Seinäjoki

Asuntopoliittinen vuosikatsaus 2020

Seinäjoki - asumisen tilannekuva ja muutokset

Seinäjoen kaupunki
Elinvoima ja kilpailukyky

12/2020

Asuntopoliittinen vuosikatsaus 2020

JOHDANTO

Kaupungistuminen on ollut Suomessakin viime vuosien merkittävimpiä megatrendejä, joka on tuonut muutoksia asumiseen ja myös kiihdyttänyt asumisesta käytävää keskustelua. Seinäjoella viimeisten kymmenen vuoden keskeisiksi asumiseen liittyviksi trendeiksi voidaan tiivistää yksinasumisen, kerrostaloasumisen ja vuokra-asumisen yleistyminen.

Tässä raportissa tarkastellaan tiiviisti keskeisiä asumisen muutostrendejä sekä luodaan katsaus asuntorakentamisen sijoittumiseen ja asuntomarkkinoihin Seinäjoella. Lisäksi katsaukseen sisältyy lyhyt pohdinta asumisen mahdollisista muutoksista epävarmoja näkymiä tarjoavassa lähitulevaisuudessa.

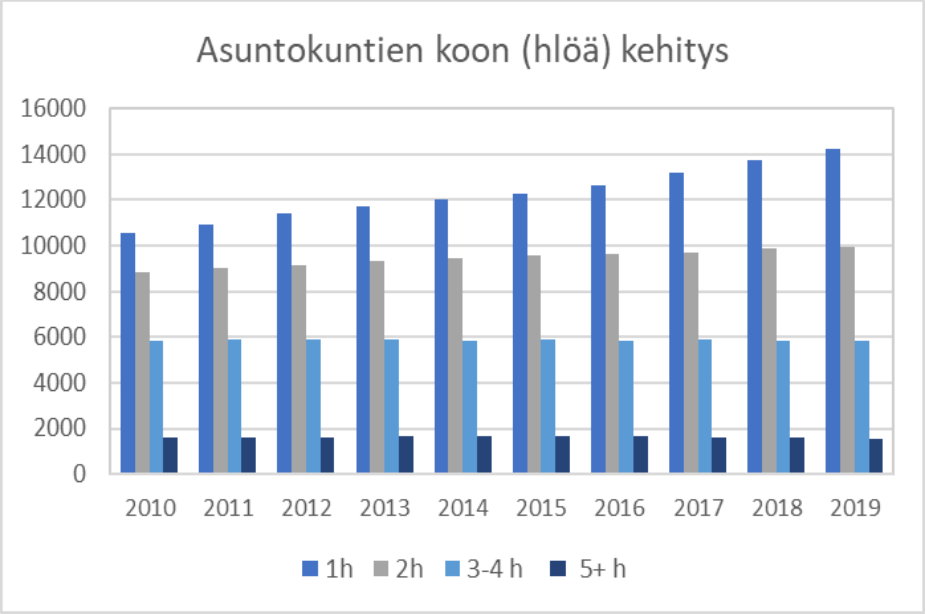
Asuntopoliittinen vuosikatsaus on osa Seinäjoen kaupungin uudistunutta asuntopoliittista työtä. Seinäjoen asuntopoliittisen ohjelman päivitys valmistui alkuvuonna 2020 ja kesäkuussa järjestettiin ensimmäinen asumisen sidosryhmäyhteistyötä edistävä Hyvän asumisen foorumi. Foorumissa keskusteltiin mm. asumisen tilannekuvasta, elinvoimaisesta kyläympäristöstä, asumisen yhteisöllisyydestä ja kyvystä vaalia ja vaatia hyvää asuinympäristöä. Tämän raportin tavoitteena on faktan ohella tarjota aiheita ja argumentteja asuntopoliittisen keskustelun jatkamiseen.

Sisällysluettelo:

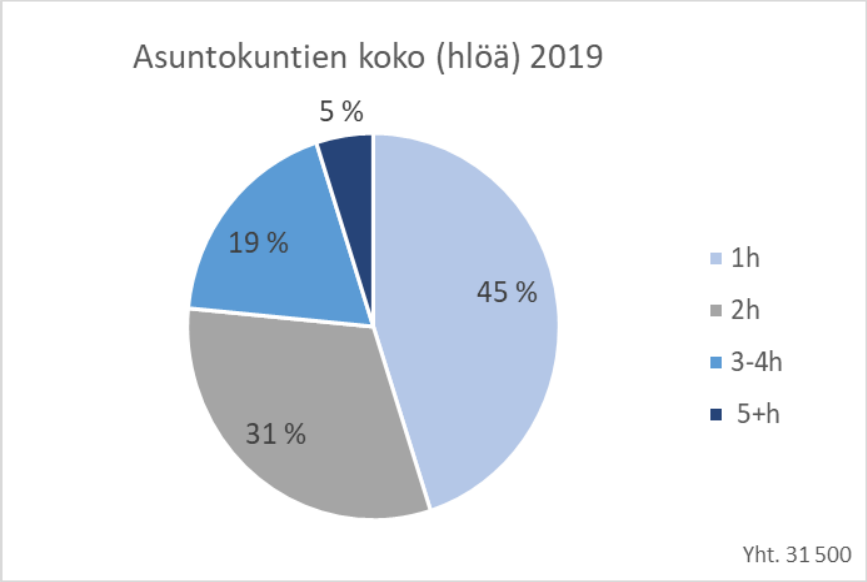
	sivu
Seinäjoen asuntokunnat	3
Asuminen Seinäjoella talotyypeittäin	5
Asuntokanta ja talotyypit vuosikymmenittäin	7
Asuntojen hallintamuodot	9
Yhteenveto asumisen muutostrendeistä 2010–2020	11
Asuntotuotanto ja sen sijoittuminen Seinäjoella	12
Vanhojen osakehuoneistojen kaupat ja hinnat	14
Vuokrahintojen kehitys	17
Asumisen tulevat suunnat Seinäjoella?	18

SEINÄJOEN ASUNTOKUNNAT – Yksinasuminen yleistyy

Seinäjoella oli vuoden 2019 lopussa kaikkiaan 31 568 asuntokuntaa (= kotitaloutta). Asuntokuntien määrällinen kasvu Seinäjoella oli 2010-luvulla yli 4500 kpl eli 17 %. Samaan aikaan kaupungin väestönlisäys oli 10 %. Kotitalouksien määrä on siis kasvanut väestön määrää voimakkaammin, mistä voimme jo päätellä, että asuntokuntien koko on kaupungissa pienentynyt. Väkiluvun kasvun myötä etenkin yhden ja kahden hengen talouksien määrä on lisääntynyt. Sen sijaan kolmen hengen ja tätä suurempien asuntokuntien osuus on pysynyt samalla kymmenen vuoden jaksolla käytännössä ennallaan (kuva 1).



