



Pankinjohtaja Sinikka Salo, Suomen Pankki:

Globalisaatio ja asuntorakentamisen haasteet

Puheenvuoro Pientaloteollisuusyhdistys ry:n syysseminaarissa Helsingissä 9.11.2004

Arvoisat kuulijat!

Kun tulin takaisin Suomeen loppuvuonna 2000, mainitsin eräässä lehtihaastattelussa, että jos minun pitäisi mainita yksittäinen asia, johon haluaisin muutosta kotimaassani, se olisi suomalaisten asumisen – etenkin pääkaupunkiseudulla. Meidän asumistasomme on jäänyt jälkeen siinä määrin muusta elintason noususta, että se alkaa olla ongelmallista myös globaalia kilpailua ajatellen.

Haluankin esittää parhaimmat kiitokseni tilaisuuden järjestäjille mahdollisuudesta tulla puhumaan Teille asumisesta ja että sain valita myös otsikokseni "Globalisaatio ja asuntorakentamisen haasteet". Asumisella on keskeinen merkitys globaalissa kilpailussa, jota käydään yritysten ja osaajien houkuttelemiseksi Suomeen. Luonnollisesti yritysten sijoittumiseen ja osaajien maahan houkuttelemiseen vaikuttavat monet tekijät. Haluan kuitenkin erityisesti tuoda esille asumista, jossa meillä suomalaisilla olisi hyvät mahdollisuudet parantaa paitsi väestömme elämänlaatua myös lisätä maamme houkuttelevuutta ja kilpailukykyä globaalistuvassa maailmassa.

Juuri Teille, arvoisat pientaloteollisuuden edustajat, haluan osoittaa vetoomukseni asumisen laadun parantamiseksi. Meillä Suomessa tarvitaan enemmän laadukkaita, kooltaan suurempia pientaloja, jotka toteutetaan joko kotimaisin tai muiden tuottajien toimesta. Laadukas pientalotuotanto on myös Teidän tuleva kilpailuvalttinne integroituvilla markkinoilla.

Haluan siis puheenvuorossani kiinnittää huomiota asumiseen kilpailutekijänä globaalistuvassa maailmassa. Entisenä ekspatrioottina tiedän, että asuminen on ensimmäisiä asioita, joita uudessa ympäristössä tarkastelee: millaisen asumistason voi saada joko vuokramarkkinoilta tai ostaen. Tässä suhteessa etenkin Helsingin seutu ei ole mairitteleva. Tämä tulee esille, kun on haastateltu Suomeen muuttaneita osaajia ja heidän perheenjäseniään. Esimerkiksi erikoistutkija Mika Raunion Tampereen yliopistossa tekemässä haastattelututkimuksessa on kuvaava sitaatti eräältä ulkomaiselta maamme muuttaneelta osaajaperheeltä: *"On jotenkin yllättävää, että näin harvaan asutussa maassa asutaan niin ahtaasti ja kalliisti. Olimme järkyttyneitä hinnoista, koska*

asuminen täällä on lähes yhtä kallista kuin Bostonissa, mutta asunnot ovat pienempiä”.

Suomalaista asuntopolitiikkaa on ajateltava myös tästä uudesta ja aiempaa laajemmasta näkökulmasta, jonka on oltava kansainvälinen. Asuntopolitiikan on reagoitava myös globalisaatioon.

Kiina-ilmion ohella huomio Lontoo-ilmioon

Vanhoissa teollisuusmaissa, joihin Suomikin kuuluu, kovin kilpailu käydään siitä, missä maassa ja millä alueilla tehdään korkeata osaamista vaativa työ, jossa arvonnäkökulman määrä ja palkkataso on korkein. Kysymys on siis esimerkiksi sellaisten toimintojen kuin tutkimus- ja kehitystoiminnan, markkinoinnin, liikkeenjohdon ja rahoituksen sijoittumisesta. Näille toiminnoille on ominaista, että ne keskittyvät toistensa läheisyyteen. Vanhoissa teollisuusmaissa kasvavat ja menestyvät sellaiset metropolit, joissa yliopistot ja suuryritysten pääkonttorit, tutkimuslaitokset ja rahoitusmarkkinat toimivat vuorovaikutuksessa toistensa kanssa. Fyysisen tuotannon väistyessä kasvualat löytyvät näistä liike-elämää ja aineetonta tuotantoa palvelevista toimintoista, jotka keskittyvät suurimpiin kasvukeskuksiin. Mielestäni pitääkin puhua myös Lontoo-ilmionstä Kiina-ilmion vastapainona. Lontoo on esimerkki eurooppalaisesta metropolista, jonka kasvu on ollut voimakasta ja perustunut toimintoihin, jotka ovat enemmän hyötynneet globalisaatiosta kuin siitä kärsineet.

