

RIL-Seniorit

Rakentaminen kultaisen kasvun vuosikymmeninä

Antti Kuusterä

24.4.2017

Omasta taustasta

VTT, dosentti

Helsingin yliopisto

Tutkimuskohteita:

Julkisen talouden historia

Pankkihistoria

Managementin historiallinen kehitys

Taloustieteen ja taloushistorian oppihistoria

Aihe ja rajaukset

Keskityn lähinnä asuntorakentamiseen jälleenrakentamisen vuosista 1970-luvun lopulle

- Kattaa merkittävän vaiheen Suomen historiassa eli muutoksen maatalousvaltaisesta Suomesta urbaaniin Suomeen

Mukana ovat rakentamiseen vaikuttavat taloudelliset ja rakenteelliset tekijät

Taloudellisia tekijöitä

- Suomen taloudellinen kehitys yleensä
- Rakentamisen rahoitusjärjestelmä

Rakenteellisia tekijöitä

- Väestön kasvu ja liikkuvuus
- Ikärakenne

Kaksi eri maailmaa

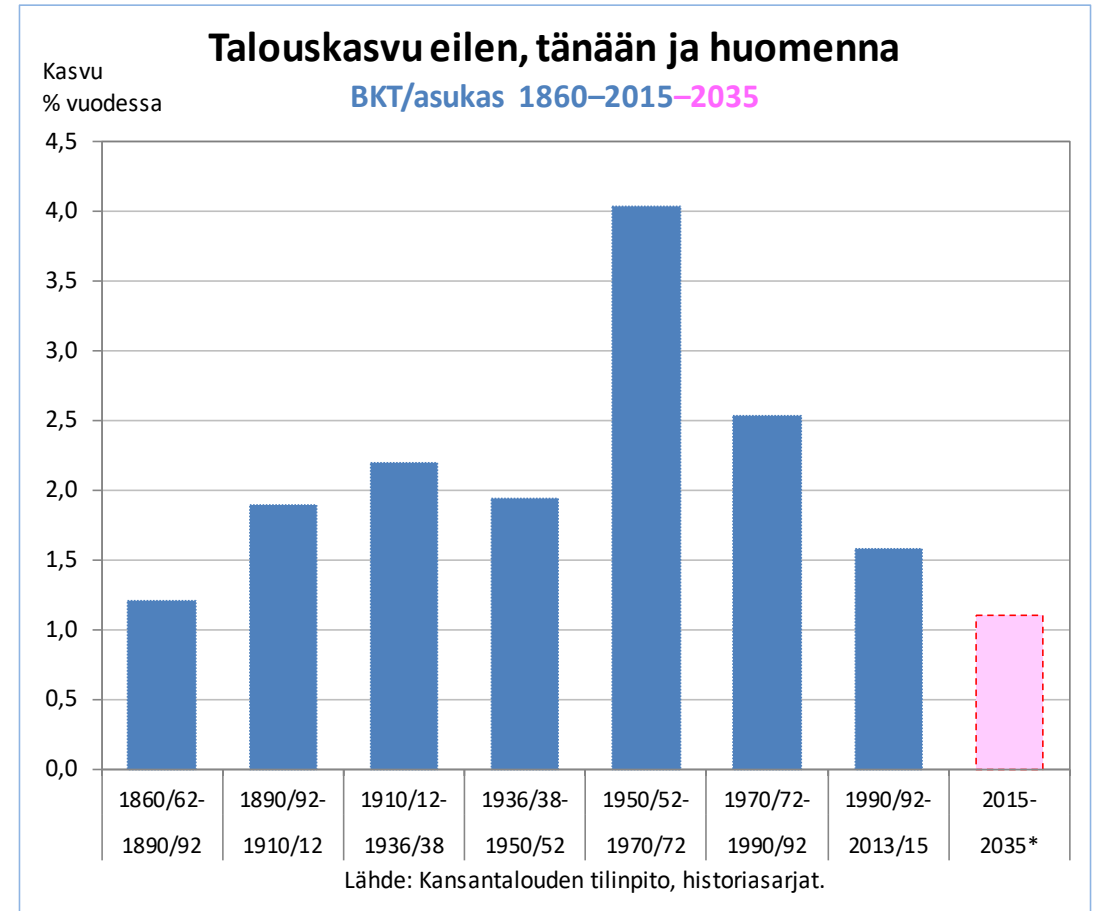
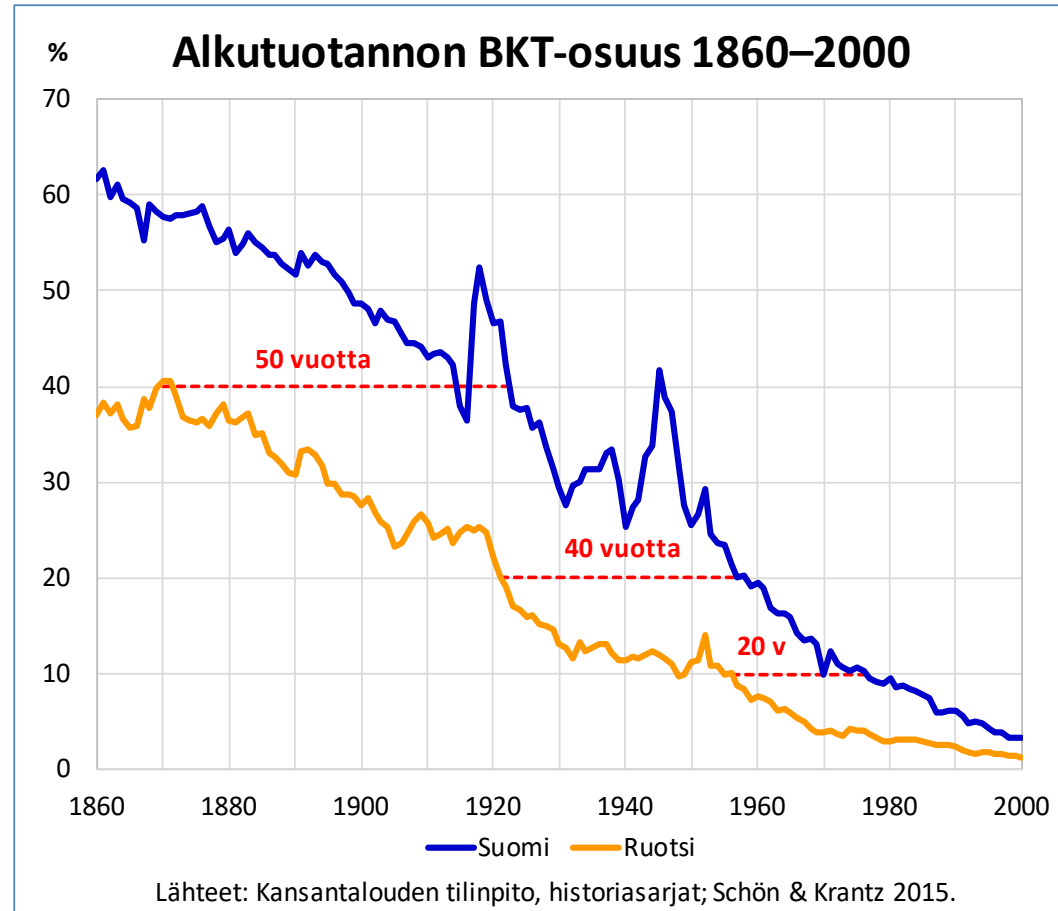
Asutustoiminnan ja jälleenrakentamisen Suomi



