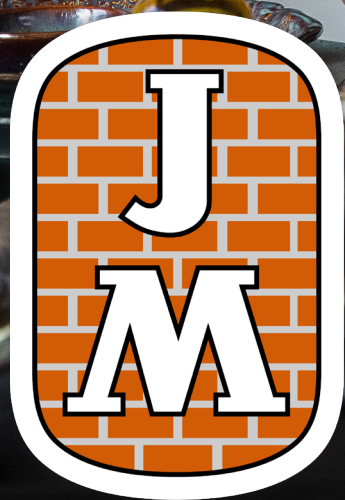




Pohjoismainen asumisbarometri 2023

*Asuntomarkkinoiden unelmat, haasteet
ja tarpeet – nyt ja tulevaisuudessa*

Sisältö

JM on laatinut pohjoismaisen asumisbarometrin saadakseen käsityksen siitä, miten ihmiset haluavat asua tulevaisuudessa. Asuntomarkkinoiden unelmien, haasteiden ja tarpeiden kartoittaminen antaa arvokasta tietoa siitä, mikä on tärkeää, jotta houkuttelevia ja vastuullisia asuntoja voidaan tarjota jatkossakin.

1 ASUNTOMARKKINAT - SIVU 3

JM:n pohjoismainen asumisbarometri kertoo asuntomarkkinoiden eroista kolmessa tutkitussa maassa. Ruotsissa ja Norjassa tyytymättömyys asuntomarkkinoihin on suurta – ja kasvaa edelleen. Suomessa paljon suurempi osa ajattelee asuntomarkkinoiden toimivan hyvin.



2 TURVALLISUUS - SIVU 10

Mikä luo turvallisuutta asuinalueella? JM:n pohjoismaiseen asumisbarometriin vastanneiden ihmisten mielestä tällaisia tekijöitä ovat valaistus, sosiaaliset kohtaamispaikat ja hyvät suhteet naapureihin.



3 VASTUULLISUUS - SIVU 16

Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa ollaan entistä kiinnostuneempia vastuullisesta asumisesta ja yhä useampi kuluttaja kertoo ottavansa huomioon ympäristön ja vastuullisuuden asuntoa ostaessaan.



4 MUUTTOLIIKE - SIVU 22

Asuinpaikan ja asumismuodon valintaa ohjaavat ajurimme ovat pohjimmiltaan pysyviä. Haluamme olla lähellä sitä, mikä on lähimpänä meitä: perhettä ja ystäviä, luontoa, kulkuyhteyksiä, työtä – ja fyysistä ruokakauppaa. Päinvastoin kuin monet ennustivat, lisääntyneillä etätyömahdollisuuksilla ei ole ollut juurikaan vaikutusta muuttoliikkeeseen Pohjoismaissa.



5 TULEVAISUUDEN ASUMINEN - SIVU 28

Tulevaisuuden asuminen on sosiaalista, kustannustehokasta ja vastuullista. Asumisbarometrin viidennessä ja viimeisessä luvussa tarkastellaan tutkijoiden ja asiantuntijoiden käsityksiä asumisesta ja sen roolista elämässämme.



TIETOA TUTKIMUKSESTA

Tämä raportti pohjautuu vuosittaiseen tutkimukseen, jonka on tehnyt Kantar Sifo JM:n toimeksiannosta Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa. Tutkimukseen osallistuu yhteensä 4 500 satunnaisesti valittua 18–79-vuotiasta henkilöä jokaisesta maasta. Otanta edustaa koko maan väestöä sukupuolen, iän ja asuinalueen suhteen.

Osaraportti 1

Asuntomarkkinat

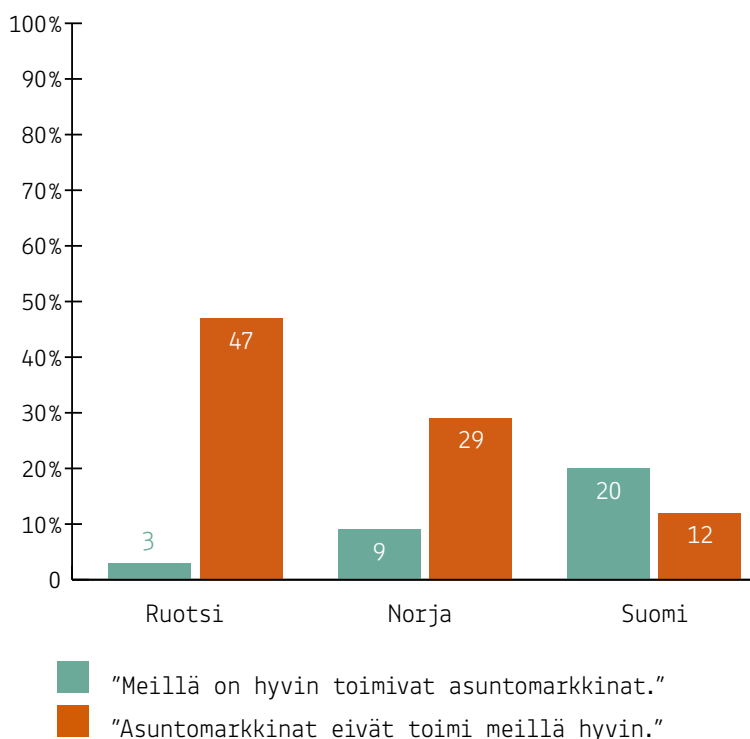


Asukkaat Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa odottavat asuntomarkkinoilta enemmän

JM:N ASUMISBAROMETRI KERTOO EROISTA KOLMESSA
TUTKITUSSA POHJOISMAASSA. RUOTSISSA JA NORJASSA
TYYYTÄMÄTTÖMYYS 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.

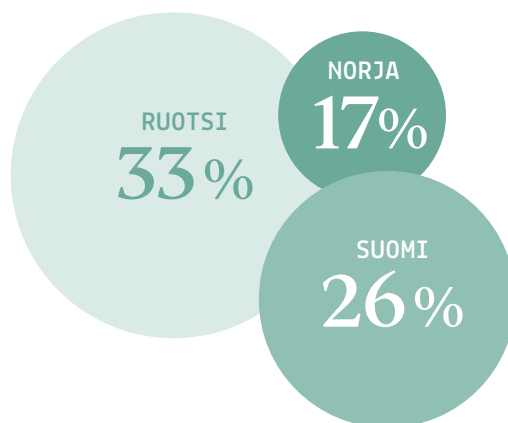
ASUNTOMARKKINOIDEN NÄKYMÄT



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 Norgen 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.

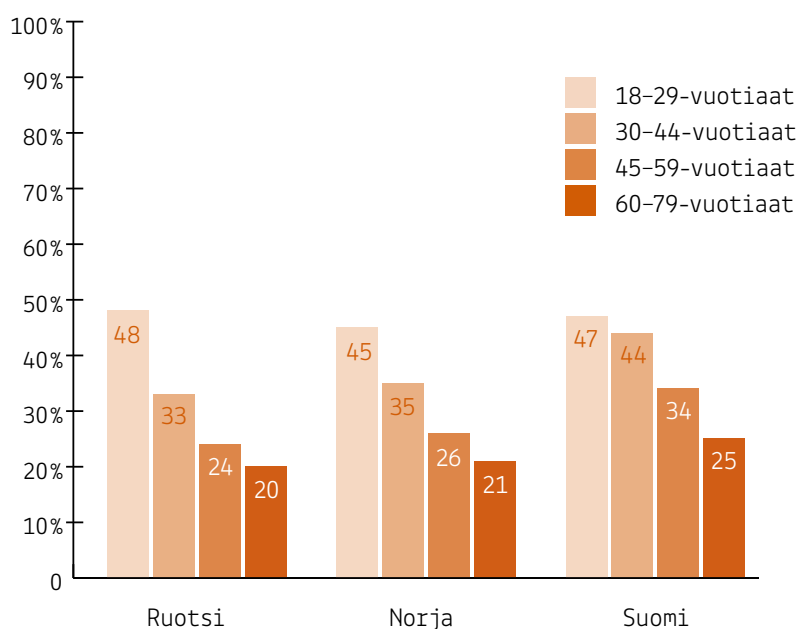
”Kun asuntorakentamista koskevat lait ja standardit ovat erilaisia eri Pohjoismaissa, rakennuskustannukset ovat korkeampia.”

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.

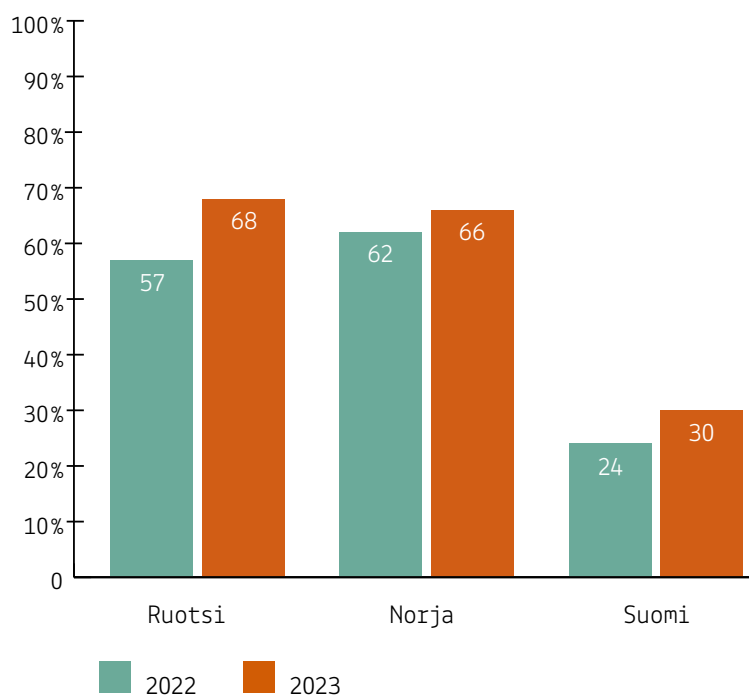
Kun taloudellinen tilanne tiukkenee ja asuntolainojen korot nousevat, myös vanhemmilta tai muilta sukulaisilta voi olla entistä vaikeampi saada tukea ja vanhempien on vaikeampi ottaa lainaa olemassa olevaa asuntoaan vastaan lapsia auttaakseen.

