

*Kaupunkiasumisen
hinta luo varjoja
suomalaisten
asuintoiveisiin*



Oma koti tuo taloudellista mielenrauhaa



Oma koti herättää tunteita. Mieleen nousee seinien sisälle vuosien aikana kertyneet muistot ja tarinat. Ostin oman ensimmäisen kodin yhdessä puolisoni kanssa esikoisemme ollessa taaperoiässä ja vieläkin muistan sen iltasaduista ja yhteisistä leipomuksista.

Oman kodin omistaminen luo taloudellista mielenrauhaa. Asuntolainan avulla ihmiset voivat hankkia tarpeisiinsa sopivan kodin ja luottaa siihen, että erilaisissa elämäntilanteissa laina myös joustaa. Osana Taloudellisen mielenrauhan tutkimusta kysimme yli 3000 suomalaisen mietteitä asumisesta ja raportin keskeisimmät tulokset kertovat, että suomalaisille omassa omistuksessa oleva koti on edelleen tavoiteltava asia. Asumiseen liittyy kuitenkin myös varjonäkymiä ja varsinkin suomalaisia ensiasunnon ostajia huolettää kaupunkiasumisen kallistuminen ja asuntolainojen mahdollinen korkojen nousu.

Asuntojen hinnat ovat nousseet kasvukeskuksissa ja erityisesti pääkaupunkiseudulla. Sen myötä myös eriarvoisuus kärjistyy nykyisessä asuntomarkkinassa. Oman kaupunkikotinsa jo omistavat ovat voineet nauttia asunnon arvonnousun tuomasta turvasta, mutta asuntomarkkinoille saapuvat nuoret ensiasunnonostajat ovat vaikeassa tilanteessa kaupunkiasumisen hintakehityksen takia. Yksineläjälle ja yksinhuoltajalle unelma omassa omistuksessa olevasta kaupunkikodista voi olla vielä kauempana. Asuntomarkkinan eriytyminen vahvistaa helposti muutoinkin uhkaavaa eriarvioistumista.

Mielenkiintoinen näkökulma tutkimuksessa on myös asumiseen liittyvät toiveet ja tarpeet. Toiveet vaikuttavat olevan kaukana arjen mahdollisuuksista ja mieleen tuleekin, että onko edessä paluu vanhaan. Pitäisikö uudelleen ajatella, että matka omaan täysin tarpeita vastaavaan kotiin tapahtuu vaihteittain – ensin omistamme vähän pienemmän kodin, maksamme asuntolainaa pois ja kodin arvon nousun myötä voimme vähitellen siirtyä isompaan kotiin ja ehkä entistä houkuttelevammalle asuinalueelle.

Suomalaisten velkaantumisesta ollaan huolissaan ja on totta, että monella uudella asuntovelallisella ei ole kokemusta korosta tai asuntojen hintojen laskusta.

Velkaantumisen hillitseminen on tärkeää, mutta ensin tulisi arvioida nykyisten välineiden riittävyys. Mikäli uusia rajoitteita laaditaan, niissä tulisi huomioida asuntomarkkinan erisuuntainen kehitys kasvukeskuksissa ja muualla Suomessa sekä erityisesti ensiasunnon ostajan aseman turvaaminen. Enimmäislaina-ajan rajoittaminen maksimissaan 30 vuoteen on yksi esillä ollut toimenpide. Kasvukeskusalueella asuvat hyödyntävät mielellään pitkiä laina-aikoja, jotta kuukausittaiset asumiskustannukset jäävät maltilliselle tasolle. Näkisin, että mahdollisuus pitkiin laina-aikoihin on tarpeen myös tulevaisuudessa. Tämä mahdollistaa myös säästämisen lainanhoidon ohessa.

Yksi ratkaisu varmistaa nuorten ensiasunnon ostajien pääsy asuntomarkkinoille on modernisoida ASP-järjestelmää. ASP-lainojen ylärajojen nosto on jo auttanut ensiasunnon ostajia, mutta järjestelmässä on vielä parantamisen varaa. Esimerkiksi korkosuojaan yläraja on niin korkea, ettei se auta nuorta ennakoimaan asumismenojaan. Tavallisen korkosuojaan yhdistäminen ja maksullisen vakuuden tarjoaminen osana ASP-lainaa sekä omarahoitusosuuden laskeminen 5 prosenttiin tekisi ASP-järjestelmästä houkuttelevamman. Lisäksi lyhennysvapaiden entistä joustavampi käyttö auttaisi nuorta ensiasunnon ostajaa muuttuvissa elämäntilanteissa.

Pankkina haluamme olla vastuullinen luotonantaja. On tärkeää, että pystymme rahoittamaan ensiasunnon ostajia ja ensimmäisen omistusasuntonsa hankkineita tulevaisuudessakin niin, että hyvään ja vastuulliseen luotonantoon liittyvät kriteerit täyttyvät, ja saamme lainsäätäjien avulla toimivat reunaehdot sekä tuen tässä tärkeässä tehtävässä.

Oma koti on tärkeä asia. Nautitaan yhteisistä hetkistä ja vaalitaan niitä muistoja ja elämäntapahtumia, jotka omien seinien sisällä syntyvät.

Toivotan sinulle antoisia hetkiä tämän raportin parissa.

Riikka Laine-Tolonen



Danske Bank toteutti Taloudellinen mielenrauha -kyselytutkimuksen Suomessa elokuussa 2021. Danske Bank on tehnyt vastaavia tutkimuksia vuosittain vuodesta 2018 alkaen Suomessa, Ruotsissa, Tanskassa ja Norjassa. Tämän vuoden tutkimuksen aiheena on ollut taloudellisen mielenrauhan lisäksi asuminen ja siihen liittyvät odotukset, toiveet ja huolet. Kyselytutkimukseen vastasi 3030 suomalaista, ja kaikissa pohjoismaissa vastaajia oli yhteensä 8065. Kyselytutkimuksen aineisto kerättiin Suomessa 13.-24.8.2021.

Suomalaisten toiveissa siintää omistusasunto. Useat joutuvat kuitenkin tilanteeseen, jossa heillä ei ole varaa ostaa asuntoa itselleen sopivalta alueelta. Kaupungistumisen myötä muuttovirta nostaa kaupunkiasumisen hintaa ja Suomessa erityisesti pääkaupunkiseudulla asumisen hinta saa ihmiset harkitsemaan muualle muuttamista.

Kaikista asutokunnista yli puolet asuu jo omistusasunnossa. Asuinkustannukset muodostavat merkittävän osan suomalaisten säännöllisistä menoista ja huoli asuinkustannusten noususta on ymmärrettävää, sillä niiden nousu vaikuttaa vääjäämättä kotitalouden käytössä oleviin varoihin.

Ensiasunnosta haaveileville huolta aiheuttaa lisäksi asuntojen hintojen potentiaalinen nousu.

Suurin osa suomalaisista, varsinkin omistusasunnossa asuvat, ovat tyytyväisiä nykyiseen asuintilanteeseensa. Omistusasunnossa asuvista yli puolet kertoo asuinmuotonsa vastaavan senhetkisiä toiveita.

