

Seinäjoki - asumisen tilannekuva ja muutokset

Seinäjoen kaupunki

Elinvoima ja kilpailukyky

Kehittämispäällikkö Sami Mäntymäki

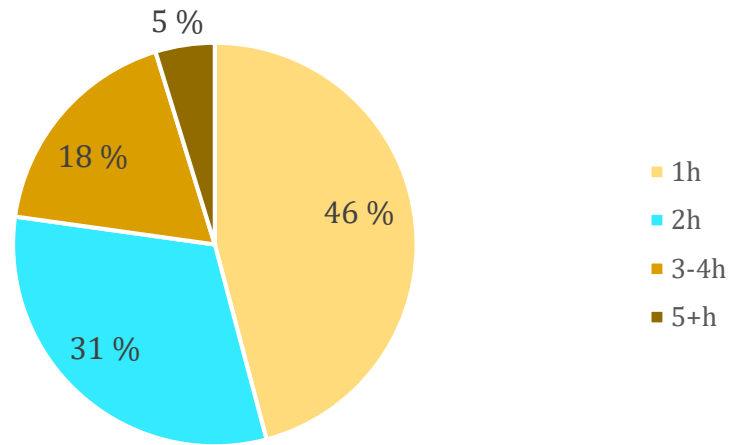
7.4.2022



Seinäjoki

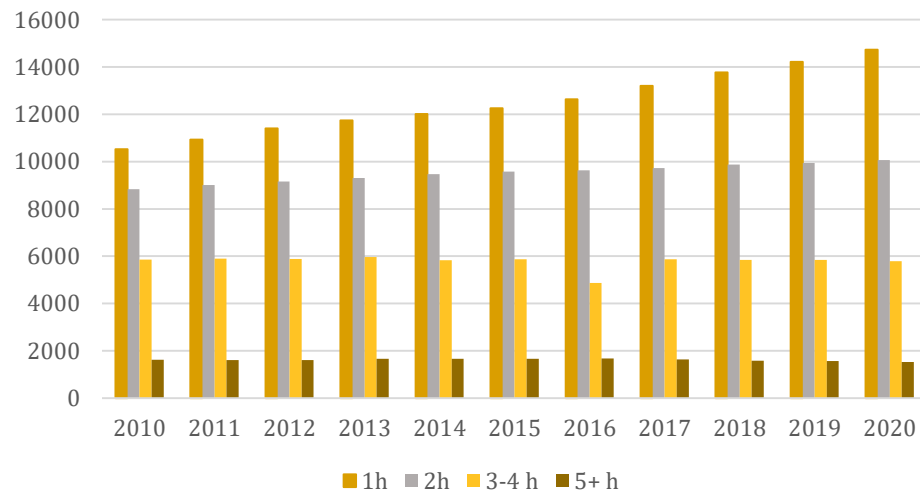
Asuntokuntien koko Seinäjoella (henkilömäärä)

Asuntokuntien koko (hlöä) 2020



Asuntokuntia yht. 32 106

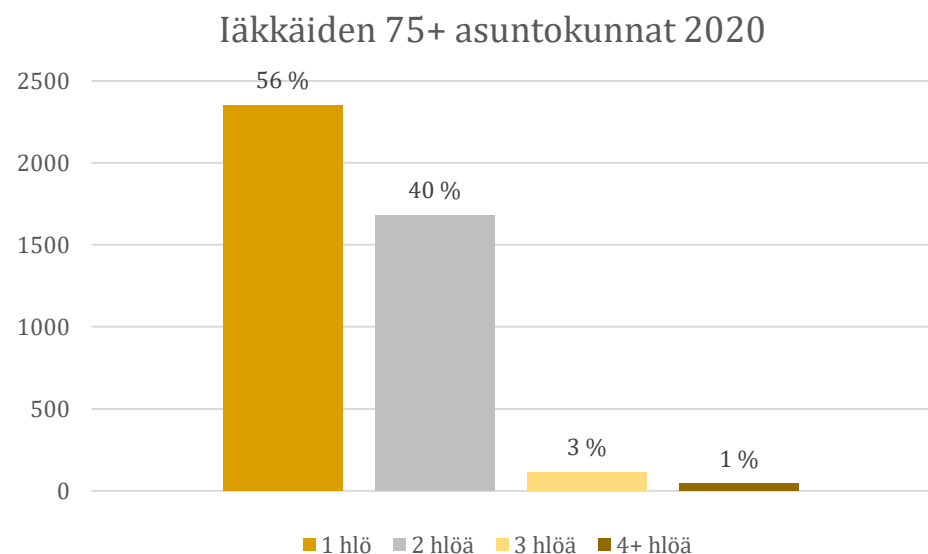
Asuntokuntien koon (hlöä) kehitys



- Yhden hengen talouksien määrä kasvanut voimakkaasti jo vuosikymmenen
- Lähes puolet Seinäjoen asuntokunnista on yhden hengen kotitalouksia
- Myös kahden hengen as. kuntien määrä kasvanut
- 3+ hengen asuntokuntien määrässä ei muutosta

