

Heikoimmassa asemassa olevien asunnontarvitsijain tukemisesta

Kirjoittanut *Kauko Sipponen*.

Asunnontuotanto ja asunnontarve väestökeskuksissa.

Maamme kaupungeissa ja kauppaloissa valmistui vuosina 1949—1952 yhteensä 36 877 asuinhuoneistoa. Kun vuosittainen lisätarve lasketaan 8—9 000 asunnoksi, voidaan todeta, että asuntovajaus väestökeskuksissa väheni mainittuina vuosina vain muutamalla tuhannella asunnolla parhaimmassakin tapauksessa.¹ Asunnonhakijoiden lukumäärässä ei ole ollut havaittavissa supistumista, vaan jatkuvaa hiljaista nousua. Vuokralautakuntien kortistoissa oli vuoden 1949 joulukuussa 26 240 ja vuoden 1952 joulukuussa 28 908 asunnonhakijaa, mikä merkitsee kolmessa vuodessa 10 %:n suuruista lisäystä. Tällainen kehitys on tuskin ollut odotettavissa asunnontuotantonumeroiden osoittaessa ripeää nousua; olihan vuoden 1952 asunnontuotanto, 12 500 asuntoa, lähes kaksinkertainen vuoden 1949 saavutukseen verrattuna.

Kun huoneistojen kysyntä hyvin suuressa määrässä ylittää tarjonnan, olisi mielenkiintoista tietää, miten suuri osa huoneenvuokralautakuntien kortistoissa olevista joutuu odottamaan siellä useita vuosia ja kuinka pitkä on keskimääräinen odotusaika. Näitä seikkoja käsitteleviä tietoja ei ole näkynyt julkisuudessa, mutta jonkinlaista valaistusta antavat tiedot Helsingin kaupungin asunnonvälityksestä vuonna 1952. Asuntoja välitettiin silloin 2 312 kappaletta, joista työsuhdeasuntoja noin 31 %. Kortistossa oli maini-

tun vuoden lopulla 8 858 asunnonhakijaa, ja heistä lähes kahdeksantuhatta oli välttämättömässä asunnontarpeessa. Häädettyjen lapsiperheiden listalla oli yli 200 nimeä; heidänkin oli odotettava yli puoli vuotta saadakseen asunnon. Muilla asunnontarvitsijoilla on hyvin vähäinen mahdollisuus saada asunto huoneenvuokralautakunnan välityksellä.

Huoneenvuokralautakuntien kortistoissa ei kuitenkaan esiinny läheskään kaikkia asunnontarvitsijoita. Maisteri *Aarno Strömmer* toteaa tutkimuksessaan, että asuntojen vajuus väestökeskuksissa oli vuoden 1950 päättyessä noin 68 300 yksikköä.² Jos otetaan huomioon se asuntoyksikköjen lisääntyminen, joka on saatu alunperin yhden perheen asunnoiksi tarkoitettujen huoneistojen jakamisen ja monenlaisten tilapäissuojien, esim. parakkiasuntojen perheasunnoiksi kunnostamisen johdosta (yhteensä noin 36 000 asuntoa), jää jäljelle 32 300 asuntoyksikön vajuus. Näin monta talouskuntaa asui toisin sanoen alivuokralaisina, samassa taloudessa toisten kanssa tai kokonaan ilman asuntoa. Em. henkilöiden lisäksi ovat asunnontarpeessa myöskin seuraavat kansalaisryhmät: talouskunnat, jotka asuvat terveydellisistä tai muista syistä purettavissa rakennuksissa; talouskunnat, joiden päämies käy työssä toisessa kunnassa ja joiden paikkakunnalle muuton esteenä on asuntopula; naimattomat henkilöt, jotka etsivät asuntoa kodin perustamista varten, sekä yksinäiset, jotka haluavat oman asunnon. Lisäksi tulisi väestökeskuksissa olla muuttovapauden takaava asuntovaranto. Edellä lueteltujen ryhmien suuruuden arvioiminen ei ole mahdollista tilastollisten selvitysten puuttuessa. — Tässä kirjoituksessa ei myöskään käsitellä asuntovajauksen syntymisen syitä, joista esim. sisäinen muuttoliike vaatisi erityisen artikkelin.

Vuokralautakuntien kortistoissa oli vuoden 1952 päättyessä 18 819 kiireelliseksi luokiteltua asunnonhakemusta. Jos asunnonrakennustuotanto pysyisi vuoden 1952 poikkeuksellisen korkealla tasolla, kestäisi asuntopulan poistaminen niiden osalta — siihen voitaisiin vuosittain käyttää 3 000—4 000 asuntoa — ainakin viisi vuotta. Tällöin jätetään piakkoin ajankohtaiseksi tuleva saneeraustarve kokonaan huomioon ottamatta. Kun aivan välttämättömän-

kin asunnontarpeen poistaminen vie optimistisesti laskien näin kauan aikaa, minkä jälkeen vasta voidaan ryhtyä asumistiheyden — erään Euroopan korkeimmista — alentamiseen, ei ole mitään syytä kutsua nykyistä asuntopulaa epänormaaliseksi poikkeusilmiöksi. Asuntopula ja suunnaton asumisahtaus tulee olemaan maassamme pysyvä ilmiö kymmenien vuosien aikana. Onko nykyinen asuntopolitiikkamme ottanut huomioon mainitut perustosiasiat, ja mihin toimenpiteisiin niiden johdosta on ryhdytty?

Pienituloisten henkilöiden ja lapsiperheiden asumistaso.

Erityistä mielenkiintoa herättää asuntopulan pitkäaikaisuuden takia kysymys, ketkä kuuluvat välttämättömässä asunnontarpeessa olevien henkilöiden joukkoon ja miten heidän asemaansa pystytään nykyisin toimenpitein huojentamaan. Selvyyden vuoksi on aiheellista heti aluksi mainita, että eduskunnan enemmistö ja yleinen mielipide on empimättä oivaltanut, että valtion on erilaisin tukitoimenpitein avustettava asunnontarpeessa olevia. Tämän avun suuruudesta ja jakamisesta ilmenee tosin eriäviä mielipiteitä. Maamme teollistumisen ja siitä johtuvan väestökeskuksiin muuton sekä asuinrakennustoimintaan käytettävissä olevien pääomien niukkuuden huomioon ottaen tukitoimenpiteiden käyttö tuntuukin täysin tarkoituksenmukaiselta, joten emme käytä enempää tilaa sen perustelemiseen.

Talvella 1952—53 aravalainoituksesta julkisuudessa käydyssä vilkkaassa keskustelussa ei pyrittykään kiistämään sitä väitettä, että aravahuoneiston hankinta edellyttää meidän oloissamme huomattavaa varallisuutta tai tuloja. — On varmaan mahdollista rajoittaa käsittely ainoastaan aravahuoneistoihin, koska niitä on enemmistö valmistuneista asunnoista ja ne ovat asumiskustannuksiltaan halvempia kuin kokonaan yksityisin varoin lainoitettuja huoneistot. — Esityksessään uudeksi asunnontuotantolaiksi keväällä 1953 hallitus totesi tarvittavan keinoja, »jotta vähävaraiselakin kansanosalla olisi nykyistä paremmat mahdollisuudet saada käyttöönsä joko oma tai ainakin vuokra-asunto uutisrakennukses-

ta». Myös talouspoliittisen suunnitteluneuvoston 7. 11. 1952 päivätyssä luonnoksessa talouspolitiikan perusohjelmaksi mainitaan, että »kun lisäksi tuotetut Arava-asunnot ovat olleet kooltaan suuria, on niillä pääasiassa voitu tyydyttää suhteellisen hyvätuloisten ja väljempiin asuntoihin haluavien asunnontarvetta».

Näitä mielipiteitä tukee suurimmille työntekijäryhmille maksettavien palkkojen vertailu asumiskustannuksiin aravatalossa. Tällä hetkellä valmistuvan tai rakenteille pantavan aravakerrostalon asumiskustannukset voidaan laskea seuraavasti muistaen kuitenkin, että ne vaihtelevat huomattavasti rakennuksen suunnittelusta, käytetyistä rakennusaineista, tilojen vuokraamisesta liikekäyttöön ym. seikoista riippuen:

Huoneiston suuruus on esim. 50 neliometriä; siihen kuuluu kaksi huonetta ja keittiö. Asunto on siis varsin vaatimaton, koska sen pinta-ala on muutaman neliömetrin pienempi kuin vuonna 1952 valmistuneiden arava-kerrostaloissa olevien huoneistojen keskipinta-ala. Pääomaa tarvitaan käteisellä 500 000—600 000 markkaa, mikä summa tulisi kyetä suorittamaan suunnilleen vuoden kuluessa. Vuokramaksu, joka sisältää hoitomenot sekä ensi- ja toisijaisten lainojen koron ja kuoletuksen, kohoaa ehkä 12 000 markkaan kuukaudessa. Jos oletamme, että vain toinen puoli käteismaksusta olisi otettu lainaksi 8 %:n korolla ja 10 vuoden maksuajalla — tavallisesti asunnontarvitsijan on otettava velkaa enemmänkin — eikä toiselle puolelle käteismaksua lasketa lainkaan korkoa ja kuoletusta, kuluu otetun lainan korkoihin ja kuoletukseen noin 4 000 markkaa kuukaudessa. Asumismenot 50 neliömetrin suuruisesta uudesta aravahuoneistosta ovat näin ollen noin 16—17 000 markkaa kuukaudessa, minkä lisäksi useasti joudutaan muuttamaan esikaupunkiin, ja näin liikennemenot kasvavat huomattavasti.