Koronapandemia on vaikuttanut suomalaisten asumistoiveisiin yllättävän vähän. Jopa 78 % suomalaisista toteaa, ettei pandemia ole vaikuttanut heidän asuintoiveisiinsa lainkaan tai se on vaikuttanut niihin vain hieman.



Kaupungistumisen hinta – useilla omistusasuminen jää haaveeksi

Kaupungistuminen on maailmanlaajuinen megatrendi. Jo noin puolet maailman väestöstä asuu kaupungeissa, ja Suomessa jopa yli 80 % väestöstä asuu kaupunkiseudulla. * Kaupungistumiskehitykseen ovat vaikuttaneet monet asiat, kuten työpaikkojen keskittyminen kaupunkeihin ja luonnollinen väestön kasvu. Kaupungistumisen myötä haja-asutusalueiden palvelut ovat heikentyneet mikä on osaltaan voinut kannustaa ihmisiä muuttamaan kaupunkeihin.

Kaupunkiasumisen suosio on nostanut asumisen hintaa kaupungeissa. Suomessa erityisesti pääkaupunkiseudulla sekä vuokrat että omistusasuntojen hinnat ovat nousseet selvästi korkeammiksi kuin muualla maassa. Maaseudulla sen sijaan asuntojen hinnat ovat laskeneet ja asuntoa voi olla vaikea saada myydyksi.

Vaikka moni asia edesauttaa kaupunkiasumisen kehitystä, asumisen hinta toimii karkotteena erityisesti pääkaupunkiseudulla.

Harvalla on varaa omistusasuntoon toivomaltaan alueelta

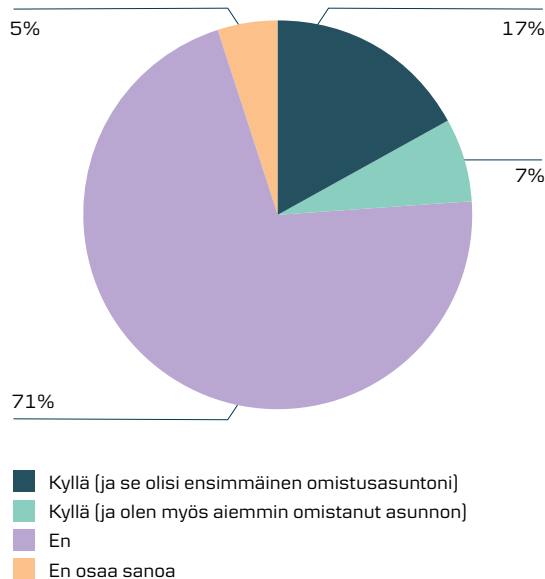
Omistusasunnon hankkiminen on perinteisesti monen suomalaisen tavoite. Kaikista asutokunnista omistusasunnossa asuu 63 % (vuoden 2018 lopun luku). ** Heistä, jotka eivät tällä hetkellä asu omistusasunnossa, miltei joka neljäs (24 %) harkitsee omistusasunnon ostamista ja heistä 17 %:lle kyseessä olisi ensimmäinen omistusasunto. Loput seitsemän prosenttia on jo joskus aiemmin omistanut asunnon.

Tarpeet ja todellisuus eivät kuitenkaan aina kohtaa. Heistä, jotka eivät tällä hetkellä asu omistusasunnossa,

vain seitsemän prosenttia arvioi, että heillä on varaa ostaa tarpeensa täyttävä asunto itselleen sopivalta alueelta ja jopa 68 % arvioi, ettei heillä ole siihen varaa.

Asunnon ostoa aktiivisesti harkitsevat ovat todennäköisesti hyvin perillä siitä, millainen hintatilanne heidän toivomallaan asuinalueella on ja ovat jo muokanneet asumistoiveitaan omaa taloudellista tilannettaan paremmin vastaavaksi. Todennäköistä on myös, että asunnon ostoa aktiivisesti harkitsevilla on keskimääräistä enemmän rahaa tai muuta pääomaa, ja kyselytutkimuksessa ilmenee, että suurituloisemmat suunnittelevat asunnon ostoa pienituloisia useammin.

Harkitsetko tällä hetkellä omistusasunnon ostoa? (Kaikki, jotka eivät asu omistusasunnossa)



*Lähde: Turun yliopisto <https://ffrc.wordpress.com/2018/02/08/kaupungistumiskehitys/>

** Lähde: Tilastokeskus https://www.stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tie_002_fi.html

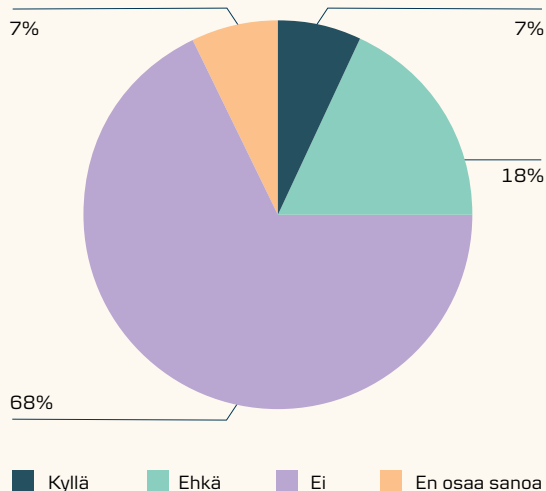
Tulokset luovat surullisen kuvan omistusasunnosta haaveilevien toiveista ja tarpeista suhteessa siihen, mihin he uskovat varojensa riittävän. Moni joutuu tyytymään asuntoon, joka ei vastaa omia tarpeita tai ei sijaitse toivotulla alueella.

Vaikka erityisesti pääkaupunkiseudun asumiskustannuksista sekä asuntojen korkeista hinnoista puhutaan paljon, tilanne ei ole sen ruusuisempi pääkaupunkiseudun ulkopuolellakaan. Noin puolet pääkaupunkiseutulaeisista ja muiden suurten kaupunkien asukkaista arvioi, että heillä ei ole varaa hankkia tarpeidensa mukaista asuntoa itselleen sopivalta alueelta. Kuitenkin pienillä paikkakunnilla ja maaseudulla vielä hieman useampi arvioi, että heillä ei ole varaa ostaa asuntoa sopivalta alueelta.

