



Onnelliset naapurustot -raportti 2026

**Luomassa turvallisia,
muunneltavia ja yhteisöllisiä
naapurustoja ja koteja
pitkälle tulevaisuuteen**



Tutkimus muuttuvista asumistarpeista

Missä ihmiset haluavat asua ja mikä saa heidät viihtymään ja jäämään? Viimeisten 10 vuoden aikana Bonava on rakentanut noin 50 000 kotia, ja historiamme ulottuu sadan vuoden päähän. Koko tämän ajan meitä on ohjannut inhimillinen näkökulma ja halu ymmärtää, mitkä asiat asumisessa merkitsevät aidosti.

Johtavana asuntorakennuttajana lähdemme aina liikkeelle yksilöistä ja ihmisten välisistä suhteista, kun suunnittelemme naapurustojamme. Jotkin tekijät pysyvät, kun taas toiset muuttuvat – aivan kuten meitä ympäröivä maailma. Olemme useiden vuosien ajan tehneet tutkimuksia Bonavan kuudella eri markkina-alueella, jotta saisimme syvällisemmän ymmärryksen ihmisten tarpeista ja siitä, mikä heitä ohjaa ja miten nämä tekijät kehittyvät eri elämänvaiheissa.

Vuoden 2026 tutkimuksen tulokset esitetään tässä raportissa. Toivomme, että raportti herättää ajatuksia ja inspiroi. Meille raportti on arvokas tietolähde, kun pyrimme luomaan turvallisia, viihtyisiä ja yli sukupolvien kantavia naapurustoja tulevaisuutta varten.

Tietoa tutkimuksesta

Tutkimus tehtiin yhdessä asiantuntijatoimisto VAKN:n kanssa tammikuussa 2026. Tutkimukseen osallistui yhteensä 4 000 vastaajaa (20–74-vuotiaita miehiä ja naisia) Suomessa, Ruotsissa, Saksassa, Virossa, Latviassa ja Liettuaissa.

Haastattelut: **Grit Jopp**, maisema-arkkitehti, Bonava Saksa;
Panu Sivula, yksikönjohtaja, Bonava Suomi; **Alina Urbutytė**, suunnittelupäällikkö, Bonava Liettua;
Helene Dahlborg ja **Kristina Hallberg**, markkinointipäälliköt, Bonava Ruotsi.

06	—	Naapurusto turvasatamana
12	—	Asumista tyypillisen perhemallin ulkopuolella
18	—	Koti työnteon paikkana
24	—	Miten uudiskohde voi vastata ikäntyvien tarpeisiin?
30	—	Yhteenveto

Naapurusto turvasatamana

Tärkein tekijä, jota ihmiset arvostavat valitessaan kotiaan ja naapurustoaan, on turvallisuus. Vuosi toisensa jälkeen sama kaava toistuu: turvallinen olo kotona sekä kodin ympäristössä on ratkaisevan tärkeää ihmisten viihtyvyyden ja naapurustoon jäämisen kannalta.

Yhteenveto

- Turvallisuus on monille tärkeintä asuinpaikkaa valittaessa, ja se on olennaista myös sen kannalta, viettävätkö ihmiset aikaa ulkona omassa naapurustossaan.
 - Käsitykset turvallisuudesta vaihtelevat ikäryhmittäin, ja nuoremmat asukkaat r
aportoivat kokevansa enemmän turvattomuutta omilla asuinalueillaan.
 - Naapurustot tuntuvat turvallisemmilta, kun ne ovat hyvin valaistuja ja suunniteltu
ajanviettoon. Yhteistilat tuovat sukupolvet yhteen. Hyvin suunnitellut viheralueet
auttavat ilmastonmuutokseen sopeutumisessa.
-

Turvallisuus on yksi ihmisen perustarpeista. Mutta koska se on samalla sekä konkreettista että emotionaalista, sitä on melko vaikea määritellä. Toisaalta turvallisuutta voidaan seurata ja parantaa eri toimenpiteillä, kuten vaikkapa naapuruston valaistuksella ja toimivalla fyysisellä ympäristöllä. Toisaalta taas kyse on jostain hienovaraisemmasta: yhteenkuuluvuuden tunteesta, ymmärryksestä siitä, mitä ympärillämme tapahtuu, sekä hallinnan ja luotamuksen kokemuksesta. Vasta kun saavutamme tämän tunteen, voimme olla ja nauttia kodistamme ja naapurustostamme kokonaisvaltaisesti ilman rajoitteita.

Tutkimuksen tulokset osoittavat, että valittaessa asuinpaikkaa turvallisuudentunne sekä kohtuulliset asumiskustannukset ovat kaikille ikäryhmille tärkeimpiä tekijöitä. Jopa 49 prosenttia pitää turvallista ja viihtyisää aluetta tärkeimpänä tekijänä kodin valinnassa. Turvallisuutta ihmiset myös tarvitsevat, jotta he haluavat viettää aikaa naapurustossaan. Luvut osoittavat, että turvallisuus on tärkeintä mitattaessa ihmisten halukkuutta viettää aikaa ulkona. Turvallisuutta pitää olennaisena 75 prosenttia vastaajista.

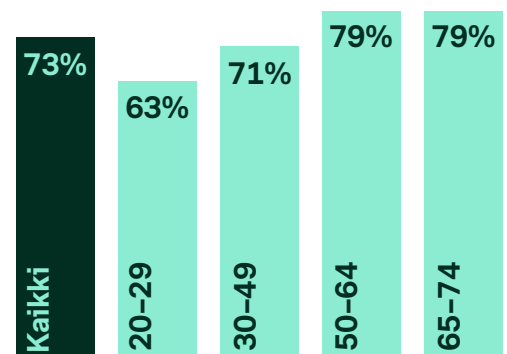
Samaan aikaan sukupolvien välillä on havaittavissa selviä eroja. Nuorempia sukupolvia todennäköisemmin 50-74-vuotiaat pitävät naapurustoaan turvallisena. 65-74-vuotiaista ja 50-64-vuotiaista 79 prosenttia ilmoittaa tuntevansa olonsa turvallisiksi naapurustossaan. Kun taas 63 prosenttia 20-29-vuotiaista vastaa tuntevansa olonsa turvallisiksi naapurustossaan. Tämä saattaa selittyä osittain sillä, että iäkkäämmillä on vakiintuneemmat sosiaaliset verkostot ja paremmat mahdollisuudet valita asuinpaikkansa. Nuorempi sukupolvi, 20-29-vuotiaat, kokee suurempaa turvattomuutta sekä kotona että omalla asuinalueellaan. Eroja voivat selittää esimerkiksi erilaiset liikkumistottumukset ja median käyttö, ulkona olominen eri vuorokaudenaikoina tai se, että ihmiset eivät ole yhtä kiintyneitä ympäristöönsä. Sukupolvien väliset näkemyserot herättävät kysymyksiä kaupunkikehityksen tulevaisuudesta: miten voimme suunnitella naapurustoja, jotka koetaan turvallisiksi iästä tai elämäntilanteesta riippumatta?

