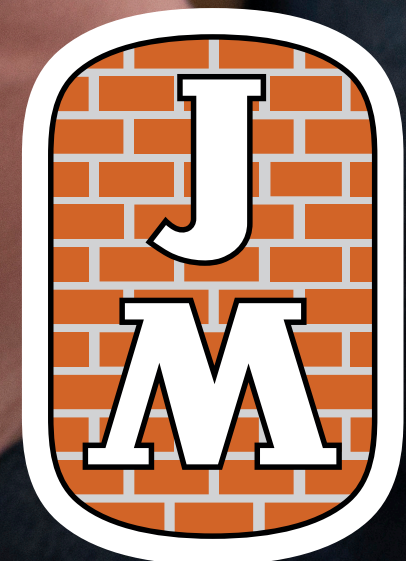


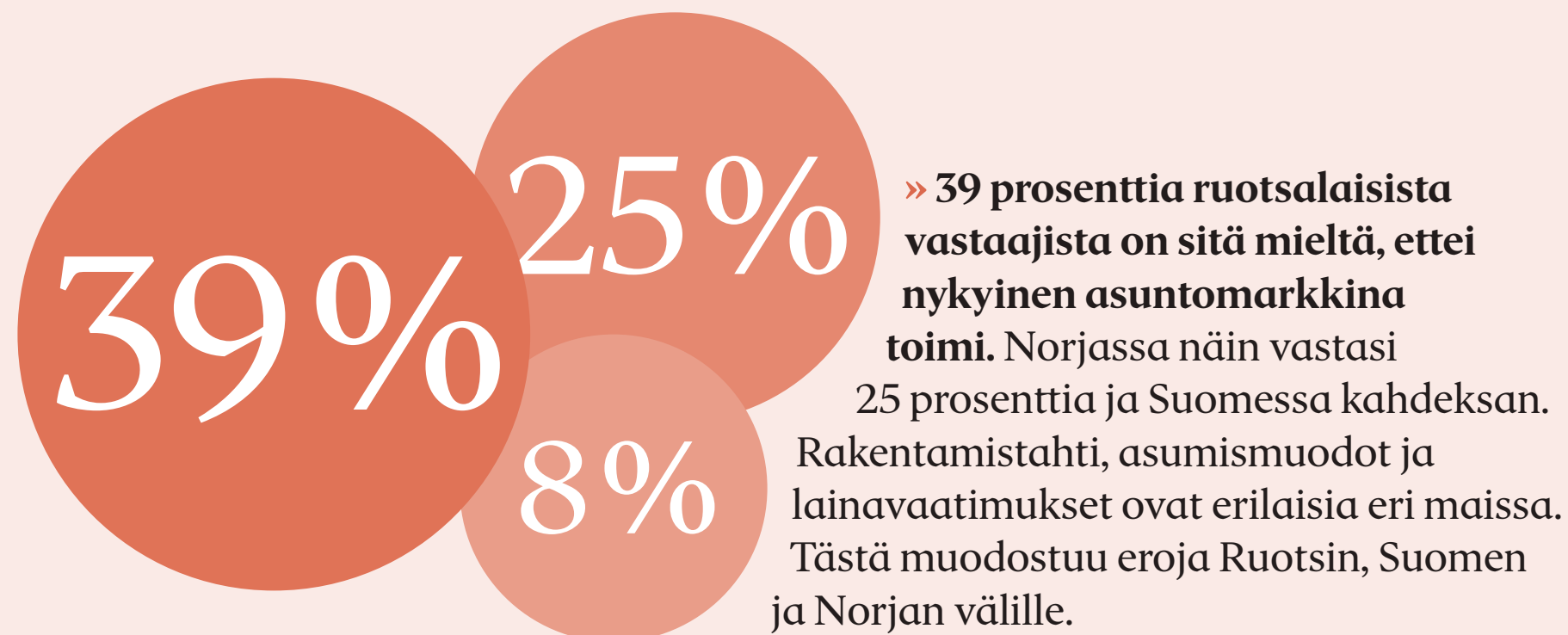


Pohjoismainen asumisbarometri 2022

Suuria eroja Ruotsin,
Norjan ja Suomen
asuntomarkkinoiden välillä



Pohjoismainen asumisbarometri kahdessa minuutissa



» **Eniten huolissaan ovat nuoret, joiden mielestä aiemmat sukupolvet ovat päässeet asuntomarkkinoille helpommin.** Lähes puolet (44 prosenttia) kyselyyn vastanneista alle 30-vuotiaista kaikissa kolmessa maassa on sitä mieltä, että aiempien sukupolvien on ollut helpompi päästä asuntomarkkinoille. Ruotsissa 57 prosenttia, Norjassa 45 prosenttia ja Suomessa 24 prosenttia nuorista on sitä mieltä, että aiemmilla sukupolvilla oli helpompaa.

» **44 prosenttia vastanneista Ruotsissa ja 39 Norjassa sanoo olevan vaikeaa päästä nykyisille asuntomarkkinoille,** kun taas Suomessa luku on vain yhdeksän prosenttia. Suurkaupunkialueilla, joilla tilanne on kärjistynein, luvut ovat korkeampia: peräti 62 prosenttia Ruotsissa, 47 Norjassa ja yksitoista Suomessa.



» **Yhä useammat hakeutuvat yhä kauemmaksi kaupunkikeskustoista.** Suuntaukseen vaikuttavia syitä ovat odotettavissa olevat muuttovirrat, kun perheenperustamisiässä olevat haluavat isompia asuntoja, lisääntyneet mahdollisuudet tehdä etätöitä kotona ja asuntomarkkinoiden tiukemmat vaatimukset. Niinpä asuinympäristöön kohdistuu uusia vaatimuksia.

» **Suuret erot maiden välillä mielipiteissä asuntomarkkinan toimivuudesta aiheuttaa eroja käsitykseen omista mahdollisuuksista ostaa asunto tulevaisuudessa.** Tässä suhteessa tulevaisuudennäkymät ovat Suomessa huomattavasti valoisammat kuin Ruotsissa ja Norjassa.

15 MINUUTIN KAUPUNKI

» **Ajatus ”15 minuutin kaupungista”, jossa suuri osa ostosmahdollisuuksista, julkinen liikenne, terveydenhuolto jne. ovat vartin kävely- tai pyörämatkan päässä, alkaa saada jalansijaa.** Se vaikuttaa uusien asuinalueiden suunnitteluun ja vanhojen kehittämiseen.

TIETOJA POHJOISMAISESTA ASUMISBAROMETRISTA 2022

Pohjoismainen asumisbarometri julkaistaan muutaman kerran vuodessa. Siinä perehdytään eri teemoihin ja sen tarkoituksena on tuoda esiin Pohjoismaissa ajankohtaisia asunto- ja yhteiskuntakehityksen aiheita.

Koko raportin pohjana on pohjoismainen tutkimus, jonka Kantar Sifo on tehnyt Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa JM:n toimeksiannosta helmi- ja maaliskuussa 2022. Tutkimukseen osallistui yhteensä 4 500 iältään 18–79-vuotiaasta henkilöä. Osallistujien sukupuoli, ikä ja asuinpaikka olivat koko maata edustavia jokaisessa maassa. Tulos on tilastollisesti varmistettu.



Asuntomarkkina on nuorille vaikea Ruotsissa ja Norjassa – helpompi Suomessa

TÄSSÄ VUODEN 2022 ASUMISBAROMETRIN TOISESSA OSASSA VEDETÄÄN YHTEEN TUTKIMUKSIA NYKYISISTÄ JA TULEVAISUUDEN ASUNTOMAARKKINOISTA RUOTSISSA, SUOMESSA JA NORJASSA. NÄIDEN MAIDEN ASUNTOMARKKINOILLA ON HAASTEITA, MUTTA MYÖS ERILAISIA RATKAISUJA JA TULEVAISUUDEN MAHDOLLISUUKSIA.