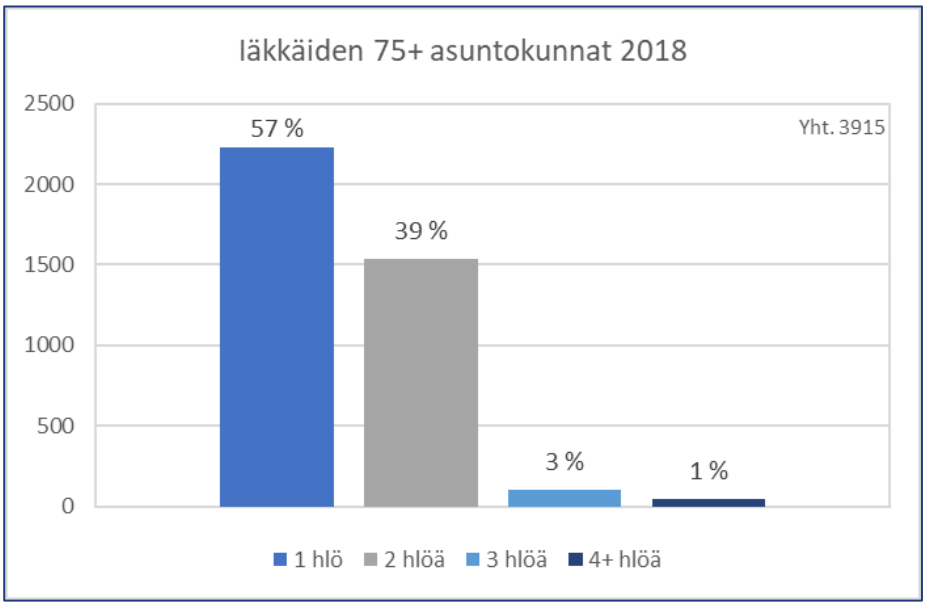
Kuva 1. Asuntokuntien koon muutos Seinäjoella vv. 2010–2019. Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.



Kuva 2. Asuntokuntien koon mukaiset osuudet Seinäjoella v. 2019.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Seinäjoen kaikista asuntokunnista jo 45 % on yhden hengen talouksia (kuva 2). Yksinasumisen lisääntyminen on trendinä valtakunnallinen ja maan suurimmissa yliopistokaupungeissa vielä Seinäjokea voimakkaampi. Esimerkiksi Tampereella ja Turussa yhden henkilön talouksia on jo yli 50 % kaikista asuntokunnista. Yhden hengen talouksien yleistymisen eräinä taustasyinä ovat eittämättä osaltaan väestön ikääntyminen ja eliniän pidentyminen, vanhusväestön ja leskien osuuden kasvu. 75 vuotta täyttäneiden seinäjokelaisten asuntokunnista 57 % on yhden hengen asuntokuntia (kuva 3). Jo yli 65-vuotiaistakin noin puolet asuu yksin.

Ikääntyneiden asumisen ohella muitakin syitä yksinasumisen yleistymiseen varmasti on. Eniten yksinasuvia Seinäjoella on alle 24-vuotiaiden ikäryhmässä. Eräs vaikuttaja nuorten yksinasumisen yleisyyteen voi olla mm. nykyinen opiskelijoiden yksinasumista suosiva asumistukijärjestelmä sekä perheiden vaurastuminen, joka voi luoda aiempaa parempia mahdollisuuksia kotoa irtaantuvien nuorten yksinasumiseen. Suomalaisnuoret muuttavat omilleen eurooppalaisittain vertailtuna hyvin varhain. Yhtenä yksinasumisen taustasyynä voidaan myös pohtia yksilökeskeisyyden korostumista sosiaalisena arvona.

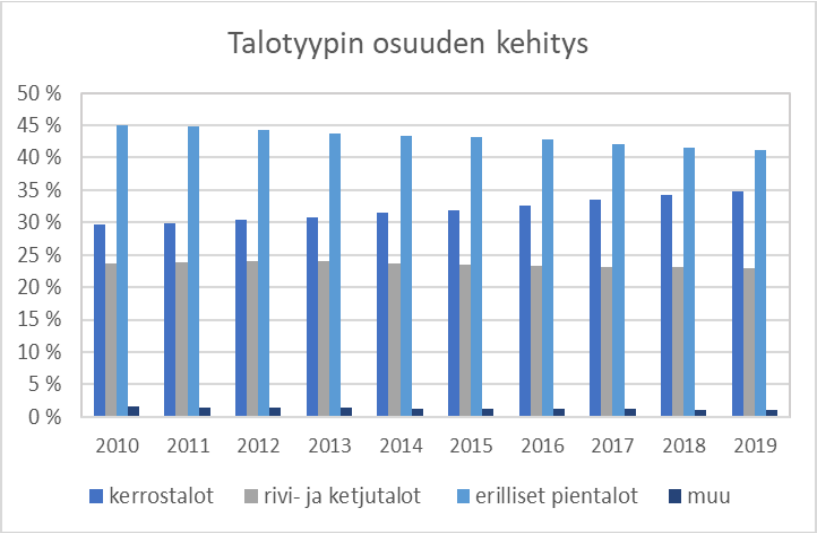


Kuva 3. Seinäjoen 75 vuotta täyttäneen väestön jakautuminen asuntokuntien koon mukaan v.2018.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

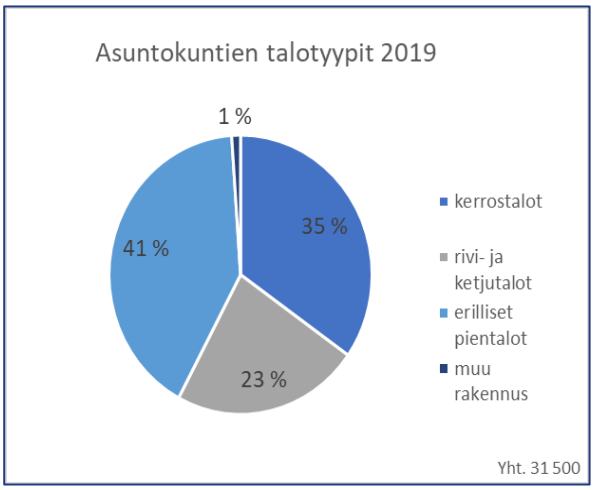
ASUMINEN SEINÄJOELLA TALOTYYPEITTÄIN – Kerrostaloasuminen yleistyy, rivitaloasuminen Seinäjoen erityisyytenä

Kulunut vuosikymmen edusti Suomessa monella tapaa kaupungistumisen etenemistä, kun edellisen vuosikymmenen nk. Nurmijärvi-ilmiö vaihtui keskuskaupunkien ja kaupunkikeskustojen kasvuun. Seinäjoen seudulla muutos näkyi kaupunkiseudun kasvun tiivistymisenä keskuskaupunkiin eli Seinäjoelle, sekä kaupungin sisällä mm. asumismuotojen muutoksena.

Kerrostaloasuminen yleistyi Seinäjoella merkittävästi 2010-luvulla. Kerrostaloasuntojen osuus asuntokuntien talotyyppinä kasvoi vuosikymmenen aikana neljä prosenttiyksikköä 30 prosentista 34 prosenttiin. Samaan aikaan erillisten pientalojen/omakotitalojen osuus putosi 45 prosentista 41 prosenttiin. Omakotiasuminen on silti edelleen Seinäjoen asuntokuntien yleisin asumismuoto. Rivitaloasumisen osuus on 23 % ja osuus pysyi 2010-luvulla jotakuinkin samana (kuvat 4 ja 5).



Kuva 4. Asuntokuntien talotyyppien osuus Seinäjoella vv. 2010-2019.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.



Kuva 5. Asuntokuntien talotyyppien osuus Seinäjoella v. 2019.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Vertailtaessa Seinäjokea muihin suomalaisiin keskisuuriin verrokkikaupunkeihin, voidaan nähdä selkeitäkin eroja eri asuintalotyyppien yleisyydessä. Vaikka *kerrostaloasumisen* osuus Seinäjoella on viime vuosina kasvanut, on sen osuus Seinäjoella silti verrokkikaupunkeja merkittävästikin pienempi. Kun Seinäjoella kerrostaloasuntojen osuus asuntokuntien talotyyppinä on noin kolmanneksen, on se Lahdessa kaksi kolmasosaa sekä Jyväskylässä ja Vaasassakin lähes kaksi kolmasosaa (taulukko 1).

