja tuotetaan jatkuvasti. Räystäättömiä tasakattoja perustellaan entistä paremmaksi kehitetyllä toteutuksen laadulla.

Työvirheettömyyteen perustuva rakentaminen on kuitenkin utopia. Sellaisen olettamuksen varaan ei pitäisi jättää näin olennaisia rakenteellisia ratkaisuja, joilta täytyy voida edellyttää vuosikymmenien kestävyttä ja luotettavuutta. On

luotavissa myös fysikaalisesti ja rakennus- teknisesti luotettava kattojen rakentamis- käytäntö. Tällaiset teknisesti luotettavat rakentamisen detaljit ovat samalla entistä selvemmin perimmältään arkkitehtonisia ratkaisuja niin uudis- kuin korjausraken- tamisessakin. Ne ovat sovellettavissa käyttöön esteettisen traditiomme ilmai- suvarastosta myös muista kuin pelkästään teknisistä syistä.

Räystääs voidaan katsoa myös raken- nuksen henkisten, aineettomien ulottu- vuuksien ilmaisijaksi sen rajatessa ihmis- ten maanpäällistä tilaa rajattomassa maa- ilmankaikkeudessa. Räystääs auttaa elinym- päristön hahmottamisessa sen mukaan, miten ihminen on maailmansa rajat ymmärtänyt. Niinpä onkin tämän ymmär- ryksen mukaan teoreettisessa katsannos- sa loogista, että kun tieteellistekninen edistys vuosisatamme alussa avasi ja suh- teellisesti maailman teoreettisesti, hävisi myös tarve rajata fyysinen tila visuaalisin merkein.

Rajojen häivyttämisestä tuli esteetti- sen rationalismin eräs olennainen tavoite. Vapaasti virtaavasta sisä- ja ulkotilasta sekä tilojen läpinäkyvyydestä tuli moder- nismen keskeinen tunnusmerkki. Aatteelli- nen valmius tähän saavutettiin jo funk-



tionalismin läpimurrossa, mutta esimer- kiksi Helsingin töölöläisfunkiksessa on käytetty räystäiden arkkitehtonista ilmaisuvoimaa vielä erittäin monimuotoi- sesti hyväksi. Räystäiden alle rajautuu ihmisten välittömästi hahmotettavissa oleva konkreettinen elämämaailma eurooppalaisten urbaanien perinteiden mukaisesti.

Räystäät hävisivät vähitellen 1960- luvun kuluessa arkkitehtonisena muoto- na olemattomiin. Ne kaventuivat pelkäksi pellin liepeeksi teollisessa asuntoarkki- tehtuurissa. Rakennettavaa todellisuutta suunniteltiin teoriassa homogeenisesti joka suuntaan levittyä kolmiulottei-

sen avaruusristikon varassa. Millä rakenne ei tällöin käännä katsetta, tähyää kerrostalon korkeuksiin, hori- taalisuuntaan, esimerkiksi katutilaan puistoon. Katse liukuu esteettä mi- mattomaan avaruuteen. Modernin ar- tehtuurin räystäättömyys edesau- eräänlaisen eksistentiaalisen tyh- kokemusta, irtoamista konkreetti- paikoista ja arjen elämämaailmoista.

Esteettisyys aiemmin ymmärret- tyn arkkitehtonisesti määritellyn plasti- materiaalisen muodon tavoitteluna si- tettiin. Tavoitteeksi omaksuttiin yh- kunnallisen prosessin neutraalien pui- den määrittely. Fyysistä muodonar-

tärkeämmäksi tehtäväksi nähtiin rajattoman kasvun joustava organisointi ja päätöksenteollinen ohjaus. Varautuminen jatkuvaan muutokseen oli arkkitehtuurin keskeinen uusi eetos.

Tämän strukturalismiksi sittemmin nimetyn arkkitehtuurinäkemys ihanteissa katsottiin, että tavallisten ihmisten arki ja juhla toisivat neutraaleihin puitteisiin todellisen inhimillisen ja sosiaalisen sisällön. Niinpä ensimmäiseksi täyttyvätkin tilastolliset tavoitteet. Maan urbanisaatiovauhdissa saavutettiin läntisen maailman ennätys. Asuntorakentamisen liukuhinnatuotannossa arkkitehdin signeeraus jäi niin pinnalliseksi, että tekijät eivät itsekkään ole juuri välittäneet esitellä näitä töi-

tään retrospektiivisissä arkkitehtuurinäyttelyissään.

Räystäättömyys nousee huomion kohteeksi korjaustarpeiden ja tällöin erityisesti myös lähiökokonaisuuksien tarkastelun myötä. Lähiöuudistus ottaa ensi askeleitaan kuin tuhatjalkainen: niin tehtävälueelloita, näkökulmia kuin yhteisöllisiä ja yksityisiä toimijoitakin työskentelee tämän haasteen parissa jo lukematon määrä. Tavoitteita ja tarpeita voidaan ryhmitellä vain summittain, eikä niiden suunnasta ja merkityksestä voida varsinkaan prosessien alkuvaiheissa saada varmuutta. On haettava todennäköisyyksiä ja arvioitava niiden niiden toimivuutta kussakin yksittäisessä tapauksessa erikseen.

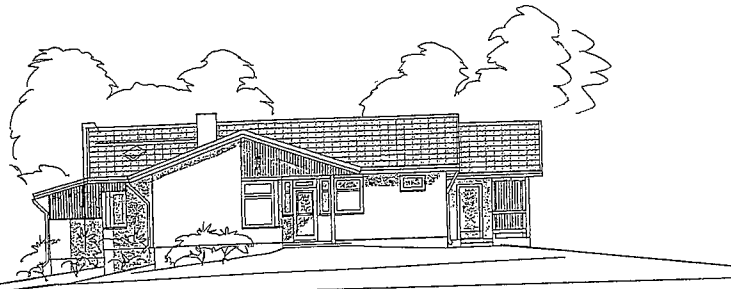
On annettava tilaa monitoimijaisuudelle, että mikään ylipäättään toimisi.

Sumean logiikan soveltaminen herkkään sosiaaliseen todellisuuteen rakennetussa ympäristössä sallii uusia näköaloja myös lähiöarkkitehtuuriin. Ehkä siitä teknisesti luotettavien ja esteettisesti eleganttien korjausrakentamisen ratkaisujen myötä on nyt tulossa olemukseltaan sitä, mitä strukturalismin innoittamat arkkitehdit perimmältään aikanaan tarkoittivat. Arkkitehtonisen ilmaisun valtaa olisi vihdoin myös asukkailla. Asuinympäristöstä tulee uusien kerrostumien myötä arkkitehdin ja elementtitehtaan luomuksen sijaan asukkaiden omaa reviiiriä. Tämän uuden historiallisen ympäristön

luomiseen tarvitaan asukkaiden kanssa yhteistyökykyisiä arkkitehteja, jo perustavat suunnittelutyönsä kuluttajalähtöiseen "avoimeen rakentamiseen"

Lähiöiden tasalaatuinen tilamaailma on jo muuttumassa kiinnostavalla tavalla Suomessakin. Vaikkapa Helsingin Koskessa (arkkitehti Keijo Laine) ja Varkauden Joutenlahdessa (arkkitehti Niina Savonnen) voi käydä ihmettelemässä vanhojen betonielementtitalon uudistunutta ilmettä ja hahmoa. Ratkaisut perustuvat olennaisesti vielä melko vähän kerrostalokorjaamisessa käytettyyn tilataiteelliseen voimavaraan, tasakaton uusiin leveisiin räystäisiin aluslaudoituksiin ja näköne konsoloihin.

TARVEASUNNOT OY



- ASUNTOTUOTANTO
 - asumisoikeusasunnot
 - osaomistus-asunnot
 - vuokra-asunnot
 - omistus-asunnot

- ISÄNNÖINTI- JA KIINTEISTÖPALVELUT
- KONSULTOINTI
- RAKENNUTTAJAPALVELUT
 - uudisrakennushankkeet
 - peruskorjaukset

**SOITA JA
KYSY LISÄÄ
PUH. (09) 5491 911**



TARVEASUNNOT OY

Hiomotie 10, 00380 HELSINKI
Puh. (09) 5491 911
Fax. (09) 5491 9320

Handelsbanken

Uusi asumisen ja rakentamisen rahoittaja

Handelsbankenin konttorit Suomessa

BULEVARDI, HKI
Erottajankatu 4, PL 272
00121 HELSINKI
puh. (09) 6130 4400

ESPOO
Länsituulentie 1, PL 60
02101 ESPOO
puh. (09) 6130 4600

ETELÄRANTA, HKI
Eteläranta 8, PL 315
00131 HELSINKI
puh. (09) 166 77 410

PASILA, HKI
Pasilankatu 8, PL 122
00241 HELSINKI
puh. (09) 6130 4500

PIETARSAARI
Isokatu 13, PL 108
68601 PIETARSAARI
puh. (06) 762 2020

TAMPERE
Rautatienkatu 10, PL 857
33101 TAMPERE
puh. (03) 270 5700

TORNIO
Hallituskatu 16, PL 78
95401 TORNIO
puh. (016) 44 80 45

TURKU
Linnankatu 9, PL 171
20101 TURKU
puh. (02) 210 2200

VAASA
Hovioikeudenpuistikko 18
PL 376, 65101 VAASA
puh. (06) 210 0300

Kummassakaan tapauksessa ei ole tarvinnut puuttua tasakattomuotoon sinänsä. Tällaiset esimerkit ennakoivat uutta räystäiden renessanssia. Taitavien arkkitehtien ansiosta saamme samalla etäisiä muistumia renessanssipalatsien räystäistä. Taloudellisia voimavaroja tuhlaamatta aikaansaatu asuinympäristön ilmeen muutos on varmaankin ilo myös niin kiinteistönpidosta vastaavan henkilökunnan kuin asukkaidenkin silmälle. Ruotsissa saatu tutkimustulos, jonka mukaan teknisesti samanlaisiksi korjatuissa kiinteistöissä hoitokulut olivat pienemmät esteettisesti korkealaatuisemmaksi uudistetussa kiinteistöissä, voitaisiin testata myös joissakin Suomessa lähiöissä.

Moderni arkkitehtuuri näyttää monimuotoisuuttaan ja uudistumiskykyään myös siten, että reiluja räystäitä on viime vuosina piirretty myös uudistuotannon tasakattoihin esimerkiksi Kuopiossa (arkkitehti Markku Sirviö). Talon yläosaa myös kaarrettu kuten Hervannan kirjastossa (arkkitehdit Raili ja Reima Pietilä) tai kallistettu kuten eräässä kerrostaloprojektissa Japaniin (arkkitehti Steven Holl) eräänlaiseksi ulkonevaksi "räystäseinäksi". Helsingin rakenteilla olevassa Nykytaiteen museossa (Holl) on kaareva osa tästä näkökulmasta katsoen muotoiltu kokonaisuudessaan massiiviseksi räystääksi. Hattutaide saa pitää todenteolla puoliaan.



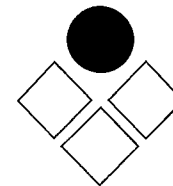
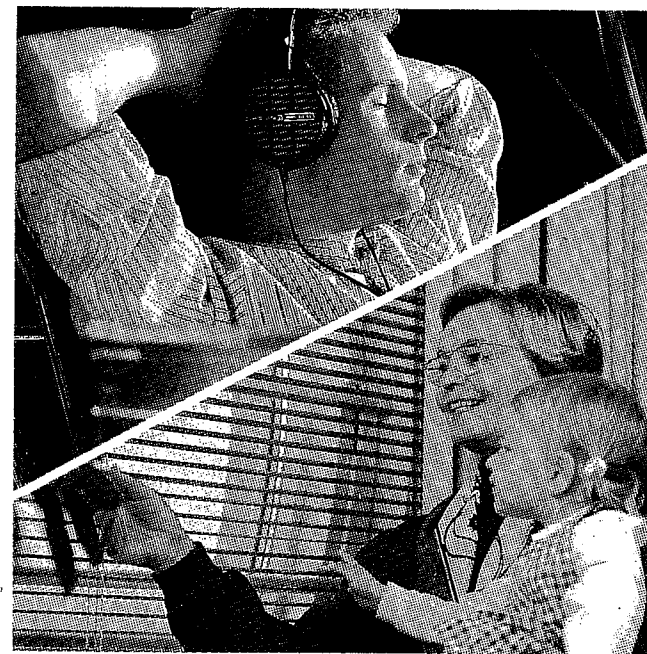
ASUNTOMESSUT RAISIOSSA 11.7.-10.8.97

Teemoina mm.
Turvallinen asuinympäristö
Terveelliset pintamateriaalit
Toisen polven puukerrostalot
50-luvun kerrostalon peruskorjaus

Palvelupuhelin
0600-90097 (3,95 mk/min + ppm)

Järjestäjät:
Suomen Asuntomessut
Raision kaupunki

Palveluja koko asumisen eliniän.



VVO YHTYMÄ

Mannerheimintie 168 PL 40, 00301Helsinki
Puh. 09 - 436 311, Telefax 09 - 4363 1290

Laatujärjestelmä asuntorakennuttamisen tärkeä työkalu



Pentti Järvinen
Aluejohtaja
Sato-Rakennuttajat Oy

Suomen Rakennuttajaliitossa valmistettiin 1990-luvun alussa yleinen rakennuttamisen laatujärjestelmän malli. Tämän pohjalta asuntorakennuttajat täydensivät mallia tekemällä siihen asuntorakennuttamisen erityispiirteiden vaatimat muutokset ja täydennykset. Asuntotuotannon rahoitus ja markkinointi esimerkiksi olivat osa-alueita, jotka vaativat asuntotuotannon laatujärjestelmään oman ohjeistuksensa. Asuntorakennuttajat valmistelivat laatujärjestelmää yhteistyössä pääosittajille. Tämän jälkeen kukin rakennuttaja on valmistellut oman laatujärjestelmänsä yksin.

Sato-Rakennuttajat Oy:n laatujärjestelmän on laadittu Etelä-Suomen tulosityksissä, jossa sen vaiheittainen käyttöönotto aloitettiin noin vuosi sitten. Muissa tulosityksissä on laatujärjestelmään tehty paikakkaintoimittaiset muutokset, jotka etupäässä johtuvat organisaatioiden ja työnjaon erilaisuudesta. Laatujärjestelmän käyttöönotto muualla Suomessa on aloitettu kesän ja syksyn 1996 aikana.

Sato-Rakennuttajat Oy:n laatujärjestelmä koskee vain rakennuttamista. Parhailtaan Sato-konsernissa on valmistusmassa myös kiinteistönpidon laatujärjes-

telmä Satopalvelut Oy:n nimisen yrityksen käyttöön. Rakennuttajat ja kiinteistönpitäjät ovat yhteistyössä ohjeistaneet rakennuttamisen ja kiinteistönpidon rajapinnat.

Sato-Rakennuttajat Oy:n laatujärjestelmä on laatupolitiikan ja laatujohtamisen toteuttamista varten määriteltyjen resurssien, vastuiden ja menettelytapojen muodostama jatkuvasti kehittyvä järjestelmä.

Laatujärjestelmän kehittämisessä on käytetty apuna kansainvälisiä standardeja ISO 9001 ja ISO 9004. Laatujärjestelmä on tehty täyttämään ISO 9001 standardin vaatimukset.

Toimintaa ja laatujärjestelmää kehitetään jatkuvasti ja järjestelmällisesti asetettujen tavoitteiden ja saadun palautetiedon pohjalta.

Suomen suurin asuntorakennuttaja

Sato-konserni on Suomen suurin asuntorakennuttaja. Olemme yli 50-vuotisen toimintamme aikana rakennuttaneet noin 200.000 asuntoa eri puolille maata.

Tuotevalikoimaamme kuuluvat omistusasunnot, osaomistusasunnot, asumisoikeusasunnot ja vuokra-asunnot. Tavan-

omaiseen käyttöön tarkoitettujen asuntojen lisäksi rakennuttamme erityisasuntoja kuten vanhusten palveluasuntoja ja senioriasuntoja sekä nuorisoasuntoja.

Tarjoamme monipuolisia uudisrakentamisen ja peruskorjauksen rakennuttamiskonsultointipalveluja kunnille, seurakunnille, vakuutusyhtiöille, liike- ja teollisuusyrityksille. Konsulttitoimeksianto voi olla kokonaisvaltainen toteutus avaimet-käteen-periaatteella tai käsittää rakennuttamisen jonkun osatehtävän. Hoidamme esim. maa-alueiden kaavoituksen ja valmiin rakennuskannan käyttötarkoituksen muutokset.

Tavoitteena tyytyväinen asiakas

Sato-Rakennuttajat Oy tuottaa tuotteet ja palvelut asiakaslähtöisesti, tehokkaasti ja kilpailukykyisin kustannuksin. Ympäristön tarpeiden ja kestävä kehityksen periaatteen huomioonottaminen on osa toimintaa.

Jokaisen toimitetun tuotteen ja palvelun tavoitteena on tehdä asiakas tyytyväiseksi ja tuottaa asiakkaalle lisäarvoa pysyvän asiakassuhteen aikaansaamiseksi. Asiakaspalvelun tulee olla ystävällistä ja asiantuntevaa. Saton onnistumisen tavoitteissaan mittaa asiakas.

Tehokkaasti vaatimusten mukaan

Tuotteet ja palvelut tehdään kerralla asiakkaiden ja viranomaisten vaatimukset täyttäväksi, mahdollisimman nopeasti ja pienellä resurssien käytöllä. Mikäli virheitä syntyy, ne korjataan nopeasti niin, ettei asiakkaalle aiheudu ylimääräistä haittaa. Virheitä otetaan opiksi jatkotoiminnassa.

Tuote ja palvelu syntyy yhteistyönä osapuolten, kuten suunnittelijoiden, urakoitsijoiden, viranomaisten, asiakkaiden ja Saton oman henkilöstön välillä. Sato tehtävänä on niveltää eri osapuolten toiminta asiakkaan ja Saton tavoitteiden täyttämiseksi sekä rakentaa katkeamattoman sisäisen asiakkuuden ja laadunvarmistuksen ketju. Sato hankkii tuotteita ja palveluita ammattitaitoisilta ja luotettavilta yhteistyökumppaneilta.

Henkilöstön ammattitaitoa kehitetään jatkuvasti sisäisten koulutustilaisuuksien kautta sekä kannustamalla omista ammattitaidon ylläpitämisestä johtamistapaa, organisaatiota, järjestelmiä ja menetelmiä kehitetään yhteistyössä henkilöstön kanssa niin, että työ on kannustavaa, motivoivaa ja tehokasta.

Laatujärjestelmä tärkeä työkalu

Laatujärjestelmän lähtökohtana on yhtiön johdon määrittelemä laatupolitiikka, yhtiön omat toimintatavat ja niistä tehdyt parannukset. Laatujärjestelmä työkalu asiakasyytyväisyyden varmistamiseksi ja lisäämiseksi, sopimuksen ja vaatimusten mukaisen tuotteen ja palvelun varmistamiseksi, toiminnan tehokkuuden jatkuvaksi parantamiseksi sekä virheiden ja puutteiden ennakoivaksi vähentämiseksi.

Elinkaariajattelun mukaisesti rakennuttamisen laatujärjestelmä kytkeytyy saumattomasti kiinteistönpitoon rakennusten käyttöön suunnittelun ohjauksen, valmiin rakennuksen luovutuksen ja käytön aikaisen palautetiedon kautta.

Palautejärjestelmä laatujärjestelmän osana on työkalu toiminnan, tuotteiden

palveluiden jatkuvaksi parantamiseksi ja kehittämiseksi. Palautejärjestelmän tuottamaa tietoa käytetään laatutavoitteiden asettamisessa ja laatumittareiden seuramisessa.

Johdolla keskeinen rooli

Johto osallistuu ja sitoutuu näkyvästi laatujärjestelmän toteuttamiseen ja kehittämiseen. Johdon tehtävänä on luoda edellytykset ja ylläpitää jatkuvaa toiminnan, tuotteiden ja palveluiden parantamista ja kehittämistä asiakkaiden, yrityksen ja ympäristön hyväksi.

Säännöllisten johdon pitämien katselmuksien tarkoituksena on valvoa laatu- ja politiikan toteutumista, laatutavoitteiden saavuttamista ja laatujärjestelmän tehokkuutta sekä havaita parannus- ja kehittämiskohteet ja käynnistää niitä vastaavat toimenpiteet.

Sato-Rakennuttajat Oy:n toimitusjohtaja vastaa yhtiötasolla toiminnan, tuotteiden ja palveluiden laadusta sekä laatujohtajien kanssa laatujärjestelmän asiasisällöstä ja hyväksymisestä käyttöön.

Laatujohtajiksi on nimetty johtoon kuuluvat henkilöt, erikseen teknisen rakennuttamisen ja hallinnollisen rakennuttamisen osalta. Laatujohtajat toimivat johdon edustajina laatuasioissa. Laatujohtajien tehtävänä on valvoa johdon ja laatuksikirjan määrittelemien laatu- ja politiikan, tavoitteiden ja vaatimusten täyttämistä.

Tulosityksikön johtaja vastaa tulosityksikkönsä toiminnan, tuotteiden ja palveluiden laadusta sekä sitoutumisesta laatuun.

Laatuyastaaviksi on nimetty henkilöt erikseen teknisten ja hallinnollisten

rakennuttamistehtävien osalta. Nämä ylläpitävät ja kehittävät peruslaatu- ja järjestelmää.

Laatujärjestelmän toimintaohjeita laatii ja ylläpitää henkilöstö vastuunjaon mukaisesti. Jokainen organisaatiossa työskentelevä on vastuussa oman toimintansa laadusta. Jokainen toimii asiakastyytyvyyden ja sisäisen tehokkuuden saavuttamisen hyväksi mahdollisimman tehokkaasti.

Selkeät toimintaohjeet

Laatujärjestelmä muodostuu Laatuksikirjasta, hallintokansioista ja rakennuttamisprosessikansioista, joiden sisältämiin toimintaohjeisiin menettelyt, ohjeet ja mallit on dokumentoitu.

Laatuksikirjassa kuvataan Sato-Rakennuttajat Oy:n laatu- ja politiikka ja laatu- ja tavoitteet, laatu- ja järjestelmän rakenne ja kirjallinen aineisto sekä toiminnoille ja laadunvarmistukselle asetetut vaatimukset.

Hallintokansio kuvaa tulosityksikkötason keskeiset johtamis- ja ohjaustoiminnot. Näkökulmana on projektien ja niihin liittyvien keskeisten toimintojen hallinta sekä laadunhallinta ja toiminnan jatkuva kehittäminen. Hallintokansio myös tarkentaa laatuksikirjaa tulosityksikkökohtaisilla asioilla.

Rakennuttamisprosessikansio kuvaa kattavasti projektitason toiminnot ja tehtävät sekä niihin sisältyvät laadunvarmistustoimenpiteet. Näkökulmana on rakennuttamisprosessin hallinta yhden projektin kannalta.

Viiteaineisto on laatu- ja järjestelmä- ja asiakirjoihin varsinaisesti kuulumatonta aineistoa, mutta niihin liittyviä, kuten



yhtiön muut sisäiset ohjeet ja mallit sekä ulkopuolisten tuottamat asiakirjat, kuten lait, asetukset, viranomaismääräykset, normit ja standardit.

Projekteissa laaditaan projektisuunnitelma sekä tapauskohtaisesti siihen liittyvät suunnittelun ja rakentamisen laatusuunnitelmat. Näissä kuvataan projekteissa toteutettava laadunvarmistus ottaen huomioon projektin ominaisuudet ja erityispiirteet

Selvitetään ja suunnitellaan

Hankeselvitykseen kootaan projektin hankintavaiheessa tehtyjen selvitysten tulokset. Hankeselvityksen perusteella tehdään päätös hankesuunnittelun käyn-

nistämisestä tai hankkeen jäädyttämisestä.

Hankesuunnitelma käsittää asiakaslähtöisesti tarpeista ja odotuksista johdetut suunnitelmataavoitteet, kuten tilaohjelman ja laatusotavoitteet, sekä kustannustavoitteet ja hankkeen ajoituksen. Hankesuunnitelman kokoamisen yhteydessä tarkistetaan myös hankkeen riskit. Hankesuunnitelmaa verrataan aikaisempiin tehtyyn hankeselvitykseen.

Hankesuunnitelman perusteella hankitaan alustava investointipäätös omistajalta ja tulosyksikön johtajalta tekemään suunnittelupäätöksen. Alustavan investointipäätöksen ajankohta voi vaihdella hankkeesta ja tilaajasta riippuen.

Hankesuunnitelma on lähtötieto toteutussuunnittelulle ja projektisuunnittelulle.

Projektisuunnitelma laaditaan varmistamaan projektin toteutuminen ajallisesti ja taloudellisesti asetettujen tavoitteiden ja vaatimusten mukaisesti. Tarkoituksena on koota hankkeeseen tarvittavat suunnitelmat projektin johtajaksi sekä projektin häiriöttömän ja tehokkaan läpiviennin varmistamiseksi projektiohjaajan ja hankkeen johtajien peet ja ominaisuudet huomioon ottaen.

Laatusuunnitelmassa määritellään menettelyt ja toimenpiteet, joilla ennakoidaan virheiden, ongelmien ja häiriöiden syntyminen ja varmistetaan lopputuotteen vaatimustenmukaisuus.

Suunnittelun laatusuunnitelmassa esitetään suunnittelun ohjaustehtävät ja siihen liitetään esim. hankkekohtaiset suunnitteluohjeet sekä ohjeet suunnitelman tarkastamisesta ja hyväksymisestä. Rakentamisen laatusuunnitelmassa esitetään

rakentamisen ohjaus- ja valvontatehtävät ja siihen liitetään esim. teknisen valvonnan tarkistuslista.

Järjestelmällisiä varmistuksia

Suunnittelukatselmusten tarkoituksena on järjestelmällisesti varmistaa, että suunnitelmat ovat hankesuunnitelman ja tilaajan/omistajan asettamien tavoitteiden ja vaatimusten mukaisia. Tarkoituksena on myös pyrkiä ennakoimaan ja ratkaisemaan mahdollisia ongelmakohtia sekä varmistamaan, että suunnitelmat ovat toteuttamiskelpoisia ja ristiriidattomia.

Tekniset katselmuksot, tarkastukset, mittaukset ja testaukset käsittävät rakentamisen aikaiset:

- rakennuttajan suorittamat katselmuksot, tarkastukset ja mittaukset
- urakoitsijoiden suorittamat tarkastukset, mittaukset ja testaukset sekä urakoitsijan toteuttaman laadunvarmistuksen
- suunnittelijoiden suorittamat tarkastukset ja katselmuksot
- viranomaisten ym. suorittamat tarkastukset ja katselmuksot
- asiakkaiden suorittamat ennakkotarkastukset.

Teknisten tarkastusten pitäminen perustuu teknisen valvonnan tarkistuslistaan, joka toimii ennalta valittujen toimenpiteiden tarkistuslistana sekä rakennuttajan ja urakoitsijan laatusuunnitelmien yhteensovittamisen työkaluna.

Vastaanoton ennakkotarkastusten tarkoituksena on varmistaa rakennuskohteen tekninen vaatimustenmukaisuus ennen kohteen vastaanottoa ja luovutusta edelleen kohteen tilaajalle/käyttäjille.