Millaiset ovat sitten ne tulot, joista asunnontarvitsijan olisi käteismaksunsa ja kuukausivuokransa suoritettava? Kauppaliikkeiden ja toimistojen konttorihenkilökunnan keskimääräiset kuukausiansiot olivat syyskuussa 1952 miesten kohdalla 34 000 ja naisten kohdalla 23 000 markkaa kuukaudessa. Palkkatyöläisten tun-

tiansio pysytteli vuoden 1953 ensimmäisellä neljänneksellä miesten osalta 181—134 markan ja naisten osalta 128—99 markan välillä. Ylivoimaisesti suurin ja myös parhaiten palkattu miestyöntekijöiden ryhmä työskenteli konepajoissa ja valimoissa. Heidän ansionsa oli 171 markkaa tunnissa eli n. 35 000 markkaa kuukaudessa. Jos esim. konepajatyöläinen ja villatehtaan työntekijä ovat keskenään naimisissa ja molemmat käyvät työssä, heidän nettopalkastaan kuuluu 50 neliömetrin suuruisen asunnon asumiskuluihin suunnilleen kolmannes. Jos äiti joutuu hoitamaan esim. 2 lasta ja perhe jää vain isän palkan turviin, siitä kuuluu lähes puolet asuntomenoihin. Vastaavat prosenttiluvut ovat rautatien yp. kirjurin ja sairaanhoitajattaren välisessä avioliitossa 32 % ja 49 % sekä nuoremman lehtorin ja notaarin välisessä avioliitossa 24 % ja 36 %. Jos kahden lapsen isä joutuu yksin huoltamaan perheensä, hänen tulisi ansaita 8—900 000 markkaa vuodessa kyetäkseen hankkimaan perheelleen kahden huoneen ja keittiön vaatimattoman arava-osakkeen olettaen, että hän maksaa nettotuloistaan ainoastaan 25 % asuntomenoina.

Asuntonenot ovat maassamme uusissa taloissa jopa kolme neljä kertaa suurempi rasitus kuin vanhoissa taloissa. Muualla sosiaalisesti edistyneissä maissa taas on ponnisteltu tarmokkaasti, jotta uusien talojen asumiskustannukset pysyisivät mahdollisimman samansuuruisina vanhempien talojen kustannusten kanssa, ottaen tietenkin huomioon huoneiston iästä johtuvan käyttöarvon vähenemisen. Tällaista asuntopolitiikkaa harjoitetaan esim. Ruotsissa, Tanskassa ja Englannissa. Tanskassa vuokran ja tulon suhde on sellainen, että ammattitaitoinen työmies maksoi vuonna 1950 asuntomenoina noin 70 m²:n huoneistosta 19 % ansioistaan, ammattitaidoton 24 %. Englannissa pyritään siihen, että vuokra olisi vain 17 % tuloista; huoneisto sisältää säännöllisesti vähintään kolme makuuhuonetta, olohuoneen ja keittiön. Tukholmassa vuokrien osuus tuloista nousee suunnilleen kahteenkymmeneneen prosenttiin.³ Meidän maassamme ei ole vielä valitettavasti suoritettu minimielintasotutkimusta, jonka avulla saisimme edes suun-

nilleen selville, kuinka paljon esim. kaksilapsinen perhe välttämättä tarvitsee muihin kuin asuntomenoihinsa.

Juuri ennen sotia vahvistetussa indeksiperheen budjetissa olivat vuokra- ja lämpömenot 14.3 % nettotuloista ja v. 1951 vahvistetussa uudessa budjetissa 11.4 %. Viimeksimainittu luku osoittaa suurin piirtein ns. vanhoissa taloissa asuvien henkilöiden asuntomenojen suuruuden, koska sitä laskettaessa uusien asuntojen korkea vuokrataso ei ole vielä ehtinyt mainittavasti vaikuttaa. Eräissä muissa maissa ovat indeksibudjetin asuntomenot kokonaismenoista: Ruotsi 15.1 %, Norja 12.4 %, Tanska 13 %, Sveitsi 27 % ja Englanti 15.3 %. Ulkomailla on vuokrataso kuitenkin suurin piirtein yhtenäinen, joten luvut antavat verrattomasti paremman kuvan todellisuudesta kuin meillä, jossa vuokrataso vaihtelee suuresti talon valmistumisvuodesta riippuen.

Vanhojen asuintalojen asukkaiden asumismenot ovat täten maassamme jonkin verran alemmat kuin em. maissa, mutta uusien talojen asumiskustannukset ovat sekä ulkomailhin että ennen sotia myös meillä vallinneeseen tilanteeseen verraten kaksin-kolminkertaiset. Kaiken lisäksi verotaakka on kasvanut, sillä verorasitus oli v. 1938 henkeä kohden 1 420 markkaa ja v. 1950 samanarvoisessa rahassa mitattuna 3 240 markkaa. Voidaan tietenkin sanoa, että suomalaisen aravatalon asukas saa asuntoonsa useimmiten omistusoikeuden — vähäinen lohdutus niille talouksille, joiden täytyisi tuon sinänsä tavoiteltavan päämäärän saavuttamiseksi ryhtyä ankaraan pakkosäästämiseen niin myöhäisessä elämänvaiheessa, että se esim. lapsiperheille tuntuu melkein mahdottomalta. Siksi kannattaisikin harkita järjestelmää, jonka avulla saataisiin asunnon hankkimiseksi välttämätön säästäminen alkuun mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Tarpeellisen suureen huoneistoon tarvittavien ja siihen käytettävissä olevien varojen välillä on tätä nykyä useimmilla asunnontarvitsijoilla liian suuri ero. Jos asuntopolitiikkamme ei ota tätä huomioon, se voikin johdattaa monen asunnontarvitsijan onnellisen kodin perustamisen ohella pahaan velkaantumiseen sekä pakottaa perheen äidin ansiotyöhön ja estää hänet hoitamasta omia lapsiansa, jotka saadaan

lähettää lastenseimiin ja lastentarhoihin. Ellei sitten inflaatio pelasta kuten tähän saakka.

Minkäläatuisille asunnontarvitsijaryhmille on suurinta haittaa uusien asuinhuoneistojen korkeista asumiskustannuksista? Asuntopoliittisissa tutkimuksissa on useissa yhteyksissä todettu lapsiperheiden asuvan keskitasoa huonommin. Tämä ilmenee sekä suuressa asumistiheydessä että varusteiltaan vanhentuneisiin huoneistoihin tyytymisessä. 1930-luvulla kaupungeissamme suoritettujen tutkimusten mukaan lapsiperheet kuluttivat tuloistaan pienemmän osan asumiseen kuin muut perheet, koska ruoan ja vaatteiden tarve oli ensisijaisesti tyydytettävä. Tyypillisessä teollisuuskaupungissa oli vuokran osuus kokonaismenoista lapsettomien perheiden kohdalla 16.2 %, korkeintaan kaksilapsisten perheiden osalta 15.3 % ja sitä suurempien perheiden osalta 14.9 %.⁴ Lapsiperheet, joiden olisi luullut hankkivan suuremman asunnon kuin muut ja siis maksavan suuremman osan tuloistaan vuokrana, eivät taloudellisista syistä kyenneetkään sitä tekemään, mistä oli seurauksena ahtaasti asuminen. Vuoden 1950 väestölaskennasta saatujen tietojen perusteella on voitu todeta, että asiointila on jatkuvasti samanlainen. Helsingissä oli tällöin 30 % kaikista henkilöistä ahtaasti asuvia, mutta ahtaasti asuvia lapsia oli 44 % kaikista lapsista. Tutkittaessa asumistiheyttä korkeintaan kolme huonetta käsittävissä asunnoissa kävi ilmi, että 22 % huoneistoissa asuvista lapsista asui sellaisissa asunnoissa, joiden asumistiheys oli vähintään neljä henkilöä huonetta kohden. (Keittiö lasketaan myöskin huoneeksi.) Maan kaikissa väestökeskuksissa asui kahden hengen talouksista ahtaasti 3.1 %, kolmen hengen talouksista 31.9 %, neljän hengen 21.4 %, viiden hengen 55.4 %, kuuden hengen 47.6 %, seitsemän hengen 70.4 % ja kahdeksan hengen 70.9 %. Yhdeksän hengen tai sitä suuremmista talouksista kokonaista 84.5 % asui ahtaasti (enemmän kuin kaksi henkeä huoneessa keittiö mukaan lukien).⁵ Yhteensä 90 300 talouskuntaa eli 21.5 % kaikista talouskunnista asui ahtaasti. Näihin kuului noin 420 000 henkeä eli kolmannes väestökeskusten väestöstä.

