

Seinäjoki - asumisen tilannekuva ja muutokset 2024

Seinäjoen kaupunki

Elinvoima | Aluekehitys

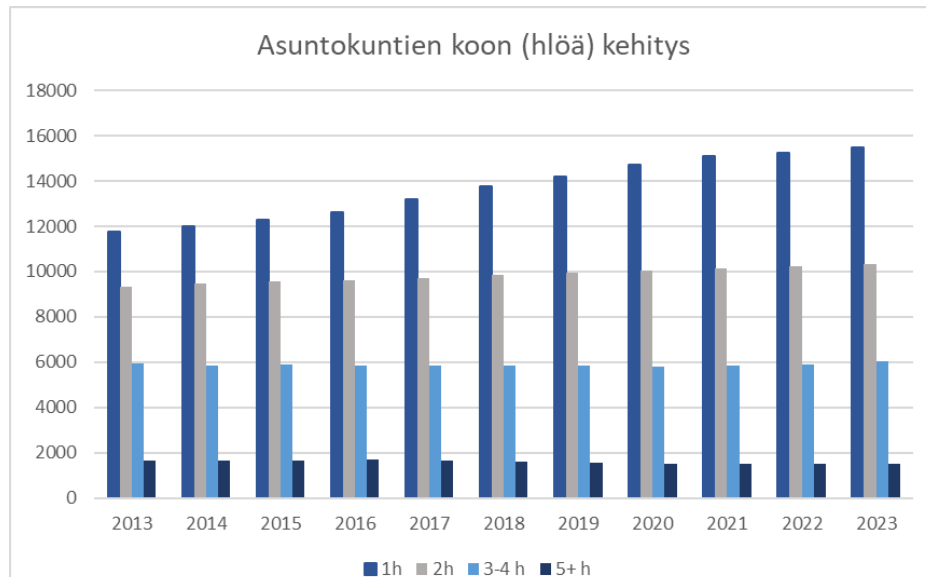
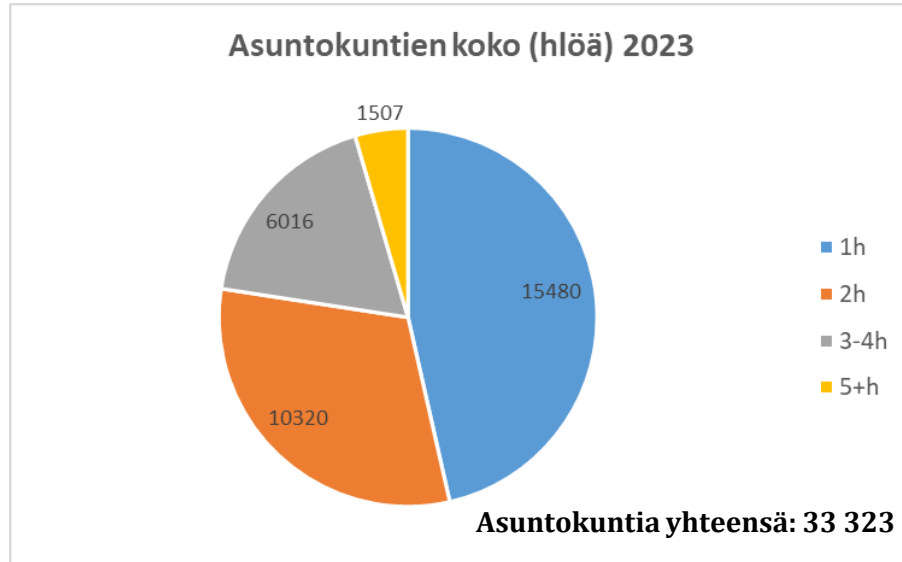
Kehittämispäällikkö Sami Mäntymäki

19.11.2024



Seinäjoki

Asuntokuntien koko Seinäjoella (henkilömäärä)



Lähde: Tilastokeskus

Yhden hengen talouksien määrä kasvanut voimakkaasti vv. 2013-2023. Lisäys on 3741 kpl eli n. kolmanneksen.

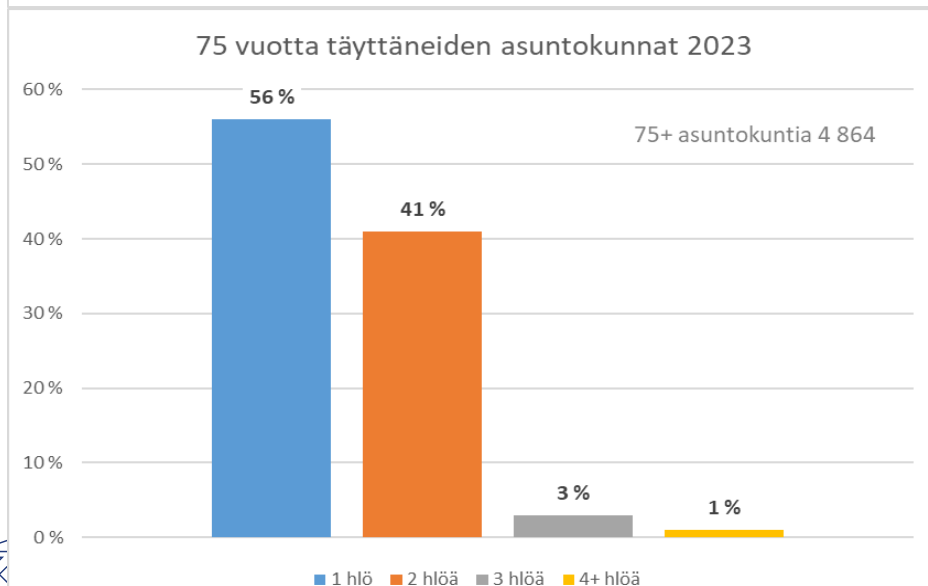
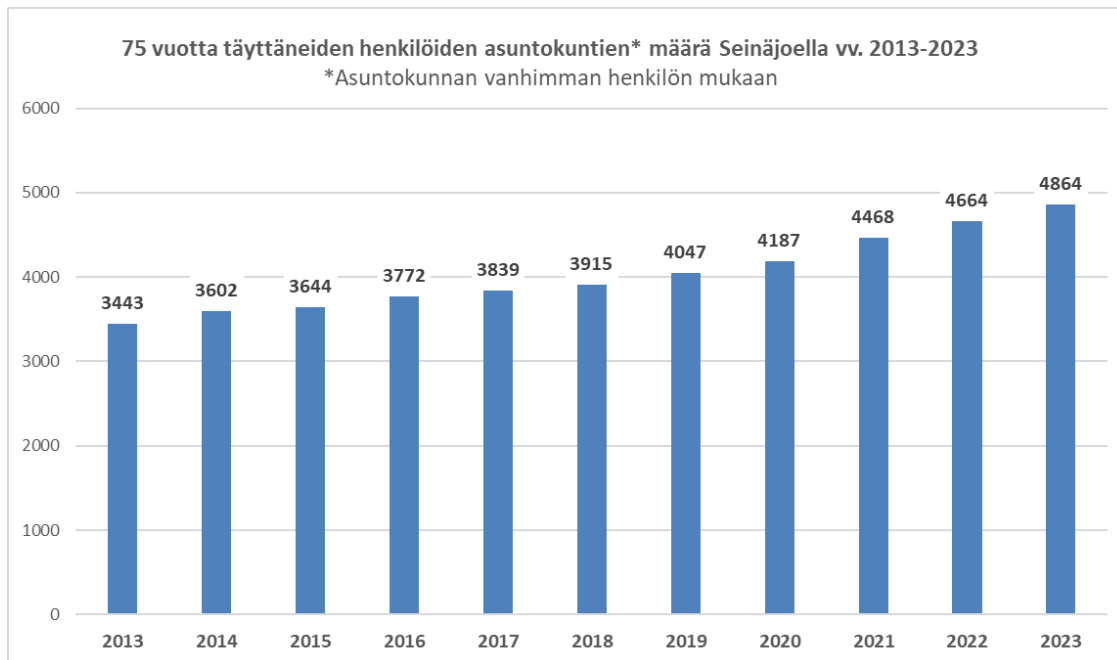
15 480, eli 46 % Seinäjoen asutokunnista on yhden hengen kotitalouksia.

Kahden hengen asutokuntien määrä on kasvanut vuosikymmenessä reilulla tuhannella.

Monihenkiset kodit harvinaistuvat: yli kahden hengen asutokuntien osuus on vain reilut viidennes (22,5 %) kaikista kotitalouksista.

Suurempien asutokuntien määrä ei ole muuttunut vuosikymmeneen, vaikka kaupungin asukasluku on kasvanut.