49%

pitää turvallista ja viihtyisää aluetta yhtenä tärkeimmistä valintaperusteista.

75%

pitää turvallisuutta välttämättömänä ulkona oleskelulle omalla asuinalueellaan.



Turvallisuuden kokemus vaihtelee ikäryhmittäin.

"Yhteyden ja läheisyyden suunnittelusta tulee olennainen osa turvallisten ympäristöjen luomista. Päinvastoin käy, jos yhteiset tilat ovat hajallaan ja erillään."

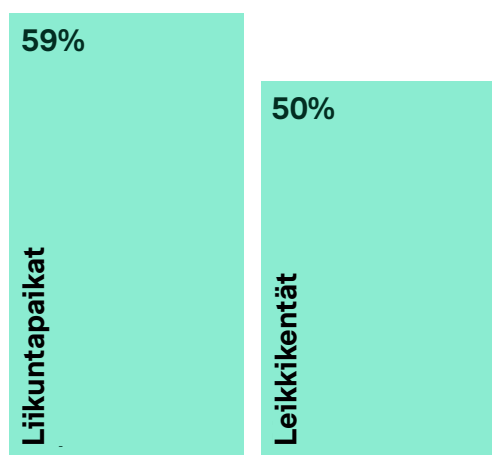


Grit Jopp on suunnitellut Bonavalla maisemia ja naapurustoja vuodesta 2010.

Bonavan maisema-arkkitehti **Grit Jopp** on suunnitellut yli 16 vuotta asuinympäristöjä, joissa on kiinnitetty erityistä huomiota turvallisuuteen. Hän korostaa ihmiskeskeisen lähestymistavan merkitystä, sillä silloin viihtyisyyden ja yhteisöllisyyden kaltaiset näkökulmat voidaan nostaa etusijalle sen sijaan, että keskityttäisiin pelkästään suunnittelua sääteleviin lakeihin.

"Meidän on ymmärrettävä, miten ihmiset näkevät naapurustonsa ja käyttävät sitä. Tulevaisuuden haasteena onkin löytää tasapaino sääntelyvaatimusten sekä luovien ja kustannustehokkaiden ratkaisujen välille", sanoo Grit Jopp. Jopp kertoo, että tärkeä osa turvallisempien ympäristöjen luomista on se, että muiden ihmisten läsnäolo huomioidaan suunnittelussa. Kun alueella on ihmisiä ja toimintaa, alue tuntuu turvallisemmalta. Turvallisuuden tunnetta lisää se, että ihmiset tapaavat toisiaan ja käyttävät yhteisiä tiloja. Koska eloiset paikat koetaan turvallisemmiksi, naapuruston yhteisten tilojen suunnittelusta tulee ratkaisevan tärkeää. Kun eri toiminnot yhdistetään ja integroidaan (kuten leikkikentät, oleskelualueet, siirtola-puutarhat ja vapaa-ajan tilat), syntyy luonnollisia kohtaamispaikkoja. Näin rakennusten väliin kehittyy eräänlainen paikalliskeskus, jossa eri ikäiset ihmiset voivat kokoontua yhteen.

Turvallisuuteen vaikuttaa myös se, miten hyvin tunnistamme ja ymmärrämme ympäristöämme. Uusissa tai hankalasti hahmotettavissa ympäristöissä turvattomuuden tunne voi lisääntyä erityisesti lapsilla ja iäkkäämällä. On tärkeää, että alueella on helppo liikkua ja löytää oikeaan paikkaan. Myös alueen selkeä rakenne auttaa tässä. Siksi pyrimme usein käyttämään selkeitä visuaalisia elementtejä, jotka luovat tuttuuden tunteen ja helpottavat hahmottamista. Näitä ovat esimerkiksi erilaiset värimailmat, veistokset, istutukset ja opasteet.



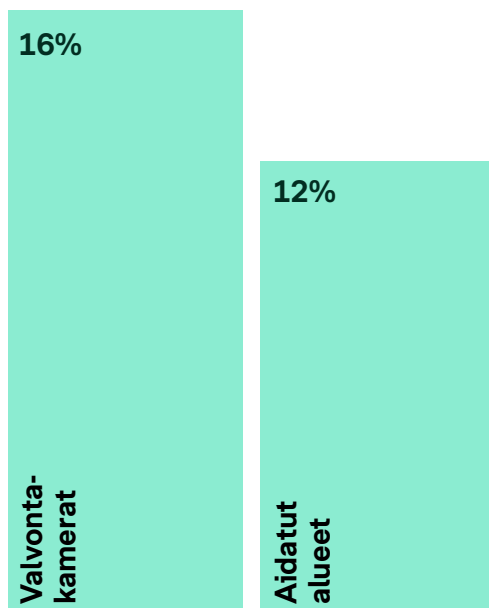
Niiden osuus, jotka pitävät liikuntapaikkoja ja leikkikenttiä tärkeinä tai toivottavina ulkona oleskelulle naapurustossaan.





43%

pitää ulkovalaistusta
välttämättömänä ulkona
oleskelulle omalla asuinalueellaan.



Niiden osuus, joille valvontakamerat
ja aidatut asuinalueet ovat
välttämättömiä ulkona oleskelulle.

Toinen tärkeä ulottuvuus on aika. Naapuruston on toimitava ympäri vuorokauden ja myös kaikkina vuodenaikoina. Kesällä vihreys, valo ja ihmisten toiminta tekevät alueesta elävän ja viihtyisän. Talvella olosuhteet muuttuvat. Pimeys, vähäinen ihmisten määrä ja vehreyden puuttuminen voivat tehdä alueesta turvattomamman tuntuksen. Jotta aluetta ei koettaisi karummaksi talviaikaan, valaistukseen ja väreihin on kiinnitettävä tietoisesti huomiota. Ikivihreät istutukset voivat olla tässä tehokas vaihtoehto.