Asumisen hinta karkottaa pääkaupunkiseudulta

Pääkaupunkiseudulla asumisen hinta on huomattavasti muuta maata korkeampi. Todennäköisesti siksi pääkaupunkiseudulla asuvat harkitsevat huomattavasti

Koetko, että sinulla on / olisi varaa ostaa tarpeitasi vastaava asunto itsellesi sopivalta asuinalueelta? (Kaikki, jotka eivät asu omistusasunnossa)



20 %

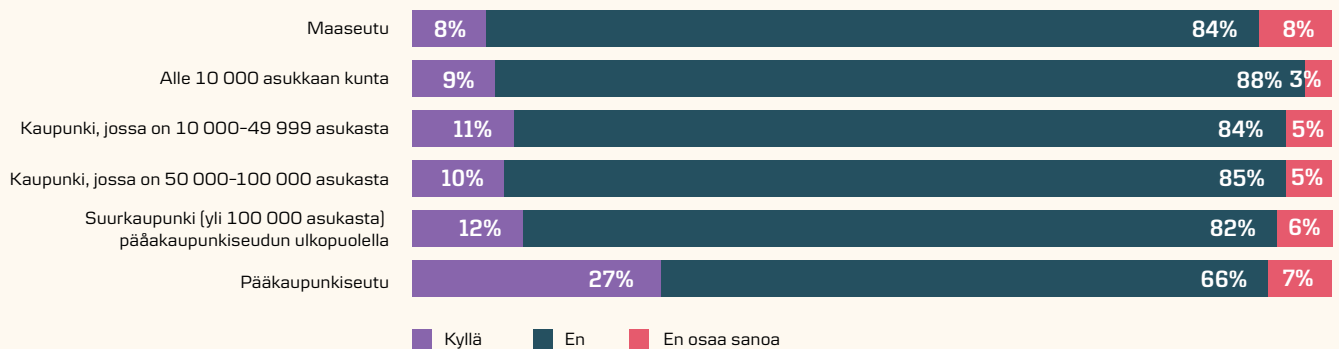
Nuorista perheistä on viime aikoina harkinnut muuttoa toiselle paikkakunnalle.

keskimääräistä useammin muuttoa toiselle paikkakunnalle. Muissa suurissa kaupungeissa muuttoa toiselle paikkakunnalle harkitsevien osuus ei eroa suuresti pienemmillä paikkakunnilla asuvista.

Edullisempien hintojen vuoksi muuttoa toiselle paikkakunnalle harkitsevat keskimääräistä useammin nuoret perheet (20 %). Pääkaupunkiseudulla vastaava luku on koko maata selvästi korkeampi, jopa 35 %.

Ylipäänsä nuoret ovat harkinneet toiselle paikkakunnalle muuttoa asumisen hinnan takia keskimääräistä useammin. Tämä johtuu todennäköisesti siitä, että nuorilla on tyypillisesti muita ikäluokkia pienemmät tulot sekä siitä, ettei nuorilla ole vielä merkittävästi sitovuustekijöitä, jotka pitäisivät heitä tietyllä paikkakunnalla. Muuttaminen vaikeutuu silloin, kun pitää jättää taakseen vakituinen työsuhde, vakiintunut ystäväpiiri tai lasten koulu- ja harrastusryhmät.

Oletko viime aikoina harkinnut muuttoa toiselle paikkakunnalle sen takia, että koet asunnot nykyisellä asuinalueellasi liian kalliiksi?



35 %

Pääkaupunkiseudulla asuvista nuorista perheistä on viime aikoina harkinnut muuttoa toiselle paikkakunnalle.



Jälleen pääkaupunkiseutu korostuu kyselytutkimuksen tuloksissa, sillä kaikissa ikäluokissa pääkaupunkiseudulla asuvat ovat harkinneet muuttoa toiselle paikkakunnalle huomattavasti keskimääräistä useammin. Lisäksi erityisesti pääkaupunkiseudulla asuvat nuoret ovat pohtineet asuinalueen vaihtamista.

Pääkaupunkiseudulla asuntojen hintataso ja asuinkustannukset ovat selvästi muuta maata korkeampia, mikä todennäköisesti selittää pääkaupunkiseutulaisten muuttohalukkuutta. Asuntojen hintakehitys huolestuttaa eniten pääkaupunkiseutulaisia, sillä jopa 38 % heistä on vähintään jossain määrin huolissaan hintojen kehityksestä omalla asuinalueellaan ja suuressa tai erittäin suuressa määrin huolestuneita on jopa 16 %.

Asuntojen hintakehitys huolettua keskimääräistä enemmän yksin asuvia. Omistusasunnon ostaminen yksin on merkittävä taloudellinen ponnistus ja hintojen nousu tekee siitä entistä hankalampaa. Myös hintojen potentiaalinen lasku on yksin asunnon omistavalle erityisen hankala tilanne, kun tappiot tulevat kokonaisuudessaan yhden ihmisen kannettavaksi.

Myös vuokralla asuvat, jotka eivät aktiivisesti suunnittele asunnon ostamista, ovat keskimääräistä enemmän huolissaan asuntojen hintojen kehityksestä asuinalueellaan. Heillä toive omistusasumisesta

siintää ehkä pidemmällä tulevaisuudessa ja hintojen kova nousu voi viedä toiveen entistä kauemmas. Lisäksi asuntojen hintakehitys vaikuttaa myös vuokratasoon, joka noustessaan voi hankaloittaa säästämistä omaa asuntoa varten.

Suomalaisten arviot asuntojen hintakehityksestä lähivuosina heijastavat toteutunutta hintakehitystä. Pääkaupunkiseudulla asuvista kolme neljästä (73 %) arvioi hintojen nousevan ja muissa suurissa kaupungeissa 59 % uskoo hintojen nousevan. Muilla paikkakunnilla asuvien näkemykset hintakehityksestä jakautuvat voimakkaammin, osa uskoo hintojen nousevan, osa laskevan ja osa pysyvän samana. Maaseudulla asuvista suurin osa (31 %) arvioi hintojen laskevan. Kaiken kaikkiaan, mitä pienempi kunta on kyseessä, sitä harvemmin asuntojen hintojen uskotaan nousevan.

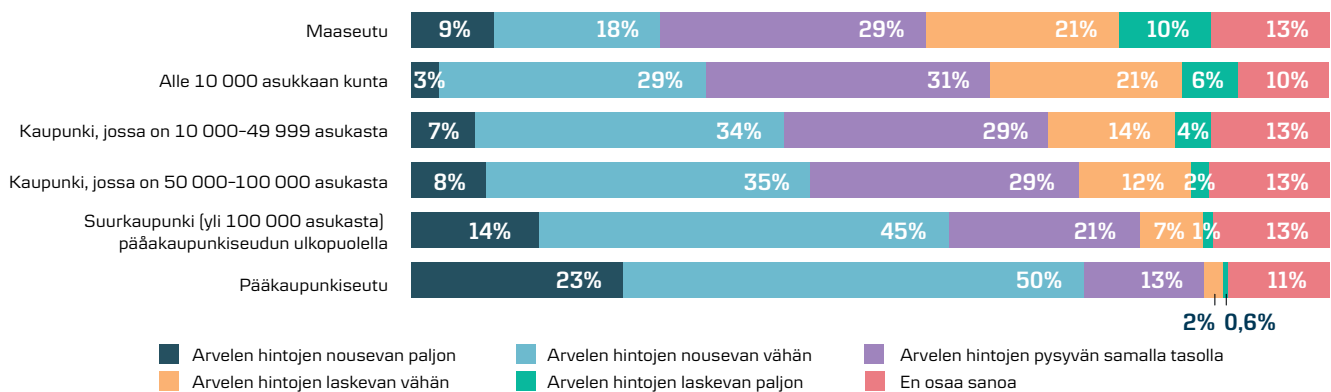
Tilastokeskuksen mukaan vanhojen osakeasuntojen (eli kerros- ja rivitaloasuntojen) hinnat ovat vuodesta 2015 laskeneet kaikissa muissa maakunnissa paitsi Uudellamaalla, Varsinais-Suomessa ja Pirkanmaalla. Nousua edellä mainituissa maakunnissa selittää asuntojen huomattava hintojen nousu erityisesti maakuntien vetovoimaisimmissa kaupungeissa: Helsingissä, Espoossa, Vantaalla, Turussa ja Tampereella. Jos kehitys jatkuu samankaltaisena, suomalaisten arviot hintojen kehityksestä osunevat oikeaan.