Iäkkäiden (75+ v.) asuntokunnat



Lähde: Tilastokeskus

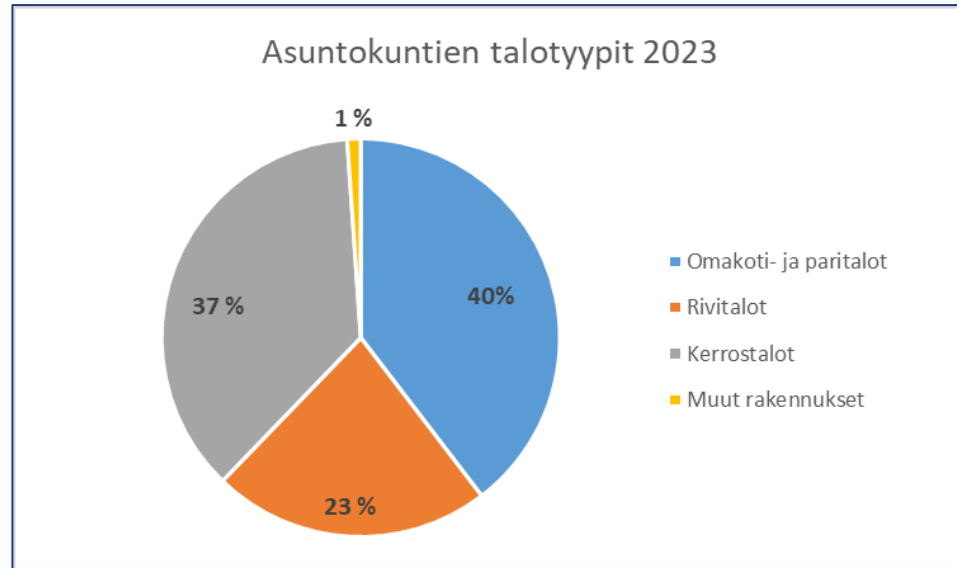
Iäkkäiden, 75 vuotta täyttäneiden,* asuntokuntien määrä on kasvanut vuosikymmenessä yli 40 %. Iäkkäiden asuntokuntia on lähes 5000.

*asuntokunnan vanhimman mukaan

75 vuotta täyttäneiden asuntokuntien osuus Seinäjoen kaikista asuntokunnista on 15 %

Yksin asuminen on tavallista yleisempää vanhemmissa ikäluokissa: 75 vuotta täyttäneiden asuntokunnista yhden hengen talouksia on 56 % eli 10 %yks. enemmän kuin asuntokunnissa keskimäärin.

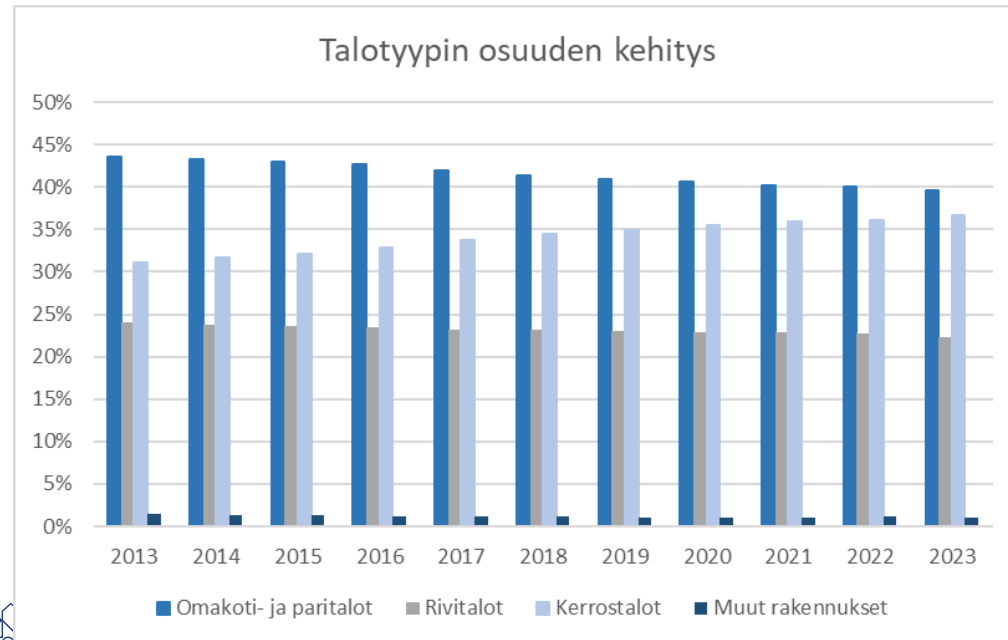
Asuntokuntien talotyyppien osuus ja muutos



Omakoti- tai paritalo on Seinäjoella yleisin asuntokuntien talotyyppi (40 %).

Ok-asumisen osuus on kuitenkin ollut viime vuosien ajan laskeva.

Kerrostaloasumisen osuus on kasvanut selvästi vv. 2013-2023 (31 % → 37 %).



Lähde: Tilastokeskus

Asuintalotyyppien osuus Seinäjoella ja vertailukaupungeissa 2023

Kaupunki	Kerrostalot	Rivitalot	Omakoti- ja paritalot	Muu rakennus
Hämeenlinna	46 %	16 %	36 %	2 %
Joensuu	50 %	17 %	32 %	1 %
Jyväskylä	64 %	13 %	23 %	1 %
Kouvola	36 %	14 %	48 %	2 %
Kuopio	59 %	14 %	27 %	1 %
Lahti	66 %	9 %	24 %	1 %
Pori	44 %	12 %	42 %	2 %
Rovaniemi	49 %	13 %	37 %	1 %
Seinäjoki	37 %	23 %	40 %	1 %
Vaasa	62 %	9 %	27 %	2 %

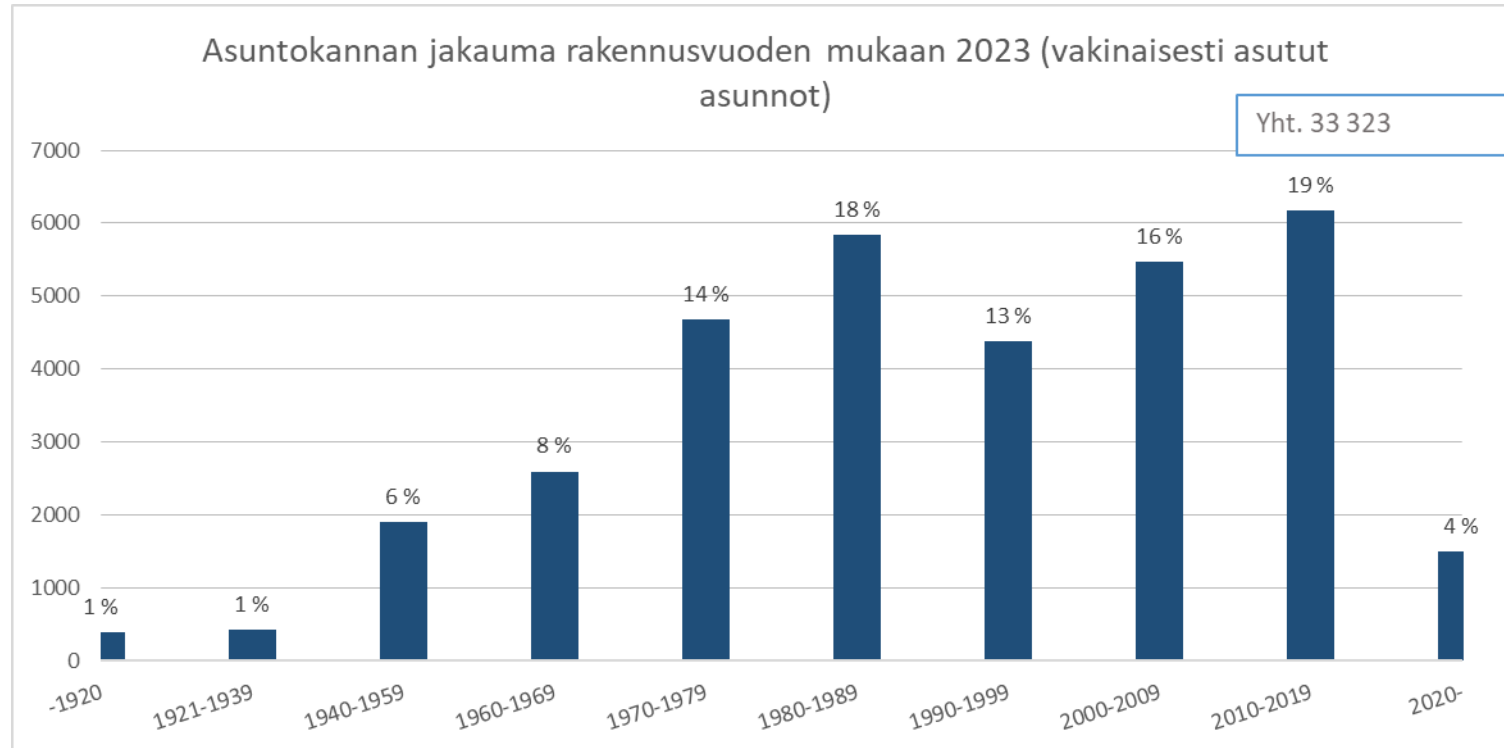
Rivitaloasumisen yleisyys on Seinäjoen erityispiirre.

Vastaavasti kerrostaloasumisen osuus (37 %) on Seinäjoella edelleen verrattain pieni, vrt. esim. Vaasa 62 % Jyväskylä 64 % ja Lahti 66 %.

Omakotikaupunkeja Seinäjoki (40 %), Pori (42 %) ja Kouvola (48 %).