Esitetyn tilaston valossa näyttää kiistämättömältä, että asun-

topula on suurin lapsiperheiden kohdalla. Erityisen vaikea näiden asema on lasten kasvuaikana, jolloin perheen äidin on useasti mahdotonta mennä ansiotyöhön ja isän ansiot eivät venyttämäläkään riitä ruokaan, vaatteisiin ja kunnon asuntoon. Silloin tingitään tavallisimmin asunnosta, sillä huonossa tai ahtaassa asunnossa asuminen ei sentään välittömästi aiheuta samanlaisia haitallisia seurauksia kuin riittävän ruoan tai vaatetuksen puuttuminen. — Asumiskustannukset ovat uusissa taloissa kohonneet niin korkeiksi, että ne tuottavat usein ylikäymättömiä vaikeuksia lapsiperheiden ohella myös nuorille pariskunnille ja muille suhteellisen pieniä tuloja nauttiville.

Asuntokurjuuden seuraukset ilmenevät vasta vuosien kulu-
tua erilaisina sairauksina, hermostollisina häiriöinä, nuorisori-
kollisuutena, rikollisina abortteina, alkoholismina, moraalilaskemi-
sena jne. Silloin yhteiskunta saa maksaa laiminlyöntinsä kunnol-
listen asuntojen hankkimisessa. Useissa Euroopan maissa on jo
vuosia sitten asuntopolitiikan erääksi päämääräksi asetettu asun-
tojen varaaminen nimenomaan kasvaville ja keskimääräis- tai sitä
pienempiä tuloja nauttiville perheille. Suomen kolmannessa ylei-
sessä asuntokongressissa vuonna 1937 lausui maisteri *Pekka*
Railo: »Ilman lähempiä todisteluita lienee selviö, että vähävaraisten
suuriperheiden asuntokysymyksen yhteiskunnallisin toimen-
pitein järjestäminen on meidän maamme osalta vähintään yhtä
tärkeää, joskaan ei ehkä yhtä helposti aikaansaataavissa kuin Ruot-
sissa.» Kongressi hyväksyi mm. seuraavat ponnet: »Kongressi pi-
tää tärkeänä vähävaraisten suuriperheiden asunto-oloissa esiinty-
vien epäkohtien nopeaa lieventämistä ja poistamista sekä siinä tar-
koituksessa tehtävien suunnitelmien ja ratkaisujen kiirehtimistä.
... Suuriperheille myönnettävä avustus olisi niin järjestettävä,
että heille kävisi mahdolliseksi saada riittävän tilavia ja viihtyisiä
asuntoja keskimääräistä alhaisempiin ja huoltoa kaipaavien lasten
lukumäärän lisääntyessä yhä aleneviin vuokriin.»

Edellä totesimme, että asumiskustannusten korkeuden takia pienituloisten, nuortenparien ja lapsiperheiden on useasti käytännöllisesti katsoen mahdotonta hankkia itselleen tyydyttävää asuntoa. Valtiovallan tukitoimenpiteiden luulisi tästä syystä ainakin ensi sijassa kohdistuvan näihin suurimmassa tarpeessa oleviin asunnontarvitsijoihin.

Esityksessään asuntotuotantolaiksi keväällä 1953 hallitus mainitsee sen perusteluissa, että taloudellisesti heikossa asemassa olevien asunnonsaanti tuntuu erityisen vaikealta. Tästä tehdään esityksessä se johtopäätös, että kun suurimmassa puutteessa olevat eivät kykene hankkimaan nykyisiä aravahuoneistoja, huoneistojen pinta-alaa tulisi pienentää. Tällöin saataisiin entistä enemmän suhteellisen pieniä ja siis myös halpoja asuntoyksiköitä, joita laajat kansalaispiirit kykenisivät hankkimaan.

Tällainen päättely on sosiaalipoliittisesti virheellinen. Siinä jätetään kokonaan ottamatta huomioon kaksi seikkaa. Ensinnäkin kahdella pienituloisella voi olla aivan erilainen asunnontarve. Tuskin voitaneen näet väittää, että esim. kuuden lapsen perheen tulisi tyytyä keskimääräiseksi valittuun 50 neliömetrin suuruiseen huoneistoon, joka on täysin sopiva yksiläpöiselle perheelle. Toiseksi halutaan kai välttää sen tosiseikan tunnustamista, että jos maamme väestökeskuksissa liian ahtaasti asuvat taloudet siirretäisiin sellaisiin tiloihin, joissa niillä olisi vähintään huone kahta henkilöä kohden — keittiötä ei lasketa asuinhuoneeksi —, ja muut taloudet pysyisivät nykyisissä tiloissaan, maassamme osoittautuisi olevan noin 56 600 huoneen sekä huoneen ja keittiön huoneistoa liian monta, kun taas puuttuisi yli 74 000 vähintään kahden huoneen ja keittiön perheasuntoa. Puutetta ei toisin sanoen ole yksinomaan asuntoyksiköistä, vaan nimenomaan tilavista asuntoyksiköistä.

Aravalakien päämääränä tuntuu lähinnä olevan pelkästään asunnontuotannon jatkuvuuden turvaaminen myöntämällä halpakkorkoisia toissijaisia luottoja. Tässä kirjoituksessa esitetyistä nu-

merotiedoista käy selville, että aravatoiminta ei ole kyennyt vähentämään mainittavasti asuntopulaa. Sen sijaan se on huomattavasti kohottanut yhteiskunnan parempiosaisien asumista-soa, jotka ovat hankkineet itselleen tavallista huoneen ja keittiön tyyppiä tilavampia ja hyvin varustettuja asuntoja. Asuntojen kysyntää täytyisi nyt entistä suuremmassa määrin ilmaista alempien tuloluokkien taholta. Tämän kysynnän riittävydestä ei kuitenkaan voi olla varmuutta rahamarkkinoiden kiristyessä. Monilla paikkakunnilla on jo ilmennyt vaikeuksia arava-huoneistojen myynnissä.⁶ Niinpä tuntuu epävarmalta, voidaanko asunnonhankkijain piiriä laajentaa tuottamalla runsaasti huoneistoon kuuluvien vakiovarusteiden takia asumispinta-alaa kohden suhteellisen kalliita pienhuoneistoja ja näin huonontamalla jo entisestäänkin liian pienasuntovaltaista asuntokantaamme.

Sosiaalipoliittisesti hyväksyttävät keinot asuntojen varaamiseksi myös pienituloisille ja lapsiperheille käsittäisivät näiden ryhmien taloudellisen aseman vahvistamisen tukitoimenpitein ja vuokrahuoneistojen saattamisen jälleen asuntomarkkinoille poistamalla vähitellen vuokrasäännöstely, jonka merkitys on nyt pääasiassa negatiivinen. Juuri vuokrasäännöstely näet ehkäisee vanhojen ja uusia huoneistoja halvempien huoneistojen vapautumisen pienituloisille asunnontarvitsijoille, joiden on niiden puutteessa pakko maksaa moninkertaisia asumiskuluja uusissa taloissa, samanaikaisesti kun vanhojen huoneistojen haltijat saavat alhaisen vuokran muodossa valtiolta vuosittain useimmissa tapauksissa täysin tarpeetonta avustusta. Tämän asian korjaaminen on kuitenkin etupäässä poliittinen kysymys, ja tuskin lienee odotettavissa, että pääsemme vuokrasäännöstelystä, ennenkuin enemmistö kaupunkien asukkaista asuu uusissa taloissa. Valtiovalta ei ole myöskään tarttunut toiseen käytettävissä olevaan keinoon. Valtion varoilla lainoitettut asunnot voitaisiin näet joko jakaa suurimmassa asunnontarpeessa oleville, joiden taloudellista kantokykyä samalla vahvistettaisiin, tai sitten lainat annettaisiin ensi sijassa niille, jotka kykenevät rakentamaan halvalla. Perheenasuntoavustuksia lukuunottamatta — niiden merkitystä käsitellään seuraavassa kap-

paleessa — asunnontuotantolaisissa ei pyritä erikoistoinenpitein avustamaan erittäin vaikeassa asemassa olevia asunnontarvitsijoita ja näin poistamaan suoranaista asuntokurjuutta. Myöskään ei ole pyritty tuotantokustannusten suoranaiseen alentamiseen, vaan vähennyksen kohteeksi on valittu perheen viihtyvyyden kannalta arin kohta, asunnon pinta-ala. Niin kauan kuin vakavaa yritystä sekä rakennuskustannusten alentamiseksi että erityisen suuressa asunnontarpeessa olevien riittäväksi avustamiseksi ei ole tehty, virallinen asuntopoliittikkamme tuntuu ainoastaan etsivän tietä, jota pitkin se pääsisi etenemään vähimmällä vaivalla.