6.4.2022

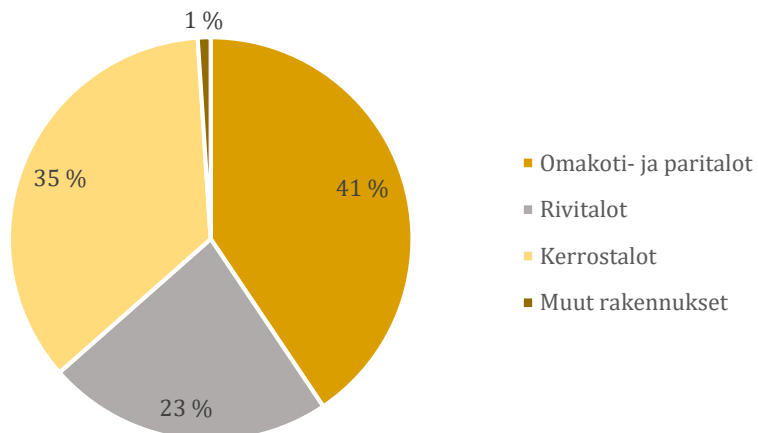
Iäkkäiden (75+ v.) asutuskunnat



- **Yksinasuminen on tavallista yleisempää vanhemmissa ikäluokissa**
- **75 vuotta täyttäneiden asutuskunnista yhden hengen talouksia on 56 %**

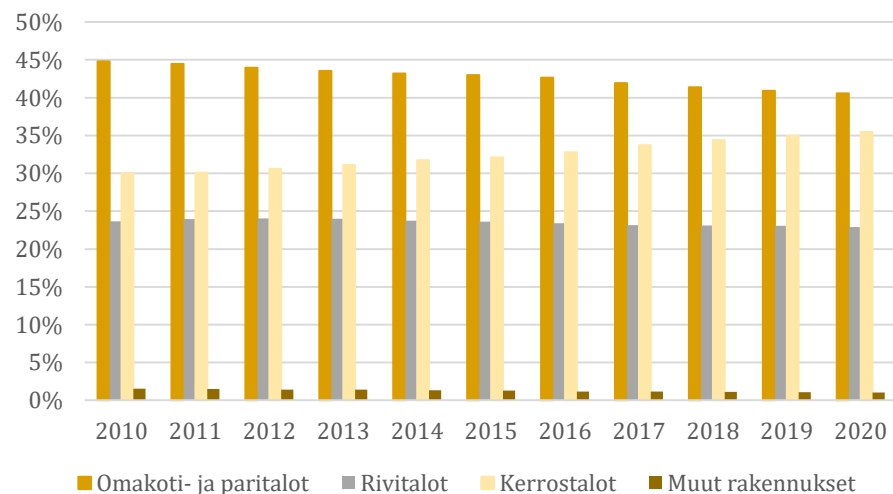
Asuntokuntien talotyyppien osuus ja muutos

Asuntokuntien talotyyppit 2020



- Omakoti- tai paritalo on Seinäjoella yleisin asuntokuntien talotyyppi (41 %)
- Ok-asumisen osuus on kuitenkin laskeva
- Kerrostaloasumisen osuus on kasvanut selvästi vv. 2010-2020 (30 % → 35 %)