"Vehreys ja värit ovat erityisen tärkeässä asemassa. Ikivihreät puut ja pensaat sekä ainavihannat kasvit luovat suojaosan ja viihtyisän vaikutelman",

Grit Jopp sanoo ja lisää, että vihreät ympäristöt kannustavat myös ulkona oleskeluun ja aktiivisuuteen, mikä vahvistaa käsitystä turvallisuudesta. "Erityisesti nuoret näkevät paljon kielteisiä uutisia ja viettävät aikaa digitaalisissa ympäristöissä. Siksi on tärkeää, että he viettävät aikaa myös hyvin hoidetussa, fyysisessä ympäristössä, jossa on muita ihmisiä. Se voi lisätä turvallisuuden tunnetta arjessa."

Kuten aiemmin mainittiin, turvallisuus on monitahoinen käsite, eikä se rajoitu pelkästään välittömään fyysiseen ympäristöön tai rikollisuuden riskiin. Myös pitkäaikaisemmat ja hajanaisemmat uhat voivat vaikuttaa siihen, miten turvalliseksi koemme asuinpaikkamme. Ilmastoon liittyvät tekijät, kuten sään ääri-ilmiöt, korkeat lämpötilat ja tulvat, ovat esimerkkejä muista asioista, jotka voivat aiheuttaa huolta. Turvallisen ympäristön suunnittelussa on tärkeää huomioida myös varjoiset paikat, sadevesien hallinta ja muuttuvaan ilmastoon sopivat ratkaisut. Kun nämä ratkaisut näkyvät ympäristössä ja alueesta pidetään hyvää huolta, ihmisille syntyy tunne, että ympäristö on turvallinen ja hallittava.

On monta syytä siihen, miksi me Bonavalla painotamme turvallisuutta niin voimakkaasti. Yksi niistä on se, että asuinympäristön turvattomuudella on seurauksia, jotka ulottuvat paljon laajemmalle kuin vain yksilön elämään. Henkilökohtaisella tasolla se voi johtaa siihen, että ihminen eristäytyy, hänen liikkumisvapautensa vähenee ja pahimmassa tapauksessa mielenterveys heikkenee. Yhteiskunnallisella tasolla se uhkaa myös murentaa luottamusta ja sosiaalista yhteenkuuluvuutta. Ne, jotka tuntevat olonsa turvattomaksi, pyrkivät välttämään julkisia tiloja, vetäytyvät sosiaalisesta elämästä ja alkavat todennäköisemmin tuntea epäluuloa ympäristöönsä kohtaan. Tämä voi aiheuttaa negatiivisen kierteen, sillä se vähentää spontaaneja kohtaamisia ja päivittäistä vuorovaikutusta naapureiden välillä – juuri niitä tekijöitä, joiden varaan turvalliset ja kestävät yhteisöt rakentuvat.

Turvallisuus syntyy suurelta osin ihmisten välisessä vuorovaikutuksessa. Grit Jopp korostaa, että tämä koskee myös suunnitteluprosessia. Hän kannustaa jututtamaan jo varhain asukkaita ja paikallisia sidosryhmiä, kuten sosiaalityöntekijöitä, nuorisjärjestöjä ja yhteisöryhmiä. Näin voidaan tunnistaa turvallisuuteen liittyviä ongelmia ja määritellä suunnittelulle asetettavat tavoitteet.

"Kun asukkaat ja muut sidosryhmät otetaan mukaan jo varhaisessa vaiheessa, osallisuudentunne ja sitoutuminen paikkaan vahvistuvat."

Turvallisuus ei synny vain alueen suunnittelusta, mutta rakennuttajina voimme kuitenkin vaikuttaa siihen monilla käytännön ratkaisulla. Hyvä valaistus, vehreys, selkeä ympäristö, ilmastoon sopivat ratkaisut ja yhteiset kohtauspaikat voivat tehdä alueesta turvallisen ja viihtyisän kaikenikäisille.



40%

pitää asuinalueensa viheralueita välttämättöminä ulkona oleskelulle.

15%

pitää yhteisiä kohtauspaikkoja välttämättöminä.

Asumista tyypillisen perhemallin ulkopuolella

Syntyvyys on laskenut jo jonkin aikaa, ja yhä harvempi nuori aikoo perustaa perinteisen perheen tulevaisuudessa. Tämä herättää kysymyksen siitä, mitä kodeiltamme vaaditaan tulevaisuudessa. Pitäisikö meidän suunnitella enemmän muuntojoustavia koteja, joissa asuintiloja voidaan mukauttaa ja huoneiden käyttötarkoitusta vaihtaa elämäntilanteen mukaan?

Yhteenveto

- Syntyvyyden lasku muuttaa perinteistä käsitystä perheestä. Siksi tarvitaan erilaisia koteja erilaisiin elämäntilanteisiin ja erilaisille kotitalouksille.
 - Joustavat pohjaratkaisut ja tehokas tilasuunnittelu auttaa mukauttamaan kotia asukkaiden tarpeiden mukana. Huoneita ja tiloja voidaan käyttää eri tavoin eri elämäntilanteissa.
 - Rakennuttajien tehtävänä on suunnitella koteja ja asuinalueita, jotka toimivat hyvin myös tulevaisuudessa, kun ihmisten elämä ja tarpeet muuttuvat.
-

Perinteinen perhe on pitkään ollut asuntorakennuttamisen lähtökohtana, mutta väestörakenteen muuttuessa tämä käsitys kyseenalaistetaan yhä useammin. Bonavan kuudella markkinalla keskimääräinen lapsiluku on nyt laskenut 1,26 lapseen naista kohden. Muutos näyttää pysyvältä. Tutkimuksemme mukaan joka kolmas nuori aikuinen ei halua lapsia. Suomessa näin ajattelee lähes puolet (47 %) nuorista aikuisista. Baltiassa osuus on 24 %.

Mitä nämä väestörakenteen muutokset merkitsevät asumisen ja naapurustojen suunnittelun kannalta? Kun yhä harvempi kotitalous rakentuu perinteisen perheen ympärille, on selvää, että kotien on vastattava yhä useampiin tarpeisiin ja sovellettava erilaisiin elämäntilanteisiin. Kodin pitäisi toimia yhtä hyvin yksin asuvalle, pariskunnalle, perheelle ja ihmiselle, jonka elämäntilanne muuttuu.

Joustavat pohjaratkaisut ovat yksi tapa vastata näihin muuttuviin tarpeisiin. Käytännössä tämä tarkoittaa, että suunnitellaan koteja, jotka voivat kehittyä niissä asuvien ihmisten mukana. Huoneiden käyttötarkoitusta olisi voitava muuttaa ajan mittaan esimerkiksi ruokailuhuoneesta työtilaksi tai lastenhuoneeksi ilman, että se heikentää koko kodin laatua tai käytettävyyttä. Tutkimuksemme mukaan tekniset ratkaisut, jotka mahdollistavat seinien siirtämisen tai poistamisen, ovat nyt entistä kysytympiä.

