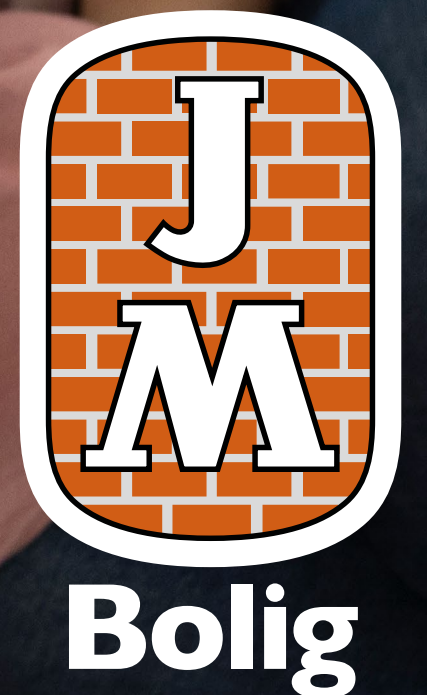




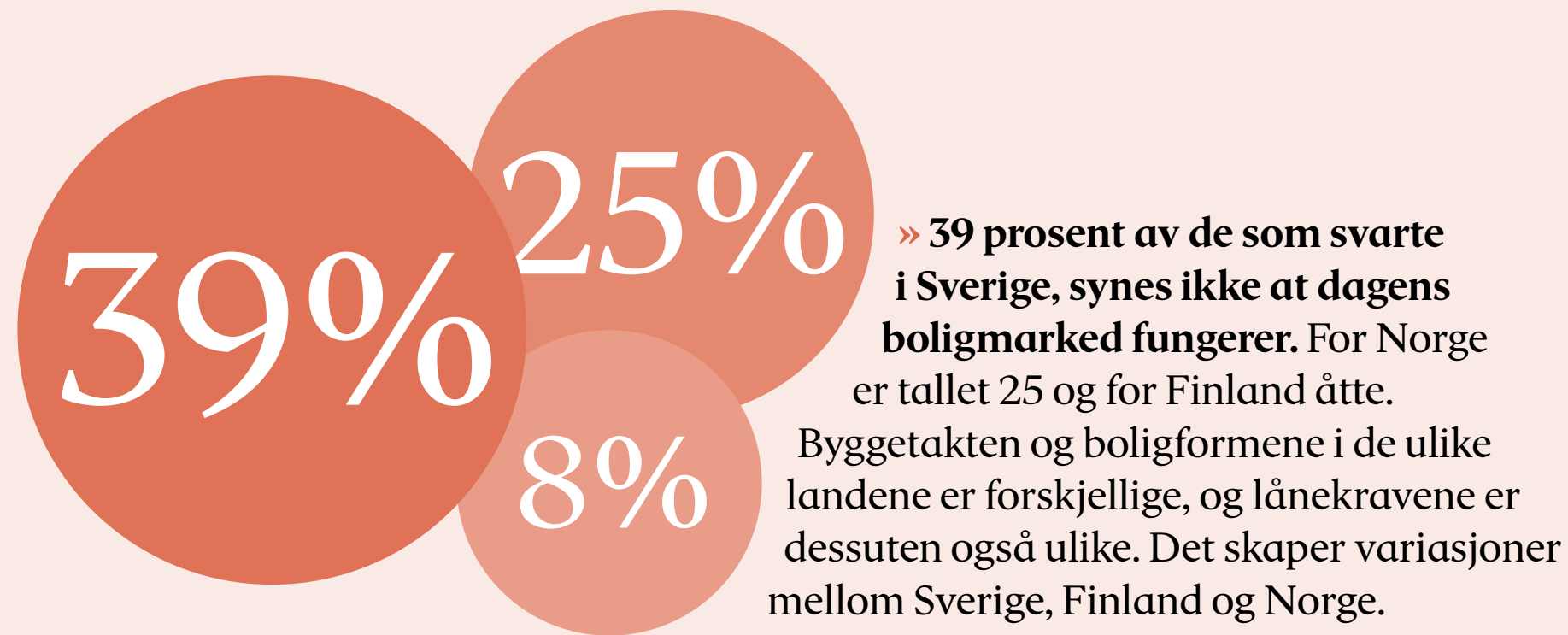
# Nordisk boligbarometer 2022

Store forskjeller mellom  
boligmarkedene i Sverige,  
Norge og Finland





# Nordisk boligbarometer på to minutter



» **Størst er bekymringen blant de unge, som mener at tidligere generasjoner har hatt det lettere for å komme inn på boligmarkedet.** Nær halvparten, 44 prosent, av alle spurte under 30 i alle de tre landene mener at tidligere generasjoner har hatt det lettere for å komme inn på boligmarkedet. I Sverige er det 57 prosent, Norge 45 prosent og i Finland 24 prosent av de unge som mener at dette har vært lettere for tidligere generasjoner.

» **44 prosent av de spurte i Sverige og 39 i Norge sier at det er vanskelig å komme inn på dagens boligmarked,** mens tallet for Finland bare ligger på ni prosent. Hvis man ser på storbyområdene, der situasjonen er mest tilspisset, er tallene høyere: hele 62 prosent i Sverige, 47 i Norge og elleve i Finland.



- » **Stadig flere søker seg lenger ut fra bykjernene.** Forventede flyttestrømmer der personer i familieetableringsalder etterspør større boliger, kombinert med større muligheter til å jobbe hjemmefra og høyere krav til boligmarkedet, er bidragende årsaker. Det stilles dermed nye krav til hva man ønsker i omgivelsene.
- » **De store forskjellene mellom landene i synet på boligmarkedet gjør at man ser ulikt på mulighetene til å skaffe seg bolig i fremtiden.** I Finland er optimismen betydelig større enn i Sverige og Norge.

## 15-MINUTTERSBYEN

» **Tanken på «15-minuttersbyen», der man har et godt tilbud av butikker, kollektivtilbud, helsetjenester m.m. innen et kvarters gå- eller sykkelstur, begynner å få feste.** Det påvirker hvordan nye boligområder planlegges og etablerte videreutvikles.

### OM NORDISK BOLIGBAROMETER 2022

Nordisk boligbarometer kommer ut noen ganger i året med ulike temaer der formålet er å belyse aktuelle områder innen bolig- og samfunnsutvikling i Norden.

Rapporten bygger på en nordisk undersøkelse som ble gjennomført i februar og mars 2022 i Sverige, Norge og Finland av Kantar Sifo på oppdrag fra JM. Til sammen 4500 personer i alderen 18–79 år deltok i undersøkelsen, som er representativ når det gjelder kjønn, alder og religion i hvert land. Resultatet er statistisk sikret.





# Tøft boligmarked for unge i Sverige og Norge – lettere i Finland

I DENNE ANDRE DELEN AV BOLIGBAROMETERET 2022 SAMMENFATTES UNDERSØKELSER RUNDT DAGENS OG FREMTIDENS BOLIGMARKEDER I SVERIGE, FINLAND OG NORGE. DET ER UTFORDRINGER I BOLIGMARKEDENE I DE ULIKE LANDENE, MEN OGSÅ ULIKE LØSNINGER OG FREMTIDSMULIGHETER.

## SLIK OPPLEVES BOLIGMARKEDET

Forutsetningene for å komme inn på boligmarkedet ser ulike ut i de nordiske landene. Det merkes i JMs boligbarometer. 39 prosent av de spurte i Sverige mener for eksempel at det ikke finnes et fungerende boligmarked for øyeblikket, sammenlignet med 25 prosent i Norge og åtte i Finland.