31 %

Pääkaupunkilaisista 18-34-vuotiaista on viime aikoina harkinut muuttoa toiselle paikkakunnalle.



Miten arvelet asuntojen hintojen kehittyvän omalla asuinalueellasi lähivuosina?

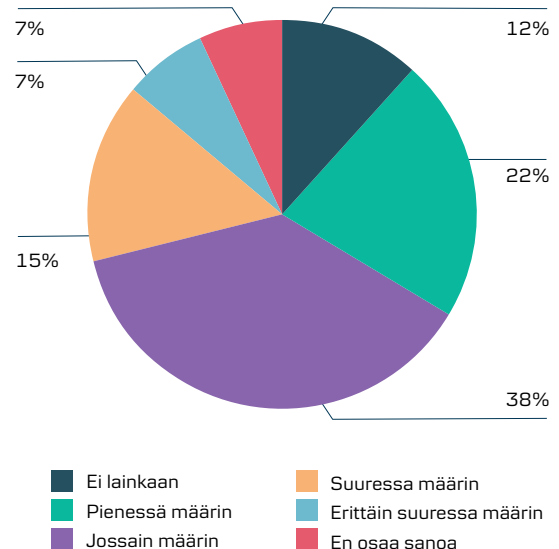


Oma koti sijoituskohteena

Vaikka suuri osa suomalaisten varallisuudesta on kiinni omassa kodissa, ei kodin arvon nousu tunnu olevan kovin tärkeä asia suomalaisille. Heistä, jotka omistavat kodin tai harkitsevat omistusasunnon ostoa, vain runsas viidesosa ilmoittaa, että kodin arvon nousu on heille tärkeää. Keskimääräistä tärkeämpänä kodin arvon nousua pitävät pääkaupunkiseudulla asuvat.

Pääkaupunkiseudulla asuntojen arvo on ollut noususuuntainen jo pitkään, ja oman kodin arvon nousua saatetaan pitää itsestään selvyytenä. Asunnon arvon nousua on myös realistista odottaa. Toisaalta pääkaupunkiseudulla asuntolainan määrä ja lainan lyhennykset voivat olla suurempia, jolloin säästöön jäävä summa ei välttämättä ole merkittävä. Useimmiten kodin arvon nousu nähdään myös oman pesämunan kartuttamisena.

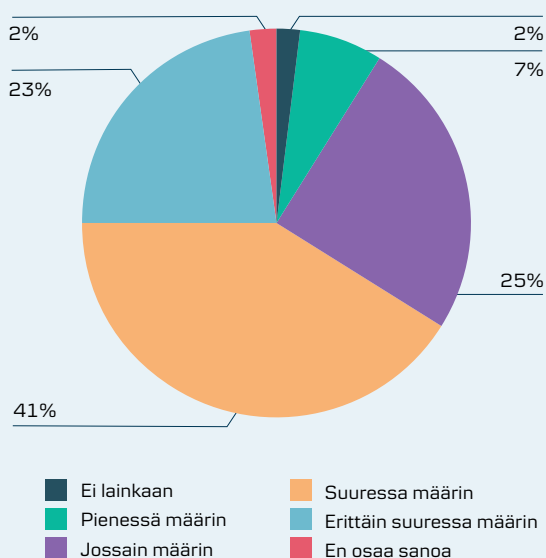
Kuinka tärkeää sinulle on, että oman kotisi arvo nousee? (Omistusasunnossa asuvat tai asunnon ostoa harkitsevat)



Asumistarpeet täyttyvät mutta toiveet eivät

Suuri osa suomalaisista kokee, että heidän nykyinen asumismuotonsa vastaa heidän tarpeitaan. Äkkiseltään tarkasteltuna tilanne vaikuttaa olevan varsin mallillaan. Kuitenkin aiemmin kävi ilmi, että suomalaisista miltei puolet kokee, ettei heillä ole mahdollisuutta ostaa tarpeitaan vastaavaa asuntoa ja vain 16 % kokee, että heillä on tähän mahdollisuus. Onko todellinen tilanne se, että kriittisimmät asumistarpeet täyttyvät, mutta toiveet eivät täyty? Monet voivat myös olla tyytyväisiä tämänhetkiseen asumistilanteeseensa vuokra-asunnossa, mutta tiedostavat ettei heillä ole mahdollisuutta ostaa toiveiden mukaista asuntoa itselleen sopivalta alueelta.

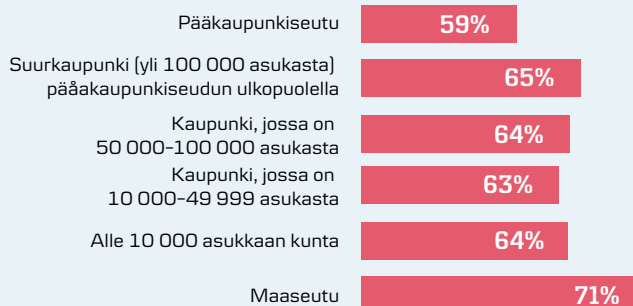
Vastaako nykyinen asumisesi tarpeitasi?
(Kaikki vastaajat)



Keskimääräistä tyytymättömpiä tämänhetkiseen asuintilanteeseensa ovat nuoret, pienituloiset ja vuokra-asunnossa asuvat. Myös pääkaupunkiseudulla ollaan muuta maata tyytymättömpiä.

Pääkaupunkiseudulla asuvista vain 59 % ilmoittaa, että heidän nykyinen asumisensa vastaa heidän tarpeitaan suurissa tai erittäin suurissa määrin. Kuten jo aiemmin tässä raportissa todettiin, pääkaupunkiseudun korkea asumisen hintataso pakottaa pääkaupunkilaiset tekemään mahdollisesti enemmän kompromisseja asumisensa suhteen. Asumisen kalleuden takia pääkaupunkiseudulla asuvat joutuvat todennäköisesti muita useammin jättämään

Nykyinen asuminen vastaa tarpeita suuressa tai erittäin suuressa määrin



asunnostaan pois toivomiaan ja tarvitsemiaan ominaisuuksia tai etsimään asuntoa itselleen vähemmän sopivalta alueelta, jotta asumismenot eivät paisu kestävämmälle tasolle.

