POLICY BRIEF 2/2023

Vähähiilisestä rakentamisesta voimaa kiinteistönvälitykseen

DeCarbon Home

Kiinteistönvälittäjät ovat keskeinen tietolähde asuntomarkkinoilla. Uusi, vuoden 2025 alussa voimaan astuva rakentamislaki tuo mukanaan ilmastovaikutusten arvioinnin, joka tarjoaa myös kiinteistönvälittäjille lisää tietoa rakentamisen vähähiilisyydestä. Ilmastokysymysten lisäksi laissa korostuu tarve turvallisiin ja terveellisiin asuinympäristöihin. Suomessa erityisesti puun käyttö uudis- ja korjausrakentamisessa on keino vähentää merkittävästi asumisen elinkaaren aikaisia päästöjä sekä parantaa asukashyvinvointia. **Lue lisää:** www.decarbonhome.fi/suositukset

KIRJOITTAJAT

Charlotta Harju ja Katja Lähtinen
Luonnonvarakeskus (Luke)
(etunimi.sukunimi@luke.fi)

Eliisa Kylkilahti ja Anne Toppinen
Helsingin yliopisto
(etunimi.sukunimi@helsinki.fi)

Niina Pykäläinen
Suomen ympäristökeskus (Syke)
(etunimi.sukunimi@syke.fi)

strateginen TUTKIMUS

Hanke saa rahoitusta strategisen tutkimuksen neuvostolta (STN), joka toimii Suomen Akatemian yhteydessä.

UNIVERSITY OF HELSINKI · Syke · Luke NATURAL RESOURCES INSTITUTE FINLAND · Vaasan yliopisto UNIVERSITY OF VAASA · TAL TECH

Asuminen ja rakentaminen on monen toimijan liiketoimintaa. **Kiinteistönvälittäjien rooli asuntomarkkinoilla on erityinen, sillä heillä on keskusteluyhteys sekä asuntojen tuleviin ja nykyisiin omistajiin että uusia asuntoja tuottaviin rakennuttajiin** (ks. kuva). He myös ymmärtävät asumisvalintoihin vaikuttavien pankkien, vakuutusyhtiöiden ja isännöitsijöiden toimintaperiaatteet. Keskeisenä asiantuntijaryhmänä kiinteistönvälittäjiä tulisi kuulla aiempaa enemmän kestävän asumisen ja rakentamisen edistämisessä.

Puukerrostaloasuntojen kysyntäkehitys lupaavaa

Uusi rakentamislaki ohjaa kohti vähäpäästöisiä ratkaisuja, kuten puukerrostaloja. Puukerrostalojen osuus vuotuisesta asuinkerrostalojen uudistuotannosta on yhä matala, noin 5 %, mutta suotuisaa markkinakehitystä puoltavat monet seikat. Decarbon-Home-hankkeen tutkimustulosten mukaan lähes **kaksi kolmesta suomalaiskuluttajasta pitää tärkeänä puun käyttöä asuinrakennuksen päämateriaalina. Suurin osa kuluttajista uskoo myös asuntojen arvonnousuun, jos niiden hiilijalanjälkeä pienennetään.** Tätä tulosta tukee myös asuntokauppa-aineistoon perustuva Aalto-yliopiston tutkimus (2021), jonka mukaan kuluttajat ovat pääkaupunkiseudulla halukkaita maksamaan jopa 10 % lisähintaa puurakenteisista asunnoista.

Virheelliset mielikuvat puukerrostaloista ovat mahdollisia kysyntäkehityksen hidasteita. Decarbon-Home-hankkeen tulokset ovat osoittaneet, että **ilmastonmuutoksen myötä yleistyvät sään ääri-ilmiöt ovat lisänneet kuluttajien huolia puujulkisivujen ylläpitokustannusten noususta.** Myös puukerrostalojen paloturvallisuuteen saattaa kohdistua yhä perusteettomia epäluuloja. Vaikka puurakentamisella on pitkät perinteet Suomessa, puukerrostaloja voidaan pitää vielä uusina innovaatioina, joiden ominaisuuksia kuluttajat eivät vielä täysin tunne. **Kuluttajat kaipaavatkin luotettavia tietolähteitä ja heille ymmärrettävällä ja kiinnostavalla tavalla esitettyä tietoa.**