Ikke uventet er situasjonen mest krevende for de unge. Nær halvparten, 44 prosent, av alle spurte under 30 i alle de tre landene mener at tidligere generasjoner har hatt det lettere for å komme inn på boligmarkedet. I Sverige er det 57 prosent, Norge 45 prosent og i Finland 24 prosent av de unge som mener at dette har vært lettere for tidligere generasjoner.

– Allmennhetens opplevelse av hvordan boligmarkedet fungerer stemmer stort sett med hvordan boligmarkedet faktisk ser ut, sier JMs konsernsjef **Johan Skoglund**.

Boligmarkedene i de tre landene ser ulike ut. Byggetakten er en viktig faktor. I Sverige har det i lang tid blitt bygget for lite nytt, og det er mange faktorer som hindrer og begrenser etterspørselen, slik som egenkapitalkrav og nedbetalingskrav. I Finland og Norge, derimot, har det historisk sett blitt bygget betydelig mer, og i Finland har man for eksempel statsfinansierte startlån, noe som kan forklare hvorfor mennesker i Finland i stadig større grad opplever at boligmarkedet fungerer godt.

Ifølge den svenske bransjeorganisasjonen Byggförbundet flatet boligbyggingen i Sverige ut etter en topp i 2017, og bygginvesteringene gikk ned i et par år. I 2020 gikk den opp igjen, men nå i 2022 ser vi at byggetakten avtar igjen. Økte kostnader og den usikre situasjonen gjør at prognosen fremover viser en lavere byggetakt de neste årene på boligmarkedene i Sverige, Norge og Finland. I et historisk perspektiv har byggetakten vært lav i Sverige, der antallet påbegynte boliger var 666 000 i perioden 2000–2019.

I Finland og Norge, som hver har ca. halvparten så mange innbyggere som Sverige, ble det påbegynt henholdsvis 660 000 og 570 000 boliger. I perioden var befolkningsveksten 1 445 000 i Sverige, 344 000 i Finland og 864 000 i Norge. De grunnleggende ulikhetene i boligmarkedet i de nordiske landene er store, ifølge Nordiskt Samarbete (et mellomstatlig samarbeid mellom de nordiske landene). Utleieleiligheter har historisk sett hatt en sterk

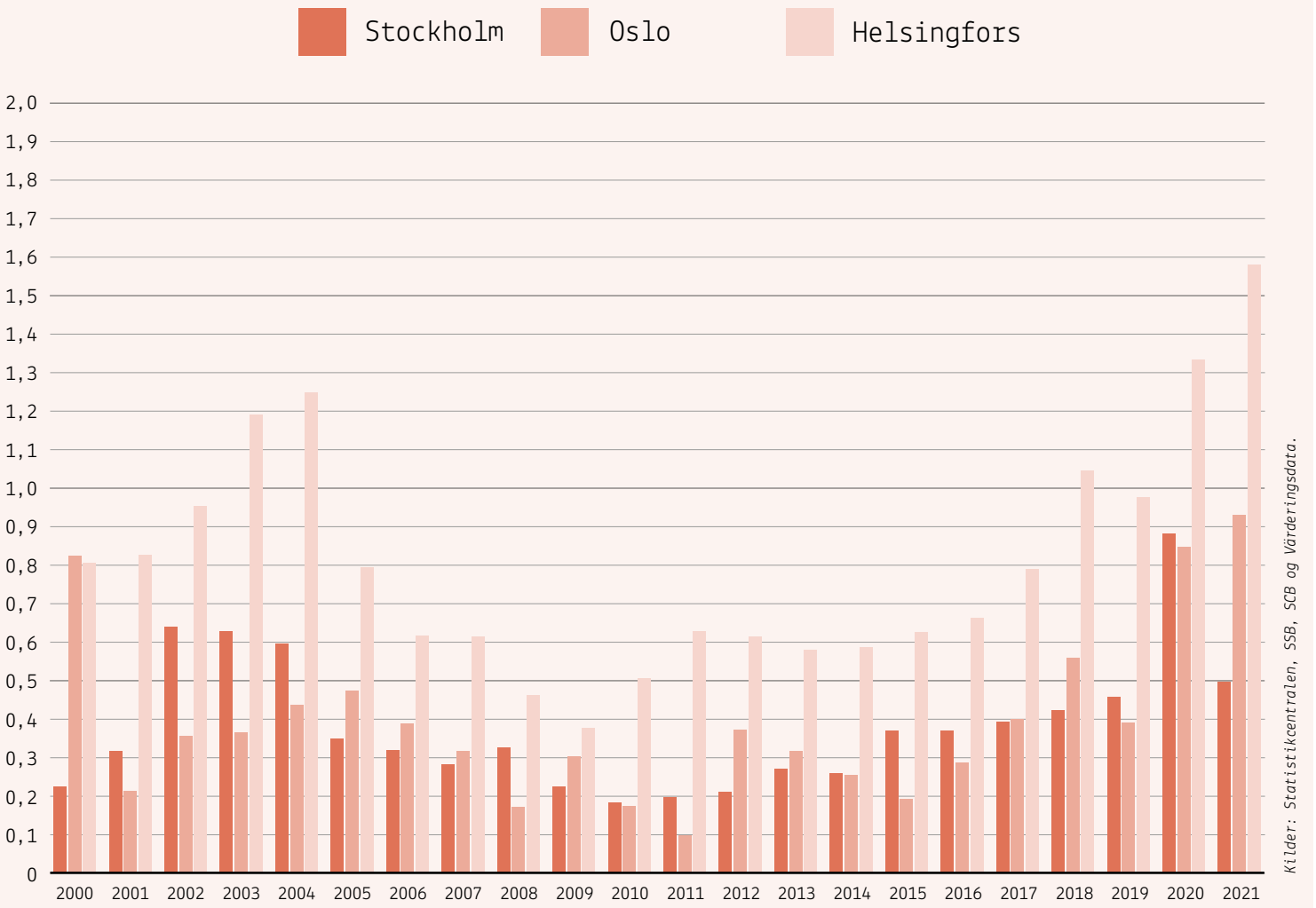
# 44%

Nesten halvparten av de spurte under 30 i de tre landene mener at tidligere generasjoner har kommet seg lettere inn på boligmarkedet.





STOCKHOLM PÅ ETTERSKUDD – ANTALL BOLIGER PER NYINNFLYTTEDE I 2000–2021



Også i storbyområdene har byggetakten vært lav, først og fremst i Stockholm, i forhold til innbyggertallet, men også i Oslo. Helsingfors har hatt en betydelig høyere byggetakt.

stilling i Sverige, og i dag bor 28,4 prosent av innbyggerne i Sverige i leilighet i flerfamiliehus. 39,8 prosent bor i selveide eneboliger og 20,7 i borettslagsleilighet i flerfamiliehus. Samtidig er køene til utleieleilighetene lange og bruktmarkedet stort, spesielt i storbyregionene.

Boligmangelen er også en av grunnene til at prisene på borettslagsleiligheter har gått opp i Sverige og Norge. Dette gjør at unge i storbyene får problemer med å spare seg opp penger til egenkapitalen som kreves for å få boliglån av bankene.

I Sverige innførte man boligformen eierleiligheter i 2009. En eierleilighet er som et «rekkehus i høyden», der du kjøper leiligheten og blir juridisk eier.