Heistä, jotka vastasivat, että nykyinen asunto vastaa tarpeita vähemmän kuin suurissa määrin, lähes



Asumisväljyys Suomessa

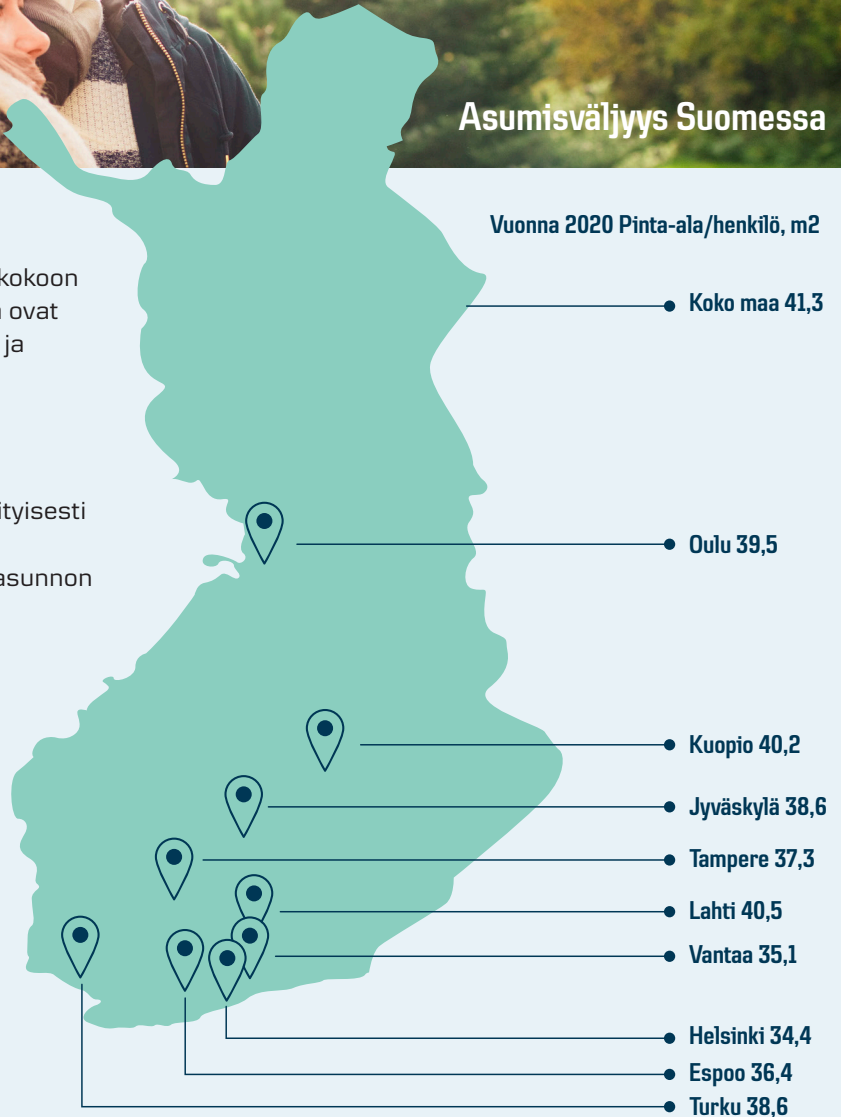
Vuonna 2020 Pinta-ala/henkilö, m²

puolet ilmoittaa yhdeksi syyksi asunnon kokoon liittyvät syyt. Muita usein mainittuja syitä ovat asunnon kuntoon, sijaintiin, ympäristöön ja pohjaratkaisuun liittyvät syyt.

18-24-vuotiaat ovat erityisen usein tyytymättömiä asunnon sijaintiin (41 %), 35-54-vuotiailla korostuu puolestaan erityisesti asunnon kokoon (55 %) liittyvät syyt, ja 55-64-vuotiailla asunnon kuntoon (40 %) liittyvät syyt.

Keski-ikäisillä asunnon kokoon liittyvä tyytymättömyys saattaa liittyä lisääntyneeseen tilan tarpeeseen perheen kasvaessa, sillä asunnon kokoon liittyvät syyt korostuivat erityisesti lapsiperheiden vastauksissa. Jopa 60 % heistä, joiden taloudessa asuu lapsia ja joiden nykyinen asumistilanne ei vastaa tarpeita, ilmoittaa tyytymättömyyden lähteeksi asunnon koon. Nuorista perheistä jopa 63 % ilmoittaa asunnon koon tyytymättömyyden syyksi.

Asunnon kokoon ollaan hieman keskimääräistä tyytymättömämpiä pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa. Pääkaupunkiseudulla heistä, jotka eivät ole täysin tyytyväisiä asuutilanteeseensa tällä hetkellä, 55 % ilmoittaa syyksi asunnon koon. Muissa suurissa kaupungeissa luku on myös korkea, 54 %. Tämä on varsin luonnollista sen takia, että suurissa kaupungeissa asutaan ahtaammin kuin muualla Suomessa.




Lähde: Tilastokeskus

Erytiesi pääkaupunkiseudulla asumisväljyys on tiheämpi, kuin muualla maassa. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2020 koko Suomen keskimääräinen asuinpinta-ala henkilöä kohden oli 41,3 m², kun se Helsingissä oli 34,4 m², Vantaalla 35,1 m², ja Espoossa 36,4 m². Myös kaikissa muissa suurissa kaupungeissa keskimääräinen asuinpinta-ala henkilöä kohden jää alle koko Suomen keskiarvon.

Asumisen varjonäkymät

Asuinkustannukset muodostavat merkittävän osan monen suomalaisen säännöllisistä menoista. Huoli asuinkustannusten noususta on ymmärrettävää, sillä toteutuessaan se vaikuttaa kotitalouden käytettävissä oleviin varoihin. Asuinkustannusten nousu huolestuttaa erityisesti heitä, joilla ne jo vievät suuren osan tuloista. Mitä suuremmat ovat kotitalouden tulot, sitä vähemmän asuinkustannusten nousu huolettaa.

Tulojen lisäksi asuinpaikka vaikuttaa tuloksiin, sillä pääkaupunkiseudulla asuvat ovat jonkin verran muualla asuvia enemmän huolissaan asuinkustannusten noususta. Pääkaupunkiseudulla asuinkustannukset ovat muuta maata korkeammat, joten asumiseen käytetään jo lähtökohtaisesti



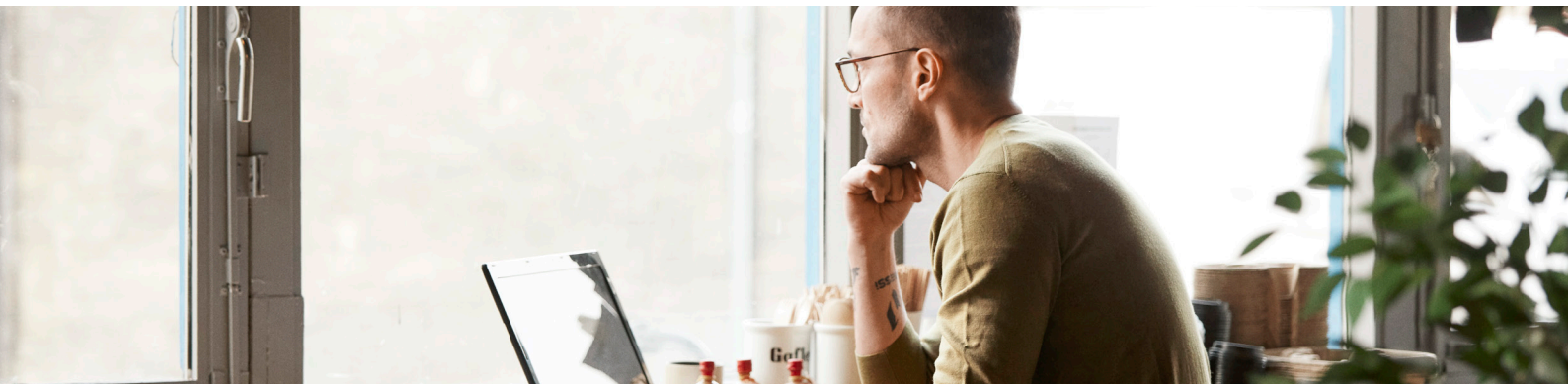
Asunnon
kokoon liittyvät
syyt (49 %)