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, uskaltaisin 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.

Osaraportti 2

Turvallisuus



Hyvät naapurit luovat turvallisuutta kameroita paremmin

MIKÄ LUO TURVALLISUUTTA ASUINALUEELLA?
JM:n POHJOISMAISEEN ASUMISBAROMETRIIN VASTANNEIDEN
IHMISTEN MIELESTÄ TÄLLAISIA TEKIJÖITÄ OVAT VALAISTUS,
SOSIAALISET KOHTAAMISPAIKAT JA HYVÄT SUHTEET NAAPUREIHIN.

Useimmat ihmiset voinevat asuinpaikasta ja -muodosta riippumatta olla yhtä mieltä tästä: elämän tärkeimpiin asioihin kuuluu, että ihminen tuntee olonsa turvalliseksi asuinalueellaan.

Tämän huomaa JM:n pohjoismaisesta asumisbarometrista: turvallisuutta luovia ilmiöitä, kuten turvallisia kävelyteitä koulujen ja päiväkotien lähellä, hyvää valaistusta julkisissa tiloissa, hyvin hoidettuja yhteisiä tiloja ja avoimia alueita arvostetaan tutkimuksessa todella paljon.

– Olemme määrittäneet hankkeessamme sosiaalisen kestävyysviiden eri näkökulman avulla, ja yksi niistä on turvallisuus, JM:n vastuullisuusjohtaja Maria Sandell kertoo. On mukava huomata asumisbarometrin vahvistavan, että asukkaat todella arvostavat samoja asioita, joita me pidämme keskeisinä uusia asuntoalueita rakennettaessa.



JM:n VIISI SOSIAALISEN VASTUULLISUUDEN NÄKÖKULMAA

- ✓ Turvallisuus ja yhteisöllisyys
- ✓ Terveys ja hyvinvointi
- ✓ Tavoitettavuus ja osallisuus
- ✓ Tasa-arvo ja monimuotoisuus
- ✓ Kestävä arkkitehtuuri

FOTO JOHNÉR





Maria Sandell,
vastuullisuus-
johtaja, JM

Lähialueelta toivotaan muun muassa eloisuutta ja avoimuutta. Ruotsissa tämä näkyy esimerkiksi orastavana toiveena saada alueelle niin kutsuttuja sosiaalisia kohtaamispisteitä (kahviloita, baareja, ravintoloita ja kulttuurielämyksiä).

– Mitä enemmän väkeä on liikkeellä, sitä turvallisempaa alueella on, toteaa ÅWL Arkitekter -toimiston maisema-arkkitehti Sara Revström.



Sara Revström,
ÅWL Arkitekterin
maisema-arkkitehti

ELÄMÄ JA LIIKE POSITIIVISINA TEKIJÖINÄ

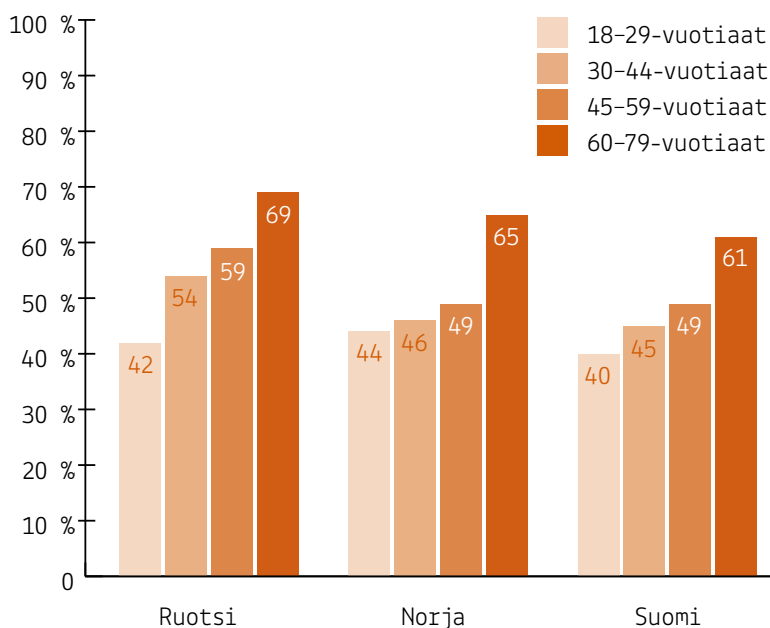
57 % kyselyyn vastanneista ruotsalaisista pitää hyviä naapurisuhteita tärkeinä turvallisuudentunteen kannalta. Alueella olevia kouluja ja päiväkoteja pitävät turvallisuutta luovina tekijöinä myös ne, joilla ei itsellään ole lapsia. Lasten eläväisyys ja liikehdintä tekevät asuinalueesta yksinkertaisesti eloisamman. Hyvät naapurisuhteet ovat erityisen tärkeitä yli 60-vuotiaille.

– Kun ikää tulee lisää, ihminen saattaa liikkua aiempaa vähemmän. Moni saattaa liikkua vain lähiympäristössään, ja silloin on erityisen tärkeää, että ympärillä on elämää ja liikettä. Näin ihmisellä on mahdollisuus kohdata eri sukupolvia ja osallistua erilaiseen toimintaan, toteaa Maria Sandell.

57 %

kyselyyn vastanneista ruotsalaisista pitää hyviä naapurisuhteita tärkeinä turvallisuudentunteen kannalta.

HYVÄT SUHTEET NAAPUREIHIN OVAT MINULLE TÄRKEÄ TURVALLISUUTTA TUOVA TEKIJÄ ASUINALUEELLANI



Sara Revström korostaa myös sen merkitystä, että alueella on valvovia silmiä, jotka seuraavat sitä mitä kulloinkin tapahtuu.

– Ihmisten ei pitäisi joutua olemaan yksin, vaan jokaisella pitäisi olla tunne siitä, että joku kuuntelee minua ja näkee minut tarvittaessa, hän sanoo. Kun ikkunoissa palaa valot ja parvekkeilla on väkeä, turvallisuudentunne kasvaa. On myös tärkeää, että asunnot, joissa on ikkunoita kadulle päin, ovat hieman katutasoa korkeammalla. Muussa tapauksessa ihmiset sulkevat herkästi verhot estääkseen ohikulkijoita näkemästä sisälle.

LÄHEISET IHMISET TÄRKEITÄ TURVALLISUUDENTUNTEEN KANNALTA

Pohjoismaisen asumisbarometrin mukaan yli 60-vuotiaat arvostavat muita enemmän sitä, että alueella asuu erilaisia demografisia ryhmiä ja että tarjolla on erilaisia asumismuotoja.

Perheen ja ystävien vetovoima kertoo myös siitä, että ihmiset kaipaavat yhteenkuuluvuutta. Tätä pidetään erityisen merkityksellisenä Norjassa, jossa reilu kolmannes vastaajista haluaa, että läheiset ihmiset myös asuvat lähistöllä.

VINKKEJÄ TURVALLISUUDEN LUOMISEEN NAAPURUSTOSSA



Järjestäkää piha- tai korttelitapahtumia, joissa naapurit voivat tutustua toisiinsa. Pihatalkoilla voi olla samanlainen vaikutus.



Kiinnittäkää huomiota alueen valaistukseen.

Onko se riittävän kirkas ja kutsuva – se on turvallisuuden kannalta oleellista erityisesti pimeään vuodenaikaan.

Sitoutukaa taloyhtiön toimintaan. Laatikaa omat kotisivut ja uutiskirje tai perustakaa Facebook-ryhmä asukkaita varten. Sitoutuminen ja viestintä ovat keskeisiä turvallisuuden kannalta.



Luokaa spontaaneja kohtaamispaikkoja tutustumista varten. Voitte esimerkiksi sijoittaa sisäpihalle pitkän pöydän, jonka äärellä on tilaa useammille ihmisille, tai pienten lasten leikkialueen, jossa vanhemmat pääsevät vaihtamaan kuulumisia.

Perustakaa puutarharyhmä, joka voi huolehtia yhteisen pihan kasveista. Se tekee pihasta viihtyisemmän ja luo yhteisöllisyyttä ja liikettä alueelle.



– Jos alueella on tarjolla laaja valikoima omakoti-, rivi- ja kerrostaloja sekä vanhusten asuntoja, kuten Myrvoll Stasjon Sydin alueella Oslolla, isovanhemmat muuttavat sinne mielellään voidakseen olla lähellä perheenjäseniään, sanoo JM Region Oslon maisema-arkkitehti ja projektikehittäjä Ellen Kathrine Fagerslett.

Mutta miten turvallisuutta luodaan? Miten sitä rakennetaan asuinalueille? Miten se kehittyy ajan myötä?