Asiakkaalle annetaan mahdollisuus

tutustua kohteeseen ja suorittaa asunnossa ennakkotarkastus ennen urakoiden vastaanottotarkastusta tai ennen muuttoa asuntoon. Asiakkaan havaitsemat virheet ja puutteet pyritään poistamaan välittömästi ennen muuttoa.

Taloteknisten järjestelmien laite- ja asennustapatarkastukset tehdään rakentamisen aikana töiden edistymisen mukaan. Toimintakokeet, koekäytöt, mittaukset ja säädöt suoritetaan tarkastussuunnitelman ja -aikataulun mukaisesti ennen vastaanottotarkastusta.

Urakoiden vastaanottotarkastuksen tarkoituksena on ottaa vastaan urakoitsijoilta valmis sopimuksenmukainen lopputuote.

Takuutarkastusten tarkoituksena on varmistaa rakennuksen virheettömyys, rakenteiden sekä eri järjestelmien ja laitteiden toimivuus takuujän päättyessä.

Palaute on tärkeää

Laatujärjestelmän keskeisenä osana on palautejärjestelmä ja sen tuottamat tiedot. Palaute tietoja kootaan ja analysoidaan järjestelmällisesti toiminnan, tuotteiden ja palvelujen parantamiseksi ja kehittämiseksi.

Palautejärjestelmä tuottaa seuraavat palautetiedot osana toimintaprosessia:

- asiakaspalaute
- kiinteistönpidon palaute
- hankintojen palaute
- teknisen ja hallinnollisen rakennuttamisen palaute
- sisäisten arviointien palaute.

Laatujärjestelmää kehitettävä jatkuvasti

Laatujärjestelmän ylläpito- ja kehittä-

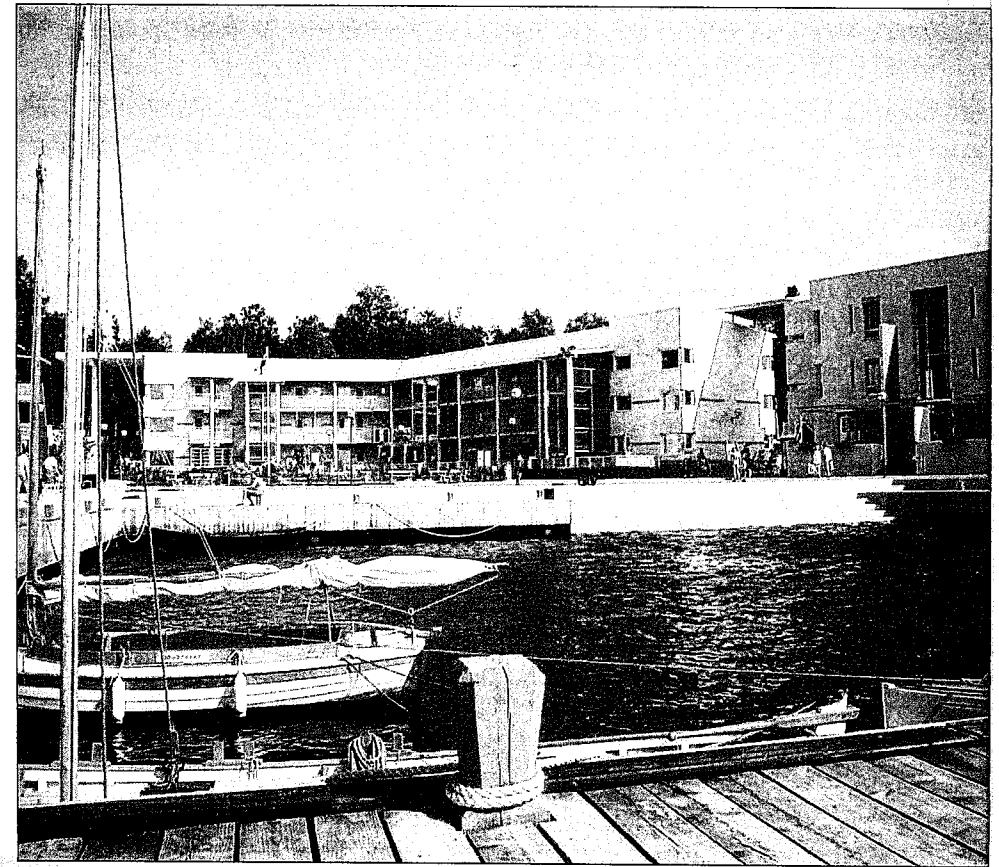
misvastuut koskevat Laatukäsikirjan määrittelemän laatujärjestelmän sisältöä ja laatujärjestelmäasiakirjoja. Laatujärjestelmää ja sen asiakirjoja tulee jatkuvasti ylläpitää, parantaa ja kehittää asiakastytyvyyden ylläpitämiseksi ja lisäämiseksi sekä toiminnan tehokkuuden jatkuvaksi parantamiseksi.

Muutos- ja kehittämistarpeita luovat muutokset asiakkaiden tarpeissa ja odotuksissa, yhtiön tavoitteissa ja toiminnassa sekä toimintaympäristössä. Keskeisenä kehittämisen työkaluna on laatujärjestelmään sisältyvä palautejärjestelmä.

Auditointi tarkoittaa yrityksen laatu-

järjestelmän sisäistä arviointia. Auditointeja pidetään varmuuden saamiseksi siitä, että organisaatio toteuttaa laatujärjestelmää suunnitellulla tavalla. Auditointien arvioidaan toisaalta yrityksen laatujärjestelmän tarkoituksenmukaisuus ja tehokkuus.

Laatutiedostot käsittävät laatujärjestelmän toteuttamisen tuloksena syntyneet kirjalliset asiakirjat ja atk-tallenteet. Laatutiedostot kertovat miten asia on tehty ja niiden avulla seurataan, valvotaan ja kehitetään toimintaa ja laatujärjestelmää. Laatutiedostot muodostuvat tulosyököön ja projektien laatutiedostoista.



Kotilähiöt kuntoon yhteistyössä asukkaiden ja ammattilaisten kanssa



Juha Salmi
Kotilähiö kuntoon -viestintäohjelman johtaja
joka Kodin Asuntomarkkinat -tv-ohjelmasarjan tuottaja

1960- ja 1970-luvuilla rakennettujen lähiöiden uudistaminen on käynnistymässä toden teolla. Vaikka näkyvien ja kestävien tuloksien saavuttaminen kestää vuosia, jopa vuosikymmeniä, on lähiöiden tilassa odotettavissa parantumista jo lyhyelläkin tähtäimellä. Esimerkiksi kolme neljästä lähiöuudistuksen avainhenkilöstä uskoo, että jo vuoteen 2000 mennessä kotilähiöt kohentuvat asukkaiden elinympäristönä. He ovat myös sitä mieltä, että asuinkiinteistöjä korjaamalla asukkaiden tyytyväisyys kasvaa ja vaihtuvuus vähenee ja että asukkaat hyväksyvät peruskorjauksista johtuvan nousun asumiskustannuksissa.

Suomessa arvioidaan olevan noin 300 pääosin 1960- ja 1970-luvuilla rakennettua lähiötä. Niissä asuu noin miljoona suomalaista. Yksittäisen lähiön asukasmäärä vaihtelee muutamasta sadasta noin 25 000 asukkaaseen. Lähiöasumiselle tyypillisiä piirteitä, kuten palveluiden vähäisyyttä ja arkkitehtuurin yksi-ilmeisyyttä, on havaittavissa sekä suurkaupunkien tyypillisissä "metsälähiöissä" että taajamakuntien keskustojen kerrostalokortteleissa.

Valtakunnallisessa lähiöpäivässä 22.10.1996 kuntien lähiöyhdyskuntien tehdyn kyselyn mukaan kotilähiöiden ylivoimaisesti parhaana puolena koetaan olevan luonnonläheisyys ja lapsiystävällisyys. Myös toimivaa liikennettä ja tilavia asuntoja kiitettiin.

Keskeisimpinä ongelmina pidettiin lähiöasukkaiden toimeentulovaikeuksia ja työttömyyttä, jotka epäilemättä antavat

huonot taloudelliset lähtökohdat lähiöuudistukselle. Työttömyyden pitkittyminen ja asukkaiden yhä heikentyvä toimeentulo nähtiin myös pahimpina uhkakuvina kotilähiön uudistumiselle. Myös asukkaiden välinpitämättömyys ja turvattomuus sekä järjestyshäiriöt ovat lähiögallupiin vastaneiden mukaan yleisiä murheenaiheita suomalaisissa lähiöissä.

Lähiöuudistuksessa on edettävä usealla rintamalla

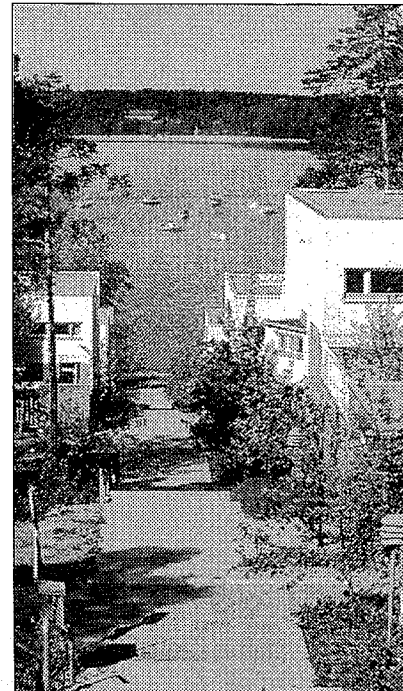
Vaikka monissa lähiöissä on useita yhteisiä piirteitä, jokainen lähiö on kuitenkin erilainen – lähiöiden asukkaista puhumattakaan. Tästä johtuen ei ole olemassa yleispätevää lähiöuudistuksen mallia tai konseptia. Hyvästä, miksei huonoistakin, kokemuksista ja ideoista voidaan ja pitää ottaa oppia. Juuri tähän lähiöiden ja niissä toimivien lähiöverkostojen väliseen tiedonvälitykseen keskitytään valtion

asuntorahaston ja ympäristöministeriön keväällä 1995 käynnistämässä "Kotilähiö kuntoon" -viestintäohjelmassa, jossa ovat mukana käytännöllisesti katsoen kaikki maamme lähiökunnat, yhteensä 60 kappaletta. Tehokkaimmiksi tiedonvälityskanaviksi on havaittu lähiöuudistajien valtakunnalliset tapaamiset, lähiöissä tapahtuvat tutustumiskäynnit ja 25.000 lähiövaikuttajaa neljästi vuodessa tavoitettava Lähiöuutiset-lehti.

Lähiöuudistuksen onnistuminen edellyttää, että siinä edetään samanaikaisesti usealla eri rintamalla. Lähtökohdaksi on se, että lähiöissä alkanut tai näköpiirissä oleva sosiaalinen ja taloudellinen taantumiskierre saadaan pysäytettyä alkuunsa. Yhä useammat lähiörakennuksista alkavat olla korjauksen tarpeessa. Aika kuluttaa rakenteita, mutta rapistumisen taustalta

löytyy myös suunnitteluvirheitä, hätäkietyä rakentamista ja puutteellista valvontaa. Vaikka esimerkiksi lähiörakennusjulkisivujen parantaminen ja elävöittäminen ei ratkaisekaan lähiöasukkaiden taloudellisia ongelmia, ovat fyysiset ympäristössä tapahtuvat muutokset näkyvä viesti siitä, että jotain positiivista käytännössä todella tapahtuu.

Lähiöympäristön parantaminen ei voinut sinkaan alkuvaiheessa edellyttää järin suuria investointeja. Luontevimmat aloitukset löytyvät pihapiireistä, jotka on monin paikoin ankeinta lähiömiljöötä. Pihatalkoiden avulla on mahdollista helpoilla kutella asukkaat mukaan kotilähiön kohentamiseen. Toisaalta on selvää, että kovin pitkään lähiöuudistus ei voi edetä haravaharrastelun varassa; suhteellisen nopeasti on saavutettava rakennettu



ASUMISOIKEUS- ASUNTOJA LAADUKKAILLE ALUEILLE

Joustava asumismuoto
elämäntilanteesi mukaan



ASUNTOSÄÄTIÖN
ASUMISOIKEUS OY
Meriusva 5, 02320 Espoo
vaihde 809 3210

ympäristössä näyttävämpiä ja kestävämpiä tuloksia.

Kotilähiön elinvoimaisuuden parantamiseksi on välttämätöntä kehittää alueen paikallista taloutta ja omavaraisuutta. Yksistään lähiöissä kärjistyvän työttömyysongelman takia on tärkeää yrittää luoda työpaikkoja alueen omille asukkaille. Niitä voi löytyä sekä sosiaalitoimen puolelta että myös rakennusten kunnostamisesta ja huollosta. Työllistämisen realismi kannattaa toki tiedostaa: esimerkiksi vähänkin vaativimmat rakennustekniset työt on syytä teettää pitkäjänteistä toimintaa harjoittavilla yrityksillä, jotka kantavat sekä taloudellisen että juridisen vastuun työnsä laadusta.

Sosiaalinen ja tekninen uudistus sovittava yhteen

Avainasemassa kaikessa lähiöuudistuksessa on asukkaiden sosiaalinen aktiivisuus ja sitoutuminen kotiseutunsa kohentamiseen. Tämä on vaativa tehtävä, jonka lähtökohtia ja haasteita kuvaa Joensuu kaupungin korjausarkkitehti Jouni Töyrylä verraten osuvasti:

”Lähiöissä on sekä hyvin että huonosti toimeentulevia asukkaita. Siellä on terveitä ja sairaita, rumia ja kauniita, rohkeita ja pelkureita. Kaikkien heidän kohtaaminen sillä opilla, miten vasaralla lyödään naula seinään, ei enää riitä. Tarvitaan uudenlaisia yhteistyömuotoja.”

”Teknisen lohkon eksperteillä on paljon oppimista sosiaalipuolen ihmisiltä, jotka ovat usein suoraan kosketuksissa lähiöasukkaiden kanssa. Ja sosiaalisektorin asiantuntijoilla on puolestaan oppimista arkkitehteiltä, insinööreiltä ja rakennusmestareilta siitä, millä tavoin

asuntojen korjaaminen ja ihmisten hyvinvointi liittyvät toisiinsa”, Töyrylä toteaa lähiöuudistuksen tarpeita ja toteutusta kuvaavassa videossa.

Kotilähiö kuntoon -viestintäohjelmasta kertyneiden kokemusten perusteella Töyrylän näkemyksiin on helppo yhtyä. Kukin projektissa mukana olevista lähiökunnista on nimennyt yhden tai useamman lähiöyhdyshenkilön. Kyseisen henkilön koulutustausta vaikuttaa paljolti siihen, minkälaisin painotuksin lähiöuudistus kunnassa etenee ja minkälaiset ihmiset kytkeytyvät mukaan kenttätyötä tekeviin paikallisiin lähiöverkostoihin.

Joskus tuntuu siltä, että kunnissa menee kohtuuttoman paljon aikaa ja henkisiä voimavaroja siihen, että sosiaalisen ja teknisen sektorin asiantuntijat kyräilevät ja vähättelevät toistensa toimintaa. On kieltämättä huolestuttavaa, että lähiögalupin mukaan lähiöuudistuksen yhtenä pahimpina esteinä pidetään eri hallinnonalojen ja lähiötoimijoiden yhteistyön vähäisyyttä sekä kunnallisten päättäjien aidon kiinnostuksen ja sitoutumisen puuttumista. Toisaalta selvästi myönteisimmät kokemukset ja tulokset lähiöuudistuksessa on saavutettu juuri siellä, missä sosiaalinen ja tekninen lähiöuudistus on kyetty alusta lähtien sovittamaan yhteen niin hallinnollisesti kuin henkilötasollakin.

Asukkaat ja kunta avainasemassa

Asukkaiden sitoutuminen kotilähiönsä, talonsa ja -pihansa parantamiseen edellyttää väistämättä sitä, että asukkaiden tarpeet, näkemykset ja taloudelliset realiteetit selvitetään mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Tämän on kuitenkin

tapahduttava taitavasti, jotta asukkaille ei synny heti alussa vääriä mielikuvia ja epärealistisia mielikuvia esimerkiksi siitä, mitä parannustoimenpiteet maksavat. Jos näin pääsee käymään, lähiöuudistus on vaarassa tyrehtyä heti ensimetreilään supisuomalaiseen muutosvastarintaan. Tästä on jo olemassa muutama varoittava esimerkki.

Asukasyhdistykset ja kaupunginosayhdistykset, kiinteistöjen omistajat sekä kuntien eri hallintokunnat ovat edellä mainitun lähiögalupin mukaan avainryhmiä lähiöuudistusta käynnistettäessä. Asukkaiden mukaan saamiseksi ja sitouttamiseksi parhaita keinoja ovat vastaajien mielestä erilaiset tiedotustilaisuudet, yhteiset työryhmät sekä lähiöasukkaiden ja muiden lähiötoimijoiden kohtauspaikoiksi perustetut asukastuvat ja suunniteluasemat. Aktiivinen asukastiedottaminen on kaikkien vastaajien mielestä erittäin tärkeää ja välttämätöntä.

Tällä hetkellä lähiöuudistus etenee lähiögalupiin vastanneiden mielestä lähinnä kiinteistöjen omistajien sekä kuntien ehdoilla. Myös ympäristöministeriön ja valtion asuntorahaston roolia pidettiin tärkeänä lähiöuudistuksen alkuvaiheessa.

Asuntorahasto näyttää esimerkkiä

Valtion asuntorahasto on valinnut omaan lähiöprojektiinsa 49 lähiötä 42 kunnassa. Lähiöt on valittu lähinnä sillä perusteella, että peruskorjaustyöt voivat



käynnistyä ko. alueilla mahdollisimman nopeasti. Asuntorahasto edellyttää, että kunta laatii lähiölle kehittämissuunnitelman, johon perustuen kunta ja asuntorahasto tekevät puitesopimuksen lähiön kehittä-

sestä. Lokakuun 1996 loppuun mennessä oli 41 lähiölle laadittu kehittämissuunnitelma ja sitä koskeva ARAn ja ao. kunnan välillä puitesopimus.

ARA:n projektinäkökulmasta on yhteensä 96.343 asuntoa. Niistä asunto-osakekauppiainnissa on 57 prosenttia (55.237 kpl) vuokratuloissa 43 prosenttia (41.106 kpl).

Asuntorahasto osoittaa käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa projektinäkökulmasta olevien rakennus- ja korjauskohteiden arava- ja korkotuloina sekä vuokratuloilla että osaketaloina. Lisäksi asunto-osakeyhtiöille jaettavien korjausavustuksien määrä on hyvin suuri. Lisäksi hakemuksia kertyy. Korjausavustuksen pääsääntöisesti 10 % korjauskustannuksista, mutta esimerkiksi eräisiin energiasäästävyyteen liittyviin toimenpiteisiin, kuten patterivaihtoihin, avustusta voi saada jopa 20 prosenttia korjauskustannuksista.

Lainavarauksia eri lähiökohteisiin lokakuun loppuun mennessä myönnettyä yhteensä noin 280 miljoonaa markkaa, joilla korjataan hieman yli 2.5 miljoonaa asuntoa. Myönnettyjen lainavarauksien määrä suhteessa koko lähiöiden kiinteistökantaa on noin 11.000 markkaa asuinhuoneistoa kohden. Pien-

mät lainat asuntoa kohti ovat jääneet runsaaseen 1.700 markkaan suurimpien kohotessa yli 100.000 markkaan.

Asunto-osakeyhtiöt saatava mukaan

Lähiöasukkaista kaksi kolmannelta asuu omistusasunnoissa, kolmannes vuokralla. Toistaiseksi lähiötaloissa tapahtuneet tekniset parannukset ovat painottuneet vuokrataloihin, koska niissä päättöksenteko on selvästi helpompaa. Asunto-osakeyhtiöissä on niin monta miestä ja naista kuin on mieltäkin. Mitä ikääntyneemmäksi osaketalojen asukkaat tulevat, sitä vaikeampi heitä on motivoida kalliisiin perusparannuksiin, joiden tuloksista he pääsevät nauttimaan ehkä hyvinkin rajoitetun ajan.

On kuitenkin olemassa lukuisia argumenttejä, joilla voidaan perustella kotita-

lojen kunnostamisen mielekkyyttä minikäikäisille ihmisille tahansa. Tässä muutama:

- Terveys on vähintäänkin puoli ruokaa asumisessakin. Asunnot ja talot on kunnostettava niin, että niissä on mahdollisimman terveellistä asua. Jos mahdollista, terveyshaitat on kyettävä ehkäisemään jo ennalta.

- Asuntojen on vastattava asukkaiden muuttuvia tarpeita ja niiden tulee soveltua eri-ikäisille ihmisille.

- Kiinteistöjen ja niissä olevien asuntojen arvon säilyttäminen tai nostaminen on kaikkien osakkeenomistajien yhteinen ja yksilöllinen etu.

- Patoutuva korjausvelka johtaa helposti äkillisiin, huonosti suunniteltuihin ja kohtuuttoman kalliisiin remontteihin, joiden laadusta ei aina ole takeita.

Luotettava asuntorakentaja

Puolimatka on rakentanut koteja suomalaisille jo puoli vuosisataa. 50 vuotta sitten nykyinen perustaso oli ylellisyyttä tänään panostetaan asukaslähtöiseen suunnitteluun. Laatu- ja kehitystyötä tehdessä asiakkaitamme kuunnellen jatkamme työtämme.

NCC
PUOLIMATKA

Asuntoliitto jakoi ensimmäisen ympäristöpalkinnon

Ari Laine

Suomen asuntoliiton hallitus haluaa, että maassamme kiinnitetään huomiota lähiöiden ympäristön asuttavuuteen ja viihtyvyyteen. Tässä tarkoituksessa asuntoliiton hallitus julisti haettavaksi vuonna 1996 ensimmäisen kerran 5000 markan suuruisen ympäristöpalkinnon. Rahasumma on pieni, mutta tavoitteena on edellä mainittujen tavoitteiden tuominen julkisuuteen ja tavoitteita toteuttaneiden yhteisöjen palkitseminen, joskin symbolisesti.

Asuntoliiton hallituksen päätöksen mukaisesti ympäristöpalkinto luovutettiin 20.10.1996 valtakunnallisen lähiöpäivän yhteydessä Siilinjärven Vuorelan pientaloalueen kylätoimikunnalle ja urheiluseura Vuorelan Kunnolle alueen ympäristön hyväksi tehdystä työstä.

Asukkaat ja kylätoimikunta on yhtei-

sesti salaojittaneet ja nurmeltaneet kaivarsia, raivanneet ja kunnostaneet aluepuistoja kunnan puutarhurin ohjauksella. Asukkaat ovat myös yhteisesti ideoineet koulun pihan kunnostuksen ja olleet aktiivisesti mukana lähiöprojektin ohjauksessa.

Paikallinen urheiluseura Vuorelan Kunto on talkoovoimin rakentanut valittuun kuntopolun läheiseen Paasisalon alueeseen. Talvella kuntopolku on valaistu hiihtolatuna. Urheiluseura on kasvattanut joulukuusia sähkölinja-alueilla. Tässä yhdistyneet maiseman hoito ja oman toiminnan rahoittaminen.

Ympäristöpalkinnolla halutaan yhdistää ympäristön vaaliminen ja asukkaiden yhteistoiminta. Vuorelan alueen asukkaat ovat ansainneet palkinnon perinteisen talkoohengen osoittamisesta. Sam-

korostuu se seikka, että rahallisesti pienillä hankkeilla voidaan kuitenkin parantaa paikallisen maisemakuvaa ympäristöä sekä lisätä asukkaiden viihtyvyyttä.

Vuorelan Kunnan Viljo Kinen (vas.) ja Vuorelan toimikunnan Esa Jääskinen ottivat vastaan ympäristöpalkinnon. Oikealla Asuntoliiton hallituksen puheenjohtaja Teuvo Ijäs.



Huono ympäristö – huono onni

Ilkka Sumu
VTM, Yhdyskuntasuunnittelun
jatkokoulutussihteeri

Asuminen on ihmisen tapa olla maan päällä, määritteli eksistentiaalifilosofi Martin Heidegger maailmansotien välisenä aikana. Pari tuhatta vuotta aiemmin filosofit ja kansalaiset pohtivat Ateenan torilla samaa asiaa. Platon kehitti ihannevaltiorakenteen. Se oli kaupunkivaltio, jonka tori tuli jakaa 5040 ruutuun; ruutu täysivaltainen kansalaista, siis miestä kohti.

Kansalaisen tuli päivittäin saapua ruudullensa päättämistöihin. On arveltu, kun kansalaisen puoliso, lapset ja orjat laskeetaan – rekonstruoidaan väestölaskenta – että ihannevaltion väkiluku olisi noussut 30 000 paikkeille. Mikkelin kokoluokkaa.

Koko maailman väestömäärä oli tuolloin runsaat pari sataa miljoonaa. Pysyvä peltoviljely – se keksittiin n. 8000 vuotta eKr – mahdollisti väkiluvun kasvun. Kaupungit – ne erikoistuiivat hallintoon ja kauppaan eli pääasiassa kaupungeissa vaihdettiin elintarvikkeita käsityöläisten, purjehtijoiden ja oppineiden tuotteisiin – kasvoivat; jotkut satamakaupungit ja Rooma nopeastikin. 2000 vuotta sitten syntyivät myös ensimmäiset slummit Väli-meren kulttuuripiirissä ja Kiinassa.

Kulkutaudit, rikollisuus ja muu rappio saattoivat levitä siitä huolimatta, että vie-

aikana miljoonaväestöiseksi kasvaneessa Roomassa hyvin tärkeäksi julkiseksi laitokseksi. Niinpä suurkaupunkien väkiluku saattoi äkillisesti romahtaa. Roomassa oli keskiajan lopulla enää noin 100 000 asukasta.

Maanviljelyksen laajentaminen, kansainvaellukset, löytöretkeily ym mahdollistivat väestönkasvun niin, että teollistumisen kynnyksellä maailman väkiluvun arvellaan nousseen 700 -800 miljoonaan.

Teollistuminen, ensin Euroopassa 1750-luvulta lähtien, mahdollisti ihmiskunnan nopean lisääntyminen ja sysäsi kaupungit rajuun kasvuun. Kaupungeista tuli nyt paitsi vuorovaikutuksen ja tavaravaihdon myös olennaisen eli teollisuustuotannon keskuksia.

Ihmisiä on nyt 5,8 miljardia, mikä koetaan ongelmaksi. Kestääkö maapallo ihmisen, kysytään. Kairon väestökongressissa 1994 ja lukuisissa muissa tieteellisissä kollokvioissa ympäri maailman on pohdittu jo vuosikymmeniä samaa ja mietitty keinoja väestönkasvun rajoittamiseksi.

Ongelma ei ole vain liikkaväestö ja ihmiskunnan kehittämisen tuotannon luonnolle aiheuttama rasitus, vaan myös suunnaton suurkaupungistuminen.

Asuminen on kaiken ytimessä. On kyse terveydenhoidon, sosiaalikeskustelun, työn ja tuotannon ja koko ihmisen kulttuurielämän näyttämöstä ja funktiosista.