Omakotiasumisessa (erilliset pientalot) Seinäjoki sen sijaan edustaa vertailutilaston yläpäätä. Seinäjokea yleisempää omakotiasuminen on Kouvolassa ja Porissa. Sen sijaan Jyväskylässä, Lahdessa ja Vaasassa omakotiasumisen osuus jää alle 30 %:iin (taulukko 1).

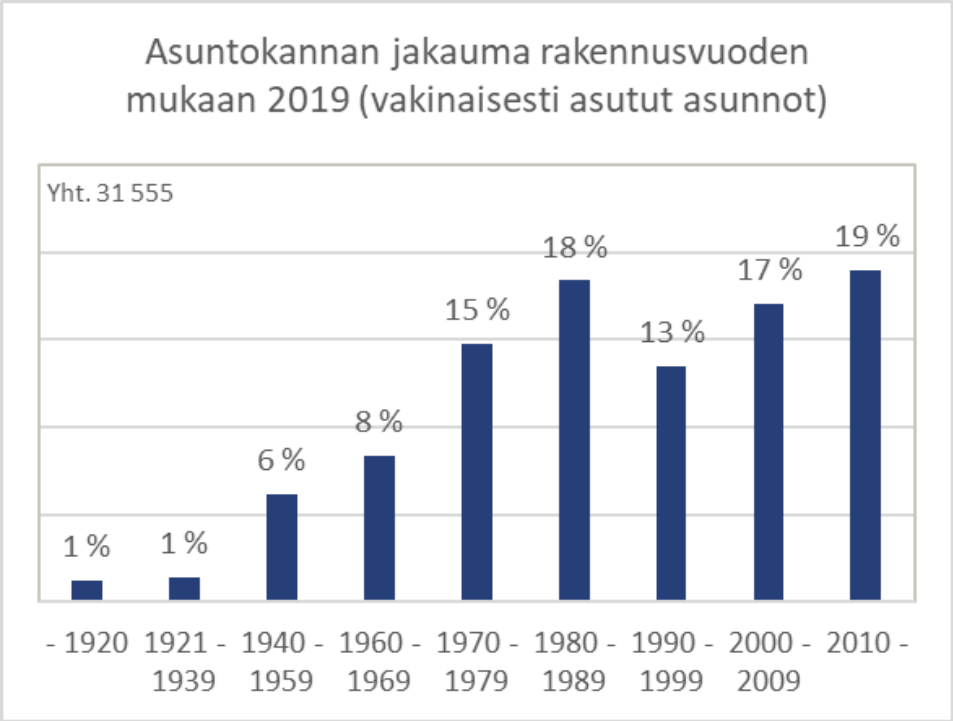
Seinäjoen erityisyytenä keskisuurten kaupunkien asuintalotyyppivertailussa on *rivitaloasumisen* yleisyys. Kun rivitaloasumisen osuus Seinäjoella on 23 %, jää se kaikissa muissa vertailukaupungeissa korkeintaan 18 %:iin. Lahdessa ja Vaasassa rivitaloasumisen osuus on alle 10 % (taulukko 1).

Taulukko 1. Asuintalotyyppien osuus Seinäjoella ja vertailukaupungeissa v. 2018.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Kaupunki	Kerrostalot	Rivi- ja ketjutalot	Erilliset pientalot	Muu rakennus
Hämeenlinna	45 %	17 %	38 %	1 %
Joensuu	47 %	18 %	34 %	1 %
Jyväskylä	61 %	13 %	24 %	1 %
Kouvola	36 %	14 %	48 %	2 %
Kuopio	57 %	14 %	29 %	1 %
Lahti	66 %	8 %	24 %	1 %
Pori	42 %	11 %	44 %	2 %
Rovaniemi	47 %	13 %	38 %	2 %
Seinäjoki	34 %	23 %	42 %	1 %
Vaasa	61 %	9 %	28 %	2 %

ASUNTOKANTA JA TALOTYYPIT VUOSIKYMMENITTÄIN - 1960-luku koki paluun kerrostalorakentamisen myötä

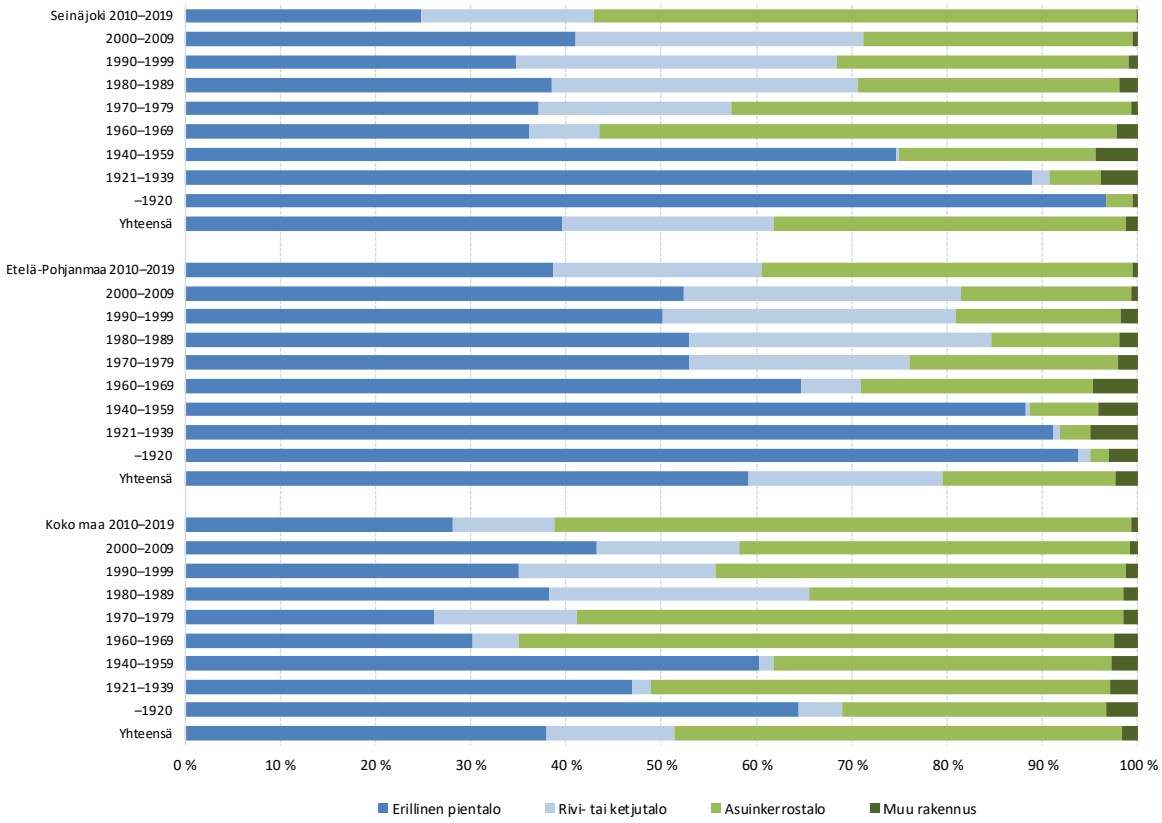
Seinäjoella on asuinkäytössä (järjestyksessä) eniten 2010-, 1980- ja 2000-luvuilla rakennettuja asuntoja. Kuvassa 6 esitetyssä Seinäjoen asuntokannan ikätilastossa voidaan erottaa sekä 1980-luvun nousukauden rakentamisbuumi että 1990-luvun taantuma ja 2000- sekä 2010-lukujen voimakas väestönkasvu. Samoin tilasto kertoo vielä varsin nuoresta kasvukehityksestä. Ennen 1970-lukua rakennettujen asuntojen osuus kaupungin asuntokannasta on yhteenlaskettunakin vain 16 %.