Joka viides vastaaja (21 %) on kiinnostunut joustavista pohjaratkaisuista, joiden avulla kodin tiloja voi muuttaa. Eniten ne kiinnostavat 20–49-vuotiaita. 30–49-vuotiaista kiinnostuneita on 27 % ja 20–29-vuotiaista 26 %.



32%

20–29-vuotiaista ei ole hankkinut lapsia eikä aio hankkia niitä.

44%

20–29-vuotiaista ei vielä ole lapsia mutta aikoo hankkia niitä.

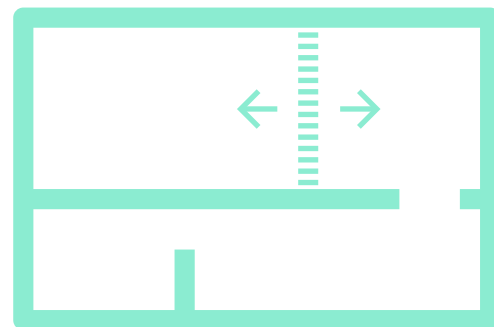


Myös pienissä kodeissa tilojen pitää joustaa eri tarpeisiin. Kun asuminen kallistuu ja elämäntilanteet muuttuvat, pienempään tilaan täytyy mahtua enemmän toimintoja. Noin 56 neliömetrin kokoinen koti voi toimia joko yhden tai kahden makuuhuoneen asuntona, kun yhdistetään toimintoja, kuten keittiö ja olohuone.

Suomessa useissa Bonavan hankkeissa on panostettu monipuolisuuteen ja joustavuuteen. Bonava Suomen Turun ja Tampereen yksikönjohtaja **Panu Sivula** kertoo, että asukkaiden erilaiset elämäntilanteet ovat muokanneet naapurustojen suunnittelua. Omien kotien lisäksi tarjolla on yhteisiä tiloja, kuten rakennuksen yläkerrassa sijaitseva saunaosasto parvekkeineen sekä pohjakerroksessa sijaitseva yhteinen työtila, jossa voidaan tehdä etätöitä lähellä kotia.

Panu Sivula lisää, että jos pohjaratkaisuista halutaan joustavia esimerkiksi siirrettävien seinien avulla, tämä on otettava huomioon jo suunnitteluvaiheessa. Ikkunoiden sijoittelulla on ratkaiseva merkitys sen määrittämisessä, kuinka mukautuva koti voi olla. Samaan aikaan erityisesti pienempiin koteihin liittyy haasteita.

”Myös pienemmissä kodeissa tarvitaan mukautuvuutta.”

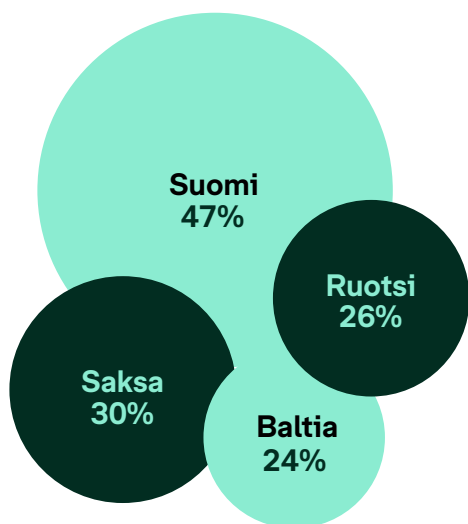
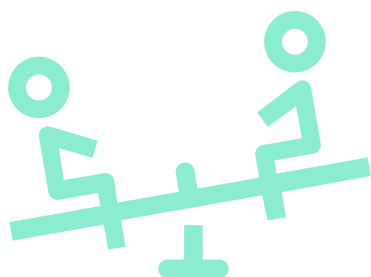


21%

on kiinnostunut siirrettävistä seinistä.

17%

on kiinnostunut erillisestä vuokrattavasta asuintilasta.



Niiden 20–29-vuotiaiden osuus alueittain, joilla ei ole lapsia eikä suunnitelmia hankkia niitä.

Nämä väestörakenteen muutokset herättävät kuitenkin myös laajemman kysymyksen, joka koskee muutakin kuin vain yksittäisiä koteja ja naapurustoja. Mitä se, että yhä suurempi osa nuorista ei aio perustaa perhettä, tarkoittaa asuntosuunnittelulle ja yhteiskunnalle yleensä? Tilojen käyttöä tehostavat ratkaisut, joustavat pohjaratkaisut ja hyvin suunnitellut yhteiset tilat ovat kaikki tärkeä osa vastausta, mutta niin on myös kyky suunnitella ympäristöjä, jotka mukautuvat olosuhteiden muuttuessa. Tämä vaikuttaa siihen, miten suunnittelemme yhteisiä ympäristöjä, palveluja, kohtaamispaikkoja ja sosiaalisia rakenteita.

Tilanne edellyttää joustavampaa lähestymistapaa kaupun-
kisuunnitteluun, jotta alueet voivat kehittyä ja mukautua ajan myötä tarpeiden muuttuessa. Meidän on katsottava nykyisiä kohderyhmiä pidemmälle ja luotava rakenteita, jotka toimivat yli sukupolvien. Miten voimme suunnitella naapurustoja, jotka pysyvät merkityksellisinä sekä nyt että tulevaisuudessa? Tähän kysymykseen ei ole vielä selvää vastausta, mutta sitä on yhä tärkeämpää selvittää yhteistyössä muiden yhteiskunnan muokkaamiseen ja kehittämiseen osallistuvien toimijoiden kanssa.

On siis selvää, että asuntorakentamisessa on otettava huomioon ajan myötä tapahtuvat muutokset. Tehtävänä on luoda koteja ja naapurustoja, jotka vastaavat nyky-
päivän tarpeita, mutta voivat muuttua myös tulevaisuuden tarpeiden mukaan.



Koti työnteon paikkana

Monille kodista on tullut myös paikka tehdä töitä, ja tämä vaikuttaa siihen, miten suunnittelemme sekä asuntoja että naapurustoja. Kun yhä useammat tekevät etätöitä, tilojen käyttöä tehostavien ja joustavien ratkaisujen tarve kasvaa. Ratkaisut, jotka mahdollistavat sujuvan työskentelyn ja kohtuullisen yksityisyyden sekä kotona että naapuruston yhteistiloissa. Miten voimme luoda ratkaisuja, joihin mahtuu sekä työ että yksityiselämä? Ja miten saamme sen toimimaan pienemmissä asuintiloissa?