Suomelle tämä länsimaissa käynnissä oleva rakennemuutos on erityisen suuri haaste. Olemme viime vuosikymmenen teknologiaboomin aikana ehkä liiaksikin tuudittautuneet siihen uskoon, että suuret panostukset tekniseen koulutukseen ja tuotekehitykseen turvaavat Suomen taloudellisen menestyksen. Teknologinen etumatka on kuitenkin nopeasti kuluva kilpailutekijä, ja teknisten tuotteiden kypsyminen vallankumouksellisista uutuuksista halvaksi bulkkitarvikkeeksi tapahtuu globalisaation vaikutuksesta yhä nopeammin. Samalla suurimpien suomalaisten yritysten muuttuminen monikansallisiksi tai sulautuminen osaksi kansainvälisiä konserneja on tehnyt Suomen yhä vähemmän itsestään selväksi sijaintipaikaksi yritysten keskushallinnolle. Jos pääkonttorit lähtevät Suomesta, suomalaisen suunnittelun, markkinoinnin, juridiikan ja rahoituksen kasvumahdollisuudet kuihtuvat. Kuitenkin juuri nämä toiminnot ovat niitä, joita korkean tulotason maissa – myös meillä Suomessa - on tulevaisuudessa pyrittävä määrätietoisesti kehittämään.

Juuri tässä näen selvän yhteyden globalisaatiokehityksestä suomalaisen yhdyskuntasuunnittelun ja asuntopolitiikan haasteisiin. Suomessa on huolehdittava siitä, että kaupunkirakenteemme ja asuntomarkkinamme tukevat Suomen menestymistä tässä kansainvälisessä metropolien välisessä kilpailussa.

Meillä on perinteisesti kiinnitetty paljon huomiota tulopolitiikkaan ja veropolitiikkaan yritysten kilpailukyvyyn turvaajina. Paljon on myös panostettu tutkimus- ja kehitystoiminnan suoraan ja epäsuoraan tukeen. Minusta on kuitenkin selvää, että Suo-

messä pitäisi myös varmistaa se, että Suomi ja erityisesti Helsingin metropolialue tarjoavat houkuttelevan ja kilpailukykyisen sijaintipaikan edellä jo mainitsemilleni korkean arvonlisän toiminnoille ja houkuttelevan asuinpaikan niille asiantuntijoille, joiden työstä nämä toiminnot muodostuvat. Kaiken kaikkiaan pidänkin edellä viittaamaani Lontoo-ilmiötä eli kilpailua metropolien välillä Suomen kannalta uhkaavampana kuin Kiina-ilmiötä. Helsingin taantuminen periferiaksi olisi todellinen uhka koko Suomen kehityksen kannalta.

Suomalaisten asumistaso alhainen

Tällä hetkellä tilanne ei ole hyvä. Yksi ongelma on, että Suomessa ja erityisesti Helsingin seudulla asunnot ovat kansainvälisesti vertaillen pieniä. Suomessa on vanhoista EU-maista pienimmät asunnot, vaikka Suomen korkea tulotaso ja pieni väestötiheys antaisivat ehkä odottaa muuta. Keskimääräinen asunnon pinta-ala Suomessa on 76.5 m² (v. 2000), kun Tanskassa se on 108.9 m² ja esimerkiksi Hollannissa 98 m². Edes kotitalouden keskikoko, joka Suomessa on melko pieni, ei selitä asuntojen pienenytta. Ruotsissakin asuntoala henkeä kohti on Suomeen verrattuna liki 30 % suurempi. Asuntojen keskikoko on meillä kieltämättä hiljalleen kasvamassa, mutta emme ole saavuttamassa kilpailijamaitamme, koska myös uusien asuntojen keskikoko jää Suomessa selvästi jälkeen siitä, mitä muissa meihin lähinnä verrattavissa maissa rakennetaan.