Lähde: Tilastokeskus

Asuntokannan jakauma rakennusvuoden mukaan



Seinäjoen asuntokanta on uutta:

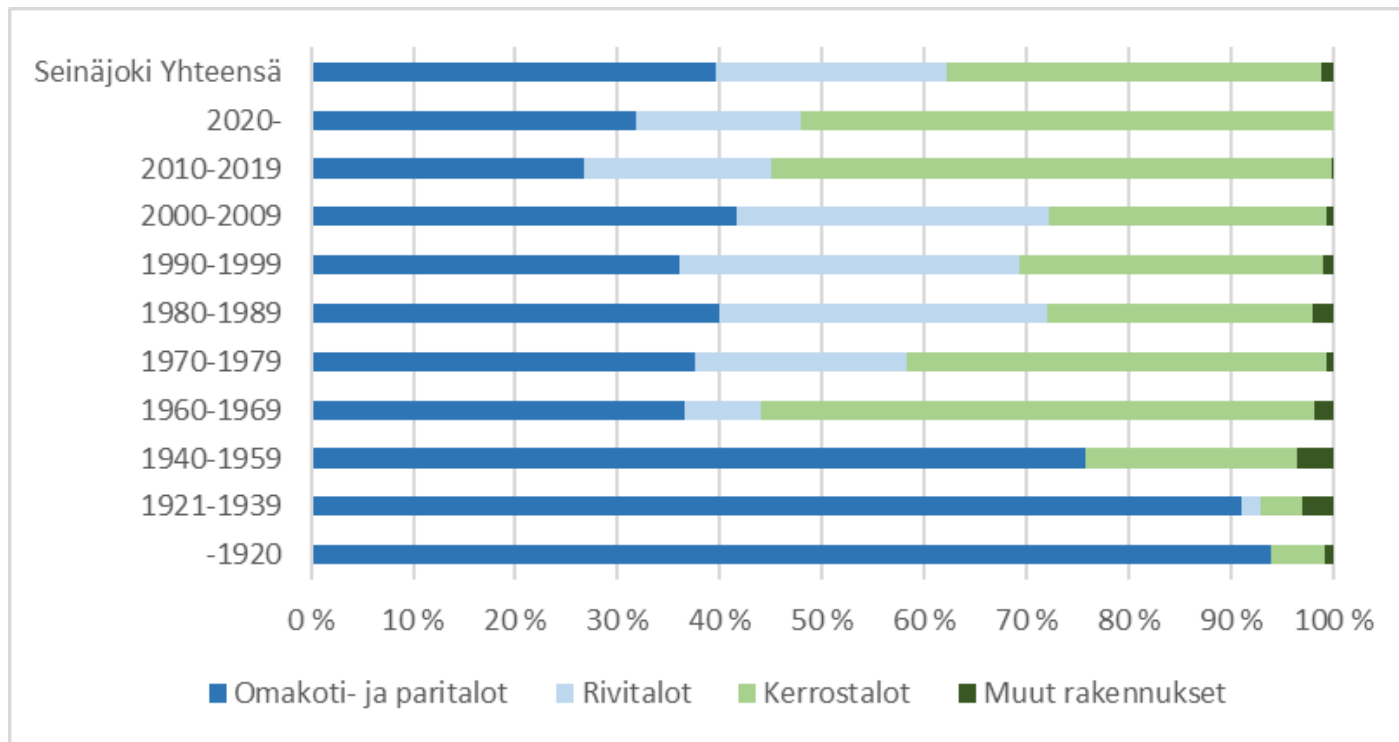
Melkein neljännes asunnoista on rakennettu vasta v. 2010 jälkeen.

Myös 2000-luvun ja 1980-luvun asuntoja paljon.

Ennen 1970-lukua valmistuneita asuntoja on vain 16 % asuntokannasta.

Lähde: Tilastokeskus

Asuntokannan ikäjakauma vuosikymmenittäin ja talotyypeittäin Seinäjoella (tilanne v. 2023)

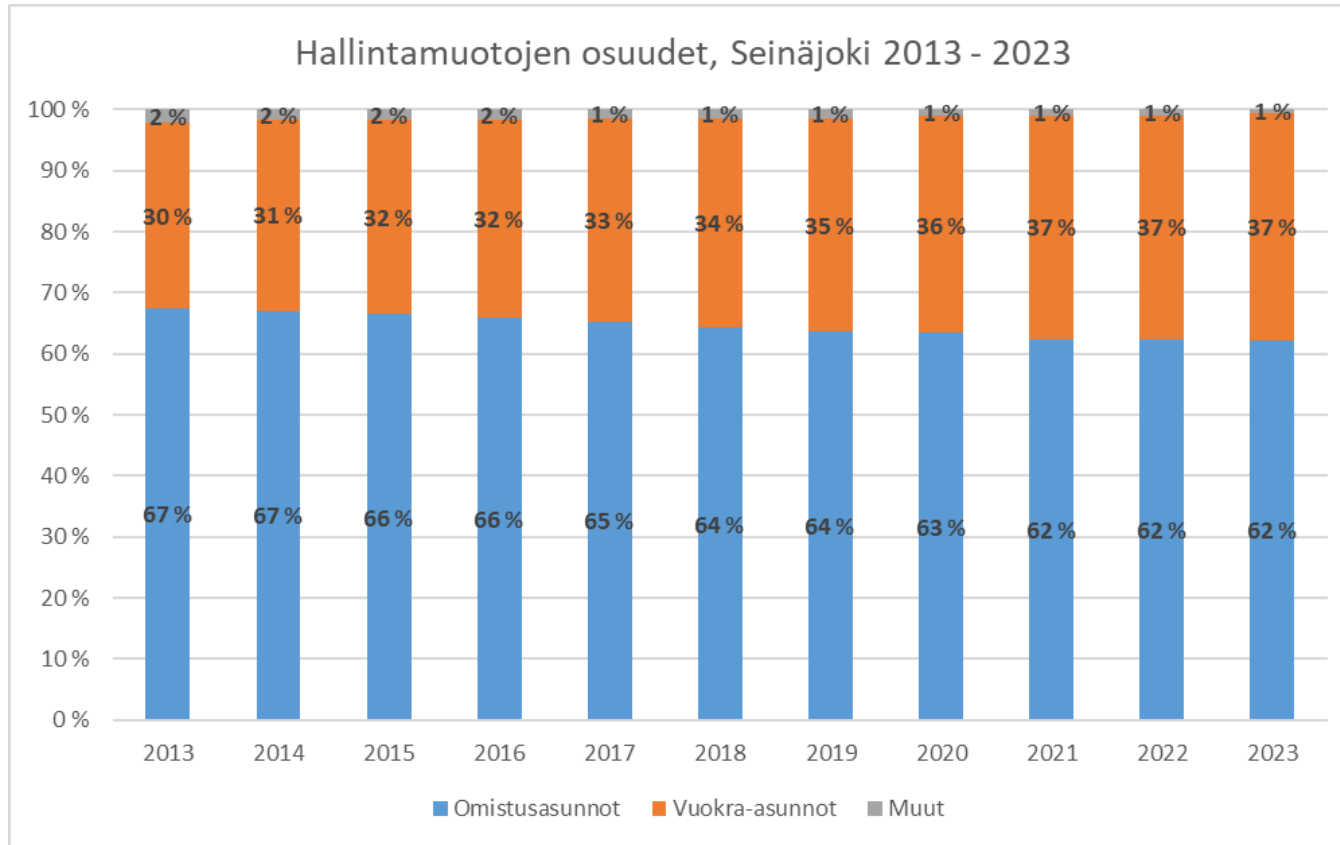


Yli puolet v. 2010 jälkeen valmistuneista asunnoista on kerrostaloasuntoja. Samanlainen tilanne oli viimeksi 1960-luvulla.

**Rivitalotuotannon osuus on vähentynyt 2010-luvulta alkaen
→ 2020-luvulla rivitalotuotannon osuus on vain 16 % kun se vielä 2000-luvulla oli 30 %.**

Lähde: Tilastokeskus

Hallintamuotojen osuudet 2013-2023



Seinäjoella 62 % asutokunnista asuu omistusasunnoissa.