Suurkaupungistuminen itsessään ei teoriassa, ole pulma. Ongelmat aiheutuvat ihmisten asumisesta, energiankäytöstä, jätteistä, liikenteestä jne eli ihmismassojen huonosti organisoidusta toiminnasta. 15 vuotta sitten oli muodissa pohtia asiaa entropian käsitteen kautta, viimeiset viisi vuotta muodissa on ollut kaosteoria. Ihmiset syövät, juovat ja ulostavat, lisääntyvät, tappavat toisiaan jne oli vallitseva paradigma ja teoria mikä tahansa. Kun nykysosiologit analysoivat kaupunkia, he puhuvat refleksiivisyydestä ja maun estetiikasta. Silti, rahvaanomaisesti, on kyse ihmisten elintärkeistä ja kulttuurista tarpeista.

Elämä synnyttää ja kasvattaa suurkaupunkeihin slummeja, joissa ihmisarvoinen elämä on kaukainen haave. Ihmiset eivät kykene pitämään huolta lapsistaan, ei ole puhdasta vettä, puuttuu ruokaa ja terveydenhoitoa; koko ympäristö on julma ja äärettömän ruma. Tarpeet tyydyttyvät vajavaisesti.

Moisissa olosuhteissa lapset eivät kasva mieleltään ja moraaliltaan terveiksi. TV-uutisten sosiaaliporno-osastossa näytetään nälkiintyneet, huumeiden runtelemat, nuoret tappajat ase kädessä, miinojen silpomat jne. Äiti "Teresoille" on jätetty välittämisen.

Ei kuitenkaan ole lasten syy, kun ympäristö kasvattaa ryösteleviä katulapsia. Eloönjäämisen perusvietti voittaa eliittien kaukana ja puhtaissa hallintokort-

teleissaan säätämät kaupunkikulttuurisivistyneet normit.

Mutta tähän ei koske Suomeksi tällä asiat ovat toisin. Totta, mutta ei tälläkään jokaisella hyvin. Sitä paitsi olemme tilanteessa, kun massatyömyys, köyhyyden lisääntyminen ja ero voistuminen ovat huonontaneet lasten asunto-oloja.

Suomalaisia on vain vajaat 5.2 miljoonaa, joten mikään meidän asiamme ei voin ylittää CNN-uutisten tai muun maailmankavavan uutiskynnyksen.

Meidän kannaltamme meidän asiat me ovat tärkeitä ja meille olennaisia lähiuudistuksemme tai kaupunkipoliittisemme. "Tärkeät" uutiset Fergien veljistä tai Arafatin elossapysymisen ihmeistä eivät auta asunnostaan hädettyä suomalaisia eikä ratkaise Tapiolan keskustag-sotkuja tai väkivaltakäyttäytymistä

Suomessa on puoli miljoonaa, kansainvälisin mitoin huippuluokan ammattikoulutettua työtöntä. Suomalaiset ostavat kaupoistaan kaukoiden suurkaupungeista halvalla tehtyjä tuotteita. Kilpailu on kovaa. Vähät rahamme eivät riitä linnaksi käsin neulottuun villapaitaan, saati perussuomalainen.

Thaimaassa ja monessa muussa maailmassa pienet slummien lapset kerätään tehtaisiin töihin 12 tunniksi. Kuten egyptiläislapsen aikoinaan hiilikaivoksesta vasta William Pitt nuorempi 1800-luvun alun pääministerinä lapset pel-

Tuotannon, asumisen, arvojen ihmiskäsityksen suhde määrittelee sellaista rakennettua ympäristöä syn-

tetään. Nyt ihmiskäsitys näyttää johtavan siihen, että tavara ostetaan mistä se halvimalla saadaan. Viis siitä, miten se on tuotettu tai että samalla sahataan oksa omankin työllistymisen alta.

Suomessa ei vielä ole slummeja. Yksikään suomalainen asuntoalue ei Hampurin tai Dublinin reunoja nähneestä EU-komission aluetukirahan jakajasta tai muusta komissaarista näytä slummilta. - Totta, vielä. Mutta tarkastajien mersuletka ei havainnoi asumisahtautta Kurkimäen vuokratalossa saati vertaa oloja läheisen Myllytanhuan asumiseen. Suomi on hyvää vauhtia suistumassa isoihin ongelmiin.

Suomalainen hyvinvointivaltio rakennettiin pitkälti Pekka Kuusen kirjaan "1960-luvun sosiaalipolitiikka" hahmotteleman mallin mukaan. Taustalla oli englantilaisen William Beveridgen 1920-luvun ohjelmaraportti sekä tietenkin ruotsalaisten, mm pääministeri Albin Hanssonin ja tutkijoiden Gunnar ja Alva Myrdalin, 1930-luvulla kehittänyt "kansankoti"-ideologia. Sittemmin kansankotiajattelu on alkanut raivostuttaa varsinkin ekonomisteja. Milton Friedman alkoi julkaista 30 vuotta sitten aikanaan taloustieteen nobelilla palkittuja hyvinvointivaltion pohjaa romuttaneita juttujaan. Itävaltalaisen F.A. Hayek'n uusliberalismia on julistettu ja julistetaan Suomen eduskunnassakin. Markkinoiden jumalointi myös aukaisi Ronald Reaganille ja Margareth Thatcherille tien valtaan. Thatcherin kiihkomielinen yhteiskunnan omistamien vuokra-asuntojen yksityistäminen tosin lopulta päätti hänen valtakautensa - oma puolue pelästyi ja vaihtoi John Majorin pääministeriksi

Johtopäätös Thatcherin kokeilusta: Asuminen ja asuinympäristö on semmoinen ihmisenä olemisen alue, jota ei voi jättää yksistään markkinavoimien armoille. Jo Sakari Topelius totesi, etteivät vuokraisäntä-keinottelija Antipoffin ja muiden hallitsemat markkinat tunne ns jaloa kilpailua.

Keskustelussa oikeudenmukaisuudesta on viimeiset parinkymmentä vuotta nojaututtu John Rawlsin ajatteluun, teos A Theory of Justice ilmestyi Oxfordissa 1972.

Keskustelussa vilisee käsitteitä turvavaltio, sosiaalivaltio, hyvinvointivaltio, yövärtijavaltio. Kriitikkojen mukaan hyvinvointivaltio, joka on tuottanut onnellisuutta laajoille kansalaisjoukoille ja toteuttanut mahdollisimman suurta oikeudenmukaisuutta, on kiehunut yli, on holhoava ja mikä pahinta vie ihmiseltä vapauden päättää omista asioistaan.

Pitäisi kuitenkin muistaa nobelkirjailija William Goldingin viisauksia palkintomaani Kärpästen herrasta. Golding tutkii nuorten poikien selviytymistä epäsuotuisissa olosuhteissa ja keskenään. Tulos eli "yhteiskunta", johon vahvimman oikeus - aito darvinistiseen tyyliin - eristetyssä yhteisössä johtaa, on karmea.

Yleisesti on myös niin, että ihmiset ja organisaatiot jatkuvasti monimutkaistavat työnjakoa ja yhteiskuntaa. Työnjaon ja tuotosten mahdollisimman laajan vaihdannan perusteluna on suurempi tehokkuus. Eli tuotannon tuloksia on jaettava entistä enemmän. Oikeudenmukaisuuden kannalta, joka on siis tavallaan kaikkien tavoitteena, ongelman muodostaa

erityisesti panosten ja jaettavien palkintojen arvottaminen.

Jotta käytännön toimija, suunnittelija - esimerkiksi asemakaavoittaja - ja päättäjä voisivat tehdä omalta ja yhteiskunnan kannalta kohtuullisen hyviä ja oikeudenmukaisia ratkaisuja, heidän tulisi tuntee ihmisten pahoinvoinnin syitä, lähiöiden yhteiskunnallisia rakenteita, oikeudenmukaisuustutkimusta ja etiikkaa jne.

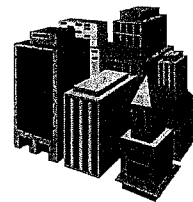
Eräiden suomalaisten kaupunginosien ja lähiöiden alueiden ja korttelien luonne on muuttumassa. Kehittyvä huono maine näkyy myös asuntojen hinnoissa. Laman vaikutukset asuntoalueilla tulevat esiin. Pitkään jatkuneen työttömyyden vaikutukset leimaavat ajan kanssa.

Kun asumistukia kavennetaan ja lasten kasvattamisen tuista höylätään, ongelmat

pannaan kuin taikina nousemaan. kioskimurtaja eli äskeinen lapsi sipaistetaan oikeuslaitoksen uuneen onkin meillä kasvatuksellisten laiminlyöntien tuloksena täysin oppineita rikollisia.

Se että vankilatoimi, rikottujen ja rittujen ympäristöjen kunnostus jne aina vain kalliimmaksi, ei meitä hetken korkeitaan moittimme poliisia saama muudesta. Reippaasti voitollinen vuokratotalin päätös on tyhmää säästämistä, jos kauskustannukset nousevat ja vankit täytyvät muutaman vuoden päästä.

Pitäisi katsoa tulevaisuuteen, nenä me pitemmälle ja muistaa olevan ihmisiä, periaatteessa empaattisia. S että vähäväkisille tai surullisen olois perheistä kotoisin oleville käy huono olisi syytä liikuttaa hyvätuloinen ver



ASRA

Asunto-osakeyhtiöiden, vuokratalo-omistajien ja asuntorakennuttajien vahva etujärjestö.

ASRA valvoo ja edistää jäsenkuntansa etua ja yhteisissä asumisen tasoon ja viihtyisyyteen sekä taloudellisuuteen ja oikeudenmukaisuuteen liittyvissä kysymyksissä.

ASRA pitää yhteyttä viranomaisiin sekä tekee ehdotuksia ja aloitteita tarkoituksena vaikuttaa asunto-, vero- ja muuhun lainsäädäntöön.

ASRA edistää yhteiskunnan valvomaa ja muuta kohtuuhintaista asuntotuotantoa ja korjaustoimintaa.

ASRA seuraa yleisen talouspolitiikan, kiinteistö-, asunto- ja rakennusalan sekä erityisesti valtion asuntolainajärjestelmän kehitystä ja tiedottaa niistä jäsenilleen.

ASRA neuvoo, kouluttaa ja harjoittaa julkaisutoimintaa yhdistyksen toimialaan kuuluvista asioista.

ASRA valvoo jäsentensä oikeudellisia sekä yleisiä ja taloudellisia etuja.

ASRAn jäseninä ovat kaikki Suomen merkittävät asuntorakennuttajat sekä yli puolet kaikista Suomen arava-asunnoista.

Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry.

Asuntokatu 24, 00100 Helsinki, puh. (09) 166 701

maksaja käytännön empatiaan: onnettoman kanssaihmisemme ainoa elämä ja onni on yhtä arvokas ainokainen kuin omamme. Hänelle. Ja yleisesti eettisissä periaatteissamme. Yli 95% suomalaisista kuuluu kristillisiin kirkkoihin. Sitä paitsi verohelpotusta tässä ja nyt pitkällä tähtäyksellä taloudellisesti edullisempaa, aivan ilmeisesti, on investointi hyvään rakennettuun ympäristöön ja asuttopoliitiikkaan.

Tärkeimmät rakennukset sijoitetaan merkittävimmille paikoille. Kirkko keskelle kylää, tai korkeimmalle nyppylälle: näkymään ja vaikuttamaan - Hautausmaa tunnetaan yleisesti Vanhan kirkon puistona, mutta se on myös Ruttopuisto; vitsaukseen kuolleita haudattiin 1710-luvulla.



Pääesikunnat, hallituspalatsit, kartanoiden päärakennukset jne on 10 000 vuotta osattu ja haluttu sijoittaa ympäristöön nimenomaisena tarkoituksenaan kertoa rahvaalle missä valta asuu ja että se on vahva. Ajan myötä paikkaan sitoutuu kulttuurisia ja muita yhteisöllisiä arvoja. Hyvä esimerkki tästä on lääninpääkaupunkikeskustelu 1997, missä paikkaa ja sen identiteettiä edelleen pidetään tärkeänä, vaikka maaherrainsituutiolta on pudonnut tosiasiallinen valtapohja pois. Historia ja kulttuuri luovat paikalle identiteetin - palaneen temppelin paikalle on vuosituhansien ajan rakennettu uusi ja yleensä varsinkin silloin kun paikallisen väen uskontoa on valloittajan toimesta tai muuten vaihdettu.



Sotkija asialla historiallisessa ympäristössä ja säilytettävän - monien myös arvostaman - vanhan puurakennuksen kulmalla. Koirien ulkoiluttajat enimmäkseen noudattavat kaupunkijärjestyksestä, sottaajat pilaavat yhteisen rakennetun ympäristön. Spraymaalit ja huonosti vartioiduista varastoista varastetut teollisuusvärit tageina ja muina sotkuina ovat valitettavaa nykyajan tuotekehittelyn tulosten "hyödyntämistä". 45 vuotta sitten Suomessakin kauhisteltiin aseman vessan seinään ilmestyneitä silloin uuden-aikaisella kuulakärkikynällä tehtyjä seinäkirjoituksia "Kilroy oli täällä". Olemmeko vasta hiuksia nostattavan kehityksen väli- asemalla?



Nuorisolla ei ole paikkaa, missä ei ole. Se on osin hyvin totta. Mutta miksi ehdoihin tahdoin pitää pyrkiä pilaamaan laadukkaita ympäristöme rakenteita kuten keskeisellä paikalla Helsingin puistomaisessa ympäristössä oleva Laakson sairaala-alueen aidalle on telakoida. Ilmiötä - näitä garaffitteja, tageja ja muita töherryksiä - on huonosti tutkittu. Tietoa siis puuttuu. Leikki-ikäisten hiekkalaatikotarve on selvitetty ja rakentamista ohjaviin lakeihin ja asetuksiin säädetty. Tässä olisi nyt päättäjille tarjoutunut töitä.

Liikennemerkkien ja -opasteiden töhriminen on vielä enemmän lainvastainen. Siksi se kai kiihottaa - sankari se, joka saa "skoudet" peräänsä, mutta päättäjät karkuun. Liikenneturvallisuus vaarantuu jos maisemasta ei välittäisikään. Kiellojen tehostettu poliisivalvonta eivät ole mitään tässä ongelmassa tarvittavaa, vaan hyvin suuri osa meistä keski-ikäisistä kunnannavaltuutetultaan onkin vaatimas

Ei pelkäästään asumista, vaan myös hoivaa, turvaa ja yhteyttä toisiin ihmisiin



Ulla-Maija Laiho
projektipäällikkö
Yrjö ja Hanna -säätii

Missä olemme?

Suomen sanotaan olevan melkein valmiiksi rakennettu. Uusien asuntojen rakentamistarvetta todetaan vielä olevan kasvavissa aluekeskuksissa, suurissa kaupungeissa ja niiden ympäröimillä talousalueilla. Asuntopolitiikan ajatusradan pitäisi pystyä kääntymään pohtimaan olemassa olevan rakennuskannan käyttöä, kehittämistä, uudistamista ja täydentämistä.

Reilusta kahdesta miljoonasta suomalaisesta kodista valtaosa on rakennettu aikanaan tyydyttämään suuren muuton aiheuttamaa taajamien ja kaupunkien asuntotarvetta - nopeus, tehokkuus ja kustannusten edullisuus olivat määräävät asumisen laatutasoa koskeneet tavoitteet. Suomalaisen asumisen järjestämisen malli edellytti perheiltä molempien vanhempien työssäkäyntiä: työvoiman uusintamisen kannalta välttämättömät palvelut - lasten päivähoito, terveys, koulutus ja virkistys - hoidettiin julkisen vallan, kuntien toimesta. 1970-luku sääti palvelujen tuottamisvelvoitteita kunnille, ja ne täytettiin nopeasti kasvaneen sektorihallinnon toimesta, kukin palvelu omana toimialanaan, omine rakennuksineen, omine henkilökuntineen. Lapsille päiväkodit,

koululaisille koulut, opiskelijoille opiskelija-asunnot ja vanhuksille vanhustentalot. Valtionosuusjärjestelmä kannusti omalta osaltaan laitosten rakentamista ja laitostamaisia hoivakäytäntöjä.

Rakennetun ympäristön tärkein ominaisuus on sen pitkäikäisyys. 60-luvun lopulla ja 70-luvun alussa rakennetut betonilähiöt ovat edelleenkin keskuudessamme. Tarpeet, joiden tyydyttämiseen ne toteutettiin, eivät vain enää ole samanlaisina olemassa. Ketterästi liikkuva, lastaan päiväkotiin lennättänyt isä tai äiti onkin tullut eläkeikään. Mieltä saattaa jo askaruttaa, kuinka pärjätään tästä eteenpäin, kun hissiä ei ole ja elementtikylpyhuoneen kynnyksellä tuntuu vuosi vuodelta korkeammalta.

Tarpeiden muuttuessa olemassa olevan asuntokannan ja lähiympäristöjen ominaisuudet joutuvat uuden arvioinnin kohteeksi. Millainen ympäristö on 40-50 vuotta sitten rakennettu keskustakortteli tai 20-30 vuotta sitten rakennettu lähiö sille asukkaalle, joka työttömyyden, terveydentilan tai ikääntymisensä johdosta viettää suurimman osan ajastaan omassa kodissaan. Miten arjen sujuvuuteen vaikuttaa hissien puuttuminen, lähikaupan sul-



keminen tai asunnon tilojen ahtaus. Yhdestä kahdesta miljoonasta suomalaisesta asunnosta lähes neljännes sijaitsee hitaasti kasvavissa kerrostaloissa, kaksitasoisissa rivitaloissa ja omakotitaloista puhumattakaan.

Mihin menemme

Sosiaali- ja terveydenhuollon kehittämisessä on kansalliseksi strategiaksi nimitetty painopisteen siirtäminen laitostamaisesta avohoidon palveluihin. Pitkään OECD-tilastoissa laitosmaisimmin kaikkialla laisiaan hoitanut Suomi purkaa tänään vanhoja tottuita nopeasti erityisesti psykiatrisissa erikoissairaanhoidossa, kehitysvammaisissa hoitolloissa ja päihdehuollossa. Ikääntyvä väestö nähtäisiin mieluummin asumaan omassa kodissa kotipalvelun avulla. Jos muuttamisen tarve tulee, vanhukset toivottaisiin muuttavan ennemmin kotiinsa omaiseen palvelutaloon tai hoivakotiin kuin vanhainkotiin tai sairaalan vuodesaastolle.

Omassa kodissa asuminen, niin kuin ihminen itse siihen pystyy, on kukaan sitä haluaa, on laajasti hyväksytty asunto- ja sosiaalipoliittinen tavoite. Tavoitteeseen toteutuminen vain törmää valitettavasti usein joko asunnon fyysisiin esteisiin tai kotipalvelun riittämättömyyteen.

Sitä mukaan kun painopiste on siirtynyt mummon mökkien korjaamiseen kaupunkiympäristöön, ovat asuntokannan ongelmat nousseet yhä vaikeimpina esille. Hissittömyys ja portaiden päässä olevien ahtaiden hissien puutteet ovat yksi kaikkein suurimmista ongelmista asukkaalle itsenäistä suoriutumista vaikeuttava ympäristön ominaisuus. Asuntojen sisäinen tilimitoitus, pienet wc-pyhuonetilat ja ahtaat keittokomedit hankaloittavat, hidastavat ja joskus te-



HSB:n GrannskapsServicen ryhmäkoteissa kodinkuus on ympäristön laatua Tukholman Sundbyberg

vät jopa mahdolliseksi asukasta auttavan ihmisen, esimerkiksi kotivastustajan työn. Liikkuminen asunnossa tai pääsy talon yhteisiin tiloihin, saunaan ja varastoihin voi kompastua portaisiin, kynnyksiin ja liian kapeisiin oviaukkoihin. Lähiympäristössä olevien palelujen käyttöä saattaa rajoittaa maaston vaikeakulkuisuus.

Monia ongelmia voidaan ratkaista asuntojen muutostöillä. Taloyhtiöiden vastattavien toimenpiteiden, esimerkkinä vaikkapa hissien rakentaminen tai peruskorjaaminen, edellyttämiä päätöksiä ei niin helposti saadakaan aikaan. Eipä siis ihme, että uusia asuntoja on selvästi helpompi myydä hissillisistä kerrostaloista. Ja toisin päin katsottuna: on inhimillisesti, yhteiskunnallisesti ja kokonaistaloudellisesti käsittämätöntä, että voimassa olevat rakentamista ohjaavat normit sallivat edelleenkin hissittömien kerrostalojen rakentamisen! Väestön ikääntymisestä asumisen kehittämiseksi aiheutuvien tarpeiden tulisi koskea kaikkea asuntorakentamista, olipa sitten kysymys perusparantamisesta tai uudistuotannosta. Olemassa

olevaa asuntokantaa täydentävän uudisrakentamisen ei pitäisi enää kerrata ja lisätä rakennetussa ympäristössä jo olevia ongelmia.

Mitä haluamme?

Vanhuksille ja muille asumisessaan palveluja tarvitseville asukasryhmille tarkoitettujen palvelutalojen rakentaminen on ollut vilkasta jo pitkään. Mallia on haettu muista Pohjoismaista, etenkin Ruotsista ja sikäläistä konseptia, yhteisöllisyyttä korostavine erilaisine yhteistiloinen, on sovellettu melko suoraviivaisesti mieltä ehkä riittävästi ruotsalaisen ja suomalaisen yhteiskunnan, asumisen ja kaupungistumisen erilaisen historian vaikutusta ihmisten valmiuksiin asua ja elää yhteisönä. Suomalaista palveluasumista kartoittaneet tutkimukset kuitenkin tunnistavat ristiriitaisuutta asukkaiden palveluasumista koskeissa toiveissa, kokemuksissa ja käsityksissä. Muutto palvelutaloon useimmiten myönteinen, asumisen laatua ja elämän turvallisuutta parantava rat-

kaisu. Palvelutaloasumisen fyysiset puitteet muodostavat useille tämän päivän vanhuksille huiman kontrastin aikaisempaan asuinympäristöön, olipa sitten muutettu mummon mökistä tai tavallisesta kerrostaloasunnosta. Yhteiset tilat viestivät enemmän "julkista" kuin kodikasta, yhteisten tilojen kyltitykset - vastaanotto, kuntoutus, ruokailu, päivätoiminta - enemmän laitosta kuin kotia. Palveluasuntoja ei ole kovin monissa tapauksissa sijoitettu sekaisin kenelle tahansa tarkoitettujen vuokra- ja omistusasuntojen lomaan ns. sekataloihin. Sukupolvien kohtaaminen tapahtuu vain erityisesti järjestetyissä ohjelmallisissa tilanteissa esimerkiksi päiväkotiryhmän tullessa muutaman kerran vuodessa esiintymään palvelutaloon.

Palveluasumisen fyysisen konseptin kehittämisessä on vielä tehtävää. Varsinaisen haaste muodostuu kuitenkin toiminnan sisällöstä, palveluista niiden kustannuksista ja maksamisesta. Päivittäisen avun tarve kasvaa ikääntymisen myötä: ateria- ja siivouspalvelu ei enää riitä silloin, kun tarvitaan apua pukeutumisessa, peseytymisessä, ulkoilemisessa ja silloin, kun ei enää muista.

Hoivan ja avun tarve kyllä kasvaa, mutta miten käy kysynnän. Onko tämän päivän ikäihmisellä varaa ja halua maksaa palveluista. Onko sosiaali- ja terveydenhuollon peruspalveluista ainakin toistaiseksi vastuulliseksi säädetty julkinen sektori valmis tulemaan kumppaniksi uudensuolaan palvelujen järjestämisen tapoihin, ei palvelujen tuottajana, vaan niiden tilaajana. Löytyykö palvelujen tuottajilta halua, taitoa ja mahdollisuuksia kehittää laatu- ja järjestelmiä, joiden avulla pystytään aidos-

ti kilpailuttamaan tuottajia ja mittaamaan niiden toiminnan laatu- ja hintasuhteita.

Lähtökohtana asukas

Palveluasumisen kehittämisessä suoraan asiakkaan tarpeisiin, toiveisiin ja onnistumiseen voimavaroihin nousee keskeiseksi toimintatavaksi takäytäntöjen avainkysymykseksi. Palveluun ei ole mahdollista saada voimattomasti määrittelemämme ihmisen toimintatavaksi, vai lähemmekö rakerakentamiseen työkäytäntöä, joka tunnistaa, arvostaa ja hyödyntää asukkaan ja asukkaiden muodostaman yhteisön voimavaroja. Tapahtuuko palvelutaloissa univormuun pukeutuneet, asukkaita hoitavat hoitajat vai puuhaavatko siellä mieleisiinsä asukkaita pukeutuneet liisat, laurit ja kaisat yhdessä asukkaiden kanssa asukkaiden määrittämien asioiden parissa.

Ruotsin esimerkki on suuressa määrin vaikuttanut palvelutalojen rakentamiseen Suomessa. Oppia ei pitäisi jättää vuorokauden rakentamiseen. Ruotsalaisessa yhteiskunnassa tapahtunut muutos eri toimijoiden välillä, valtion, kuntien ja yksityisen sektorin välisissä suhteissa on luonut kiinnostavia mallitapauksia myös palvelujen tuottamiseen. Suuret yleishyödylliset kiinteistönomistajat, HSB ja Riksbyggen ovat kumpikin perustaneet asumispalvelujen hoivapalveluja tuottavat tytäryritykset. Perinteisesti kuntien monopolina ollut toiminta-alueelle on lyhyessä ajassa syntynyt reilun sadan yksityisen palvelutalotajan kilpailu. Tässä kilpailussa HSB:n ja Riksbyggenin Boserice ovat menestyneet hyvin. Avaintekijöitä ovat kokonaisvaltainen näkemys toiminnan sisällöstä, laatu- ja järjestelmä ja henkilöstön jatkuva koulutus asukaslähtöiseen työotteeseen.

Vi behöver gemensamma styrmedel för bostadspolitik och ekonomi



Bostadsminister
Sinikka Mönkäre

I många år har det varit lugnt på bostadsmarknaden. Med traditionella mått mätt har medborgarnas genomsnittliga boendenivå i varje fall inte stigit. De som bor trångt har antagligen till och med blivit flere. Ändå är det få som klagar. Under depressionsåren hade ingen några större förväntningar, inte heller på boendet. De som verkligen lider av läget på bostadsmarknaden är samhällets tysta sårrelottade.

Tillståndet håller nu på att normaliseras. Priserna rasar och på marknaden uppstår mellan efterfrågan och utbud en obalans som inte kan korrigeras i en handvändning. Än en gång föds en mängd konflikter mellan människors växande förväntningar på boendet och verkligheten, i gammal välkänd stil. Allt fler protesterar högljutt och kräver att regeringen skall ingripa.

Staten har under depressionen gjort vad den har kunnat för att upprätthålla bostadsproduktionen. Med statligt stöd har man kunnat bygga så mycket som man har vågat, med tanke på att efterfrå-

gan är osäker. Villkoren har varit goda, med sysselsättningspolitiskt stöd. Med det förändrade marknadsläget måste emellertid också statens åtgärder omprövas. Inte heller nu torde en rent bostadspolitik infallsvinkel komma i fråga. Den ekonomiska politikens mål inverkar fortfarande på bostadsfinansieringen. När besluten fattas måste man se till att de bostadspolitiska målen inte blir överkörda. Det kan man göra genom att söka och betona metoder för att samtidigt styra bostadspolitiken och den ekonomiska politiken.