Aravalakien käsittelyn aikana esitettiin eduskunnassa useita asuntopoliittisesti mielenkiintoisia näkökohtia. Valtiovarainvaliokunnan mietintöön liitetyn III vastalauseen (Nestori Nurminen ym.) mukaisesti lain 4 § olisi muutettava siten, että asuntolainaa myönnettäisiin vähävaraisille, ensi sijassa monilapsiperheille, kunnallisen vuokratalon rakentamista ja laajentamista sekä omakotitalon rakentamista ja kunnostamista ja asunto-osakeyhtiötalon rakentamista varten. Vastalauseen hyväksyminen olisi saattanut suurimmassa asunnontarpeessa olevat etuoikeutettuun asemaan myös uusien asuntojen jakelussa, mutta ollut kuitenkin käytännössä merkityksetön, koska nämä tuskin voisivat taloudellisista syistä käyttää uusia asuntoja hyväkseen sen enempää kuin nytkään. — Edustaja Kyttä ja edustaja Kaitila pyrkivät lakialoitteissaan rakennuskustannusten alentamiseen. Jälkimmäisen aloitteessa ehdotetaan lain 2 § muutettavaksi siten, että vain rakennussuunnitelma, joka on halpa, mutta silti sosiaalisesti hyvä, ja jossa selvästi ilmenee pyrkimys rakennuskustannusten alentamiseen, voisi saada lain edellyttämän korkeimman lainan. Muiden suunnitelmien lainoitusprosentin tulisi olla niin paljon pienemmän, että halvan suunnitelman kohtuullinen, kustannuksien alentamiseen kiihottava markkamääräinen etumatka säilyisi. — Myös syystalvelulla vuonna 1952 julkisuuteen saatetussa talouspolitiikan perusohjelmassa pyrittiin mm. rakennuskustannusten alentamiseen. Ohjelmassa todettiin, että aravalainojen nykyiset jakoperusteet suosivat kalliita ratkaisuja. »Muutoksen aikaansaamiseksi tässä suh-

tässä on ilmeisesti välttämätöntä perusteellisesti tarkistaa lainojen antamisperusteet. Sen johdosta, että tonttien erilaiset koot, niiden sijainti, erilaiset rakennustyypit ym. tekijät vaativat erilaisia ratkaisuja ja huoneistokokoja, ei ilman haitallisia seurauksia voida aikaansaada muutosta vain esimerkiksi rajoittamalla pinta-aloja johonkin enimmäisneliömetrimäärään.»

Uusi asunnontuotantolaki — sekä vahvistamatta jätetty että joulukuussa 1953 lopullisesti vahvistettu laki ovat käsiteltäviltä kohdiltaan oleellisesti samanlaiset — säättää päinvastoin. Hallituksen esityksen perusteluissa lausuttiin mm., että hallitus pyrkii asettamaan lainoitukselle kunakin vuonna enimmäisrajan joko määrääsummaisena huoneistoa kohden tai siten, että asuntolainan suhteellinen osuus lainoituksikohteen hankinta-arvosta asuinhuoneistoa kohden alenee huoneiston pinta-alan noustessa yli laissa mainitun keskimääräispinta-alan (50 m²). Asettamalla enimmäisraja määrääsummaisena huoneistoa kohden pakotetaan rakentaja alentamaan rakennuskustannuksia vain suurimpien huoneistojen kohdalla. Vähentämällä lainaa sitä mukaa kuin huoneiston suuruus kohoaa jätetään kokonaan ottamatta huomioon, että asunnontarpeen suuruus vaihtelee perheen suuruuden mukaan. Suuri perhe joutuisi maksamaan muita kalliimmin siitä, että se suuruutensa takia tarvitsee toisia suuremman asunnon, kun taas esim. lapseton pariskunta, jolle kaksio kohtuudella riittää, voisi saada täysimääräisen lainan.

Asunnontuotantolaki, joka ehdotetuista muutoksista huolimatta hyväksyttiin hallituksen esityksen mukaisesti, jäi siis hyvin epätydyttäväksi lapsiperheiden ja pienituloisten asunnontarvitsijoiden kannalta katsoen. Heidän taloudellista asemaansa ei vahvistettu niin, että he kykenisivät hankkimaan tyydyttävän asunnon tarpeensa mukaisesti, vaan ilmeisesti aiotaan jatkuvasti jättää heidät kilpailemaan vapaasti suurempituloisten kanssa. Myöskään rakennuskustannusten alentamiseen ei pyritä pakottamalla siihen kautta linjan, kuten esim. Tanskassa, jossa lainasumma on rajoitettu huoneiston neliometriä kohden. Kalliimmin rakentava ei siellä saa halpapakorakoista valtion lainaa kohtuulliset rakennuskus-

tannukset ylittävälle hankintahinnan osalle. Muuta tuskin voidaan meillä odottaakaan, niin kauan kuin sosiaalisesti kelvollinen asunto määritellään sijainniltaan, pohjaratkaisultaan, teknillisiltä rakenteiltaan ja varusteiltaan sosiaalisesti tarkoituksenmukaiseksi sekä asumiskustannuksiltaan kohtuulliseksi asunnoksi (lain 5 §), mutta unohdetaan, että asumiskustannusten kohtuullisuutta olisi arvosteltava etupäässä välttämättömässä asunnontarpeessa olevien kannalta eikä niiden henkilöiden maksukyvyn kannalta, joille Arava on vain sopiva välikappale meidän oloissamme jo ennestään tyydyttävän asumistason parantamiseen.

Jos asunnontuotanto suunnattaisiin palvelemaan lähinnä niitä piirejä, joiden edellä on osoitettu olevan suurimmassa asunnontarpeessa — lapsiperheitä, nuoria pariskuntia ja yleensä kaikkia niitä, jotka ennen sotia eivät kysyneet jokaisen suuruusluokan kalleimpia huoneistoja — päästäisiin pian varsinaisesta asuntokurjuudesta. Näin menetellen aiheutettaisiin kuitenkin toinen epäkohta, joka on melkein yhtä vakava. Asuntojen taso, joka täytyisi sovittaa vähävaraisten maksukyvyn mukaan, olisi niin alhainen, että asunnot muutamassa vuodessa slummiutuisivat, eikä niitä voitaisi varustaa ajanmukaisin laittein. Koska asunnot ovat erittäin pitkäikäisiä tuotteita, merkitsisi tämä asuntokantamme huonontamista melkein sietämättömäksi. Keväällä ratkaistu asuntoreformikilpailu osoitti — koskahan saamme nähdä sen tuloksia yleisesti käytäntöön sovellettuina — että nykyisiä rakennuskustannuksia huomattavasti halvempi asunto voi olla myös asumisviihtyisyyden kannalta täysin kelvollinen ja myös sosiaalisesti hyväksyttävä. Niinpä lieneekin selvää, että suurimmassa tarpeessa olevien asuntopulaa ei voida ratkaista tuottamalla kovin halpoja ja heikkolaatuisia huoneistoja, vaan lähinnä seuraavin keinoin:

1. Pyrkimällä rakennuskustannusten alentamiseen siihen tähtäävän suunnittelun, valmisosien käytön, alueittain rakentamisen, liikevaihtoveron poistamisen ym. keinojen avulla. Kun tähän on osoitettu olevan mahdollisuuksia, jää asia edelleen ammattimiesten kehitettäväksi.

2. Yhtenäistämällä vuokrataso nykyisiä rakennuskustannuksia

vastaavaksi, jolloin myös halpoja vanhoja asuntoja alkaisi vapautua, koska niissä ei olisi suhteellisesti halvempaa asua kuin uusisakaan.

3. Vahvistamalla pysyväisesti heikoimmassa asemassa olevien asemaa taloudellisesti, niin että vältetään asuntokurjuuden poistamiseksi rakentamasta heidän maksukyvyllään muutoin sopivia liian heikkolaatuisia huoneistoja. Näihin toimenpiteisiin palaamme seuraavissa luvuissa.

Yleisarvosteluna maassamme harjoitetusta virallisesta asuntopoliitiikasta toisen maailmansodan jälkeen voidaan siteerata Ruotsin Bostadssociala Utredningen'in arvostelua siellä ennen viime sotaa toteutetusta asuntopoliitiikasta: »Julkinen avustus asunnotuotannolle ei ole suureksi osaksi täyttänyt tarkoitustaan. Kun suurimmassa asunnontarpeessa olevat perheet eivät kykene käyttämään hyväkseen avustuksen tarjoamia etuja, ovat valtion ja kuntien varoilla halpoina pysytetyt uudet asunnot joutuneet suureksi osaksi perheille, joilla ei itse asiassa ollut sellaista asunnontarvetta, että yhteiskunnan olisi täytynyt huolehtia heidän asuntonsa hankkimisesta.»