– Olemme nostaneet esiin erilaisia asioita, joiden avulla turvallisuutta voidaan luoda jo varhaisessa vaiheessa, Maria Sandell kertoo. Haluamme helpottaa asukkaiden kohtaamista ja kiinnostaa huomiota siihen, ettei alueella ole pimeitä nurkkia tai kasvillisuutta, jonka sekaan voisi piiloutua. Haluamme kohtaamispaikkoja, joissa ihmiset voivat tutustua naapureihinsa.

Suomessa on havaittu kiinnostusta tällaisiin turvallisuutta luoviin kohtaamispaikkoihin, kuten avoimiin alueisiin, puistoihin, leikkikenttiin ja kuntoilu- ja treenialueisiin.

– Me voimme arkkitehteina olla luomassa paikkoja, joissa ihmiset voivat tutustua toisiinsa, Sara Revström sanoo. Suunnittelemme asuinrakennusten pihoihin aina esimerkiksi pienten lasten leikkipaikkoja. Se on tietysti mukavaa lapsille, mutta ehkä sitäkin enemmän vanhemmille, koska tällaiset paikat ovat heille luontaisia kohtaamispaikkoja.

Hän kertoo myös, että ÅWL Arkitekter piirtää entistä useammin asuinrakennuksen pihaan myös pitkän pöydän, koska tällöin pihalla tuntuu olevan enemmän tilaa ihmisille. Naapurit voivat syödä pitkän pöydän ääressä yhdessä grillattua ruokaa tai istua pöydän ääressä ja työskennellä tietokoneillaan pihalla.

– Haluamme luoda spontaaneja kohtaamispaikkoja, ja niitä pitää olla joka pihalla useampia. Kun ihmiset tuntevat toisensa, yhteistyö on helpompaa ja ihmiset ottavat yhdessä vastuuta asuinalueesta.

”Kun ihmiset tuntevat toisensa, yhteistyö on helpompaa ja ihmiset ottavat yhdessä vastuuta asuinalueesta.”

Sara Revström, ÅWL Arkitekterin maisema-arkkitehti



Ellen Kathrine Fagerslett, maisema-arkkitehti ja projektikehittäjä JM Region Oslo



Anna Broberg, hankejohtaja, JM

YHTEISÖLLISYYTTÄ, EI VALVONTAYHTEISKUNTAA

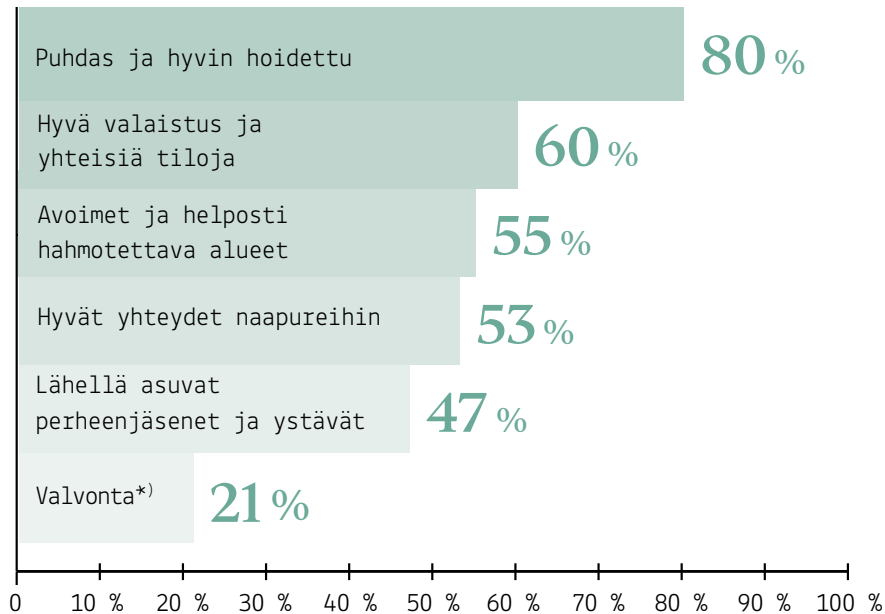
Valaistus on yhä tärkeämpi asia turvallisuuden kannalta. Lähes joka kolmannen (31 %) suomalaisen ja ruotsalaisen vastaus oli ”Erittäin tärkeää”. Myös JM:n hankejohtaja Anna Broberg pitää sitä yhtenä tärkeimmistä turvallisuuteen vaikuttavista seikoista.

– Oikeanlaisen valaistuksen löytäminen sisäpihoille vaatii jatkuvaa puntarointia. Pihalla on oltava valoisaa, mutta valot eivät saa häikäistä niitä, joiden ikkunat ovat sisäpihalle päin. Pihoilla on oltava riittävä määrä valaisimia, ja kiinnitämme paljon huomiota häikäisyn estoon. Korkealle sijoitettavat lamput olisivat helpoin ratkaisu, mutta ne saattavat häiritä melko lailla ensimmäisessä tai toisessa kerroksessa asuvia.

Lisävalvonnan tai vartijoiden läsnäolon ei sen sijaan juurikaan uskota luovan turvallisuutta. Vaikka jotkut haluavatkin kameravalvontaa omalle asuinalueelleen, kiinnostus on melko

MIKÄ LUO TURVALLISUUTTA ASUINALUEELLA?

Tätä mieltä ovat ruotsalaiset, norjalaiset ja suomalaiset vastaajat tekijöistä, joilla on merkitystä turvallisuuden kannalta.



*) kameroilla ja vartijoiden toimesta

pientä. Useimmat kaikissa maissa kyselyyn vastanneista eivät pidä sitä erityisen tärkeänä asuinalueen turvallisuutta lisäävänä tekijänä. Suomessa asiaan suhtaudutaan myönteisimmin, Norjassa kielteisimmin (27 % vs. 14 % pitää sitä jossain määrin tärkeänä).

– Voi olla tiettyjä tilanteita ja ongelmia, joiden takia tarvitaan valvontakameroita tai vartijoita, mutta uskon näiden ennemminkin aiheuttavan huolta ja pelkoa, ÅWL Arkitekterin maisema-arkkitehti Sara Revström sanoo. Ne viestivät alueen vaarallisuudesta. On parempi ja tärkeämpää luoda paikkoja, joissa ihmiset voivat tuntea olonsa kotoisaksi, olla ylpeitä asuinalueestaan ja ottaa siitä vastuuta.

Sara Revströmin ajatuksille löytyy vastinetta myös pohjoismaisesta asumisbarometrista. Kyselyyn vastanneet haluavat valvontayhteiskuntaa mieluummin luoda vahvoja paikallisyhteisöjä aivan pienimmälläkin paikallisella tasolla eli omalla asuinalueella.

JM:n Anna Broberg pitää viestintää aivan keskeisenä asiana, jotta uudella asuinalueella voitaisiin alusta alkaen luoda sellaista tunnelmaa, joka ajan myötä kehittyy turvallisuudentunteeksi. Kun asunnon voi nykyään ostaa jo vuotta tai kahta ennen sen valmistumista, on ennistä tärkeämpää heti alussa kertoa alueelle muuttaville, miten aluetta kehitetään ja mikä tulevia asukkaita odottaa.

– Rakensimmepa sitten kokonaisen asuinalueen tai vain yhden talon, meidän on muistettava, että rakennamme koteja ihmisille, Anna Broberg toteaa. Tämä on erittäin tärkeä muistaa.

”Rakensimmepa sitten kokonaisen asuinalueen tai vain yhden talon, meidän on muistettava, että rakennamme koteja ihmisille.”

Anna Broberg, hankejohtaja, JM

Osaraportti 3

Vastuullisuus



Vastuullisuus on yhä tärkeämpi kriteeri asuntoa ostettaessa

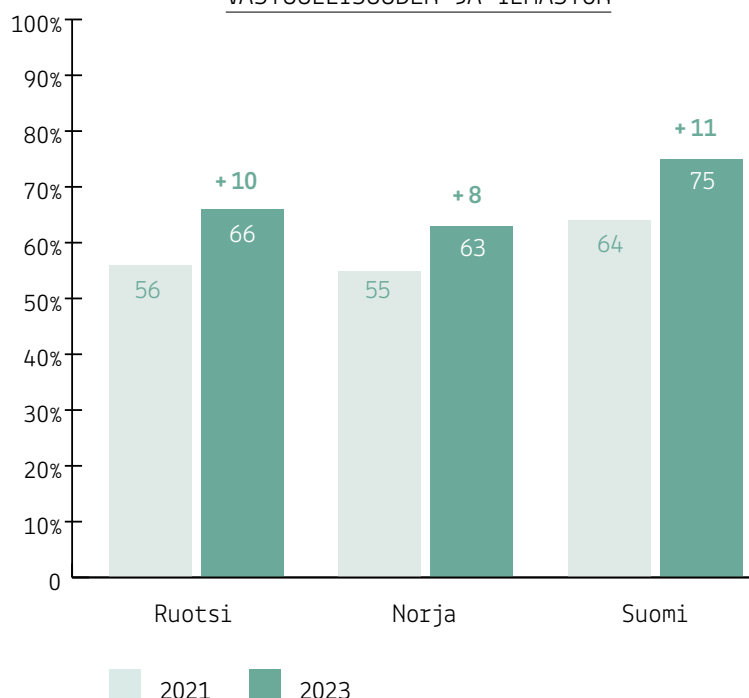
RUOTSISSA, NORJASSA JA SUOMESSA OLLAAN ENTISTÄ KIINNOSTUNEEMPIA VASTUULLISESTA ASUMISESTA JA YHÄ USEAMPI KULUTTAJA KERTOO OTTAVANSA HUOMIOON YMPÄRISTÖN JA VASTUULLISUUDEN ASUNTOA OSTAESSAAN, JM:n ASUMISBAROMETRI OSOITTAA.

Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa ollaan entistä kiinnostuneempia vastuullisuudesta, ilmastonmuutokseen sopeutumisesta ja energiatehokkuudesta asunnoista puhuttaessa. JM:n pohjoismaisen asumisbarometrin 2023 mukaan ilmaston huomioon ottavien kuluttajien osuus on kasvanut eniten asuntoa ostavien parissa. Niiden osuus, jotka vastaavat ottavansa ilmaston huomioon asuntoa ostaessaan, on näissä kolmessa maassa kasvanut kahden viime vuoden kuluessa noin 10 prosenttiyksikköä.

10
PROSENTTIYKSIKKÖÄ

Niiden osuus, jotka vastaavat ottavansa ilmaston huomioon asuntoa ostaessaan, on kahden viime vuoden kuluessa kasvanut noin 10 prosenttiyksikköä.

OTAN ASUNTOA OSTAESSANI HUOMIOON
VASTUULLISUUDEN JA ILMASTON





Maria Sandell,
vastuullisuusjohtaja,
JM



Markus Heino,
JM Suomen
toimitusjohtaja

– Ilmaston merkityksen kasvu asuntoa ostettaessa johtuu varmasti monesta syystä. Uskon, että yhä useampi kuluttaja on tietoinen yritysten mahdollisuuksista vähentää päästöjä omilla toimillaan. Siksi yrityksiltä myös odotetaan ja vaaditaan enemmän. Sähkön korkea hinta ja matalaenergia-asuntojen kysyntä lienevät myös tämän kasvavan kiinnostuksen taustalla. Uskon ja toivon, että kiinnostus kasvaa vielä enemmän tulevaisuudessa, sanoo JM:n vastuullisuusjohtaja Maria Sandell.

Suomi kunnostautuu tässä erityisen hyvin. Suurempi osa suomalaisista kuin ruotsalaisista ja norjalaisista vastaajista kertoi tehneensä asuntoonsa muutoksia ympäristöön ja energiaan liittyvistä syistä kahden viime vuoden aikana ja oli sitä mieltä, että heidän nykyinen asuntonsa on ympäristöön näkökulmasta vastuullinen. JM Suomen toimitusjohtaja Markus Heino tunnistaa kehityksen suunnan.

– Tietoisuus vastuullisuuskysymyksistä on kiistämättä kasvanut Suomessa. Uskon, että näemme nyt sen vaikutuksia. Olimme tässä suhteessa aiemmin hieman Ruotsia ja Norjaa jäljessä, mutta olemme nyt ottamassa niiden etumatkaa kiinni. Useat uudet lait ja lakiehdotukset ovat myös pitäneet asiaa esillä viime vuosina.

Markus Heino pitää suomalaisia rakennusyrityksiä kehityksen vetureina. Niiden aloitteet yhdessä edistyksellisten lakiehdotusten kanssa ovat kasvattaneet kysyntää kuluttajien parissa.

– Useampi suomalainen rakennusalan toimija on nostanut viime vuosina esiin hiilijalanjäljen, ympäristösertifioinnin ja fossiilittomien rakennustyömaiden kaltaisia teemoja. Tämä lisää luonnollisesti näiden teemojen näkyvyyttä ja kiinnostavuutta.

“Uskon, että yhä useampi kuluttaja on tietoinen yritysten mahdollisuuksista vähentää päästöjä omilla toimillaan. Siksi yrityksiltä myös odotetaan ja vaaditaan enemmän.”

Maria Sandell, vastuullisuusjohtaja, JM

ENERGIATEHOKKAIDEN ASUNTOJEN ARVON POVATAAN KASVAVAN

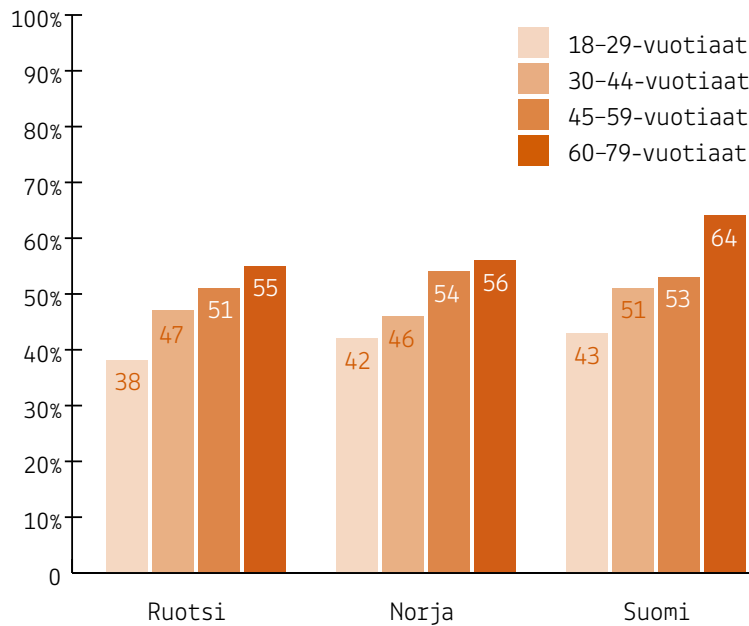
Kuluneen vuoden korkeat energian hinnat näkyvät JM:n tutkimuksessa. Kaikissa kolmessa maassa entistä enemmän kannatusta saa myös ajatus, että uuden asunnon on oltava energiatehokas, jotta se olisi houkutteleva. Aiempaa useammat uskovat myös, että energiatehokkaiden asuntojen arvo nousee muita asuntoja paremmin. Kaikkein eniten tähän uskoo vanhin ikäryhmä eli yli 60-vuotiaat.

– Jos uskoo energian hintojen pysyttelevän korkealla tasolla, pitää luonnollisesti energiatehokkaita asuntoja houkuttelevampana vaihtoehtona, Maria Sandell toteaa. Olemme myös uskoakseni saavuttaneet pisteen, jossa asuntojen energiatehokkuutta arvostavien osuus on niin suuri, että se tulee vaikuttamaan näiden asuntojen kiinnostavuuteen markkinoilla vielä pitkään.

62 %

vastaajista uskoo, että energiatehokkaiden asuntojen arvo nousee muita asuntoja enemmän.

“ASUNNON ON OLTAVA ENERGIAITEHOKAS,
JOTTA PITÄISIN SITÄ HOUKUTTELEVANA.”



**YHÄ USEAMMAT OVAT VALMIITA MAKSAMAAN
ENEMMÄN ILMASTÖÄLYKKÄÄMMÄSTÄ KODISTA**

Myös niiden osuus, jotka ovat valmiita maksamaan enemmän ilmasto-älykkäästä asunnosta, on kasvanut edellisvuodesta kaikissa kolmessa maassa. Vuonna 2023 noin joka neljäs kyselyyn vastanneista on valmis maksamaan enemmän (Ruotsissa 28 %, Norjassa 25 %, Suomessa 24 %). Kiinnostus sähköautopaikan ja viljelymahdollisuuden kaltaisia ratkaisuja kohtaan heijastelee myös näissä maissa viime vuotta suurempaa maksuhalukkuutta. Ruotsissa 37 % (31 % vuonna 2022), Norjassa 31 % (26 % vuonna 2022) ja Suomessa 30 % (24 % vuonna

2022) on nyt valmis maksamaan enemmän asunnosta, joka tarjoaa edellä mainittuja mahdollisuuksia.

Jos vanhemmat ikäluokat korostavat energiatehokkuutta, nuoret ilmaisevat vastuullisuutta toisin tavoin. Esimerkiksi ruotsalaiset nuoret ovat muita valmiimpia maksamaan enemmän sekä täysin ilmastoälykkäistä asunnoista että asunnoista, joiden lähiympäristö mahdollistaa ilmastotietoisien elämäntavan. Tässä ryhmässä kiinnostus sähköautojen latausinfraa ja viljelymahdollisuuksia kohtaan on myös kasvanut eniten.