Centralt mål för bostadspolitiken är fortfarande att trygga ett tillräckligt stort antal bostäder, och att förbättra boendets kvalitet. Parallellt med dessa mål har nya formulerats: hälso- och trivselseffekterna har getts större tyngd, man vill förbättra bostadsområdenas funktionalitet och beakta befolkningens åldersstruktur. Forsknings- och utredningsarbetet bör koncentreras på dessa på lång sikt viktiga uppgifter. Jag hoppas att de uppmärksammas också i de dagliga rutinerna.

Mot fungerande och balanserad bostadsmarknad



Teuvo Ijäs
Ordförande
Finlands Bostadsförbund

Finlands Bostadsförbund har i över trettio år utgett publikationen Asumistaso. Denna traditionella skrift som nu utkommer för 27 gången och i en ny, förbättrad layout utges av Finlands Bostadsförbund i samarbete med Asuntoreformiyhdistys och Finlands Bostadsmässa.

Det förefaller som om år 1996 skulle ha blivit ett år för trendförändringar på bostadsmarknaden. Marknaden för gamla bostäder stimulerades redan i slutet av år 1995 då räntenivån började sjunka och stabiliserades på en nivå som var fördelaktig för låntagarna. Tillgången på finansiering har inte heller utgjort något hinder för bostadsköp. En tillräcklig finansiering av den bostadsproduktion som staten stöder tryggades genom utnyttjandet av en ny finansieringsform, värdepapperiseringen.

Efterfrågan på bostäder blev livligare då allt flera personer började genomföra sina avsikter att skaffa egen bostad. Eftersom utgångsnivån för bostadpriserna var låg, kunde man naturligtvis vänta, att priserna på gamla bostäder skulle börja stiga. Bostadshandeln har också till en del stimulerats av statens partiella borgen för bostadslån, som började bevilja i april

1996 och under nio månader har 8 borgenförbindelser ställts. Vid samma togs också ett nytt räntestödslån av för bostadsaktiebolag i bruk. Avsik med denna nya låneform är att underlätta nyproduktionen av ägarbostäder ombyggnadsprojekt för aktiebostäder.

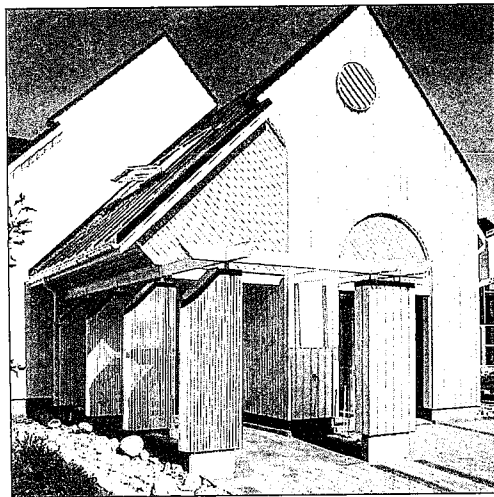
Totalvolymen för den nyproduktion som inleddes år 1996 är omkring 24 bostäder. Den traditionella fritt finansierade bostadsproduktionen är fortfarande obetydlig och har koncentrerats till bästa platserna. Av den totala nyproduktionen byggdes tre fjärdedelar med statens stöd. Byggnadskostnaderna steg under år 1996, utan utvecklingen balanserad. Totalvolymen för bostadsproduktion som staten stödde 1997 torde bli ca 20 000 bostäder, varav räntestödsbostäderna utgör över hälften. Det förväntas också att den fritt finansierade produktionen skall ta fart så, att det år 1997 påbörjas byggandet omkring 30 000 nya bostäder.

År 1996 hade ombyggnandet fortfarande stor betydelse. Över 20 000 bostäder som belånats med statens medel för reparationer som genomgår omfattande reparationer. Dessutom har staten

reparationer. Dessutom har staten på sociala grunder beviljat understöd för reparation av bland annat åldringars och handikappades bostäder samt för bostadsaktiebolagens reparationsprojekt. De arbetskraftskrävande ombyggnadsarbeterna har givits förtur också med tanke på sysselsättningen av arbetslösa. År 1996 var den sysselsättande inverkan av statens långivnings- och stödverksamhet omkring 7 000 flera årsverk jämfört med året innan.

Senerandet av förorterna håller på att ta fart, trots att processen tycks vara verligt multidimensionell. I projektet går man in att förbättra bostadsbyggnaderna, infrastrukturen, boendemiljön, tjänsterna och de boendes trivsel. I projekten deltar så många olika parter och intanser, att speciellt reparationen av bostaderna kommer i gong långsammare än vad som väntats och önskats.

Under den senaste tiden har diskuterats mycket om fel i byggnad. Därför är det viktigt att återställa konsumentens tilltro för byggnadsbranschen. Förbättrandet av kvaliteten för bostadsproduktionen skall därför också inriktas på skapandet av en fysiskt och socialt mångsidig boendemiljö och dessutom bör man beakta livscykeltankandet och att utveckla nya konkurrensmetoder inom branschen så att nya och kanske bättre lösningar för boendet kan skapas.



Nya vindar i boend – boendeservice på nya bolin



Ben Grass
Koncernchef
VVO-koncernen

Varierande förväntningar

Varför tar jag då upp boendet som en separat fråga, när sammanhanget är så stort? Det beror på att de flesta människor bäst förverkligar sig själv och sina värderingar genom vistelse och verksamhet i hemmets miljö. Där, i boendemiljön, realiserar människan i praktiken sina förväntningar på livet. Om denna basmiljö ger individen en möjlighet att i positiv mening vara sig själv, då har många stora problem kunnat undvikas.

Boendemiljön utformas av de fysiska och sociala sammanhang som invånaren står i växelverkan med. Människors förväntningar är mycket varierande: för del är det viktigaste att huset är i gott skick, att bostaden har en bra planlösning och att omgivningen är representativ. Andra lägger huvudvikten vid trevliga grannar och olika gemensamma aktiviteter. Var och en förverkligar sig själv enligt egna böjelser och syften.

Trivsel upplever den vars viktigaste förväntningar på hur människan skall uppfylls. Huvudsaken är att inse att olika livssituationer med inslag av arbetslöshet eller stress har rum för sådana goda up

Samhällsdebatten får ofta en vinkling som gör det lättare att se helheten. Vi talar om arbetslöshetskvot och om ökad arbetstakt. Den bostadspolitiska granskningen kan handla om förändringar i boendetätheten, eller också bekymrar vi oss över otillräckliga anslag för fastighetsunderhåll.

Problem och utmaningar är kanske lättare att möta när man ser dem som helheter. Å andra sidan kan de i så fall förbli avlägsna. Därför är det ibland fruktbart att ta ett steg närmare, att så att säga stiga in i problemkomplexet eller händelsen, och att där söka material för sina funderingar.

I många hushåll sitter någon av omständigheternas tvång hemma hela dagarna, sysslolös. För någon annan kan det vara precis tvärtom: hemmet finns, men vistelsen där inskränker sig till att samla krafter inför nästa långa arbetspass.

Bägge dessa typer av invånare, och ofta också familjerna, har börjat fråga sig om detta faktiskt motsvarar deras förväntningar på livet och boendet.

levelser.

Det är alltså i högsta grad meningsfullt att kontinuerligt följa med alla faktorer som inverkar på invånartrivseln. De som producerar boendeservice har också insett att det lönar sig att satsa på sådant som inte direkt har med fastigheten att göra. De sociala ramarna för boendet, olika mjuka värden, har blivit intressanta på rent ekonomiska grunder.

I praktiken betyder det här att boendeservicens innehåll har utvecklats till något mera än traditionellt fastighetsunderhåll.

Gå till den som nyttjar servicen

Och hur får man allt detta att passa ihop med ständigt krympande resurser? Hur kan man utvidga servicen när kostnaderna inte får öka?

Också denna fråga tycks kunna få sitt svar genom att man tar ett steg närmare. I stället för att söka nya system för att organisera produktionen av boendeservice går vi till den som konsumerar servicen – och finner en ny resurs.

De flesta människor har en naturlig drift att förändra sin omgivning, i en riktning som man själv trivs med. Så har alla tidigare generationer byggt sina hus och skött sina gårdar.

För de allra flesta är det också oerhört viktigt att få känna sig nyttig. Dessutom vill människor känna att de reellt kan påverka sådant som de själva tycker är viktigt. De vill se konkreta spår av sitt arbete. Och de vill ha den egna gruppens godkännande, den trygghetskänsla det ger att ha tillhörighet i en social grupp.

Invånarna har alltså en inneboende

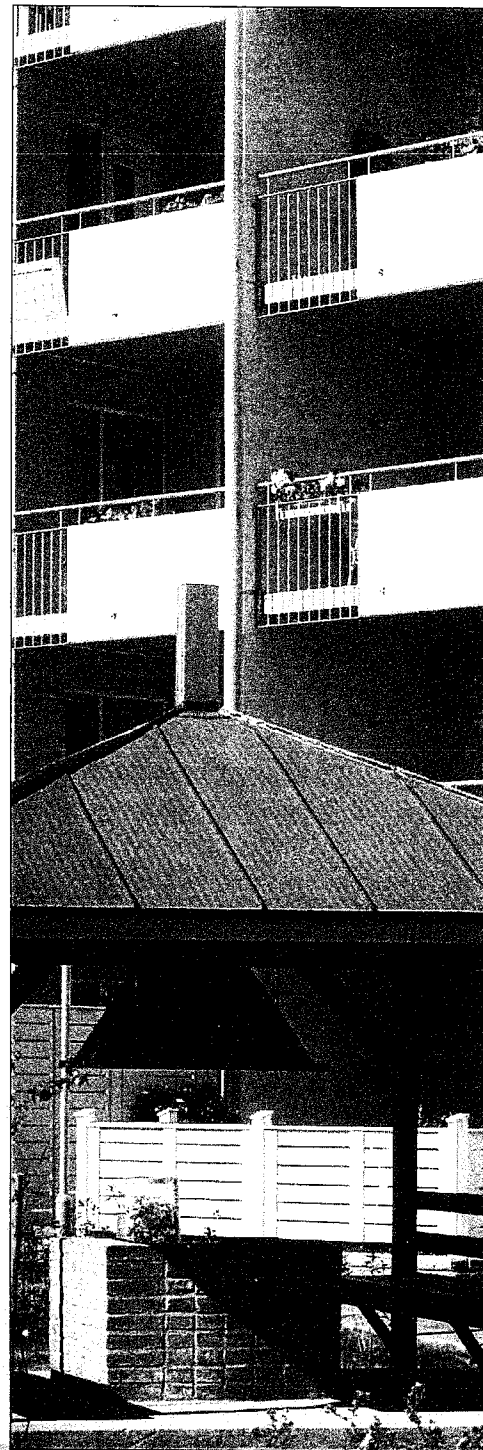
motivation att själva delta i produktionen av sådan service som kan höja boendetrivseln.

Men när vi går nära invånaren lyfts också en annan viktig sida fram. Praktiken bevisar det som statistiken antyder.

Utveckla servicen enligt husets behov

Finländaren är en kunnig och välutbildad individ. Över hälften av befolkningen i aktiv ålder har avlagt någon form av examen efter grundstadiet. I varje hus finns det många invånare som med både utbildning, erfarenhet och förmåga att lösa frågor i samband med boendeservicen.

Utöver denna allmänna beredskap har de också en hel del kunskap om huset de bor i och om vad invånarna håller på



med. Ofta vet de mera än den egentliga serviceorganisationen. Och i fråga om sina egna behov är de naturligtvis enda verkliga experterna.

Att lita till invånarnas färdigheter har visat sig vara en i praktiken fungerande lösning. Det traditionella konceptet för underhållsservice har skakats fritt från alla gamla förkalkningar, servicen har kunnat utvecklas så att den fyller det individuella husets behov, och invånarna har själva påtagit sig många betydande element i serviceproduktionen. Och roligt av allt: många lösningar har fötts ut sådant sunt förnuft och sådan lokalt tillämpad kreativitet som en mera fjärrstyrd professionell organisation helt enkelt inte kan besitta.

De här skildrade erfarenheterna härleder sig från den organisation som jag själv känner bäst: VVO:s bostäder. Jag måste betona att det inte handlar om någon illistig plan för att klämma invånarna på gratis arbete. Det är invånarnas egen förvaltningsorganisation som med kraft har utvecklat modellen.

Hus där invånarna aktivt deltar i produktionen av fastighetsservice har mindre omsättning än passiva hus. De har fler nöjda invånare. Jag är övertygad om att de också innehåller färre ensamstående utstötta och frustrerade människor. Jag vet att boendets yttre ramar i dessa hus har erbjudit sina invånare en extra möjlighet att på ett meningsfullt sätt förverkliga sig själv och att ingå i en trygg grupp.

Om vi verkligen kan komma till en sådan utveckling är det allt skäl att låta de nya vindarna ruska om våra attityder till hur en god boendeservice skall se ut och fungera.

Värdepapperisering av aravalån



Kaj-Erik Toikander
Finansieringsöverinspektör
Statens bostadsfond

Statens bostadsfond ARA genomförde i september 1996 den första offentliga markbundna värdepapperiseringen Fennica No.2, då fonden överförde sina lånefordringar jämte säkerheter till ett särskilt bolag som grundats för ändamålet. Samtidigt fick bostadsfonden genast till sin disposition medel till ett belopp som motsvarade de överförda lånefordringarna och som kunde användas för ny långivning. Det särskilda bolaget finansierade transaktionen genom att emittera masskuldebrevslån, som har den högsta möjliga kreditvärdighetsklassificeringen, AAA.

Kreditvärdigheten har klassificerats av såväl Standard & Poor's som Duff & Phelps. Bostadsfonden har tidigare i november 1995 genomfört en värdepapperiseringstransaktion i USD-dollar via Fennica No.1.

Värdepapperiseringens fördelar

Anskaffning av medel genom värdepapperisering ökar inte statsskulden och härvidlag underlättas sålunda uppnåendet av EMU-kriterierna. Värdepapperiseringen gör det möjligt att fortsätta aravalångivningen i en situation, då statens låneupptagning berörs av begränsningar. Genom denna metod får bostadsfonden

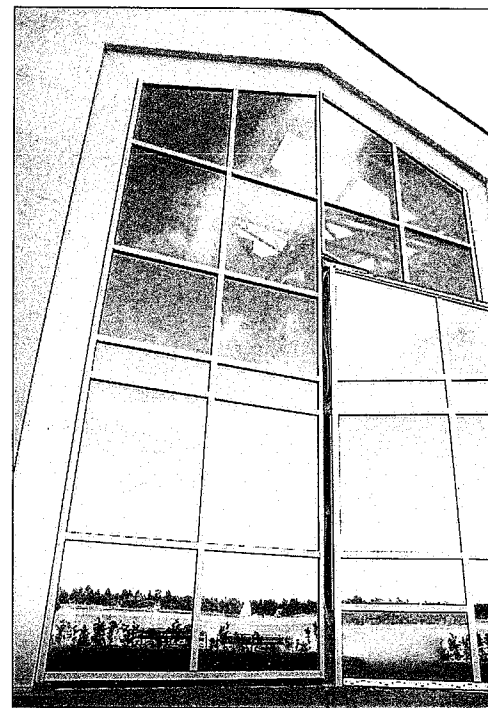
på en gång till sin disposition amorteringar på aravalån, som annars skulle komma fonden till godo småningom efter flera år, delvis först efter ett tiotal år.

ARA:s överdirektör Teuvo Ijäs betonar att med beaktande av de totala kostnaderna är värdepapperiseringen en fördelaktigare finansieringskälla än räntestödslångivningen för den sociala bostadsproduktionen.

Som mål för värdepapperiseringen valdes de statliga bostadslån (aravalån) som beviljades under åren 1973-89 för byggande, renovering och anskaffning av hyresbostäder. Lånetiden för lån som beviljades för byggande och anskaffning var antingen 24 eller 27 år, medan återlånetiderna för grundförbättringslån var kortare.

Som valkriterier för lånen använde man bl.a. kommunens invånarantal och hyresbostädernas användningsnivå samt lånens "återbetalningshistoria".

En maximigräns ställdes även för lånets storlek. I genomsnitt har redan ca 13 år förflutit sedan lånen lyftes, varför man med beaktande av amorteringar och värdestegring under denna tid räknar med att lånen utgör i genomsnitt endast 56 procent av fastigheternas värde.



Värdepapperiseringen förändrar varken aravalånsmottagarens ställning eller påverkar de stadganden eller lånevillkor som tillämpas på låneförhållandet. Statskontoret sköter fortfarande även värdepapperiserade aravalån. Rätten att besluta om räntan på aravalånen innehas fortfarande av statsrådet.

För värdepapperiseringen grundades på Irland ett särskilt bolag (Fennica No. 2 p.l.c) som emitterade ett masskuldebrevslån på sammanlagt ca 1,5 mrd mark med fast och rörlig ränta. Storleken på lånet med fast ränta är 675 milj. mark, den förväntade lånetiden är ca 7 år och räntenivån är 6,32 %, dvs. 0,29 procentenheter över statens motsvarande referenslån. Storleken på lånet med rörlig ränta är 775 milj. mk, den förväntade lånetiden är ca 5 år och räntenivån är 6

månaders Helibor + 0,19 procentenheter.

Dessutom emitterade det särskilda bolaget ett masskuldebrevslån på 57 milj. mark (kreditvärdighetsklassificering A) som en del av värdepapperiseringen. Strukturens arrangemang för tilläggsräntesäkerhet. Den andra delen av arrangemanget för tilläggsräntesäkerheten bildades av ett kapitallån som bostadsfonden placerade i Fennica. Lånets storlek är en procent av lånepoolen.

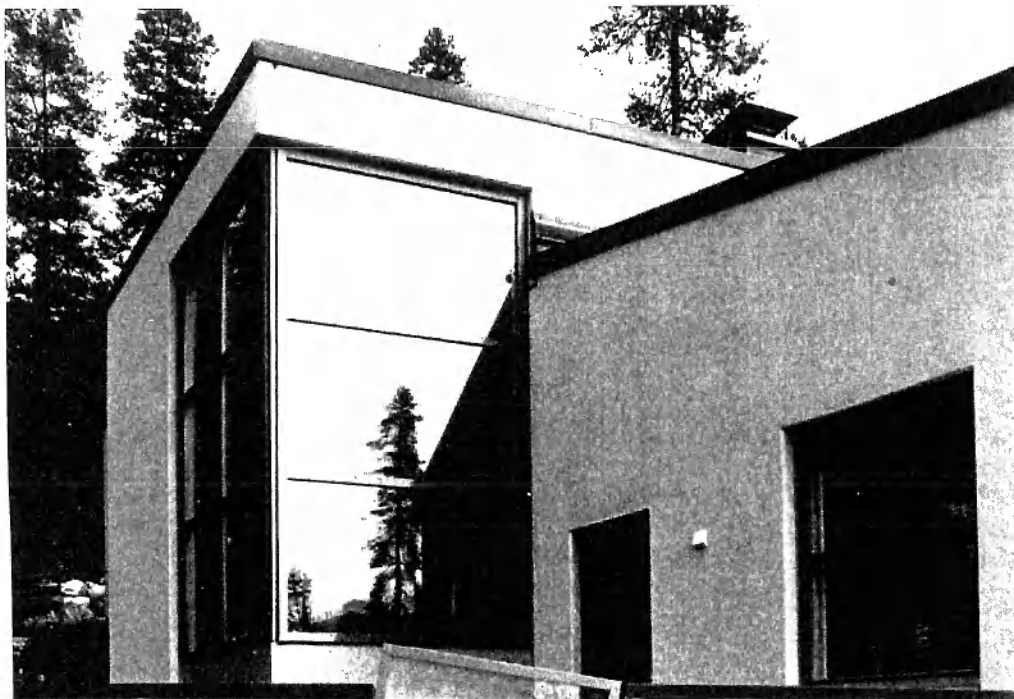
Till transaktionens struktur hör dessutom ett förfarande med en tilläggsränta som är avsedd att jämna ut skillnad mellan de räntor som växer på aravalån och de räntor som skall betalas av det särskilda bolaget. Tilläggsräntan betalas av bostadsfonden, om de för Fennica förväntade ränteinkomsterna på aravalån är mindre än de ränteutgifter som skall betalas till placerarna. I det motsatta fallet är det bostadsfonden som får tilläggsräntan.

Arrangemanget genomfördes av en bankgrupp som leddes av ING Barin och Postbanken. Värdepapperen har noterats på värdepappersbörsen både i London och i Dublin.

Erfarenheterna av värdepapperiseringen

Värdepapperiseringen är ett sätt att ordna finansiering för den sociala bostadsproduktionen utan att öka den statliga ansvaret och den statliga skulden.

Avsikten är att fortsätta den värdepapperisering av aravalån som inleddes följande år. År 1997 torde lånepoolen fortfarande väljas ur de hyresbostadslån som beviljades åren 1973-1989.



I och med det första värdepapperiseringsprojektet breddades placerarunderlaget i enlighet med de uppställda målen och man fick rikligt med erfarenheter av möjligheterna att tillämpa nya finansieringsformer och dessutom förbättrades kännedomen om den egna aravafordringsportföljen. Placerarna kom till stor del antingen från Storbritannien, Tyskland eller Benelux-länderna, men även placerare från Skandinavien och Fjärran Östern köpte värdepapper.

För tillfället är marknadsläget gynnsamt för emittering av markbundna lån. Den första offentliga markbundna värdepapperiseringstransaktionen som nu genomfördes togs synnerligen väl emot

av finländska investerare. Transaktionen gör Finlands långa penningmarknader mångsidigare och erbjuder placerarna en ny och intressant möjlighet att finansiera bostadsproduktion i Finland.

Av betydelse är också att lånet med rörlig ränta är det första långfristiga markbundna lån med rörlig ränta som fått den högsta kreditvärdighetsklassificeringen.

Masskuldebrevslånens räntenivå bestämdes utifrån en öppen internationell offerttävling, varvid marginalerna blev klart snävare än då man placerar till exempel i enskilda räntestödda bostadsproduktionsobjekt, där penninginstitutens marginaler i allmänhet har varierat mellan 0,5 - 1,0 procentenheter.

Bostadslagstiftningen i Finland



Överinspektör Jukka Saikkonen
Bostads- och byggnadsavdelningen
Miljöministeriet

I. Forord

Denna artikel behandlar de centrala delarna av bostadslagstiftningen i Finland, dvs. den lagstiftning som gäller formerna för innehavandet och stöd för boendet.

Till grundlagens (regeringsformens) paragraf 15a fogades år 1995 ett 4 moment, som betonar statens och kommunernas skyldighet att främja medborgarnas rätt till bostad:

"Det allmänna skall främja vars och ens rätt till bostad och möjligheter att själv ordna sitt boende".

Finlands bostadslagstiftning har ändrats så att den svarar mot de krav som medlemskapet i Europeiska Unionen förutsätter.

Lagstiftningen har beretts i miljöministeriet med undantag för de lagar som gäller bostadsaktiebolag, bostadsrättsföreningar och bostadsköp, vilka hör till justitieministeriets verksamhetsområde.

Uppföljningen av lagstiftningen sträcker sig till hösten 1996.

Formerna för innehav av bostäder i Finland är omkring två tredjedelar av bostäderna ägarbostäder, vilka fördelas nästan jämt på egnahemshus och lägen-

heter i bostadsaktiebolag som bebos ägarna. Bostadsaktiebolagen är underställda en särskild lag. Handeln med ägare bostäder regleras med både lagen om bostadsköp och jordabalken.

Omkring 30 % av bostadsbeståndet utgörs av hyresbostäder. Omkring hälften av dessa är statsbelånade och de övriga finns på den fria marknaden. År 1995 skapades hyresregleringen i sin helhet för alla andra hyresbostäder utom de som byggts med statens lån. Den boendedemokrati som skall tillämpas i de statsbelånade hyreshusen grundar sig på lagen om samförvaltning för hyreshus.

En ny form för bostadsinnehav har skapats som alternativ till ägar- och hyresboende, nämligen bostadsrättsbostäderna. Nya möjligheter till byggande och innehav av bostadsrättsbostäder gäller lagen om bostadsrättsföreningar.

Stöd för boendet

Största delen av bostadsfinansieringen sker på den fria penningmarknaden. Staten stöder dock boende på flera sätt genom statens bostadslån, räntestöd, understöd, statens borgen, bostadsbidrag och skattestöd.

Genom statens bostadslån (de sk. aravälånen) och det räntestöd som erläggs på de lån kreditinstituten beviljar stödsproduktion, reparation och anskaffning av bostäder. Den bostadsproduktion som staten stöder har under 1990-talet utgjort två tredjedelar av samtliga färdigställda bostäder eftersom den fritt finansierade bostadsproduktion har minskat kraftigt jämfört med tidigare. Kvaliteten för den bostadsproduktion och det ombyggnad som staten stöder samt byggherre- och konkurrensförordningen

regleras av delarna G1 och G2 till Finlands Byggbestämmelsesamling.

Det finns ett särskilt system med statens borgen för ägarbostadslån. Unga personer som köper sin första ägarbostad stöds med BSP-räntestöd.

Betalandet av boendekostnaderna stöds med något av statens tre bostadstödssystem. Det mest betydande är det allmänna bostadsbidraget, vars bestämmelser ingår i denna publikation. För pensionärer och studerande finns det särskilda former för bostadsbidraget.

En viktig del i boendestödet utgörs av rätten att dra av räntorna på bostadslån i beskattningen. Denna avdragsrätt grundar sig på familjeförhållandet och antal barn. Avdraget görs direkt på skatten, varför skatteprogressiviteten inte inverkar på stödets belopp. Den som skaffat sin första ägarbostad kan göra större avdrag än de normala. Räntorna på statens bostadslån berättigar inte till skatteavdrag, men däremot nog räntorna på de bostadslån för vilka staten betalar räntestöd. Unga personer som köper sin första ägarbostad är befriade från stämpelskatt för bostadsköp (1,6 % för

bostadsaktiebostäder och 4 % för egna-hemshus).

Utgående från statens budget betalas också understöd bland annat för reparation av bostäder.

Förutom staten har kommunerna en central ställning i fråga om bostadsförvaltningen. Kommunernas verksamhet är underställd kommunlagen, vilket Finlands Kommunförbund utgett på engelska.

2. Lagstiftningen om formerna för bostadsinnehavet

Lagen om bostadsaktiebolag

Bostadsaktiebolag är en form för ägarboende vilken är typisk för Finland. Bostadsaktiebolagen, vilka till största delen utgörs av rad- eller flervåningshus, har en central ställning speciellt i städerna. Bostadsaktierna berättigar till innehavet av en viss bostad, men bostadsbyggnaden och -fastigheten ägs av bostadsaktiebolaget som också endera äger eller arrenderar tomten. Bostadsaktierna är ägarens lösa egendom, som kan säljas eller t.ex. användas som säkerhet för skuld.

Omkring hälften av alla ägarbostäder finns i bostadsaktiebolag. Största delen av hyresbostäderna på den fria marknaden och en del av de statsbelände hyresbostäderna finns också i bostadsaktiebolag. Därför omfattar lagstiftningen om bostadsaktiebolag sammanlagt omkring hälften av bostadsbeståndet.