**Vuokra-asuminen kuitenkin yleistyy:
vv. 2013 - 2023 muutos 30 % → 37 %**

**Omistusasumisen osuus laskenut vv.
2013 - 2023: 67% → 62%.**

Lähde: Tilastokeskus

Asuminen hallintamuodoittain asutokunnan koon mukaan 2023

	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4+ henkilöä
Omistusasunnot	44 %	74 %	77 %	88 %
Vuokra-asunnot	55 %	26 %	22 %	12 %
Muut	1 %	1 %	0 %	0 %

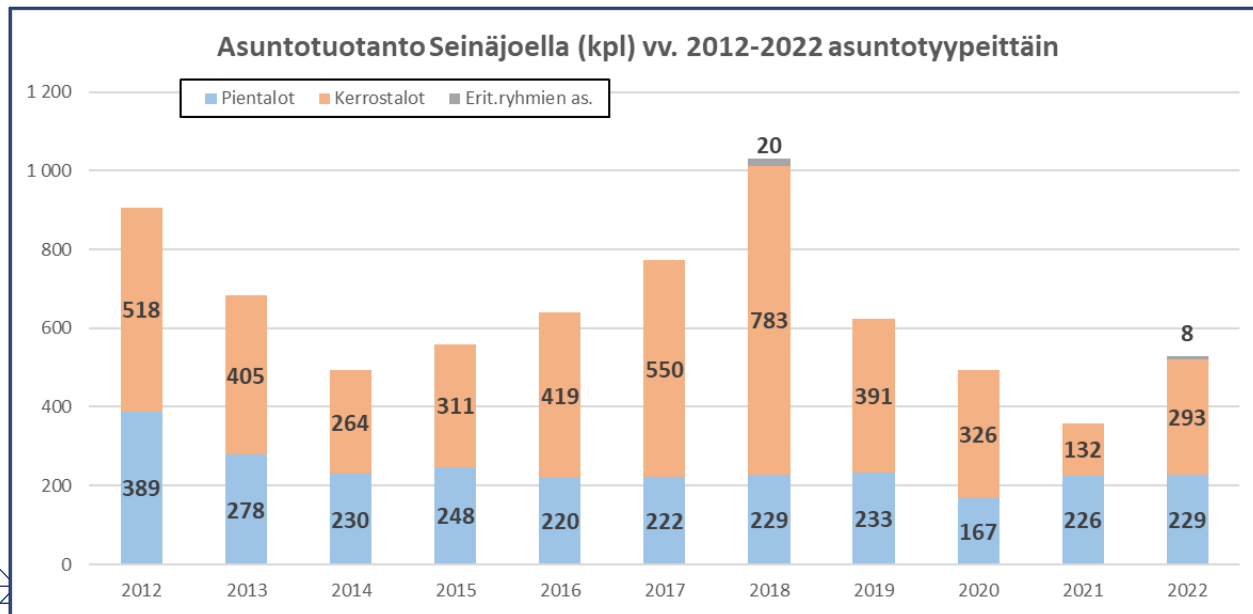
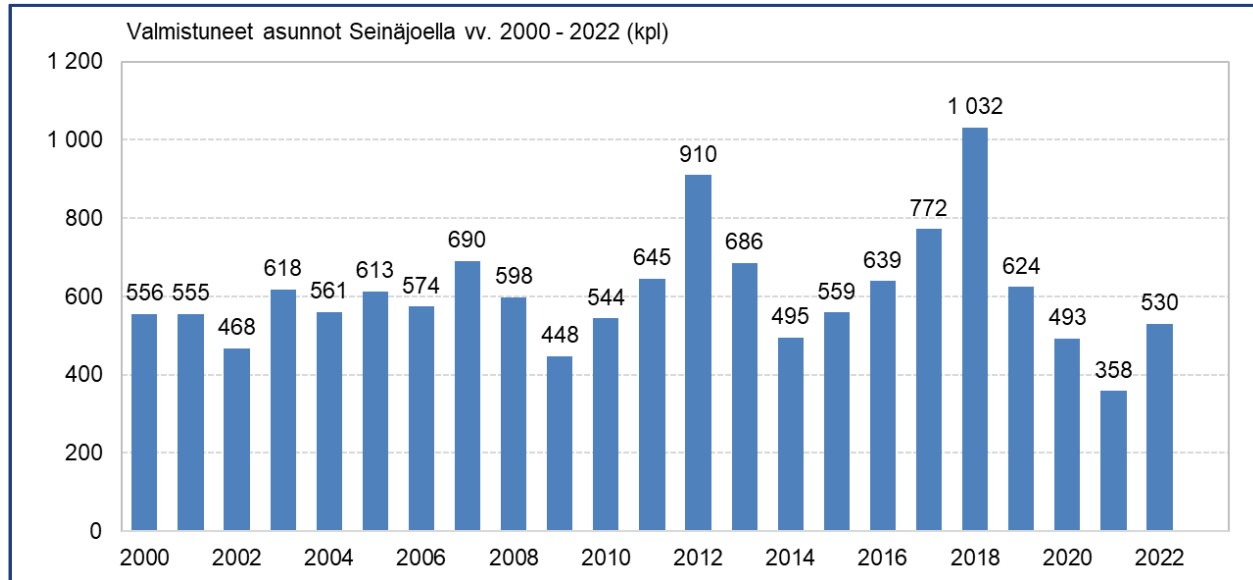
Vuokra-asuminen on yleisintä yhden hengen asutokunnilla, joista yli puolet (55 %) asuu vuokralla.

Omistusasuminen yleistyy henkilömäärän kasvaessa: Kahden hengen asutokunnista enää n. ¼ asuu vuokralla ja n. ¾ asuu omistusasunnossa.

Vuokra-asuminen on viime vuosina kuitenkin yleistynyt kahden sekä myös sitä useamman henkilön asutokunnissa (ei näy oheisessa taulukossa).

Lähde: Tilastokeskus

Asuntotuotanto Seinäjoella EI PÄIVITYSTÄ



Asuntotuotannon huippuvuosia ovat olleet 2012 ja 2018.

Asuntotuotannon volyymi laski voimakkaasti vuoden 2018 jälkeen ja saavutti pohjan v. 2021.

Vuonna 2022 tuotanto elpyi lähelle pitkän ajan keskitasoa

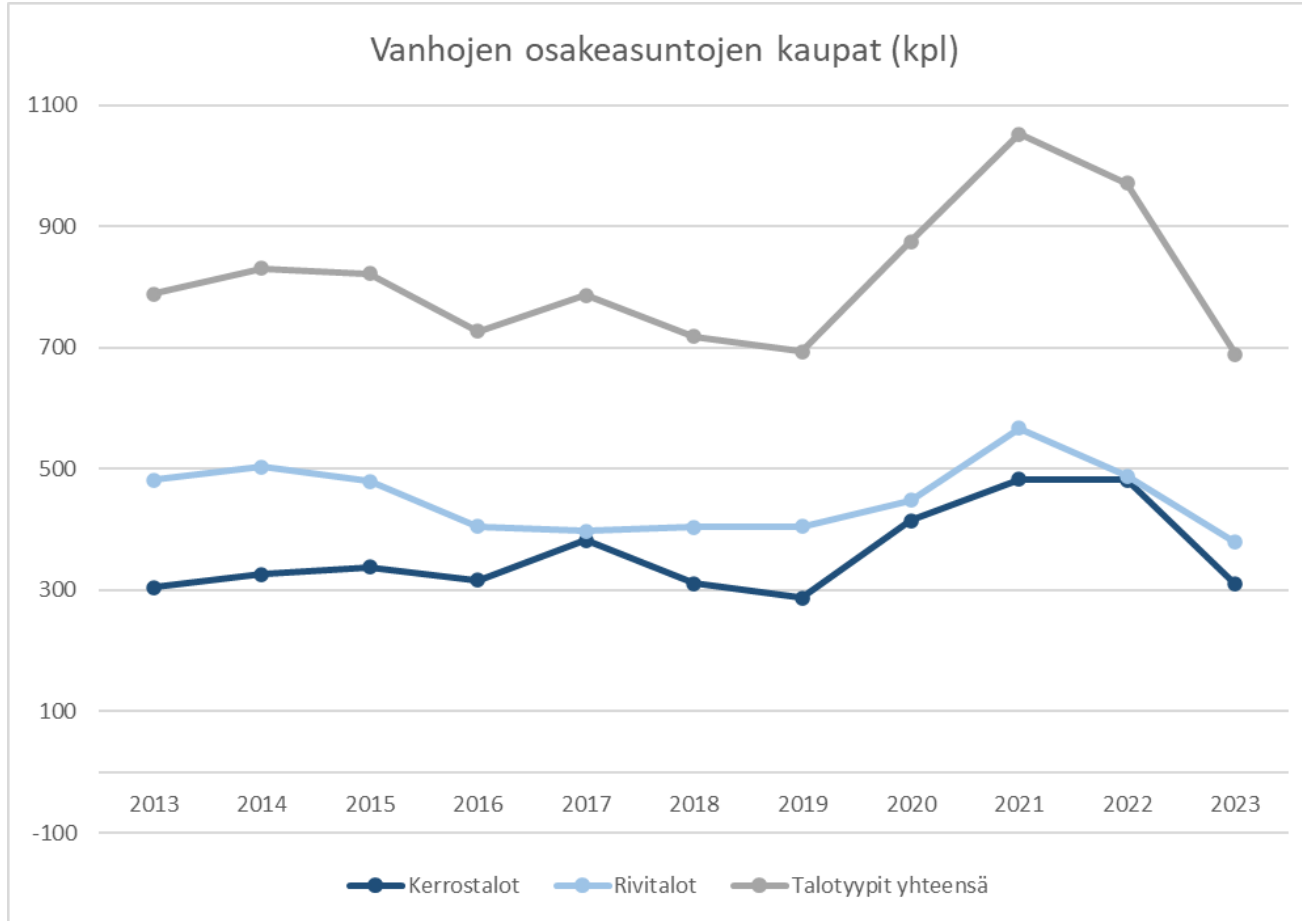
Kerrostaloasuntoja valmistui erityisen paljon vv. 2012-2013 sekä 2016-2018.

Aivan viime vuosina kerrostaloasuntoja on valmistunut maltillisemmin.