Selveier er den vanligste eierformen i Norge, mens borettslagsleiligheter og særlig utleieleiligheter er mindre vanlig. For å kunne kjøpe en leilighet i Norge, må du, akkurat som i Sverige, ha 15 prosent av kjøpesummen i egenkapital for å få boliglån. Det finnes også andre muligheter, slik som den fradragsberettigede BSU-sparingen og det kommunale «startlånet» (se faktaboksene nedenfor).

Også i Finland er eierleiligheter en vanlig boligform, men det finnes også borettslagsleiligheter og både kommu-

**BSU – SKATTEFRADRAK FOR UNGE I NORGE**  
Personer under 34 år kan få skattefradrag på sparing på opp til 5 000 kroner til egenkapital for en bolig. Det maksimale beløpet man kan spare, er 25 000 per år, og det totale BSU-beløpet er 300 000 kroner. BSU-pengene kan brukes til bolig, tomt eller til å betale renter og avdrag på en eksisterende bolig. Siden spareformen ble lansert i 1992 har 348 000 unge personer i Norge fått fradraget.

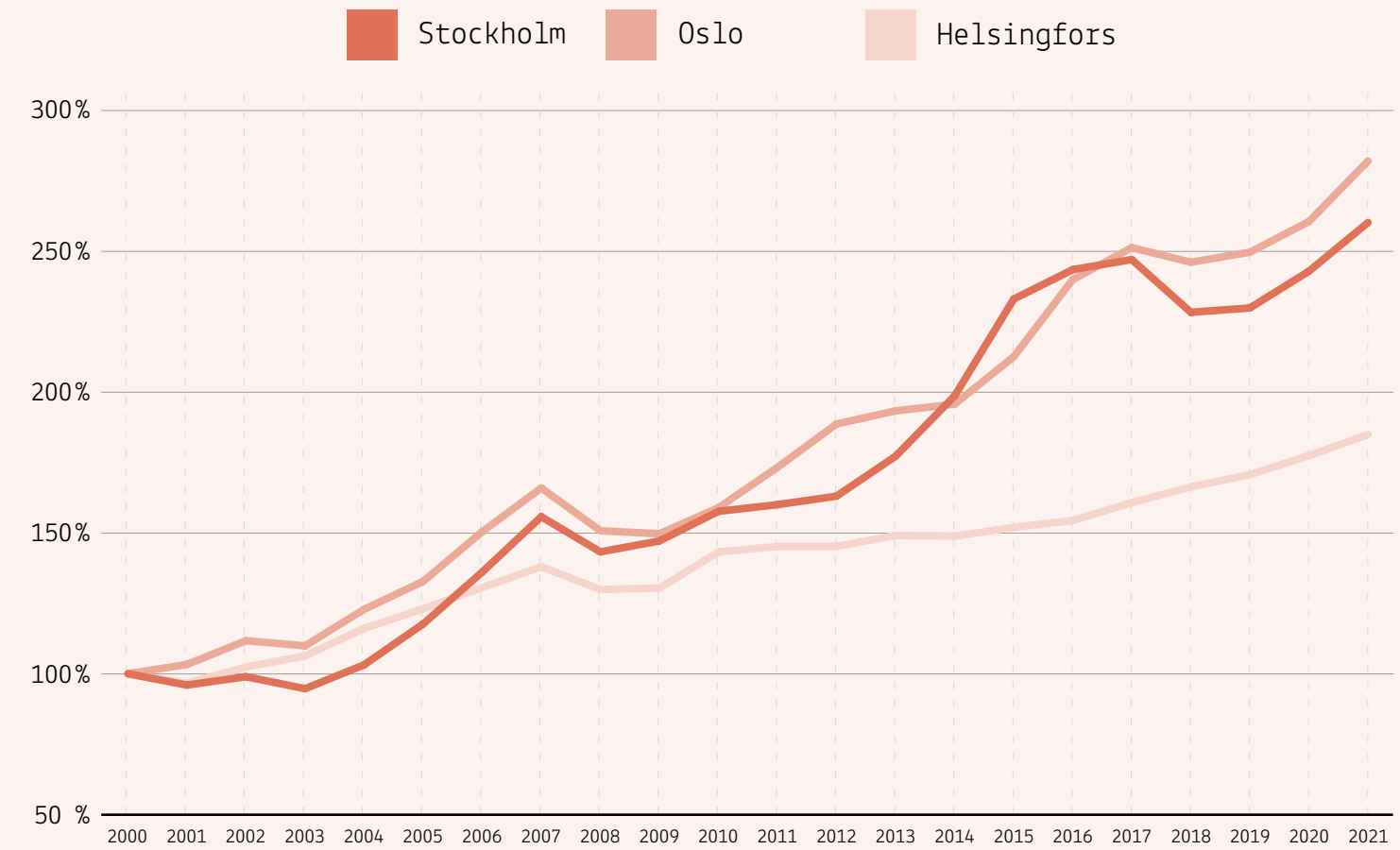
**KOMMUNALT STARTLÅN I NORGE**  
De som ikke har mulighet til å spare opp egenkapital, for eksempel familier med behov for bolig eller mennesker som mottar ulike typer bidrag, har mulighet til å få et såkalt startlån fra kommunen. Kriteriene er imidlertid relativt strenge – ifølge Husbanken fikk 6 905 norske husholdninger bidraget i 2017.

**STATSFINANSIERTE STARTLÅN I FINLAND**  
En grunn til mindre misnøye med boligmarkedet i Finland kan være at systemet for boliglån til en viss grad er statlig. I Sverige har mange unge problemer med å stille med stor nok egenkapital til å dekke kravet på 15 prosent av boligens verdi. Løsningen i Finland, hvis det allerede finnes egen sparing, er at staten går inn som kausjonist for de som ikke kan eller vil benytte seg av andre muligheter. Det gjør at man for eksempel ikke trenger foreldre eller andre familiemedlemmer til å gå god for seg; staten blir kausjonist.

nale og private utleieleiligheter. Det finnes også et social housing-system med boliger med regulert leie for folk med lav inntekt og utsatte grupper. Man kan også få hjelp via politiske styringsmidler – staten kan gå inn som kausjonist og hjelpe til med egenkapitalen når man kjøper leilighet (se faktaboks nedenfor).

Mulighetene for å komme inn på boligmarkedene varierer. Når man ser på mulighetene for å komme inn på boligmarkedet, kan man generelt si at de er like i Sverige og Norge, mens det ser vesentlig annerledes ut i Finland. 44 prosent av de spurte i Sverige og 39 i Norge sier at det er vanskelig å komme inn på dagens boligmarked, mens tallet

PRISUTVIKLINGEN HAR VÆRT RASKERE I STOCKHOLM OG OSLO ENN I HELSINGFORS



Kilder: Statistiskentralen, SSB, SCB og Våreringsdata.

*«I Sverige og Norge ser man på det å eie bolig som en investering med mulighet for formuesøkning i betydelig større grad, noe som gjør at etterspørselen etter utleieboliger er lavere enn i Finland»*

– Markus Heino, adm.dir. for JM Finland







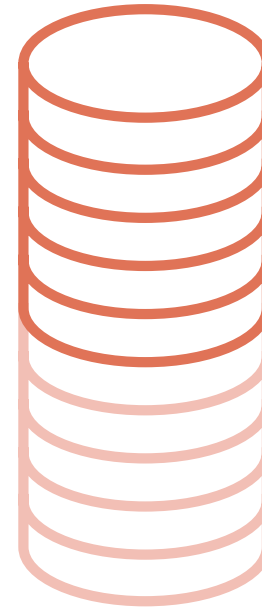
*«At folk flest i Sverige og Norge synes det er vanskelig å komme inn på boligmarkedet, kan sikkert tilskrives høye boligpriser og at det kreves en egenkapital på 15 prosent av prisen for å få lån»*

– sier JMs konsernsjef Johan Skoglund



for Finland bare ligger på ni prosent. I storbyområdene, der situasjonen er mest tilspisset, er tallene høyere: hele 62 prosent i Sverige, 47 i Norge og 11 i Finland.