Förordningen om bostadsaktiebolag (811/91) innehåller bland annat stadgan om hur bostadens yta skall beräknas, tryckandet av aktiebrev samt innehållet i disponentintyget. I bolagsordningen fast-

ställs i detalj bostadsbolagets verksamhet.

Lag om hyra av bostadslägenhet

Lagen om hyra av bostadslägenhet gäller samtliga lägenheter som uthyrs för boendeändamål. Det finns ca 620 000 hyresbostäder, vilket utgör omkring 30 % av hela bostadsbeståndet.

Miljöministeriet har fastställt formulär för hyreskontrakt och vissa anmälningar, men det är inte obligatoriskt att använda dessa.

En särskild lag gäller för hyra av affärslokal (482/95).

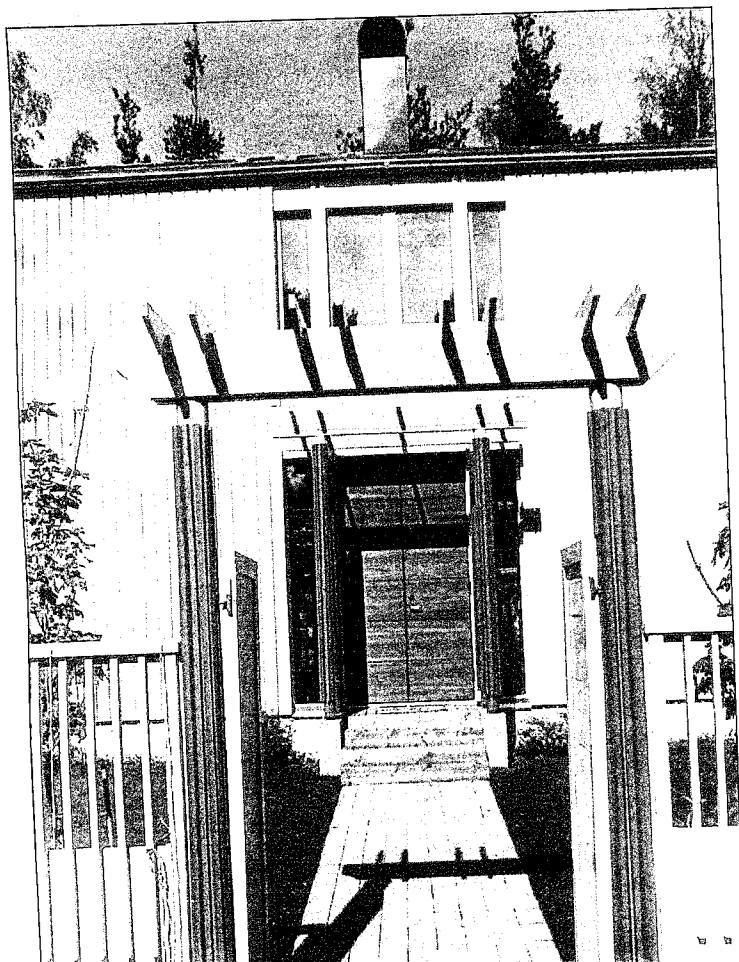
Lag om samförvaltning i hyreshus

I lagen om samförvaltning i hyreshus stadgas om de boendes rätt att delta i beslutsfattandet och förvaltningen av hyreshuset. Lagen gäller samtliga hyreshus för vilka staten beviljat lån. I dessa hyreshus finns 360 000 bostäder eller hälften av samtliga hyresbostäder i landet.

Lag om bostadsrättsbostäder

Bostadsrättsystemet är en ny form för bostadsinnehav och är en alternativ boendeform mitt emellan ägarboende och hyresboende. Systemet togs i bruk först på 1990-talet och därför har det byggts bara omkring 10 000 bostadsrättsbostäder. Årligen byggs 2 000 - 3 000 nya bostadsrättsbostäder huvudsakligen med statens bostadslån och räntestöd i de större städerna.

Det har getts en förordning om antecknandet av användnings- och öve-



låtelsebegränsningarna för bostadsrätts-
hus (758/90, ändrad 1589/93). Begräns-
ningarna gäller bland annat försäljningen
av husen.

Statsrådet har givit beslut om valet av
innehavare till bostadsrätt (900/90,
1205/91 och 1054/92). Enligt dessa skall
den sökande ha fyllt 18 år och får inte på
samma ort inneha en ägarbostad som ger
skälig boendekomfort eller har sådana
tillgångar att den sökande kunde köpa en
bostad eller reparera den han innehar.

Lag om bostadsrättsföreningar

Lagen om bostadsrättsföreningar
trädde i kraft i mars 1995. De första
bostadsrättsföreningarna har registre-
rats. De första bostadsbyggnader som
dessa föreningar låtit bygga kommer att
färdigställas under år 1996. Den inlös-
ningsgarantifond som lagen förutsätter
har grundats. Miljöministeriet har god-
känt fondens stadgar och dess verksam-
het övervakas av statskontoret.

3. Boendestöd

3.1 Statens bostadsfond

Lag om statens bostadsfond

Statens bostadslån (de sk. aravalånen)
och räntestöd för bostadslån beviljas av
Statens bostadsfond, som är en fond
utanför statens budget. Bostadsfonden
granskar ändamålsenligheten för de
objekt som beviljas lån och godkänner
lånen inom ramen för räntestödet.

I statens budget besluts om omfatt-
ningen för bostadsfondens verksamhet. I
budgeten fastställs maximibeloppen för
de aravalån som utbetalas ur fondens

medel och för de lån som ges räntestöd.
I budgeten bestäms också maximibelop-
pen för fondens kapitalanskaffningsfull-
makter, dvs. låneupptagning samt för vär-
depapperiseringen av aravalån. I budgeten
ges fonden fullmakt att förbinda sig till
tilläggs säkerhetsarrangemang som säker-
het för betalningen av de lån som värde-
papperiserats. Dessutom fastställs i bud-
geten de överföringar som eventuellt
kommer att göras till fonden för att täcka
underräntan för aravalån fonden beviljat
och utbetalda räntestöd. I budgeten
besluts också om den ränta som skall
erläggas på de av bostadsfondens medel
som finns i statens centralbokföring.
Dessutom fastställs maximibeloppet för
statens borgen beträffande sådana ägar-
bostadslån vilka eventuellt leder till
ersättningar vilka bostadsfonden svarar
för.

Efter det statens budget har getts
utfärdas dessutom årligen en förordning
samt statsrådets beslut om bostadsfon-
dens kapitalanskaffningsfullmakter. I dessa
fastställs närmare hur kapitalanskaffning-
en skall genomföras. Bostadsfondens
kapitalanskaffning utomlands sköts av
finansministeriet och kapitalanskaffningen
i hemlandet av statskontoret.

3.2.2 Statens bostadslån ("aravalånen")

Aravalagen och -förordningen

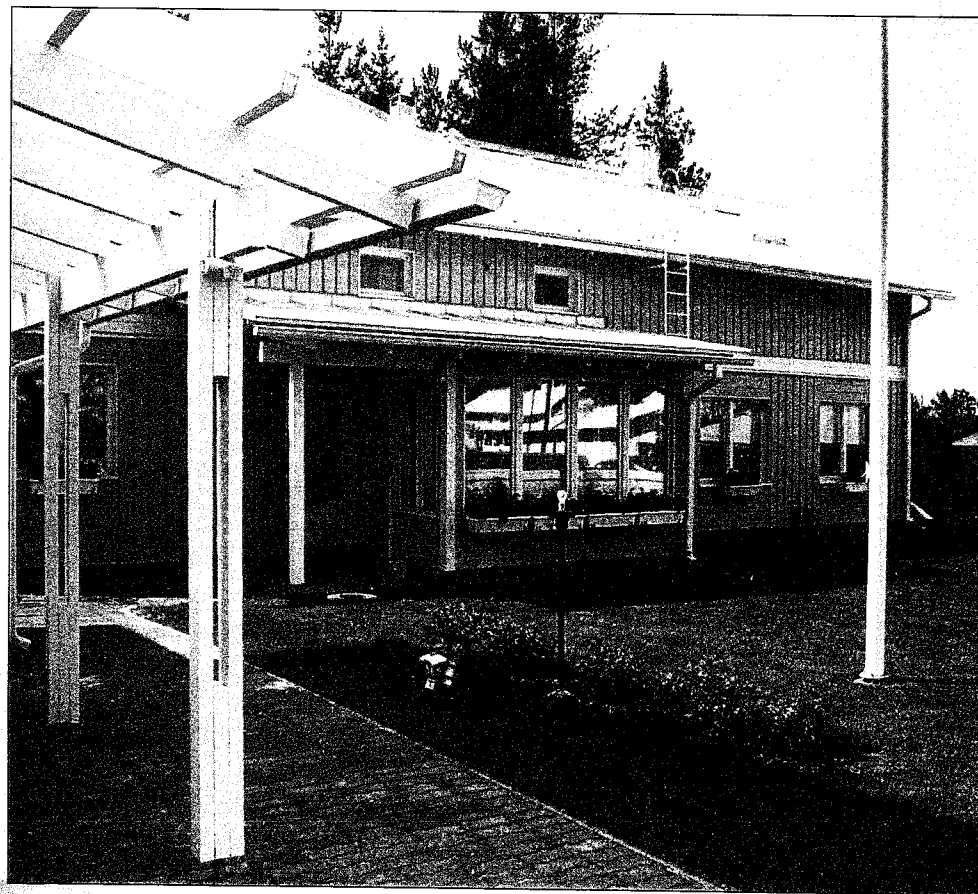
Statens bostadslån, dvs. aravalånen har
- vid sidan av skattestöden - utgjort
huvudsystemet för stödjandet av
bostadsproduktionen från år 1949. Med
aravalån har byggts sammanlagt över 820
000 nya bostäder. Under de senaste åren
har lån beviljats för byggande av 5 500 -

9000 nya bostäder årligen. Aravalånen för
ombyggande har kontinuerligt ökat och
under de senaste åren har lån beviljats
för ombyggandet av 10 000 - 15 000
bostäder. Aravalån har beviljats för köp av
300 - 1 300 bostäder årligen. Från början
av år 1997 beviljas aravalån inte tillsvida-
re för ägarbostäder.

För aravalånen gäller många beslut
som fattas årligen. I statens budget fast-
ställs det belopp upp till vilket bostads-
fonden kan bevilja aravalån. Dessutom
besluts för vilka låneformer (nybyggande,
ombyggande, bostadsanskaffning) medlen

beviljas men inte deras inbördes förhå-
llande.

Statsrådet beslutar årligen om disp-
ositionsplanen för aravalånen och ränte-
stödslånen (den senaste fastställd
11.1.1996 och en ändring gjord
25.4.1996). I beslutet fastställs i gro-
drag andelarna för olika former av arav-
lån och bevilningsfullmakterna för des-
samt andelarna för de räntestödslån so-
beviljas för olika ändamål och om fu-
llmakterna att bevilja dessa lån. I beslutet
definieras också grunderna för den regi-
onala styrningen av och andra motiverin-



ar för arava- och räntestödslånen. Detta kan bland annat gälla maximibeloppet för reparationskostnaderna.

I statsrådets beslut om vissa grunder för aravalångivningen (1289/94) preciseras andelarna för statens lån och fastställs maximibeloppen för vissa låneformer och de undantag som kan göras från dessa belopp.

Statsrådet fastställer de grunder som skall tillämpas då boende väljs för arava-hyresbostäderna (1135/95). I beslutet fastställs att grunderna för valet skall utgöras av det sökande hushållets bostadsbehov, förmögenhet och inkomster. I beslutet definieras också de grupper som skall ges företräde utgående från bostadsbehovet samt den skäliga utrymmesstandard som skall tillämpas vid bostadsfördelningen. För de sökande hushållen uppställs maximala inkomstgränser vilka varierar beroende på hushållets storlek och orten där bostaden är belägen.

Miljöministeriet har utfärdat föreskrifter om det offentliga och allmänna ansökandet av aravahyresbostäder samt om den ränta som skall erläggas på aravahyreshusägarens eget kapital. Ministeriet har också gett rekommendationer för hur aravahyrorna skall fastställas samt för kostnadskalkylerna för de egnahemshus som byggs, anskaffas eller ombyggs med statens stöd och för godkännandet av byggnadskostnaderna.

Lag om användning, överlåtelse och inlösen av aravahyresbostäder och aravahyreshus

stämmelser som sammanhänger med aravalångivningen reglerar bland annat försäljning och vidareuthyrning av statsbelånade bostäder och bostadshus. Dessa begränsningar gäller hyresbostäder som byggts, ombyggt eller anskaffats med aravalån. Det finns sammanlagt 360 000 sådana bostäder.

Under de närmaste åren frigörs ett stort antal aravahyreshus från dessa begränsningar. Målsättningen är att dess bostäder även i framtiden skall användas som hyres- eller bostadsrättsbostäder.

Den möjlighet att inlösa aravabelånade hyresbostäder som lagen medger har inte fått den popularitet som man antog att skulle finnas då lagen skrevs. Årligen har under 100 bostäder på detta sätt övergått i de boendes ägo.

3.2.2 Räntestödslån Lag om räntestöd för hyresbostadslån

I början av 1980-talet togs räntestödslångivning för hyresbostäder i bruk som ett alternativ till statens bostadslån. Fram till år 1993 var antalet hyresbostäder som finansierades med räntestödslån mycket litet, som mest några tusen bostäder per år. År 1993 överflyttades tyngdpunkten i den bostadsproduktion som staten stöder av statsekonomiska skäl till räntestödslångivningen och räntestöd beviljades för byggande, ombyggnad och anskaffning av över 11 000 bostäder. Sedan dess har räntestödslån årligen beviljats för 4 000 - 9 000 bostäder.

Statsrådet har givit beslut om allmänna villkor för räntestödslån för hyresbostäder (207/94, 821/94 och 793/95). I dessa beslut ges noggranna anvisningar

för hur lånen skall ansökas och förutsättningarna för att dessa skall godkännas samt om beloppen för räntestödslånen och räntestödets storlek, villkoren och återbetalningen.

Statsrådets beslut om de grunder som skall tillämpas då boende väljs (1135/95) gäller också de hyresbostäder som fått räntestöd och som omfattas av användningsbegränsningen på 20 år (se aravalagen och -förordningen ovan). Hyresbostäder som får kortfristigare räntestöd kan jämföras med hyresbostäderna på den fria marknaden. I dispositionsplanen för räntestödslånen besluts bland annat om den regionala styrningen av lånen (se aravalagen och -förordningen ovan).

Lag om räntestöd för bostadsrättshuslån

Från år 1995 har räntestödslån godkänts för byggandet av bostadsrättsbostäder. År 1996 godkändes sådana lån för byggandet av omkring 1 000 bostäder.

I förordningen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1055/94) stadgas närmare bland annat om ansökningsförfarandet, förutsättningarna för att lånet skall beviljas, låneobjekten, arrandeaftalen för mark, boendekostnadernas skälighet, prövningen av låntagarens solvens, säkerheterna för lånet samt tillsynen över god sed i byggherre- och entreprenadverksamheten.

Lagen om bostadssparpremier

BSP-systemet är avsett för personer mellan 18 och 30 år som köper sin första ägarbostad. Det förutsätter ett förhands-

sparande på minst 15 % av bostadspris. Då BSP-avtalet ingås förutsärs också att statens räntestöd senare beviljas för bostadslånet (lagen om räntestödslån för anskaffandet av ägarbostad). De bostadssparpremier som ursprungligen ingick i BSP-systemet har sedermera slopats. Vid slutet av år 1996 fanns det omkring 45 000 gällande BSP-konton.

Lagen om räntestödslån för anskaffandet av ägarbostad

År 1996 fanns det ca 54 000 lån beviljade enligt BSP-systemet (se lagen om bostadssparpremier ovan) och uppskattningsvis kommer 8 000 nya lån att beviljas under år 1996.

I förordningen om räntestödslån för anskaffning av ägarbostad (672/82) fastställs de allmänna villkoren för räntestödslånet, räntestödets belopp och betalningen av detta samt tillsynen i samband med räntestödet.

I statsrådets beslut om förutsättningarna för räntestöd för lån som beviljas för anskaffning av ägarbostad (1100/82) stadgas om räntan på räntestödslån och dess maximibelopp, maximipris regionvis för den bostad som köps samt om den kreditreserveringsansättning som staten erlägger åt kreditinstitutet i statsrådets beslut (1057/94 och 794/95) stadgas också om beloppen för räntestödslånen och räntestödet samt om villkoren och betalningen av dessa.

Lag om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus

Bostadsaktiebolagshus har kunna beviljas räntestöd för lån som beviljas

I.1.1996 eller därefter, om byggandet eller ombyggnaden har inletts I.1.1996 eller senare. Det beräknas att omkring 600 lån kommer att kunna godkännas inom ramen för denna långivning år 1996. Avsikten är att utöka antalet lån år 1997.

I förordningen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (209/96) fastställs de allmänna villkoren för de aktiebostadsbolag och projekt samt kan få räntestöd samt om tillsynen över god sed i byggherre- och entreprenadverksamheten.

I statsrådets beslut om allmänna villkor för räntestödslån för bostadsaktiebolagshus (210/96) stadgas om lånevillkorens rimlighet, lyftandet av lån samt om ansökan och betalning av räntestöd.

Lagen om räntestöd för ägarbostäder

Det räntestödssystem som ersätter ägarbostadslånen togs i bruk i början av år 1995 och det har inriktats speciellt på långivningen för egnahemshus. Räntestödslån har godkänts för byggandet av ca 1 500 och ombyggnaden omkring 1 000 egnahemshus. Räntestödslångivningen för bostadsaktiebostäder har varit obetydlig. Avsikten är att avsevärt öka antalet räntestödslån då aravalångivningen för ägarbostäder upphör från början av år 1997.

I statsrådets beslut om allmänna villkor för räntestödslån för ägarbostäder (1056/94) stadgas närmare om beloppen för räntestödslånen och räntestödet samt villkoren och betalningen av dessa.

I statsrådets beslut om godkännande av ägarbostadslån som räntestödslån (1056/94) fastställs för räntestödet

samma villkor i fråga om social ändamålsenlighet och ekonomiskt behov som för aravahyresbostäderna (se aravalagen och -förordningen ovan). I samma beslut fastställs de sökande hushållets maximikomster vilka berättigar till att ägarbostadslånet godkänns som räntestödslån samt maximibeloppet för lånet.

I dispositionsplanen för räntestödslånen fastställs bland annat den regionala styrningen av lånen (se aravalagen och -förordningen ovan).

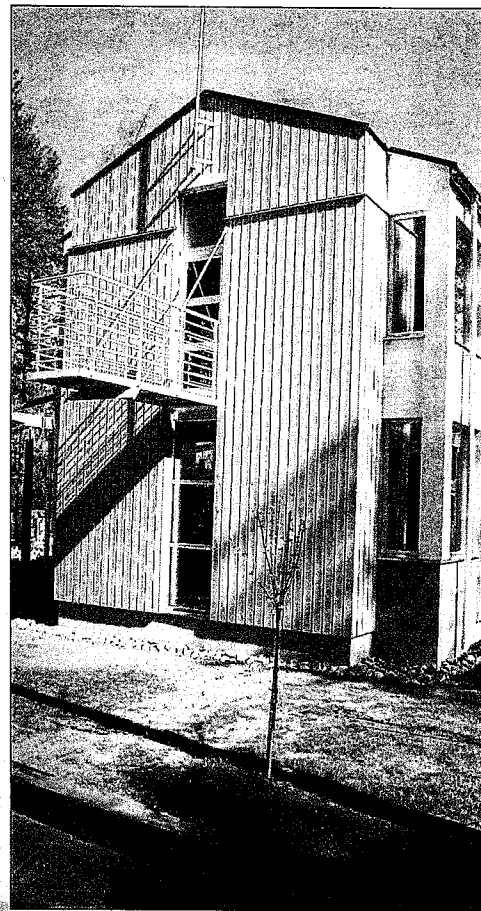
3.2.4 Allmänt bostadsbidrag Lagen och förordningen om bostadsbidrag

Det allmänna bostadsbidraget är det mest betydande av de tre systemen för boendestöd. Bostadsbidragen för studerande och pensionärer är anslutna till folkpensions- och studiestödssystemen och den lagstiftning som gäller dessa behandlas inte i denna publikation. Vid slutet av år 1996 kommer uppskattningsvis ca 198 000 hushåll eller 9 % av samtliga hushåll i Finland att få det allmänna bostadsbidraget. Omkring 30 % av de hushåll som bor i hyresbostäder får bidrag.

Förordningen i anslutning till lagen om bostadsbidrag har behandlats i denna publikation därför, att i förordningen ingår några av de centralaste bestämmelserna för bidraget.

Bostadsbidragets storlek och till vilken inkomstnivå bostadsbidraget utsträcks fastställs årligen på basis av statsrådets beslut om grunderna för bostadsbidraget (1472/95). I beslutet fastställs markbeloppet för bassjälvriskande-

larna för boendutgifterna som hushållet självt skall betala. Beloppet för bassjälvriskandelen beror på de totala månadsinkomsterna för dem som hör till hushållet, bostadens läge och det antal personer som hör till hushållet. Bidrag beviljas för 80 % av de boendekostnader som överskrider bassjälvriskandelen. I statsrådets beslut bestäms också markbeloppet för den förmögenhet som bostadsbidragstagaren högst får inneha. I beslutet fastställs dessutom hur olika avgifter och kostnader skall beaktas i fråga om bostadsbidraget. I statsrådets beslut



anges också de skäligen boendekostnader som skall beaktas för bostadsbidraget. Dessa boendekostnader beräknas utgående från den skäligen bostadsareal och m²-hyra som kan godkännas.

4. Köp av bostäder och statsborgeri för ägarbostadslån Lagen om bostadsköp

Lagen om bostadsköp reglerar all handling med bostadsaktier. I lagen ingår bestämmelser om handel med bostäder som köps under byggnadsskedet eller som köps som nya eller begagnade. I lagen fastställs i detalj både säljarens och köparens rättigheter och skyldigheter. Köp av fastigheter (inkl. bostadsfastigheter) regleras av den ändrade jordabalken som träder i kraft I.1.1997 och som inte behandlas i denna publikation.

Lagen om bostadsköp kompletteras av förordningen om bostadsköp (854/95) vilken fastställer övre gränsen för de handpenning och gottgörelse som köparen förloras till högst 4 % av köpesumman. Förordningen definieras också de skyddsdokument som gäller den bostad som köps, vilka skall deponeras och genom vilka bostadsköparens ställning tryggas.

Miljöministeriet har fastställt ett formulär för köpeavtalet för bostäder som köps under byggnadsskedet.

Lagen om statsborgeri för ägarbostadslån

Partiell statsborgeri för ägarbostadslån togs i bruk våren 1996. Fram till slutet av september 1996 hade omkring 5 000 statsborgeri beviljats.

Integrating economic instruments and housing policy



*Sinikka Mönkäre
Minister for Housing*

The past few years have been a quiet time on the Finnish housing market. Gauged by conventional indicators, average standards of housing have, if anything, deteriorated. The proportion of Finns who live in cramped conditions appears to have risen rather than declined. Be that as it may, few have dared to complain, particularly with public expectations plummeting to a new low in the wake of the recession. In any case, those who bear the brunt of sub-standard housing conditions are a silent, underprivileged minority.

The housing market is gradually returning to 'business as usual'. We are back to the usual see-sawing in prices and patterns of supply and demand, and the imbalance is unlikely to level out as soon as we might hope. In what is regrettably accepted as the natural order of things, there again prevails a glaring contradiction between the home-seeker's rising expectations and the grim reality of the current housing market. As a consequence, a rising chorus of complaint is voicing a strident call on the government to take action on this issue.

During the recession, the government did what it could to support the housing construction industry. With the help of government subsidies, the construction trade has been free to build as much as it dared to in the face of unpredictable fluctuation in demand. With labour policy concessions also in its favour, the building trade has hitherto enjoyed a number of special privileges. Now that the market is changing, however, the time has come for the government to rethink its policy. Here, confining our perspective purely to one of housing policy offers no viable solution, nor indeed has it in the past. The financing of housing projects will continue to be steered by broader economic goals. When policy decisions are made, then, it is vital to ensure that the goals of housing policy are not trampled underfoot. To achieve them, we need to pinpoint and give special priority to the shared instruments available to housing policy and economic policy.

The main goals of housing policy will remain as they are: to maintain an adequate supply of housing and to improve the present standard of Finnish housing.

Parallel goals related to health, residential amenity, age structure and the functional fabric of the community have risen to increasing prominence in housing policy. Indeed, our future R&D must

focus on these important long-term targets, and it is my sincere hope that they will also become a priority in the more routine spheres of the housing sector.



Towards functional and balanced housing markets



Teuvo Ijäs
Chairman
The Finnish Housing Association

The Finnish Housing Association has been publishing *Asumistaso*-book for over 30 years. The present volume is now the twenty-seventh issue of this traditional publication. In addition to the Finnish Housing Association, the publishers of this book in its revised format now also include the Housing Reform Society and the Finnish Housing Fair Cooperative Organization.

1996 seems to have been a year of change on the housing market. The market for older dwellings recovered at the end of 1995 when interest rates began to fall and stabilized at a level favoured by borrowers. The availability of finance was not a barrier to the housing market either. Sufficient financing for the production of State-subsidized housing was also ensured by using a new form of funding, securitization.

The demand for housing picked up when people began to put their house-purchasing intentions into practice. As the price level had been depressed, it was naturally expected that prices of older dwellings would start to rise. The housing market has also been enlivened by the

State partial guarantee of housing loans, which came into force from the beginning of April 1996. About 8.400 of these have been granted in ten months. At the same time, the new interest-subsidy loan targeted at housing companies came into use, the intention being to make it easier to begin production of owner-occupied housing and repair projects for housing company buildings.

The total volume of new housing started in 1996 was approximately 24.000 units. Traditional free-market production was again at a very low level, being concentrated in only the best locations. The production of State-subsidized housing comprised three quarters of total new production. Construction costs did not rise in 1996, but instead remained steady. The target volume of State-subsidized housing for 1997 will probably consist of approximately 20.000 dwellings, of which interest-subsidy housing will account for over half. Production of free market housing is expected to pick up, such that in 1997 there will probably be about 27.000 new housing starts.

Renovations in 1996 continued at a

high level. The number of units for which loans are raised with State subsidy and which are located in properties to be renovated will come to a total of over 20.000. The State has also granted assistance on social grounds to e. g. the aged and handicapped for home repairs, and has assisted renovation work by housing companies. Labour-intensive renovations have also been emphasized for employment reasons. The employment effect of State loans and subsidies in 1996 was, on average, 7.000 person-years greater than in the previous year.

Housing estate renovations are beginning to accelerate, although it seems the process can be very multifaceted. Housing estate projects concentrate on improving residential buildings, infrastructure, the living environment and ser-

vices, and on creating a more pleasant place for residents. The number of parties involved in the projects is so great that actual housing renovations are perhaps being started more slowly than expected or wished for.

There has recently been a lot of talk about construction defects. It is essential for the construction sector to win back the trust of the consumer. Improving the quality of housing production must also strive to create a living environment which is physically and socially diverse and must take account of the life-cycle approach and ecological factors. It is also important for the sector to promote competition and to increase the adoption of new competitive practices which make it possible to create new and better housing solutions.