Talotyyppien osuuden kehitys



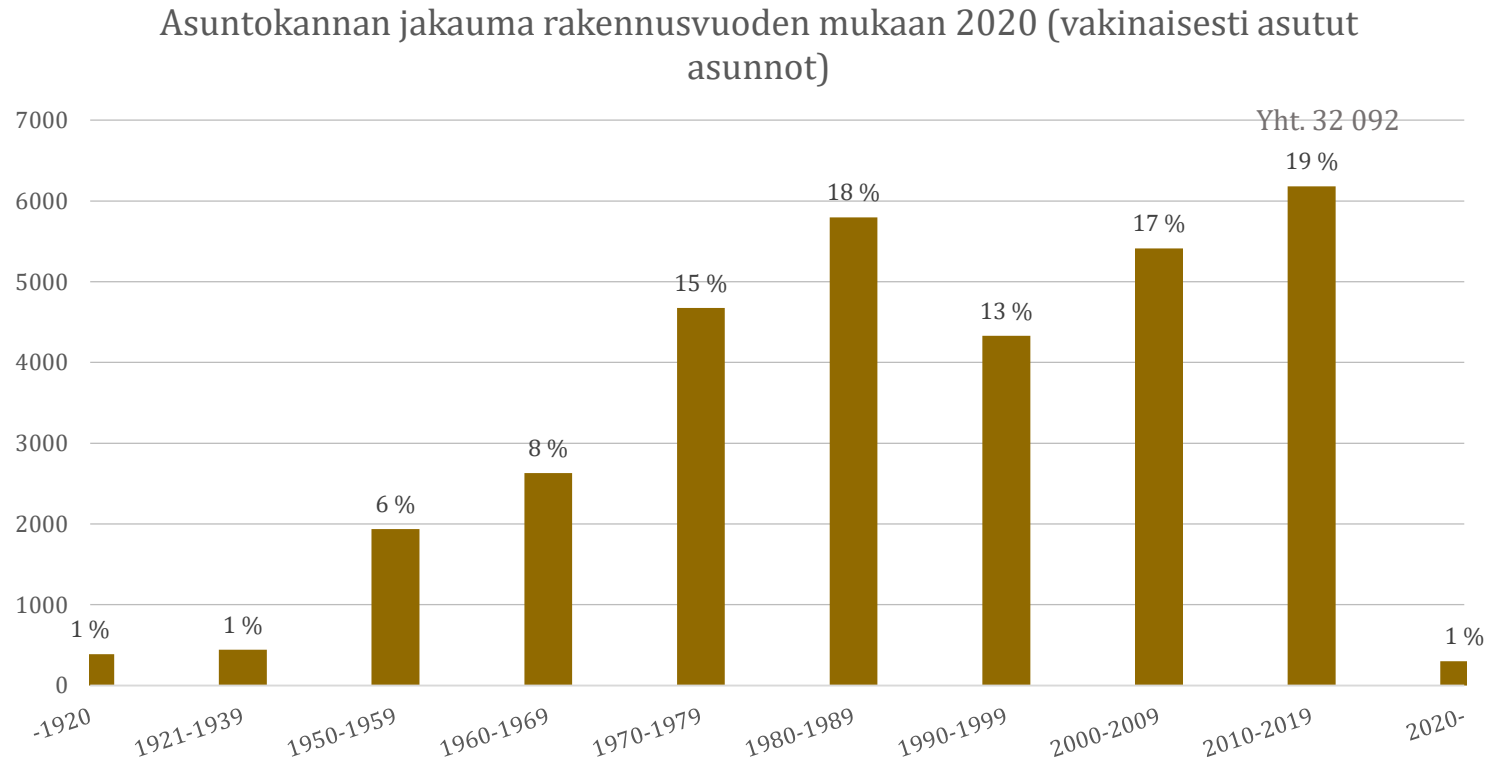
6.4.2022

Asuintalotyyppien osuus Seinäjoella ja vertailukaupungeissa 2020

Kaupunki	Kerrostalo	Rivitalo	Omakoti- ja paritalo	Muu rakennus
Hämeenlinna	45%	16%	37%	1%
Joensuu	49%	17%	33%	1%
Jyväskylä	62%	13%	23%	1%
Kouvola	36%	14%	48%	2%
Kuopio	58%	14%	28%	1%
Lahti	67%	8%	24%	1%
Pori	44%	12%	42%	2%
Rovaniemi	48%	13%	37%	2%
Seinäjoki	35%	23%	41%	1%
Vaasa	62%	9%	27%	2%

- Rivitaloasumisen yleisyys on Seinäjoen erityispiirre
- Vastaavasti kerrostaloasumisen osuus Seinäjoella edelleen verrattain pieni
- Omakotikaupunkeja Seinäjoki, Pori ja Kouvola.

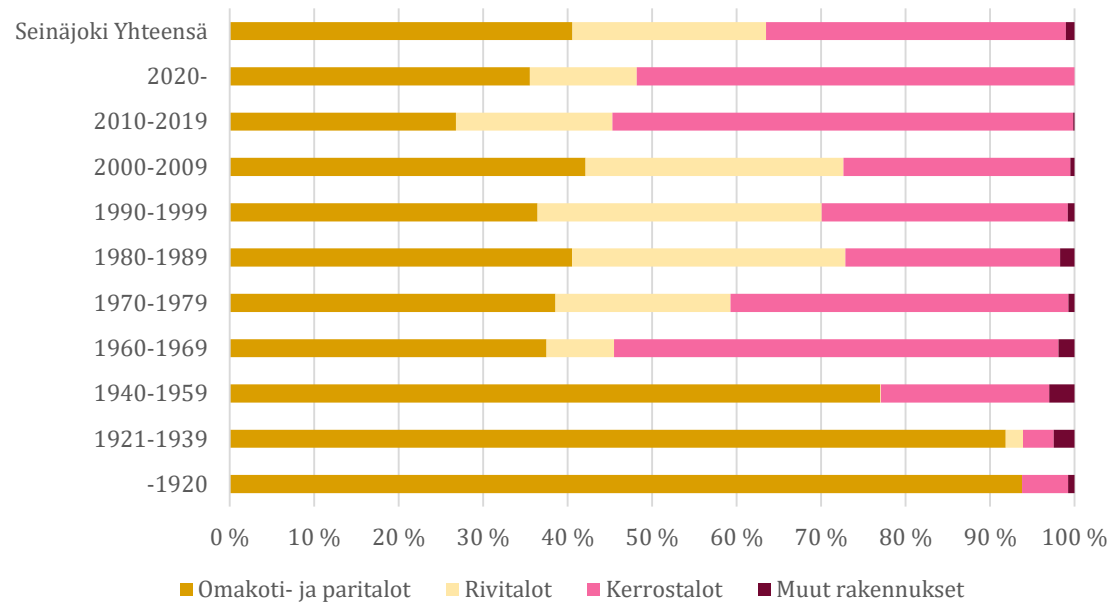
Asuntokannan jakauma rakennusvuoden mukaan



Seinäjoen asuntokanta on uutta:

- Viidennes asunnoista rakennettu vasta v. 2010 jälkeen
- Myös 2000-luvun ja 1980-luvun asuntoja paljon
- Ennen 1970-lukua valmistuneita asuntoja on vain 16 % asuntokannasta.

