

Kodit

Pohjoismainen asumisbarometri 2023

Osaraportti 1 – Asuntomarkkinat

TIETOA TUTKIMUKSESTA

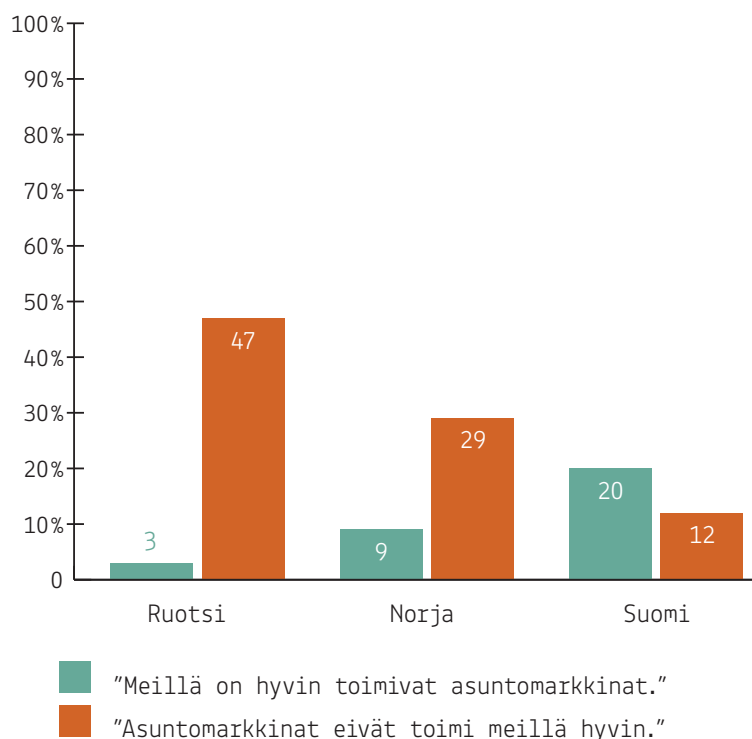
Asumisbarometri julkaistaan useassa osassa, ja se perustuu tutkimukseen, jonka Kantar Sifo suorittaa vuosittain JM:n toimeksiannosta Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa. Kuhunkin tutkimukseen osallistuu yhteensä 4 500 satunnaisesti valittua 18–79-vuotiasta henkilöä. Osallistujien sukupuoli, ikä ja asuinpaikka ovat koko maata edustavia jokaisessa maassa. Tulokset ovat tilastollisesti merkitseviä.

Asukkaat Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa odottavat asuntomarkkinoilta enemmän

JM:N ASUMISBAROMETRI KERTOO EROISTA KOLMESSA TUTKITUSSA POHJOISMAASSA. RUOTSISSA JA NORJASSA TYYTYMÄTTÖMYYS ASUNTOMARKKINOIHIN ON SUURTA – JA KASVAA EDELLEEN. SUOMESSA PALJON SUUREMPI OSA AJATTELEE ASUNTOMARKKINOIDEN TOIMIVAN HYVIN.

Ruotsin ja Norjan asuntomarkkinat eivät toimi erityisen hyvin. JM:n pohjoismaisen asuntobarometrin kyselyyn vastanneista 18–79-vuotiaista ruotsalaisista 47 % on sitä mieltä, että asuntomarkkinat eivät toimi ja jopa 61 % ajattelee, että asuntomarkkinoille pääsy on tällä hetkellä vaikeaa. Norjassa nämä osuudet ovat hieman pienempiä (29 % ja vastaavasti 45 %), mutta silti korkeita. Tämän negatiivisen tilannekuvan jakavien osuus on kummassakin maassa kasvanut edelliseen vuoteen verrattuna.