– At folk flest i Sverige og Norge synes det er vanskelig å komme inn på boligmarkedet, kan sikkert tilskrives høye boligpriser og at det kreves en egenkapital på 15 prosent av prisen for å få lån. I Finland er kravet lavere, bare 5–10 prosent, sier Johan Skoglund. I stedet må låntakere i Finland vanligvis betale ned boliglånet innen 25 år, noe som



Nesten annenhver person under 30 år er bekymret for at de ikke vil få økonomisk mulighet til å kjøpe en bolig i fremtiden.

bidrar til at boligprisene ligger på en betydelig lavere nivå sammenlignet med Sverige og Norge.

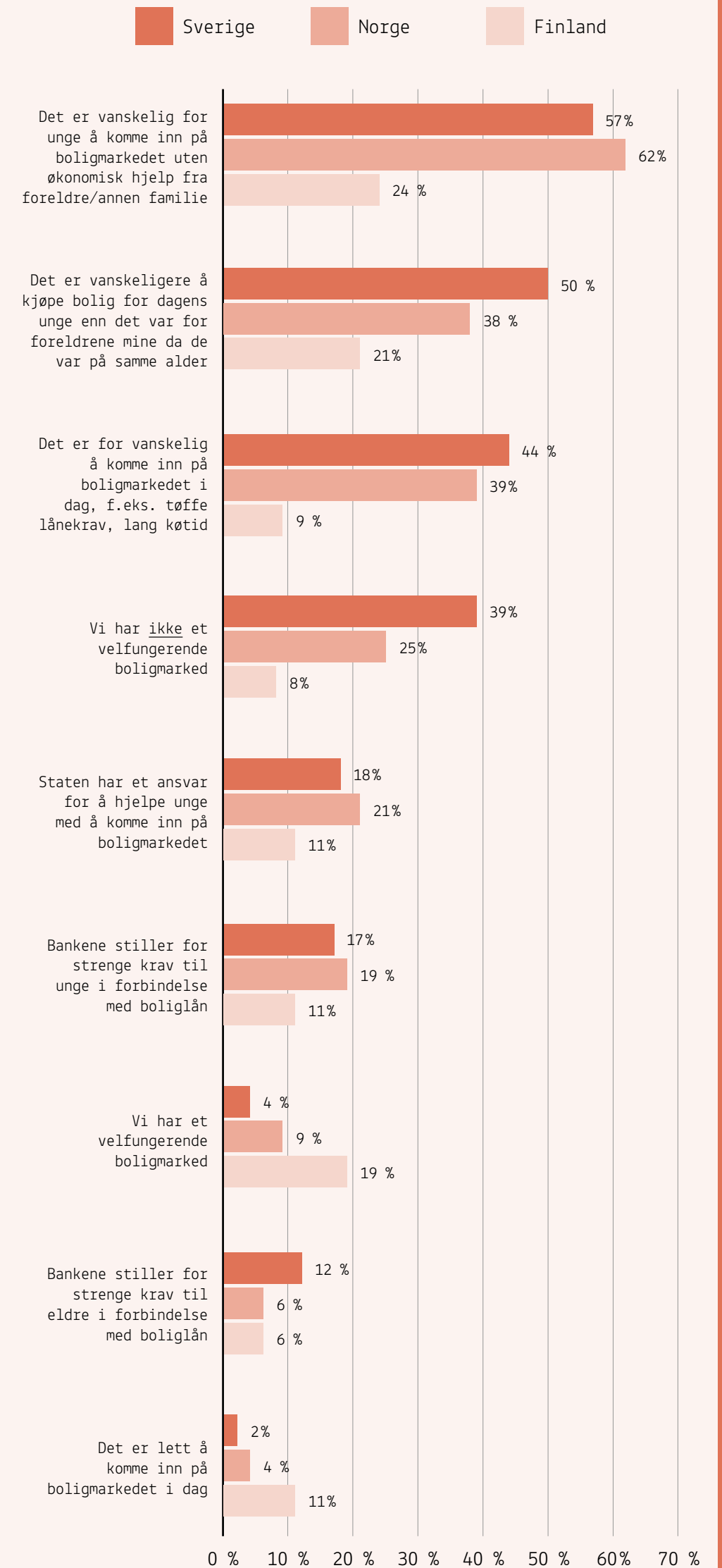
– I Sverige har man også nedbetalingskrav som innebærer at alle nye låntakere som låner mer enn 4,5 ganger bruttoinntekten og som har en belåningsgrad på over 70 prosent, må amortere tre prosent per år, sier Johan. Det gjør det spesielt vanskelig for unge i storbyområder å komme inn på boligmarkedet.

I Finland oppleves bokostnadene å være for høye – nesten halvparten av de spurte i Finland oppgir at det er et problem. I Norge oppgir 41 prosent og i Sverige 36 prosent det samme. Også når det gjelder boligform finnes det forskjeller. 35 prosent av de spurte i Finland oppgir at de ikke har noen planer om å eie bolig i fremtiden, mens tallene for Sverige og Norge bare ligger på henholdsvis ni og tre prosent.

– I Sverige og Norge ser man på det å eie bolig som en investering med mulighet for formuesøkning i betydelig større grad, noe som gjør at etterspørselen etter utleieboliger er lavere enn i Finland. I Finland forbinder man det å eie bolig med høye bokostnader på grunn av tilbakebetalingskravet. Utleieboliger har derfor en høyere tiltrekningskraft i Finland, til tross for at leiekostnadene i sentrale Helsingfors kan være svært høye, sier **Markus Heino**, adm. dir. for JM i Finland.

– En stor andel av husholdningene i Finland, 45 prosent, var også alenehusholdninger i 2021. I Sverige var 41 prosent alenehusholdninger og i Norge 40 prosent, ifølge de ulike landenes statistikkbyråer. Ifølge en NHB-undersøkelse

#### PÅSTANDER OM BOLIGMARKEDET







# 1/5

Over en femdel av de under 30 i Sverige, Norge og Finland mener at politikerne har et ansvar for å sikre at de unge kan komme seg inn på boligmarkedet.

# 12%

Tolv prosent av de spurte i Sverige mener at det stilles for strenge krav til de eldre, mens halvparten mener det samme i Finland og Norge. Blant de eldre, gruppen 60+, er tallet enda høyere i Sverige, 20 prosent, og i Norge og Finland 6 prosent.

hadde drøyt halvparten (47 prosent) av de finske aleneholdningene heller ingen planer om å eie egen bolig. Med bare én inntekt i husholdningen har man formodentlig også mindre mulighet til å kjøpe egen bolig, sier Markus.