Perheenasuntoavustusten merkitys.

Monilapsisten perheiden ja pienituloisten tukeminen erityyppisillä vuokranalennuksilla on nykyisin yleisesti hyväksytty menettelytapa useissa eri maissa.⁷ Tarkoituksena on pysyttää näiden heikosti maksukykyisten ryhmien vuokrat niin alhaisina, että myöskin he kykenevät asumaan kohtuulliset vaatimukset täyttävissä asunnoissa. Myös meidän maassamme otettiin perheenasuntoavustukset käytäntöön vuonna 1940, ja ne sisältyvät sekä entiseen että uuteen aravalakiin. Järjestelmämme noudattaa suurin piirtein muissa pohjoismaissa käytettyjä.

Perheenasuntoavustuksia myönnetään vuokra- ja omakotitaloissa, mutta ei sen sijaan asunto-osakeyhtiöaloissa asuville vähintään kolmilapsisille perheille, joiden tulot eivät ylitä tiettyjä rajoja. Suljettaessa asunto-osakeyhtiöaloissa asuvat pois perheen-

asuntoavustusten piiristä on unohdettu, että kun vuonna 1938 kokonaista 78 % väestökeskusten asunnoista oli vuokra-asuntoja, niin vuonna 1952 oli vuokra-asuntojen osuus aravataloissa vain 30 %. Yksityinen pääoma, jolle ei taata edes kohtuullista voittoa, välttää vuokratalojen rakentamista, joten niitä rakentavat etupäässä kunnat ja erilaiset yhteisöt omalle henkilökunnalleen.

Mainitun rajoituksen voi aiheuttaa se seikka, että perheenasuntoavustuksia saavat monilapsiset perheet eivät ennen sotia useimmissa tapauksissa pyrkineetkään hankkimaan itselleen omaa asunto-osaketta. Vuonna 1943 omisti ainoastaan 1.7 % Helsingissä asuvista vähintään nelilapsisista perheistä oman asunnon ja 7 % oman asunto-osakkeen, samalla kun kokonaista 91.3 % asui vuokra-asunnoissa.⁸ Tämä vuokrasäännöstelyn alkuvuosilta saatu tieto osoittaa, että vapaiden vuokramarkkinoiden vallitessa suuret perheet eivät kykene eivätkä ehkä myöskään pyri oman asunnon hankkimiseen. Vuonna 1950 oli Helsingin asunnoista vain 24 % sellaisia, joita käytti joko talon tai osakkeen omistaja, ja 69 % oli luovutettu vuokralaisille.⁹

Asuntopula on kuitenkin meillä vuosikymmeniä kestävä ilmiö, joten perheenasuntoavustusten jakelussa ei voida seurata entisyyttä. Yksityisten yhtymien rakennuttamat vuokratalot käytetään melkein yksinomaan heidän palveluksessaan olevien henkilöiden sijoittamiseen, ja kuntien rakennuttamista asunnoista joutuu hyvin huomattava osa niiden virkailijoille. Vuokrasäännöstelyn ulkopuolella olevien vuokra-asuntojen tarjonta on näin ollen kysyntään verraten minimaalista. Jos asunnontarve lisääntyy avioliiton solmimisen, lapsen syntymisen tai muun syyn takia, on asunnontarvitsijan käytännössä joko ryhdyttävä ponnisteluihin oman asunnon ostamiseksi tai roikuttava vuokralautakunnan kirjoissa vuosikausia ilman mitään varmuutta asunnon saamisesta. Tällaisessa tilanteessa moni pienituloinenkin uskaltautuu omaan asunto-osakkeeseen, jos hän vain saa rahoituksen järjestymään lainojen avulla. Uuden asuntokantamme enemmistö kuuluu omistukseltaan näin ollen asunnontarvitsijoille itselleen. Niinpä myös asunto-osakeyhtiötalouksissa asuvien tulisi olla oikeutettuja perheen-

asuntoavustukseen, sillä jos avustuksen tarkoituksena on auttaa tietyn tulorajan alapuolella olevia lapsirikkaita perheitä hankkimaan tyydyttävä perheasunto, on tältä kannalta katsoen samantekevää, asuvatko he omassa asunto-osakkeessa, omakotitalossa vai vuokratalossa.

Vuonna 1952 suoritettiin perheenasuntoavustusta 720 perheelle yhteensä 19 miljoonaa markkaa. Avustusten keskimäärä perhettä kohden oli 26 376 markkaa ja lasta kohden 5 774 markkaa vuodessa. Vain 135 avustusta saavaa perhettä, 82 vuokrataloissa ja 53 omakotitaloissa, asui Aravan lainoittamissa taloissa. Kun vuoden 1951 loppuun mennessä oli valmistunut jo lähes 9 000 Aravan lainoittamaa huoneistoa, luku on tähän verraten häviävän pieni. Helsingissä jaettiin eniten perheenasuntoavustuksia, 24 kpl. Imatralla nautti tuota avustusta 20 perhettä, Vaasassa 11 ja Riihimäellä 11. Esim. Tampereelta, jossa sentään luulisi asuvan runsaasti avustukseen oikeutettuja, ei vuoden 1952 loppuun mennessä ollut saapunut ainoatakaan hakemusta Aravan lainoittamissa taloissa asuvilta. Perheenasuntoavustusta saavien ammatteja tarkasteltaessa havaitaan ruumiillisen työn tekijöiden olevan enemmistönä. Eräissä rannikkokaupungissa jakaantuivat avustuksen saajat ammatin mukaan seuraavasti: talonmies, työmies, kartoittaja, ammattiopettaja, tarkastuskonstaapeli, puuseppä, liikemies, putkityömies ja vahtimestari.

Perheenasuntoavustusten saajien vähälukuisuutta ei voi selittää yksistään se, että niitä ei ole annettu asunto-osakehuoneistoissa asuville. Omakotiasukkaistakin vain hyvin harva nauttii perheenasuntoavustusta. Vanhan aravalain toimeenpanopäätöksen 33 §:n mukaisesti hakemukset perheenasuntoavustuksen saamiseksi tuli jättää kunnalle. Monet kunnat eivät ryhtyneet asian johdosta minkäänlaisiin toimenpiteisiin eikä kunnissa ollut ketään, jolle asiain käsittely olisi kuulunut puhumattakaan siitä, että asunontarvitsijoita olisi opastettu. Monet suuret kaupungit, kuten Tampere ja Turku, ovat käytännöllisesti katsoen avustusten piirin ulkopuolella, kun sitä vastoin virkeästi toimivat teollisuuskeskukset maaseudulla ovat yrittäneet helpottaa asukkaitensa elinehtoja

myös hoitamalla perheenasuntoavustukset kunnollisesti. Helsingin kunnallisten vuokratalojen asuntoja jaettaessa ei asukkaita pidetty tilanteen tasalla, vaan monet havaitsivat pettymyksekseen pyytäneensä kustannusten pelosta aivan liian pienen huoneiston, vaikka he perheenasuntoavustuksiin oikeutettuina olisivat samalla vuokralla saaneet täysin kunnollisen perheasunnon. Entisen aravalain mukaan myönnettiin perheenasuntoavustusta omakotitaloil- le vain, jos kunta ryhtyi eräisiin takaus- ym. tukitoimenpiteisiin. Tämä kohta on uudessa laissa poistettu, koska se ilmeisesti oli vakavana esteenä vähävaraisille lapsiperheille niillä paikkakun- nilla, joissa kunta ei harjoittanut sosiaalista tonttipolitiikkaa tai suhtautui nurjamielisesti siihen. Myös Ruotsissa ja Englannissa saatujen kokemusten mukaan vuokranalennusten jakaminen kun- nallisten viranomaisten kautta asettaa liian suuret vaatimukset näiden asuntopoliittiselle valistuneisuudelle. Perheenasuntoavus- tusten vaikutuksen laajentaminen edellyttää täten niiden tekemistä tunnetuksi asunnontarvitsijoille ja kunnallisten hallintoelinten saattamista niille myötämielisiksi. Muutoin voi käydä kuten vuon- na 1952, jolloin tarkoitukseen varatusta 30 miljoonan markan mää- rarahasta vain 19 miljoonaa käytettiin tarpeen ollessa kuitenkin huutava.

Perheenasuntoavustusten rahamäärä vaihtelee erittäin suuresti kerrostalojen ja omakotitalojen välillä, seikka mitä edellä maini- tut keskiarvoluvut eivät paljasta. Ottaaksemme esimerkin: Hel- singissä v. 1946 valmistunut kerrostaloasunto on suuruudeltaan 54.5 m², vuokra 8 470:— kuukaudessa, ja perheessä on kahdeksan lasta. Avustus on vuodessa 71 148:— eli kuukaudessa 5 929:—. Toiseksi esimerkiksi valittakoon uusi kerrostaloasunto, joka on valmistunut vuonna 1952. Huoneiston suuruus on 70 m², vuokra 11 850:— kuukaudessa ja perheessä kolme lasta. Avustus on vuo- dessa 42 660:— eli 3 555:— kuukaudessa. Molemmissa tapauk- sissa avustus on todella merkittävää suuruusluokkaa.