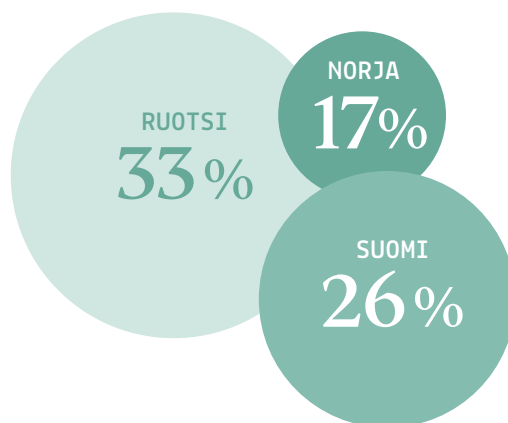
ASUNTOMARKKINOIDEN NÄKYMÄT



Asuntomarkkinoiden ongelmista seuraa, että monien ihmisten on vaikea vaihtaa asuntoa. Maasta riippumatta tavallisin syy tähän on, että kotitalouden menoja ei voida tai haluta kasvattaa, ja Ruotsissa ja Suomessa toiseksi tavallisin syy on se, että asuntoja ei ole riittävästi tarjolla. Noin joka kahdeksas (13 %) ruotsalainen olisi viimeksi kuluneen vuoden aikana halunnut syystä tai toisesta muuttaa, mutta ei ole voinut tehdä niin. Heistä joka kolmas (33 %) kertoo syyksi, että asuntoja ei ole ollut riittävästi tarjolla alueella, jolle he olisivat halunneet muuttaa.

"ASUNTOJA EI OLE TARJOLLA ALUEILLA, JOILLA HALUAISIN ASUA."

(liian vähän tarjontaa omistusasunto- ja vuokramarkkinoilla)



JM-KONSERNIN EHDOTUS ASUNTOTUOTANNON VARMISTAMISEKSI TULEVAISUUDESSA

- Lisääntyvään asuntotarpeeseen vastaaminen edellyttää parempaa rakennuskaavoituksen koordinoitua ja suunnittelun tehostamista. Pohjoismaista asuntorakentamiseen sekä lainanmyöntämiseen liittyvää lainsäädäntöä ja säännöstöä on yhtenäistettävä.
- Kestävyys. Asuntojen tuotannon ja ostamisen helpottamista koskeissa hankkeissa on otettava huomioon kestävyysnäkökulma.
- Ruotsissa ei ole tukijärjestelmiä ensiasunnon ostajille. JM haluaa edistää ensiasunnon ostajien tukea ja toivoo saavansa pian Ruotsin hallitukselta vastauksen suhtautumisesta ensiasuntoa ostaville myönnettävään aloituslainaan. Suomessa on asunnonostajia tukevia järjestelmiä, kuten valtiontakaus ja ensiasunnon ostajan ASP-laina.
- Ruotsissa asunnon myynnistä joutuu aina maksamaan myyntivoittoveroa. Nyt Ruotsissa ehdotetaan myyntivoittoveron poistamista määräajaksi, jotta asunnon myynnistä elämäntilanteen vaihtuessa ei koituisi lisäkustannuksia. Suomessa myyntivoitto on verotonta tuloa, jos henkilö on omistanut asuntonsa vähintään kaksi vuotta ja hän tai perheensä on asunut asunnossa omistusaikana vähintään kahden vuoden ajan vakituisesti ja yhtäjaksoisesti.



Johan Skoglund,
JM:n konsernijohtaja



Markus Heino,
JM Suomen toimitus-
johtaja



Hilde Vatne,
JM Norgens toimitus-
johtaja

PAREMPI TASAPAINO SUOMESSA

Jos kehitys onkin Ruotsissa ja Norjassa ollut vahvasti negatiivista, Suomessa asuntomarkkinoihin ei suhtauduta yhtä kriittisesti. Edelleenkin vain 13 % suomalaisista uskoo, että asuntomarkkinoille on hankala päästä, vaikka osuus onkin hieman edellisvuotista suurempi.

Suomen muita maita pienempi osuus johtuu muun muassa siitä, että asuntoja on paremmin tarjolla. Rakentamisen kiihkein tahti on toki laantunut jonkin verran Helsingissä, mutta alueella on pidemmän ajan kuluessa rakennettu paljon enemmän asuntoja kuin Norjan ja Ruotsin pääkaupungeissa.

– Suomessa tarjonta ja kysyntä ovat muita maita paremmin tasapainossa, toteaa JM Suomen toimitusjohtaja Markus Heino. Pitkän aikavälin tilastoista näkee muun muassa, että pääkaupunkiseudulle on rakennettu Tukholman ja Oslon alueita enemmän asuntoja. Vaikka rakentaminen on vähentynyt talouden notkahdusten takia, Suomessa on kuitenkin edelleen rakennettu.

Heinon mielestä asuntotuotanto on jatkunut erityisesti suurten kaupunkien alueilla, koska valtio ja kunnat ovat tehneet suunnitelmia yhdessä. Valtion investoinnit liikenteeseen ja infrastruktuuriin ja kuntien asuntojen rakentamista koskevat suunnitelmat ovat yhdessä johtaneet siihen, että asuntotuotantoa on pystytty kasvattamaan viimeisten 10–20 vuoden aikana.