FOTO JOHNÉR

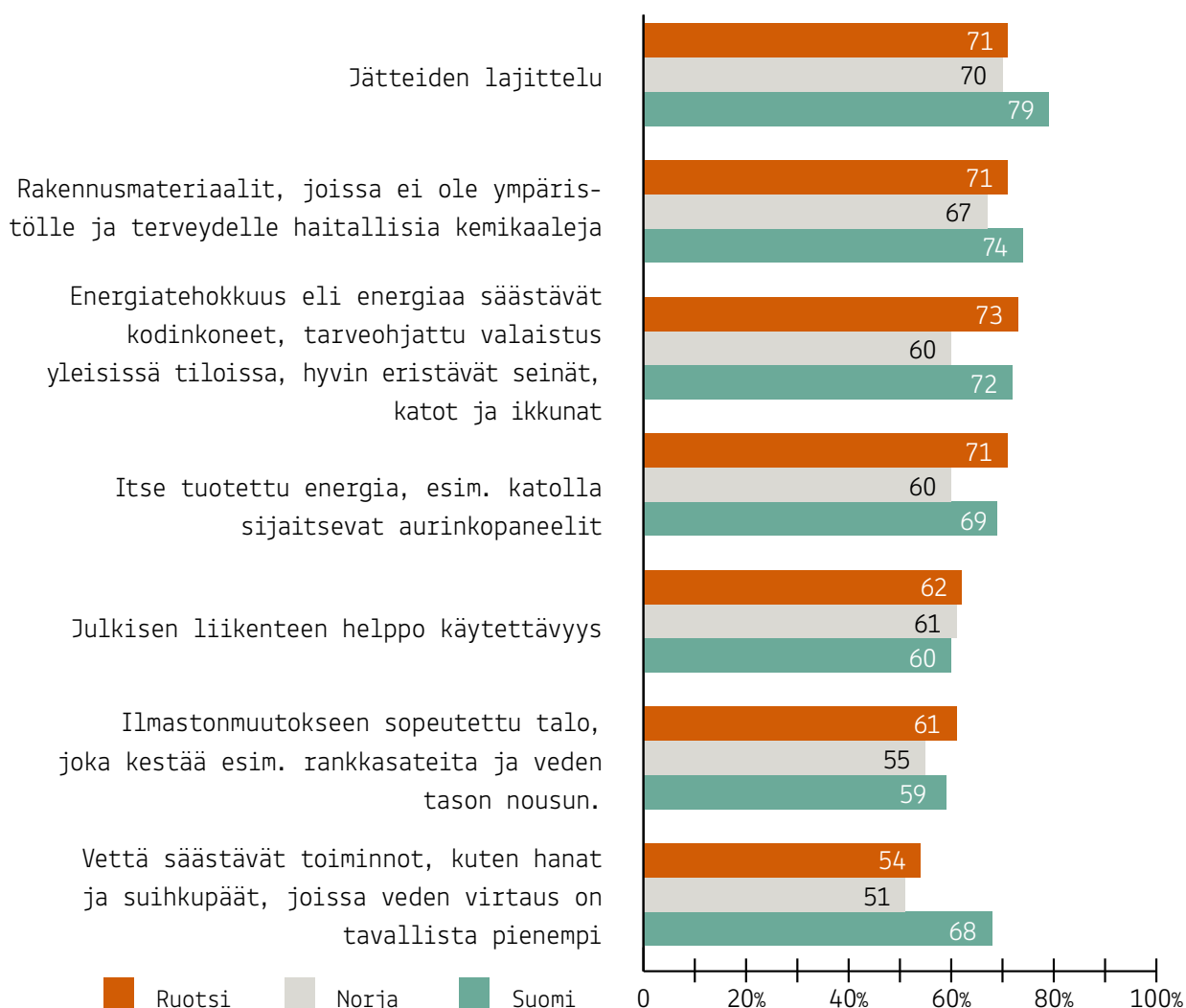
– Uskon monen nuoren innostuneen viljelystä pandemian aikana, kun kotona vietettiin enemmän aikaa. Moni yli 60-vuotiaista on eläkkeellä ja vietti aikaa kotonaan jo ennen pandemiaa. Siksi onkin ymmärrettävää, että heidän elämässään muutos oli pienempi, Maria Sandell toteaa.

Sukupolvien väliset erot näkyvät myös puhuttaessa suhteellisen uusista ilmiöistä, kuten materiaalien uusiokäytöstä rakennusprosessissa ja sisustuksessa. Erityisesti nuorin kohderyhmä eli 18–29-vuotiaat katsoo uusiokäytön olevan osa kestäväää asumista. Nuoret yhdistävät vastuullisuuteen vanhempia enemmän myös jakamistalouteen liittyviä ja teknisiä ratkaisuja, kuten yhteiskäyttöautoja ja -polkupyöriä.

– Tätä selittää suurelta osin se, kuinka nopeasti ihminen on valmis omaksumaan uutta tekniikkaa ja uusia menetelmiä ja kuinka tärkeää se eri sukupolville on, Maria Sandell sanoo.

MITÄ VASTUULLINEN KOTI TARKOITTAÄ

Ominaisuuksia, joita vähintään puolet vastanneista kussakin maassa yhdistää vastuulliseen asuntoon.





50 %

kyselyyn vastanneista yhdistää ilmastomuutokseen sopeutetut talot (jotka kestävät kovia rankkasateita ja korkeammalle nousevaa vettä) vastuulliseen asumiseen.

ILMASTONMUUTOS VAIKUTTAA ASUNTORAKENTAMISEEN

Kiinnostuksesta ilmastomuutosta torjuvaa asuntorakentamista kohtaan kertoo myös se, että yli puolet asuntobarometriin vastanneista pitää ilmastomuutokseen sopeutettua taloa, joka kestää voimakkaita rankkasateita ja veden korkeampaa tasoa, myös vastuullisena asuntona.

Tämä on tärkeä kehittämisalue niin arkkitehtien kuin koko rakennusteollisuudenkin näkökulmasta. Yhteiskunnan on muututtava ympäristömuutokseen reagoidakseen. Tämä tarkoittaa, että uusia alueita

suunniteltaessa ja uusia taloja rakennettaessa voidaan jo alusta lähtien suunnitella tehtävät toimenpiteet ja käyttää uusimpia tekniikoita vastuullisuus huomioon ottaen.

JM on muun muassa ottanut kaikkien uusien projektien varhaisessa vaiheessa käyttöön ilmastoriskianalyysin. Kun esimerkiksi puisto sijoitetaan matalampaan maastonkohtaan, se voi toimia vesivarastona jatkuvien sateiden aikana. Näin voidaan välttää tulvia ja niin ihmisille kuin omaisuudellekin koituvia vahinkoja.

– On mielenkiintoista havaita, että myös suuri yleisö yhdistää talojen ilmastomuutokseen sopeuttamisen vastuullisuuteen. Se on tulevaisuuden kannalta keskeinen kysymys, johon me asuntorakentajat pyrimme aktiivisesti etsimään vastauksia. Tulemme näkemään tulevaisuudessa monia innovatiivisia tapoja sopeuttaa talojamme ja tulevaisuuden kaupunkin

nosia ilmastoon, Maria Sandell sanoo.

“Talojen sopeuttaminen ilmastomuutokseen on tulevaisuuden kysymys, johon me asuntorakentajat etsimme aktiivisesti vastauksia.”

Maria Sandell, vastuullisuusjohtaja, JM

Osaraportti 4

Muuttoliike



Haluamme muuttaa lähelle meille tärkeitä asioita

ASUINPAIKAN JA ASUMISMUODON VALINTAA OHJAAVAT AJURIMME OVAT POHJIMMILTAAN PYSYVIÄ. HALUAMME OLLA LÄHELLÄ SITÄ, MIKÄ ON LÄHIMPÄNÄ MEITÄ: PERHETTÄ JA YSTÄVIÄ, LUONTOA, KULKUYHTEYKSIÄ, TYÖTÄ – JA FYYSISTÄ RUOKAKAUPPAA. PÄINVASTOIN KUIN MONET ENNUSTIVAT, LISÄÄNTYNEILLÄ ETÄTYÖMAHDOLLISUUKSILLA EI OLE OLLUT JUURIKAAN VAIKUTUSTA MUUTTOLIIKKEESEEN POHJOISMAISSA.

Donitsikaupunki tai 15 minuutin kaupunki. Rakkaalla lapsella on monta nimeä. Ajatuksena on kuitenkin se, että kaiken arjessa tarvittavan pitää olla helposti saavutettavissa, mutta mieluiten niin, että suurkaupungin tarjonta on kohtuullisen matkan päässä. Vartissa pitää päästä pyörällä töihin, kouluun, ruokakauppaan, kulttuuri- ja urheilutapahtumiin sekä luonnon helmaan. Tällainen priorisointi toistuu JM:n asumisbarometrissä.

Asuinpaikan valinnassa on tärkeää läheisyys.

– Tärkeiden ja arkielämää helpottavien asioiden läheisyys on ollut, on ja tulee todennäköisesti myös jatkossa olemaan meille Pohjoismaissa ratkaisevaa, kun etsimme uutta asuntoa. Luonnon läheisyys, hyvät kulkuyhteydet ja

15

MINUUTIN KAUPUNKI

tarkoittaa käsitteenä sitä, että vartissa pitää päästä pyörällä töihin, kouluun, ruokakauppaan, kulttuuri- ja urheilutapahtumiin sekä luonnon helmaan.





Pär Vennerström,
liiketoiminta-
yksikön päällikkö
JM Bostad Stockholm

ruokakauppa, josta voi käydä ostamassa unohtuneen maidon, ovat tekijöitä, jotka helpottavat elämäämme ja parantavat elämänlaatuamme, sanoo Pär Vennerström, JM Bostad Stockholm -liiketoimintayksikön päällikkö.

Tärkeintä on asua lähellä fyysistä ruokakauppaa. Myös luonnon läheisyys on korkealla listalla – erityisesti Ruotsissa ja Norjassa. Lisäksi monille meistä on tärkeää asua lähellä perhettä ja ystäviä. Halu muuttaa lähemmäs kotiseutua ja perhettä on erityisen tavallista Norjassa. Kotiseutukaipuu vaivaa 10 prosenttia norjalaisista, 6 prosenttia ruotsalaisista ja 7 suomalaisista. Yli 60-vuotiaista norjalaisista 14 prosenttia on muuttanut asumaan lähemmäs kotiseutuaan.

MITKÄ SEURAAVISTA ASIOISTA OVAT SINULLE TÄRKEITÄ ASUNTOSI LÄHEISYYDESSÄ?

Vastaajat saivat valita enintään kolme vaihtoehtoa.