Jos vertaamme kerrostalojen avustuksia omakotitaloihin, voim- me ottaa esimerkiksi kaksi v. 1952 valmistunutta omakotitaloa. Toinen on 70 m²:n suuruinen ja siinä asuu kolme lasta. Talon

asumiskustannukset vuodessa ovat seuraavat: aravalainan korko ja kuoletus 12 136:—, ensisijaisen lainan korko ja kuoletus 45 450:—, vuoden palovakuutusmaksut 5 896:— ja kunnossapito (70 x 44:—) 3 080:— eli yhteensä 66 562:— vuodessa, 5.544:— kuukaudessa. Perhe saa avustusta vain 1 011:— kuukaudessa, mikä ei ole 30 % asumismenoista, koska avustus uudenkaan aravalain mukaan ei saa olla suurempi kuin valtion myöntämän lainen vuotuisen koron ja lyhennysmaksun määrä eli 12 136:—. Tällaisen määräyksen kohtuuttomuus ilmenee selvimmin tapauksessa, jossa 57 m²:n suuruisessa omakotiasunnossa asuu kahdeksanlapsinen perhe. Vuotuiset asumismenot ovat edellisen esimerkin mukaan laskettuina 72 926:— vuodessa eli 6 077:— kuukaudessa. Jos perhe maksaisi kerrostalossa tällaista vuokraa, se saisi avustusta kuukaudessa 70 % eli 4 254:—, mutta omakotitalossa avustuksen määrä on vain 641:— kuukaudessa. Perheenasuntoavustuksen suuruuden tulisi myös omakotitaloissa määräytyä todellisten asumiskulujen mukaisesti. Nykyisen järjestelmänkin mukaan avustus tulee tosin suurenemaan aravalainan koron ja kuoletuksen lisääntyessä vuosien kuluttua, mutta korkeat asumiskustannukset juuri alussa ehkäisevät omakodin hankkimista, mikä sentään on paras ja halvin asuntomuoto suurille lapsiperheille.

Perheenasuntoavustusten saattaminen tarkoitustaan vastaaviksi edellyttää näin ollen, että sitä suoritetaan kaikille uusien talojen asukkaille, jotka täyttävät nykyiset ehdot, asunnon omistussuhteesta riippumatta; että omakotitaloissa perheenasuntoavustus lasketaan todellisten asumiskustannusten perusteella; ja että perheenasuntoavustusten olemassaolo ja merkitys saatetaan sekä asunnon-tarvitsijoiden että kunnallisten viranomaisten tietoon.

Miten paljon perheenasuntoavustusten vaikutuspiiriin laajentaminen lisäisi kustannuksia? Budjettivuonna 1949—50 myönnettiin Ruotsissa perheenasunto- ja niihin yhdistettyjä polttoaineavustuksia 16 451 perheelle 6.6 miljoonan kruunun arvosta. Lisäksi jaettiin kuntien välityksellä pienituloisille tarveharkinnan perusteella kolmen kruunun lisäavustus vuosittain neliometriä kohden. Näitä avustuksia nautti 8 550 perhettä, joista useimmat

saivat myös perheenasuntoavustuksen, 1,2 miljoonan kruunun arvosta.¹⁰

Suomessa sai vuonna 1951 kaupungeissa ja kauppaloissa yhteensä 12 754 perhettä perhelisää, mitä saavien perheiden maksimituloraja on suurin piirtein sama kuin perheenasuntoavustuksia saavien. Nelilapsisia tai sitä suurempia perheitä oli 14 276, joista 10 141 eli 71 % sai perhelisää. Tämä prosenttimäärä on suunnilleen sama kuin ahtaasti asuvien kuusihenkisten tai sitä suurempien talouksien osuus kaikista yhtä suurista talouksista. Näin ollen voimme huomattavalla varmuudella tehdä sen johtopäätöksen, että lähes kaikki perhelisiä saavat perheet olisivat periaatteessa oikeutettuja myös laajennettuun perheenasuntoavustukseen.

Kuinka suuriksi avustusmaksut kohoaisivat kokonaisuudessaan? Sitä on mahdotonta laskea, ennen kuin saamme luotettavan selvityksen siitä, miten moni uusissa taloissa asuva olisi oikeutettu avustukseen. Kun mm. tätä seikkaa selvittävä tutkimus toivottavasti pian saadaan käyntiin, lienee turhaa ryhtyä arvailemaan tulosta. Jonkinlaista johtoa voi antaa se, että meitä rikkaampi Ruotsi selviää — rahan todellisen ostoarvon huomioon ottaen — noin 500 miljoonalla markalla. Perheenasuntoavustusten tarve on Suomessa tulon vähäisyyden ja suurien lapsiperheiden olemassaolon takia huomattavasti suurempi kuin naapurimaassamme. Toisaalta estää uusien vuokra-asuntojen vähäisyys nykyisellään perheenasuntoavustusten yleistymisen. Oman asunto-osakkeen tai omakotitalon hankkimiselle tuottaa taas vaikeuksia tarvittavan käteis pääoman suuruus. Ruotsissa ja Tanskassa rakennusyritys voi saada lainaa 85—100 %:iin saakka, ja juuri suurten lapsiperheiden käteisvarojen tarve on erityisten helpotusten takia siellä vain 0—5 % rakennuskustannuksista. Meillä käteisvarojen tarve on noin 20 % rakennuskustannuksista, jotka kaiken lisäksi ovat korkeammat kuin mainituissa maissa. Vain eräissä kunnallisissa rakennusyrityksissä päästään vähäisemmällä käteisrahalla. Perheenasuntoavustuksen laajentaminen ei näin yksin riitä parantamaan kaikkien lapsiperheiden asemaa, vaan nii-

den samoin kuin nuorten parien ja pienituloisten käteisvarojen tarve on ensin saatava tyydytetyksi. Tähän tarjoaa parhaat mahdollisuudet asuntosäästäminen, ellei erityisten lisälainojen myöntämistä valtion varoista tietyille asunnontarvitsijoille nykyisin pidetä mahdollisena.

Mahdollisuudet asuntosäästämiseen Suomessa.

Suomessa on asuntosäästämistoimintaa harjoitettu useilla paikkakunnilla jo vuosikausia. Uranuurtajana tässä suhteessa pidetään Turun Työväen Säästöpankkia, joka aloitti toiminnan v. 1949. Helsingissä taas on Suomalainen Säästöpankki ensimmäisenä kaupungin säästöpankeista avannut syksyllä 1953 asuntotilejä. Myös Porissa, Lahdessa, Tampereella, Oulussa, Raumalla, Nokiolla jne. on joko aikaisemmin tai erityisesti mainitun syksyn kuluessa avattu asuntotilejä. Kun myös maamme liikepankit ovat ilmoittaneet olevansa halukkaita tukemaan säästäjiä oman asunnon hankkimisessa, voidaan toivoa, että pian saadaan käyntiin voimakas, koko maata käsittävä asuntosäästämistoiminta. — Asuntosäästämistä ulkomailla käsitellään seuraavassa kirjoituksessa.

Asuntotilien säännöissä ei ole yksityiskohtaista samankaltaisuutta, mutta pääpiirteissään ne kuitenkin muistuttavat suuresti toisiaan. Esim. Helsingin Suomalaisen Säästöpankin asuntotilin tallettajan tulee vähintään kahden vuoden aikana säästää 30 % asunto-osakkeen arvosta ja selvittää, miten hän aikoo rahoittaa 20 % saadakseen pankilta loput eli 50 % osakkeen arvosta. Kun asunto-osakkeen arvo aravataloissa on suunnilleen 20 % rakennuskustannuksista, mainittu tilin sääntö merkitsee sitä, että säästäjän on säästettävä tai osittain omatoimisesti lainattava vain 10 % rakennuskustannuksista. Noin 60 neliömetrin suuruista arava-asuntoa varten tämä summa olisi 250 000—300 000 markkaa. Myös Aravan lainoittamiin omakotitaloihin voidaan päästä säästämällä 10—20 % rakennuskustannuksista vähintään kolmen vuoden aikana; lopullinen prosenttimäärä riippuu aravalainan ja pankin antaman ensisijaisen lainan suuruudesta.