Approaching 2000: Goals and strategies of Finnish housing policy



Sirkka Hautojärvi
Secretary General
Ministry of the Environment

1. Elements of sound housing policy

There are certain broad lines of future development which can be predicted with fair accuracy, population trends being one example. But there is much about the future that remains shrouded in mystery. The further we look into the future, the murkier the crystal ball becomes. Many of the enduring principles of sustainable housing policy will nevertheless remain in place well into the future. To summarize them, a sustainable housing policy is one that is: a) socially viable, being upheld by appropriate targeting of subsidies; b) economically viable; c) predictable in terms of its anticipated outcome; d) transparent and easily comprehensible; e) ecologically sound; and f) integrated within a grass-roots communal policy.

In what follows I will touch upon all the above issues, but first I will launch into my analysis with a brief review of recent trends. Here we must bear in mind that the buildings and communities that are constructed today will remain in use for decades, and given this, they should adapt to the changing needs of

their future users and residents.

2. Recent trends – the safety net holds, but the gap widens

In many respects 1996 can be regarded as the international year of housing issues. For one, it marked the occasion of the second United Nations Conference on Human Settlements (Habitat II), held in Istanbul. The Habitat follow-up process shows without a doubt that Finland is a 'giver' rather than a 'taker' in international cooperation on housing issues. The Finnish delegate was the chief agenda coordinator and chairperson of Committee II. Equally there is no doubt that Finland enjoys a high standard of housing compared with conditions prevailing throughout most of the world.

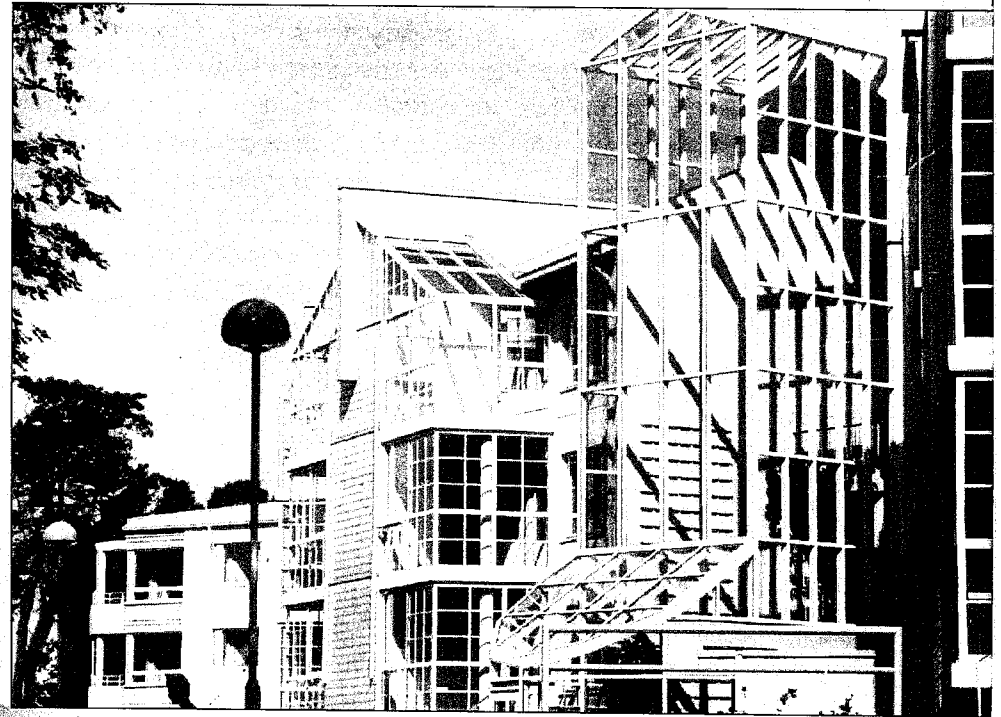
Despite the recession, the average amount of per-occupant living space continued to rise in the 1990s. This seemingly positive trend nevertheless gives a distorted picture of the facts, since there is a widening gap between those who live in cramped quarters and those who enjoy a more spacious style of living. Large families are a case in point: the rate at which their average living space has risen is

much slower than the average. With times as uncertain as they are, families with children are reluctant to exchange their present home for a larger one when space begins to run short. More widely, too, the fact that fewer households have the financial means to move house is another key reason for the current decline in home sales. As a rule, people who live in their own homes live more spaciouly than those who occupy rental housing, though in recent years this gap, too, has become even wider.

Rental housing is in a rising trend in Finland. Both its volume and its proportion of the total housing stock have grown steadily in the 1990s. By international comparison, this is the exception rather than the rule. The general trend in

western Europe is toward owner-occupied housing. At present there are more rental homes in Finland than ever before, currently numbering 660,000 in all, about half being State-subsidized. In 1995, 33 per cent of the population lived in rental homes, where only five years earlier the corresponding figure was 25 per cent.

For decades one of the most urgent goals addressed by Finnish housing policy was that of alleviating a persistent shortage of rental housing. At present, however, trends on the rental market are becoming highly localized. In some localities, particularly in urban centres and inner-city suburbs, rental housing is still in short supply, or rental rates are inordinately high. Meanwhile, there are other localities where it is difficult to find tall



ers for vacant State-subsidized rental housing. In terms of rent control, too, Finland departs from international trends. Scarcely is there any other nation in western Europe where rent control is as lenient as it is in Finland.

Finland's decision to lift rent control undoubtedly increased the supply of rental housing, though flagging demand for owner-occupied housing also accounts for a substantial portion of this increased supply. When a property is put up for sale but no buyer is found, the seller will typically lease it instead. When demand for owner-occupied housing eventually picks up again, a considerable amount of rental housing will presumably be put up for sale, though how large a proportion this will be remains to be seen. When the economic situation improves, there will be ample demand for owner-occupied housing in Finland. According to a study funded jointly by the Ministry of the Environment and the Association of Finnish Local Authorities, young people are keener than ever on owning their own homes.

The financial burden of housing has risen appreciably this decade. This is not directly the result of rising expenses so much as a consequence of a decline in disposable income. In 1993, Finnish households spent 23 per cent of their disposable income on housing, whereas three years earlier the corresponding figure was 18 per cent.

This cost burden is unevenly distributed. The burden is lightest on debt-free owner-occupied housing. The average fig-

ures for 1993 show that debt-free households spent less than 12 per cent of their disposable income on housing expenses, whereas those in debt spent more than one third. The figure for rental housing averaged just under 25%, irrespective of whether or not the housing was subsidized by the State.

Meanwhile, it is gratifying to note that homelessness has continued to decline despite the prevalence of mass unemployment in Finland. Between 1990 and 1995, the unemployment rate increased nearly five-fold, but in spite of this, the number of homeless people declined. From this we may conclude that Finland's social 'safety net' is, for the time being, effectively preventing the spread of homelessness.

Narrowing the regional and social gap in housing standards is among the main goals of sustainable housing policy. Housing subsidies are targeted at those households which would otherwise be unable to attain an acceptable standard of living. Indeed, supporting the goals of 'socially sustainable development' is an enduring cornerstone of Finnish housing policy. Up to now, however, the main problem with this policy has been its inconsistency and the excessive complexity of its subsidy schemes. Perhaps another problem is a failure to make sufficient concessions to current market trends because of rigid adherence to accepted policy principles. Policy objectives are changing as the focus of the construction trade shifts from new buildings to repairs and refurbishment. This is particularly noticeable in

the renewal of suburban housing developments.

3. General objectives of Finnish housing policy

The objectives and strategies of Finnish housing policy are outlined in a handbook published by the Ministry of the Environment. The handbook lists the goals of Finnish housing subsidy schemes as follows:

- Because the government cannot realistically increase the volume of funding allocated for housing support schemes (including that granted in the form of tax relief), more effective targeting of current funding is the key to dealing with housing problems.

- Housing support is targeted primarily at young people, families with children, the overindebted, the homeless and those living in sub-standard housing.

- Support schemes are primarily targeted at helping individual households reduce their housing costs.

- Funding is also targeted at construction and refurbishment projects, with the dual aim of maintaining an affordable housing stock and of promoting employment. The government thereby additionally ensures that the individual household derives benefit from production support schemes.

- Owner-occupied housing is normally funded through free-market financing. State interest subsidies are nevertheless paid on a discretionary basis to socially underprivileged households. There are also special interest-subsidized loan schemes available to first home buyers

(the ASP scheme) and to condominium type housing companies.

- Loans granted for the construction of low-cost rental housing and right-of-occupancy housing is chiefly financed out of State-secured funds.

- Subsidies paid for construction and refurbishment projects can be cut down steadily as housing construction and employment pick up.

Finnish housing policy must be founded on a financially viable basis. The realistic latitude of the State budget must be duly recognized when allocating funds for housing support schemes. By the same token, housing policy and subsidy schemes should not be perceived purely as an exercise in reckless spending. Aside from the obvious social benefits, we also create new jobs by channelling funds into the construction and repair of housing. In October 1996, the Finnish government launched a job-creation programme, and of the decisions implemented under the programme, it has been those related to housing construction that have had the most direct and rapid employment boosting effect.

All things considered, the continued generous subsidization of refurbishment projects is not a feasible option in the long term. The only lasting solution is for the owner of property to take primary responsibility for its upkeep and repair. Property owners must be more systematic and conscientious about making provision for future repairs and their funding. Ultimately this serves to maintain

both the financial value and the continued functional viability of Finland's housing stock.

4. Future focus areas in housing policy

Housing policy should not be reformed too hastily. Finland's problem has been that its subsidy schemes keep changing too quickly and too often. This has partly been a consequence of broader changes in society at large. Often it has been a financial imperative imposed by budget constraints. Whatever the reason, the drafting of municipal housing policy is a long-term process that requires perseverance. What is more, there is no sense in forever waiting in limbo for any new reforms that might eventuate: housing policy must be implemented here and now.

A sustainable housing policy does not mean stopping in one's tracks and refusing to make concessions to change, however. When reforms are made, they should not be too sudden, they should be duly justified, they should be planned carefully and people should be adequately informed about them well in advance. Today's housing policy must make provision for a substantial expansion of the senior citizens' community in years to come. It must also prepare for the future need to repair Finland's ageing housing stock. For the time being, a menacing question mark hangs over the issue of regional demographic trends, which tie in closely with regional policy.

Today there are 700,000 people living

in Finland aged 65 or over, which accounts for 14 per cent of the population. In 2020, the figure will be in excess of one million, amounting to one fifth of the population. This relative increase is particularly marked in the oldest age group, i.e. among the over 75s.

The growing senior citizens' community holds significant implications for both housing policy and communal policy. The majority of future senior citizens will reside in housing that already exists today: in most cases this means owner-occupied apartments with a good standard of basic amenities. The main focus in provision of housing for senior citizens is, then, in finding ways of helping them cope with living in standard forms of accommodation. In the coming years, we will have to commit more resources to upgrading the services needed by ageing residents.

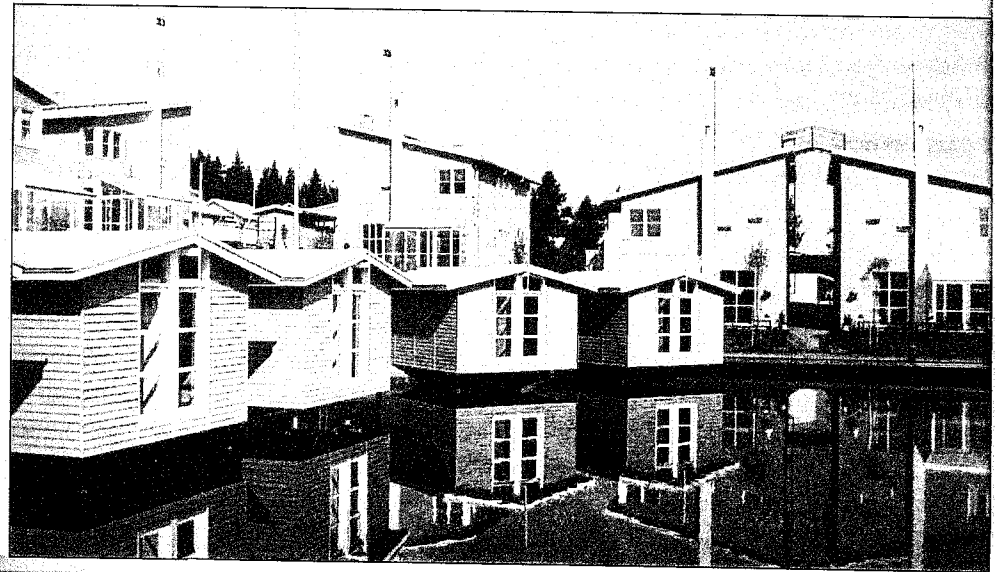
The populations of Finland's main urban centres are on the rise. This growth is also spilling over into fringe municipalities. Established industrial towns have the highest volume of out-migrants, though relative to the local populace, it is remote rural municipalities that are hit hardest by net out-migration. Regional diversity in demographic trends is already exerting an influence on housing policy where public funding of housing projects is allocated on a regional basis. The aim is to target construction funds at the regions which need it most, that is, those communities where the highest volume of population growth is anticipated.

A large proportion of Finland's suburban housing is currently in need of repair and refurbishment. In upgrading it, we must concentrate our efforts on devising and adopting new, more efficient approaches to suburban renewal. As a concurrent aim, renewal projects should start from the specific needs of the residents, and the project itself should be carried out in cooperation with the local community. This, furthermore, is the best policy for combating social segregation in suburban housing developments.

As we approach the year 2000, the call for ecologically sustainable development is being voiced more urgently than ever. Ecological housing, conservation of energy, recovery of construction waste, timber construction, the functional fabric of the community and healthy living environments are rapidly acquiring prominence on the housing agenda. In many lines of business, ecological awareness is

already regarded as a natural competitive asset. Eventually this is bound to filter into the construction trade, too.

Housing should not be isolated from transport planning, community service work and recreation. Grass-roots community planning must be seen as encompassing all these aspects. The time has come for us to recognize that the focus of our 'housing culture' is shifting: where developers, construction firms, financiers and local authorities once took the leading role as the initiators, planners and implementers of new housing projects, now that more emphasis is being placed on the upkeep and repair of old buildings it is the residents who are in a key position. Residential input, then, should not be bypassed by housing policy; the local community should instead be heartily encouraged to make an active contribution to housing initiatives.



Finnish housing legislation



Jukka Saikkonen
Housing and Building Department
Ministry of the Environment

1. INTRODUCTION

This article contains the first compilation of the major Finnish housing legislation.

A provision (paragraph 4 of section 15a) was added to the Finnish Constitution Act in 1995, emphasizing the role of central and local authorities in promoting every citizen's right to decent housing:

"It shall be the task of public authorities to promote the right of everyone to a dwelling and to support the efforts of persons to provide their own housing."

The Finnish housing legislation has also been revised to bring it into line with the requirements of European Union membership.

The legislation was all drafted at the Ministry of the Environment, except for the Housing Companies Act, the Act on Right-of-Occupancy Associations and the Housing Transactions Act, which are the work of the Ministry of Justice.

Legislative amendments made up to autumn 1996 have been incorporated into the texts in this booklet.

Tenure

Two thirds of Finland's housing stock consists of owner-occupied homes, divided fairly equally between single-family homes and housing companies (i.e. owner-occupied condominium-type apartments), the latter being covered by separate legislation. Sales and purchases of owner-occupied homes are regulated by the Housing Transactions Act and the Land Laws.

Some 30% of all Finnish homes are rental apartments; half of these are State-subsidized and the rest are privately-financed. Rent control was abolished in 1995 for all housing except rental apartments financed with State-subsidized loans. The Act on Joint Management in Rental Buildings deals with tenant democracy in State-subsidized rental housing.

'Right of occupancy' is a new form of tenure falling between rental and owner occupancy. The Act on Right-of-Occupancy Associations contains provisions on new modes of development and on the management of right-of-occupancy housing.

Housing subsidies

Housing is financed primarily on the open money market. The government provides various forms of support for housing: State-subsidized housing loans, interest subsidies, direct grants, State guarantees, housing allowance and tax relief.

State-subsidized housing loans ('ARAVA loans') are granted and interest subsidies are paid on loans granted by financial institutions in order to support the production, repair and purchase of housing. As the volume of privately-financed housing production has plummeted in recent years, State-subsidized production accounts for two thirds of all housing completed during the 1990s. Procedures for ensuring the quality of State-subsidized housing production and renovation, and for contracting and competitive bidding, are prescribed in the Finnish Building Code (Vols. G1 and G2).

A specific State guarantee scheme is available for home loans. Young first-home buyers qualify for additional bonus interest ('ASP scheme') on their savings.

There are three government-financed housing allowance schemes providing support for housing costs. The most important is a system of general housing allowance, the legislation on which is included here. Other support schemes are available for pensioners and students.

A crucial element in the housing support system is the tax-deductibility of interest payments on housing loans; the amount deductible depends on marital status and number of children. The

deduction is made directly from tax due and is thus not affected by progressive increases in taxation. First-home buyers are entitled to a higher deduction. Though interest paid on State-subsidized housing loans ('ARAVA loans') is not deductible, interest paid on interest-subsidized housing loans qualifies for deduction. Young buyers purchasing their first home are exempted from stamp duty (1.6% on housing company shares and 4% on single-family homes).

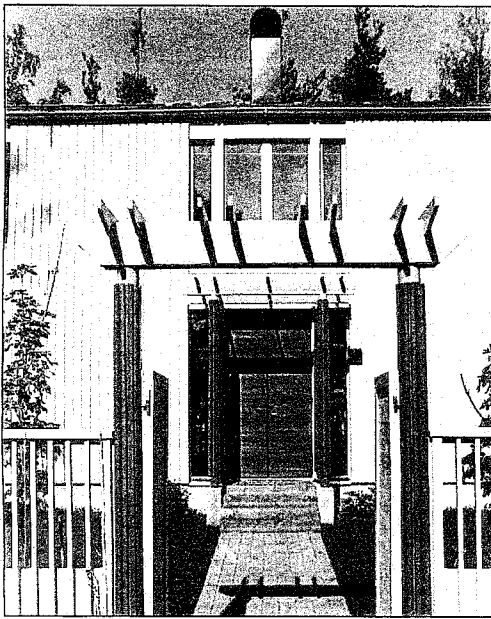
Housing repairs are also subsidized with direct grants from the State budget.

The local authorities likewise play a major role in housing administration. Their work is regulated by the Local Government Act, an English translation of which has been published by the Association of Finnish Local Authorities.

2. Forms of housing tenure

Housing Companies Act

The 'housing company' (condominium) is the quintessential Finnish arrangement for owner-occupied housing. Housing companies primarily offer apartments in row houses or blocks of low- and high-rise flats, mostly in urban areas. Shares in a housing company confer on the owner the right of possession (i.e. physical control and occupancy) in the case of a specific apartment, although the building and real estate remain the property of the housing company (or in some cases the company leases the land). The company is responsible for the management and upkeep of joint facilities, in



return for which it collects a maintenance charge. Housing shares are treated as personal property, and can therefore be sold, or used as collateral for a loan.

Housing companies account for approximately one half of all owner-occupied housing in Finland. In addition, most privately-financed rental apartments as well as some of those financed with State-subsidized loans are in buildings owned by housing companies. All in all, the legislation on housing companies therefore applies to about half of Finland's total housing stock.

The Housing Companies Decree (811/91) contains provisions on how to calculate the floor area of a home, on the printing of share certificates and on the superintendent's certificate which can be requested, for example, by a prospective buyer seeking information on the compa-

ny. The functions of housing companies are laid down in detail in their articles of association.

Act on Residential Leases

This Act applies to all housing leased for residential purposes. Finland has some 620,000 rental dwellings, accounting for some 30% of all housing.

The Ministry of the Environment has approved model forms for residential lease agreements and for various notifications. Use of these forms is optional.

There is a separate Act (482/95) on Leases for Business Premises.

Act on Joint Management in Rental Buildings

This Act contains provisions on the right of tenants in rental buildings to play a part in decision-making and administration. It applies to all State-subsidized rental housing, which accounts for 360,000 dwellings, or over half of all rental apartments.

Right-of-Occupancy Housing Act

'Right of occupancy' is a new form of possession falling somewhere between owner occupancy and renting. Residents buy into the scheme by paying a specified percentage of the value of their home; this payment is redeemable at any time. Residents also pay a monthly residence charge. Right of occupancy was introduced into Finland in the 1990s, and so far there are only just over 10,000 right-of-occupancy homes in the country. The annual volume of production ranges from

2,000 to 3,000 units, built mostly in major cities and financed with State-subsidized housing loans and interest subsidies.

The Decree on Recording Restrictions on the Use and Assignment of Right-of-Occupancy Buildings (758/90, amended 1589/93) prescribes restrictions which apply to the sale of buildings, for example.

Under the Council of State Decisions on the selection of applicants for right-of-occupancy housing (900/90, 1205/91 and 1054/92), eligible applicants must be at least 18 years old, and may not own a dwelling that meets reasonable housing requirements in the same locality, or have the means to acquire one or repair an uninhabitable one.

Act on Right-of-Occupancy Associations

This Act came into force in March 1995. The first associations of the kind have been founded, and the first buildings commissioned by them were scheduled for completion by the end of 1996. The 'redemption guarantee fund' called for in the Act has been founded. The Ministry of the Environment has approved the rules for this fund, and the State Treasury monitors its operations.

3. Housing subsidies

3.1 Housing Fund of Finland

Act on the Housing Fund of Finland-State-subsidized housing loans ('ARAVA loans') and interest subsidies on free-

market housing loans are granted from the Housing Fund of Finland, an off-budget government body. The Housing Fund monitors construction costs and the quality of subsidized housing and approves loans for interest subsidy.

The Decree on the Housing Fund of Finland (401/93) contains provisions on the organization, staff and operations of the Fund.

The State budget lays down the scope of the Housing Fund's operations and sets the maximum amounts of ARAVA loans granted from the Fund's assets and of interest subsidies for qualifying loans. The budget also specifies the maximum authorizations granted for the Fund to acquire assets by means of borrowing and securitization of ARAVA loans. An order to cover losses arising from the low interest rate on ARAVA loans and the cost of interest subsidies paid out from it are also decided in the budget. The interest to be paid on the Housing Fund's assets in central State bookkeeping is also set in the budget, as is the maximum total amount of State guarantee for a loan granted to purchase a home ('owner-occupied housing loan'), the Housing Fund being liable for any losses covered by such guarantees.

Every year, once the State budget has been adopted, the ways and means for funding are addressed in detail in a Decree and Council of State Decision on the fund-raising authorizations of the Housing Fund. The Ministry of Finance is in charge of fund-raising for the Housing

Fund from foreign sources, and the State Treasury is responsible for fund-raising on the domestic market.

3.2.2 State-subsidized housing loans ('ARAVA loans')

ARAVA Act and Decree

Along with tax reliefs, State-subsidized housing loans ('ARAVA loans') have been the primary form of support for housing production in Finland since 1949. The construction of more than 820,000 new homes has been financed with ARAVA loans. In recent years, such loans have been granted for the construction of between 5,500 and 9,000 new units a year. The volume of ARAVA

loans for renovation has increased steadily over the years, and in recent years between 10,000 and 15,000 units have been renovated with such loans. Between 300 and 1,300 ARAVA loans a year have been granted for home purchase. As of January 1997 until further notice, ARAVA loans are no longer available for owner-occupied housing.

Several decisions on the ARAVA loan procedure must be taken annually. The State budget specifies the maximum amount of ARAVA loans granted by the Housing Fund. The Council of State decides annually on a plan for the use of ARAVA loans and interest-subsidy loans. This decision roughly determines the relative shares that each type of loan gets of the total authorizations, and defines

regional and other criteria (such as maximum subsidized repair costs) for the allocation of loans.

The Council of State Decision on the criteria for granting certain ARAVA loans (1289/94) contains detailed provisions on the percentage of overall costs covered by State-subsidized loans and specifies the maximum amounts of certain types of loan and the exceptions granted.

The Council of State Decision on the criteria for selecting residents for ARAVA rental housing (1135/95) defines these criteria as the need for housing, financial status and income of the applicant household. It specifies the groups given priority on the basis of need, and defines the amount of 'reasonable living space' to be used as a guideline in allocating housing. The Decision sets income limits for eligible households and specifies the income limits to be applied in granting or transferring owner-occupied housing loans.

The Ministry of the Environment has issued regulations on the public application procedure for ARAVA rental housing and on the interest to be paid on capital to owners of ARAVA rental buildings. The Ministry has also issued recommendations on setting ARAVA rents and on cost calculation and building costs for single-family houses built, purchased or renovated with government support.

Act on the Use, Assignment and Redemption of State-Subsidized (ARAVA) Rental Dwellings and Buildings

The restrictions on use and assignment laid down in this Act regulate, for

example, the sale and subletting of State-subsidized housing. The restrictions apply to rental housing built, purchased or renovated with ARAVA loans, currently comprising some 360,000 units.

A large number of ARAVA buildings will be released from these restrictions in the next few years. Efforts will be made to ensure that they remain in rental or right-of-occupancy use.

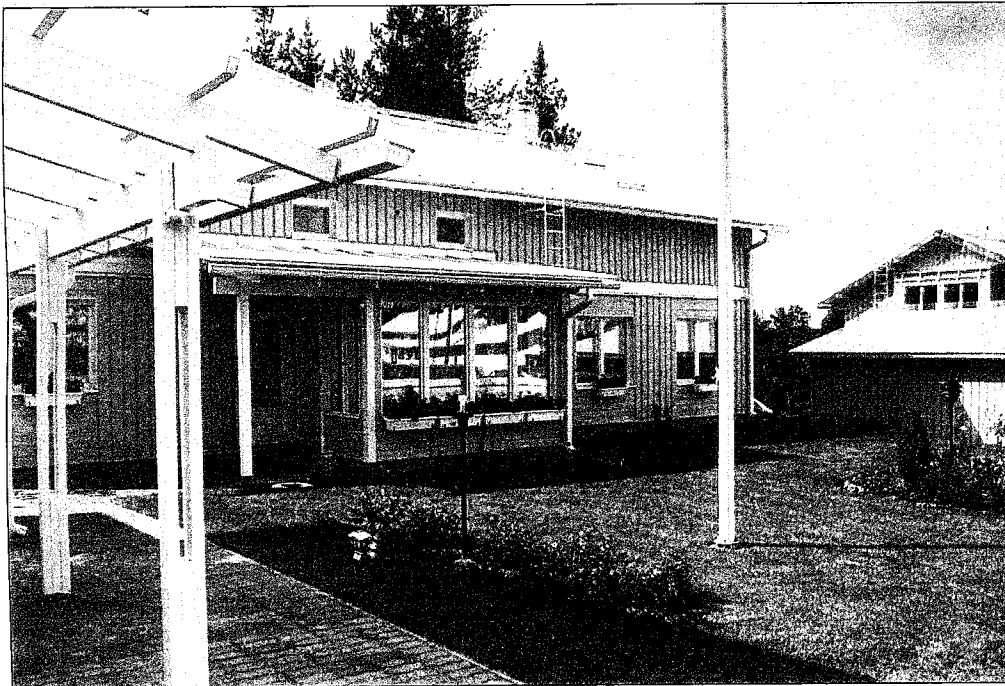
The buyout option ('redemption') for ARAVA rental dwellings provided for in the Act has not proved as popular as was originally assumed. Fewer than 100 units a year have been purchased by residents under this option.