	RUOTSI	NORJA	SUOMI
Ruokakauppa	48 %	55 %	58 %
Luonto-, puisto- ja virkistysalueet	45 %	40 %	29 %
Julkinen liikenne	36 %	37 %	32 %
Perhe ja ystävät	27 %	33 %	20 %
Vesistö, järvi tai meri	21 %	21 %	24 %
Työpaikka	25 %	22 %	19 %
Palvelut, kuten apteekki, terveyskeskus ja kirjasto	19 %	10 %	35 %
Koulu ja/tai päiväkoti	16 %	14 %	14 %
Sosiaaliset kohtaamispaikat, kuten kahvilat, ravintolat ja kulttuurielämykset	16 %	15 %	9 %
Kuntokeskukset ja kuntopolut	10 %	8 %	16 %
Ostosmahdollisuudet, kuten vaatteet ja tuotteet, sekä palvelut, kuten kampaamo	3 %	5 %	3 %
Leikkikentät ja leikkialueet pikkulapsille	4 %	3 %	3 %
Mahdollisuudet tilata ruokaa kotiin	3 %	3 %	4 %

Huomattavasti suurempi osuus Ruotsin, Norjan ja Suomen välisessä vertailussa.



USEIMMAT MUUTTAVAT ISOMMAN ASUNNON PERÄSSÄ

Yleisin syy muuttoon on elämänmuutos, joka muuttaa myös asumisen prioriteetteja. Joka neljäs JM:n asumisbarometriin vastanneista on muuttanut kahden viime vuoden aikana, ja sama määrä arvioi muuttavansa kolmen vuoden kuluessa. Ylivoimaisesti yleisin syy, joka oli ratkaiseva 28 prosentille Ruotsissa, Norjassa ja Suomessa muuttaneista, oli halu saada lisää asuinpinta-alaa.

– Uuteen paikkaan muuttaminen johtuu suurelta osin elämässä tapahtuvista muutoksista. Muutamme ensikotiin, vaihdamme työpaikkaa, muutamme yhteen, saamme lapsia, eroamme jne. Se tarkoittaa myös sitä, että asuntonhaaveemme muuttuvat ajan myötä, Pär Vennerström sanoo.

Nuoret muuttavat todennäköisemmin siksi, että he vaihtavat työpaikkaa tai perustavat perheen. Iäkkäämmät ihmiset taas esimerkiksi vaihtavat pienempään asuntoon lasten muutettua pois tai muuttavat kesämökille tai lähemmäs keskustaa viihdetarjonnan ja parempien kulkuyhteyksien perässä.

”Uuteen paikkaan muuttaminen johtuu suurelta osin elämässä tapahtuvista muutoksista. Se tarkoittaa myös sitä, että asuntonhaaveemme muuttuvat ajan myötä.”

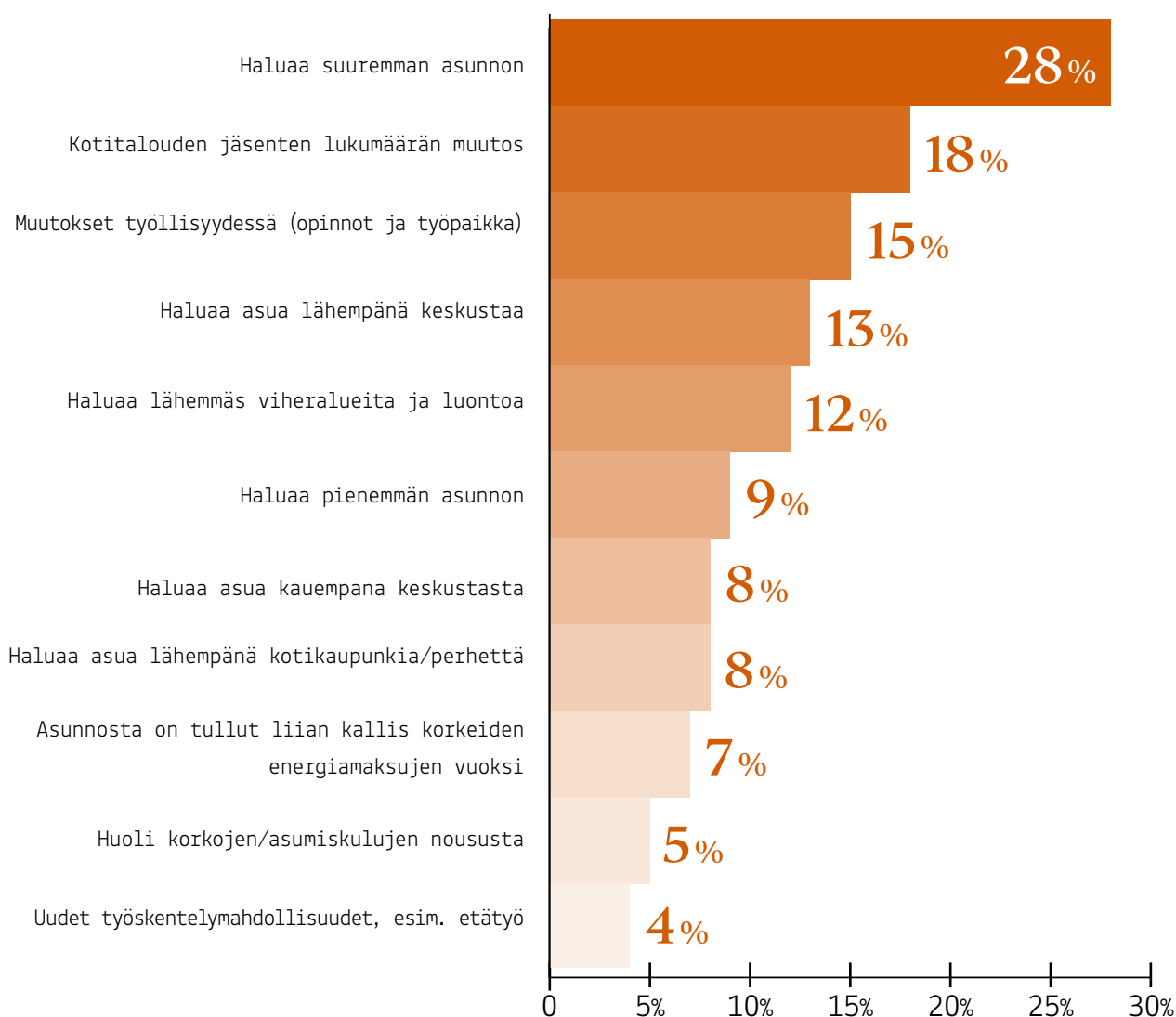
Pär Vennerström, liiketoimintayksikön päällikkö JM Bostad Stockholm

– Valitettavasti nähtävissä on myös suuntaus, jossa yhä useampia asuntohaaveita ei voida toteuttaa samalla tavalla kuin ennen.

Asutuspula vaikeuttaa nuorten pääsyä asuntomarkkinoille, ja on esteitä, joiden vuoksi esimerkiksi monet ikäihmiset päättävät jäädä omakotitaloonsa asumaan, Pär Vennerström toteaa.

Tärkein syy *olla muuttamatta* kaikissa kolmessa maassa on se, että ihmiset eivät halua kustannusten nousevan tai he eivät koe selviytyvänsä suuremmista kustannuksista. Toinen ratkaiseva tekijä on se, että asuntoja ei useinkaan ole riittävästi saatavilla siellä, missä ihmiset haluavat asua, erityisesti Ruotsissa. (Lue lisää asuntomarkkinoiden haasteista [JM:n asumisbarometrin ensimmäisestä osaraportista.](#))

MITKÄ OVAT TÄRKEIMMÄT SYYT MUUTTOON?





Emma Lundholm,
Uumajan yliopiston
talousmaantieteen
dosentti

ETÄTYÖ EI SAA MEITÄ LÄHTEMÄÄN KAUPUNGEISTA

Pandemian synnyttämien etätyömahdollisuuksien on yhteiskunnallisessa keskustelussa usein oletettu johtavan suurempaan muuttoliikkeeseen pois kaupungeista. Näin ei kuitenkaan vaikuta käyneen. JM:n tutkimuksen mukaan työpaikan läheisyys on päinvastoin tärkeämpää, eikä suurin osa ihmisistä odota tekevänsä tulevaisuudessa nykyistä enemmän etätöitä.

Uumajan yliopiston talousmaantieteen dosentti Emma Lundholmin mukaan kaupungeista pois muutossa on Ruotsissa yliedustettuna ihmisryhmä, jonka työtä ei voi tehdä etänä. Näitä ovat esimerkiksi julkisella sektorilla työskentelevät, kuten sairaanhoitajat ja opettajat.

– Ihmiset, joiden työ soveltuu etätyöhön erityisen hyvin, eivät vaikuta muuttaneen enemmän ennen tai jälkeen pandemian, hän sanoo.

Emma Lundholmin mukaan on silmiinpistävämpää, miten vähän asia on muuttunut.

– Muuttoliikkeissä ei ole nähtävissä dramaattisia muutoksia pandemian aikana tai sen jälkeen. Jo käynnissä olevat liikkeet tulivat kuitenkin selvemmiksi. Valtaosa ihmisistä muuttaa edelleen lähiseudulle, ja noin kuusi kymmenestä ruotsalaisesta vaihtaa asuinpaikkaa saman kunnan sisällä. Vaikuttaa myös siltä, että pandemiavuodet, jolloin monet ihmiset pystyivät viettämään enemmän aikaa kotona ja vähemmän aikaa töihin kulkemiseen, vaikuttivat siihen, mitä haluamme lähellemme. Jos meille annettaisiin mahdollisuus, muuttaisimme edelleen mieluiten paikkaan, jossa olemme lähellä työpaikkaa ja arjessa eniten arvostamiamme asioita, kuten perhettä, ystäviä, luontoa – ja ruokakauppaa.