Asuntokannan ikäjakauma vuosikymmenittäin ja talotyypeittäin



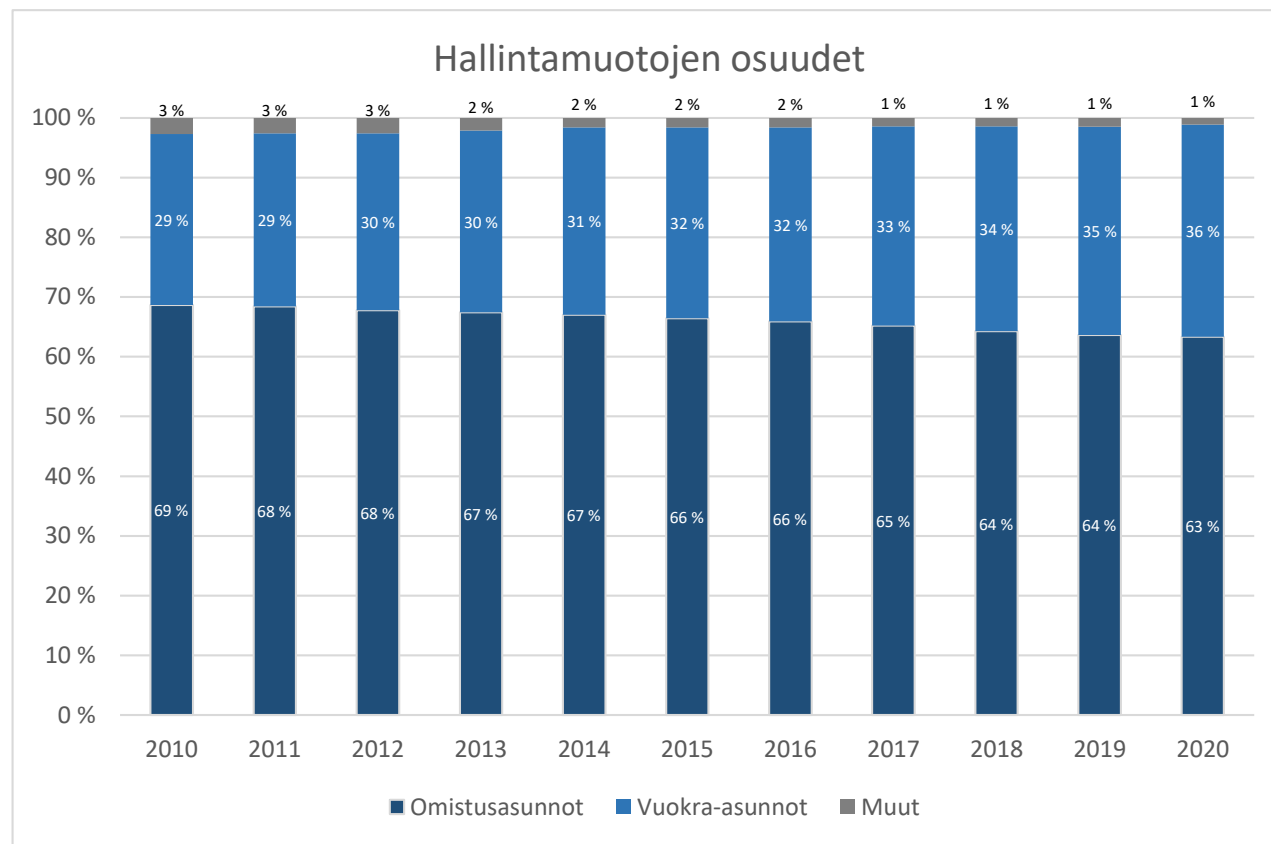
- Kerrostaloasuntojen osuus on yli puolet v. 2010 jälkeen valmistuneista asunnoista
- Viimeksi samanlainen tilanne oli 1960-luvulla.
- Rivitalotuotanto on vähentynyt 2010-luvulta lähtien.

Asuminen hallintamuodoittain 2020

Asuminen 2020	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4+ henkilöä
Omistusasunnot	45 %	75 %	78 %	88 %
Vuokra-asunnot	54 %	24 %	21 %	11%
Muut	1 %	1 %	1%	1%

- **Vuokra-asuminen on yleisintä yhden hengen asuntokunnilla**
- **Omistusasuminen yleistyy asuntokunnan henkilömäärän kasvaessa**