3.2.3 Interest-subsidy loans

Act on Interest Subsidy for Rental Building Loans

The interest-subsidy loan system was introduced in the early 1980's as an alternative to State-subsidized housing loans ('ARAVA loans'). Up to 1993, the number of rental dwellings financed in this manner was quite low, at most only a few thousand a year. However, the emphasis in State support for housing production at that point shifted for budgetary reasons to interest subsidies. In 1993, interest subsidies were granted for the construction, renovation or purchase of over 11,000 rental units; since then, between 4,000 and 9,000 subsidies have been granted annually.

The Council of State has issued several Decisions on the general terms of interest-subsidy loans for rental building



(207/94, 821/94 and 793/95), detailing the application procedures, the conditions for granting loans, and the amounts, terms and payment of loans and subsidies.

The Council of State Decision on the criteria for selecting residents (1135/95) applies to the interest-subsidized rental housing that is subject to a 20-year limit on use (cf. ARAVA Act and Decree above). Rental housing for which a shorter-term interest subsidy has been granted can be equated with privately-financed rental housing. The Plan for the Use of Interest-Subsidy Loans provides guidelines on the regional targeting of loans, and on similar considerations (cf. ARAVA Act and Decree above).

Act on Interest Subsidy for Right-of-Occupancy Housing Loans

Interest-subsidy loans were first granted for the construction of right-of-occupancy housing in 1995. In 1996,

the construction of some 1,000 units will be financed in this way.

The Decree on Interest Subsidy for Right-of-Occupancy Housing (1055/94) sets out details on the application procedure, the conditions for loan approval, the project to be financed, land leases, reasonable housing costs, assessment of the borrower's solvency, collateral requirements and supervision of the observance of sound practices in development and contracting.

Act on Bonus Interest for Home Savers ('ASP Act')

The bonus interest (ASP) scheme is

intended for first-home buyers aged 18 to 30. It requires the buyer to save a minimum of 15% of the price of the home to be purchased. To qualify for a State-subsidized home loan (under the Act on Interest Subsidy on Loans Granted for Home Purchase, cf. below), the buyer must make an ASP agreement with a bank and open an account into which the savings must be deposited. The bonus interest originally associated with the ASP scheme has been dropped. There were some 45,000 ASP accounts at the end of 1996.

The Decree on Bonus Interest for Home Savers (1636/92) details the general terms of ASP agreements, transfers of such agreements, conditions which home savers must meet to qualify (stating that foreign citizens may be eligible) and the size of instalments.

Act on Interest Subsidy on Loans Granted for Home Purchase

Some 54,000 loans granted under the ASP scheme (cf. above, Act on Bonus Interest for Home Savers) were outstanding in 1996; an estimated 8,000 new loans were granted during the year.

The Decree on Interest Subsidy on Loans Granted for Home Purchase (672/82) lays down the general terms of interest-subsidy loans, the amount of the subsidy and how it is paid, and supervision connected with interest subsidies.

The Council of State Decision on the conditions for interest subsidy on loans granted for home purchase (1100/88) lays down the maximum amount of interest-subsidy loans and the rate of interest

charged on such loans, the maximum purchase price (by region) and the credit commitment fee paid by the State to the financial institution granting such loans. Two further Council of State Decisions (1057/94 and 794/95) contain provisions on the amount, terms and payment of loans and interest subsidies.

Act on Interest Subsidy for Housing Company Loans

Loans granted on or after January 1, 1996 may qualify for interest subsidy if construction or renovation of a housing company (condominium) building began on or after that date. Some 600 loans are expected to qualify for interest subsidy in 1996; a higher number will be subsidized in 1997.

The Decree on Interest Subsidy for Housing Company Loans (209/96) lays down the general conditions which housing companies (condominiums) and their construction or renovation projects must meet and contains provisions on the supervision of sound practices in development and contracting.

The Council of State Decision on the general terms for housing company loans (210/96) contains provisions on reasonable loan terms, withdrawal of loans and applications for and payment of interest subsidy.

Act on Interest Subsidy for Owner-Occupied Housing Loans

An interest-subsidy scheme for owner-occupied housing loans was introduced in January 1995. It has focused primarily on loans for single-family homes:

some 1,500 interest-subsidy loans have been granted for construction and 1,000 for renovation of such homes. In contrast, only a small number of loans have been granted under the Act for apartments in housing company (condominium) buildings. As ARAVA loans will no longer be available for owner-occupied housing as of January 1997, the number of interest-subsidy loans is to be increased significantly.

The Council of State Decision on the general terms of interest-subsidy loans for owner-occupied housing (1056/94) contains more detailed provisions on the amount, terms and payment of loans and interest subsidies.

The Council of State Decision on the approval of interest-subsidy loans for owner-occupied housing (1035/95) lays down the same conditions for interest subsidies regarding social appropriateness and financial need as those applied to ARAVA rental housing (cf. ARAVA Act and Decree above). This Decision also states the maximum income of households qualifying for interest subsidy, and determines the maximum amount of loans.

The Plan for the use of interest-subsidy loans determines regional and other criteria for targeting loans (cf. ARAVA Act and Decree above).

3.2.4 General housing allowance

Housing Allowance Act and Decree
General housing allowance is the most important of Finland's three housing allowance schemes. Pensioners' hous-

ing allowance and students' housing allowance are elements in the national pensions and student support schemes; the legislation on these schemes is not included here. An estimated 198,000 households, or 9% of all households, were recipients of the general housing allowance at the end of 1996; among households living in rental housing, some 30% were recipients.

The associated decree was included in this publication because it contains some elements crucial to the whole scheme.

The amount of housing allowance and the income level to which it extends are determined on the basis of an annually revised Council of State Decision on the criteria for determining housing allowance (1472/95). The Decision specifies a 'basic deductible', i.e. the housing costs for which the household itself remains liable. This sum depends on the monthly income of the members of the household, the location of the housing and the size of the household. The allowance covers 80% of any housing costs in excess of the basic deductible. The Decision lays down the maximum value of assets that a recipient may own, and specifies how various charges and costs should be taken into account in deciding the size of the allowance. It also defines the 'reasonable housing costs', determined on the basis of reasonable floor area and rent per square metre, to be taken into consideration in granting the allowance.

3. Housing transactions and State guarantees for owner-occupied housing loans

Housing Transactions Act

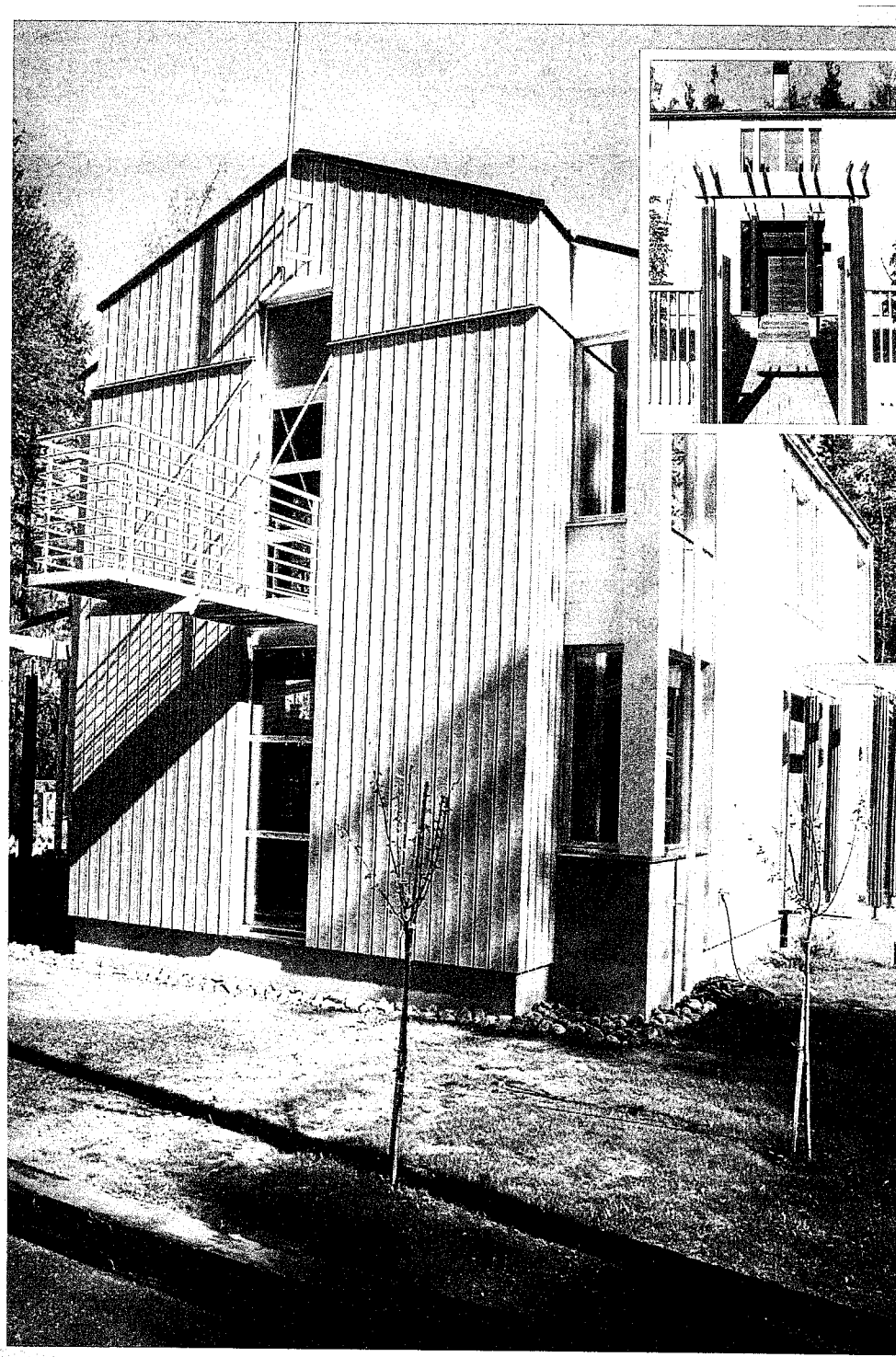
The Housing Transactions Act regulates all transactions related to housing company (condominium) shares, and contains provisions on sales of housing under construction, new housing and housing which has been previously occupied. It lays down the buyer's and seller's rights and obligations in detail. Real estate transactions (including real estate for housing) are governed by the newly-revised Land Laws (540/95), which are not included in this booklet.

The Housing Transaction Decree (854/95) prescribes 4% of the transaction price as the maximum amount of the deposit that can be forfeited and the maximum compensation for a transaction that falls through. The Decree also specifies the documents related to an apartment which must be deposited in safekeeping in order to protect the buyer.

The Ministry of the Environment has approved a model form for the sale contract of housing sold while still under construction.

Act on State Guarantees for Owner-Occupied Housing Loans

Partial State guarantees for owner-occupied housing loans were introduced in spring 1996. By the end of October 1996, 6,200 guarantees had been granted.



Basic fact about the Finnish Housing Fair



*Erkki Kuoppamäki
Managing Director
The Finnish Housing Fair Co-Operation*

The idea of Finnish Housing Fair is to build a pre-planned housing area, present it and its houses for a month, and after that transfer it into a residential area.

The permanent organising body is The Finnish Housing Fair Co-Operation, the changing partner being each host municipality. According to tradition, The Finnish Housing Fair is responsible for customer services and exhibition techniques needed in the exhibition area, along with publicity. The host municipality looks after the city plan and public utilities according to the timetable, and parking during the fair. The organisers jointly elect the constructors and builders who are responsible for the production, financing and presentation of their sites. Rather than the sharing of responsibility, the exhibition is better described as displaying multidimensional and multipartner co-operation between numerous agencies, organisations, businesses and future inhabitants.

The Finnish Housing Fair was founded on June the 10th 1966, and the first housing fair was held in the summer of 1970 in Tuusula. From 1970 to 1996 there have been altogether 27 housing fairs around

the country, for which almost 4 000 apartments have been produced, out of which over 1 000 have been open to the public. More than 3,8 million people have visited housing fairs. The highest number of visitors, about 262 000 was seen in 1996 in Ylöjärvi near Tampere.

The Finnish Housing Fair Co-operation is a non-profit organisation, the members of which are The Housing Reform Society, The Central Bank of Co-operative banks of Finland Ltd, Posti-pankki Ltd, The Finnish Housing Association, The Association of Finnish Local Authorities, The Finnish Fair Foundation, The Finnish Bankers' Association and The Finnish Savings Banks' Association. Housing Fairs receive no direct public funding, nor private sponsoring, and their costs have to be met by exhibition proceeds, of which two thirds come from ticket sales. In 1995 the turnover was around 8 million marks, the final figure on the balance sheet being about 13 million marks. The possible surplus will not be divided between members, there being commitment to contribute towards the needs of ensuring the continuity and development

of the fairs, and general housing development work.

The next housing fair will be held in Raisio near Turku from the 11th of July to the 10th of August. In 1998 the fair will

be held at the Arctic Circle in the Rovaniemi Rural municipality, in 1999 in Lappeenranta, in 2000 in Tuusula, in 2001 in Kajaani and in 2002 in Kotka.



Применение общих методов управления жилищной и экономической политикой



Синника Мёнкяре
Министр по жилью

Уже несколько лет длится затишье на рынке жилья. Однако в соответствии с традиционными мерками средний уровень жизни несколько не улучшился. Количество проживающих в стеснённых условиях даже возросло, хотя и жалоб было немного. В условиях экономического спада нельзя ожидать многого и в вопросах жилья. Те, кто действительно страдает от стеснённых условий жизни, составляют самую тихую и беззащитную часть нашего общества.

Ситуация сейчас изменяется к лучшему. Цены падают и на рынке появляется равновесие между спросом и предложением, которое, в настоящий момент, невозможно скорректировать. Между возрастающими надеждами людей на новое жильё и реальностью проявляется ещё достаточно противоречий от старых устоев. И количество тех, кто громко выражает своё недовольство и требует помощи от правительства, постоянно растёт.

Во времена депрессии государство осуществляло поддержку жилищного производства настолько это было возможно. При поддержке государства можно было построить ровно столько, на сколько можно

было решиться в условия ненадёжного спроса. Это оказало большую помощь в осуществлении политики занятости.

Изменения на рынке создали ситуацию, в соответствии с которой государству пришлось заново рассмотреть проводимые меры. Теперь речь уже не может идти только о жилищной политике. Цели экономической политики продолжают влиять на жилищное финансирование. При принятии решений надо заботиться о том, чтобы интересы жилищной политики не остались позади. Этого можно достичь путём поиска возможностей совместного управления жилищной и экономической политикой.

Главным в центре внимания жилищной политики и далее будет обеспечение производства достаточного количества жилья и улучшение качества строительства. В этом свете ещё большее внимание будет направлено на создание здорового и уютного жилья, на обустроенность жилых районов, а также и на возрастной состав населения. Исследовательских и строительных работ по указанным пунктам хватит на долгий период. Надеюсь, что они оттеснят каждодневную рутину.

В направлении активного и сбалансированного рынка жилья



Теуво Ийяс
Председатель Союза
жилищников Финляндии

Союз жилищников Финляндии вот уже свыше трёх десятилетий издаёт справочник состояния жилищного фонда. Сейчас это традиционное издание вышло в 27 раз. Издателями этой, по новому оформленной, книги являются, кроме Союза жилищников Финляндии, Объединение жилищных реформ и Финская жилищная ярмарка.

1996 год стал годом изменения направления в формировании рынка жилья. Спрос на рынке старого жилья возрос уже в конце 1995 года, когда величина процента со ссуды начала снижаться и достигла приемлемого для ссудополучателя уровня. Получение ссуды также не являлось препятствием для покупки жилья. Благодаря применению новых форм финансирования - финансирование акциями - появилась возможность дополнительной поддержки правительством жилищного строительства.

По мере осуществления людьми планов на покупку квартир спрос на рынке жилья возрос. Разумеется, в то время, когда уровень исходных цен был очень низким, ожидалось что цены на старое жильё начнут расти. Рынок жилья немного оживился уже с начала апреля 1996 года, благодаря всту-

пившему в силу закону о частичном поручестве государства за займы на покупку жилья, которых только за девять месяцев было выдано 8400. В то же время появилась новая форма ссуды, предназначенная жилищных акционерных обществ - ссуда под проценты, частично покрываемые государством, которая должна способствовать облегчению начала строительства нового частного жилья и ремонту старого.

Начиная с 1996 общий объём нового строительства составил, приблизительно 24000 квартир. Традиционное свободное финансируемое производство оставалось значительным и сосредоточено только на самых лучших участках. Производство жилья на основе частичного госфинансирования составило три четверти от всего объёма нового жилищного строительства. В 1996 году расходы на строительство не возросли, а развитие строительного производства было сбалансированным. В 1997 году количество построенных при государственной поддержке квартир предполагается достигнет примерно до 20000, из них более половины составят квартиры с частичным поручением процента по ссуде. Ожидается

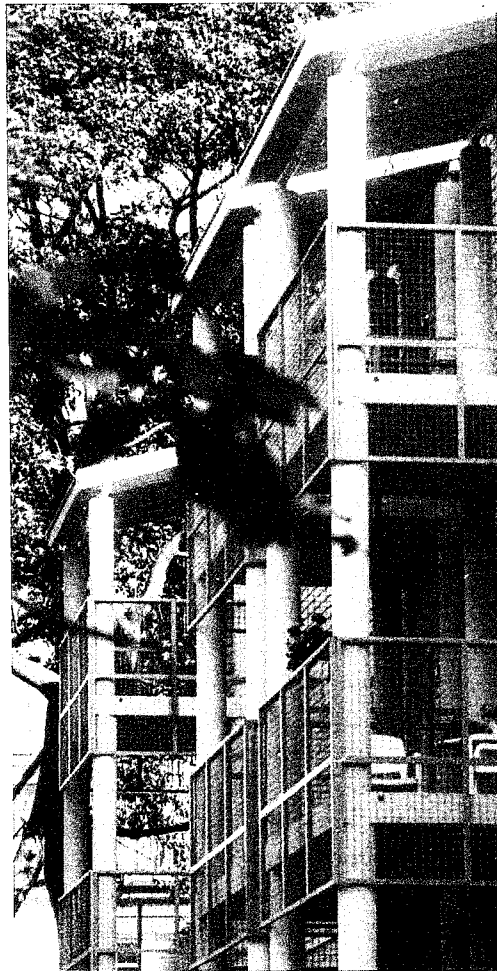
увеличение объёма свободно финансируемого строительства, в 1997 году будет начато строительство около 30000 таких квартир.

Ремонтное строительство в 1996 продолжало оставаться на высоком уровне. Благодаря поддержке государством ремонта недвижимости количество ссуд на ремонт квартир достигло более 20000. Кроме того, на основе политики социальной помощи пенсионерам и инвалидам, государство предоставило помощь этой категории граждан на ремонт квартир, а также оказало финансовую поддержку жилищным акционерным обществам для производства ремонтных работ. Трудоёмкие ремонтные работы финансируются и в целях занятости населения в условия безработицы. В результате такой деятельности государства в области предоставления ссуд и поддержки финансирования средняя занятость населения в 1996 году была на 7000 человек за рабочий год больше чем в предыдущий год.

Набирает размах и ремонт микрорайонов, хотя этот процесс и выглядит очень многомерным. В первоочередные проекты входит строительство нового жилья и инфраструктур, благоустройство территорий, улучшение работы обслуживания и повышение уюта жилья. Проект охватывает так много сторон, чтоб собственно, сам ремонт жилья происходит значительно медленнее, чем планировалось и ожидалось.

В последнее время много говорится об ошибках и недостатках допущенных при строительстве. Строительной индустрии очень важно снова завоевать доверие потребителей. Улучшение качества строительства должно способствовать достижению

физического и социального многообразия среды проживания, при этом должны приниматься во внимание и экологические аспекты, и уровень амортизации жилья. Для отрасли также важно способствовать развитию конкуренции и разрабатывать новые конкурентноспособные методы введения в эксплуатацию, которые сделают возможным рождение новых и более совершенных жилищных проектов.



Обзор жилищного законодательства Финляндии



МИНИСТЕРСТВО ОКРУЖАЮЩЕЙ
СРЕДЫ ФИНЛЯНДИИ
Отдел жилищного
и домостроительства
Старший инспектор
Юкка Сайкконен

ВВЕДЕНИЕ

Данная статья представляет собой первую попытку подытожить основные положения финского жилищного законодательства, т.е., законов, постановлений и указов, регулирующих формы владения жилой площадью и предоставление жилищных субсидий.

Финскую конституцию дополнили в 1995 году положением, подчеркивающим обязанность органов государственного и местного управления отстаивать право граждан на приличные жилищные условия и оказывать поддержку их самостоятельному жилищному устройству:

«Публичной власти надлежит отстаивать право всех и каждого на жилую площадь и создать условия для самостоятельного жилищного устройства граждан» (ст. 15а п. 4 конституции).

Финское жилищное законодательство приведено в соответствие с требованиями, вытекающими из членства Финляндии в ЕС.

Жилищное законодательство в основной массе своей подготовлено Министерством окружающей среды. Исключение со-

ставляют законы «О жилищных акционерных обществах», «Об ассоциациях жилищников на правах владения» и «О сделках с жилой площадью», подготовка которых относится к компетенции Министерства юстиции. В настоящей статье учтены изменения и дополнения жилищного законодательства до осени 1996 года.

ФОРМЫ ВЛАДЕНИЯ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ

Около 2/3 жилищного фонда Финляндии состоит из жилья на правах собственности, которое делится практически поровну между индивидуальными домами (котеджами) и квартирами в жилищных акционерных обществах (т.е., отдельными квартирами в многоквартирных домах). О жилищных акционерных обществах издан особый закон. Сделки с собственническим жильем регулируются законом «О сделках с жилой площадью» и Земельным кодексом.

Около 30% жилого фонда Финляндии представляет наемное жилье, из которого приблизительно одна половина построена на ссуды с субсидиями от казны, другая —

частном финансировании. В 1995 году упразднено регулирование арендной платы за все типы жилья, за исключением арендных квартир, построенных на ссуды, по которым выплачиваются субсидии из казенных средств. В законе «Об участии жильцов в управлении арендными домами» зафиксированы принципы жилищной демократии, соблюдаемой в арендных домах с государственным финансированием. «Жилье на правах владения» представляет собой новую, альтернативную форму жилищного устройства, которая по правовому статусу располагается где-то между арендой и собственностью на жилую площадь. Закон «Об ассоциациях жилья на правах владения» создает принципиально новые условия для строительства и управления жилищным фондом, эксплуатируемым жильцами на правах владения.

ПОДДЕРЖКА ГОСУДАРСТВОМ ЖИЛИЩНОГО УСТРОЙСТВА НАСЕЛЕНИЯ

Главным источником финансирования жилищного строительства Финляндии является открытый финансовый рынок. При этом государство оказывает разностороннюю поддержку жилищному устройству населения, в частности, предоставлением государственных ссуд на строительство, покупку и ремонт жилья, выплатой субсидий на проценты по ссудам жилищного назначения, дотациями, выдачей государственных поручительств, выплатой пособия на жилье и предоставлением льгот и скидок в налогообложении.

В целях поощрения строительства, ре-

монта и приобретения жилой площади казной предоставляются ссуды и выплачиваются субсидии на проценты по ним. В результате резкого сокращения объемов частного домостроительства на государственном финансировании строились 2/3 всех отстроенных в 1990-е годы жилых домов. Качество новостройки, ремонта и переустройства старого жилищного фонда, равно как и порядок проведения торгов, права и обязанности заказчика и управляющего строительством регулируются Строительным кодексом (ч. G1 и G2).

Для ссуд на покупку жилья существует особая система государственных поручительств. Молодые, впервые покупающие жилье в собственность и накопившие часть необходимых средств, имеют при определенных условиях право на дополнительные льготы при уплате процентов на ссуду (система АСП).

Расходы населения на жилищное устройство компенсируются казной по 3 каналам. Наиболее важным из них представляется всеобщее пособие на жилье, законодательная база которого будет рассмотрена ниже. Для пенсионеров, студентов и учащихся предусмотрены особые формы субсидирования жилья.

Наиважнейшей формой жилищных субсидий является возможность вычета в налогообложении процентов на ссуды, выданные на жилищные цели. Предельная сумма к вычету обуславливается гражданским состоянием налогоплательщика и числом несовершеннолетних детей в семье. Вычет делается с суммы подлежащего к оплате налога, т.е., налоговая прогрессия на вычет не распространяется. Те, кто впервые купил

жилье в собственность, имеют право на повышенный вычет. Проценты по ссудам, предоставленным в рамках системы АРАВА, вычету не подлежат. Однако, вычитывать можно проценты по ссудам, выплата процентов по которым субсидируется казной. Молодые покупатели первого собственного жилья освобождаются от уплаты гербового налога на куплю-продажу жилой площади. (В нормальных условиях гербовой налог взимается из расчета 1,6% за сделки с квартирами в жилых акционерных обществах или 4% – за сделки с индивидуальными домами и коттеджами).

Из государственного бюджета выплачиваются также и дотации на ремонт и переустройство старого жилищного фонда.

Помимо органов центрального государственного управления важная роль в жилищном устройстве населения отведена местным органам власти. Их действия регулируются законом «О местном управлении», который издан в английском переводе Обществом муниципалитетов Финляндии.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ФОРМ ВЛАДЕНИЯ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ

Закон «О жилищных акционерных обществах»

Преобладающей формой владения жилой площадью в Финляндии является собственность на акции в жилищном акционерном обществе. Жилищные акционерные общества представляют собой наиболее привычную организационную форму блокированного и многоэтажного жилищного фонда, и встречается особо часто в город-

ских местностях. Акции в жилищном акционерном обществе дают держателю право на владение определенной квартирой (физическое занятие обособленной жилой площади). При этом здания и сооружения и прочее недвижимое имущество остаются собственностью акционерного общества. Оно же либо имеет в собственности, либо арендует занятый под здания и сооружения земельный участок. Ответственность за содержание здания и уход за совместными помещениями возлагается на акционерное общество, которое для этих целей собирает у акционеров плату на содержание движимости. Акции в жилищном акционерном обществе являются личным имуществом держателя и могут, следовательно, передаваться или пользоваться на обеспечение ссуды.

В Финляндии примерно половина фонда собственного жилья организована в жилищные акционерные общества. В них жилищные акционерные общества полагаются также основная масса частей арендных квартир, в некотором объеме арендное жилье государственного финансирования. Следовательно, законодательство о жилищных акционерных обществах начинается около половины всего жилищного фонда страны.

В постановлении «О жилищных акционерных обществах» (811/91) содержатся частности, положения о порядке определения метража жилой площади, необходимости типографического тиражирования сертификатов на акции, реквизитах, которые должны войти в справку о положении жилищного акционерного общества, выдаваемой домоуправлением (управдомом).

потенциальному покупателю жилищных акций. Подробнее о производстве дел и деятельности жилищного акционерного общества устанавливается его уставом.

Закон «Об аренде жилой площади»

Закон «Об аренде жилой площади» охватывает жилье всех типов, сдаваемое для жилищных целей. В Финляндии имеется ок. 620 тыс. наемных квартир, составляющих примерно 30% всего жилищного фонда.