Kuva 6. Seinäjoen v. 2019 asuntokannan jakauma rakentamisvuosikymmenen mukaan.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Kun vuosikymmenten rakentamista Seinäjoella tarkastellaan asuintalotyypeittäin, voidaan helposti nähdä, että 1980-, 1990- ja 2000-luvut olivat pientalorakentamisen vuosikymmeniä. Noina vuosikymmeninä rakennetusta nykyisestä asuntokannasta peräti noin 70 % on omakoti- tai rivitaloasuntoja (kuva 7).

Muutos pientalopainotteiseen trendiin koettiin 2010-luvulla kaupungistumiskehityksen aallossa. Viime vuosikymmenellä valmistuneesta nykyisestä asuntokannasta kerrostaloasuntojen osuus on jo 57 %. Tässä mielessä kaupunki on kokenut paluun 1960-luvulle, jolloin viimeksi kerrostaloasuntojen osuus oli pientaloasuntojen osuutta suurempi (kuva 7).

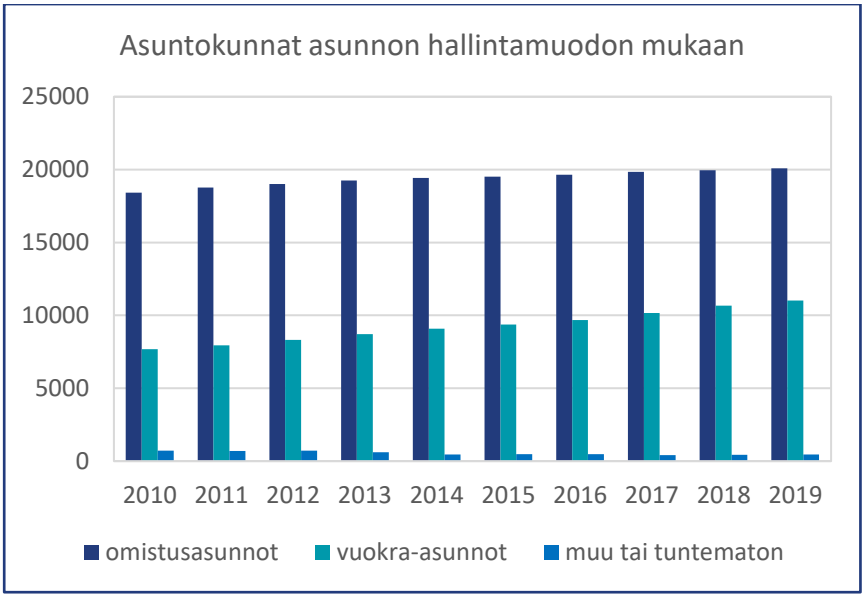


Kuva 7. Seinäjoen v. 2019 asuntokannan ikäjakauma vuosikymmenittäin ja talotyypeittäin. Tilastossa näkyy myös koko maan ja Etelä-Pohjanmaan tilanne. Tilastokeskus, Seutunet.

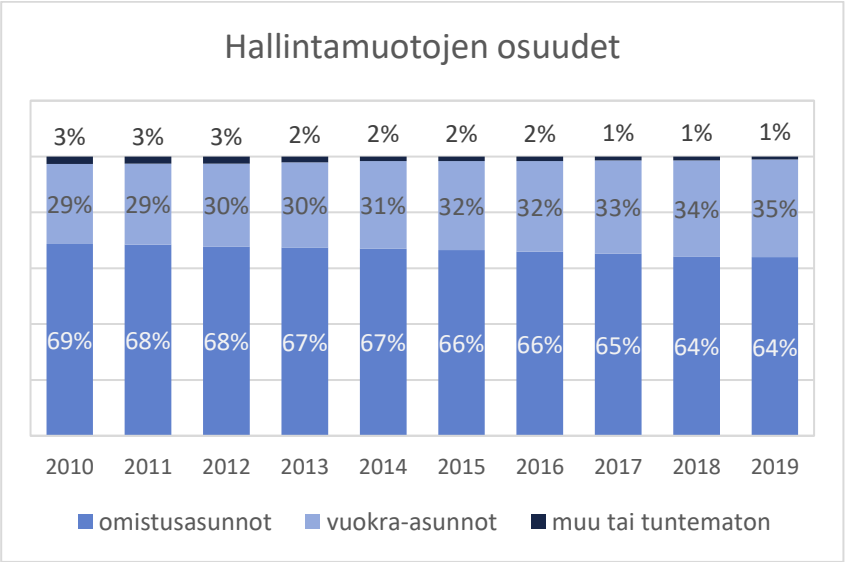
ASUNTOJEN HALLINTAMUODOT – Yhä useammin vuokralla, mutta omistus pitää vielä pintansa

Omistusasumisen osuus asunnon hallintamuotona on Seinäjoella vankka ja omistusasunnossa asuvienkin asuntokuntien määrä kasvoi 2010-luvulla 1600 asuntokunnalla. Suhteellisesti tarkastellen omistusasunnossa asuvien asuntokuntien osuus kuitenkin vähentyi viidellä prosenttiyksiköllä. Omistusasuntojen osuus asuntokuntien hallintamuotona oli v. 2019 64 %.

Samaan aikaan 2010-luvulla vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien määrä kasvoi Seinäjoella yli yhteentoista tuhanteen ja vuokralla asuvien asuntokuntien osuus nousi jo yli kolmannekseen (35 %:iin) kaikista asuntokunnista.



Kuva 8. Asuntokuntien määrä asunnon hallintamuodon mukaan Seinäjoella vv. 2010–2019.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.



Kuva 9. Asuntokuntien asunnon hallintamuotojen osuus Seinäjoella vv. 2010-2019.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Omistusasuminen on sitä yleisempää, mitä suurempi on asuntokunnan koko. Omistusasumisen osuus neljän henkilön tai tätä suuremmissa asuntokunnissa onkin lähes 90 % (taulukko 2).

Vuokra-asuminen on puolestaan yleisintä yhden hengen asuntokunnissa ja tässä asuntokuntakoossa vuokra-asuminen myös yleistyi voimakkaimmin 2010-luvulla.

Taulukko 2. Asuminen hallintamuodoittain asuntokunnan koon mukaan Seinäjoella v. 2018.
Lähde: Tilastokeskus, asunnot ja asuinolot/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Asuminen 2018				
Asuntokunnat	**1 hlö**	**2 hlöä**	**3 hlöä**	**4+ hlöä**
omistusasunnot	46 %	75 %	79 %	89 %
vuokra-asunnot	53 %	24 %	20 %	10 %
muu tai tuntematon	2 %	1 %	1 %	1 %

YHTEENVETO ASUMISEN MUUTOSTRENDISTÄ 2010-2020 – Urbanisaatio ja yksilökeskeisyys taustavaikuttajina

Seinäjokea voidaan edelleen pitää pientalovaltaisena ja lapsiperheidenkin kaupunkina, jossa omistusasumisella on vahva asema. Kuluneen vuosikymmenen keskeisiksi asumisen muutostrendeiksi Seinäjoella voidaan kuitenkin nimetä *yksinasumisen*, *kerrostaloasumisen* sekä *vuokra-asumisen yleistyminen*. Näiden kolmen muutostekijän hallitsema kehitys asumisessa on ollut selkeää ja kiistatonta.

2010-luvulla väestökehitys Suomessa polarisoitui voimakkaasti ja kasvu keskittyi suurimpiin kaupunkeihin. Pääkaupunkiseudun suurkaupungit sekä Tampere ja Turku kokivat erittäin voimakkaan kasvun vuosikymmenen. Monet maakuntien keskuskaupungeista sen sijaan eivät päässeet kasvuun osallisiksi. Heikoimmin pärjäsivät mittavia väestötappioita kirjanneet kaakkoisen Suomen kaupungit. Maakuntien keskuskaupunkien joukossa Seinäjoki on pitänyt pintansa ja yltänyt hyvään kasvuun aivan suurimpien yliopistokaupunkien vanavedessä.