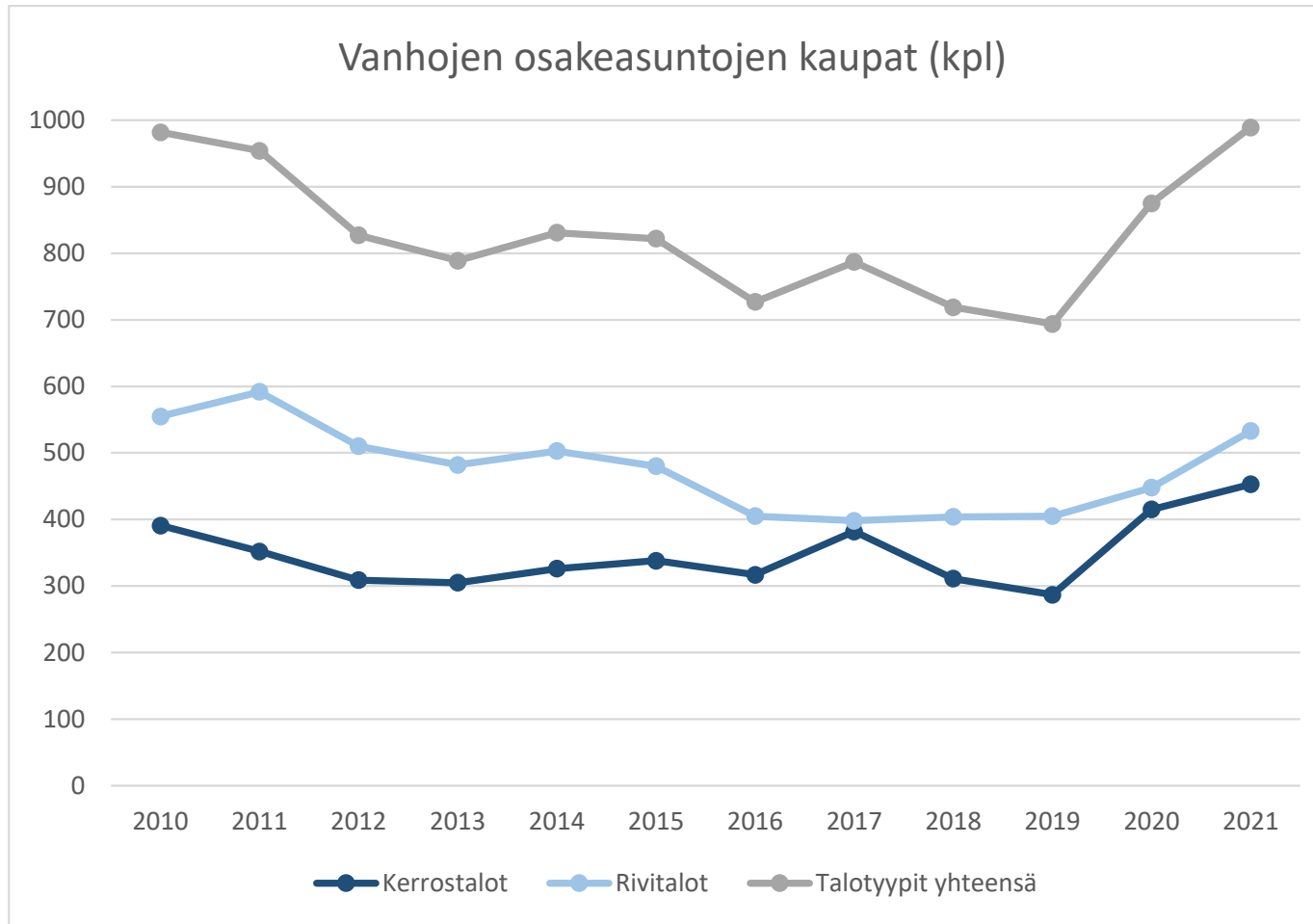
Hallintamuotojen osuudet 2010-2020



**Vuokra-asuminen yleistyy Seinäjoella:
vv. 2010 - 2020 muutos 29% → 36 %**

**Omistusasumisen osuus laskenut vv.
2010 - 2020: 69% → 63%.**

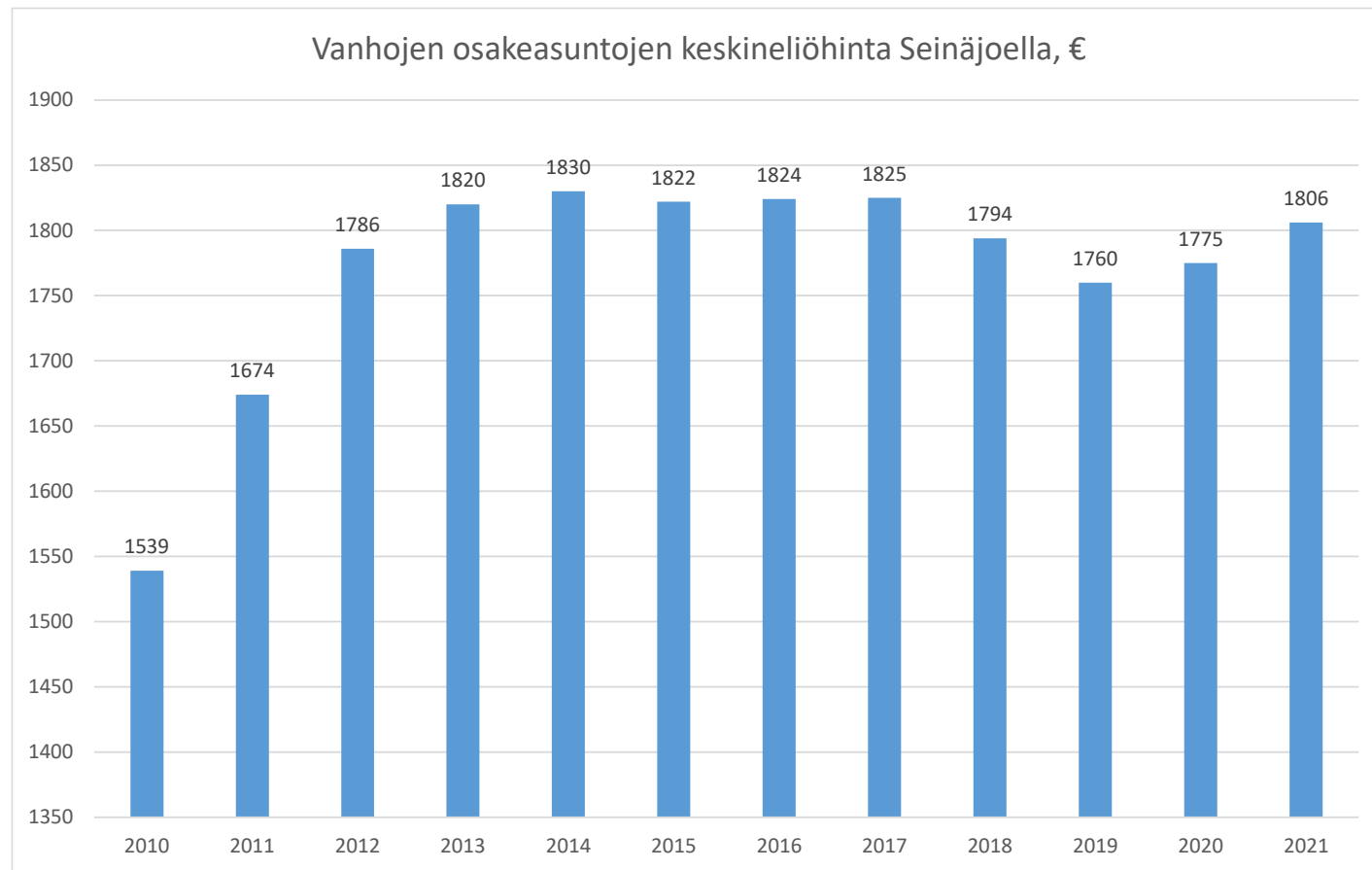
Vanhojen osakeasuntojen kaupat (kpl) 2010-2021