Министерством окружающей среды утверждены бланки для заключения договора об аренде жилой площади и подачи некоторых заявлений, однако использование бланков не обязательно.

Аренда помещений для коммерческих назначений регулируется особым законом (482/95).

Закон «Об участии жильцов в управлении арендными домами»

В данный закон вошли положения о праве жильцов принимать участие в управлении и администрации арендных домов. Закон распространяется на все арендные дома, построенные с государственным финансированием. В таких домах имеется 360 тыс. квартир, составляющих половину фонда арендного жилья Финляндии.

Закон «О жилье на правах владения»

“Жилье на правах владения” представляется новой в условиях Финляндии, альтернативной формой владения жилой площадью, которая по правовому статусу находится где-то между собственностью на жилье и арендой. Жильцы вступают во владение жилой площадью по внесении ими установ-

ливаемой в процентах доли стоимости жилья. Вклад (вступительный взнос) подлежит возврату по первому требованию. Помимо вклада жильцы обязаны вносить ежемесячную квартплату. Система жилья на правах владения внедрена в Финляндии только в 1990-е годы, и поэтому по всей Финляндии к системе относятся пока всего лишь 10 тыс. жилищ. Фонд владельческого жилья растет объемами 2-3 тыс. жилищ в год. В массе своей строительство концентрируется в важнейших городах страны и финансируется государственными ссудами на жилищное строительство и ссудами с выплатой субсидий на уплату процентов.

В постановлении «Об ограничительных записях об эксплуатации и передаче зданий с жильем на правах владения» (758/90 с изменениями 1589/93) установлены ограничения, касающиеся, в частности, продажи домов, в которых находится жилье на правах владения.

В соответствии с указами Государственного совета «О подборе жильцов в дома с жильем на правах владения» (900/90, 1205/91 и 1054/92) право на занятие жилой площади на правах владения может предоставляться лицам 18 лет и старше, не имеющим в собственности по тому же месту жилья, обеспечивающего приличные жилищные условия, или средств на приобретение такого или ремонт принадлежащего ему, но непригодного для жилищного назначения жилья.

Закон «Об ассоциациях жилья на правах владения»

Закон «Об ассоциациях жилья на правах владения» вступил в силу в марте 1995

года. Первые ассоциации учреждены, и первые из заказанных ими домов должны по графику отстраиваться к концу 1996 года. Учрежден также предусмотренный законом гарантийный фонд для возвращения вкладов отказавшимся от жилья жильцам. Устав фонда утвержден Министерством окружающей среды, его деятельность контролируется Казначейством.

ЖИЛИЩНЫЕ СУБСИДИИ

Государственный фонд жилищного обеспечения

Закон «О Государственном фонде жилищного обеспечения»

Государственный фонд жилищного обеспечения имеет статус независимого от государственного бюджета правительственного органа. Он выдает ссуды на покупку жилья (ссуды АРАВА) и выплачивает субсидии на уплату процентов на ссуды, полученные на жилищные назначения с открытого финансового рынка. Фонд контролирует стоимость и качество строительства финансируемых им объектов, и квалифицирует ссуды на выплату субсидий на уплату процентов. Об организации фонда, штатах и формах его деятельности установлено постановлением «О Государственном фонде жилищного обеспечения» (401/93).

Госбюджетом задаются рамки для оперирования фонда. В бюджете устанавливаются максимальные суммы ссуд, выделяемых из средств фонда, субсидий на уплату процентов по ссудам, утвержденным для субсидирования казенными средствами. В бюджете устанавливается и предельная сумма

для привлечения фондом средств путем эмиссии и превращения ссуд в ценные бумаги. Далее в госбюджете даются полномочия фонду принять меры по предоставлению дополнительного обеспечения на уплату ссуд, конвертированных в ценные бумаги. В бюджете зафиксированы все переливания фонда, производимые для покрытия убытков, связанных с заниженными процентами государственных жилищных ссуд и выплатами субсидий на проценты по ссудам. Также устанавливаются ставка процентов, выплачиваемых на средства фонда, находящиеся на учете в центральной государственной бухгалтерии, и максимальная общая сумма государственных поручительств на ссуды, выдававшиеся на покупку жилья в собственность, из которых могут возникнуть убытки, которые должен нести фонд.

О полномочиях Государственному фонду жилищного обеспечения на привлечение средств устанавливается ежегодно постановлением и сопровождающим его указом издаваемыми по утверждению государственного бюджета. В этих актах определяют конкретные пути мобилизации капитала. Средства, получаемые Государственным фондом жилищного обеспечения из различных источников, следуют через Министерство финансов, средства с внутреннего финансового рынка Финляндии — через Казначейство.

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ССУДЫ НА ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО — СИСТЕМА АРАВА

Закон и постановление «О ссудах на жилищное строительство АРАВА»

Система с государственными субсидированными ссудами на жилищное строительство — АРАВА была, помимо льгот и скидок в налогообложении, наиболее мощным рычагом поощрения жилищного строительства в Финляндии с 1949 года до наших дней. Ссудами АРАВА финансируется строительство более 820 новых квартир. В последнее время ссуды выделялись на строительство 5,5-9 тыс. новых жилищ в год. Ссуды АРАВА стали все более выдаваться на ремонт и переустройство старого жилищного фонда. Итак, в последние годы на ссудные средства отремонтировано 10-15 тыс. жилищ в год. На покупку жилья в собственность предоставлялось 300-1300 ссуд АРАВА в год. Выдача ссуд АРАВА на покупку жилья в собственность прекращается с начала 1997 года на неопределенное время.

Система АРАВА регулируется целым рядом нормативных актов, переиздаваемых каждый год. В государственном бюджете устанавливается общая сумма ссуд из Государственного фонда жилищного обеспечения. Государственный совет утверждает ежегодный план распределения ссуд АРАВА и ссуд с субсидиями на выплату процентов (очередной план утвержден 11.01.96 с изменением от 25.04.96). В плане фиксируются приблизительные соотношения между ссудами разных категорий и предоставляются полномочия для выдачи этих ссуд, устанавливаются географические и прочие критерии для их размещения (в т.ч. максимальная сумма расходов на ремонт и переустройство, на которые могут выплачиваться субсидии).

В указе Государственного совета «О критериях предоставления ссуд АРАВА неко-

торых категорий» (1289/94) имеются подробные положения о том, до какой процентной доли общая стоимость строительства может покрываться государственными ссудами, установлены максимальные суммы для ссуд определенных типов с допустимыми исключениями.

В указе «О критериях подбора жильцов в арендные дома АРАВА» (1135/95) Государственным советом определены такие критерии, как то, насколько остро жилая площадь нужна ходатайствующей о ее получении семье, имущественное положение семьи и уровень совокупных доходов ее членов. Далее указом устанавливаются группы лиц, которым должно предоставляться предпочтение при распределении жилой площади, фиксируются нормы приемлемой жилой площади. В указе устанавливается также максимальный уровень совокупных доходов ходатайствующей семьи, который варьируется, в частности, в зависимости от численности семьи и местоположения распределяемого жилья.

Министерством окружающей среды подготовлены правила для публичного и всеобщего конкурса на получение наемного жилья из арендных домов АРАВА. Министерство дает рекомендации касательно ставки процентов, начисляемых на капитал, вложенный в строительство собственниками арендных домов, порядка определения размера квартплаты в домах АРАВА, калькуляции сметной стоимости строительства и оценки стоимости индивидуальных домов, приобретаемых, ремонтируемых или переустраиваемых с государственным субсидированием.

Закон «Об эксплуатации, передаче и выкупе в собственность арендных квартир и домов АРАВА»

Ограничения на эксплуатацию и передачу арендного жилья, установленные данным законом, касаются, в частности, продажи и субаренды квартир и целых домов, построенных с государственным финансированием. Ограничения распространяются на жилищный фонд, который построен, переустроен или приобретен на ссуды АРАВА. Такого жилья насчитывается в настоящее время 360 тыс. единиц.

В ближайшие годы эти ограничения будут сняты с основной массы арендных домов, построенных на государственном ссудном финансировании. Меры будут приняты к тому, чтобы этот жилищный фонд и впредь либо оставался в арендном использовании, либо был передан в систему жилья на правах владения.

Предусмотренная законом возможность выкупить арендное жилье в собственность не получила такой популярности, на которую рассчитывали законодатели. В собственность жильцов перешло путем выкупа в среднем не полные 100 квартир в год.

ССУДЫ НА СУБСИДИРОВАННЫЕ ПРОЦЕНТЫ

Закон «О субсидиях на выплату процентов по ссудам на строительство арендного жилья»

Система ссуд на субсидированные проценты вводилась в начале 1980-х годов как альтернатива ссудам АРАВА. До 1993 года объемы строительства арендного жилья на таком финансировании оставались доволь-

но скромными, составляя всего лишь по несколько тысяч квартир в год. По бюджетным соображениям центр тяжести государственного финансирования жилищного строительства перенесли на субсидии на выплату процентов по ссудам. Итак, уже в 1993 году предоставлялись субсидии на выплату процентов по ссудам на строительство, переустройство и приобретение более 11 тыс. квартир, в последующие годы — 4-9 тыс. квартир в год.

Государственным советом издан ряд указов об общих условиях ссуд на субсидированные проценты (а именно: 207/94, 821/94 и 793/95), в которые вошли положения о порядке подачи заявки на получение ссуды, условиях предоставления ссуды, суммах, сроках погашения ссуд и внесении процентов.

Указ Государственного совета «О критериях подбора жильцов...» (1135/95) применим также к строительству арендного жилья с казенным субсидированием выплаты процентов на ссудный капитал. На жилищный фонд, построенный с таким финансированием, распространяются эксплуатационные ограничения сроком на 20 лет (свыше Закона и постановления «О ссудах на жилищное строительство АРАВА»). Арендное жилье с более краткосрочными субсидиями может приравниваться к арендному жилью, построенному на частном финансировании. В плане распределения ссуд на субсидированные проценты устанавливаются, в частности, основные направления размещения ссуд по регионам страны (см. выше Закон и постановление «О ссудах на жилищное строительство АРАВА»).

Закон «О субсидировании выплаты процентов на капитал по ссудам на строительство жилья на правах владения»

С начиная 1995 года ссуды на субсидированные проценты стали выдаваться на строительство жилья на правах владения. В 1996 году на таком финансировании строилось ок. 1 тыс. квартир.

В постановлении «О субсидировании выплаты процентов на капитал по ссудам на строительство жилья на правах владения» (1055/94) содержатся положения о порядке подачи заявки и условиях предоставления ссуд, о том, на какие объекты могут предоставляться субсидии, о договорах об аренде земли, порядке определения разумного уровня расходов на жилищное устройство, об оценке платежеспособности получателя ссуды, необходимом обеспечении ссуды и контроле за соблюдением управляющим строительством и подрядной организацией честной практики работы.

Закон «О ссудах на покупку жилья со сберегательными премиями АСП»

Ссудная система АСП с выплатой премияльных за предварительное сбережение обращается к лицам возрасте от 18 до 30 лет, впервые покупающим жилье в собственность. Системой предусматривается накопление покупателем не менее 15% стоимости жилья. Для получения субсидированной ссуды (см. ниже Закон «О субсидировании выплаты процентов по ссудам, выданным на покупку жилья в собственность») потенциальный покупатель должен заключить с банком сберегательный договор и открыть в нем счет, на который он вкладывать отло-

женные на покупку жилья средства. Премии, которыми первоначально отличалась система АСП, в последствии упразднены. На конец 1996 года в финских банках насчитывалось 45 тыс. сберегательных счетов, открытых в рамках системы АСП.

Постановлением «О ссудах на покупку жилья со сберегательными премиями АСП» устанавливаются общие условия сберегательных договоров и условия их передачи, права и обязанности вкладчиков (в т.ч. право иностранных граждан включиться в систему АСП) и размер взносов.

Закон «О субсидировании выплаты процентов по ссудам, выданным на покупку жилья в собственность»

К 1996 году выдано 54 тыс. ссуд в рамках системы АСП (см. выше Закон «О ссудах на покупку жилья со сберегательными премиями АСП»); в течение 1996 года ожидается выдача 8 тыс. новых ссуд.

В постановлении «О субсидировании выплаты процентов по ссудам, выданным на покупку жилья в собственность» (672/82) установлены общие условия для получения субсидированной ссуды, сумма субсидий и порядок их выплаты, а также необходимый контроль за выплатами субсидий.

В указе Государственного совета «О субсидировании выплаты процентов по ссудам, выданным на покупку жилья в собственность» (1100/88) устанавливается максимальная сумма ссуд на субсидированные проценты и ставка начисляемых на них процентов, предельная стоимость покупаемого жилья (варьируется в зависимости от региона местонахождения жилья) и размер сбора, взимаемого кредитным учреждением за обяза-

тельство выдать ссуду, который несет казна. В дополнительные указы Государственного совета (1057/94 и 794/95) вошли положения о размере, сроках и порядке выплаты ссуд и субсидий.

Закон «О субсидиях на выплату процентов по ссудам, выданным жилищным акционерным обществам»

На уплату процентов на ссуды жилищным акционерным обществам, выданные 1 января 1996 года или позже, могут выплачиваться субсидии, если строительство или переустройство многоквартирного дома жилищного акционерного общества начато после 1 января 1996 года (включительно). По этой линии ожидается выдача 600 ссуд в 1996 году, в 1997 году объемы выплаты субсидий будут наращены.

В постановлении «О субсидиях на выплату процентов по ссудам, выданным жилищным акционерным обществам» (209/96) устанавливаются общие требования к жилищным акционерным обществам и проектам строительства или переустройства. В нем имеются также положения о контроле за соблюдением управляющим строительством и подрядной организацией честной практики работы.

В указ Государственного совета «Об общих условиях ссуд жилищным акционерным обществам» (210/96) вошли положения о разумных условиях ссуд, порядке расходования ссудного капитала, подаче заявки на получение субсидий на уплату процентов и порядке их выплаты.

Закон «О субсидиях на выплату процентов по ссудам на покупку жилья в собственность»

Система субсидирования процентов по ссудам на покупку жилья в собственность введена с начала 1995 года. Новая система заменяет собой прежнюю практику выплаты ссуд на покупку жилья в собственность. Вновь введенной системой финансируется в первую очередь индивидуальное строительство. Итак, на строительство новых индивидуальных домов и коттеджей выдано 1500 ссуд, на ремонт и переустройство старых — 1000 ссуд. При этом довольно скромными остаются объемы финансирования покупок в собственность квартир в многоквартирных домах ссудами на субсидированные проценты. В связи с прекращением с января 1997 года предоставления ссуд АРАВА на покупку жилья в собственность предвидится ощутимый рост выплаты ссуд на субсидированные проценты.

В указе Государственного совета «О субсидиях на выплату процентов по ссудам на покупку жилья в собственность» (1056/96) содержатся детальные положения о размере, условиях и порядке выплаты ссуд и субсидий на уплату процентов по ним.

Указом Государственного совета «Об условиях выплаты субсидий на проценты по ссудам, выданным на покупку жилья в собственность» для предоставления субсидий утверждаются те же критерии социальной целесообразности и экономической необходимости как для подбора жильцов арендные дома АРАВА (см. выше Закон и постановление «О ссудах на жилищное строительство АРАВА»). Указом определены также максимальный уровень доходов

семьи, ходатайствующей о получении субсидий на выплату процентов по ссудам, и предельная сумма ссуды.

Региональные и прочие критерии размещения ссуд зафиксированы в плане распределения ссуд (см. выше Закон и постановление «О ссудах на жилищное строительство АРАВА»).

ВСЕОБЩЕЕ ПОСОБИЕ НА ЖИЛЬЕ

Закон и постановление «О пособии на жилье»

Всеобщее пособие на жилье является наиболее важной из 3 существующих в Финляндии форм жилищных субсидий. Помощь пенсионерам и учащимся в жилищном устройстве предусмотрена в рамках всеобщих систем пенсии по старости и поощрения учебы и, следовательно, здесь не рассматривается. По состоянию на конец 1996 года пособие на жилье выплачивалось приблизительно 198 тыс. финских семей (9% всех отдельных хозяйств), из живущих на аренде пособие на жилье получали ок. 30%. Сопровождающее закон постановление включено в настоящую статью ввиду того, что в нем зафиксированы некоторые из краеугольных элементов системы пособия на жилье.

Размер пособия на жилье и максимальный уровень доходов получателей устанавливаются указом Государственного совета «О критериях предоставления пособия на жилье» (1472/95), подлежащим ежегодному пересмотру. Указом фиксируется сумма расходов, которую семья-получатель должна сама вносить на обеспечение своего жилищного устройства. Сумма зависит от совокупного месячного дохода членов се-

мьи, местоположения жилья и числа членов семьи. Пособием на жилье может покрываться до 80% жилищных расходов сверх определенной к внесению семьей суммы. Далее указом устанавливается предельная сумма имущества и других средств, которое может иметь получатель пособия на жилье, порядок учета разных по типу расходов и сборов при определении суммы пособия к выплате. В нем же определяется и “разумный уровень расходов на жилье”, который учитывается при предоставлении пособия. Разумный уровень расходов на жилье устанавливается исходя из разумной жилой площади и разумной квартирной платы за квадратный метр жилой площади.

СДЕЛКИ С ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ И СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ПОРУЧИТЕЛЬСТВ ПО ССУДАМ НА ПОКУПКУ ЖИЛЬЯ В СОБСТВЕННОСТЬ

Закон «О сделках с жилой площадью»

Законом «О сделках с жилой площадью» регулируются все виды сделок, связанных с акциями жилищных акционерных обществ. В нем содержатся положения о продаже жилой площади из жилищного фонда, находящегося на стадии строительства, вновь отстроенного или старого, бывшего в эксплуатации. В законе подробно установлены права и обязанности покупателя и продавца. Сделки с недвижимостью (в т.ч. жилого назначения) регулируются недавно пересмотренным и вступающим в силу с 01.01.97 Земельным кодексом (540/95), который, однако, в настоящей статье не рассматри-

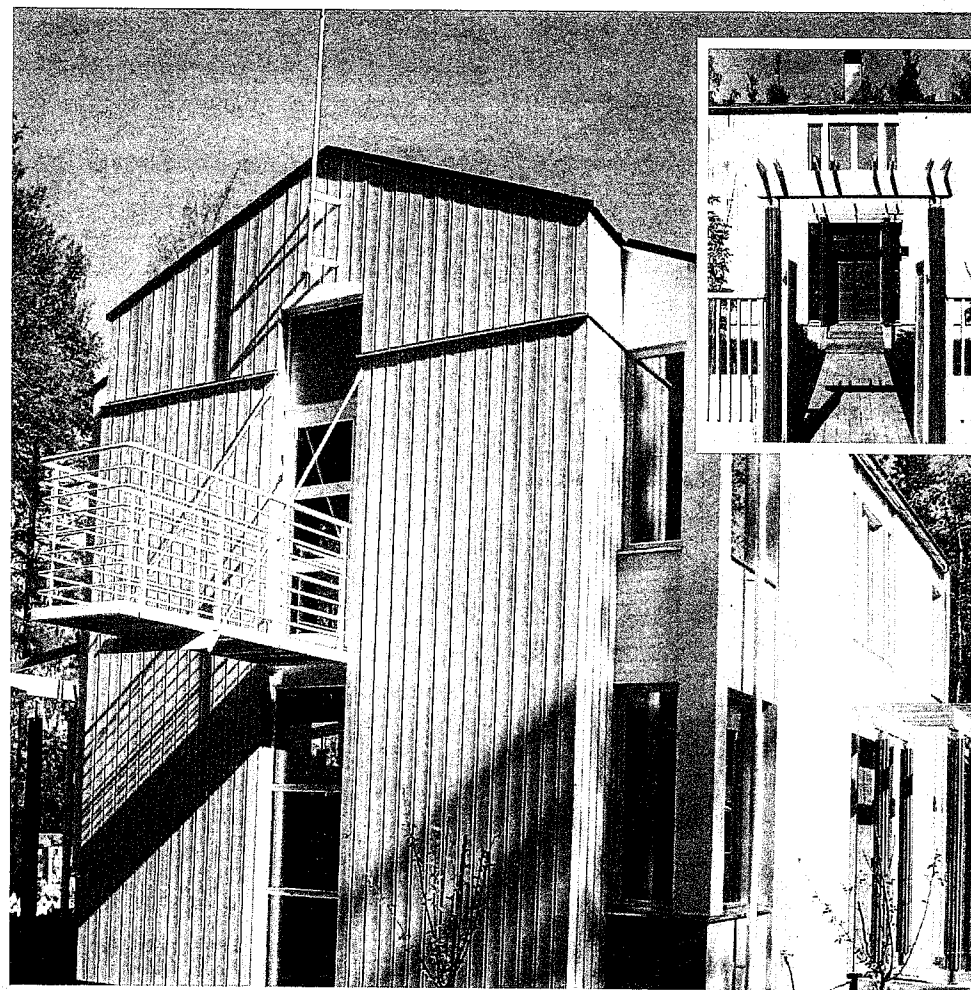
вается.

Постановлением «О сделках с жилой площадью» (854/95) максимальная сумма утрачиваемого аванса и компенсации за несостоявшуюся сделку установлена в 4% стоимости сделки. В постановлении специфицируются также документы на покупаемое жилье, которые должны депонироваться у надежного хранителя в защиту интересов покупателя.

Министерством окружающей среды утвержден типовой договор о купле-продаже жилой площади, находящейся на стадии строительства.

Закон «О государственном поручительстве на ссуды, выданные на покупку жилья в собственность»

Система с частичными государственными поручительствами по ссудам на покупку жилья в собственность введена весной 1996 года. К концу октября 1996 года предоставлено 6200 поручительств.



YHTEYSTIETOJA ASUNTO- JA RAKENNUSALAN KESKEISISTÄ TOIMIJOISTA JA VAIKUTTAJATAHOISTA

VIRANOMAISET

Ympäristöministeriö
PL 399
Eteläesplanadi 18
00121 Helsinki
tel 09-19 911
fax 09-1991 9545
<http://www.vyh.fi/ym/ym.html>

Valtion asuntorahasto
PL 100
Asemapäällikönkatu 14
00521 Helsinki
tel 09-148 881
fax 09-1482 582
<http://www.vyh.fi/aa/ara.htm>

Valtiokonttori
PL 14
Sörnäisten rantatie 13
00530 Helsinki
tel 09-77 251
fax 09-7725 208

RAKENNUTTAJAT

Asuntosäätiö
Meriusva 5
02320 Espoo
tel 09-8093 210
fax 09-8018 771

HOAS
PL 81
Asemapäällikönkatu 1
00521 Helsinki
tel 09-549 900
fax 09-5499 0345
<http://www.hoas.fi>

Keskus-Sato Oy
PL 157
Malminkaari 5
00701 Helsinki
tel 09-35 191
fax 09-3519 300
<http://www.sato.fi>

Tarveasunnot Oy
PL 227
Hiomotie 10
00381 Helsinki
tel 09-5491 911
fax 09-5491 9320

VVO-yhtymä
PL 40
Mannerheimintie 168
00301 Helsinki
fax 09-436 311
tel 09-4363 1290
<http://www.inet.fi/m2/vvopaak.htm>

YH-Rakennuttajakeskus Oy
Toinen linja 14
00530 Helsinki
tel 09-7712 252
fax 09-7712 249
<http://www.yhrak.fi>

RAKENNUSLIIKKEET JA MUUT YRITYKSET

Hartela Oy
PL 623
Humalistonkatu 9
0101 Turku
tel 02-282 400
fax 02-2824 203

NCC-Puoliimatka
PL 77
Jönsaksentie 4
01601 Vantaa
tel 09-50 751
fax 09-5075 528

Polar-yhtymä Oy
PL 110
Pakkalankuja 6
01511 Vantaa
tel 09-82 591
fax 09-8259 2000

Rautaruukki
PL 860
Fredrikinkatu 51-53
00101 Helsinki
tel 09-417 711
fax 09-4177 6258
<http://www.rautaruukki.fi/>

Skanska
PL 114
Pasilanraiti 9
00240 Helsinki
tel 09-615 221
fax 09-6152 2271
<http://www.skanska.se>

YIT-yhtymä Oy
PL 36
Panuntie 11
00621 Helsinki
tel 09-15 941
fax 09-1594 3736
<http://www.yit.fi>

RAHALAITOKSET

Kuntien Asuntoluotto Oy
Yrjönkatu 9, 3 krs.
00100 Helsinki
tel 09-6803 6210
fax 09-6803 6255
<http://yritys-kolumbus.fi/asuntoluotto>

Merita-Kiinteistöt Oy
Asemapäällikönkatu 7
00020 MERITA
tel 09-82 851
fax 09-8285 7890
<http://www.merita.fi/kiinteistot>

Suomen Hypoteekkiyhdistys
PL 509
Yrjönkatu 9
00101 Helsinki
tel 09-228 361
fax 09-647 443

Svenska Handelsbanken AB (julk)
PL 315
tel 09-166 771
fax 09-1667 7299
Suomen sivukonttoritoiminta
Eteläranta 8
00131 Helsinki

JÄRJESTÖT

ASRA ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
tel 09-1667 6235
fax 09-643 110

Asukasliitto ry
Käenkuja 3-5 N
00500 Helsinki
tel 09-716 800
Fax 09-716 989

Asuntoreformiyhdistys
PL 40
Mannerheimintie 168
00301 Helsinki
tel 09-436 311
fax 09-4363 1399

Osuuskunta Suomen Asuntomessut
Pasilankatu 8
00240 Helsinki
tel 09-2290 060
fax 09-2290 0631
<http://www.jyda.fi/asuntomessut>

Rakennusteollisuuden keskusliitto RTK
Unioninkatu 14
00130 Helsinki
tel 09-12 991
fax 09-129 9252

Rakennustietosäätiö
PL 1004
Runeberginkatu 5
00101 Helsinki
tel 09-5495 570
fax 09-5495 5320
<http://www.vtt.fi/cic/rts/rts.html>

Suomen Arkkitehtiliitto SAFA
Yrjönkatu 11
00120 Helsinki
tel 09-584 448
fax 09-604 479
<http://www.safa.fi>

Suomen Asuntoliitto ry
PL 100
Asemapäällikönkatu 14
00521 Helsinki
tel 09-1488 8501
fax 09-1482 179

Suomen Kiinteistöliitto ry
Annankatu 24
00100 Helsinki
tel 09-166 761
fax 09-1667 6400
<http://www.kiinteistoliitto.fi>

Suomi-FHP
Sinitiaisentie 25 B
02660 Espoo
tel 09-516 805
fax 09-516 805

ASUMISTASO
Housing and planning in Finland
1996 - 1997

- Julkaisija:** Suomen Asuntoliitto ry
Asuntoreformiyhdistys ry
Osuuskunta Suomen Asuntomessut
- Toimituskunta:** Teuvo Ijäs, pj
Ben Grass
Anu Salmi-Savilampi
Ari Laine
Asta Järvenpää, siht
- Vastaava toimittaja:** Leka-Viestintä Oy Leena-Kaisa Simola
- Asumistaso -vuosikirjaa voi tilata Suomen Asuntoliitosta**
c/o Valtion asuntorahasto
Asta Järvenpää puh. 09 - 14888 501
fax 09 - 148 2179
- Visual:** P. Jankola
Production and printing: Makeprint Oy Helsinki Finland
Reproservices: Typocenter Oy