Pientaloasunnoissa kehitys on tasaista. Pientalotuotannon huippuvuosista (esim. yli 500 pientaloasuntoa v. 2007) on kuitenkin tultu selvästi alaspäin.

Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen kaupat (kpl) 2013-2023



Lähde: Tilastokeskus

Seinäjoen asuntokaupan volyymissä oli tasainen trendi vuodesta 2013 vuoteen 2019 saakka.

Vanhojen osakeasuntojen kauppa vilkastui vv. 2019 – 2021.

Kauppojen määrä kääntyi laskuun v. 2022.

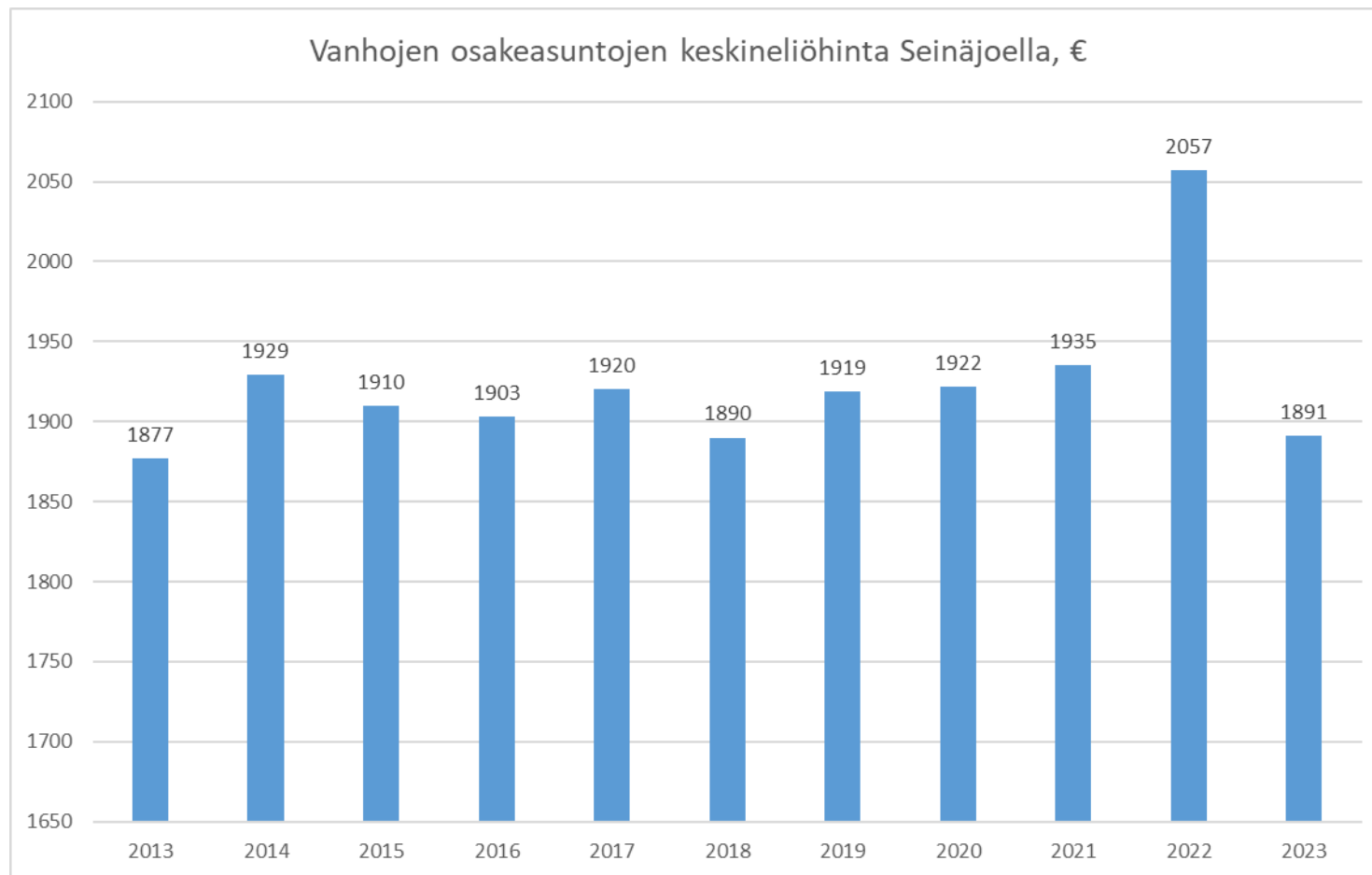
Lasku jyrkkeni v. 2022 - 2023

- kerrostaloasuntokauppa -36 %
- rivitaloasuntokauppa -22 %

Vanhojen osakeasuntojen kauppojen määrä v. 2023:

kerrostaloasunnot:	310
rivitaloasunnot:	379
Yhteensä:	689

Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat (€)



v. 2014 jälkeen vanhojen osakeasuntojen hintakehitys oli tasaista aina vuoteen 2021 saakka.

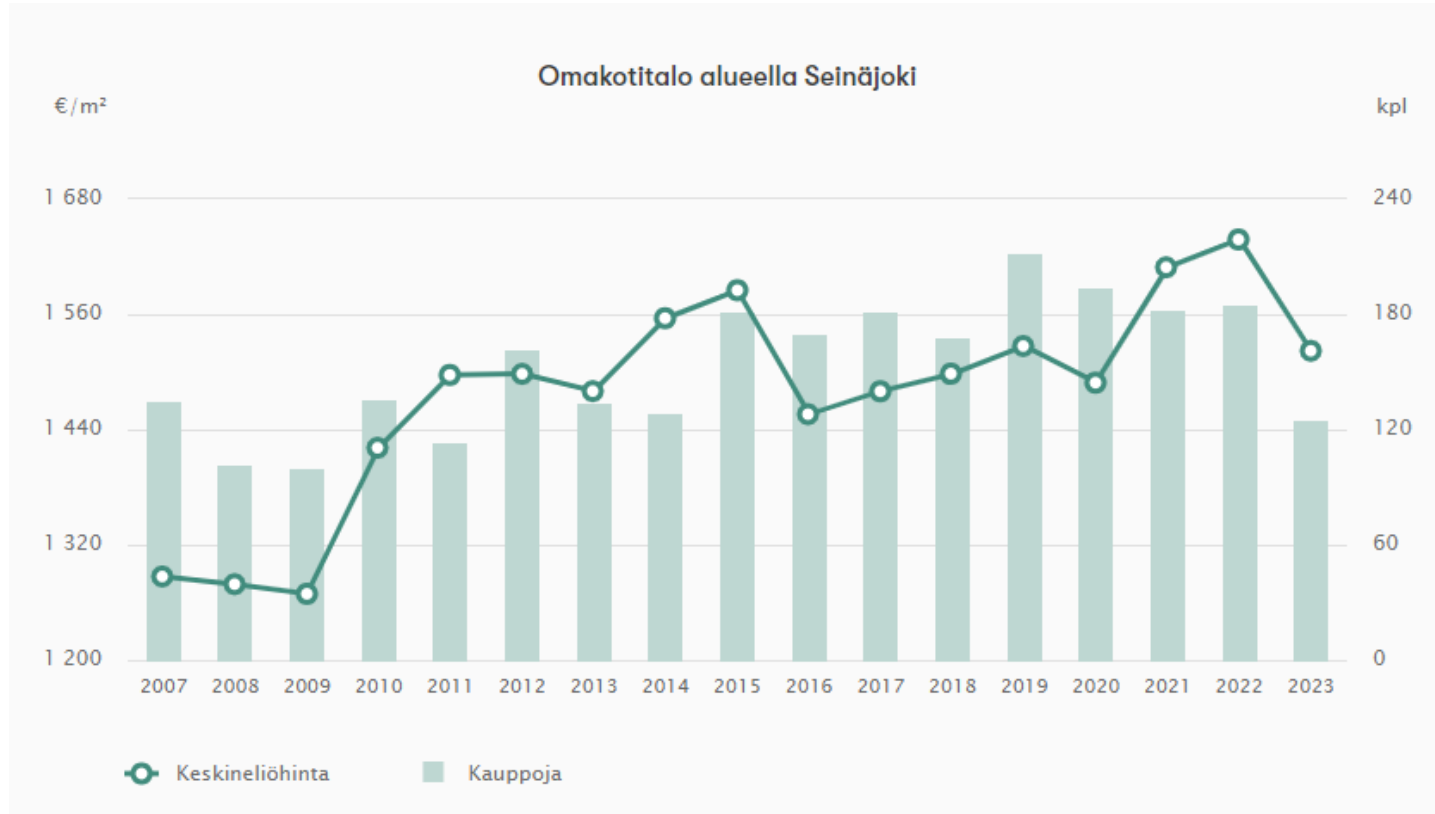
Vuonna 2022 keskineliöhinnoissa yli 120 euron kasvupiikki

- kasvu erityisesti kerrostaloasuntojen hinnoissa (+12 %)

Vuonna 2023 keskineliöhinta laski alle 1900 euron tason.