Puu on asumisen arvotekijä

Rakennusmateriaalit ovat harvoin ensisijainen kodin valintaperuste, eikä puu ole siinä poikkeus. Tutkimustulokset suomalaisista ja ruotsalaisista uusista puukerrostaloista ovat osoittaneet asukkaiden ensisijaisten ostokriteerien olleen asunnon sijainti, naapurusto ja pohjaratkaisu. **Asukkaat kiinnittävät kuitenkin huomiota puun materiaalihyötyihin ja hakevat niistä tietoa, jos kodin ensisijaiset valintakriteerit täyttyvät.**

Kuluttajat ovat keskenään erilaisia, ja esimerkiksi kuluttajien rahankäyttömahdollisuuksien ja ympäristövastuullisuuden on todettu olevan yhteydessä siihen, mitä he puukerrostaloissa arvostavat. Hankkeen tulosten mukaan **teknisten ominaisuuksien rinnalla rakentamisessa ja asumisessa käytettävien puutuotteiden vastuullisuus on kuluttajille hyvin tärkeää.** Tulokset osoittavat, että kuluttajan tausta, kokemukset ja arvomaailma vaikuttavat voimakkaasti suhtautumiseen puutuotteiden ja puurakentamisen hyötyihin ja hyväksyttävyyteen. Erityisesti kuluttajan ikä, koulutustaso sekä yhteys metsäalaan liittyvät siihen, miten kuluttajat arvioivat puutuotteita. Ympäristönäkökulmat ovat vanhemmille kuluttajille tärkeitä, kun taas teknisiä ominaisuuksia arvostavat kuluttajat, joilla on alhaisempi koulutustaso tai yhteys metsäalaan. Lisäksi vastuullisia ostopäätöksiä tekevät kuluttajat pitävät tärkeinä puun ympäristöystävällisyyttä, monikäyttöisyyttä ja teknistä laatua.

DECARBON-HOME -TUTKIMUSHANKE

Decarbon-Home-tutkimushanke edistää asumisen ja rakentamisen oikeudenmukaista kestävyysmurrosta.

Monitieteisen hankkeen tavoitteena on tutkia ja kehittää asukkaita osallistavia ratkaisuja ilmastonmuutoksen ja asuinalueiden eriytymisen haasteisiin. Erityisen huomion kohteena ovat lähiöt ja haja-asutusalueet, joilla remontit ovat ajankohtaisia ja energiatehokkuustoimille on tarvetta. Hankkeessa tuotetaan tietoa kansalaisten asumiseen ja ilmastonmuutokseen liittyvistä arvoista sekä ilmastotoimenpiteiden edellytyksistä. Lisäksi kehitetään työkaluja ja ratkaisuja yhdessä kaupunkien, asukkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa.

Hanketta koordinoi Luonnonvarakeskus (Luke), ja siihen kuuluu laaja joukko tutkijoita Helsingin yliopistosta, Suomen ympäristökeskuksesta (Syke), Vaasan yliopistosta ja Tallinnan teknillisestä yliopistosta (TalTech). Kumppanikaupunkeja ovat Helsinki, Joensuu, Turku ja Vantaa. Hankkeen toteutukseen osallistuu myös lukuisia yhteistyökumppaneita erilaisista kansalais- ja etujärjestöistä yrityksiin, ministeriöihin ja kansainvälisiin asiantuntijoihin.

61 % | **suomalaisista pitää tärkeänä puun käyttöä asuinrakentamisen päämateriaalina**

Lähde: Decarbon-Home-tutkimushankkeen kansalaiskysely

DeCarbon Home

LÄHDEVIITTEET

Harju, C. 2022a. The perceived quality of wooden building materials—A systematic literature review and future research agenda. International Journal of Consumer Studies, 46(1): 29–55.

Harju, C. 2022b. The perceived sustainable quality of wooden products in the context of housing. Acta Wasaensia 498. Doctoral Dissertation. University of Vaasa.

Harju C. & Lähtinen K. 2021. Perceptions of wooden interior product quality – insights on sustainability views among Finnish consumers. Silva Fennica, 55(5): 10605.

Harju, C. & Lähtinen, K. 2022. Consumers' consciousness for sustainable consumption and their perceptions of wooden building product quality. Forest Products Journal, 72(3): 155–169.

Jussila J., Franzini F., Häyrinen L., Lähtinen K., Nagy E., Mark-Herbert C., Roos A., Toppinen A. & Toivonen R. 2023. Exploring consumer housing choices among residents living in wooden multistory buildings. Housing Studies.

Kylkilahti, E., Autio, M., Harvio, V., Holmberg, U., & Toppinen, A. 2022. Co-developing sustainability–a consumer-inclusive approach to wooden housing business in Finland. Housing Studies.