NÄIN ASUNTOMARKKINA KOETAAN

Edellytykset päästä asuntomarkkinoille ovat erilaiset eri Pohjoismaissa. Se näkyy JM:n asumisbarometrissa. 39 prosenttia ruotsalaisista vastaajista on esimerkiksi sitä mieltä, ettei nykyinen asuntomarkkina toimi. Samoin ajattelee 25 prosenttia Norjassa ja kahdeksan Suomessa.

Vaikein tilanne on odotetusti nuorille. Lähes puolet (44 prosenttia) kyselyyn vastanneista alle 30-vuotiaista kaikissa kolmessa maassa on sitä mieltä, että aiempien sukupolvien on ollut helpompi päästä asuntomarkkinoille. Ruotsissa 57 prosenttia, Norjassa 45 prosenttia ja Suomessa 24 prosenttia nuorista on sitä mieltä, että aiemmilla sukupolvilla oli helpompaa.

– Yleisön käsitys asuntomarkkinan toimivuudesta vastaa suurelta osin todellista tilannetta asuntomarkkinoilla, sanoo JM:n konsernijohtaja **Johan Skoglund**.

Asuntomarkkinat ovat erilaiset kyseessä olevissa kolmessa maassa. Rakennustahti on tärkeä tekijä. Ruotsissa on jo pitkään rakennettu liian vähän uusia asuntoja, ja useat tekijät estävät ja rajoittavat kysyntää, kuten käsirahaa ja lainanlyhennystä koskevat vaatimukset. Suomessa ja Norjassa on sen sijaan historiallisesti rakennettu huomattavasti enemmän. Esimerkiksi Suomessa ensiasunnon ostajat voivat saada valtion tukea lainalleen, mikä voi olla selitys sille, miksi suomalaiset yhä suuremmassa määrin kokevat asuntomarkkinan toimivan hyvin.

Ruotsalaisen rakennusalan Byggföretagen-organisaation mukaan asuntorakentaminen tasaantui Ruotsissa vuoden 2017 huipun jälkeen, ja rakennusinvestoinnit vähenivät parin vuoden ajan. Vuonna 2020 rakentaminen elpyi jälleen, mutta nyt vuonna 2022 rakennustahti on jälleen hidastunut. Tulevien vuosien ennusteessa rakennustahdin odotetaan hidastuvan Ruotsin, Norjan ja Suomen asuntomarkkinoilla nousevien kustannusten ja epävarman tilanteen takia.

Historiallisesti tarkastellen rakennustahti on ollut Ruotsissa hidas. Vuosina 2000–2019 uusien asuntojen määrä oli 666 000.

Saman ajanjakson aikana Suomessa uusia asuntoja rakennettiin 660 000 ja Norjassa 570 000. Suomessa

ja Norjassa on noin puolet vähemmän asukkaita kuin Ruotsissa. Ajanjakson aikana Ruotsin väkiluku kasvoi 1 445 000 hengellä, Suomen 344 000 hengellä ja Norjan 864 000 hengellä. Pohjoismaisen yhteistyön (Pohjoismaiden neuvostosta ja Pohjoismaiden

44%

Lähes puolet alle 30-vuotiaista vastaajista kaikissa kolmessa maassa on sitä mieltä, että tie asuntomarkkinoille on ollut helpompi aiemmille sukupolville.



ministerineuvostosta muodostuvan yhteistyöelimen) mukaan Pohjoismaiden asuntomarkkinoiden peruserot ovat suuria. Vuokraoikeusasuntojen aseman on ollut historiallisesti vahva Ruotsissa, ja nyt 28,4 prosenttia Ruotsin väestöstä asuu vuokraoikeuskerrostaloissa. 39,8 prosenttia ruotsalaisista asuu omistuspientaloissa ja 20,7 omistuserrostaloissa. Samaan aikaan jonot vuokraoikeusasuntoihin ovat pitkät ja vanhojen asuntojen markkina on suuri, etenkin suurkaupunkialueilla.

Asuntopula on myös yksi syy asumisoikeushintojen nousupaineille Ruotsissa ja Norjassa. Tämän vuoksi suurkaupungissa asuvien nuorten on vaikea saada säästettyä tarpeeksi rahaa pankkien asuntolainaa vaatimaa käsirahaa varten.

Ruotsissa omistusasunnot asumismuotona otettiin käyttöön vuonna 2009. Omistusasunto on kuin ”rivitalo korkeuksissa”. Tässä omistumuodossa omistaja ostaa kiinteistön ja hänestä tulee lainhuudon saanut omistaja.

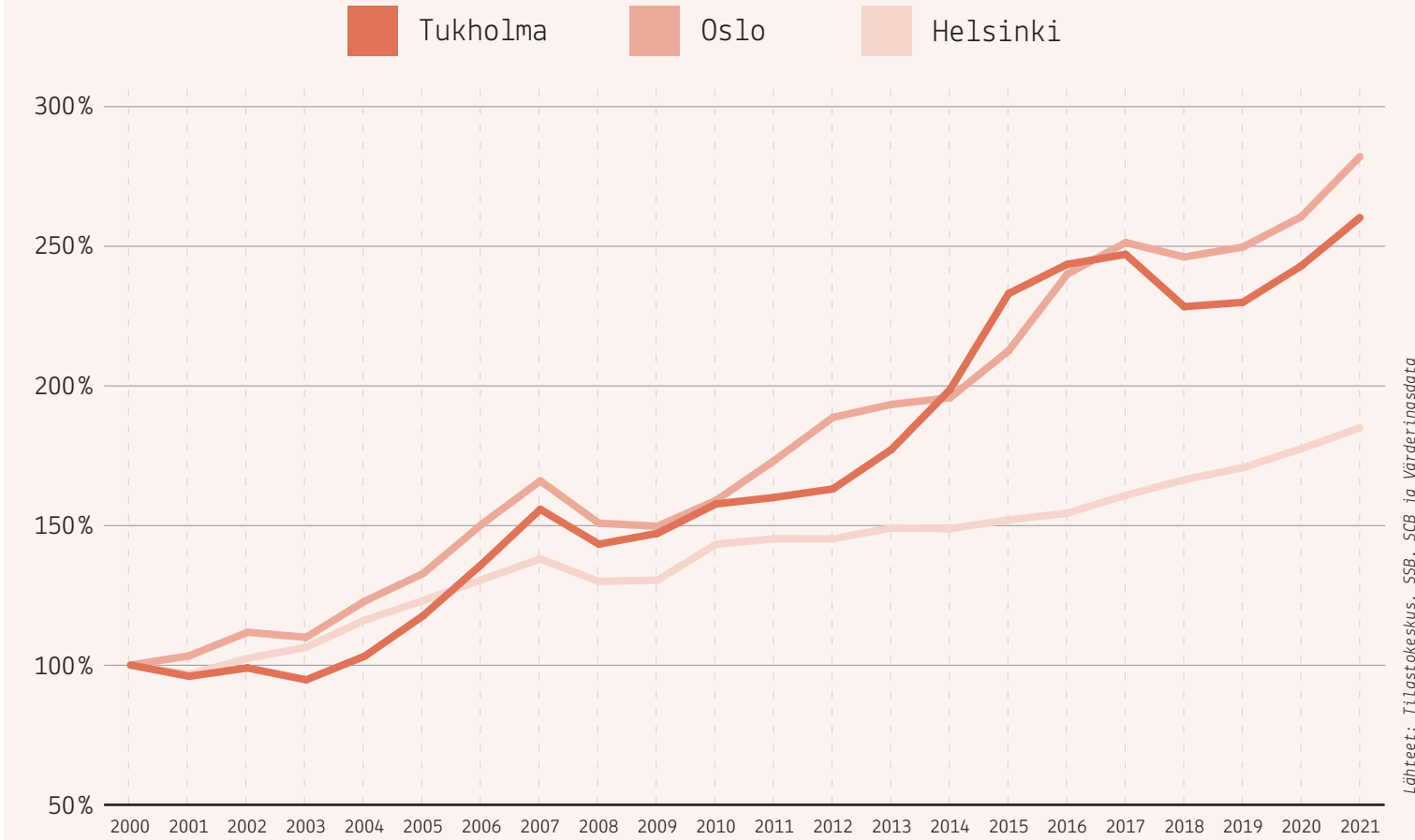
Omistusasunto on yleisin asumismuoto Norjassa, kun taas asumisoikeus ja vuokraoikeus ovat harvinaisempia. Norjassa, aivan kuten Ruotsissakin, asunnon ostaminen edellyttää 15 prosenttia omaa pääomaa ostohinnasta, jotta sitä varten

voi saada asuntolainan. Muitakin mahdollisuuksia kuitenkin on, kuten veroton BSU-säästäminen ja kunnallinen ”starttilaina” (*katso alla olevat tietoruudut*).