Yhteenveto

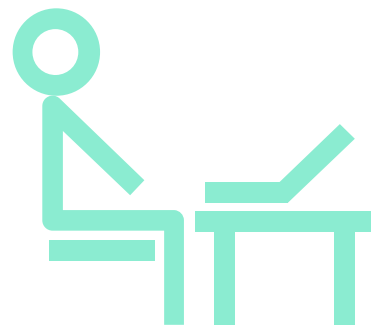
- 41 prosenttia työssä käyvistä työskentelee vähintään kerran viikossa kotoa käsin, joten kodista on tulossa yhä useammin paikka sekä yksityiselämälle että työlle.
 - Pienemmät asuintilat vaativat älykkäämpää suunnittelua joustavista huonekaluista erityisiin työtiloihin, joissa on hyvä ergonomia, valaistus ja yksityisyys.
 - Kiinnostus naapuruston yhteisiä työtiloja kohtaan on kasvussa, mutta niiden menestys vaatii huolellista suunnittelua, selkeää konseptia ja onnistunutta hallinnointia.
-

Monille kodista on tullut myös paikka tehdä töitä, ja tämä vaikuttaa siihen, miten suunnittelemme sekä asuntoja että naapurustoja. Kun yhä useammat tekevät etätöitä, tilojen käyttöä tehostavien ja joustavien ratkaisujen tarve kasvaa. Ratkaisut, jotka mahdollistavat sujuvan työskentelyn ja kohtuullisen yksityisyyden sekä kotona että naapuruston yhteistiloissa. Miten voimme luoda ratkaisuja, joihin mahtuu sekä työ että yksityiselämä? Ja miten saamme sen toimimaan pienemmissä asuintiloissa?

Tutkimuksemme mukaan 41 prosenttia työssä käyvistä tekee etätöitä vähintään yhtenä päivänä viikossa. Lähes 30 prosenttia haluaisi myös oman työtilan kotiin. Kiinnostus on lähes yhtä suurta 30–49-vuotiaiden (31 %) ja 20–29-vuotiaiden (30 %) keskuudessa. Etä- ja hybridityön muodot asettavat uusia odotuksia sille, mihin kodin on mukauduttava. Kun yksi henkilö, ja joissakin kotitalouksissa useampikin henkilö, tekee etätöitä, tämä asettaa entistä suurempia vaatimuksia joustavuudelle ja älykkäille ratkaisuille, joilla voidaan luoda toimivia työtiloja pieniinkin koteihin.

Haasteena on, että työtiloja tarvitaan enemmän samaan aikaan, kun asuntojen neliöhinnat nousevat monilla alueilla. Pelkkä tilan lisääminen on siis harvoin realistinen ratkaisu. Bonavan Baltian suunnittelupäällikkö **Alina Urbutytė** korostaa, että asunnot on suunniteltava älykkäämmin, jotta samaan tilaan voidaan sijoittaa useita toimintoja. Kodin pitäisi sopia sekä työntekoon että vapaa-aikaan ilman, että tila tuntuu liian pieneltä tai ahtaalta. Työtila voi olla esimerkiksi oma paikka olohuoneessa, pieni työpiste tai muunneltava kalusteratkaisu. Samaa tilaa voidaan myös käyttää eri tarkoituksiin eri aikoina päivästä. Alina Urbutytė sanoo:

"Kodin suunnittelussa on otettava paremmin huomioon arkielämän rytmi. Työtilojen on oltava käytännöllisiä ergonomian, valaistuksen, verkkoyhteyden ja pidempiaikaisen häiriöttömän työskentelyn kannalta."



41%

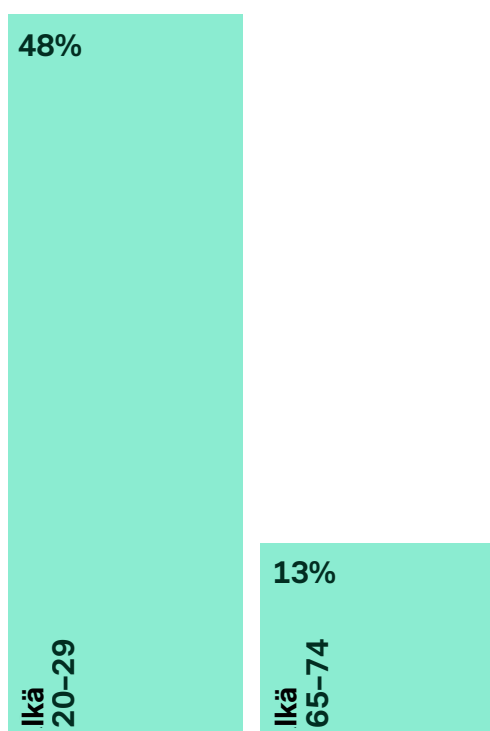
työssä käyvistä tekee etätöitä vähintään yhtenä päivänä viikossa.

27%

on erittäin kiinnostunut erillisestä työtilasta kotona.

35%

pitää asuinalueen yhteisiä työtiloja melko tai erittäin kiinnostavana.



Niiden osuus, jotka pitävät asuinalueen yhteisiä työtiloja melko tai erittäin kiinnostavana.

Näihin tarpeisiin voidaan vastata muun muassa joustavilla kalusteilla. Kokoonlaitettavat pöydät ja sängyt tai tilan väliaikaisesti jakavat ratkaisut voivat olla hyvinkin toimivia pienemmissä kodeissa.

Toisaalta ei kuitenkaan voida pitää itsestään selvänä, että tällaiset ratkaisut saisivat yleisen hyväksynnän. Käsitksemme siitä, miltä kodin pitäisi näyttää, ovat syvään juurtuneita, ja ne vaihtelevat sekä sukupolvien että kulttuurien välillä. Nuoremmat kotitaloudet ovat usein avoimempia innovatiivisille pohjaratkaisuille ja yhteisille toiminnoille, kun taas vanhemmat ikäryhmät suosivat yleensä perinteisempiä ratkaisuja. Odotukset siitä, miltä kodin pitäisi näyttää, ovat usein melko selkeitä, vaikka ne vaihtelevat maittain. Juuri siksi visualisointi on tärkeää. Esittelyasuntojen ja selkeiden pohjapiirustusten avulla ihmisten on helpompi ymmärtää, miten pienempi koti voi toimia käytännössä.