Kaupunkiseutujen sisällä kehyskuntien kasvua ruokkinut nk. Nurmijärvi-ilmiö hiipui 2010-luvulla. Kasvu kohdistui keskuskaupunkeihin ja suurimmissa kaupungeissa kantakaupunkialueet tulivat asuinpaikkana uudestaan myös lapsiperheiden suosioon. Etelä-Pohjanmaalla ja Seinäjoen kaupunkiseudulla kasvun keskittyminen näkyi siten, että Seinäjoki oli monena vuonna alueen ainut kasvava kunta.

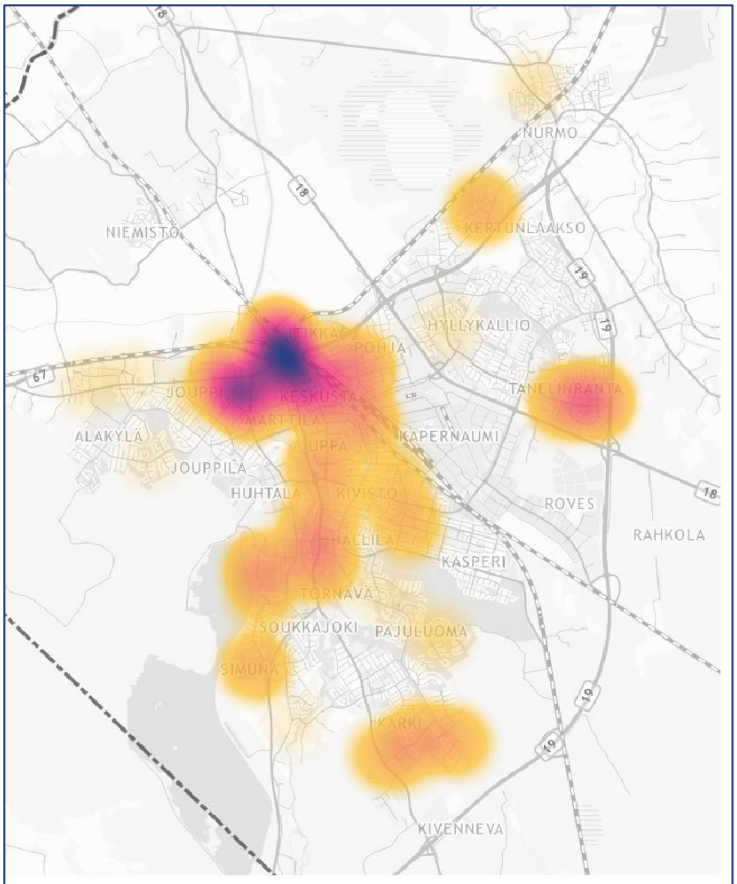
Urbanisaatio, yksilökeskeisyys, riippumattomuuden arvostus ovat nykyiseen elämänmuotoon yhdistettyjä avainsanoja, ja myös asumisen muutostrendien taustalla vaikuttavia tekijöitä. Kaupungit ovat vetovoimaisia mahdollisuuksien paikkoja. Myös hiilineutraaliuden tavoitteet ja yksityisautoilun aseman kyseenalaistaminen etenkin nuorissa ikäluokissa ovat tiivistä kaupunkiasumista suosivia voimakkaita tekijöitä.

Yksinasuminen on yleistä vanhimmissa ikäluokissa, mutta yhden hengen talouksien nopean yleistymisen tausta ei tietenkään ole pelkästään ikääntymisessä. Se on myös nuorten ja työikäisten ilmiö. Yksinasumisen kasvu ja syntyneisyyden lasku ovat yht'aikaisia ilmiöitä. Sattumaltako?

Asunnon omistamisen mielekkyys voidaan yhä useammin kyseenalaistaa. Asunnon arvo ei välttämättä pysy, saati nouse. Lisäksi omistusasunto sitoo paikkakunnalle ja vähentää mahdollisuutta liikkua vaikkapa mielenkiintoisten työmahdollisuuksien perässä.

ASUNTOTUOTANTO JA SEN SIJOITTUMINEN SEINÄJOELLA – Painopistealueet erottuvat

Vuosina 2014–2019 Seinäjoella valmistui yhteensä 4118 asuntoa. Asuntotuotannossa huippuvuosi oli v. 2018, jolloin asuntoja valmistui 1031 kpl. Seuraavassa on esitetty vuosien 2014–2029 asuntotuotannon painottumista kaupunkirakenteessa.

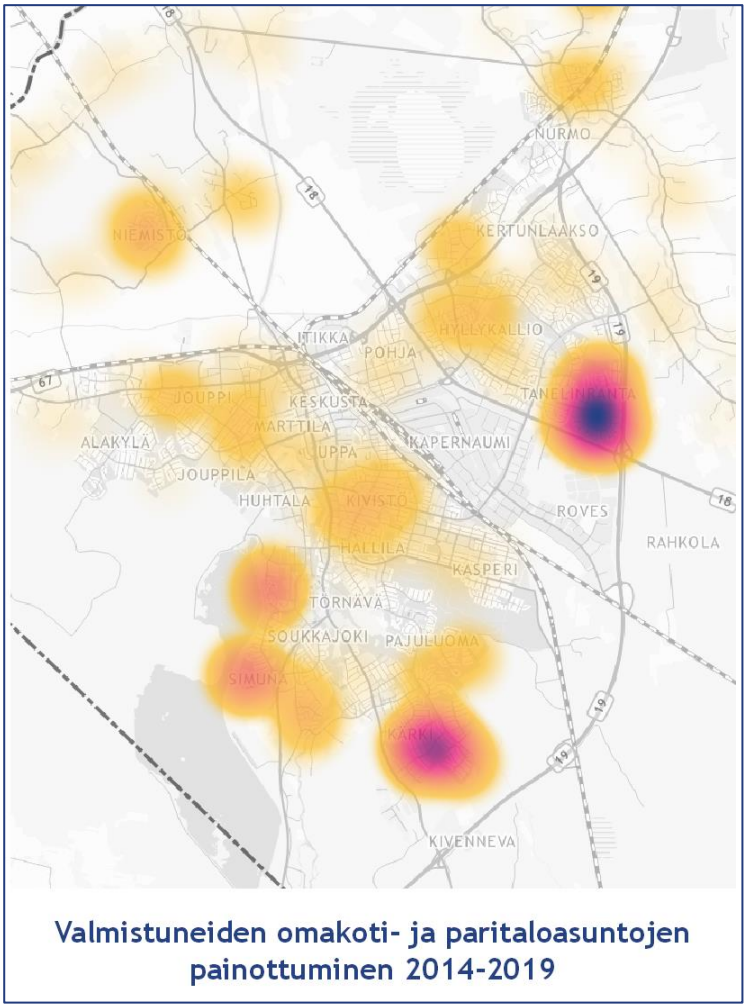


Kuva 10. Kerros- ja rivitalorakentamisen painottuminen vv. 2014–2019. Seinäjoen kaupunki, kartta- ja paikkatietopalvelut 2020.

Kun tarkastellaan Seinäjoen uuden kerros- ja rivitalotuotannon sijoittumista vv. 2014–2019, voidaan nähdä, että painopiste on ollut pohjoiskeskustassa, Itikassa sekä aivan kaupunkikeskustan länsipuolella Joupin ja Jouppilan alueilla. Näissä kohdin voidaan hyvin puhua kaupunkikeskustan tiivistymis- ja laajentumiskehityksestä. Rivitaloasuntojen uudistuotantoa on ollut merkittävämmin Karhuvuoren alueella sekä mm. Kärjessä. Sen sijaan esimerkiksi lännessä Alakylän/Katajalaakson alueella sekä idässä Hyllykalliolla uutta tai täydentävää rivitalotuotantoa ei ole viime vuosina juuri ollut (kuva 10).

