

Seinäjoki - asumisen tilannekuva ja muutokset

Seinäjoen kaupunki

Elinvoima | Aluekehitys

Kehittämispäällikkö Sami Mäntymäki

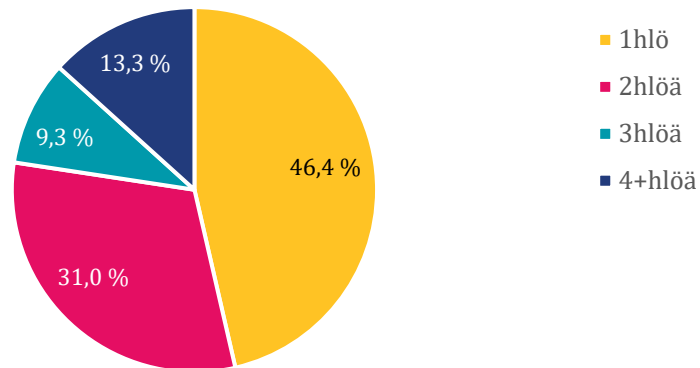
17.4.2023



Seinäjoki

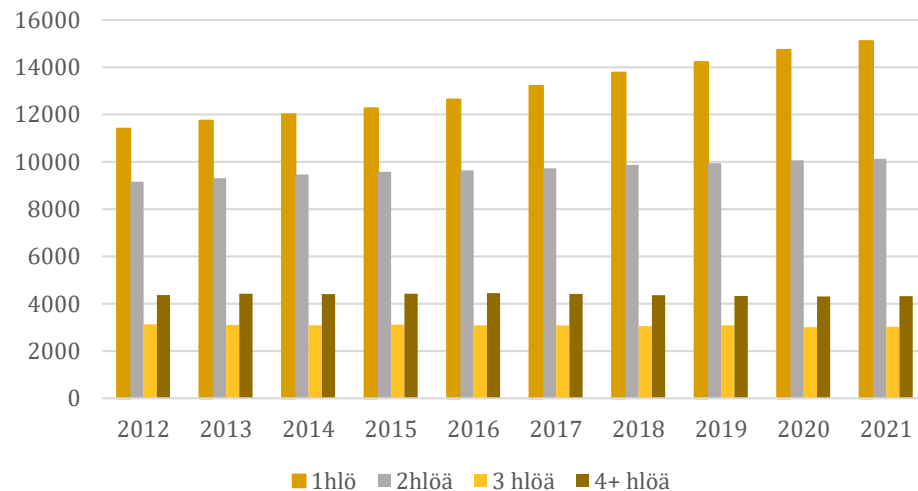
Asuntokuntien koko Seinäjoella (henkilömäärä)