Toinen suomalaisen asumisen kilpailukykyä heikentävä ongelma on, että asuntokannan laatu ei vastaa kovin hyvin asukkaiden toiveita. Suomalaiset asuvat enimmäkseen kerrostaloissa. Pientaloissa asuu suomalaista vain noin 40 %, kun taas esimerkiksi tiheästi asutussa Tanskassa 59 % ja Hollannissa peräti 71 %. Ruotsissakin pientaloasuminen on tavallisempaa kuin meillä. Uusista asunnoista on meillä yhden perheen taloja vain 35 %, kun taas Ruotsissa 51 %, Tanskassa 60 % ja Hollannissa 74 %. Tämä siitä huolimatta, että tutkimusten mukaan valtaosa suomalaisista haluaisi asua pientaloissa ja vaikka meillä periaatteessa pitäisi olla rakentamiselle enemmän tilaa kuin useimmissa muissa maissa. Tämä kaikki tarkoittaa sitä, että Suomen asuntokantaa olisi nopeasti parannettava, varsinkin Helsingin metropolialueella. Ennen kaikkea tarjolla olevien asuntojen kokoa on kasvatettava ja asuntojen laadun tulisi vastata paremmin asukkaiden toiveita - tämä merkitsee mm. korkeatasoisten pientalojen osuuden nopeaa kasvattamista.

Kolmas suomalaisten asuntomarkkinoiden kilpailukykyyn negatiivisesti vaikuttava tekijä on vuokra-asuntomarkkinoiden ohuus ja heikko toiminta, varsinkin korkeatasoisten vuokra-asuntojen tarjonnan vähäisyys. Yksityiset vuokra-asuntomarkkinat olisi myös saatava toimimaan nykyistä paremmin. Tällä on merkitystä paitsi ulkomaisen, ehkä tilapäisen työvoiman maassa oleskelun kannalta, myös työvoiman kotimaisen liikkuvuuden kannalta. Sitä paitsi hyvin toimivat vuokra-asuntomarkkinat auttavat vähentämään asuntohintojen vaihtelusta kotitalouksille aiheutuvia riskejä. Toimivien vuokra-asuntomarkkinoiden kehittymisen kannalta olisi muun muassa koetettava elvyttää institutionaalisten sijoittajien kuten vakuutusyhtiöiden mielenkiinto vuokra-asuntotuotantoon. Viime

asuntotuotantoon. Viime vuosinahan huikeasti paisuneiden työeläkerahastojen varoja on sijoitettu yhä enemmän ulkomaisiin arvopapereihin ja kotimaiset sijoitukset esimerkiksi vuokra-asuntoihin ovat menettäneet merkitystään.

Asuntopolitiikan kaksi peruskysymystä ovat perinteisesti olleet maakysymys ja rahoituskysymys. Tähän voisi vielä lisätä suunnittelun eli arkkitehtuurin. Ovatko nämä tekijät kunnossa? Muodostavatko ne turhia esteitä asumisen laadun paranemiselle Suomessa ja erityisesti Helsingin metropolialueella? Onko Suomella vahvuuksia, joita voitaisiin hyödyntää?

Asuntorahoituksen saatavuus ei ongelma

Asuntorahoitus, joka vuosikymmenien ajan oli Suomessa krooninen niukkuustekijä, ei ole enää ongelma. Suomen rahaolojen vakaantuminen Euroopan rahaliittoon liittymisen yhteydessä muutti tilanteen ja nykyään normaaleilta, kaupallisilta markkinoilta saa rahoitusta niin edullisesti, että valtiollinen asuntorahoitusjärjestelmä on joutunut pohtimaan olemassaolonsa tarvetta ja oikeutusta. Matala ja vakaa korkotaso merkitsee sitä, että rahoituksen puute tai kustannukset eivät ole keskeinen suomalaisen asumisen kehittämistä rajoittava tekijä. Luonnollisesti kotitalouksien täytyy lainanottoaan mitoittaessaan ottaa huomioon, että korkotaso voi nousta nykyiseltä alhaiselta tasoltaan 2-3 prosenttiyksikköä taloustilanteen euroalueella piristyessä. Pankeilla on tässä päätöksessä oma roolinsa. Pankkien tulee muistuttaa tästä ja tehdä "stressitestejä" asiakkaittensa maksukyvyyn suhteen. EKP:n rahapolitiikan uskottavuuden ansiosta sellaisiin korkohyppäyksiin kuin koettiin markkaoloissa 1990-luvun alussa, ei kuitenkaan tarvitse varautua.