Myös Suomessa omistusasunnot ovat yleinen asumismuoto, mutta saatavilla on myös asumisoikeusasuntoja ja sekä kunnallisia että yksityisiä vuokra-asuntoja. Suomessa on myös pienituloisille ja haavoittuvassa asemassa oleville tarkoitettu sosiaalinen asuntojärjestelmä, jossa asuntojen vuokrat ovat säännösteltyjä. Apua on tarjolla myös poliittisin ohjauskeinoin. Asuntolainaa varten voi saada valtion takauksen ja apua käsirahaa varten (*katso alla oleva tietoruutu*).

Mahdollisuudet päästä asuntomarkkinoille vaihtelevat.

HINTOJEN KEHITYS ON OLLUT NOPEAMPAA TUKHOLMASSA JA OSLOSSA KUIN HELSINGISSÄ

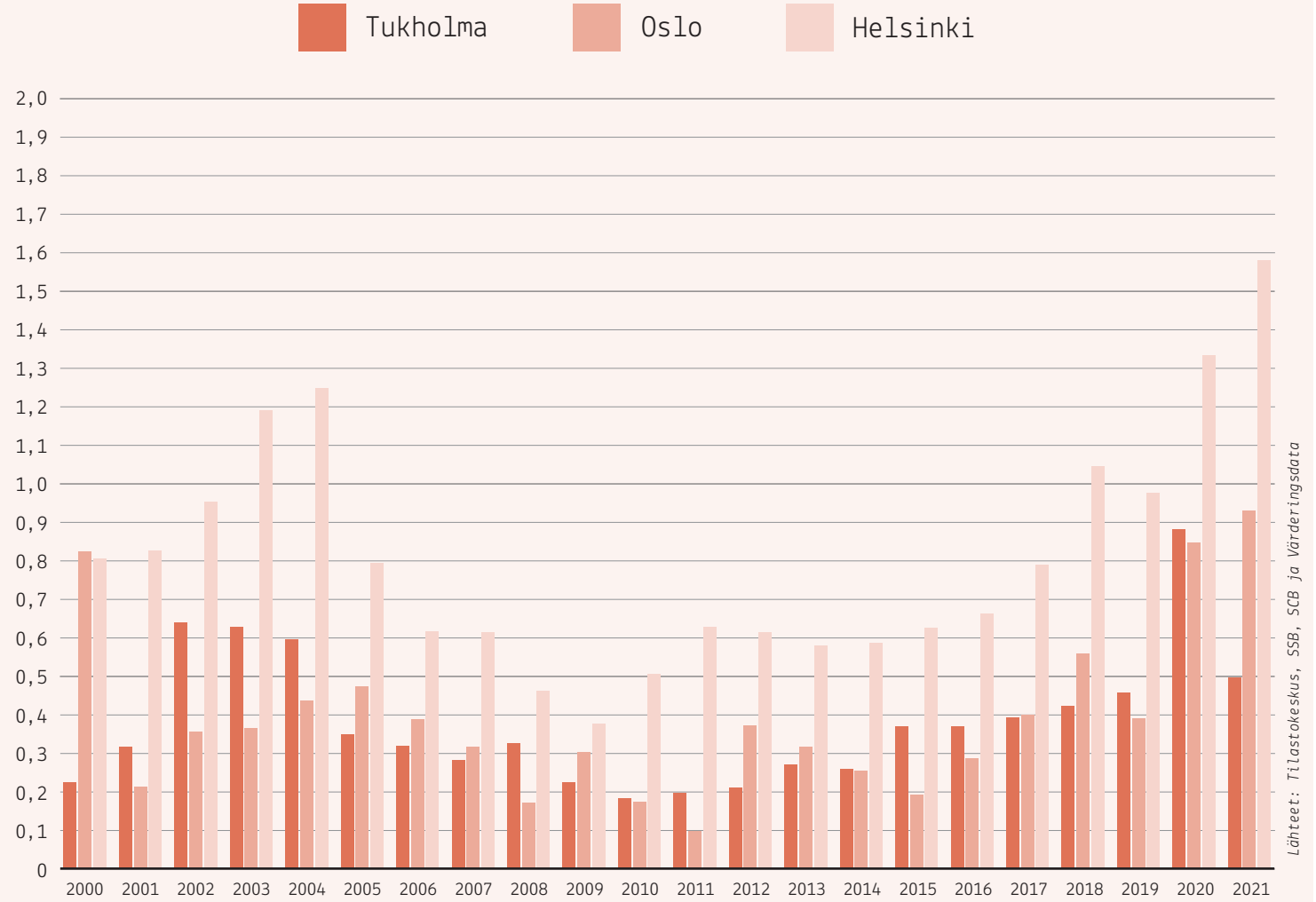


”Ruotsissa ja Norjassa asunnon omistaminen nähdään suuremmassa määrin sijoituksena ja keinona kerryttää varallisuutta. Siksi vuokra-asuntojen kysyntä on näissä maissa vähäisempää kuin Suomessa”

– Markus Heino, JM Suomen toimitusjohtaja



TUKHOLMA JÄLKIJUNASSA – ASUNTOJEN MÄÄRÄ KAUPUNKIIN MUUTTANEITA KOHTI VUOSINA 2000–2021



Historiallisesti tarkastellen asuntorakentaminen on ollut Ruotsissa alhaisella tasolla muihin Pohjoismaihin verrattuna suhteessa asukasluukuun. Rakennustahti on ollut hidas myös suurkaupunkialueilla, etenkin Tukholmassa suhteessa väestömäärään, mutta myös Oslossa. Helsingissä rakennustahti on ollut paljon nopeampi.



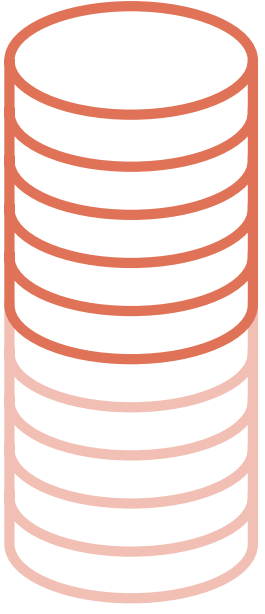
”Yleisön käsitys asuntomarkkinoille pääsyn vaikeudesta Ruotsissa ja Norjassa johtuu varmasti asuntojen korkeista hinnoista ja siitä, että asuntolainan edellytyksenä on käsiraha, joka on 15 prosenttia asunnon hinnasta”

- Johan Skoglund, JM AB:n konsernijohtaja



Yleisesti voidaan sanoa, että mahdollisuuksia päästä asuntomarkkinoille pidetään samankaltaisina Ruotsissa ja Norjassa, kun taas Suomessa tilanne näyttää aivan erilaiselta. 44 prosenttia vastaajista Ruotsissa ja 39 prosenttia vastaajista Norjassa sanoo olevan vaikeaa päästä nykyisille asuntomarkkinoille, kun taas Suomessa näin vastanneiden osuus on vain yhdeksän prosenttia. Suurkaupunkialueilla, joilla tilanne on kärjistyneempi, luvut ovat korkeampia: peräti 62 prosenttia Ruotsissa, 47 Norjassa ja 11 Suomessa.

– Yleisön käsitys asuntomarkkinoille pääsyn vaikeudesta Ruotsissa ja Norjassa johtuu varmasti asuntojen korkeista



Lähes joka toinen alle 30-vuotias on huolissaan taloudellisista mahdollisuuksistaan ostaa asunto tulevaisuudessa.