- Seinäjoen asuntokaupan volyymissä oli tasainen tai loivasti laskeva trendi v. 2019 saakka
- 2019 jälkeen asuntokauppa on vilkastunut

Vanhojen osakeasuntojen kaupat v. 2021
kerrostaloasunnot: 453 kauppaa
rivitaloasunnot: 533 kauppaa
Yhteensä 989 kauppaa.

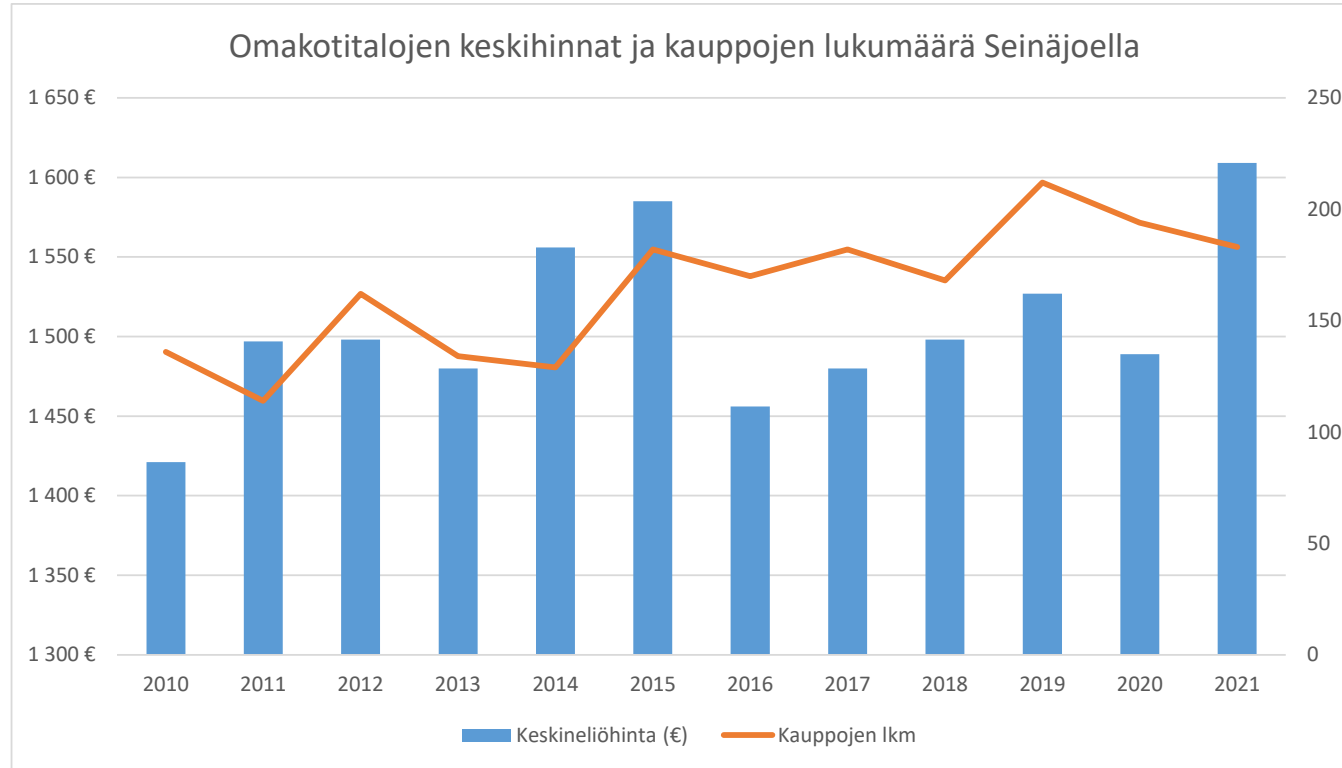
Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat (€)



Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat laskivat Seinäjoella vv. 2017-2019.