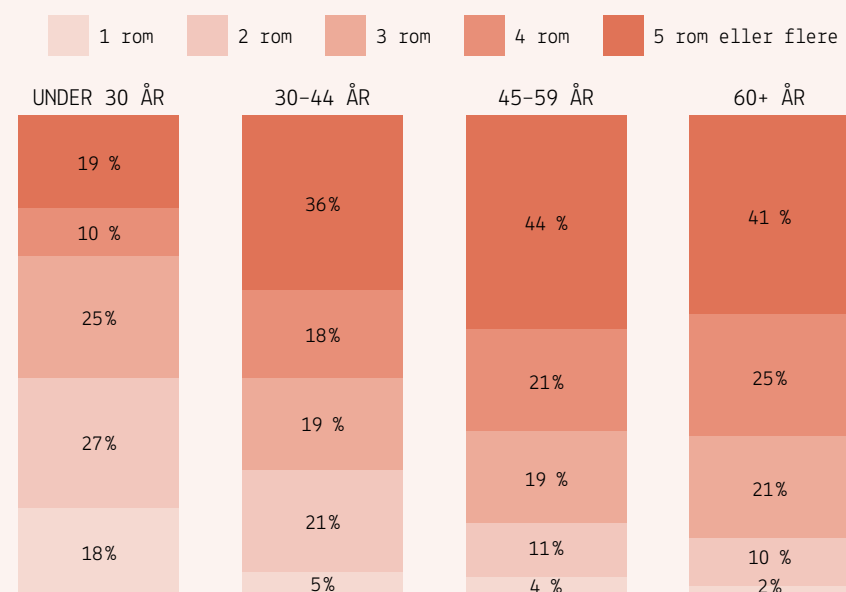
Hvordan løser man da behovet for egenkapital? I dag er det mange som trenger hjelp for å kunne kjøpe bolig. De som har mulighet, får økonomisk hjelp fra foreldre eller familie. Det er mer eller mindre en nødvendighet i både Sverige og Norge. 57 prosent i Sverige og hele 62 prosent av de spurte i Norge mener at det er vanskelig for de unge å komme inn på boligmarkedet uten hjelp fra foreldrene. I Finland er tallet bare 24 prosent.

Det anses også som vanskelig å ta skrittet fra utleieleilighet til eierleilighet. Over halvparten av alle spurte som bor i utleieleiligheter, er bekymret for at de ikke vil kunne kjøpe en bolig i fremtiden. Bekymringen er størst i Norge (64 prosent), etterfulgt av Finland (51 prosent) og Sverige (49 prosent).

I Norge er det mest vanlig å ha fått økonomisk støtte fra foreldrene når man har kjøpt sin første bolig. 26 prosent av de spurte oppgir at foreldre eller familie har bidratt økonomisk, sammenlignet med 19 prosent i Sverige og 14 i Finland.

Blant de som er under 44 år og har fått egen bolig, er

SÅ MANGE ROM HAR MAN I NORGE, SVERIGE OG FINLAND



## 65%

En overvekt av personer over 60 år i Sverige har i dag boliger med fire eller flere rom.

trenden tydelig – nesten en firedel har fått økonomisk støtte når det gjelder boligen.

#### HVORDAN KAN STATEN HJELPE TIL?

At situasjonen krever løsninger fra politisk hold, merkes også på hvordan de unge ser på statens involvering. Over en femdel av de under 30 mener at politikerne har et ansvar for å sikre at de unge kan komme seg inn på boligmarkedet.

Også hvordan man ser på økonomiske reguleringene rundt boligkjøp, for eksempel nedbetaling og amorteringer, viser at presset er stort på de unge. 17 prosent i Sverige og 19 i Norge mener at bankene stiller for høye krav til de unge ved boligkjøp, mens tallet igjen er lavere i øst – 11 prosent i Finland mener det samme.

Reguleringene anses også å være for strenge for de eldre, ikke minst for de som bor i Sverige. Tolv prosent av de spurte i Sverige mener at kravene er for strenge for de eldre, mens halvparten mener det samme i Finland og Norge. Blant de eldre, gruppen 60+, er tallet enda høyere i Sverige, 20 prosent, og i Norge og Finland seks prosent.

– Når innsatsen for å begrense etterspørselen i Sverige og Norge får større fokus enn innsatsen for å øke tilbudet, blir det ubalanse. I Finland har vi har hatt rettede innsatser for å øke tilbudet og en lang historikk med etablerte støt-

*«I Finland har vi har hatt rettede innsatser for å øke tilbudet og en lang historikk med etablerte støttetiltak for personer som kjøper sin første bolig»*



– Susanna Virta, sjef for forbrukersaker i JM Finland

tetiltak for personer som kjøper sin første bolig. Bankene tilbyr for eksempel et eget lån til førstegangskjøpere. Med visse forutsetninger kan staten også stille som garantist for boliglånet, selv om du ikke er førstegangskjøper, sier **Susanna Virta**, sjef for forbrukersaker i JM Finland.

#### UTVIKLINGEN FØRER TIL INNLÅSINGSEFFEKTER

Samlet sett skaper situasjonen, og da først og fremst i Sverige, en innlåsingseffekt der de unge ikke kommer inn på boligmarkedet uten hjelp, og tilbudet for barnefamilier avtar fordi mange eldre sitter på større leiligheter, rekkehus og eneboliger som de har hatt lenge og derfor ikke har så store kostnader med. En overvekt av personer over 60 år i Sverige har i dag boliger med fire eller flere rom. Det er også skattemessige årsaker til at mange eldre velger å sitte på store boliger.

Hvis byggetakten øker, vil også flyttestrømmene komme i gang. En studie fra Bofrämjandet slår fast at hver nyproduserte bolig innebærer at 2,3 husholdninger kan flytte til en ny og mer egnet bolig for husholdningen. En nyprodusert treroms kan for eksempel bli en bolig for et eldre par med enebolig og utflyttede barn, mens en nystartet familie kan flytte inn i den samme eneboligen fra en mindre leilighet, som igjen blir tilgjengelig for et par uten barn og som velger å flytte sammen.





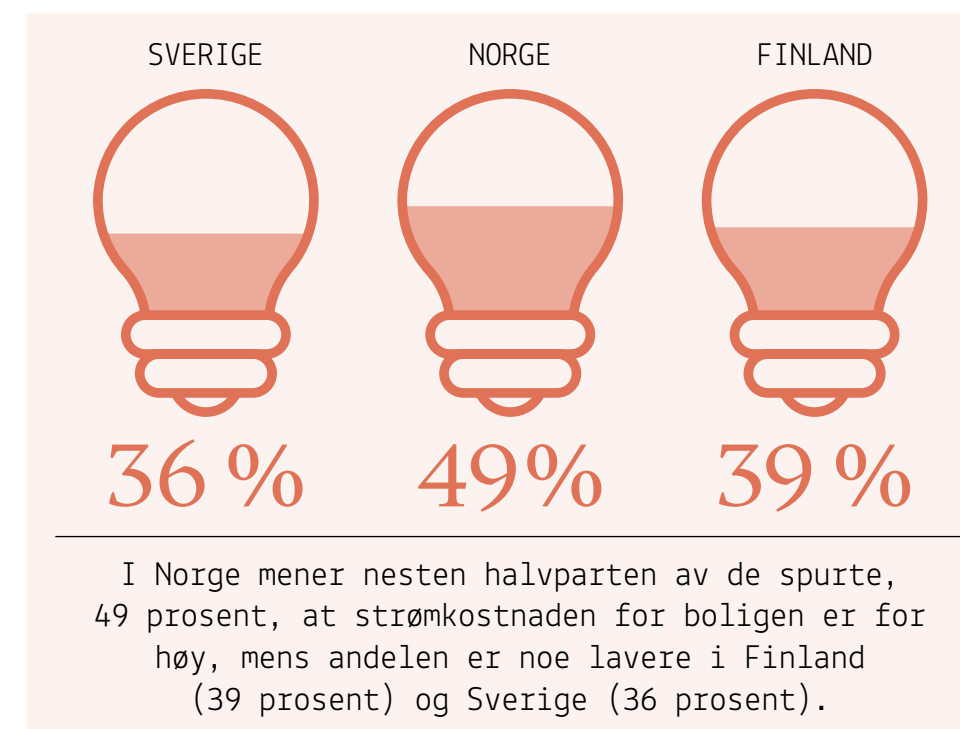
Et eksempel på klimasmarte bygninger som blir stadig mer ettertraktede – JMs første lavenergihus i Tensta.