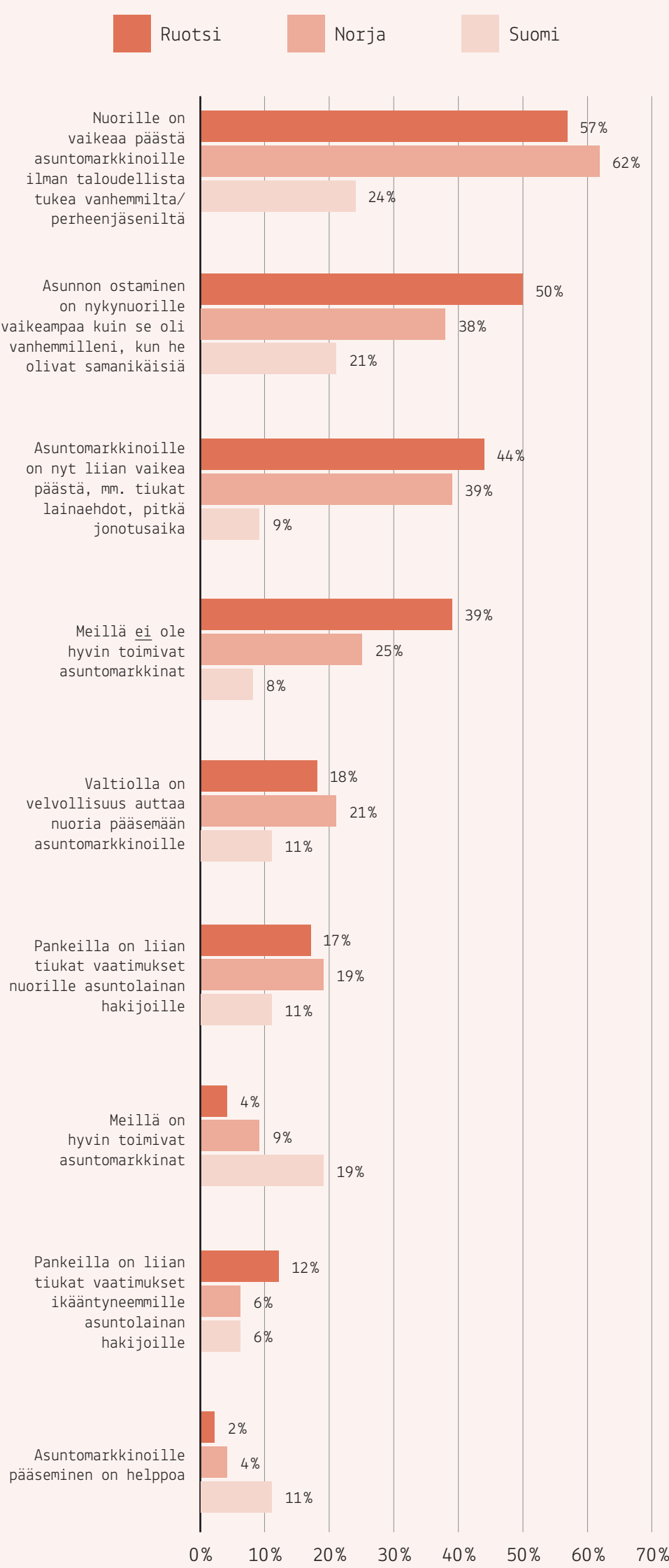
hinnoista ja siitä, että asuntolainan edellytyksenä on käsiraha, joka on 15 prosenttia asunnon hinnasta. Suomessa vaadittu käsirahan osuus on pienempi, vain 5–10 prosenttia, Johan Skoglund sanoo. Suomessa asuntolaina on kuitenkin maksettava keskimäärin 25 vuodessa. Se pitää asuntojen hinnat huomattavasti alhaisemmalla tasolla kuin Ruotsissa ja Norjassa.

– Ruotsissa on myös lyhennysvaatimus, jonka mukaan uusien lainansaajien, joiden laina on yli 4,5-kertainen bruttotuloihin nähden ja joiden luototussuhde on yli 70 prosenttia, on lyhennettävä lainaansa kolme prosenttia vuodessa, Johan jatkaa. Se tekee asuntomarkkinoille pääsystä erityisen vaikeaa suurkaupunkialueilla asuville nuorille.

Suomessa asumiseen liittyviä kustannuksia pidetään korkeina – lähes puolet vastaajista Suomessa sanoo tämän olevan ongelma. Norjassa sama lukema on 41 prosenttia ja Ruotsissa 36 prosenttia. Eroja on myös asumiseen liittyvissä suunnitelmissa. 35 prosenttia vastaajista Suomessa sanoo, ettei asunnon omistaminen kuulu heidän tulevaisuudensuunnitelmiinsa. Ruotsissa vastaava luku on vain yhdeksän ja Norjassa vain kolme prosenttia.

– Ruotsissa ja Norjassa asunnon omistaminen nähdään suuremmassa määrin sijoituksena ja keinona kerryttää varallisuutta. Siksi vuokra-asuntojen kysyntä on näissä maissa vähäisempää kuin Suomessa. Suomessa omistusasumista pidetään kalliina takaisinmaksuvaatimuksesta johtuvien korkeiden asumiskustannusten takia. Siksi vuokra-asunnot ovat Suomessa houkuttelevampia, vaikka vuokrien hinnat voivat olla Helsingin keskustassa hyvin korkeita,

VÄITTÄMIÄ ASUNTOMARKKINOISTA





1/5

Runsas viidennes alle 30-vuotiaista Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa on sitä mieltä, että on poliitikkojen vastuulla varmistaa, että nuoret voivat päästä asuntomarkkinoille.

12%

Ruotsissa 12 % on sitä mieltä, että ehdot ovat iäkkäämmille liian tiukat. Suomessa ja Norjassa vastaava luku on puolet pienempi. Yli 60-vuotiailla luku on Ruotsissa vielä suurempi, 20 %, kun se on 6 % Norjassa ja Suomessa.

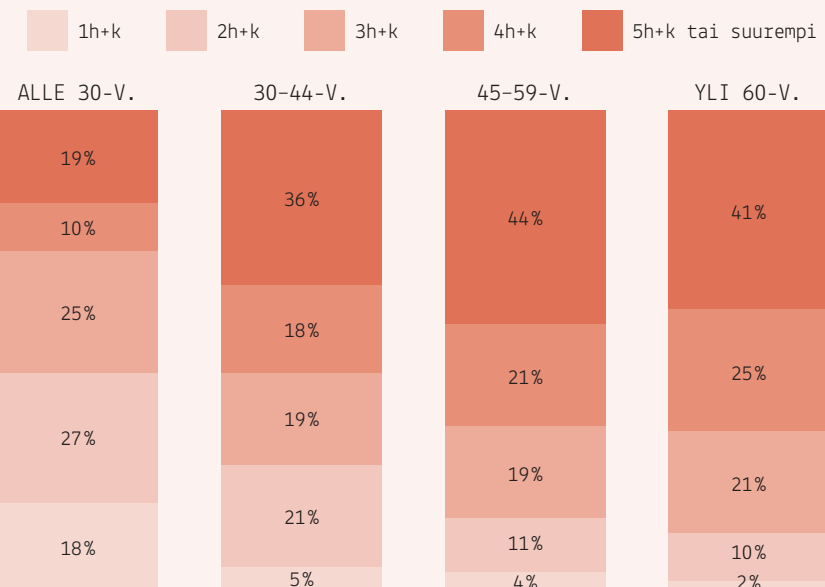
sanoo JM Suomen toimitusjohtaja **Markus Heino**.

– Lisäksi suuri osa suomalaisista kotitalouksista, 45 prosenttia, oli yhden hengen kotitalouksia vuonna 2021. Ruotsissa yhden hengen kotitalouksia oli 41 prosenttia ja Norjassa 40 prosenttia kunkin maan tilastotoimiston mukaan. NHB-tutkimuksen mukaan reilut puolet (47 prosenttia) suomalaisista yhden hengen kotitalouksista ei myöskään harkinnut omistusasumista. Kun kotitaloudella on vain yhden hengen tulot, mahdollisuudet ostaa oma asunto ovat huomattavasti heikommat, Heino sanoo.