”Muuttoliikkeissä ei ole nähtävissä dramaattisia muutoksia pandemian aikana tai sen jälkeen. Jo käynnissä olevat liikkeet tulivat kuitenkin selvemmiksi.”

Emma Lundholm, Uumajan yliopiston
talousmaantieteen dosentti





Osaraportti 5

Tulevaisuuden asuminen

Tulevaisuuden asuminen on sosiaalista, kustannus- tehokasta ja vastuullista

POHJOISMAISEN ASUMISBAROMETRIN VIIDENNESSÄ JA VIIMEISESSÄ LUVUSSA TARKASTELLAAN KÄSITYKSIÄ ASUMISESTA JA SEN ROOLISTA ELÄMÄSSÄMME. POHDIMME TUTKIJOIDEN JA ASiantuntijoiden KANSSA, MILTÄ ASUMINEN NÄYTTÄÄ TULEVAISUUDESSA.

A sunnolla on keskeinen rooli elämässämme. Hygieniatekijöiden, kuten suojan tarjoamisen ja erilaisten palvelujen läheisyyden lisäksi asunto voi vaikuttaa merkittävästi elämänlaatuamme.

– Kodilla ja asunnolla on tärkeä rooli tarpeidemme tyydyttämisessä sosiaalisina olentoina, sillä se saa meidät tuntemaan itsemme osaksi sosiaalista kontekstia, mikä on erittäin tärkeää elämänlaadun kannalta, sanoo psykologi ja käyttäytymismuutossuunnittelun ja asumiskysymysten asiantuntija Niklas Laninge.

– Samalla käyttäytyminen kodeissamme muodostaa suuren osan hiilijalanjäljestämme, joten kestävä elämistä helpottavien kotien ja asuinympäristöjen suunnittelu on tärkeää ilmastovaikutusten pienentämiseksi.



Niklas Laninge, psykologi ja käyttäytymismuutos-suunnittelun ja asumiskysymysten asiantuntija

ASUNTO – YHÄ TÄRKEÄMPI SOSIAALINEN AREENA

Ihmiset ovat sosiaalisia olentoja, ja osittain tätä tarvetta tyydytetään työpaikoilla. Yhä useammat meistä tekevät etätöitä kotona, joten asunnolla ja lähiympäristöllä on meille entistä tärkeämpi merkitys sosiaalisina areenoina.

– Viihtyisillä asuinalueilla ihmiset haluavat elää pidempään ja he ovat tyytyväisempiä elämäänsä. Alueilla, joilla ihmiset eivät eri syistä viihdy yhtä hyvin, on paljon muutoliikettä, joka yhdistyy epävarmuuteen ja rikollisuuteen, sanoo Bengt Andersen, OsloMetin hyvinvoinnin ja työelämän tutkimuskeskuksen tutkimusjohtaja. ([Tarkastelemme pohjoismaisen asumisbarometrin osaraportissa 2](#) tarkemmin sitä, miten sosiaaliset kohtaamispaikat ja naapurit lisäävät turvallisuuden tunnetta.)



Bengt Andersen, OsloMetin hyvinvoinnin ja työelämän tutkimuskeskuksen tutkimusjohtaja

Niklas Laninge uskoo, että lähialueiden rooli sosiaalisina kohtaamispaikkoina kiihdyttää asuntoihin liittyvien jakamispalvelujen, kuten kimpapakyytien, yhteiskäyttöpalkkuyörien ja yhteisten tilojen, kuten jaettujen työtilojen, kehittämistä. Yhteiskäyttöpalvelut ja yhteiset tilat voivat myös toimia vastapainona toiselle suuntaukselle, josta Niklas Laninge on huolissaan.

– Nyt on meneillään mukavuusvallankumous, jossa ihmisten tuskin tarvitsee poistua kodeistaan. Voimme tilata ruokaa ja vaatteita verkosta yhdellä napsautuksella suoraan kotiovelle ilman, että olemme tekemisissä muiden ihmisten kanssa. Pysyttelemme turvallisessa kuplassamme ja käymme digitaalisia keskusteluja hyvin tuntemiemme ihmisten kanssa, mutta meiltä jäävät kokematta ne spontaanit kohtaamiset uusien ihmisten kanssa, jotka haastavat ja kehittävät meitä. Se ei riitä täyttämään sosiaalisia tarpeitamme.



Sofie Pelsmakers,
Tampereen yli-
opiston kestävän
arkkitehtuurin ja
asuntosuunnittelun
professori

Tulevaisuuden asunnot on suunniteltava niin, että ne ovat hyvä ja mukautuva ratkaisu sekä asukkaille että ilmastolle – ja että ne edistävät sosiaalista elämäämme.

– Kyse ei ole siitä, että ihmiset kutsuisivat naapureitaan illalliselle, vaan pikemminkin siitä, että luodaan kannustimia kohdata muita ihmisiä arkielämässä, esimerkiksi jakamalla työtila naapureiden kanssa tai tapaamalla muita yhteiskäyttöpölkupyörän käyttäjiä, Niklas Laninge sanoo.

Tampereen yliopiston kestävän arkkitehtuurin ja asuntosuunnittelun professori Sofie Pelsmakers nostaa esiin neljä näkökohtaa, jotka ovat erityisen tärkeitä hyvinvoinnin lisäämiseksi tulevaisuuden asunnoissa ja asuinalueilla: vihreä infrastruktuuri, mukautuva infrastruktuuri, sosiaalinen infrastruktuuri sekä oikeudenmukainen ja osallistava infrastruktuuri.

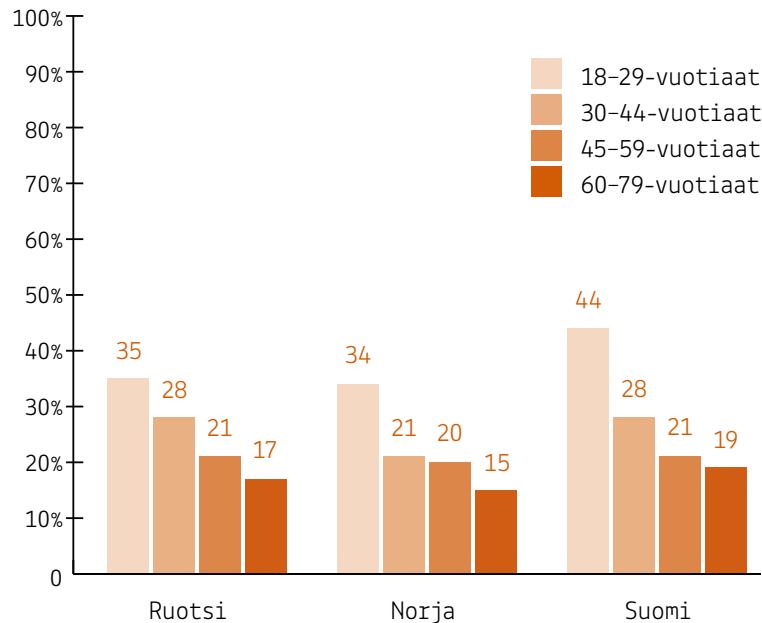
NELJÄ TAPAA LISÄTÄ HYVINVOINTIA TULEVAISUUDEN ASUNNOISSA

*Sofie Pelsmakers, Tampereen yliopiston kestävän arkkitehtuurin
ja asuntosuunnittelun professori*



- **Vihreä infrastruktuuri:** Viheralueilla on tärkeä merkitys ihmisten (ja eläinten) hyvinvoinnille, ja ne auttavat suojelemaan ekosysteemejä ja säilyttämään biologista monimuotoisuutta – ja tarjoavat varjoa kuumina päivinä. Niiden on oltava helposti saatavilla ja riittävän houkuttelevia, jotta asukkaat arvostavat ja hoitavat niitä.
- **Mukautuva infrastruktuuri:** Monipuolinen suunnittelu, joka mukautuu asukkaiden erilaisiin ja muuttuviin tarpeisiin ja elämäntilanteeseen, kuten kotitalouden henkilömäärään. Kun kotiin voidaan helposti tehdä tilapäisiä tai pysyviä muutoksia, useammat ihmiset voivat jäädä kotiinsa asumaan, vaikka heidän tarpeensa ja elämäntilanteensa muuttuisivat.
- **Sosiaalinen infrastruktuuri:** Asukkaiden mahdollisuudet seurustella muiden kanssa yhteisissä tiloissa, sisällä ja ulkona, lisäävät hyvinvointia ja ovat erityisen tärkeitä ikääntyneille ja yksin asuville. Vihreä suunnittelu toimii usein myös sosiaalisena suunnitteluna.
- **Oikeudenmukainen ja osallistava infrastruktuuri:** Kun asukkaat otetaan mukaan vaikuttamaan fyysiseen ympäristöönsä, syntyy tunne omistajuudesta. Sillä myös varmistetaan asukkaiden tarpeiden huomiointi. Asukkaiden itsensä kehittämistä ratkaisuja käytetään laajemmin.