Sen jälkeen hintataso on palautunut lähelle 2010-luvun keskitasoa.

Omakotitalojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä



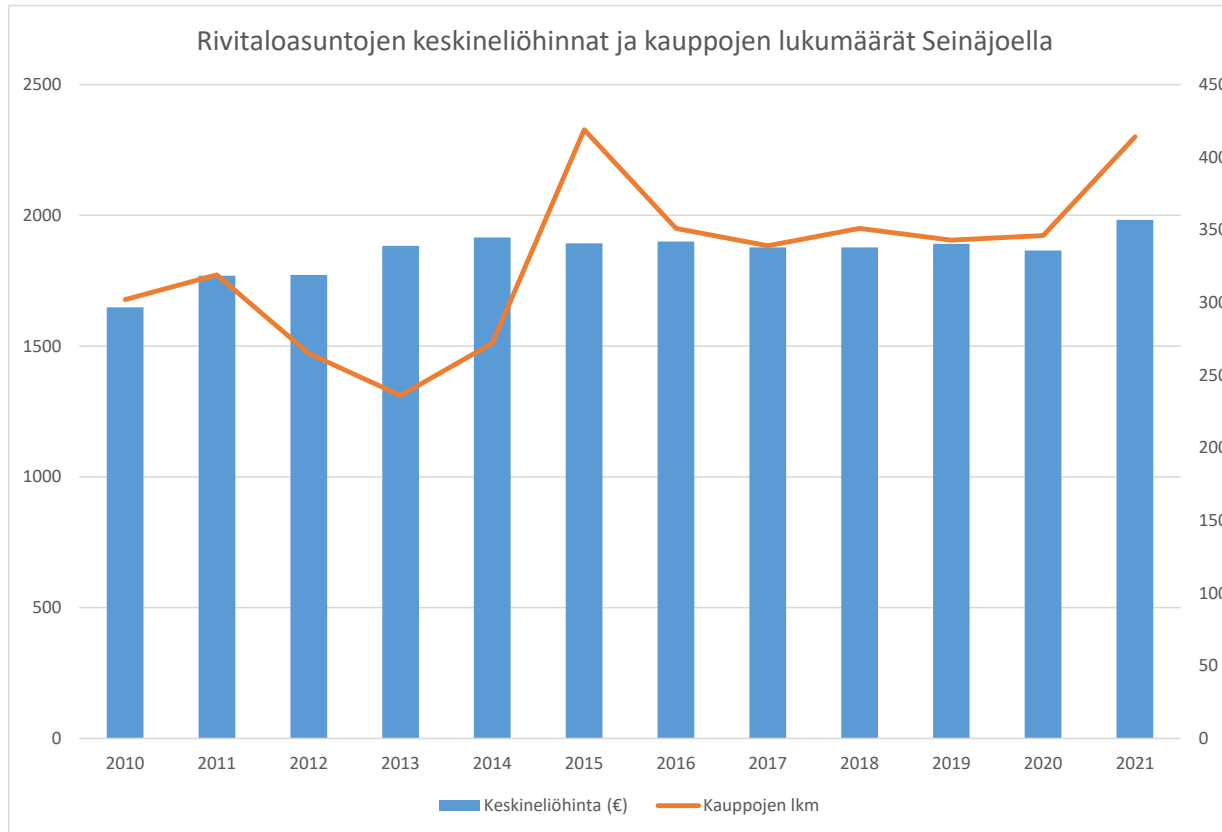
Omakotitalojen keskineliöhinta pomppasi v. 2021 yli 1600 euroon.

Ok-talokauppojen määrä on kuitenkin laskenut vuodesta 2019 lähtien.