Miten omarahoitussuuden vaatimus sitten ratkaistaan? Monet tarvitsevat nykyään apua omistusasumiseen. Jotkut saavat taloudellista apua vanhemmiltaan tai muilta perheenjäseniltä. Niin Ruotsissa kuin Norjassakin tämä nähdään enemmän tai vähemmän pakollisena. Ruotsissa 57 prosenttia vastaajista ja Norjassa peräti 62 prosenttia vastaajista katsoo, että nuorten on vaikeaa päästä asuntomarkkinoille ilman vanhempiensa apua. Suomessa vastaava luku on vain 24 prosenttia.

Myös askeleen ottamisen vuokra-asumisesta omistusasumiseen katsotaan olevan vaikea. Yli puolet kaikista vuokraoikeusasunnossa asuvista on huolissaan kyvystään ostaa asunto tulevaisuudessa. Eniten huolissaan ollaan Norjassa (64 prosenttia), seuraavaksi eniten Suomessa (51 prosenttia) ja Ruotsissa (49 prosenttia).

ASUNTOJEN KOKO NORJASSA, RUOTSISSA JA SUOMESSA



65%

Ruotsissa suurin osa yli 60-vuotiaista asuu vähintään 4 huoneen asunnossa.

Norjassa on yleisintä saada taloudellista apua vanhemmilta ensimmäisen asunnon ostoon. 26 prosenttia vastaajista ilmoittaa, että vanhemmat tai perhe on avustanut taloudellisesti. Vastaava luku on 19 prosenttia Ruotsissa ja 14 Suomessa.

Alle 44-vuotiaiden ensiasunnon omistajien joukossa suuntaus on selvä – lähes neljännes on saanut taloudellista tukea asumiseen.

MITEN VALTIO VOI AUTTAA?

Tilanne vaatii poliittisia ratkaisuja. Se käy ilmi myös siitä, miten nuoret suhtautuvat valtiovallan osallisuuteen. Runsas viidennes alle 30-vuotiaista on sitä mieltä, että on poliitikkojen vastuulla varmistaa, että nuoret voivat päästä asuntomarkkinoille.

Nuoriin kohdistuvat paineet ovat suuria. Se näkyy myös suhtautumisessa asunnon ostoon liittyviin rahoitussääntöihin, kuten käsirahaan ja lyhennyksiin. Ruotsissa 17 prosenttia ja Norjassa 19 prosenttia on sitä mieltä, että pankit asettavat nuorille liian tiukkoja ehtoja asunnon ostolle. Idempänä luku on jälleen kerran huomattavasti pienempi – 11 prosenttia on samaa mieltä Suomessa.

Myös iäkkäämpiä koskevien ehtojen katsotaan olevan liian tiukkoja, eikä vähiten Ruotsissa asuville. Ruotsissa 12 prosenttia vastaajista on sitä mieltä, että ehdot ovat iäkkäämmille liian tiukat. Suomessa ja Norjassa vastaava

”Suomessa on toteutettu saatavuutta parantavia kohdennettuja toimia ja käytössä on jo pitkään ollut vakiintuneita tukitoimia ensiasunnon ostajille”



– Susanna Virta,
JM Suomen kaupallinen johtaja

luku on puolet pienempi. Yli 60-vuotiailla luku on Ruotsissa vielä suurempi, 20 prosenttia, kun se on kuusi prosenttia Norjassa ja Suomessa.

– Seurauksena on epätasapainoinen tilanne, kun Ruotsissa ja Norjassa painotetaan enemmän kysyntää rajoittavia kuin saatavuutta lisääviä toimia. Suomessa on toteutettu saatavuutta parantavia kohdennettuja toimia ja jo pitkään käytössä on ollut vakiintuneita tukitoimia ensiasunnon ostajille. Pankeilla on esimerkiksi erityinen laina ensiasunnon ostajille. Lisäksi valtio voi tietyin edellytyksin taata ensiasunnon ostajan asuntolainan, sanoo JM Suomen kaupallinen johtaja **Susanna Virta**.

KEHITYS AIHEUTTAA LUKKOJA

Kaikki tämä tuottaa etenkin Ruotsissa lukkotilanteen, jossa nuoret eivät pääse asuntomarkkinoille ilman apua ja lapsiperheille sopiva tarjonta vähenee, koska monet ikääntyneet pysyvät suuremmissa asunnoissa, rivitaloasunnoissa ja omakotitaloissa, joissa he ovat asuneet pitkään eivätkä asumiskulut siksi ole suuret. Ruotsissa suurin osa yli 60-vuotiaista asuu vähintään 4 huoneen asunnossa. Monet ikääntyneemmät jäävät isoihin asuntoihinsa usein myös verotuksellisista syistä.

Rakennustahdin kiihtyminen saisi myös muuttovirrat käyntiin. Ruotsalaisen Boframjandetin-järjestön tutkimuksen mukaan jokainen uusi rakennettu asunto tarkoittaa,



Esimerkki ilmastoälykkäistä rakennuksista, joiden kysyntä kasvaa – JM:n ensimmäinen matalaenergiatalo Tenstassa.

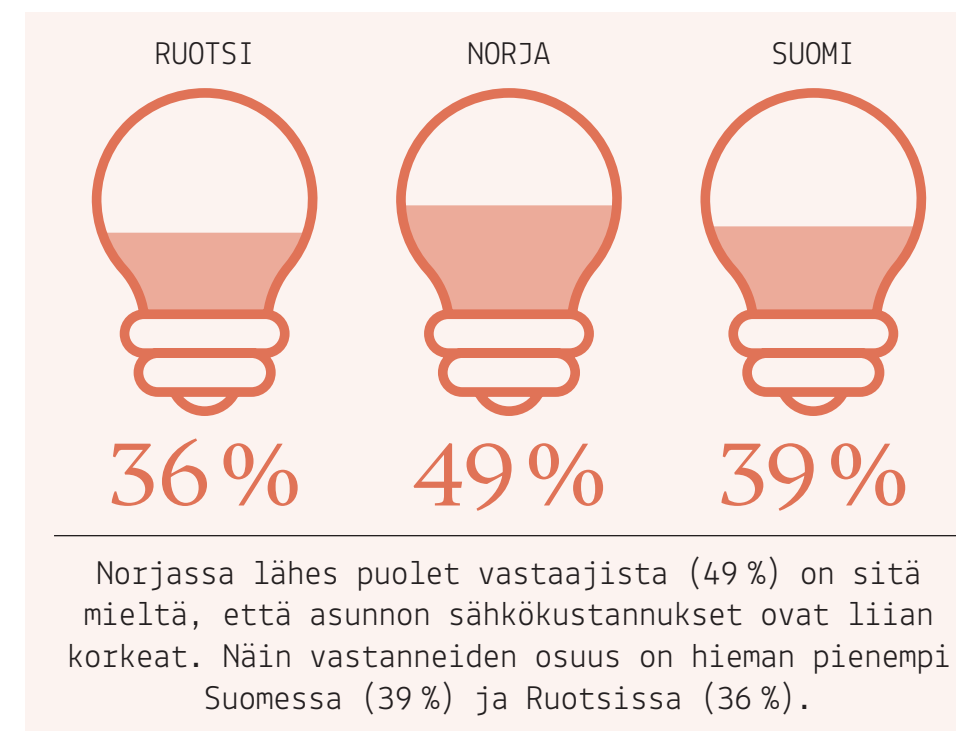
että 2,3 kotitaloutta voi muuttaa uuteen ja kotitaloudelle paremmin sopivaan asuntoon. Esimerkiksi uudesta kolmiosta voi tulla asunto omakotitalossa asuvalle ikääntyneelle pariskunnalle, jonka lapset ovat lähteneet kotoa, nuori perhe voi muuttaa kyseiseen omakotitaloon pienemmästä asunnosta, joka puolestaan tulisi saataville lapsettomalle parille, joka haluaa muuttaa yhteen.