Asuntokuntien koko (hlöä) 2021



Asuntokuntia yhteensä: 32 570

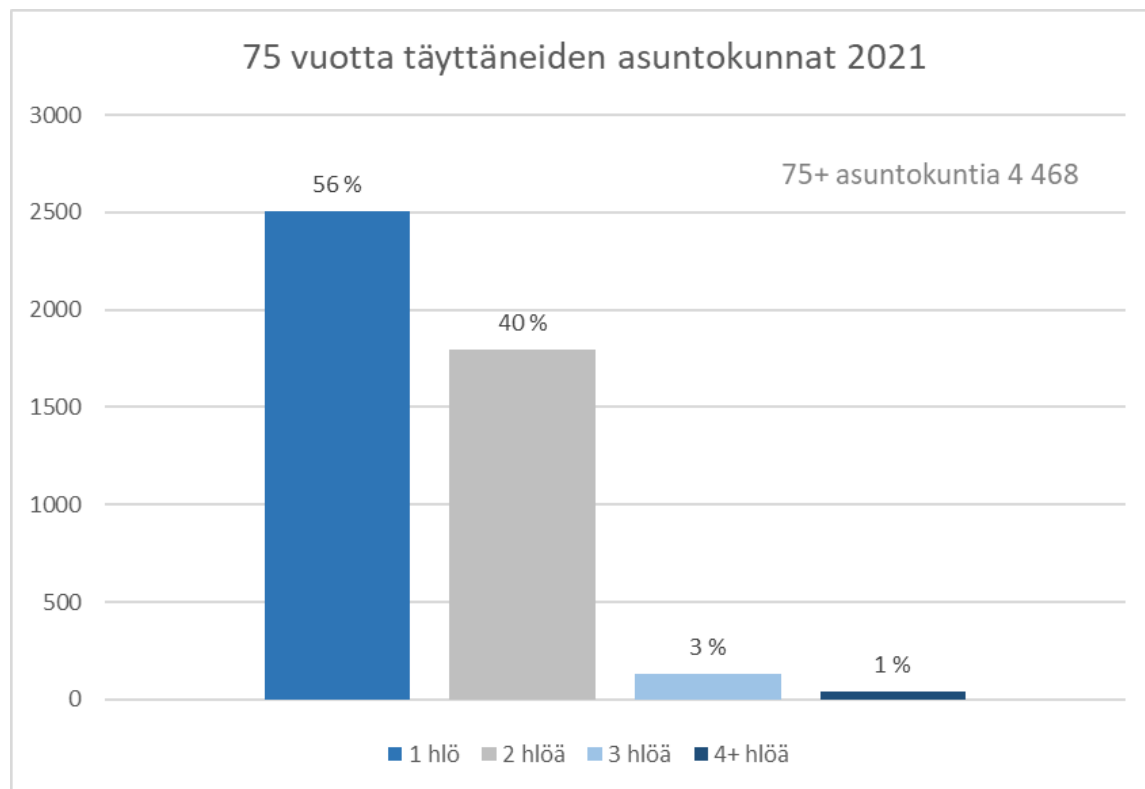
Asuntokuntien koon (hlöä) kehitys



Lähde: Tilastokeskus

- Yhden hengen talouksien määrä kasvanut voimakkaasti jo yli vuosikymmenen
- Yli 15 000, eli lähes puolet Seinäjoen asuntokunnista on yhden hengen kotitalouksia
- Myös kahden hengen asuntokuntien määrä on kasvanut
- 3 tai 4+ hengen asuntokuntien määrissä ei muutosta

Iäkkäiden (75+ v.) asutuskunnat

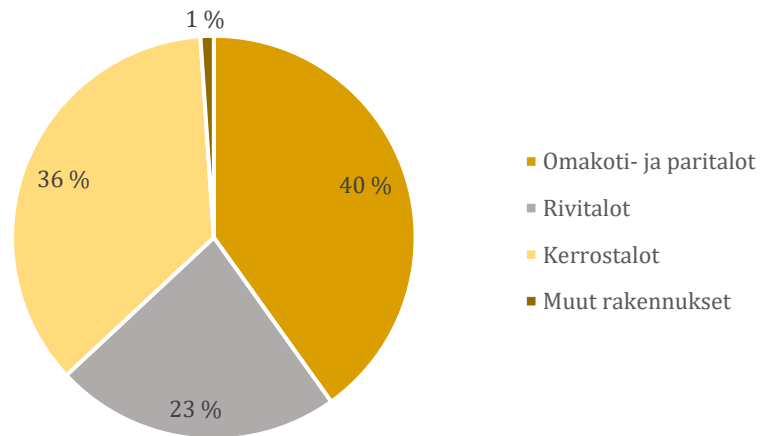


- **Yksin asuminen on tavallista yleisempää vanhemmissa ikäluokissa**
- **75 vuotta täyttäneiden asutuskunnista yhden hengen talouksia on 56 % eli 10 %yks. enemmän kuin asutuskunnissa keskimäärin.**

Lähde: Tilastokeskus

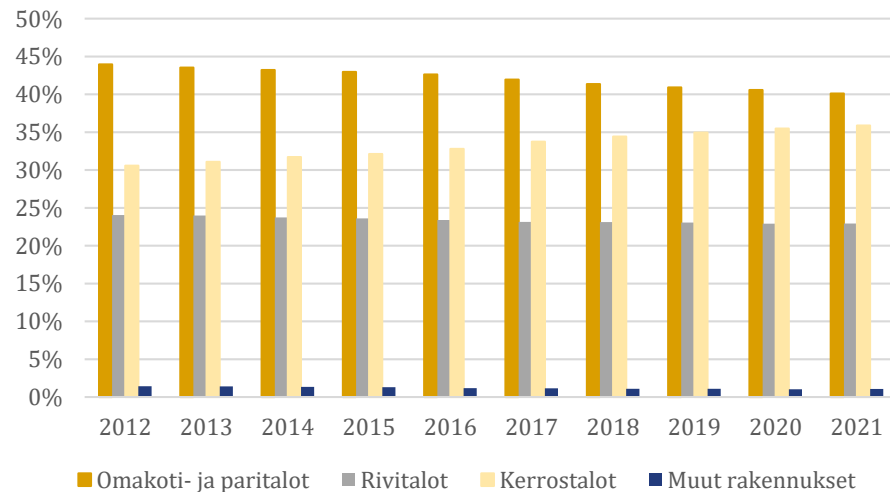
Asuntokuntien talotyyppien osuus ja muutos