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

6.4.2022

Rivitaloasuntojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä



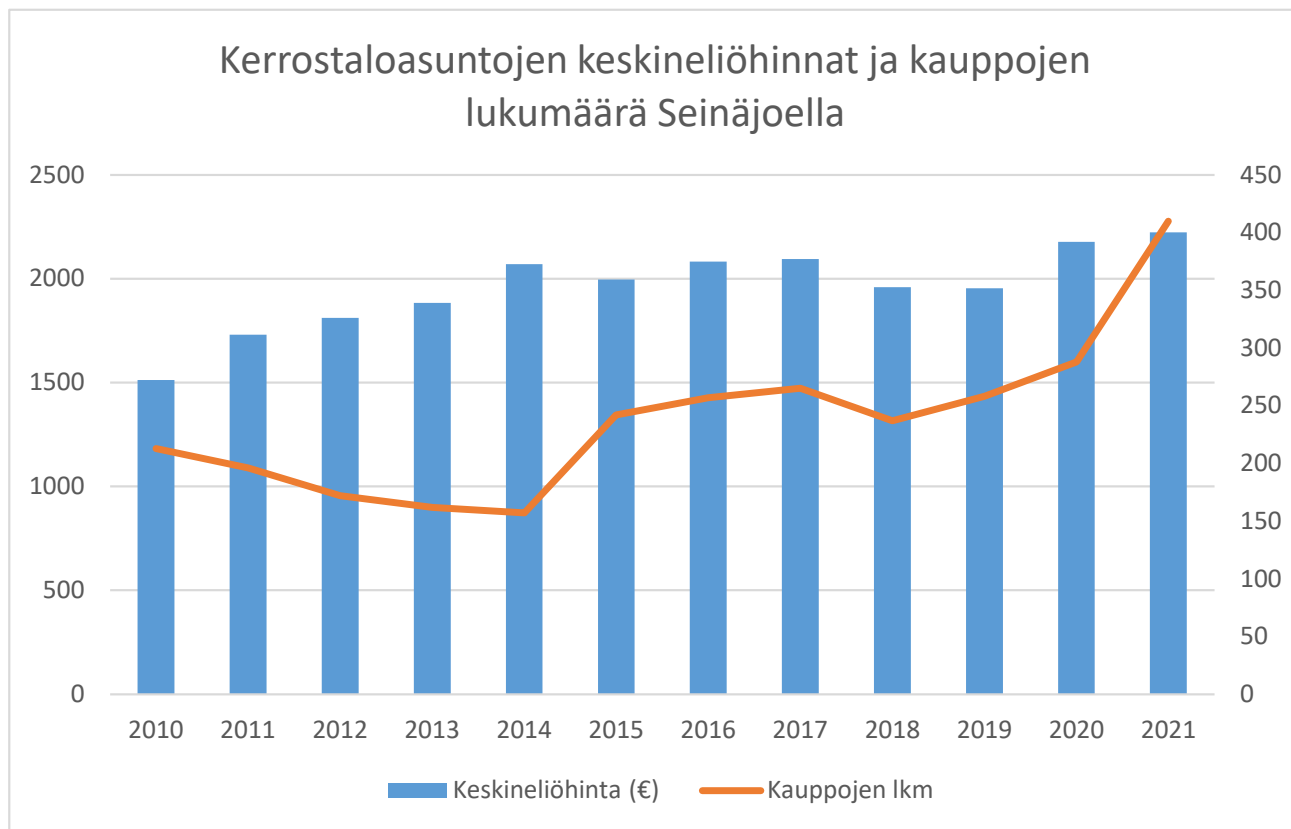
Rivitaloasuntokaupassa hintakehitys on ollut hyvin tasaista 1800-1900 €/m² tuntumassa.
Vuonna 2021 keskineliöhinta hivuttautui lähelle 2000 euroa.

Rivitaloasuntokauppojen määrä on muutaman tasaisen vuoden jälkeen nousussa.

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

6.4.2022

Kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä



Kerrostaloasuntojen keskineliöhinta v. 2021 oli 2223 € ja hinnat ovat nousseet vuodesta 2019 lähtien.

Kerrostaloasuntojen kauppojen määrä on noussut selvästi v. 2018 lähtien.

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

6.4.2022

Vuokrat ja vuokrakehitys kaupungeittain

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrat 2021 Q3 (Tilastokeskus)

Alue	Neliövuokra (€/m ²)	Neliövuokra uusille vuokrasuhteille (€/m ²)	Muutos edelliseen vuoteen (%)	Muutos vuodesta 2015 (%)
Turku	14,67	15,67	1,7	10,6
Tampere	15,56	16,30	1,5	9,6
Järvenpää	16,20	17,03	1,3	9,5
Lappeenranta	13,61	14,27	1,3	7,5
Oulu	13,56	14,08	1,3	8,6
Porvoo	14,62	15,17	1,3	9,3
Kerava	16,05	16,43	1,2	10,7
Kotka	12,23	13,04	1,2	5,2
Kehyskunnat	15,12	15,86	1,1	8,3
Muu Suomi (koko maa pl. PKS)	13,09	14,02	1,0	7,2
Riihimäki	12,81	13,32	1,0	4,9
Espoo-Kauniainen	18,52	19,33	0,9	8,2
Helsinki	21,54	22,76	0,9	8,8
Hämeenlinna	14,16	14,95	0,9	4,7
Koko maa	15,26	16,47	0,9	7,9
Pääkaupunkiseutu (PKS)	20,34	21,43	0,9	8,9
Rauma	10,96	11,62	0,9	5,7
Kajaani	12,38	12,82	0,8	7,2
Vantaa	18,30	19,18	0,8	10,1
Kouvola	10,83	11,39	0,7	6,1
Kuopio	14,55	15,10	0,7	8,0
Vaasa	12,39	13,24	0,7	5,2
Lahti	13,56	13,89	0,6	4,7
Kokkola	11,51	12,17	0,5	6,5
Joensuu	13,60	14,29	0,4	5,7
Seinäjoki	12,11	12,87	0,4	3,5
Hyvinkää	15,15	16,01	0,3	6,7
Rovaniemi	13,49	14,17	0,3	9,3
Jyväskylä	14,44	15,22	0,2	6,0
Pori	11,16	11,49	0,0	4,4
Mikkeli	12,31	13,05	-0,1	7,6

Vuokrataso on Seinäjoella edullinen:

Vapaarahoitteisen vuokra-asunnon keskineliövuokra Q3/2021 oli 12,11 €.

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

Vuokrahintojen nousu vuodesta 2015 on Seinäjoella vertailun pienin (3,5 %).

Seinäjäjoki

seinajoki.fi