JM:n konsernijohtaja Johan Skoglundin mukaan tarvitsemme yhtenäistämistä myös pohjoismaisella tasolla.

– Kun asuntorakentamista koskevat lait ja standardit ovat erilaisia eri Pohjoismaissa, rakennuskustannukset ovat korkeampia. Haastamme pohjoismaiset asuntoministerit ja -viranomaiset yhtenäistämään asuntotuotantoa koskevaa lainsäädäntöä.

Suomessa käytössä olevat erilaiset asuntojen hallintamuodot ovat Heinon mukaan osaltaan vaikuttaneet siihen, että rakentamista on voitu jatkaa myös vaikeina aikoina.

– Edes talouden notkahdukset eivät ole pysäyttäneet asuntotuotantoa, vaan suomalainen rakennusala on hyödyntänyt erilaisia asumisen muotoja. Hyvinä aikoina ei ole rakennettu tuettuja vuokra-asuntoja vaan on panostettu omistusasuntoihin, ja huonompina aikoina on taas rakennettu tuettuja vuokra-asuntoja.

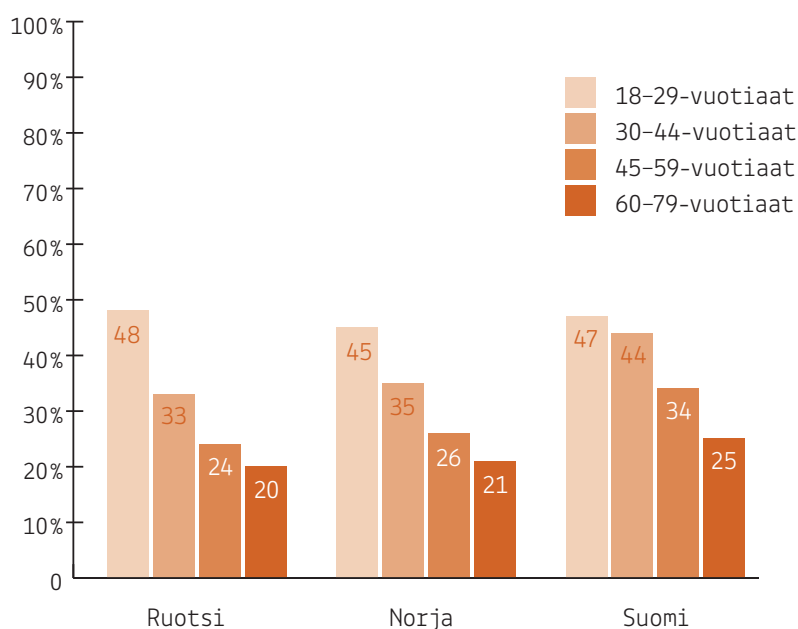
”Kun asuntorakentamista koskevat lait ja standardit ovat erilaisia eri Pohjoismaissa, rakennuskustannukset ovat korkeampia.”

Johan Skoglund, JM:n konsernijohtaja

NUORTEN TILANNE VUONNA 2023 ENTISTÄ HUONOMPI

Ruotsin ja Norjan asuntomarkkinoiden tilanne koettelee erityisesti niitä, jotka ovat aikuistumassa ja haluavat kuumeisesti löytää itselleen asunnon, eli nuoria. Runsaat kaksi kolmannesta kyselyyn vastaajista Ruotsissa (68 %) ja Norjassa (66 %) katsoo, että nuorten on vaikeaa päästä asuntomarkkinoille ilman vanhempiensa tai muiden sukulaisien apua. Osuus on kummassakin maassa noussut edelliseen vuoteen verrattuna. Vaikeasti ennakoitava korkokanta vaikuttaa tilanteeseen omalta osaltaan erityisesti Norjassa, jossa 29 % nuorista näkee sen yhtenä syynä sille, että he eivät ole voineet vaihtaa asuntoa.

"OLEN HUOLISSANI SIITÄ, ONKO MINULLA TULEVAISUUDESSA
TALOUDELLISIA MAHDOLLISUUKSIA OSTAA ASUNTO."



Nuorten vaikeuksia päästä erityisesti Norjan asuntomarkkinoille ilman apua kuvastaa se, että 23 % kyselyyn vastanneista norjalaisista on saanut ensimmäisen asuntonsa ostoon taloudellista tukea vanhemmiltaan tai muilta sukulaisiltaan.