Lähde: Tilastokeskus

Omakotitalojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä Seinäjoella



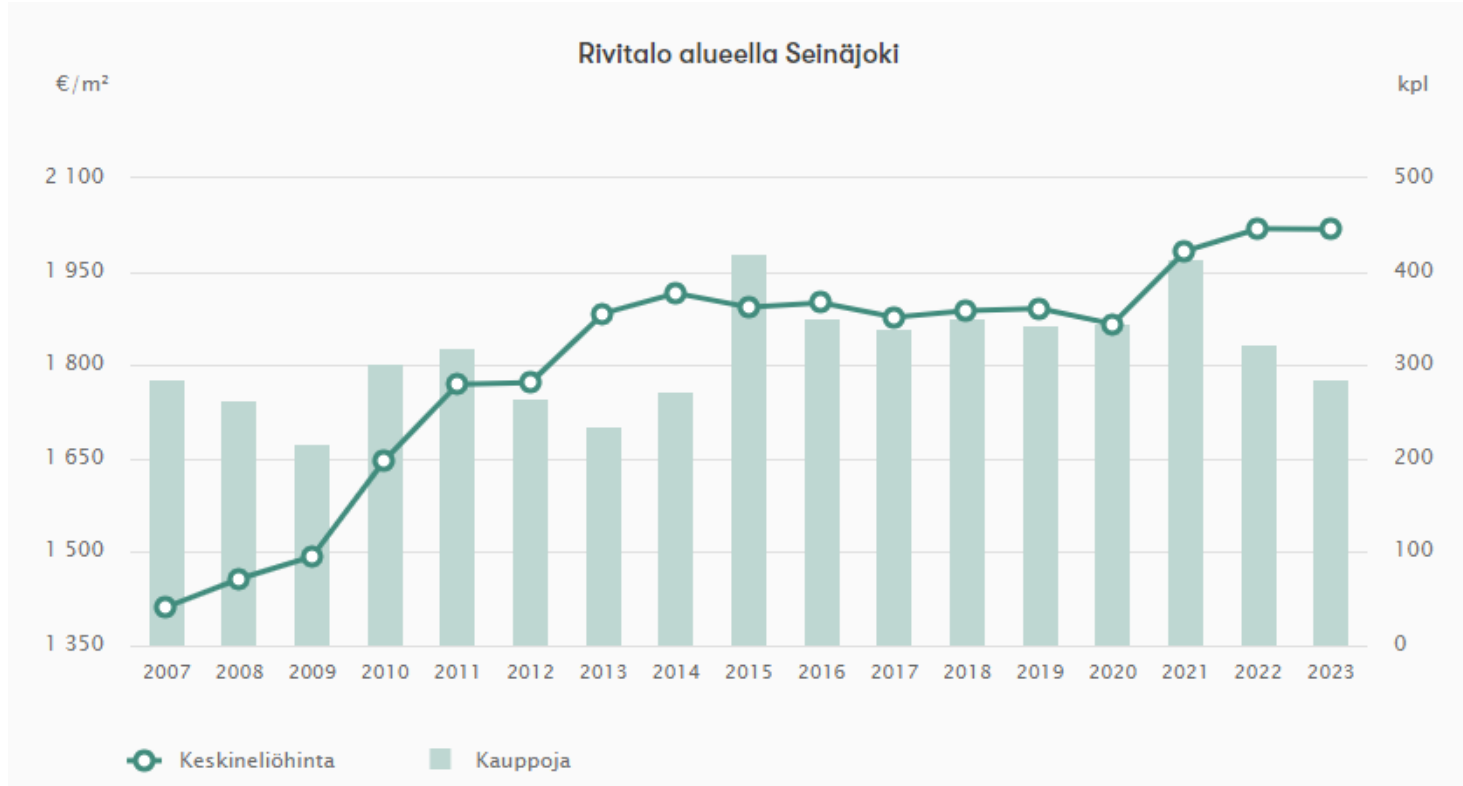
Omakotitalojen keskineliöhinta nousi vuosina 2020 – 2022 yli 1600 euroon/m²

V. 2023 keskineliöhinta laski 1522 euroon/m²

Ok-talokauppojen vuosittainen määrä oli vv. 2020-2022 noin 200 kaupan tuntumassa, mutta v. 2023 kauppojen määrä romahti 125 kappaleeseen.

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto/ Tilastokeskus

Rivitaloasuntojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä



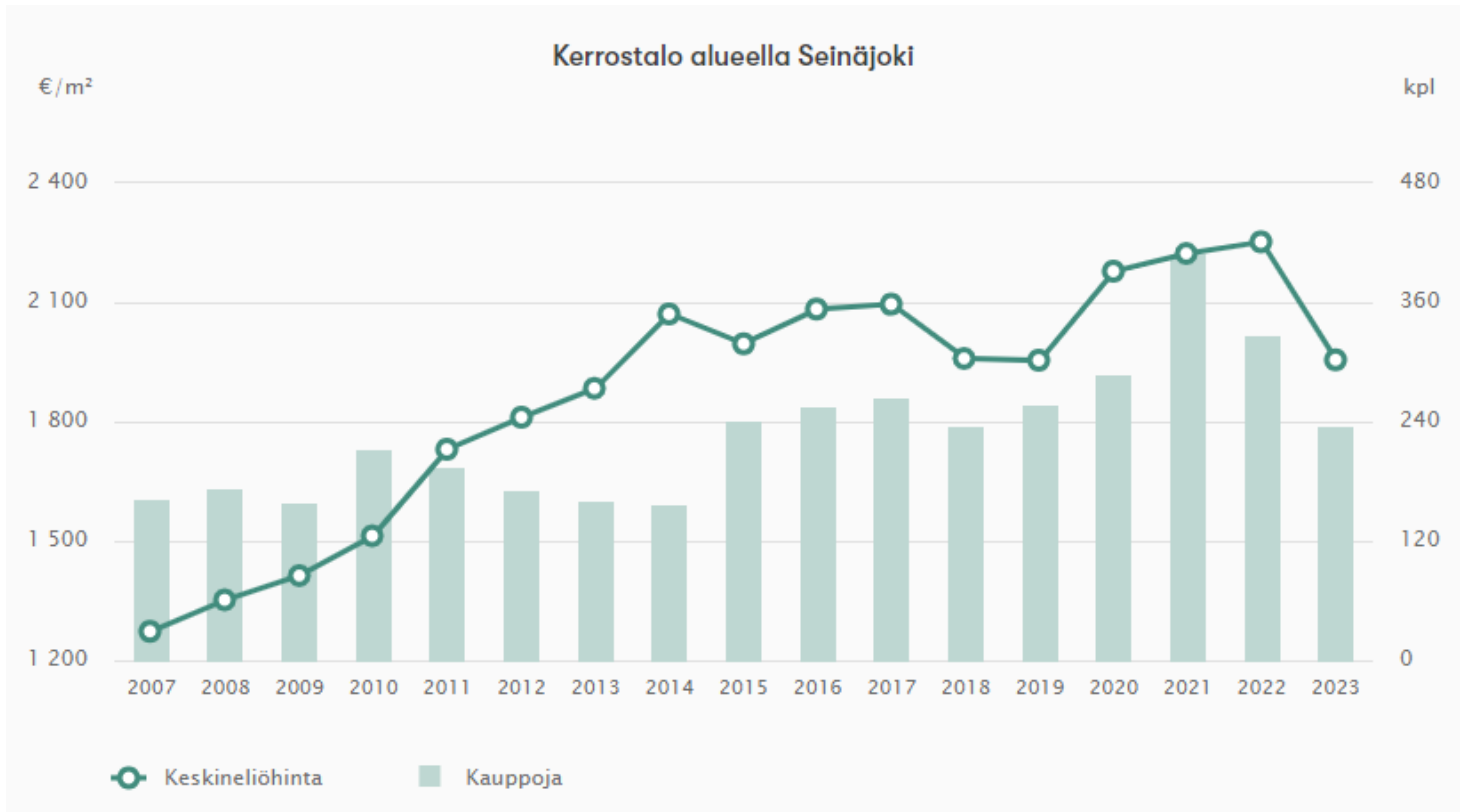
Rivitaloasuntokaupassa hintakehitys oli nouseva vuosina 2020 – 2022 ja keskineliöhinta päättyi n. 2000 € tasolle.

Vuonna 2023 keskineliöhinta oli 2018 €.

Rivitaloasuntokauppojen määrässä piikkivuosia ovat 2015 ja 2021. Vuonna 2022 tehtiin 323 rivitaloasuntokauppaa ja vuonna 2023 kauppvoja oli 286.