Asuntokuntien talotyyppit 2021



- 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. 2012-2021 (31 % → 36 %)

Talotyyppin osuuden kehitys



Lähde: Tilastokeskus

Asuintalotyyppien osuus Seinäjoella ja vertailukaupungeissa 2021

Kaupunki	Kerrostalo	Rivitalo	Omakoti- ja paritalo	Muu rakennus
Hämeenlinna	45%	16%	37%	1%
Joensuu	49%	17%	33%	1%
Jyväskylä	63%	13%	23%	1%
Kouvola	36%	14%	48%	2%
Kuopio	58%	14%	27%	1%
Lahti	66%	8%	24%	1%
Pori	44%	12%	42%	2%
Rovaniemi	48%	13%	37%	2%
Seinäjoki	36%	23%	40%	1%
Vaasa	62%	9%	27%	2%

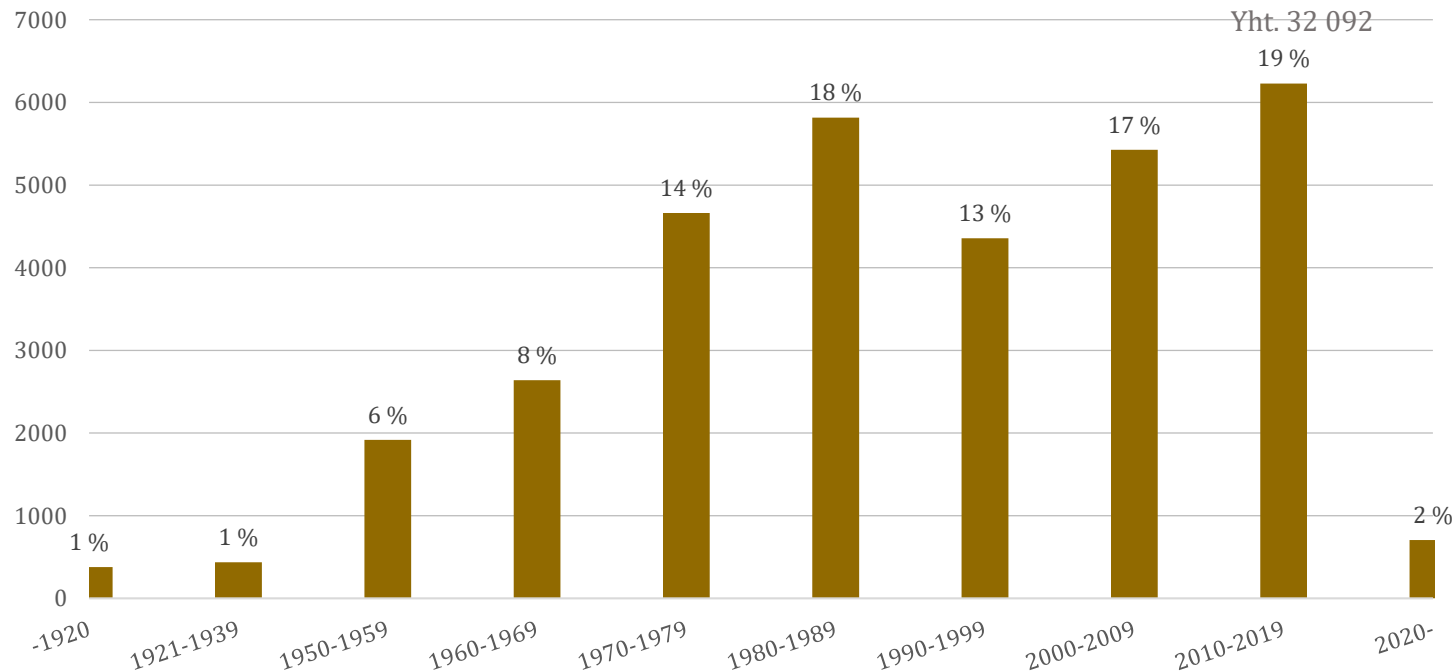
- Rivitaloasumisen yleisyys on Seinäjoen erityispiirre
- Vastaavasti kerrostaloasumisen osuus Seinäjoella edelleen verrattain pieni
- Omakotikaupunkeja Seinäjoki, Pori ja Kouvola.