Asunnon
kuntoon liittyvät
syyt (29 %)

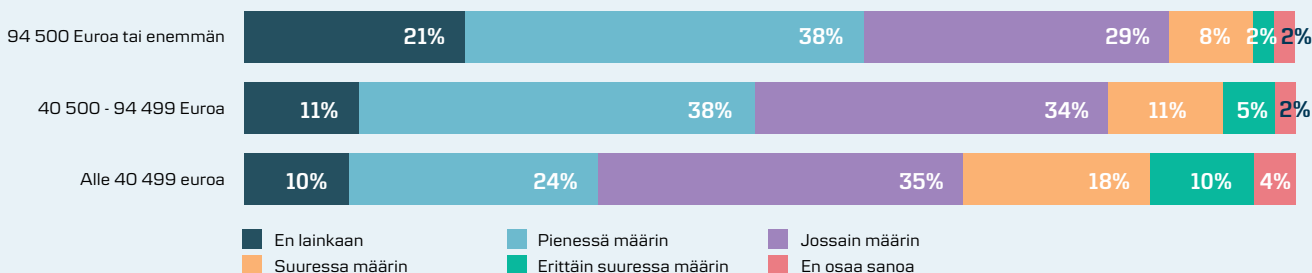
Asunnon
sijaintiin
(paikkakunta ja
asuinalue) liittyvät
syyt (29 %)

Asunnon
ympäristöön
(naapurusto ja
palvelut) liittyvät
syyt (28 %)

Asunnon
pohjaratkaisuun
liittyvät syyt
(21 %)



Missä määrin olet huolissasi asumiskustannustesi noususta (kotitalouden bruttotulot)?



suurehko osuus tuloista. Sama pätee pienituloisiin, joiden tuloista suuri osa menee asumiseen, ja tällöin talouden tasapaino saattaa horjua pienistäkin menojen muutoksista.

Asuntolainojen korkojen nousu huolettaa suomalaisia jonkin verran, ja omistusasunnossa asuvat naiset ovat omistusasunnossa asuvia miehiä jonkin verran enemmän huolissaan korkojen noususta. Tämä voi johtua siitä, että naisten tulot ovat keskimäärin miehiä matalammat, jolloin asumiskustannuksiin liittyvät muutokset vaikuttavat talouden tasapainoon miehiä enemmän.

Myös nuoret ja vuokralla asuvat ovat muita enemmän huolissaan asuntolainojen korkojen noususta. Huolen taustalta löytyy todennäköisesti sama syy kuin edellä, matalampi tulotaso. Lisäksi nuoret ja vuokralla asijat ovat ryhmiä, joista suurin osa ei ole ostanut omaa asuntoa vaan vasta harkitsevat lainan ottamista ja asunnon hankkimista.

Ensiasunnon ostajia huolestuttavat asuntojen hinnat ja asuntolainojen korot

Ensiasunnon ostajat ovat usein nuoria ja puolison kanssa asuvia. He ovat myös keskimääräistä enemmän huolissaan asuntojen ja asumisen kustannuksiin liittyvistä asioista.

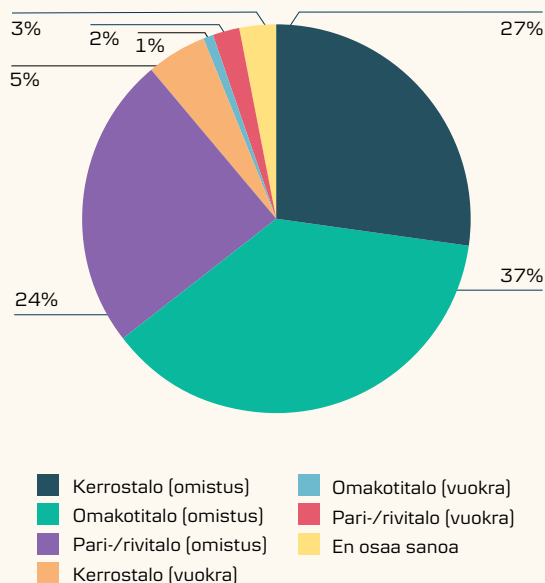
Ensiasunto ostetaan tyypillisesti kolmekymmenen ikävuoden lähestyessä. Danske Bankin kyselyssä 78 % ensiasunnon ostoa harkitsevista oli 18-34-vuotiaita. Vuonna 2019 ensiasunnon ostajan* keski-ikä oli Tilastokeskuksen mukaan 29,7 vuotta.

Ensiasunnon ostaminen saatetaan kokea hankalaksi, sillä ensiasunnon ostoa harkitsevista vain 17 % arvioi, että heillä on varaa ostaa tarpeidensa täyttävä asunto itselleen sopivalta alueelta, ja 39 % kokee, että heillä on mahdollisesti varaa ostaa tarpeitaan vastaava asunto sopivalta alueelta. Kuitenkin useampi kuin joka kolmas (38 %) ensiasunnon ostoa harkitsevista kertoo, että

heillä ei ole varaa ostaa tarpeitaan vastaavaa asuntoa itselleen sopivalta asuinalueelta.

Asunnon osto on suuri taloudellinen ponnistus, joka on helpompi tehdä, jos taloudellisen taakan voi jakaa toisen henkilön kanssa. Pariskunta säästää yhdessä asuntoa ostaessaan kahdessa asiassa. Kaksi asukasta tarvitsee yksinasujaa vähemmän neliöitä per henkilö ja suuremmat asunnot ovat tyypillisesti neliöhinnaltaan pieniä asuntoja edullisempia.

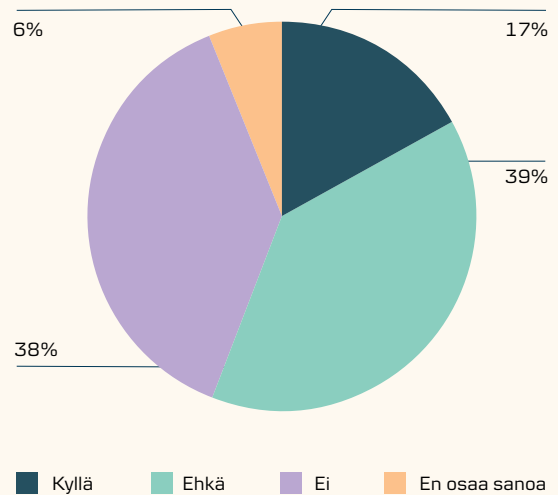
Mikä tällä hetkellä olisi sinun toivomasi asumismuoto? (Ensiasunnon ostoa harkitsevat)



Lapsettomat pariskunnat harkitsevat ensiasunnon ostoa hieman muita useammin. Lapsettomat yksinasuvat puolestaan korostuvat niissä, jotka eivät harkitse asunnon ostamista. Taloudessa asuvat lapset itsessään eivät näytä vaikuttavan ensiasunnon ostoaikaisiin suuntaan tai toiseen.