– Norjassa vallitsee poliittinen yksimielisyys siitä, että oma asunto on osa hyvinvointia koulutuksen, terveydenhuollon ja työn ohella. Norjalainen asumismalli on kuitenkin nyt vaarassa – erityisesti nuorten osalta ja Oslon alueella. Voimme todeta, että kaksi kolmesta tarvitsee vanhemmiltaan tai muilta sukulaisiltaan apua päästäkseen asuntomarkkinoille. Tästä seuraa, että tämän päivän nuorista on tulossa ”lainanottajien sukupolvi”. Tämä on pelottava kehityssuunta” JM Norgen toimitusjohtaja Hilde Vatne toteaa.

Suurin osa ruotsalaisista ja norjalaisista nuorista haluaa lisäksi mieluummin omistaa kuin vuokrata asunnon, kun vastaava osuus Suomessa on noin puolet. Asunto halutaan omistaa erityisesti siksi, että sen katsotaan tuovan taloudellista turvaa.

Ihmisten käsitys asuntomarkkinoista heijastelee myös heidän käsitystään tulevaisuudesta: sekä Ruotsissa että Norjassa vanhemmat ovat huolissaan lastensa mahdollisuuksista löytää oma asunto. Kun katsotaan tilastoja, nuoret kärsivät tilanteesta erityisen paljon.

– Meillä on ehdotuksia, miten ruotsalaisten asuntomarkkinoiden tulevaisuus voidaan varmistaa. Haluaisimme erityisesti helpottaa nuorten pääsyä asuntomarkkinoille esimerkiksi lainanlyhennyksiä koskevia vaatimuksia poistamalla sekä jonkinlaisella ensiasuntoa ostavien aloituslainalla, toteaa JM:n konsernijohtaja Johan Skoglund.

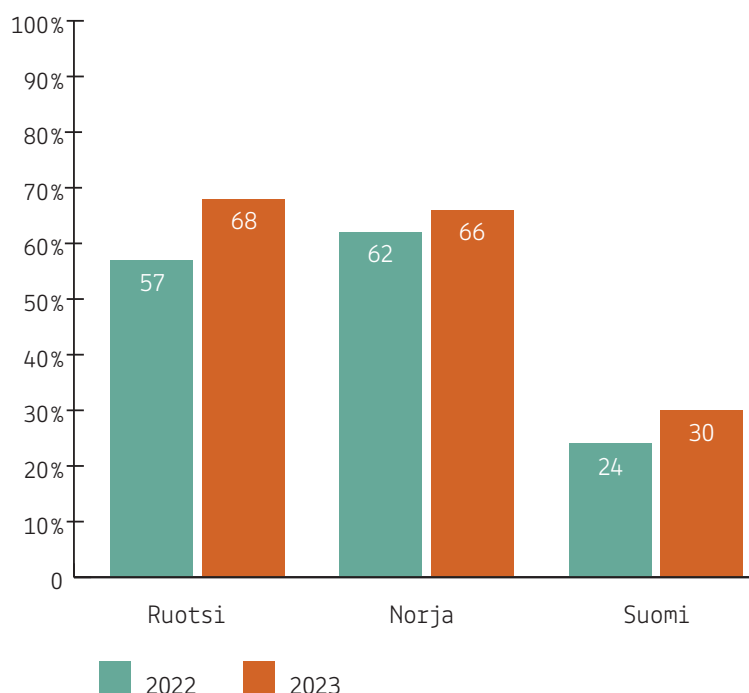
Kun taloudellinen tilanne tiukkenee ja asuntolainojen korot nousevat, myös vanhemmilta tai muilta sukulaisilta voi olla entistä vaikeampi saada tukea ja vanhempien on vaikeampi ottaa lainaa olemassa olevaa asuntoaan vastaan lapsia auttaakseen.

SUOMEN TILANNE TOISENLAINEN

Suomessa tilanne näyttää tältäkin osin erilaiselta. Ruotsin (68 %) ja Norjan (66 %) osuuksiin verrattuna vain 30 % suomalaisista katsoo, että nuorten on vaikeaa päästä asuntomarkkinoille ilman vanhempiensa apua. Osuus on nyt suurempi kuin muutama vuosi sitten, mutta suhteessa naapurimaihin edelleen pieni. Markus Heino pitää yhtenä syynä sitä, että Suomessa valtio auttaa nuoria pääsemään alkuun.