Omakoti- ja paritaloasuntojen osalta uudistuotannon painopiste on viime vuosina ollut Karhuvuoressa ja Kärjessä, itäisen ohikulkutien rajaamilla kaupunkirakenteen

laajentumisalueilla. Sekundäärisenä pientalotuotannon painopistealueena kuvassa (kuva 11) erottuu Simunan/Pruukinrannan alue. Pientalotuotanto jakautuu kaupunkialueella melko tasaisesti. Kuitenkin esimerkiksi läntisimmillä alueilla (Alakylä/Katajalaakso sekä Huhtala) ja idässä Kasperissa–Hallilanvuorella sekä Kertunlaaksossa ei ole ollut tarkastelujaksolla aktiivisuutta asuntotuotannossa.



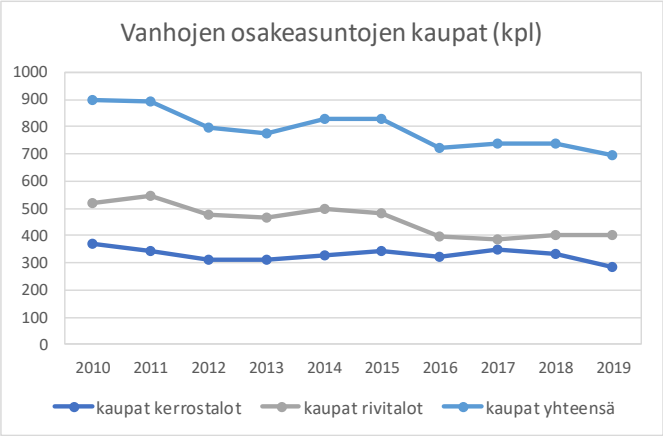
Kuva 11. Omakoti- ja paritalorakentamisen painottuminen vv. 2014–2019. Seinäjoen kaupunki, kartta- ja paikkatietopalvelut 2020.

VANHOJEN OSAKEHUONEISTOJEN KAUPAT JA HINNAT - Kauppa melko tasaista, hinnat taittuneet

Vanhojen osakehuoneistojen kaupan vuosittainen volyymi Seinäjoella oli 2010-luvulla n. 700-900 kauppaa vuodessa. Kauppojen määrässä koettiin tason lasku ensin vuonna 2012, jolloin tultiin 900 kaupan vuositasolta noin 800 kaupan tasolle, ja seuraavaksi vuonna 2016, jolloin kauppojen määrä asettui noin 700 kauppaan.

Kerrostaloasuntojen kauppa pysyi vuosikymmenen ajan melko vakaana ja kauppoja oli noin 300-400 kunakin vuonna. Vuodesta 2017 alkaen trendi on kuitenkin ollut loivasti laskeva.

Rivitaloasuntojen kaupassa pysyttiin vuoteen 2015 saakka noin 500 kaupan vuositasolla, mutta sen jälkeen kauppojen määrä näyttää asettuneen noin 400 kpl:n vuositasolle.



vuosi	kaupat yhteensä	neliöhinta yhteensä
2010	899	1539
2011	893	1674
2012	796	1786
2013	776	1820
2014	827	1830
2015	828	1822
2016	720	1824
2017	736	1825
2018	737	1794
2019	694	1760

Kuva 12. Vanhojen osakehuoneistojen kaupat Seinäjoella vv. 2010-2019. Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Vuoden 2020 kolmen ensimmäisen vuosineljänneksen kauppamääriä koskevan ennakkotiedon perusteella vanhojen osakehuoneistojen kauppa näyttäisi tänä vuonna pysyvän vähintään edellisvuoden tasolla. Toteutuneita kauppoja on syyskuun loppuun mennessä yhteensä 544 kpl (taulukko 3).

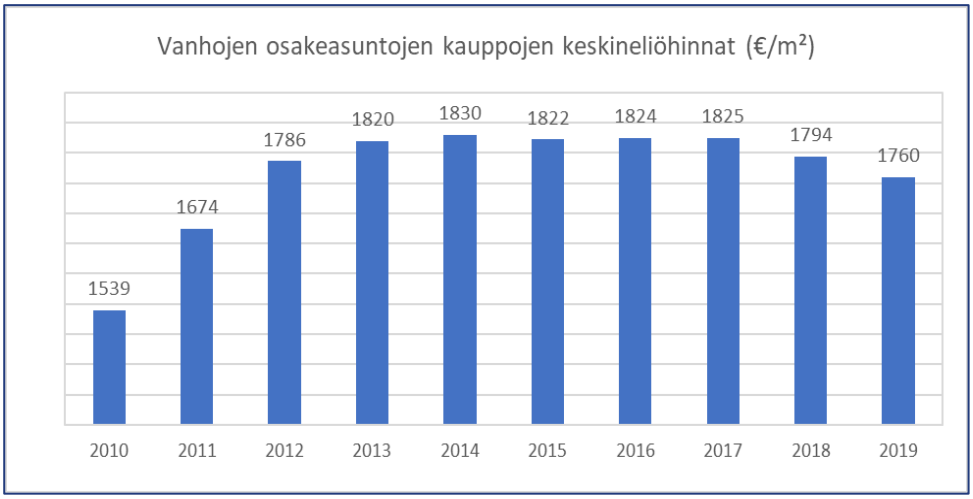
Taulukko 3. Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät Seinäjoella

V. 2020 Q1 - Q3 (ennakkotiedot)

	2020Q1	2020Q2	2020Q3
Talotyypit yhteensä	**200**	**170**	**174**
Rivitalot	116	97	88
Kerrostalot	81	71	84

Seinäjoella 2010-luvulla myytyjen vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat nousivat vuosikymmenen alussa voimakkaasti ja kokivat huippunsa vuonna 2014, jolloin keskineliöhinta oli 1830 €. Sen jälkeen hintataso pysyi useita vuosia käytännössä ennallaan, kunnes se alkoi loivasti laskea vuosina 2018 ja 2019 (kuva 13).



Kuva 13. Vanhojen osakehuoneistojen keskineliöhinnat Seinäjoella vv. 2010–2019. Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