Pääomien huutavaa pulaa potevassa maassamme olisi asuntosäästämisen aikaansaaminen laajassa mitassa ensiarvoisen tärkeää. Sen avulla voitaisiin saada säästämistoiminnan piiriin ainakin osa niistä asunnontarvitsijoista, jotka tuskin muuten — vähävaraisuuden, aloitekyvyn ja asuntopoliittisen valistuksen puutteen takia ym. syistä — ryhtyvät asunnontarpeestaan huolimatta hankkimaan itselleen tyydyttävää asuntoa. Näin asuinrakennustoimintaan kertyisi pääomaa etupäässä kulutukseen ennen käytetyistä varoista. Asuntosäästäminen voitaisiin kytkeä myös aravalainoitukseen, kuten yleisesti tapahtuukin. Tuskin voidaan kuitenkaan odottaa, että halpaan asumiseen tottunut suomalainen asunnontarvitsija jaksaisi ilman vuosikausia kestävästä valistustyöstä säästää yhtä tarmokkaasti kuin saksalainen, joka usein rajoittaa kulutuksensa säästöaikana aivan minimiin ja näin säästää 25—40 % asunnon rakennuskustannuksista. Mikäli samaan rahalaitokseen tallettavat asuntosäästäjät muodostaisivat asunto-osakeyhtiöitä, voisi tämä rahalaitos varmaan huolehtia myös näiden yhtiöiden tarvitsemista ensisijaisista luotoista asettamalla ne etuoikeutettuun asemaan muiden asuinrakennustarkoituksiin lainaa odottavien rinnalla.

Useissa maaseudun väestökeskuksissa ja pikkukaupungeissa on jo havaittavissa vaikeuksia aravaosakkeiden myynnissä. Olisi varmaan hätiköityä vetää tästä sellaista johtopäätöstä, että asuntopula on paikkakunnalla jo voitettu, koska vuokralautakunnan koristossa on samalla satoja tai tuhansia perheitä asuntoa hakemassa. Pikemmin voitaisiin ajatella, että kaikki ne henkilöt, jotka kykenevät lunastamaan nykyisen hintatason vallitessa itselleen aravahuoneiston, ovat suurin piirtein katsoen jo tyydyttäneet asunnontarpeensa, eikä uusia maksukykyisiä perheitä muodostu yhtä nopeasti kuin aravahuoneistoja rakennetaan. Asuntosäästäjiä löytyisikin ilmeisesti etupäässä niiden joukosta, jotka eivät tällä hetkellä kykene suorittamaan edes halpakorkoisin lainoin rakennettujen aravahuoneistojen oston noin vuoden kuluessa tarvittavaa käteishintaa tai eivät uskaltaudu 200—250 markkaan neliömetriltä kohoavien vuokrien maksuun.

Länsi-Saksassa asuntosäästäminen on yleistynyt voimakkaasti

vuodesta 1948, jolloin maassa toimeenpantiin rahauudistus. Valtiovalta tukee toimintaa mm. tehokkaiden verohelpotusten avulla. Rakennuskassoille lainan saamiseksi suoritettut säästösummat saadaan vähentää verotettavista tuloista. Valtio suorittaa myös sosiaalisen asunnontuotannon edistämiseksi annetuista varoista asuntosäästäjille perheen suuruudesta riippuen 25—35 % vuosittain säästetystä summasta avustuksena. Tämä etu on vaihtoehtoinen tuloveron helpotuksen kanssa. Pienituloisten tai suuriperheisten on edullisempaa turvautua avustukseen kuin veronalennuksiin. Avustuksia antamalla pyritään säästäjiksi saamaan myös ne kansalaisryhmät, joille verohelpotukset eivät käytännössä tuota mainittavaa apua, koska he tulojensa pienuuden takia eivät maksa paljoakaan veroa.

Syksyllä 1953 on myös meillä valtiovarainministeriössä tutkittu mahdollisuuksia säästämisen edistämiseen myöntämällä verohelpotuksia siten, että palkansaaaja, joka sitoutuu sijoittamaan määräosan palkastaan — korkeintaan kuitenkin neljänneksen — pankkiin erikoistilille, saisi tehdä vastaavan suuruisen vähennyksen veronalaisista tuloistaan valtionverotuksessa. Talletukset olisi sidottava mainitulle tilille määräajaksi, 3—4 vuodeksi, sillä ehdolla, että jos tallettaja nostaa säästön tililtään ennen määräajan umpeenkulumista, tulo joutuu jälkiverotuksen kohteeksi. Muussa tapauksessa säästöön pantu tulo olisi täysin vapaa veroista. Suunnitelman tarjoamat monet mahdollisuudet väärinkäytöksiin aiheuttivat kuitenkin sen toteuttamatta jäämisen.

Asunnon hankkimiseksi säästetty summa tulee käytetyksi sosiaalisesti verrattomasti tärkeämpään tarkoitukseen kuin esim. kesähuvilan tai auton hankintaan käytetty rahamäärä. Asuntosäästäminen olisi tärkeytensä vuoksi asetettava etuoikeutettuun asemaan muiden tavoitesäästämistapojen rinnalla. Kaiken lisäksi ovat mahdollisuudet väärinkäytöksiin verohelpotusten saamisessa hyvin pienet, koska säästetty summa tulee kiinnitetyksi asuntoon eikä sitä voida siirtää uudelle tilille tuomaan uusia verohelpotuksia. Asuntosäästäminen tekee oikeutta juuri niille kansalaispiireille, joiden maksukyky on siihen riittävä ja asunnontarve suuri.

Näitä ovat esim. kihlaparit ja nuoret lapsettomat parit sekä mahdollisesti muutamit suuriperheiset ja pienituloiset. Heille olisi asuntosäästäminen aravatoiminnan täydennykseksi sopiva oma-toiminen menettely, jossa välttämätöntä käteis pääoman keräämistä voidaan harjoittaa useiden vuosien aikana. Kun asuntokysymyksen ratkaisemista maassamme viivyyttää pahiten juuri pääoman puute, ja valtion talouden ollessa äärimmäisissä vaikeuksissa aletaan yhä enemmän kiinnittää huomiota asunnontarvitsijoiden omatoimisuuden suosimiseen, tuntuisi oikealta poliitikalta myöntää verohelpotuksia nimenomaisesti asuntosäästäjille.

Sellaisille suurperheisille ja pienituloisille, jotka eivät pyrkimyksistään huolimatta voi kerätä oman asunnon hankkimiseksi tarvittavaa summaa, valtio voisi myöntää lisälainaa tai -avustusta esim. neljäsosan joka vuonna säästetystä summasta määrättyyn maksimirajaan saakka. Juuri näillä keinoin: tarjoamalla suurempituloisille verohelpotuksia ja avustamalla pienituloisia säästämässä voidaan saada asuntosäästäjien ryhmä laajenemaan noihin molempiin ryhmiin päin. Tällainen menettely auttaisi asuntopulan poistamisessa, koska se antaisi pienituloisille aravalaestamme melkein tyystin puuttuvan mahdollisuuden sosiaaliseen nousuun uuden asunnon hankinnalla. Se olisi myös oikeudenmukaista, koska valtio tukisi juuri niitä asunnontarvitsijoita, jotka jo ovat ryhtyneet henkilökohtaisiin ponnisteluihin asuntopulansa voittamiseksi.

Yhteiskunnan terveille kehitykselle on vaarallista, että nykyinen aravalainsäädäntö käytännössä aivan kylmästi sulkee asunnonsaajien joukosta pois suurimmassa asunnontarpeessa olevia tarpeellisten käteisvarojen puutteen takia. On kyläkin totta, että rahalaitokset ovat aikaisempina vuosina suhteellisen auliisti myöntäneet lainoja, ja näin asukas on niitä takaisin maksaessaan joka tapauksessa joutunut jonkinlaisen asuntosäästämisen suorittajaksi — tilanne on nykyisin muuttunut rahamarkkinoiden kireyden takia —, mutta tällaisen lainan saantimahdollisuus on muille kuin pankin vanhoille asiakkaille hyvin epävarma. Kun vuokrasäännöstely samalla estää vanhempien, halpojen asuntojen vapautumisen riittävässä määrässä, eivät monet asun-

nontarvitsijat ole toistaiseksi voineet löytää muuta keinoa asuntopulasta pääsemiseksi kuin apaattisen odotuksen.

Säästäjällä tulisi olla takeet siitä, että hän, täytettyään säästö- sopimuksen omalta osaltaan, saa rakentamiseen tarvittavat lainat, että lainojen jakamisjärjestys ratkaistaan ehdottoman oikeudenmu- kaisesti ja että rakennuksen suunnittelussa annetaan asiantuntevaa apua. Mutta kuinka voimme kehoittaa ketään sijoittamaan varo- jaan asuntosäästämiseen, jos markkamme arvo näyttää muutamia poikkeuksellisia vuosia lukuunottamatta jatkuvasti alenevan? In- flaatio tai edes sen uhka ei luo suinkaan asunto- sen paremmin kuin muullekaan säästämislle suotuisaa mielialaa. Asioiden näin ollen tuskin voidaan soimata säästäjää, jos hän vetää säästönsä pois tältä tililtä ja hankkii niillä nopeasti reaaliomaisuutta, vaikka- pa esim. moottoripyörän, joiden tuontiin näyttää jatkuvasti liikene- vän valuuttoja. Korkeintaan voimme moittivasti sanoa, että hä- nen arvostelukykynsä on ollut huono siinä suhteessa, että olisi ol- lut varmempaa sijoittaa asunnon hankkimiseen aiotut varat vaik- kapa kultaesineisiin ja taideteoksiin. Asuntosäästämisen saamiseksi käyntiin rahanarvo on pidettävä niin vakaana, että voidaan us- kkoa sen pysyvän edes asuntosäästämiseen tarvittavan ajan (2—3 vuotta) suhteellisen muuttumattomana, tai sitten olisi säästöjen reaaliarvon muuttumattomuus taattava muilla keinoin.