– Asuntomarkkinoiden lukkojen avaamiseen tarvitaan avaimia, jotta ihmiset voivat vaihtaa asuntoa elämäntilanteensa muuttuessa, esimerkiksi eron, yhteen muuttamisen, perheenisäyksen tai lasten kotoa lähtemisen, ikääntymisen ja muiden syiden yhteydessä. Suurempien uusien asuntojen saatavuuden lisääminen keskeisillä paikoilla käynnistää muuttoketjuja, mikä on hyvä alku, Johan Skoglund sanoo.

SÄHKÖN HINNAT VAUHDITTAVAT RAKENTAMISTA

Korkeat sähkön hinnat vuoden 2021 lopulla ja vuoden 2022 ensimmäisellä puoliskolla ovat saaneet asumiskulut kohoamaan korkeuksiin. Norjassa lähes puolet vastaajista (49 %) on sitä mieltä, että asunnon sähkötalokustannukset ovat liian korkeat. Näin vastanneiden osuus on hieman pienempi Suomessa (39 %) ja Ruotsissa (36 %). Sähkön hintojen kehitys voi vauhdittaa ja lisätä energiatehokkaiden ja Joutsenmerkittyjen asuntojen rakentamista, ja siitä puolestaan voi tulla muuttoketjuja edistävä tekijä.

– Nousevat sähkötalokustannukset luovat kannusteen matalaenergiatalojen tuotannon lisäämiselle – Joutsenmerkityissä asunnoissa sähköä kuluu vähemmän ja ostaja voi saada pankeilta vihreän lainan, sanoo JM Norgen toimitusjohtaja **Hilde Vatne**. •



”Nousevat sähkötalokustannukset luovat kannusteen matalaenergiatalojen tuotannon lisäämiselle – Joutsenmerkityissä asunnoissa sähköä kuluu vähemmän ja ostaja voi saada pankeilta vihreän lainan”

– Hilde Vatne, JM Norgen toimitusjohtaja

Tulevaisuudennäkymät – asuinpinta-ala ja turvallisuus tärkeitä

KAIKESTA HUOLIMATTA MUUTTAVIEN JOUKOSSA ON NÄHTÄVISSÄ SELKEITÄ KYSYNNÄN SUUNTAUKSIA MUUTON YHTEYDESSÄ. RUOTSISSA KYSYNTÄÄ ON LAAJALTI SUUREMMASTA ASUINPINTA-ALASTA. MONET HAKEUTUVAT POIS KAUPUNKIKESKUSTOISTA VOIDAKSEEN SAADA ENEMMÄN NELIÖMETREJÄ JA TILAA RAHOILLAAN.

PERHEENPERUSTAMISIKÄISISTÄ ELI 30-44-VUOTIAISTA 53 prosenttia pandemian aikana Ruotsissa muuttaneista ilmoitti suuremman asuinpinta-alan muuton syyksi. Myös nuoremmat haluavat enemmän tilaa – Ruotsissa 59 prosenttia alle 30-vuotiaista sanoo voivansa ajatella vaihtavansa keskeisen sijainnin suurempaan asuntoon kauempana keskustasta. Norjassa vastaava luku on 51 prosenttia ja Suomessa 45 prosenttia.

Kaikki tämä vaikuttaa uusien asuinalueiden suunnitteluun ja olemassa olevien kehittämiseen.

Paikalliseen ympäristöön kohdistuvat toiveet ja odotukset sekä muuttuvat ja pysyvät muuttumattomina. Toiveissa ovat edelleenkin turvallisuus ja palvelut, kuten kauppoja, ravintoloita ja apteekki, mutta kaiken ei välttämättä tarvitse olla aivan kulman takana. Myös mahdollisuudet fyysiselle aktiivisuudelle ovat tärkeitä, etenkin nuorille.

Kauppojen osalta on edelleenkin tärkeää voida fyysisesti hankkia tarvitsemansa tai haluamansa, myös nuorille. Apteekkituotteiden, vaatteiden ja elintarvikkeiden osalta 66 prosenttia vastaajista käy mieluummin kivijalkakaupassa kuin verkkokaupassa (15 prosenttia). Päivittäistavarakaupan läheinen sijainti on tärkein kaikissa maissa, mutta verrattaessa Ruotsia ja Suomea on nähtävissä, että esimerkiksi apteekki ja postitoimisto ovat huomattavasti tärkeämpiä suomalaisille kuin ruotsalaisille.

TULEVAISUUTEEN VAIKUTTAVIA TEKIJÖITÄ

Viime vuosien käännteentekevät muutokset, joita suuri digitaalinen kehitys työelämässä on tuonut monille, on vaikuttanut muuttovirtoihin. Mahdollisuus tehdä töitä kotona ainakin osan viikosta on lisännyt muuttoa pois kaupunkialueilta, vaikka kotona työskentelyn edellytyksiä parantaneet vaikutukset ovat vielä olleet melko vähäisiä. Nuoremmista 13 % sanoo pandemian vaikuttaneen tai vaikuttavan tulevaisuudessa heidän muuttoihinsa. Kaikkien ikäryhmien osalta osuus on vain viisi prosenttia.

Koronapandemian aikana muuttaneille muuttuneet työskentelyn edellytykset olivat merkittävä syy. 19 prosenttia heistä, jotka vastasivat muuttaneensa pandemian takia, sanoo kotona työskentelyyn liittyvän joustavuuden olleen

66%

Apteekkituotteiden, vaatteiden ja elintarvikkeiden osalta 66 prosenttia vastaajista käy mieluummin kivijalkakaupassa kuin verkkokaupassa (15 prosenttia).



syy muuton taustalla. Seitsemän prosenttia pandemian aikana muuttaneista, jotka uskovat voivansa tehdä jatkossa töitä kotona täysi- tai osa-aikaisesti, sanoo pandemian vaikutusten olleen ratkaiseva päätökseen vaikuttanut tekijä.

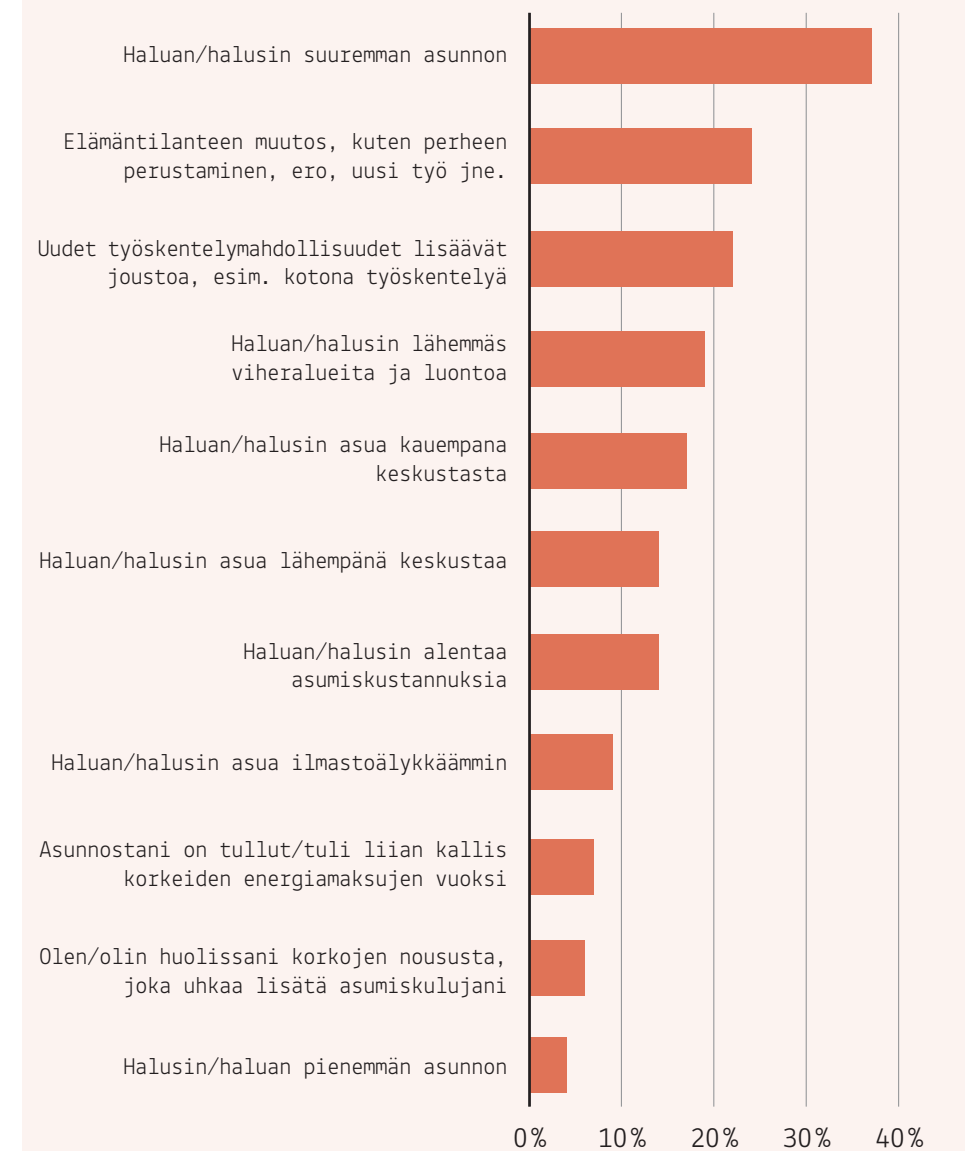
Huomattavaa on myös se, että kiinnostus on herännyt heidän joukossaan, jotka eivät vielä ole tehneet päätöstä. Kolme prosenttia heistä, jotka uskovat voivansa jatkossa tehdä töitä kotona joko täysi- tai osa-aikaisesti, sanoo harkitsevansa muuttoa ja että pandemian vaikutukset vaikuttavat harkintaan.