– Man trenger nøkler for å låse opp innlåsingseffektene på boligmarkedet, slik at man kan bytte bolig ved en endret livssituasjon, slik som separasjon, samboerskap, familieforøkning, man blir eldre og så videre. Ved å øke tilgangen til større nyproduserte boliger på sentrale steder, kan man sette i gang flyttekjedene, noe som er en god start, sier Johan Skoglund.

#### STRØMPRISER KAN FÅ FART PÅ BYGGINGEN

De høye strømprisene ved utgangen av 2021 og i første halvår av 2022 har ført til at bokostnadene har skutt i været. I Norge mener nesten halvparten av de spurte, 49 prosent, at strømkostnaden for boligen er for høy, mens andelen er noe lavere i Finland (39 prosent) og Sverige (36 prosent). Utviklingen når det gjelder strømprisene kan føre til bygging av enda flere energieffektive og svanemerkede boliger, som igjen kan bli en pådrivende faktor når det gjelder flyttekjeder.

– De økte strømkostnadene skaper incitament for økt produksjon av lavenergihus – svanemerkede boliger gir kjøperne lavere strømregninger og mulighet for grønne lån fra bankene, sier **Hilde Vatne**, adm.dir. for JM Norge. •



*«De økte strømkostnadene skaper incitament for økt produksjon av lavenergihus – svanemerkede boliger gir kjøperne lavere strømregninger og mulighet for grønne lån fra bankene»*

– Hilde Vatne, adm.dir. for JM Norge



# Fremtidsutsikter – boligareal og trygghet viktig

AV DE SOM LIKEVEL FLYTTET, SER MAN TYDELIGE TENDENSER TIL HVA SOM ETTERSPØRRES NÅR MAN FLYTTET. I SVERIGE HANDLER DET I STOR GRAD OM STØRRE BOLIGAREAL. MANGE SØKER SEG UT FRA BYKJERNENE FOR Å FÅ FLERE KVADRATMETER OG ROM FOR PENGENE.

I **FAMILIEETABLERINGSALDER**, 30–44 år, oppgir 53 prosent av de i Sverige som har flyttet under pandemien, at de har flyttet fordi de ønsket større boligareal. Også de yngre ønsker flere kvadratmeter – hos de under 30 i Sverige kan 59 prosent tenke seg å bytte ut sentral beliggenhet med flere kvadratmeter mindre sentralt. I Norge og Finland ligger tallet på henholdsvis 51 og 45 prosent.

Alt dette påvirker hvordan nye boligområder planlegges og hvordan de eksisterende utvikles.

Ønskene om hva man vil ha og forventer seg i nærområdet, både endres og er de samme. Man ønsker fortsatt trygghet, tilgang til butikker, restauranter, apoteker og så videre, men ikke nødvendigvis rett rundt hjørnet. Muligheten for fysisk aktivitet er også viktig, spesielt blant de yngre.

Når det gjelder handel, er det fortsatt viktig å kunne skaffe det man trenger eller ønsker, også blant de yngre. Når det gjelder apotekvarer, klær og mat, foretrekker 66 prosent av alle spurte fysisk handel fremfor digital (15 prosent). Tilgang til matbutikk i nærområdet er viktigst i alle land, men i en sammenligning mellom Sverige og Finland

ser man for eksempel at apotek og postkontor er betydelig viktigere for folk i Finland enn i Sverige.

## FAKTORER SOM PÅVIRKER FREMTIDEN

De omveltende endringene de siste årene, med stor digital utvikling i arbeidslivet for mange, har påvirket flyttestrømmene. Muligheten til å jobbe hjemmefra, i det minste i deler av uken, har ført til økt utflytting fra urbane områder, selv om effektene som har ført til økte muligheter for hjemmearbeid, enn så lenge er relativt små. 13 prosent av de yngre oppgir at pandemien har eller vil få en effekt på flyttingen, mens andelen for alle aldersgrupper bare ligger på fem prosent.

# 66%

Når det gjelder apotekvarer, klær og mat, foretrekker 66 prosent av alle spurte fysisk handel fremfor digital (15 prosent).



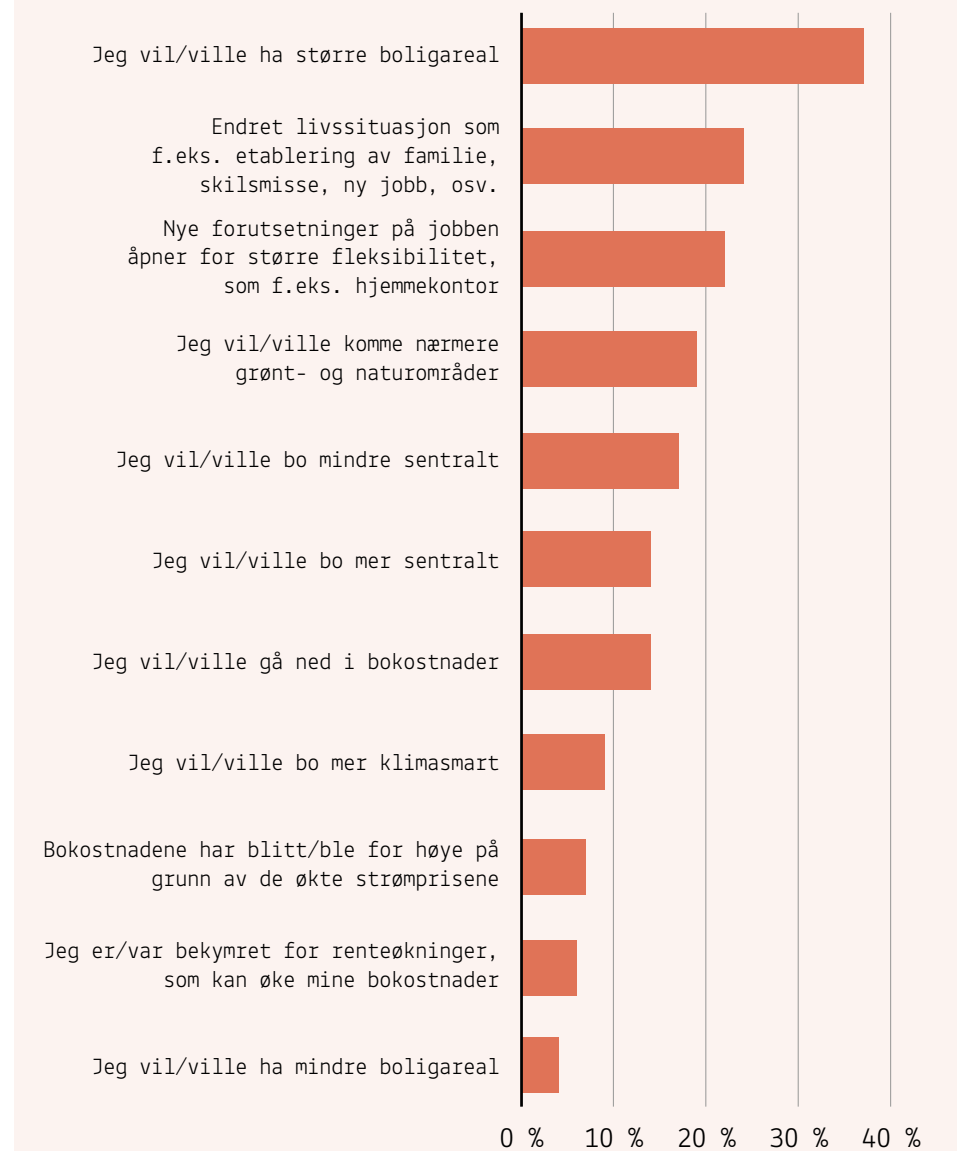
For de som flyttet under koronapandemien, var endrede arbeidsforutsetninger en tungtveiende grunn. 19 prosent av de som svarer at de har flyttet på grunn av pandemien, oppgir at fleksibilitet når det gjelder hjemmearbeid har vært årsaken til flyttingen. Blant de som tror at de vil kunne jobbe hjemmefra i fremtiden, hel- eller deltid, sier sju prosent av de som har flyttet under pandemien, at pandemiens effekter har vært avgjørende for beslutningen.