NIIDEN IHMISTEN OSUUS, JOTKA LIITTÄVÄT YHTEISKÄYTTÖ-
AUTOT JA/TAI -POLKUPYÖRÄT VASTUULLISEEN KOTIIN



– Kun asukkaat osallistuvat fyysisen ympäristön demokraattisiin prosesseihin, syntyy tunne omistajuudesta. Se varmistaa, että asukkaiden tarpeet otetaan huomioon kaupunkikehitysprosessissa vaarantamatta yksilöiden tai yhteisöjen hyvinvointia, hän sanoo.

TEKNOLOGIA LUO UUSIA MAHDOLLISUUKSIA ELÄMÄÄMME

Nykyään vastuullisesti toimiminen tarkoittaa aktiivisia ja tietoisia arjen valintoja. Uusi teknologia luo uusia mahdollisuuksia tehdä monista käyttäytymistavoistamme vastuullisempia ilman, että meidän tarvitsee miettiä sitä liikaa.

– Jokainen päätös, joka meidän on tehtävä, vie energiaa. Ihmiset haluavat kulkea pienimmän vastuksen polkua: teemme mieluummin sen, mikä on helppoa ja väärin, kuin sen, mikä on vaikeaa ja oikein. Nyt tapahtuva nopea kehitys, jossa suuri osa asuntojemme ilmastojalanjäljen pienentämisestä voidaan automatisoida uuden teknologian avulla, vapauttaa aikaa ja energiaa keskittyä muihin päätöksiin, jotka voivat vaikuttaa ilmastoon. Kuten siihen, mitä syömmme tai ostamme, Niklas Laninge sanoo.

– Parhaimmillaan teknologia murtaa esteitä ja auttaa meitä tekemään sitä, mikä on meille tärkeää ja mikä saa meidät tuntemaan

”Parhaimmillaan teknologia murtaa esteitä ja auttaa meitä tekemään sitä, mikä on meille tärkeää ja mikä saa meidät tuntemaan olomme hyväksi. Voimme esimerkiksi pitää yhteyttä läheisiimme.”

Niklas Laninge, psykologi





olomme hyväksi. Voimme esimerkiksi pitää yhteyttä läheisiimme, olla fyysisesti aktiivisia hauskemmissa tavoilla, liikkua tehokkaasti ja ilmastofiksusti yhteiskäyttöpolkupyörien avulla – teknologia voi auttaa meitä uskomattoman monissa asioissa.

KAUPUNKIASUMISEN KYSYNTÄ PYSYY VAHVANA

Niklas Laninge uskoo, että asuinpaikan valinnassa kaupungit ovat jatkossakin houkuttelevia.

– Kaupungit ovat loistava keksintö, sillä niissä on laajempi kulttuuri-tarjonta, palveluita, enemmän monimuotoisuutta ja paremmin valinnanvaraa esimerkiksi työ- ja opiskelupaikkojen suhteen. Luonnonläheisyys on hyväksi hyvinvoinnillemme. Pelkkä metsän lähellä asuminen ei kuitenkaan riitä, vaan meillä ihmisillä on muitakin tarpeita, hän sanoo.



Johan Wiksell,
tuotekehitys, JM

TULEVAISUUDEN KOTI ON ÄLYKÄS

Avaimeton asuminen, digitaaliset ratkaisut energiankulutuksen vähentämiseksi ja dynaamiset kodit, joissa seinät voidaan tilapäisesti äänieristää.

– Teknologinen kehitys etenee asuntomarkkinoilla nopeasti, mikä luo uusia mahdollisuuksia rakentaa älykkäämpiä taloja, jotka helpottavat vastuullista asumista. Näin uskoo Johan Wiksell, joka työskentelee JM:n tuotekehityksessä.

– Teemme innovaatiotyötä koko arvoketjussamme luodaksemme vastuullisia asuinympäristöjä esimerkiksi uusien, älykkäämpien ratkaisujen avulla, jotka lisäävät hyvinvointia ja vähentävät ilmastovaikutuksia. Tällä alueella tapahtuu paljon juuri nyt, hän sanoo.

Kotiin tultaessa automaattisesti syttyvät valot, digitaaliset lukot ja lämmitysjärjestelmät, jotka säätyvät automaattisesti tarpeiden ja sääennusteiden perusteella, ovat esimerkkejä markkinoilla jo saatavilla olevista älykkäistä toiminnoista, jotka voivat helpottaa arkea ja tehdä samalla asunnoista turvallisempia ja vastuullisempia. Liesituulettimiin asennetaan nyt varoitusantureita, jotka kytkevät päälle unohtuneen liedien pois päältä, ja markkinoilla on hissejä, jotka voivat itse ilmoittaa vioista ja käyttää tekoälyä oppiakseen historiastaan seisonta-aikojen vähentämiseksi. Tulevaisuuden kehityskohteita ovat muun muassa ikkunalasit, jotka voivat säädellä ja estää auringonvaloa lämpötilan noustessa, ja dynaamiset kodit, joihin voi luoda etätöitä varten tilapäisesti äänieristetyin alueen, jossa on päivänvaloa. JM on mukana useissa tutkimus- ja kehityshankkeissa pysyäkseen kehityksen kärjessä.





– Teemme yhteistyötä ja pilottitestejä sekä vakiintuneiden toimittajien että innovatiivisten start-up-yritysten kanssa arvoketjussamme lisätäksemme tehokkuutta ja asiakasarvoa ja löytääksemme uusia älykkäitä ratkaisuja vastuullisuuden alalla. Kyse voi olla uusista innovatiivisista materiaaleista ja uusista automaatiotavoista, Johan Wiksell sanoo.

KESKIÖSSÄ VASTUULLISUUS

Osa ilmastoalanjäljestämme on peräisin rakennuksistamme. Siksi vastuullisuus on keskeinen näkökohta tulevaisuuden asuntojen kehittämisessä. Johan Wiksell viittaa uusiin ilmastoneutraaleihin materiaaleihin ja energiatehokkaampiin rakennuksiin, joissa on älykkäitä liikkumISRatkaisuja ja yhteistiloja, jotka edistävät myös sosiaalista vastuullisuutta.

– On nähtävissä, että monet asukkaat toivovat hyviä naapurisuhteita. Asuntorakentamisessa on siis nykyään kyse siitä, että rakennetaan paikallisia mikroyhteisöjä, jotka käyttävät resursseja tehokkaasti myös itse kiinteistön ulkopuolella, hän sanoo.

Vastuulliset liikkumISRatkaisut, kuten yhteiskäyttöpolkupyörät, tai pakettiautomaatit hyödyttävät ilmastoa ja taloutta, minkä lisäksi ne voivat lisätä liikkumista naapurustossa ja siten parantaa turvallisuutta, Johan Wiksell sanoo.

Myös kiinnostus aurinkopaneeleja kohtaan kasvaa edelleen. Pelkästään Ruotsissa asennettiin vuonna 2022 Ruotsin energiaviraston mukaan 55 000 verkkoon kytkettyä aurinkosähköjärjestelmää. Aurinkosähkön tuotanto kasvoi lähes 50 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Jyrkästi noussut sähkön hinta, sähköautojen määrän kasvu

*”Teemme innovaatiotyötä
koko arvoketjussamme
luodaksemme vastuullisia
elinympäristöjä.”*

Johan Wiksell, tuotekehitys, JM



67 %

ruotsalaisista, norjalaisista ja suomalaisista vastaajista yhdistää itse tuotetun energian, kuten aurinkopaneelit katolla, vastuulliseen kotiin

ja halu tulla omavaraisemmaksi sähkön suhteen ja vaikuttaa omaan energiankäyttöön ovat joitakin taustalla vaikuttavia tekijöitä. Kiinnostus on aiemmin ollut suurinta omakotitaloasujien keskuudessa, mutta viime vuosina se on lisääntynyt voimakkaasti myös huoneistossa asuvien keskuudessa, Johan Wiksell sanoo.

– Näemme suurta kiinnostusta tuottaa itse sähköä omaan asuntoon kiinteistön aurinkosähkötuotannon lisäksi. Tarkastelemme nyt erilaisia ratkaisuja, kuten sitä, miten parvekkeella voidaan tuottaa kotitaloussähköä akkuvarastojen avulla ja miten useat alueelle rakennetut naapurikiinteistöt voidaan liittää mikroverkkoon, jonka kautta aurinkosähköä voidaan jakaa niin sanotun power share -järjestelmän avulla, hän sanoo.

TULEVAISUUTEEN KESKITTYVÄ KEHITYS

Uusilla älykkäillä teknologioilla voidaan vaikuttaa merkittävästi asuntojen vastuullisuuteen ja energiatehokkuuteen. Mutta vaikka vastuullisuus kiinnostaa monia asukkaita, myös kustannukset ovat tärkeä osa yhtälöä. Älyteknologia säästää kustannuksia ja vapauttaa aikaa, mikä madaltaa useampien ihmisten kynnystä tehdä vastuullisia investointeja koteihinsa, Johan Wiksell sanoo.

– Huomaamme selvästi, että asiakkaiden kiinnostus vastuullisuutta kohtaan on kasvussa. Tietysti kehitystä edistää myös se, että investointien avulla voi säästää rahaa tai lisätä tuottavuutta, hän sanoo.

Psykologi Niklas Laninge uskoo, että tulevaisuuden asunnot täyttävät useampia ihmisten – ja maapallon – tarpeita.

– Tulevaisuuden asunnolla voi olla tärkeä rooli sosiaalisen ja vastuullisen elämäntavan edistämisessä, koska se voi tarjota enemmän sosiaalisia ja yhteisiä tiloja ja palveluja. Olen hyvin optimistinen tulevaisuuden suhteen, hän sanoo.

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