Nähtävissä on myös selvä suuntaus muutoissa pois kaupunkien keskusta-alueilta: pandemian takia muuttaneista 15 prosenttia ilmoittaa yhdeksi muuton syyksi halun asua kauempana keskustasta ja 15 prosenttia halun asua lähempänä viheralueita ja luontoa.

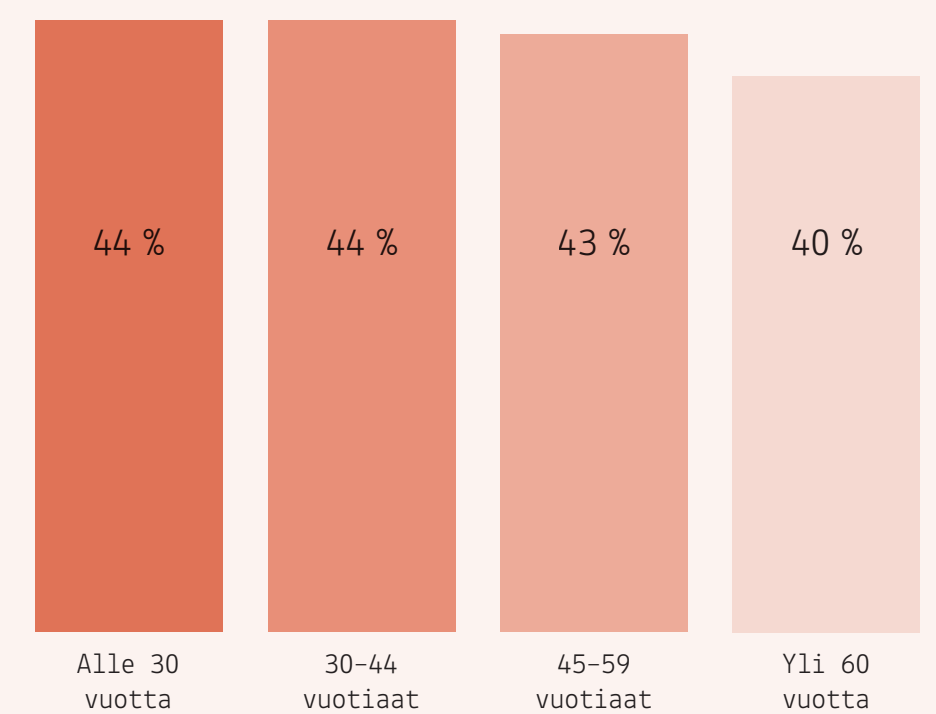
Muutoin pandemian vaikutukset muuttovirtoihin eivät ole suuria, mutta kuitenkin selviä. Suomessa neljä prosenttia on muuttanut uuteen asuntoon pandemian takia. Muutoin luvut ovat samat suurkaupungeissa, kun taas luku on prosentti kylissä ja pienemmillä maalaispaikkakunnilla. Suuntaus on vielä selvempi tarkasteltaessa ikäryhmiä. Alle 30-vuotiailla luku on peräti kymmenen prosenttia.

Viime vuosien muutokset voivat muuttaa kaupunkielämää perusteellisesti myös kaupunkisuunnittelun tasolla. Siihen viittaa ”15 minuutin kaupunki” -käsite, joka alkaa saada jalansijaa useissa kaupungeissa kaikkialla maailmassa.

PANDEMIAN VAIKUTUSTEN VUOKSI MUUTTANEIDEN TAI MUUTTOA SUUNNITTELEVIEN ASUNNON VAIHDON SYYT



NÄIN SUURI OSUUS USKOO TEKEVÄNSÄ TÖITÄ KOTOA KÄSIN TULEVAISUUDESSA – IÄN MUKAAN*



* Tilastoluvuista on poistettu eläkkeelle siirtyneet.

”Lisääntyvään asuntotarpeeseen vastaaminen edellyttää parempaa rakennuskaavoituksen koordinoitua ja suunnittelun tehostamista. Peräänkuulutamme asuntorakentamiseen sekä lainanantoon liittyvän lainsäädännön ja säännösten yhtenäistämistä Pohjoismaissa”

– Johan Skoglund, JM AB:n konsernijohtaja

Ajatuksena on luoda asuinalueita, joissa suurin osa palveluista on vartin kävely- tai pyörämatkan päässä. Tämä asettaa uusia vaatimuksia muun muassa liikenneyhteyksille, koulu- ja esikoulutarjonnalle, terveydenhuollon saatavuudelle ja ostomahdollisuuksille. Ruotsissa suuri joukko 80- ja 90-luvulla syntyneitä, jotka saavat lapsia tai ovat jo perustaneet perheen ja etsivät suurempaa asuntoa, muuttavat uusille asuinalueille, haluavat eläviä kaupunkiympäristöjä, joissa suurin osa suurkaupungin tarjonnasta on helposti saavutettavissa.

Yksi tekijä, joka aivan selvästi vaikuttaa asuntomarkkinaan ja kotitalouksien talouteen yleisesti, on sota Ukrainassa, jolla tulee olemaan monitasoisia vaikutuksia lähitulevaisuudessa. Korot ovat nousussa. Inflaation nousu aiheuttaa nousupainetta elintarvikkeiden, polttoaineiden ja sähkön hintoihin. Se vaikuttaa sekä asumiseen että liikkumismahdollisuuksiin.

Samaan aikaan asuntomarkkinoilla on paljon mahdollisuuksia, ja uusien sukupolvien suhtautumisessa asumiseen on nähtävissä paljon myönteisiä suuntauksia. Myös mahdollisuudet tehdä töitä kotona voivat vaikuttaa asuntomarkkinaan. Kun kaupunkien keskusta-alueilla sijaitseville työpaikoille ei tarvitse enää mennä kuin parina päivänä viikossa, kaupunkikeskustojen ulkopuoliset alueet kehittyvät samassa tahdissa kysynnän muutoksen kanssa.