Suurten ikäluokkien ja suuren muutos Suomi



Suurten muutosten vuosikymmenet



Väestö kasvaa ja urbanisoituu

Vuosi	Väkiluku, milj.	Väkiluku kaupungit, milj.	Kaupungit % koko väkiluku
1946	3,8	1,1	29
1950	4,0	1,3	32
1960	4,4	1,7	39
1970	4,6	2,3	50
1980	4,8	2,9	60
Lähde: Tilastollinen vuosikirja 1950-1980, SVT			

Rakentamisen rahoitus

Jälleenrakennuksen vuodet 1946-1952

Niukkuuden vuodet

Sotakorvaukset

- Vastikkeeton tulonsiirto Neuvostoliitolle (1945-1952 4 % / BKT)

Asutustoiminta

- Siirtoväki, sotainvalidit ja rintamiehet (koski noin 800 000 henkilöä)

Kaikki käytössä olleet resurssit maaseudun jälleenrakentamiseen

- Rahoittajana valtio ja välittäjänä osuuskassajärjestö

- Omatoimisuus, hartiapankkirakentaminen, talkoot jne.

- Maaseudulla asutusprojekti saatiin päätökseen 1950-luvun puolivälissä

”Vennamon vuodet”

Kaupungit odottavat vuoroaan !!!!!!!