Ensiasunnon ostamista suunnittelevien toiveet eivät poikkea suomalaisesta perinteestä: ensiasunnon ostamista harkitsevat haaveilevat eniten omakotitalon

Koetko, että sinulla on / olisi varaa ostaa tarpeitasi vastaava asunto itsellesi sopivalta asuinalueelta? (Ensiasunnon ostoa harkitsevat)



omistamisesta. Kerrostaloasunto on toiseksi suosituin vaihtoehto ja kolmanneksi suosituin on rivi- tai paritaloasunnon omistaminen.

Ensiasunnon ostamista harkitsevat ovat muita selvästi huolestuneempia asuntojen hintaan ja asumiseen liittyvien kustannusten noususta. Noin neljäsosa ensiasunnon ostamista harkitsevista on suuressa määrin huolissaan asuntolainojen korkojen noususta. Omistusasunnossa jo nyt asuvien kohdalla vastaava luku on puolestaan vain 12 %. Suuren asuntolainan ottaminen voi huolestuttaa, sillä se saattaa olla ensimmäinen ja mahdollisesti suurin laina, jonka henkilö elämänsä aikana ottaa.

Uudet tilanteet voivat aiheuttaa epävarmuutta, ja tämä saattaa näkyä myös ensiasunnon ostoa harkitsevien vastauksissa, sillä asuntolainojen korkojen nousu ei huoleta yhtä paljon heitä, jotka jo asuvat omistusasunnossa ja ovat todennäköisesti sen myötä myös asuntovelallisia.

Ensiasunnon ostajista yli puolta (53 %) huolettii myös asuntojen lähivuosien hintakehitys alueellaan, kun kaikista vastaajista asuntojen hintakehitys

huolettii vain joka kolmatta. Erityisesti paikkakunnilla, joissa hintataso on jo valmiiksi hyvin korkea, hintojen voimakas nousu voi aiheuttaa paljon huolta ensiasunnosta haaveilevalle. Asuntomarkkinoille olisi hyvä päästä mahdollisimman pian, mutta samalla tulisi olla säästössä tarpeeksi rahaa lainan saamista varten. Liian pitkä odottaminen saattaa puolestaan aiheuttaa sen, että asuntojen hinnat karkaavat omien säästömahdollisuuksien ulottumattomiin.

**Tilastokeskuksen määritelmä ensiasunnon ostajasta: Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan henkilöä, joka on ostanut osakemuotoisen asunnon ja vapautettu varainsiirtoverosta ensiasunnon ostajana. Kiinteistömuotoisen ensiasunnon ostaneet eivät ole mukana näissä luvuissa.*

Tässä raportissa ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan henkilöä, joka suunnittelee asunnon ostoa eikä ole aiemmin omistanut asuntoa.

53 %

Ensiasunnon ostajista
huolehtii vähintään
jossain määrin asuntojen
hintakehityksestä.



Koronapandemia ei ole vaikuttanut asuintoiveisiin

Koronapandemia on vaikuttanut suomalaisten asumistoiveisiin yllättävän vähän. Jopa 78 % suomalaisista ilmoittaa, että koronapandemia on vaikuttanut heidän asuintoiveisiinsa vain pienissä määrin tai ei lainkaan. Hieman keskiarvoa useammin pandemia on kuitenkin vaikuttanut nuorten, pääkaupunkiseudulla asuvien sekä kerrostalossa asuvien toiveisiin, tosin heistäkin yli puolet on vastannut, ettei pandemia ole vaikuttanut heidän asumistoiveisiinsa kuin korkeintaan pienissä määrin.

He, joiden asumistoiveisiin pandemia on vaikuttanut, kertovat sen vaikuttaneen erityisesti asunnon sijaintiin (paikkakunta ja asuinalue), asunnon kokoon

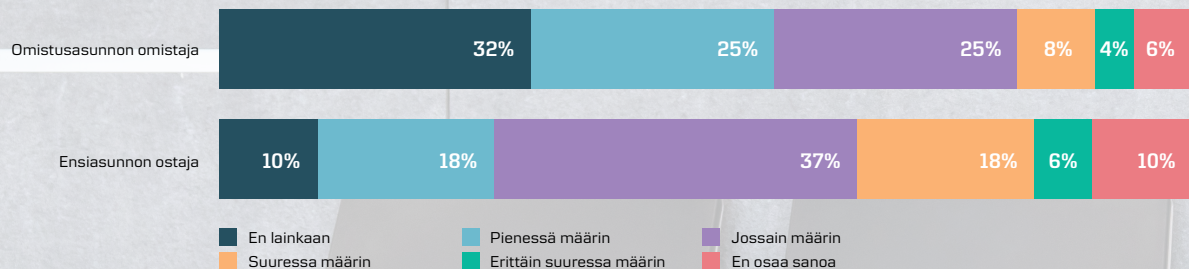
ja pohjaratkaisuun sekä asunnon ympäristöön (naapurusto ja palvelut) liittyviin asioihin.

Asunnon kokoon tai pohjaratkaisuun liittyvät asiat ovat olleet esillä erityisesti pandemia-aikana etätöitä tehneiden parissa ja erityisesti niiden, joiden kodeissa useampi henkilö on ollut päivät kotona.

Koronapandemialla on jo nyt nähtävissä olevia vaikutuksia asumiseen, sillä Suomen sisäinen muuttoliike on vaihtanut jonkin verran kurssia pandemian myötä. Suomalaiset ovat ryhtyneet toteuttamaan pandemian myötä muuttuneita tai etätöiden yleistymisen mahdollistamia asumistoiveita.

Vuonna 2020 Tilastokeskuksen mukaan Helsinki ja Espoo olivat Suomen sisäisen muuttoliikkeen valossa

Huolestuttaako sinua, että asuntolainojen korot mahdollisesti nousevat lähivuosina?



Suomen suurimpia muuttotappiokuntia. Helsingistä ja Espoosta muutti siis pois enemmän ihmisiä kuin sinne saapui. Helsinki menetti Suomen sisäisessä muuttoliikkeessä 983 asukasta ja Espoo 682 asukasta. Tampere ja Vantaa puolestaan olivat vuoden 2020 suurimmat muuttovoittajat Suomessa. Vantaan muuttovoitto oli 1004 asukasta ja Tampereen jopa 2152 asukasta. (Luvuissa ei ole huomioitu ulkomailta/ulkomaille suuntautuu muuttoa.)

Koronapandemia ei ole pysäyttänyt kaupungistumiskehitystä, mutta hidastaa sitä jonkin verran. Kaupunkimaisiin kuntiin* muutetaan edelleen enemmän kuin maaseutumaisille alueille, mutta kaupunkimaisten kuntien muuttovoitto pieneni huomattavasti vuodesta 2019 samalla kun maaseutumaisten alueiden muuttotappio pieneni

vuonna 2020. Vielä on kuitenkin vaikea sanoa, voidaanko puhua niin kutsutun Nurmijärvi-ilmiön paluusta.