Man merker også at selv om man ikke har bestemt seg ennå, så har interessen blitt vekket. Blant de som tror at de vil jobbe hjemmefra enten heltid eller deltid i fremtiden, oppgir tre prosent at de vurderer å flytte til ny bolig og at dette delvis skyldes pandemiens effekter.

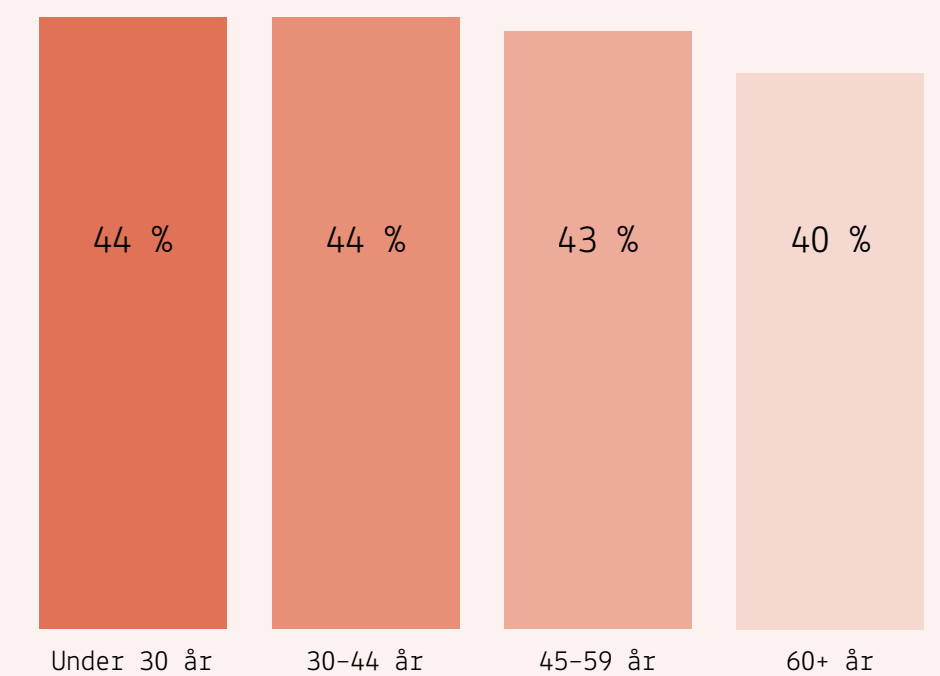
Man ser også en tydelig tendens til utflytting fra de sentrale delene av byer: 15 prosent av de som har flyttet på grunn av pandemien, oppgir at de vil bo mindre sentralt som én årsak, og 15 prosent oppgir at de ønsker å bo nærmere grønt- og naturområder.

Pandemiens effekter på flyttestrømmene er ellers ikke store, men likevel merkbare. I Finland har fire prosent flyttet til ny bolig på grunn av pandemien. De samme tallene gjelder for øvrig for storbyene, sammenlignet med en prosent for byer og mindre tettsteder. Tendensen blir enda tydeligere hvis man ser på aldersgrupper, der andelen for de under 30 år er på hele ti prosent.