Kaupungeissa tilanne kärjistyi entisestään 1950-luvun puoliväliin asti

- Pommitusten tuhojen korjaaminen
- Sotavuosien aikana muodostuneen korjausvelan hoito
- Alkava muuttoliike kohti kaupunkeja ja taajamia
- Suuret ikäluokat

Esimerkki

- Vuonna 1950 Helsingissä 19 000 – 28 000 asunnon vaje
- Alivuokralaisasumisen yleisyys
- Asumiseen sopimattomien tilojen käyttö (mm. pommisuoja)

Näin jälleenrakennuksen vuosina



Lisää voimavaroja kaupunkien asuntotuotantoon

Julkisen vallan resurssien kasvu

Suomi pääsi mukaan Kansainvälisen jälleenrakennuspankin (IBRD) ohjelmaan (1949)

- Infrastrukturi, vesivoima
- Vientiteollisuuden uudistusinvestoinnit
- Korean sodan buumi 1951
- Vientihintojen jyrkkä kasvu yhdessä kysynnän kasvun kanssa
- Valtio pystyi vakauttamaan sodanaikaisen velkansa
- Metsäteollisuuden suuryritykset todenteolla jaloilleen

Asuntorakentamisen rahoitus uudistetaan

ARAVA-järjestelmän käynnistäminen 1949

- Aloitteentekijänä Väestöliitto ja Vuokralaisten keskusliitto

Asuntorakennustuotannon valtuuskunta Arava

- Aravan kautta valtion tukemia halpakorkoisia lainoja kunnille, yleishyödyllisille rakentajille ja yksityisille rakentajille
- Alun perin tavoitteena vuokra-asuntokannan lisääminen, mutta alusta lähtien painopiste omistusasuntojen rahoittamisessa (pankkien lobbaus)
- Omarahoitusosuusvaatimus oli korkea eli 60 prosenttia
- Järjestelmästä muodostui pitkälti kaupunkien keskiluokan asuntomuoto
- Satoi asunnonhankkijat ja pankit yhteen

Hegemonia-asema

ARAVAn rahoittamina valmistuneiden asuinhuoneistojen osuus Helsingissä

	Prosenttia
1950-1959	53
1960-1969	33
1970-1979	46

ARAVA-järjestelmä muokkasi monin osin koko Suomen rahoitusjärjestelmää
”Kahlitun rahan” vuosina

Hyvin pankkikeskeinen järjestelmä

Asuinrakentamisen organisointi

Politiikka mukaan kuvaan

Kaksi kilpailevaa valtapoolia

Helsingin Asuntokeskuskunta Haka > Rakennuskunta Haka > Haka Oy

- Pääkaupunkiseutu
- Ensimmäinen suurkohde Käpylän Olympiakylä vuoden 1940 kisoja varten
- Kehitys rakennuttajayhdistyksestä kohti suurrakennusyriystä
- Osa edistyksellistä osuustoimintaliikettä (vasemmisto)

Asuinrakentamisen organisointi jatkoa

Sosiaalinen Asuntotuotanto Sato > Keskus-Sato r.y. > Sato Oy

- Alueelliset Sato yhteisöt
- Taustavoimina paikalliset asuntotuotantoon liittyneet yhteisöt
- Suurimmat kaupungit, erityisesti pääkaupunkiseutu
- Sato Oy pysyi koko ajan luonteeltaan rakennuttajaorganisaationa, jossa rakentajina toimivat paikkakunnan rakennusyhtiöt
- Ideologiset siteet oikeistoon

Kohti tehokkaampaa tuotantoa

1950-luku

- Standardointi
- Ensimmäiset askeleet kohti elementtipohjaista tuotantoa

1960-70-luvut

- Aluerakentamisen vuosikymmenet
- Maankäytön tehostaminen
- Kaavoitus omiin käsiin
- Tiivis yhteistyö kuntatason päättäjien kanssa

Pihlajamäki – yksi aluerakentamisen pioneerikohteista



Kohti tiivistyvää yhteistyötä

Voimat yhdistämällä bilateraaliseseen idänkauppaan

Finn-Stroi Oy 1970-luvun alussa

Osakkaina kymmenkunta suurinta suomalaista rakennusyriitystä

- Pääosakkaat: Polar-Rakennus Oy, Haka, Puolimatka Oy, Teräsbetoni Oy, YIT Oy

Konkreettinen osoitus suomalaisesta kartellitaloudesta, mikä saavutti huippunsa 1970-80-luvuilla

Rakentaminen makrolukujen valossa

Rakennustoiminnan osuus bruttokansantuotteesta korkeimmillaan kautena 1960 – 1974 keskimäärin 10 prosenttia vuodessa

Rakennustoiminnan kasvukontribuutio bruttokansantuotteen kasvuun korkeimmillaan kautena 1946-1960 keskimäärin 13 prosenttia vuodessa

Talonrakennustoiminnan volyymi-indeksi 1950-1980, 1938=100

1938	100	1970	326
1950	144	1980	414
1960	204		

Kiitos kärsivällisyydestä