– Elämme sekä haastavia että jännittäviä aikoja, sanoo Johan Skoglund. Edellytykset, ehdot ja mahdollisuudet ovat erilaisia eri Pohjoismaissa. JM toimii sekä Ruotsissa, Norjassa että Suomessa. Siksi voimme myös oppia kustakin maasta ja markkinasta. Painotamme oikeaa

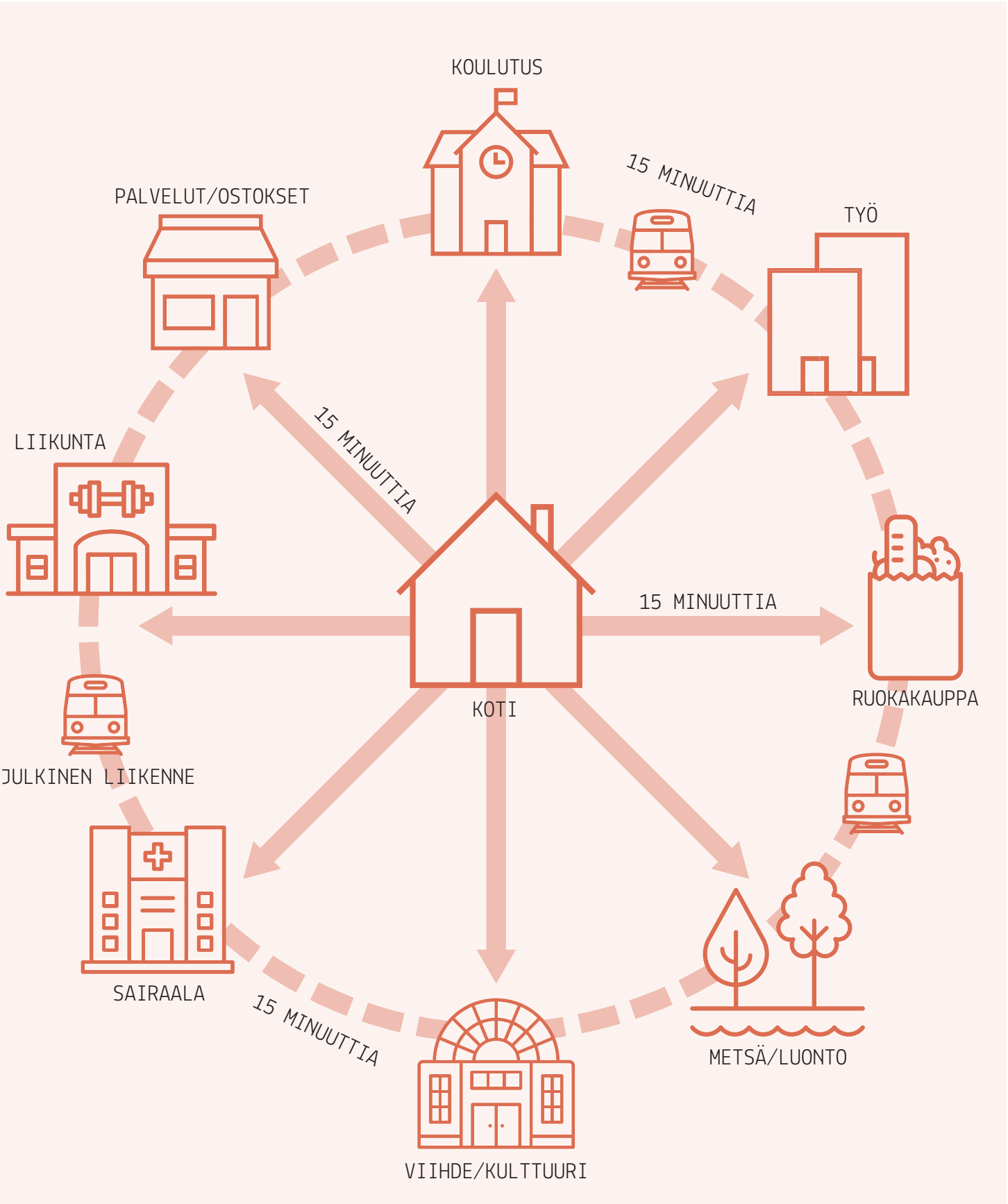
sijaintia sekä hallintamuotojen ja asumiskonseptien yhdistelmää, jotta asuntotarjontamme vastaa kysyntää. Vastamme kasvavien kaupunkiympäristöjen kehitykseen useammilla asunnoilla ja elävillä kaupunkiympäristöillä, joissa luonnolliset kohtaamispaikat ja lähipalvelut ovat tärkeä osa kokonaisuutta.

– Lisääntyvään asuntotarpeeseen vastaaminen edellyttää parempaa rakennuskaavoituksen koordinoitua ja suunnittelun tehostamista. Peräänkuulutamme asuntorakentamiseen sekä lainanantoon liittyvän lainsäädännön ja säännösten yhtenäistämistä Pohjoismaissa, Johan toteaa lopuksi. •

15 MINUUTIN KAUPUNKI

Ranskalainen pariisilaisen Sorbonnen yliopiston yrittäjyysprofessori Carlos Moreno loi pari vuotta sitten käsitteen ”15 minuutin kaupunki”. Sen mukaan Ranskan pääkaupunki pitäisi muuttua verkostoksi, joka koostuu omavaraisista kaupunginosista, joissa periaatteessa kaikki tarvittava on kävelymatkan tai – pahimmassa tapauksessa – pyörämatkan päässä. Työ, vapaa-ajan harrasteet, ravintoloita, viihdetarjontaa, yhteiskunnan palveluita, kuten sairaala, ja erilaisia kauppiaita – kaiken pitää olla lähellä. 15 minuutin kaupungin ajatuksena on vähentää yksityistä autoilua kaupungeissa ja parantaa kaupunkielämän rytmiä. Ajatusta voi Morenon mukaan kehittää edelleen muun muassa kehittämällä rakennuksista monikäyttöisiä. Esimerkiksi koulua voitaisiin käyttää juuri kouluna päiväsaikaan ja johonkin muuhun illalla ja viikonloppuisin.

Pandemian aikana monet kaupunkien asukkaat ympäri maailman pääsivät kokeilemaan tätä elämäntapaa, ja useissa kaupungeissa – muun muassa Barcelonassa, Lontoossa, Portlandissa ja Rotterdamissa – konseptia on kokeiltu suuremmassa tai pienemmässä mittakaavassa.



MITÄ ASIAT OVAT SINULLE TÄRKEITÄ ASUNTOSI LÄHEISYYDESSÄ?					
	RUOKAKAUPPA	METSÄ/LUONTO	JULKINEN LIIKENNE	KOULU/PÄIVÄKOTI	LÄHIPALVELUT
RUOTSI	53 % (-2 %)	51 % (+4 %)	36 % (+1 %)	20 % (+2 %)	16 % (-1 %)
NORJA	62 % (-2 %)	43 % (-6 %)	39 % (+2 %)	18 % (0 %)	12 % (+1 %)
SUOMI	65 % (+6 %)	36 % (-7 %)	32 % (+6 %)	15 % (+3 %)	34 % (0 %)

* Suluissa olevat luvut osoittavat muutoksen viime vuoden raportista.

Onko sinulla kysyttävää pohjoismaisesta asumisbarometrista 2022?

Lisätiedot:

Laura Saraste-Mäkinen

Viestintäpäälikkö, JM Suomi

0400 764 148

laura.saraste-makinen@jmoy.fi

Raportin vastuhenkilö:

Magdalena Anerud, markkina-analyttikko, JM AB

Toimitus:

Magdalena Anerud, markkina-analyttikko, JM AB

Heidi Ekberg, markkinointivastaava, JM AB

Anna Fager Persson, viestintävastaava, kestävä kehitys, JM AB

Anni Sirén, markkinointipäälikkö, JM Finland

Laura Saraste-Mäkinen, viestintäpäälikkö, JM Suomi

Kjell Kvarekvål, Direktør Kommunikasjon & Samfunnskontakt, JM Norge

Tuotanto:

Mattias Dahlström, Make Your Mark

Art Director:

Jonas Hellström, JH D+AD

Julkaisu:

Syyskuu 2022