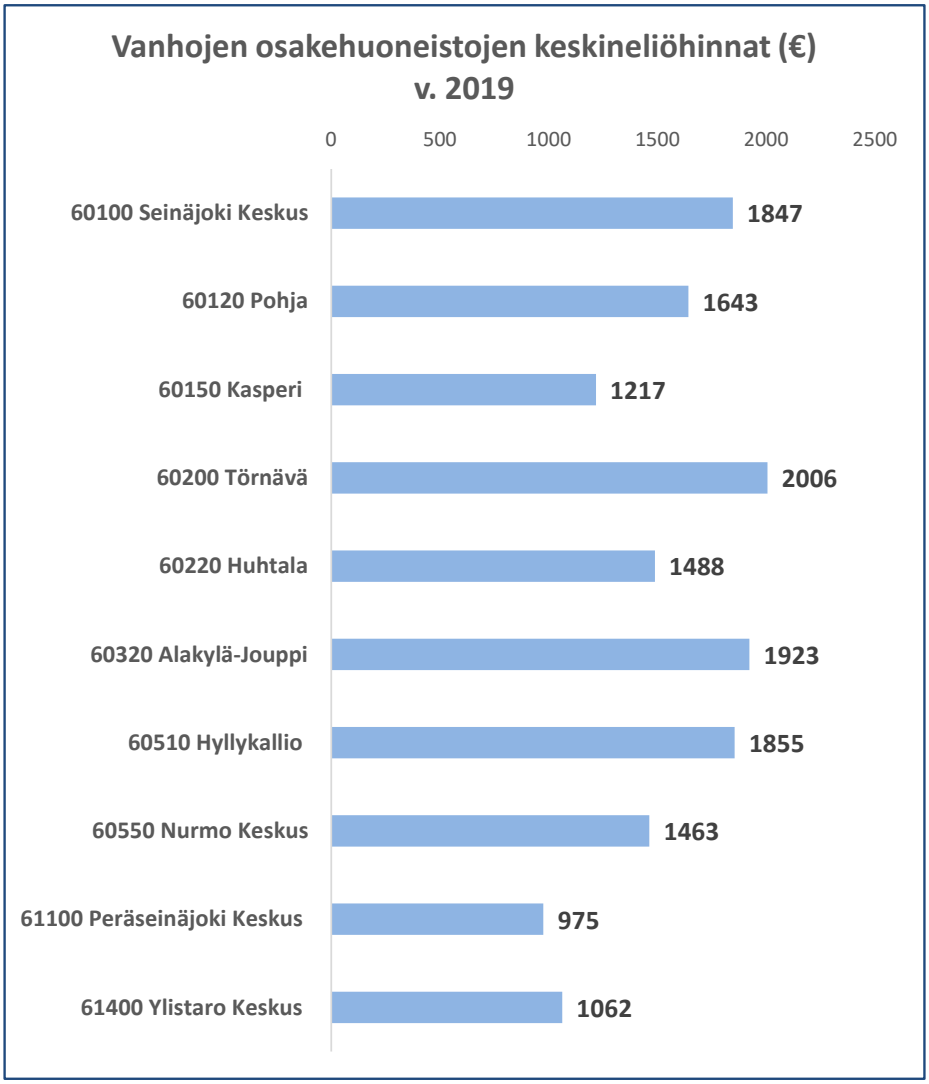
Vuoden 2020 ennakkotilasto antaa viitteen laskevan hintatrendin mahdollisesta muuttumisesta osoittamalla vanhojen osakehuoneistojen hintatason nousseen viime kevään ja kesän aikana. Vuoden 2020 kolmannella vuosineljänneksellä vanhojen osakehuoneistojen hintataso Seinäjoella oli keskimäärin jo 1891 € neliöltä eli yli 7 % korkeampi kuin viime vuonna keskimäärin.

Taulukko 4. Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat/ koonti: Seinäjoen kaupunki.

Vanhojen osakeasuntojen kauppojen keskihinnat Seinäjoella
€/m2, v. 2020 Q1 - Q3 (ennakkotiedot)

	2020Q1	2020Q2	2020Q3
Talotyypit yhteensä	**1737**	**1775**	**1891**
Rivitalot	1783	1816	1879
Kerrostalot	1656	1702	1915

Asuntojen hintataso vaihtelee luonnollisesti myös kaupungin sisällä. Alla (kuva 14) on esitetty vanhojen osakehuoneistojen keskineliöhinnat Seinäjoella postinumeroalueittain vuonna 2019. Kuvio kertoo, että korkein hintataso on kaupunkialueen eteläisillä Törnävän, Simunan, Kärjen ja Pajuluoman alueilla (postinumeroalue 60200), lännessä Joupin, Alakylän, Kultavuoren (60320) asuinalueilla, keskusta-alueella (60100) ja Hyllykallion-Kertunlaakson-Karhuvuoren alueilla (60510). Vertailun alhaisin hintataso on Peräseinäjoen (61100) ja Ylistaron (61400) keskustaajama-alueilla sekä Kasperissa (60120).



Kuva 14. Vanhojen osakehuoneistojen keskineliöhinnat postinumeroalueittain Seinäjoella v. 2019.
Lähde: Tilastokeskus, osakeasuntojen hinnat/ koonti: Seinäjoen kaupunki.
Huom! Kauppojen vähäisen määrän takia kaikki postinumeroalueet eivät sisälly vertailuun.

VUOKRAHINTOJEN KEHITYS – Hintataso maltillinen, hintojen nousu vertailukaupunkien pienin

Alla oleva taulukko kertoo vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrahintojen muutoksesta suurimmissa kaupungeissa vuoden 2015 alusta vuoden 2020 alkuun. Taulukko kertoo, että vuokra-asuminen on Seinäjoella edullista. Keskimääräinen neliövuokra on Seinäjoella 11,93 euroa neliöltä, joka on vertailun neljänneksi alhaisin neliövuokra.

Vuokratason nousu vuodesta 2015 on Seinäjoella 3,0 % eli vertailun pienin. Joissakin Seinäjoen kokoluokan kaupungeissa (Rovaniemi ja Mikkeli) vuokrat ovat samaan aikaan nousseet jopa lähes 8 % ja koko maassa keskimäärinkin 6,3 % (taulukko 5).

Kun suhteellisen alhaista vuokrahintatasoa ja sen maltillista kasvua peilataan Seinäjoen vahvana jatkuneeseen väestönlisäykseen ja muuttovoittoon voitaneen tehdä se johtopäätös, että ainakin vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on Seinäjoella kysyntään nähden hyvin saatavilla.

Taulukko 5. Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrataso v. 2020 ensimmäisellä neljänneksellä ja hintojen muutos alueittain. Suomen vuokranantajat, Vuokramarkkinakatsaus 2020.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat ja vuokrakehitys alueittain (2020 Q1)

	Neliövuokra 2020 Q1	Neljännes-vuosimuutos	Vuosimuutos	Muutos 2015 Q1
Helsinki	21,15	0,4 %	1,8 %	7,3 %
Pääkaupunkiseutu	19,92	0,5 %	1,8 %	7,3 %
Espoo-Kauniainen	18,06	0,5 %	1,8 %	6,4 %
Vantaa	17,84	0,5 %	1,7 %	8,3 %
Järvenpää	15,88	0,4 %	1,2 %	7,4 %
Kerava	15,69	0,7 %	1,8 %	8,6 %
Koko maa	15,23	0,3 %	1,3 %	6,3 %
Tampere	15,19	0,4 %	1,6 %	7,3 %
Hyvinkää	14,73	0,1 %	1,1 %	6,2 %
Kuopio	14,48	0,1 %	0,7 %	6,9 %
Jyväskylä	14,39	0,1 %	0,4 %	5,8 %
Hämeenlinna	14,23	0,1 %	0,5 %	3,9 %
Turku	14,23	0,4 %	1,6 %	7,9 %
Lappeenranta	13,68	0,3 %	1,3 %	5,7 %
Joensuu	13,56	-0,1 %	0,6 %	5,0 %
Lahti	13,48	0,1 %	0,5 %	4,0 %
Rovaniemi	13,24	0,4 %	1,3 %	7,9 %
Oulu	13,2	0,4 %	1,5 %	6,6 %
Muu Suomi	13,11	0,2 %	1,0 %	5,8 %
Mikkeli	12,67	0,1 %	0,4 %	7,8 %
Vaasa	12,56	0,1 %	0,6 %	4,5 %
Kotka	12,1	0,0 %	0,3 %	3,6 %
Seinäjoki	11,93	0,1 %	0,2 %	3,0 %
Kokkola	11,42	0,4 %	1,1 %	5,5 %
Pori	11,1	0,0 %	0,5 %	4,2 %
Kouvola	10,8	0,0 %	0,5 %	5,0 %

Lähde: Tilastokeskus, Asuntojen vuokrat. Muu Suomi käsittää tiedot Suomesta ilman pääkaupunkiseutua.

ASUMISEN TULEVAT SUUNNAT SEINÄJOELLA?