Myös naapuruston yhteisten työtilojen kysyntä kasvaa. Kaiken kaikkiaan 35 prosenttia vastaajista sanoo olevansa kiinnostunut näistä, ja kiinnostus on suurinta nuorimmilla sukupolvilla (48 prosenttia, kun keskiarvo on 35 prosenttia).

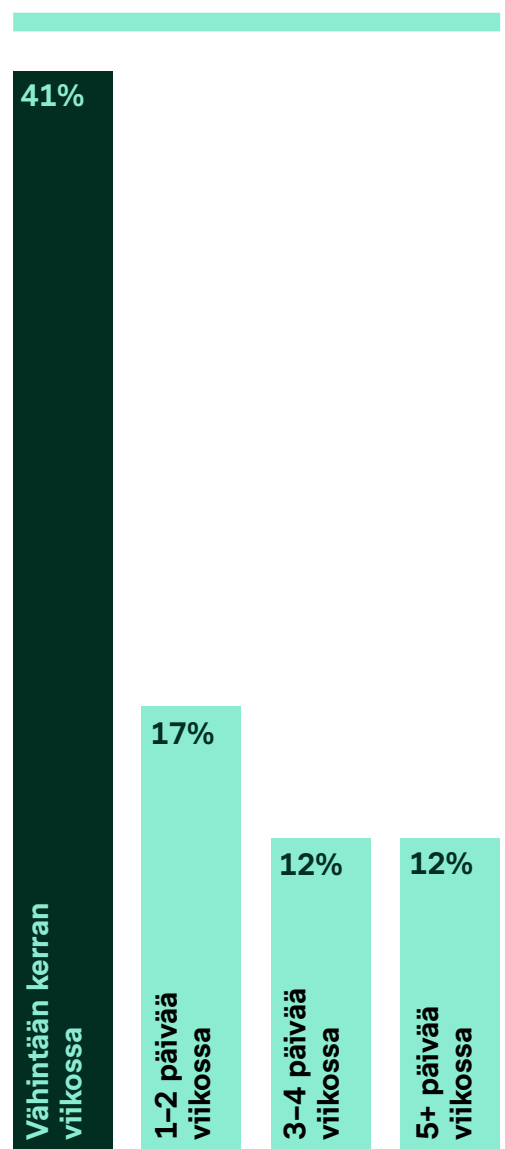
Useisiin hankkeisiin rakennetaan yhteisöllisiä työtiloja. Aukkaat voivat varata niistä työpisteen ja käyttää esimerkiksi yhteistä tulostinta ja nopeaa internetyhteyttä. Monille nämä tilat ovat tärkeä kodin täydennys, erityisesti pienemmissä asunnoissa, joissa voi olla vaikea järjestää pysyvää työtilaa. Yhteiset työtilat auttavat myös luomaan uusia kohtaamispaikkoja jokapäiväiseen elämään ja voivat vahvistaa yhteisöllisyyttä naapurustossa.





Yhteiset työtilat ovat kuitenkin edelleen asia, joka edellyttää useiden ratkaisujen testaamista ja kehittämistä. Ei riitä, että järjestetään huone ja kutsutaan sitä yhteisölliseksi työtilaksi. Jotta se toimisi, tilalla on oltava selkeä konsepti. Pitäisikö sen olla rauhallinen paikka keskittymistä vaativalle työlle vai sosiaalisempi ja eloisampi ympäristö? Pitäisikö sen olla käytössä koko työpäivän vai vain lyhyempiä hetkiä, ja onko se varattava etukäteen? Kokemuksemme yhteisistä tiloista osoittaa, että tilan hallinta ja viestintä ovat yhtä tärkeitä kuin itse suunnittelu. Hyvin suunniteltu tilakin voi menettää nopeasti arvonsa, jos sille ei ole laadittu selkeitä ohjeita ja jos sitä käytetään väärin.

Kun kodin ja työn rajat hämärtyvät, tarve älykkäille ja tilojen käyttöä tehostaville kodeille kasvaa. Yhteiskuntana meidän on jatkuvasti kehitettävä asuntoja ja naapurustoja ihmisten muuttuvien tarpeiden pohjalta. Aikana, jolloin suuri osa elämästä tapahtuu lähempänä kotia, on yhä tärkeämpää luoda koteja ja naapurustoja, joissa ihmiset voivat viettää kaikki vuorokauden tunnit ja joissa kaikki arkielämän osa-alueet voidaan ottaa huomioon.



Viikoittain kotona työskentelevien osuus työssä käyvistä.

Miten uudiskohde voi vastata ikääntyvien tarpeisiin?

Uudisasunnot vastaavat nykyaikaisia standardeja, ovat mukavia ja edellyttävät vain vähäistä ylläpitoa, minkä pitäisi tehdä kodeista erityisen houkuttelevia iäkkäämmälle kohderyhmälle. Tutkimuksemme osoittaa kuitenkin, että 65–74-vuotiaiden kiinnostus uudisrakennettuja naapurustoja kohtaan on verrattain vähäinen. Samaan aikaan väestön ikääntyminen muuttaa asuntojen kysyntää eri markkinoilla, mikä aiheuttaa kasvavaa epäsuhdetta sen välillä, millaisissa kodeissa ihmiset asuvat ja millaisia koteja he todellisuudessa tarvitsisivat. On tärkeää ymmärtää, miksi uudiskohteet eivät aina vastaa ikääntyvien toiveita. Näin voimme suunnitella parempia koteja ja asuinalueita, jotka vastaavat myös heidän tarpeisiinsa.

Yhteenveto

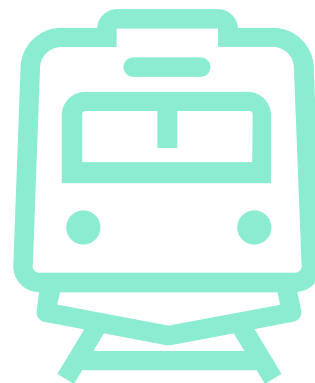
- Uudiskohteet sopivat hyvin monien ikääntyvien tarpeisiin. Silti moni haluaa pysyä nykyisessä kodissaan eikä halua muuttaa. Tässä on selvä ristiriita.
 - Kun iäkkäämmät jäävät suurempiin koteihin, osa asuntotarjonnasta lukkiutuu, mikä rajoittaa liikkuvuutta ja lisää markkinoiden epätasapainoa.
 - Jotta uudiskohteet kiinnostaisivat ikääntyviä, niiden pitää tarjota laatua, viihtyisyyttä ja mahdollisuus itsenäiseen elämään. Myös yhteisöllisyys ja eri-ikäisten ihmisten asuminen samalla alueella ovat tärkeitä.
-

Jopa 45 prosenttia 65–74-vuotiaista ilmoittaa, että he eivät todennäköisesti koskaan muuta, ja vain 19 prosenttia odottaa, että heidän seuraava asuntonsa on nykyistä parempi. Tämä osoittaa, että muuttohalukkuus on vähäistä, millä on selviä vaikutuksia asuntomarkkinoihin. Läkkäämmillä on taipumus jäädä liian suuriin taloihin tai vanhoihin asuntoihin, jotka kaipaavat kunnostusta. Tämän seurauksena osa asuntotarjonnasta on käytännössä lukittu, mikä rajoittaa liikkuvuutta ja edistää markkinoiden rakenteellista epätasapainoa.