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto/ Tilastokeskus

Kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä



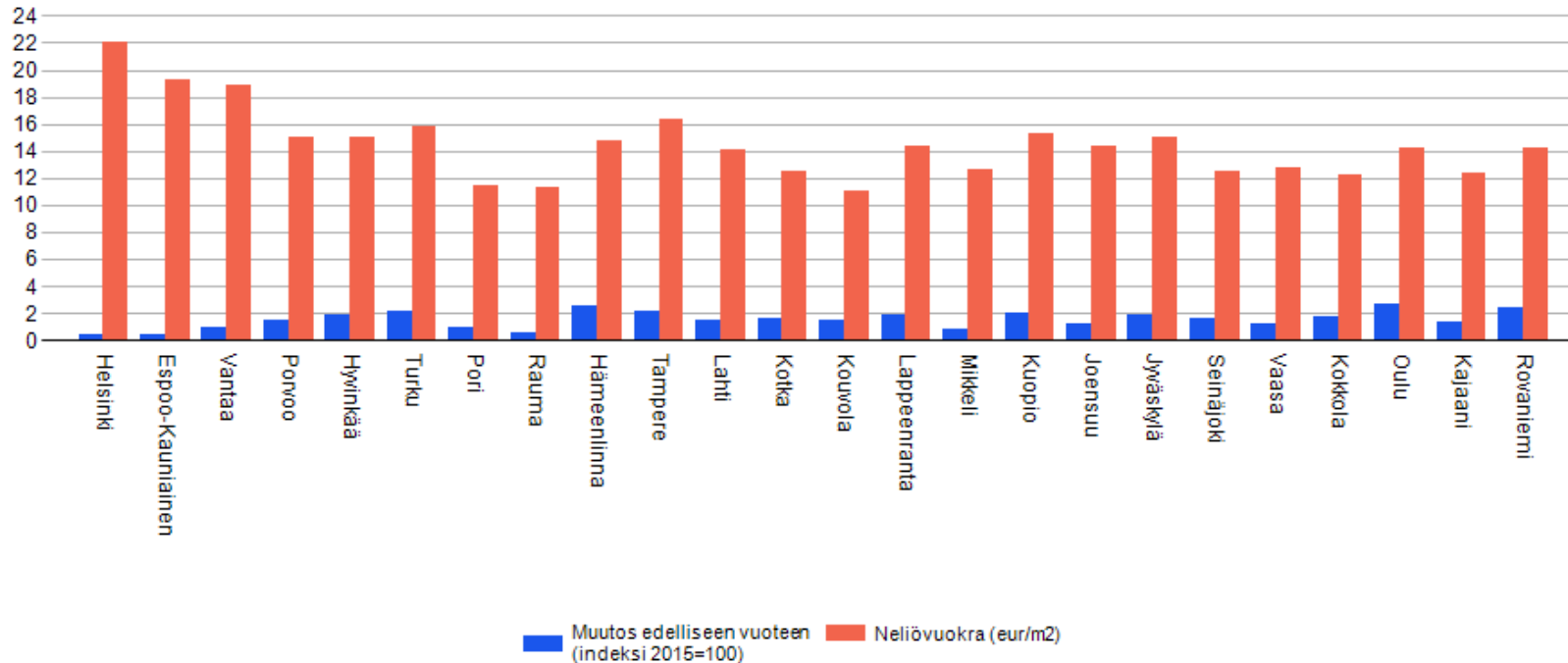
Kerrostaloasuntojen osalta keskineliöhinta v. 2023 oli 1956 €, eli lähes 300 € vähemmän kuin edellisenä vuonna 2022.

Kerrostaloasuntojen kauppojen määrä nousi viime vuosikymmeneltä vuoteen 2021 saakka päätyen yli 400 kaupan tasolle, mutta taittui alas v. 2022, jolloin tehtiin 327 kauppaa. Lasku kiihtyi vuonna 2023, jolloin kauppojen määrä jäi 236 kappaleeseen.

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto/ Tilastokeskus

Vuokrat ja vuokrakehitys kaupungeittain

Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat (€) ja muutos edelliseen vuoteen kaupungeittain v. 2023



Vuokrataso on Seinäjoella verrattain edullinen:

Vaparaahoitteisen vuokra-asunnon keskineliövuokra v. 2023 oli 12,6 €.

Vertailussa Seinäjokea edullisemmat neliövuokrat on vain Kokkolassa, Kouvola, Kotkassa, Kajaanissa, Porissa ja Raumalla.

Vuokrahintojen muutos 2022-2023 on Seinäjoella +1,6%, mikä on vertailukaupunkien keskitasoa.

Lähde: Tilastokeskus

Vuokrakehitys Seinäjoella

Seinäjoki

Tilastokeskuksen vuokratilastot (2024 Q3)

Huoneluoku	Vuosimuutos (%)	Muutos edelliseen neljännekseen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)	Neliövuokra (eur/m2)	Neliövuokra uusille vuokrasuhteille (eur/m2)
Yksiöt	2,0 %	0,3 %	9,7 %	15,84	16,66
Kaksiot	1,7 %	0,2 %	6,3 %	12,61	12,92
Kolmiot+	1,0 %	-0,1 %	6,2 %	10,81	
Yhteensä	1,6 %	0,2 %	7,0 %	12,77	13,35

Vuokrahinnat ovat Seinäjoella nousussa

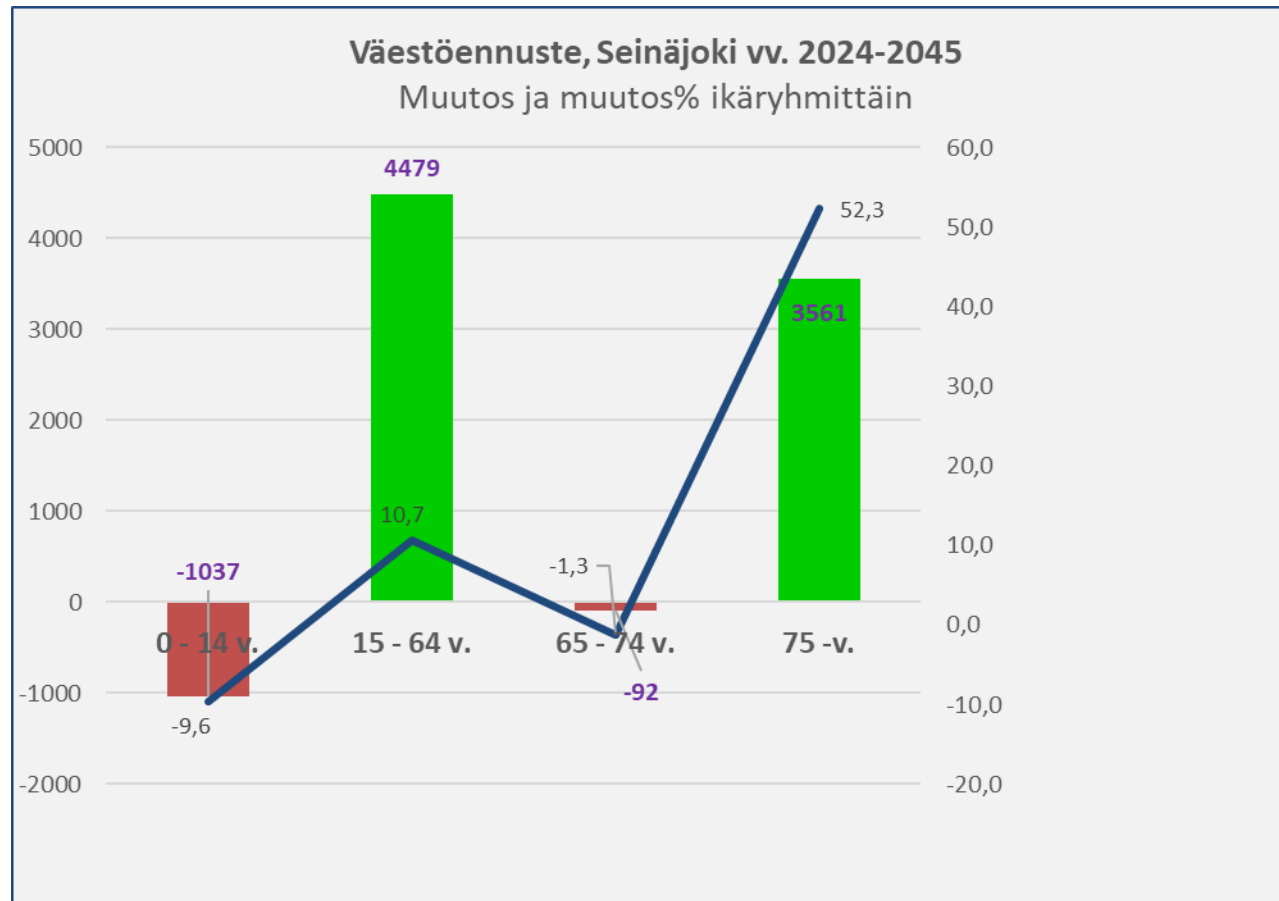
Keskiarvo uusissa vuokrasuhteissa 2024Q3 on 13,35 €/m²

Neliövuokra uusille vuokrasuhteille (€/m²) - Kaikki vuokra-asunnot



<https://vuokranantajat.fi/palvelut/vuokranantajan-tyokalut/vuokramarkkinatutka/>

MUU TILASTOTAUSTA-AINEISTO ASUNTOPOLITIIKAN VALMISTELUUN



Tilastokeskuksen väestöennuste 2024:

Seinäjoen väestönlisäys vv. 2024-2045 on 6911 henkeä (+10,3 %)

Ikääntyminen!

75 vuotta täyttäneiden määrä kasvaa 3561 hengellä (+52,3 %)

Lasten (0-14 -vuotiaat) määrä vähenee 1037 hengellä (-9,6 %).