Eräs seikka, jossa Suomi poikkeaa muista EU-maista, on asuntoluottojen vähäinen kiinteäkorkoisuus. Ottamalla kiinteäkorkoisen asuntolainan suojautuu koronnousun aiheuttamalta lainanhoitokulujen nousulta. Kiinteäkorkoisen ja vaihtuvakorkoisen lainan kustannuksia vertailtaessa – niin kuin yleensäkin lainan kustannuksia vertailtaessa kannattaa arvioida asioita pitkällä aikavälillä.

Kansantalouden vakauden kannalta kiinteäkorkoisuus olisi toivottavaa, sillä maissa, joissa lainat ovat enemmän kiinteäkorkoisia, on myös havaittu asuntomarkkinoiden / hintojen vaihtelun olleen vähäisempää. EKP:n selvityksen mukaan asuntomarkkinoiden vaihtelut ovat voimakkaimpia Iso-Britanniassa, Irlannissa ja Suomessa, joissa vaihtuvakorkoisuus on vallitsevaa. Olisi toivottavaa, että meilläkin jo saatavilla olevien pitkäaikaisten kiinteäkorkoisten asuntolainojen suosio kasvaa vastedes, mikä olisi omiaan vakauttamaan asuntomarkkinoita.

Todettakoon, että mm. Iso-Britanniassa on kiinnitetty vakavaa huomiota kiinteäkorkoisuuden lisäämiseksi asuntolainoituksessa. Siellä valtiovarainministeriö teetti selvityksen asuntorahoituksesta. Selvityksen tekijä, professori David Miles (Imperial College) kiinnitti huomiota kiinteäkorkoisuuden etuihin kotitalouden riskienhallinnassa

ja rahoitusmarkkinoiden vakauden kannalta. Hän peräänkuulutti pankeilta uusia keinoja kiinteäkorkkoisten lainojen rahoittamiseksi ja niiden hinnoittelun tekemiseksi läpinäkyvämmäksi.

Asuntojen suunnittelu voisi olla vahvuus

Toinen potentiaalinen vahvuus voisi ehkä olla suunnittelu, mutta uskon, että tässä suhteessa suomalaisten pitäisi palata oman traditionsa juurille ennen kuin tämän vahvuus saadaan laajemmin käyttöön. Suomalainen arkkitehtuuri on meille yksi tärkeimmistä kansallisen identiteetin rakennuspuista. Sen kansainvälinen maine perustuu ennen muuta Alvar Aallon työhön. Aalto pyrki uudistamaan funktionalistista rakennustapaa tuomalla siihen humanismia ja luonnonmukaisuutta. Hän ei uskonut rationalistisiin tai mekaanisiin ratkaisuihin, vaan halusi antaa tilaa elämän arvaamattomuudelle ja monimuotoisuudelle. Aikana, jota yleensä muuten hallitsi tyly tehokkuusromantiikka ja vulgääri sosiaalifunktionalismi, Aalto etsi innoitusta antiikista ja Italian renessanssikaupungeista. Suomalaisen arkkitehtuurin ainoalaatuinen lahja maailmalle on humaani ”kolmas tie”, joka sijoittuu ahtaan tehokkuusajattelun ja epäinhimillisen monumentalismin väliin.

Näin ainakin sen pitäisi olla. Suomalaisen arkkitehtuurin hienoista perinteistä huolimatta suomalaisessa asuntorakentamisessa on panostettu vuosikymmenien ajan enemmän määrälliseen tehokkuuteen kuin laatuun. Voidaan tietysti sanoa, että sosiaaliset syyt ovat siihen pakottaneet. Asuntopulan vallitessa levisi käsitys, että halpa rakentaminen minimistandardeilla edusti korkeinta yhteiskuntamoraalia: ornamentti oli rikos, ja kauneus ja laatukin olivat asioita, joista sopi tinkiä. Tuotettavien asuntojen lukumäärä on ratkaissut ja kustannussäästöjä etsittiin sarjatuotannolla.