Koronapandemian myötä moni kaupunkiasumisen hyöty poistui, kun kulttuuri-instituutiot, ravintolat ja harrastusmahdollisuudet menivät kiinni. Mikäli etätöön tekeminen lisääntyy pysyvästi pandemiaa edeltävään aikaan nähden, kaupunkiasumisen hyötyjen vetovoimaa koetellaan entistä vahvemmin.

(Lähde: Tilastokeskus - <https://www.stat.fi/tietotrendit/blogit/2021/kuntien-valinen-muuttoliike-vilkasta-koronavuonna-muuttuuko-suunta/>).

**Tilastokeskus: Kaupunkimaisia kuntia ovat kunnat, joiden väestöstä vähintään 90 % asuu taajamissa tai suurimman taajaman väkiluku on vähintään 15 000.*





Oma koti kultan kallis – suomalaiset haluavat omistaa kotinsa

Suomalainen haluaa asua omistamassaan asunnossa ja toivotuin asumismuoto on omakotitalo.

Omistusasunnon perään haikailu on monella tapaa luonnollista. Oman kodin omistaminen nähdään usein ensimmäisenä vaurastumisen tai vakavaraisuuden askeleena. Lainan takaisinmaksu pankille korkoineen

nähdään huomattavasti viisaampana vaihtoehtona kuin vuokranmaksu jollekin muulle, ja asunnon omistamisesta puhuttaessa kuulee usein sanottavan, että ”on paljon fiksumpaa maksaa vuokraa itselleen”. Tällä viitataan lainanlyhennyksen kautta tapahtuvan omaisuuden kartuttamiseen.

Pidemmän päälle vuokralla asuminen nähdään huonona taloudellisena valintana, vaikka asuntolainan saaminen ja asunnon ostaminen ei aina ole omasta valinnasta kiinni.

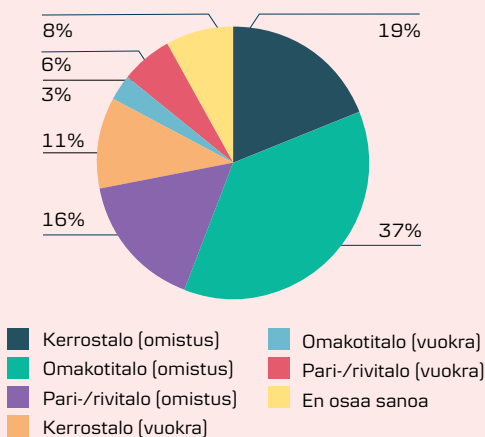
Halu saavuttaa ”oma tupa, oma lupa” -tilanne on todennäköisesti osittain synnä siihen, että suomalaisilla on merkittävä osa varallisuudesta kiinni nimenomaan omassa kodissa.

Mutta millainen koti sitten on suomalaisten mieleen?

Suosituin asumismuoto on omassa omakotitalossa asuminen. 37 % suomalaisista ilmoittaa toiveekseen asua omistamassaan omakotitalossa. Suosituin asumismuoto kuitenkin vaihtelee urbanisaation mukaan.

Pääkaupunkiseudulla kerrostalossa asuminen on hieman omakotitaloasumista suositumpaa, ja muissa

Mikä tällä hetkellä olisi sinun toivomasi asumismuoto?
(Kaikki vastaajat)



suurissa kaupungeissa omassa omakotitalossa ja kerrostaloasunnossa asuminen ovat yhtä suosittuja vaihtoehtoja.

Maaseudulla omassa omakotitalossa asuminen on kirkkaasti suosituin asumismuoto. Tulos on sinänsä hyvin ymmärrettävä, sillä kaupunkialueilla kerrostaloasuntoja on tarjolla suhteessa huomattavasti enemmän kuin maaseudulla.

Nuorten (18-24-vuotiaiden) keskuudessa kerrostaloasunnossa vuokralla asuminen on huomattavasti keskivertoa suositumpaa. Jopa viidesosa heistä toivoi tämänhetkiseksi asumismuodokseen vuokra-asuntoa kerrostalossa. Tulos kuvastanee nuorten aikuisten realistista suhtautumista omaan tilanteeseensa, sillä moni ei ehkä vielä koe omistusasumisen ostamista mahdollisena. Vuokra-asunnossa asuminen on myös joustavampaa ja huolettomampaa. Vuokralla asuminen voi myös antaa mahdollisuuden asua

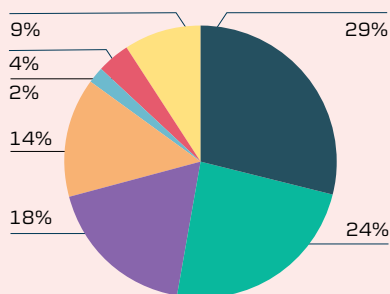
asunnossa ja alueella, josta ei olisi varaa ostaa omistusasuntoa. Aika näyttää, onko vuokra-asumisen suosimisessa kyse elämäntilanteesta vai suhtautumisen muutoksesta omistusasumiseen.

Omistusasunnossa asuvat ovat pääsääntöisesti tyytyväisiä asumismuotoonsa

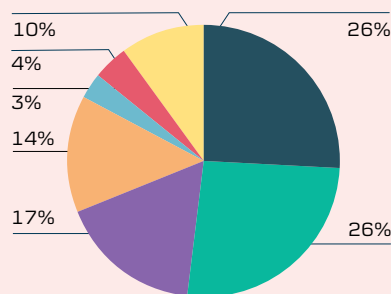
Omistusasunnossa asuvista yli puolet ilmoittaa asuinmuotonsa vastaavan senhetkisiä toiveita. Tyytyväisimpiä asumiseensa ovat omakotitalossa asuvat, sillä heistä jopa 81 % ilmoittaa toivovansa omistusomakotitalossa asumista.

Vuokra-asunnossa asuvien asumistyytyväisyys jää omistusasujista jälkeen, sillä suuri osa vuokra-asujista toivoisi asuvansa omistusasunnossa. Asunnon omistamisen osalta toiveet ovat siis edelleen varsin perinteiset, omistusasumisen nähdään olevan avain korkeampaan asumistyytyväisyyteen.

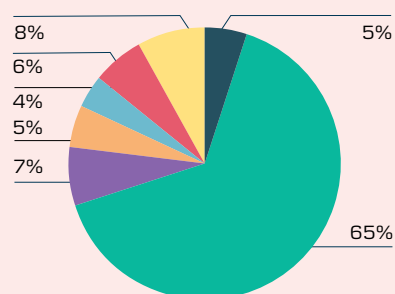
Mikä tällä hetkellä olisi sinun toivomasi asumismuoto? (Pääkaupunkiseudulla asuvat)



Mikä tällä hetkellä olisi sinun toivomasi asumismuoto? (Suurkaupungeissa pääkaupunkiseudun ulkopuolella asuvat)



Mikä tällä hetkellä olisi sinun toivomasi asumismuoto? (Maaseudulla asuvat)



■ Kerrostalo (omistus) ■ Omakotitalo (omistus) ■ Pari-/rivitalo (omistus) ■ Kerrostalo (vuokra)
■ Omakotitalo (vuokra) ■ Pari-/rivitalo (vuokra) ■ En osaa sanoa