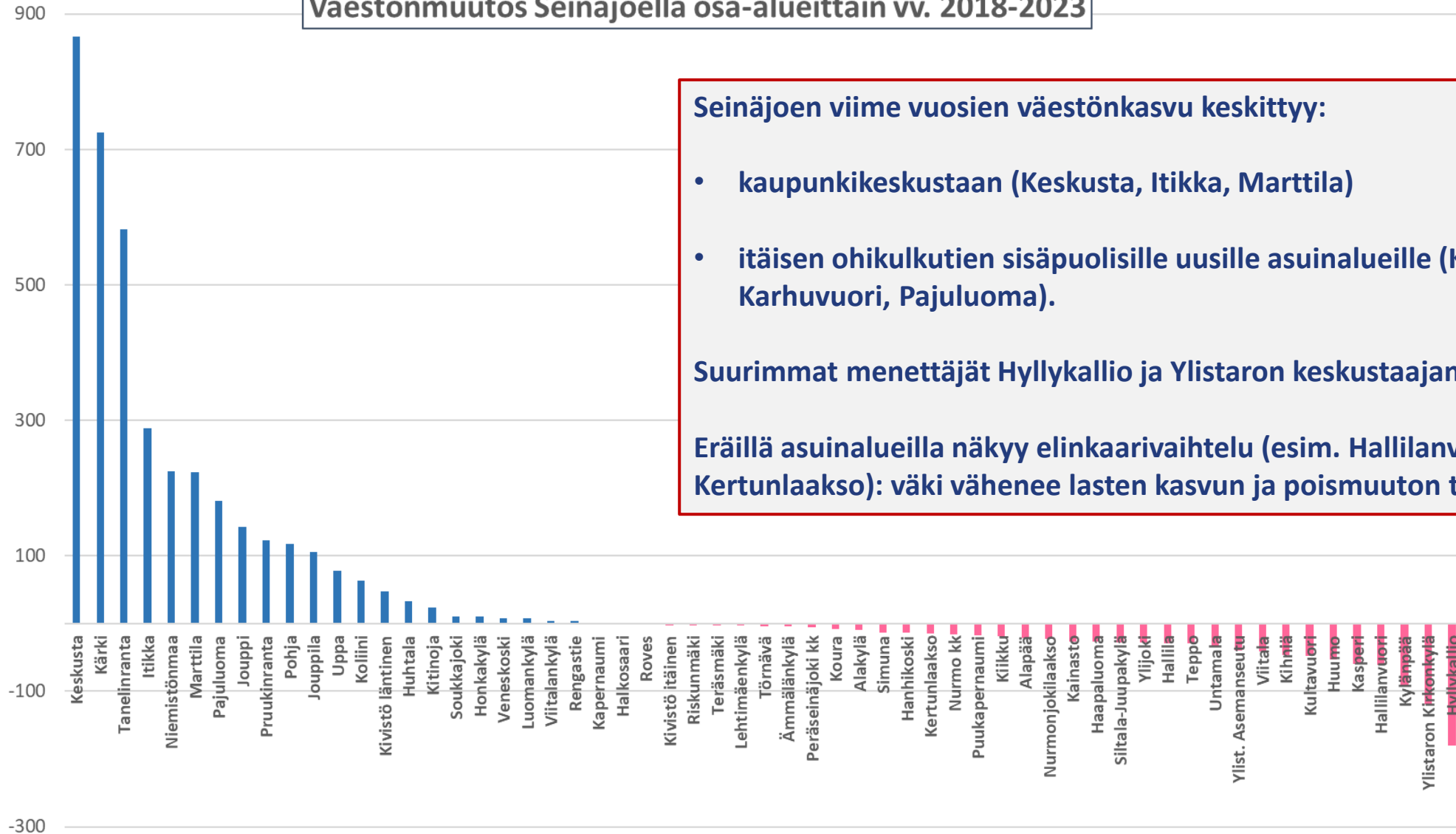
Väestönmuutos Seinäjoella osa-alueittain vv. 2018-2023

Seinäjoen viime vuosien väestönkasvu keskittyy:

- kaupunkikeskustaan (Keskusta, Itikka, Marttila)
- itäisen ohikulkutien sisäpuolisille uusille asuinalueille (Kärki, Tanelinranta-Karhuvuori, Pajuluoma).

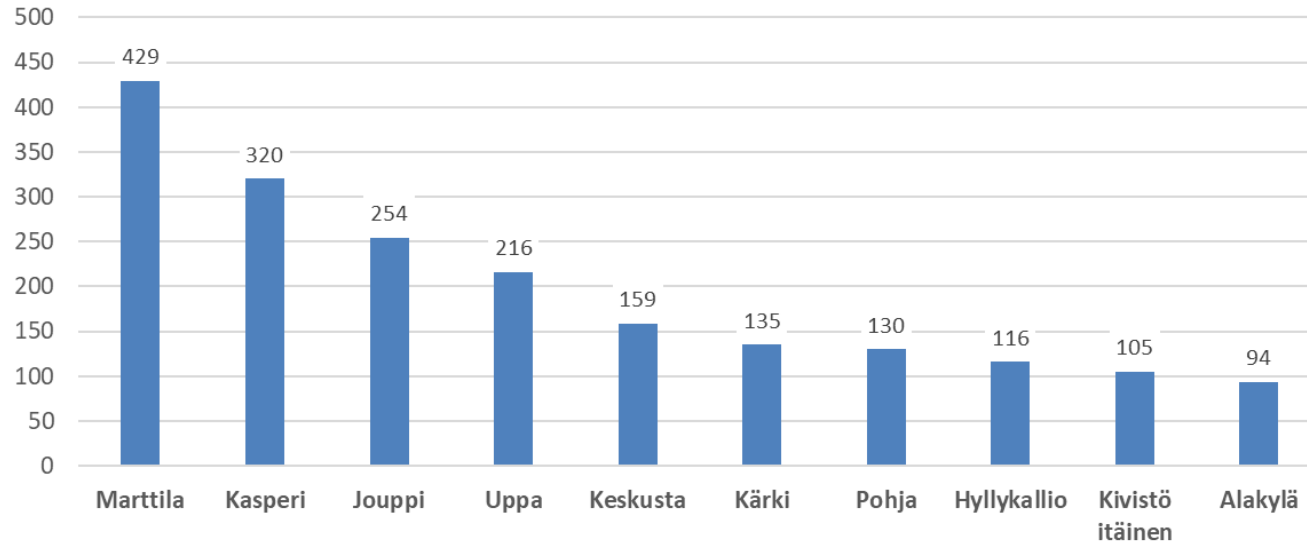
Suurimmat menettäjät Hylllykallio ja Ylistaron keskustaajama ympäristöineen.

Eräillä asuinalueilla näkyy elinkaarivaihtelu (esim. Hallilanvuori, Kultavuori, Kertunlaakso): väki vähenee lasten kasvun ja poismuuton takia.



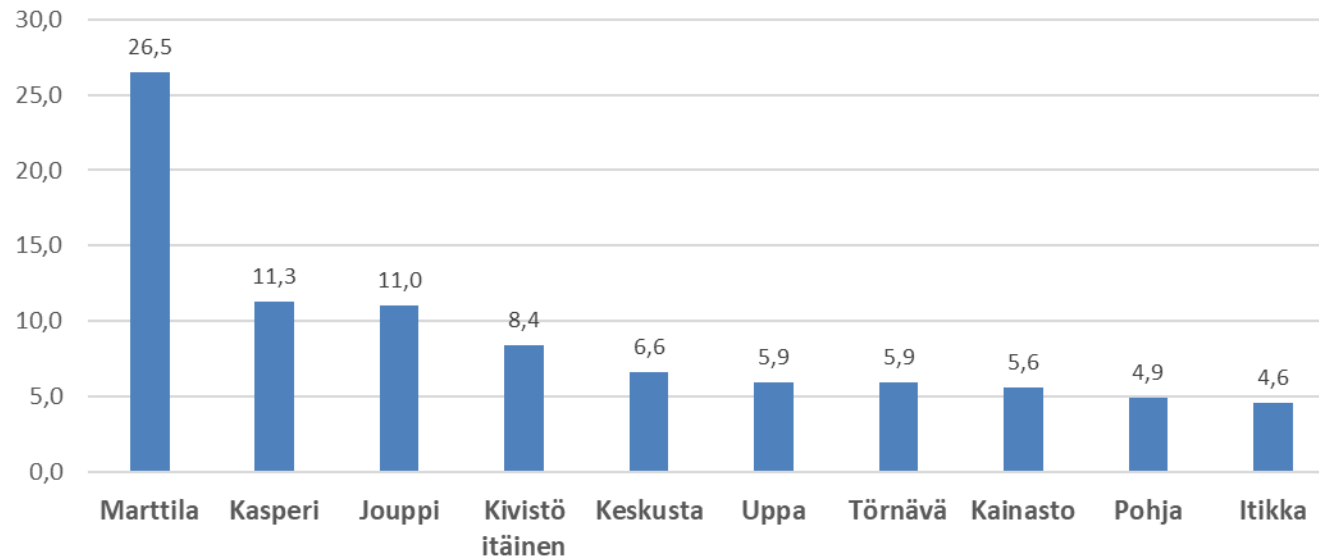
Vieraskielisten määrä osa-alueittain Seinäjoella v. 2023

Top 10



Vieraskielisten osuus (%) osa-alueittain Seinäjoella

Top 10 (alueet, joissa vähintään 200 asukasta)



Seinäjäjoki

seinajoki.fi