Aalto näki jo varhain, että tällainen lähestymistapa asuntorakentamiseen olisi jäävä tilapäiseksi kehitysvaiheeksi. Hän viittasi jo vuonna 1939 siihen *”uuteen individualismiin, joka tuotantokoneiston yhä kehittyessä ja järjestelymuotojen parantuessa tekee mahdolliseksi joustavamman yksilön huomioimisen myös siinä, missä tänään primitiivisen joukkotuotannon vielä puolikehittynyt koneisto antaa leimansa asunnoille.”*

Ehkä Aallon kaipaama aika on vihdoin koittanut. Jos ja kun globalisaatio käynnistää metropolialueiden välisen kilpailun asumisen ja asuinympäristön laadulla, voi sanoa, ettei meillä ole varaa jättää käyttämättä niitä mahdollisuuksia, joita monimuotoinen ja asukkaiden tarpeista lähtevä, humaani rakentaminen tarjoaa. Rakennustekniikka ei ole esteenä. Toivottavasti ei kaupunkiarkkitehtien tai kunnallispoliitikkojen puritaanisuuskaan. Korkealaatuinen rakentaminen ei yhteiskunnan kannalta ole edes kustannustekijä, vaan välttämättömyys. Se, mitä sitä varten tarvitaan, on sallivampi kaavoitus ja kaupunkisuunnittelu, joka antaisi maksukykyiselle kysynnälle tilaa vaikuttaa rakentamisen laatuun ja suuntautumiseen.

Tarjontaa joustavoitettava

Suomessa asumista on perinteisesti koetettu kehittää kysyntää tukevin toimin. Tulevaisuudessa huomio on käännettävä kysyntää yleisesti tukevista toimista asuntojen tarjonnan joustavoittamiseen: asuntojen kysynnän on saatava vaikuttaa nykyistä enemmän rakennustoiminnan suuntautumiseen ja laatuun. Tarjonnan joustavoittaminen edesauttaa myös asuntojen hintatason kohtuullistamista (ks. kuvio). Nythän esimerkiksi alhainen korkotaso on tarjonnan joustamattomuuden vuoksi kapitalisoitumassa kasvukeskusten asuntojen hintoihin. Tarjonnan joustavoittamisessa erityinen ja ratkaiseva asema on kuntien kaavoitus- ja tonttipolitiikalla. Tonttipolitiikkansa keinoin kunnat voisivat myös lisätä kilpailua ja tarjontaa yksityisillä vapaarahoitteisilla vuokra-asuntomarkkinoilla. Globalisoituvassa maailmassa byrokratian ja rajoittavan säännöstelyn haitat kärjistyvät kaikilla elämänaloilla, myös asumisessa, ja tämä vaatii uudenlaisten lähestymistapojen kehittämistä asuntopolitiikkaan ja kaavoitukseen.

Pidän selvänä, että pääkaupunkiseudun tonttipolitiikan selviäminen lähimmän 10 vuoden haasteista vaatii kaavoitustahdin olennaista nopeuttamista ja paljon liberaalimpaa maankäyttöpolitiikkaa. Pääkaupunkiseudulla uutiseksi näyttää riittävän se, että tänä vuonna kaavoitetaan 18 uutta pientalotonttia. Tätä voidaan pitää Helsingin metropolialueen kehittämisen näkökulmasta skandaalina! Ehkä tarvitaan tosiaan valtiiovallan erityistoimia, jotta korkeatasoiselle asuntorakentamiselle saadaan täällä enemmän tilaa. Kysymyksessä on kuitenkin koko maan taloudelliseen elinvoimaan ja tulevaisuuteen olennaisesti vaikuttava asia.

Arvoisat kuulijat!

Globalisaation aika vaatii asuntopolitiikalta ja siihen liittyen kaupunkisuunnittelulta, kaavoitukselta ja arkkitehtuurilta kilpailukykyä ja kykyä nähdä asukkaat subjekteina eikä politiikan kohteina. Asuntosektorin kilpailukykyyn kehittäminen edellyttää Suomen kasvukeskusten ja nimenomaan Helsingin metropolialueen luontaisten vahvuuksien etsimistä myös asumisessa. Nämä vahvuudet liittyvät Suomessa käytettävissä olevaan tilaan, luonnon läheisyyteen ja toivoakseni suunnittelijoiden kykyyn ammentaa suomalaisen arkkitehtuurin humaaneista perinteistä. Kilpailukyky ei ole taskulas-kinkäsité, vaan se merkitsee asiakkaiden – tässä tapauksessa asukkaiden – tarpeiden oivaltamista ja hyväksymistä. Se merkitsee esimerkiksi sitä, että laadun käsite asumisessa ei saa tarkoittaa vain eikä edes ensi sijassa rakennustekniikkaa, vaan sitä, että ihmisten monimuotoiset, jopa kirjavat tarpeet ratkaisevat asumisen kehityssuunnat. Tässä on haastetta myös Teille pientaloteollisuuden edustajille.