Siksi on yhä tärkeämpää ymmärtää, miten ihmiset haluavat elää ikääntyessään. Monet tähän ikäryhmään kuuluvat keskittyvät luomaan paremmat olosuhteet seuraavaa elämänvaihettaan varten. Tämä voi tarkoittaa esteettömiä ja toimivampia koteja, jotka sijaitsevat mielellään lähellä palveluja ja julkista liikennettä. Toinen keskeinen näkökohta on mahdollisuus jatkaa elämää omilla ehdoilla ympäristössä, joka tuntuu turvalliselta ja viihtyisältä. Silti myös emotionaaliset näkökohdat ovat tärkeitä – naapurustojen on oltava kutsuvia, ystävällisiä ja esteettisesti miellyttäviä.

70 prosenttia ikääntyneistä on asunut nykyisessä kodissaan yli kymmenen vuotta, ja 76 prosenttia ilmoittaa olevansa tyytyväinen asumistilanteeseensa. Meille asuntorakennuttajille tämä tarkoittaa, että mahdolliset uudisasunnot on koettava aidosti houkuttelevina – askeleena kohti uutta ja palkitsevaa elämänvaihetta.

Tärkeä oivallus on, että tämä ryhmä on monessa suhteessa samanlainen kuin muut väestöryhmät. Heidän elämäntilanteensa ja mieltymyksensä vaihtelevat, joten on melko tylyä suunnitella asumista pelkästään iän perusteella. Iästä riippumatta ihmiset haluavat valita uuden kodin huolella. Uuden kodin pitäisi olla askel kohti hyvää ja mielekästä elämänvaihetta, ei heikennys entiseen. Ikää tärkeämpää on elämäkokemus, joka vaikuttaa siihen, mitä uudelta kodilta odotetaan.



34%

65–74-vuotiaista mainitsee muuton syyksi toiveen helpommin hoidettavasta kodista.

26%

65–74-vuotiaista on hyvin kiinnostunut muuttamaan uudelle asuinalueelle.

Tutkimuksemme mukaan 65–74-vuotiaat, jotka harkitsevat muuttoa uuteen kotiin, etsivät käytännöllisiä ja toiminnallisia etuja, mieluiten jo vakiintuneesta ja esteettisesti houkuttelevasta naapurustosta. Erityisen houkuttelevana pidetään asuntoa, jota on helppo ylläpitää ja joka on lähellä palveluja. Tarkemmin sanottuna 34 prosenttia mainitsee muuton syyksi halun saada helpommin kunnossa pidettävä asunto, kun taas 51 prosenttia pitää palvelujen ja julkisen liikenteen läheisyyttä yhtenä tärkeimmistä tekijöistä asuinpaikkaa valitessaan. Energia-
tehokkuuden ja nykyaikaisten teknisten ratkaisujen kaltaisilla tekijöillä on myös tärkeä rooli laatuksityksissä. Tässä muutamia esimerkkejä saamistamme vastauksista:

"Voit luottaa siihen, että kaikki toimii alusta alkaen."

"Parempi energiatehokkuus."

40%

20–29-vuotiaista on hyvin kiinnostunut muuttamaan uudelle asuinalueelle.

Monet etsivät koteja, jotka on suunniteltu vastaamaan arjen tarpeita: hyvät säilytystilat, tilavat keittiöt, tilaa nykyisille huonekaluille ja mahdollisuus kutsua perhettä ja ystäviä kylään. Bonava Ruotsin markkinointipäällikkö **Helene Dahlborgin** mukaan myös klassisemmilla ominaisuuksilla, kuten auringonvalolla, miellyttävillä näkymillä sekä rauhallisella ja turvallisella ympäristöllä, on paljon painoarvoa päätöksentekoprosessissa. "Erityisen houkuttelevina pidetään asuntohankkeita, joissa on alueen luonteeseen sopiva viehättävä arkkitehtuuri ja myös ominaisuuksia, kuten avarat parvekkeet lasitusmahdollisuudella", sanoo Dahlborg.

Vaikka nämä mieltymykset vastaavat pitkälti uudisrakentamisen tarjoamia mahdollisuuksia, halukkuus muuttaa vastarakennettuun naapurustoon on kuitenkin huomattavasti vähäisempää vanhemmalla ikäryhmällä. Tämä luo selvän jännitteen – eräänlaisen paradoksin vanhemman sukupolven kohdalla. Vain 26 prosenttia ilmoittaa olevansa erittäin kiinnostunut muuttamaan uudisrakennukseen, kun taas 20–29-vuotiailla vastaava osuus on 40 prosenttia.





Uudiskohteeseen muuttamisen kynnystä madaltavat:

**Tuki itsenäiseen
asumiseen**

Korkea laatu

**Lämmin ja kutsuva
ympäristö**

Tärkeimpiä syitä ovat käsitykset korkeista kustannuksista ja huoli taloudellisesta epävarmuudesta:

"Uudet asunnot ovat yleensä hyvin kalliita."

"Liian kallis eläkeläiselle."

Taloudellisten seikkojen lisäksi myös uudisrakennuksiin liittyvä epävarmuus vaikuttaa. Uudisrakennettuja asuinalueita saatetaan joskus pitää hengettöminä ja persoonattomina:

"Uudet asuinalueet ovat usein steriilejä, ja kaikki tunnelma puuttuu."

"Usein liian kaukana kaupungin keskustasta."

Ikääntyvillä on usein paljon kokemusta oman kodin ja asuinympäristön muokkaamisesta itselleen sopivaksi. Tämä tuo mukanaan myös selkeitä odotuksia toteutukselle ja laadulle. Kun uudisasunnot täyttävät nämä odotukset, niiden vetovoima kasvaa. Mahdollisuus osallistua prosessiin varhain ja vaikuttaa materiaalivalintoihin ja suunnitteluun voi siksi olla tärkeä tekijä. Tämä antaa paremman hallinnan tunteen ja mahdollisuuden luoda koti, joka vastaa yksilöllisiä mieltymyksiä.