Tähänastisten kokemusten valossa ei näytä olevan paljoa- kaan toiveita siitä, että sen enempää Arava kuin asunnontar- vitsijat itsekään vaatisivat suunnittelijoilta tarpeellisen ponte- vasti sellaisten asuntotyyppien luomista, joissa olisi säilytetty kaik- ki tarpeellinen tila ja varusteet, mutta jotka samalla olisivat kus- tannuksiltaan nykyistä huomattavasti huokeampia. Meiltä puuttuu asuntopoliittikkaa kehittävä ja asunnontarvitsijoiden etua valvova järjestö, joka suunnittelullaan takaisi sen, että säästäjät saisivat rahallaan ei vain riittävän suuria ja hyvin varustettuja, vaan myös heidän rajoitettuihin taloudellisiin mahdollisuuksiinsa sopivia huoneistoja. Asuntosäästäminen on jo saatu käyntiin nykyisten rahalaitosten puitteissa erityisenä asuntosäästötilinä. Säästämisen päätyttyä säästäjän tulisi voida kääntyä rakentavan ja suunnit-

televan järjestön puoleen, joka varaisi hänelle asunnon rakennettavissa taloissa. Parin vuoden kuluttua tämä kysymys tulee erittäin ajankohtaiseksi, kun asuntolainoja aletaan myöntää vuonna 1953 säästämisen aloittaneille.

Johtopäätökset.

1. Aravatoiminta, jonka tarkoituksena ei ole alunperinkään ollut nimenomaan asuntokurjuuden poistaminen, ei ole tuottanut niin halpoja huoneistoja, että suurimmassa asunnontarpeessa olevat — suuret lapsiperheet, nuoretparit ja pienituloiset — kykenisivät suorittamaan niissä asumisesta koituvat kustannukset. Tämän seurauksena mainitut ryhmät asuvat joko liian ahtaasti tai liian huonoissa asunnoissa tahi kärsivät molemmista epäkohdista.

2. Yhden, tuotantokustannuksia vastaavan vuokratason aikaansaaminen tulisi olla asuntopolitiikan päämääränä, koska vain tällä edellytyksellä jokainen hakeutuisi asunnontarpeensa ja maksukykynsä mukaisiin asuntoihin. Vanhempia ja halvempia asuntoja vapautuisi tällöin heikossa taloudellisessa asemassa olevien käyttöön.

3. Rakennuskustannusten alentamiseen olisi vakavasti pyrittävä myös käytännössä. Asuntoreformikilpailu on osoittanut, että siihen on mahdollisuuksia eri ammattimiesten yhteistoiminnan ja rationalisoimisen avulla. Aravalainojen myöntämisperusteet olisi saatava sellaisiksi, että ne suosivat halpoja, mutta ehdottomasti samalla sosiaalisesti kelvollisia lainoituskohteita.

4. Perheenasuntoavustusten vaikutusalaa lisäämällä olisi autettava suuriperheisten asunnonhankintaa. Suurten perheiden lukumäärä on siksi vähäinen, että heidän asumistasonsa saattaminen siedettäväksi on täysin mahdollista. Tarvittavan määrärahan irrottaminen aravamäärärahoista tähän tarkoitukseen ei lainkaan vaikuttaisi asuntojen kokonaistuotantoon, jos samalla pyritään rakennuskustannusten alentamiseen.

5. Yksilöllisen aloitekyvyn ja vastuuntunnon saattamiseksi oikeuksiinsa olisi kehitettävä asuntosäästämistoimintaa. Vasta sen avulla pienituloisille ja esim. nuorille pareille voitaisiin tarjota muiden kanssa täysiarvoinen mahdollisuus asunnontarpeensa tyydyttämiseen, jos heiltä itseltään välttämättömästi vaadittavat uhraukset muutaman vuoden aikana suoritetaan.

6. Asunnon suhteen, joka on yhtä tärkeä elämän välttämättömyys kuin jokapäiväinen leipä ja vaatetus, ei ole olemassa tasa-arvoisia saantimahdollisuuksia. Kenellä on rahaa, hänellä ei ole asuntopulaa. Kenellä ei ole rahaa, hän ei myöskään saa valtion apua asunnon hankkimiseksi eikä voi tuntea olevansa tasa-arvoinen muiden kansalaisten kanssa. Valtiovaltaa tulisi kuitenkin nimenomaisesti käyttää luonnollisen taloudellisen kilpailun seurausten lieventämiseksi niin, että kukaan ei köyhyydessään joutuisi elämään asuntokurjuudessa inhimillisen elintason alapuolella. Jos aravalainsäädäntöä ei haluta käyttää asuinrakennustuotannon ylläpitämisen lisäksi myös asuntokurjuuden poistamiseen, on tähän tarkoitukseen keksittävä muita keinoja. Taloudellisesti heikoimmassa asemassa, mutta suurimmassa asunnontarpeessa olevien asemaa olisi niin vahvistettava, että he kykenisivät kilpailemaan asunnoista siinä kuin toisetkin. On jo aika osoittaa todellista sosiaalista mieltä tarjoamalla näillekin kansalaisryhmille tasa-arvoiset mahdollisuudet muiden kanssa asunnontarpeensa tyydyttämiseen.

Lähdeviitteitä ja huomautuksia.

¹ Maisteri *Aarno Strömmer* arvioi asuntojen lisätarpeen väestökeskuksissa 9 000 asunnoksi (SA = Sosiaalinen Aikakauskirja 3—4/1953, s. 99) ja kaupunginjohtaja *Sulo A. Typpö* noin 8 000 asunnoksi vuodessa. (Suomen kolmannettoista kaupunkipäivät Imatran kauppalassa 5—6 päivinä syyskuuta 1952, pöytäkirja, s. 69). Kummassakaan arvioissa ei ole otettu huomioon vuotuista saneeraustarvetta.

² SA 3—4/1953. Esitetyt laskelmat asuntovajauksen suuruudesta liikkuvat yleensä 70 000 yksikön molemmilla puolilla.

³ Vuokratukustannuksista näissä maissa ks. esim. *Hiort, Esbjörn*, Housing in Denmark since 1930. Copenhagen 1952. S. 40. — *Hall, M. Penelope*, The Social

Services of Modern England. London 1952. S. 87. — *Rydenfelt, Sven*, Den svenska bostadskrisen. Stockholm 1950. S. 77. — *Johansson, Alf*, Bostadssociala utredningen Social årsbok. Stockholm 1948. S. 117.

⁴ *Gunnar Modeen* kokoomateoksessa "Barn, familj, samhälle". Tampere 1952. S. 22.

⁵ Ks. *Gunnar Modeenin* edellä mainittua kirjoitusta, ss. 23—25, sekä Helsingin kaupungin tilastotoimiston julkaisemia tilastollisia kuukausitietoja Helsingistä 11/1951. — Koko maata koskevat tiedot on laskettu Väestöpoliittisessa tutkimuslaitoksessa.

⁶ Keravan kauppalanjohtaja *Unto Suominen* lausui kaupunkipäivillä Imatralla v. 1952 mm. seuraavaa (pöytäkirja, s. 76): "Nykyinen olotilahan on sellainen, ettei edes Arava-rakennuksiin eikä kaikilla paikkakunnilla tahdota saada riittävästi asukkaita. Tähän asti tilanne on mennyt eteenpäin sen vuoksi, että inflaatio on auttanut näitä asunnon rakentajia ja osakkeenomistajia, mutta jos taloudellinen elämä todella vakaantuu, niin vuokrataso muodostuu Arava-rakennuksissakin niin korkeaksi, että sellaiset henkilöt, joilla ei ole mahdollisuutta saada Arava-lainaa, eivät kertakaikkiaan uskalla lähteä rakentamaan, ja myöskin Arava-lainoituksilla rakennettuihin taloihin vuokralaisten saanti saattaa muodostua hyvin kyseenalaiseksi."

⁷ *Economic Measures in Favor of the Family*. Julk. United Nations. New York 1952.

⁸ *Nieminen, Armas*, Tietoja Helsingin suurista ja keskisuurista perheistä sekä niiden oloista vuonna 1943. Väestöliiton vuosikirja I. Forssa 1946. S. 217.

⁹ Tilastollisia kuukausitietoja Helsingistä 11/1951, s. 174. Loput 7 % oli virka- ym. asuntoja.

¹⁰ *Berättelse över Kungl. Bostadsstyrelsens verksamhet under budgetåret 1949/1950*. Stockholm 1952. Ss. 39—40.