Kylkilahti, E., Berghäll, S., Autio, M., Nurminen, J., Toivonen, R., Lähtinen, K., Vihemäki, H. Franzini, F. & Toppinen, A. 2020. A consumer-driven bioeconomy in housing? Combining consumption style with students' perceptions of the use of wood in multi-storey buildings. Ambio, 49: 1943–1957.

Lähtinen, K., Häyrinen, L., Jussila, J., Harju, C., Toppinen, R. & Toivonen, R. 2023. Branding wooden multi-storey construction – Real-estate agents as gatekeepers for enhancing consumer value in housing. Journal of Forest Economics, 38(1): 37–76.

Lähtinen, K., Häyrinen, L., Roos, A., Toppinen, A., Aguilar Cabezas, F. X., Thorsen, B. J., Hujala, T., Nyrud, A. Q. & Hoen, H. F. 2021. Consumer housing values and prejudices against living in wooden homes in the Nordic region. Silva Fennica, 55(2): 1–27.

Nyman, J., Antikainen, J., Pyykkönen, S., Anttila, S., Heikkinen, B. 2023. Puurakentamisen ohjelman 2016–2023 vaikutusarviointi. Loppuraportti 31.1.2023.

Talvitie, I., Vimpari, J., & Junnila, S. 2021. Economic feasibility of wood-based products – Improving urban carbon neutrality strategies. Environmental research: Infrastructure and Sustainability, 1(1): 011002.

Vehola, A., Hurmekoski, E., Lähtinen, K., Ruokamo, E., Roos, A., Toivonen, R. & Toppinen, A. 2022. Citizen beliefs concerning wood as a construction material under extreme weather events. Canadian Journal of Forest Research, 52(9): 1266–1279.

Viholainen, N., Kylkilahti, E., Autio, M., & Toppinen, A. 2020. A home made of wood: Consumer experiences of wooden building materials. International Journal of Consumer Studies, 44(6): 542–551.

SUOSITUKSET PUUKERROSTALOASUNTOJEN MARKKINOINTIIN KIINTEISTÖNVÄLITTÄJILLE

DeCarbon Home

01 Mainitse puun käyttö rakennusmateriaalina myynti-ilmoituksessa

Asiakkaat suhtautuvat myönteisesti puuhun rakennus- ja sisustusmateriaalina. Osa on myös valmis maksamaan lisähintaa, jos asunnossa on käytetty puuta. Käytä rohkeasti myynti-ilmoituksessa valokuvia puupinnoista ja -julkisivusta!

02 Hyödynnä rakennuksen ympäristötietoja myynti-ilmoituksessa

Tiesithän, että rakennuksille lasketaan nykyään yleensä hiilijalanjälki. Ole aktiivinen ja pyydä tietoa puurakentamisen asiantuntijoilta. Muistathan mainita myös rakennuksen energialuokan markkinoinnissa.

03 Kerro asuntonäytöllä puun eri ominaisuuksista asumisessa

Ostajat arvostavat useita puun ominaisuuksia. Heihin voi vedota puun tekninen lujuus, kotimaisuus, luonnonmukaisuus, ilmastohyödyt tai myönteiset vaikutukset sisäilman laatuun. Moni kokee puun luovan asuntoon viihtyisän tunnelman ja sen visuaalisuutta pidetään miellyttävänä. Tuo kattavasti esiin eri hyötyjä.

04 Ethän jaa virheellistä tietoa tai ennakkoluuloja puun teknisestä kestävyydestä

Lainsäädäntö edellyttää puukerrostalojen sprinklausta, minkä takia niiden paloturvallisuus on tältä osin muita kerrostaloja parempi. Oikein käytettynä puu on paloturvallista ja kosteudenkestävää, mikä ei välttämättä ole ostajalle itsestään selvää. Korjaa mahdollisia väärinkäsityksiä asuntojen markkinoinnissa ja esittelyissä luotettavalla taustainformaatiolla.

05 Kuuntele asunnonostajia tarkasti ja välitä ensi käden palautetta suunnittelijoille ja rakennuttajille

Kiinteistönvälittäjän kautta kulkee monenlaista tietoa asuntojen toimivuudesta sekä ostajien mieltymyksistä ja heidän huomioistaan. Voit edistää rakentamisen asukaslähtöisyyttä käymällä vuoropuhelua uudisasuntojen rakennuttajien kanssa, jolloin markkinoille saadaan asukkaiden tarpeisiin paremmin vastaavia asuntoja.

Kiinnostava, ymmärrettävä ja luotettava viestintä on avain onnistumiseen!

Lisätietoa: www.decarbonhome.fi/suositukset
Twitter/X: @DecarbonHome