Sosiaalinen elämä on toinen keskeinen tekijä. Monet suosivat elinvoimaisia ympäristöjä, joissa eri sukupolvet sekoittuvat, mieluummin kuin tietylle ikäryhmälle suunnattuja alueita. Bonava Ruotsin markkinointipäällikkö **Kristina Hallberg** selittää, että mahdollisuudet spontaaniin vuorovaikutukseen ja yhteisöllisyyteen arjessa ovat tärkeässä roolissa, kun on kyse viihtyvyydestä ja hyvinvoinnista. "Niinkin yksinkertainen asia kuin tervehtiminen ja naapurin etunimen tunteminen voi lisätä yhteenkuuluvuuden tunnetta, mikä puolestaan vähentää yksinäisyyttä", Hallberg sanoo

Ihmisillä on myös taipumus kiintyä voimakkaasti paikkoihin, ja tämä voi olla toinen syy siihen, miksi he eivät halua muuttaa. Kotiin liittyy muistoja, ihmissuhteita ja identiteetin tunnetta, joita on vaikea luoda uudelleen. Tähän kuuluvat myös suhteet naapureihin ja turvallisuuden tunne, joka syntyy siitä, että asuu pitkään samassa naapurustossa. Tämän vuoksi monet päättävät pysyä paikallaan, vaikka koti ei enää olisikaan ihanteellinen. Jotta tämä muuttuisi, tarvitsemme vaihtoehtoja, jotka eivät ainoastaan vastaa käytännön tarpeisiin vaan tarjoavat myös jotain selvästi parempaa – uudenlaista elämänlaatua.

Kodissa pitäisi voida elää itsenäisesti, ja sen pitäisi olla laadukas, viihtyisä ja kodikas. Säilytystilaa pitää olla riittävästi, jotta muuttaminen isommasta kodista on helppoa. Kodissa pitäisi olla myös tilaa vieraiden kutsumiseen. Asuinalueen pitäisi sijaita lähellä palveluita ja siellä pitäisi asua eri-ikäisiä ihmisiä. Yhteisten tilojen ja ympäristön pitäisi kannustaa ihmisiä kohtaamaan toisiaan ja vahvistaa yhteisöllisyyttä.

Tällainen muutos edellyttää todennäköisesti laajempaa yhteistyötä ja suurempia muutoksia. Taloudelliset ja poliittiset esteet ovat edelleen merkittäviä, ja selvästi tarvitaan vuoropuhelua siitä, miten kannustimilla ja puitteilla voidaan tukea ikääntyneiden liikkuvuuden lisääntymistä, tasapainoisempia asuntomarkkinoita ja viime kädessä parempaa elämänlaatua.



Yhteenveto

Hyvä asuinympäristö on paljon enemmän kuin koti ja sen seinät. Se on paikka, jossa ihmiset voivat elää hyvää elämää ja jossa myös tulevien sukupolvien on hyvä kasvaa. Bonava haluaa ymmärtää, mitkä asiat ovat ihmisille tärkeitä asumisessa. Raportissa selvitetään, mikä luo elinvoimaisia ja viihtyisiä naapurustoja inhimillisestä näkökulmasta. Tutkimuksesta saadut tiedot muistuttavat meitä siitä, mitä meidän on otettava huomioon, kun muovaamme tulevaisuuden yhteisöjä.

Turvallisuus. Rakennuttajina meidän velvollisuutemme on huomioida turvallisuus aina, kun suunnittelemme uusia asuinalueita. Alueen suunnittelu vaikuttaa siihen, kuinka turvallisiksi ihmiset kokevat ympäristönsä. Suunnittelussa hyödynnämme omaa osaamistamme ja kokemustamme. Lisäksi on tärkeää kuunnella tulevia asukkaita ja alueen muita ihmisiä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Muunneltavuus. Kotien ja asuinalueiden pitää sopia erilaisiin elämäntilanteisiin ja työnteon tapoihin. Etätyötä pitäisi voida tehdä joko kotona tai lähellä olevissa yhteisissä työtiloissa. Kaikki eivät kuitenkaan voi tehdä töitä kotona. Siksi tilojen pitäisi sopia myös muuhun käyttöön ja muuttua tarpeiden mukaan.

Väestön ja perheiden muutos. Joka kolmas nuori aikuinen ei suunnittele hankkivansa lapsia. Siksi kotien ja asuinalueiden pitää sopia erilaisille perheille, kotitalouksille ja elämäntilanteille. Kotien ja yhteisten tilojen pitää olla toimivia ja muunneltavia. Myös kaupunkisuunnittelussa tarvitaan enemmän joustavuutta, jotta asuinalueet sopivat eri-ikäisille ihmisille ja muuttuvat heidän tarpeidensa mukana.

Yhteiskunnan ja asuntomarkkinoiden haasteena on, että myöhemmällä iällä ei juurikaan haluta muuttaa uuteen kotiin. Tutkimuksemme vahvistaa tämän. Ne, jotka haluavat muuttaa, tietävät kuitenkin hyvin, mitä uudelta kodilta toivovat. Uuden kodin pitäisi olla viihtyisä ja helppohoitoinen. Sen pitäisi sijaita miellyttävällä alueella, jossa asuu eri-ikäisiä ihmisiä. Moni haluaa myös pysyä lähellä nykyistä asuinalueettaan ja saada kotiin riittävästi tilaa perheen ja ystävien tapaamiseen. Siksi naapuruston houkuttelevuus ja sijainti ovat vastakin avainasemassa kehitettäessä uusia asuinalueita erityisesti vanhemmalle sukupolvelle.

Jotta löytäisimme uusia tapoja edetä kohti tulevaa, olemme sitoutuneet etsimään ratkaisuja yhteistyössä viranomaisten, kuntien, päättäjien ja muiden yhteiskuntaa kehittävien toimijoiden kanssa. Kun kehitämme koteja, jotka on tarkoitettu kestämaan yli vuosisadan, meillä on myös vastuu katsoa nykyisiä kohderyhmiä pidemmälle ja luoda rakenteita, jotka voivat toimia yli sukupolvien. Yhdessä voimme luoda koteja ja naapurustoja, joissa ihmiset voivat kukoistaa, kuulua joukkoon ja elää onnellisina sukupolvien ajan.