Muuttaako korona asumista? Jatkuuko kaupungistuminen vai palaako Nurmijärvi-ilmiö?

Viime vuodet ovat Suomessa olleet voimakkaan kaupungistumisen aikaa. Väestönkasvu on keskittynyt harvoihin keskuksiin, ennen muuta suurimpiin yliopistokaupunkeihin. Sen sijaan maaseutualueet ja pienet keskukset ovat olleet kuihtumisen kehässä. Jopa suuria keskuksia reunustavien kehyskuntien kasvu on pysähtynyt useilla kaupunkiseuduilla. Kaupunkien sisällä urbanisaatio ja kaupunkikulttuurin globaali noste on kohottanut kaupunkikeskustojen arvostusta perheidenkin, mutta yhä useammin yhden tai kahden hengen talouksien asuinalueina.

Seinäjoki on menestynyt kaupungistumisaallossakin hyvin. Kahdenkymmenenkolmen suurimman kaupungin (ns. C23-kaupungit) joukossa Seinäjoen vuosittainen väestönlisäys on ollut asukaslukuun suhteutettuna viidenneksi–kuudenneksi suurin ja kasvu on perustunut ennen muuta muuttovoittoon. Kaupunkikeskustakin on ollut voimakkaan asuntorakentamisen kohteena.

Meneillään olevan koronapandemian mahdollisia vaikutuksia muuttoliikkeisiin ja kaupunkien imun vähenemiseen on pohdittu julkisuudessakin paljon. Pakotetun tai vapaaehtoisen etätyön tai –opiskelun yleistymisen vuoksi ihmisten on oletettu hakeutuvan aiempaa yleisemmin asumaan kaupunkien kehysalueille tai maaseudulle. Toistaiseksi pitäviä todisteita suurten kaupunkien vetovoiman vähenemisestä ei kuitenkaan ole ja tällä hetkellä on syytä olettaa, että urbanisaatio jatkuu. Seinäjoellakin on siksi tarpeen edelleen kehittää kaupunkiasumisen mahdollisuuksia ja houkuttavaa kaupunkiympäristöä. Tiivistyvä kaupunkikeskusta sekä aseman alue kokonaan uutena kaupunkiasumisen alustana ovat tällöin tärkeässä roolissa.

Ns. Nurmijärvi-ilmiö tuli käsitteenä tunnetuksi 00-vuosikymmenellä. Tällöinkin Suomi kaupungistui, mutta ensisijainen kasvu ei kohdistunut kaupunkien keskusta-alueille. Työssäkäyvät ja perheet hakeutuivat kehyskuntiin ja pientaloalueille, puhuttiin puutarhakaupunkien vyöhykkeistä kaupunkikeskusten ympärillä. Koronapandemian aikana on tuotu esiin asumisväljyyden arvostuksen nousua ja Nurmijärvi-ilmiön paluuta on ennustettu. Mitään varmaa tietoa asiasta tuskin kenelläkään vielä on. Toteutuessaan ilmiö voisi kaupungin sisälläkin lisätä pientaloalueiden vetovoimaa, samalla mahdollisesti keskustan ja kerrostalojen vetovoimaa vähentäen.

Seinäjoen kannalta voisi joka tapauksessa arvioida, että myös uuden Nurmijärvi-ilmiön muodostama vaihtoehtoinen kehityskulku tarjoaa tien kasvun jatkumiseen tai jopa kiihtymiseen, olihan Seinäjoen kasvu kaikkein voimakkainta – jopa 1,5 – 1,7 % vuodessa - juuri Nurmijärvi-ilmiön kuumina vuosina.

Asumistarpeet ja –arvostukset, asumispreferenssit, ovat lopulta perhe- ja yksilökohtaisia. Seinäjoen huomattavana vahvuutena minkä tahansa asumispreferenssin vallitessa voi nähdä asumistarjonnan monipuolisuuden. Seinäjoella tarjolla on koko asumisen kirjo kylien maaseutuasumisesta rivi- ja omakotialueiden kautta kaupunkikeskustaan. Työllisyyden,

koulutuspaikkojen ja muiden elinvoimatekijöiden ollessa kunnossa monipuolinen asumistarjonta voikin olla ratkaiseva tekijä kaupungin kasvulle ja menestykselle jatkossa.

Vuokra-asuminen tukee työvoiman liikkumista

Aiemmin tässä raportissa käsitelty vuokra-asumisen yleistyminen on osa kaupungistumiskehitystä, jonka myötä Seinäjoellakin yli kolmannes asuntokunnista asuu vuokra-asunnoissa. Riittävä ja houkuttava vuokra-asuntotarjonta on tärkeää esimerkiksi työvoiman saannin kannalta. Vuokra-asuminen voi mahdollistaa työssäkäynnin paikkakunnalla, johon ei heti ole mahdollista tai halua sitoutua pysyvämmin. Se voi olla välttämätön edellytys monille ns. monipaikkaisille työssäkävijöille, joilla perhe asuu toisella paikkakunnalla. Tietenkin myös opiskelijat ovat vuokra-asumisen merkittävä käyttäjäryhmä sekä yksityisillä että julkisilla opiskelija-asuntomarkkinoilla. Vuokra-asunto voi toimia astinlautana paikkakunnalle ja myöhemmin sen asuntomarkkinoille liittymiseen.

Vuokra-asuminen on yleisintä yhden hengen asuntokunnissa ja kysynnän painopiste on eittämättä kaupunkikeskustassa ja sen lähialueella. Tulevaisuudessa aseman alueen voi nähdä keskeisenä myös vuokra-asumisen kannalta, tarjoaahan aseman läheisyys erinomaisen edun sekä keskustapalveluiden hyödyntämisen että kaupunkien välisen nopean liikkumisen kannalta. Houkuttavalle alueelle yksityiset vuokramarkkinat muodostuvat ikään kuin luonnostaan, mutta mikä on julkisen ja ns. kohtuuhintaisen vuokra-asuntotarjonnan, esimerkiksi Sevas Kotien, rooli kaupunkikeskustassa ja tulevalla aseman alueella?

Tiivis ja matala kaupunkiasuminen

Suomen ympäristökeskus SYKE toteutti vuonna 2016 laajan asukasbarometrin eli kyselyn kaupunkimaisista asuinympäristöistä. Asukasbarometrin mukaan taloyhtiömuotoinen kaupunkipientaloasuminen on haluttu asumismuoto keskisuurissa kaupungeissa. Tiivis pientaloasuminen rivitalossa tai muussa kaupunkipientalossa yhdistää barometrin mukaan omakotitaloa paremmin joskus ristiriitaisia asumistoiveita, joihin voivat kuulua samalla kertaa esimerkiksi oma piha ja lähipalveluiden hyvä saavutettavuus – mieluusti kävellen.

Kaupunkisuunnittelukeskustelussa usein ”tiiviinä ja matalana” tunnettu taloyhtiömuotoinen pari- tai rivitaloasuminen houkuttelee asukkaita barometrin mukaan myös vaivattomuudellaan ja sopii moneen elämäntilanteeseen paremmin kuin ylläpitoa vaativa omakotitalo.

Rivitaloasumisella on Seinäjoella perinteitä ja rivitaloasuminen on täällä verrokkikaupunkeja yleisempää. Kävely ja pyöräilyvyöhykkeelle sijoittuvan tiiviin ja matalan pientaloasumisen voi nähdä perinteisen rivitaloasumisen modernina muotona. Hyvin potentiaalinen ympäristö uudelle tiiviille ja matalalle kaupunkirakenteelle voisi Seinäjoella olla Huhtalan alue, joka pari vuotta sitten oli arkkitehtiopiskelijoiden ideoinninkin kohteena.