## ÅRSAKER TIL FLYTTING BLANT DE SOM HAR FLYTTET ELLER SKAL FLYTTE PGA. PANDEMIENS EFFEKTER

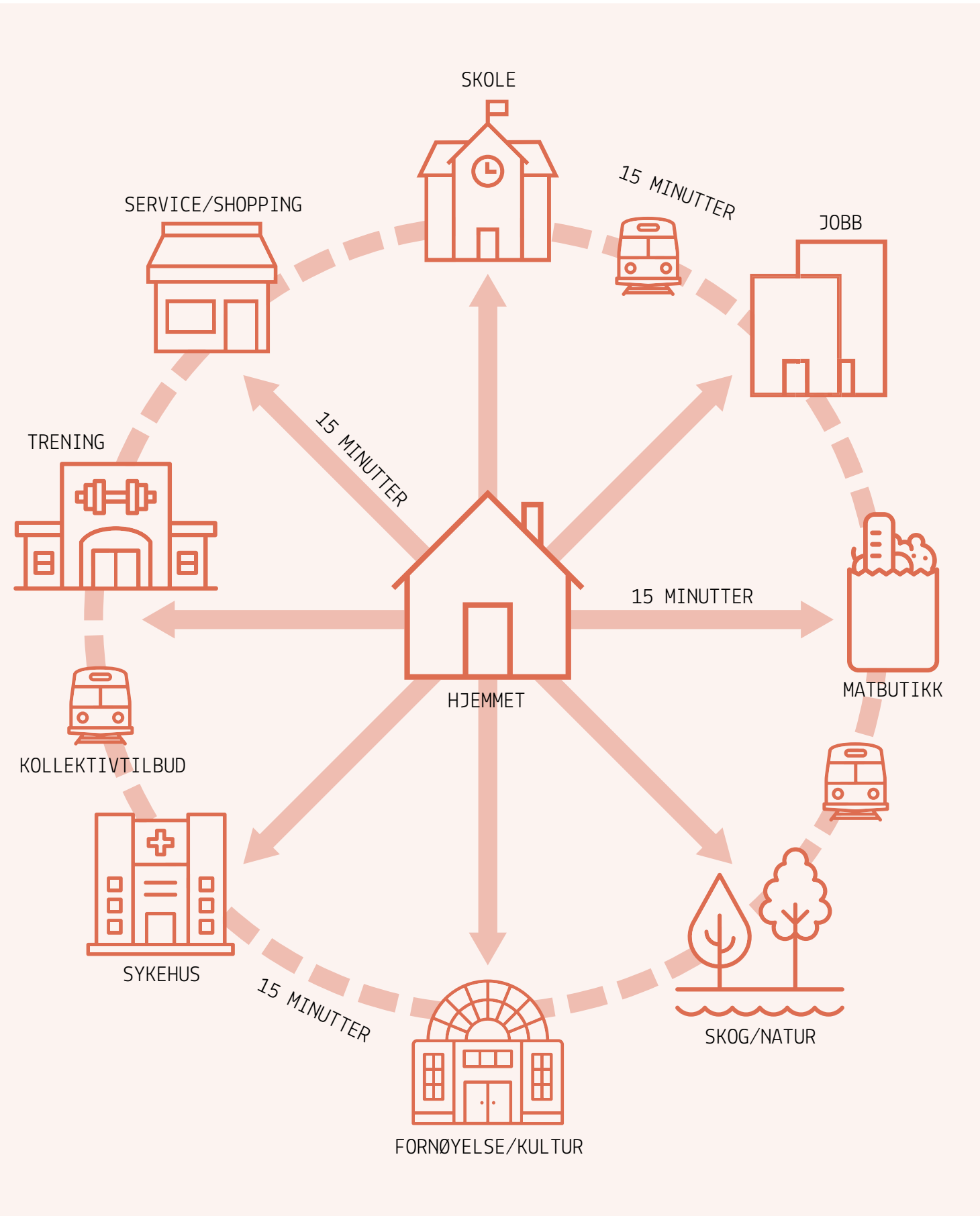


## SÅ STOR ANDEL TROR AT DE VIL JOBBE HJEMMEFRA I FREMTIDEN – BASERT PÅ ALDER\*



\*Tallene i statistikken ser bort fra de som har gått i pensjon.





**15-MINUTTERSBYEN**  
Den franske professoren Carlos Moreno ved Sorbonne i Paris lanserte for et par år siden uttrykket «15-minuttersbyen» og mente at den franske hovedstaden burde innordnes som et nettverk av selvforsynende bydeler der man i prinsippet bør ha alt man trenger i gangavstand eller – i verste fall – en sykkel tur unna. Arbeid, fritidsaktiviteter, restauranter, fornøyer, samfunnsfunksjoner som helsetjenester og butikker av ulike slag – alt skal finnes lokalt. Tanken bak 15-minuttersbyen er å redusere bilismen i byene og få en bedre rytme i bylivet. En videreutvikling av tanken kan, ifølge Moreno, være at bygninger utvikles for flere bruksområder. En skole kan for eksempel brukes til å undervise på dagtid og til noe annet på kveldstid og i helger. Under pandemien fikk mange bybeboere over hele verden prøve ut denne måten å leve på, og konseptet er testet i mindre eller større grad i en rekke byer, for eksempel Barcelona, London, Portland og Rotterdam.

«For å kunne tilfredsstillere et økende behov for boliger må vi få på plass en bedre samordning av detaljplaner og mer effektive planprosesser. Vi etterlyser en harmonisering av lovgivningen i Norden når det gjelder boligbygging og regelverk for långivning»

– sier JMs konsernsjef Johan Skoglund.

Også på byplanleggingsnivå kan det urbane livet endres på grunn av utviklingen de siste årene. Konseptet «15-minuttersbyen», som begynner å få feste i en rekke byer over hele verden, tyder på det. Tanken på å lage boligområder der det meste skal være tilgjengelig innen et kvarters gå- eller sykkel tur, stiller nye krav til kommunikasjonsmidler, skole- og barnehagetilbud, helsetjenester, matbutikker og en rekke andre ting. De store kullene som ble født på 80- og 90-tallet i Sverige som får barn eller allerede har etablert småbarnsfamilier, og som er på jakt etter flere kvadratkilometer, flytter til de nye boligområdene og etterspør levende bymiljøer der man får det meste av storbyens tilbud i umiddelbar nærhet.

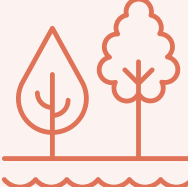
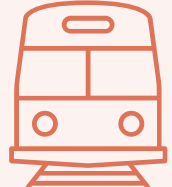
En faktor som definitivt påvirker boligmarkedet og husholdningenes økonomi generelt, er krigen i Ukraina, som vil påvirke på flere plan i tiden som kommer. Renten er på vei opp. Økt inflasjon fører til økte mat-, drivstoff- og strømpriser, noe som påvirker både boliger og mulighetene til mobilitet.

Samtidig er det store muligheter på boligmarkedet, og det er mange positive tendenser i den nye generasjonens syn på hvordan de bor. Mulighetene til å jobbe hjemmefra kan også komme til å påvirke boligmarkedet. Når man ikke trenger å reise til arbeidsplassen i de sentrale delene av byene mer enn et par dager i uken, vil områdene utenfor bykjernene utvikles i takt med at etterspørselen endrer seg.

– Det er utfordrende og spennende tider akkurat nå, sier Johan Skoglund. Forutsetningene, regelverkene og mulighetene er forskjellige i Norden. Siden JM driver

virksomhet i Sverige, Norge og Finland kan vi også dra lærdom av de ulike landene og markedene. Det vi fokuserer på, er å være riktig posisjonert og ha en variasjon av boligformer og boligkonsepter for at tilbudet av boliger skal matche etterspørselen. Vi møter utviklingen av voksende bymiljøer med flere boliger og levende bymiljøer der naturlige møteplasser og lokale tjenester er viktige innslag.

– For å kunne tilfredsstillere et økende behov for boliger må vi få på plass en bedre samordning av detaljplaner og mer effektive planprosesser. Vi etterlyser en harmonisering av lovgivningen i Norden når det gjelder boligbygging og regelverk for långivning, sier Johan. •

| HVA ER VIKTIG FOR DEG Å HA I NÆRHETEN AV BOLIGEN DIN? |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | MATBUTIKK                                                                             | SKOG/NATUR                                                                            | KOLLEKTIVTILBUD                                                                       | SKOLE/BARNEHAGE                                                                       | LOKAL SERVICE                                                                         |
|                                                       |  |  |  |  |  |
| SVERIGE                                               | 53 % (–2 %)                                                                           | 51 % (+4 %)                                                                           | 36 % (+1 %)                                                                           | 20 % (+2 %)                                                                           | 16 % (–1 %)                                                                           |
| NORGE                                                 | 62 % (–2 %)                                                                           | 43 % (–6 %)                                                                           | 39 % (+2 %)                                                                           | 18 % (0 %)                                                                            | 12 % (+1 %)                                                                           |
| FINLAND                                               | 65 % (+6 %)                                                                           | 36 % (–7 %)                                                                           | 32 % (+6 %)                                                                           | 15 % (+3 %)                                                                           | 34 % (0 %)                                                                            |

\*Tallene i parentes viser endringen fra fjorårets rapport.





# Har du spørsmål om Nordisk boligbarometer 2022?

Hvis du vil ha mer informasjon, kan du kontakte:

**Kjell Kvarekvål**

Direktør kommunikasjon og samfunnskontakt JM Norge

+47 928 12 319

[kjell.kvarekval@jm.no](mailto:kjell.kvarekval@jm.no)

**Rapportansvarlig:**

Magdalena Anerud, markedsanalytiker, JM AB

**Redaksjon:**

Magdalena Anerud, markedsanalytiker, JM AB

Heidi Ekberg, markedsansvarlig, JM Sverige

Anna Fager Persson, kommunikasjonsansvarlig bærekraft, JM AB

Anni Sirén, markedssjef, JM Finland

Laura Saraste-Mäkinen, kommunikasjonssjef, JM Finland

Kjell Kvarekvål, direktør kommunikasjon & samfunnskontakt, JM Norge

**Produksjon:**

Mattias Dahlström, Make Your Mark

**Art Director:**

Jonas Hellström, JH D+AD

**Utgivelse:**

September 2022