– Meillä on järjestelmä, jossa henkilö pyrkii ensin säästämään minimisumman, ja jos tämä onnistuu, hän voi saada tietyn määrän asunto-

”NUORTEN ON VAIKEAA PÄÄSTÄ ASUNTOMARKKINOILLE
ILMAN VANHEMPIEN/PERHEENJÄSENTEN TALOUDELLISTA TUKEA.”



lainaa. Henkilö voi siis saada valtion takuun lainalle, eikä hänen tarvitse pyytää vanhempiaan tai muita osallistumaan asunnon hankintaan. Tarjolla on myös korkotukea tietyin ehdoin. Siinä valtio maksaa 75 % siitä korko-osuudesta, joka ylittää tietyn korkokaton. Näin asukas voi saada lisätukea.

Toisaalta myös Suomessa koetaan epävarmuutta tulevaisuuden suhteen. Suuri osa vastaajista (36 %) on epävarmoja siitä, onko heillä taloudellisia mahdollisuuksia ostaa tulevaisuudessa asunto. Ruotsissa ja Norjassa tämä osuus on 30 %.

Taustalla vaikuttanee myös se, miten eri maissa suhtaudutaan asunnon omistamiseen. Tutkimukseen osallistuneista norjalaisista 16 % asuu vuokralla ensi- tai toissijaisesti. Suomessa vastaava osuus on 29 %. Lisäksi suomalaiset suunnittelevat harvemmin asunnon omistamista – 38 % uskoo, ettei omista asuntoa tulevaisuudessa. Norjassa vastaava osuus on 12 %.

Tähän vaikuttavat erilaiset vuokramarkkinat, Heino uskoo. Tarjolla on jonkin verran tuettuja vuokra-asuntoja, joihin joutuu jonottamaan pidempään, mutta myös runsaasti markkinahintaisia vuokra-asuntoja, joihin saattaa päästä huomattavasti nopeammin.

– Jos etsii asuntoa vapaasti rahoitetuilta vuokramarkkinoilta, uskaltaisinkin jopa luvata, että Suomessa markkinahintaisen asunnon voi saada jo seuraavassa kuussa. Mutta vuokra on tällöin korkeampi.

JM:N ERILAISIA ASUNNON HALLINTA- JA RAHOITUSMALLEJA

Määritelmät vaihtelevat jonkin verran maittain, mutta tässä on esitelty tavallisimpia hallintamuotoja ja selitetty osaomistusrahoitusmallia:

- **Asumisoikeusasunto:** tavallinen omistusmuoto erityisesti Ruotsissa, mutta käytössä myös Norjassa ja Suomessa. Asukas ostaa oikeuden käyttää asuntoa, joka kuuluu asumisoikeusyhdistykselle. Asukas maksaa kuukausittain yhdistykselle tietyn summan ja hänellä on tiettyjä oikeuksia ja velvollisuuksia yhdistystä kohtaan.
- **Omistusoikeusasunto:** yhä suositumpi hallintamuoto, jossa asukas ostaa asunnon eikä vain oikeutta käyttää sitä (kuten asumisoikeusasunnossa). Koska asunto on asukkaan omaisuutta, hän voi vapaammin esimerkiksi remontoida sitä tai vuokrata sen edelleen. Tämä on tavallisin omistusmuoto Suomessa ja Norjassa.
- **Osaomistusasunto:** joustava rahoitusmalli, jota JM testaa asuntohankkeissa Göteborgissa, Tukholmassa ja Drammenissa Oslon kaakkoispuolella. Mallissa asukas ostaa vähintään 50 % asunnosta ja JM omistaa loput. Asukas voi kasvattaa omistusosuuttaan vuosi vuodelta asteittain tai ostaa koko asunnon enintään seitsemän vuoden kuluessa.

Onko sinulla kysyttävää pohjoismaisesta asumisbarometrista 2023?

LISÄTIEDOT:

Laura Saraste-Mäkinen

Viestintäpäälikkö, JM Suomi

laura.saraste-makinen@jmoy.fi, +358 400 764 148

Cristina Englund

Marknadsanalytiker

stina.englund@jm.se, +46 8 782 12 66



Raportin vastuhenkilö:

Heidi Ekberg, kommunikationsstrateg, JM AB

Toimitus:

Cristina Englund, marknadsanalytiker, JM AB

Heidi Ekberg, kommunikationsstrateg, JM AB

Laura Saraste-Mäkinen, viestintäpäälikkö, JM Suomi Oy

Kjell Kvarekvål, Direktør Kommunikasjon & Samfunnskontakt, JM Norge AS

Tuotanto: Mattias Dahlström & Kristin Djerf, Make Your Mark

Art Director: Helena Nilsson, Make Your Mark

Julkaisu: Kesäkuu 2023