Lähde: Tilastokeskus



Asuntokannan jakauma rakennusvuoden mukaan

Asuntokannan jakauma rakennusvuoden mukaan 2021 (vakinaisesti asutut asunnot)

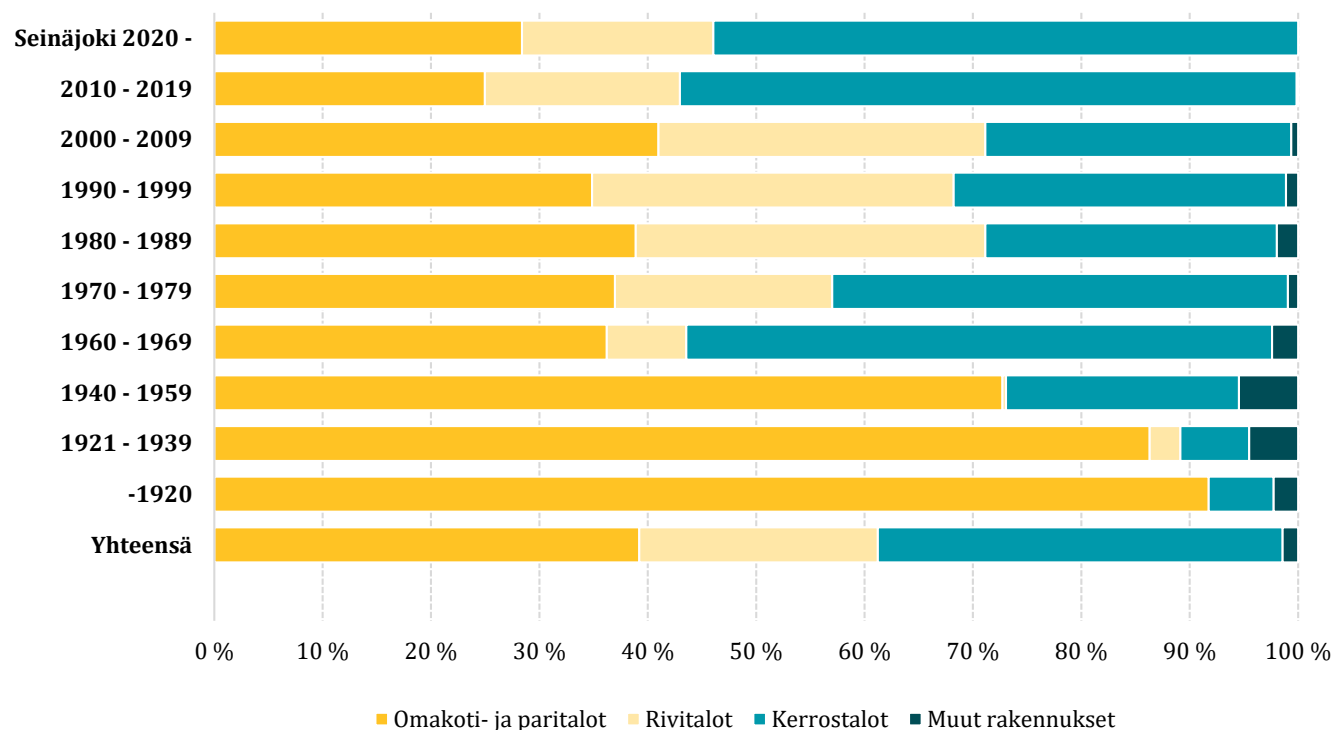


Seinäjoen asuntokanta on uutta:

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

Lähde: Tilastokeskus

Asuntokannan ikäjakauma vuosikymmenittäin ja talotyypeittäin (tilanne v. 2021)



- Yli puolet v. 2010 jälkeen valmistuneista asunnoista on kerrostaloasuntoja
- Viimeksi samanlainen tilanne oli 1960-luvulla.
- Rivitalotuotanto vähentyi 2010-luvulla

Lähde: Tilastokeskus

Asuminen hallintamuodoittain 2021

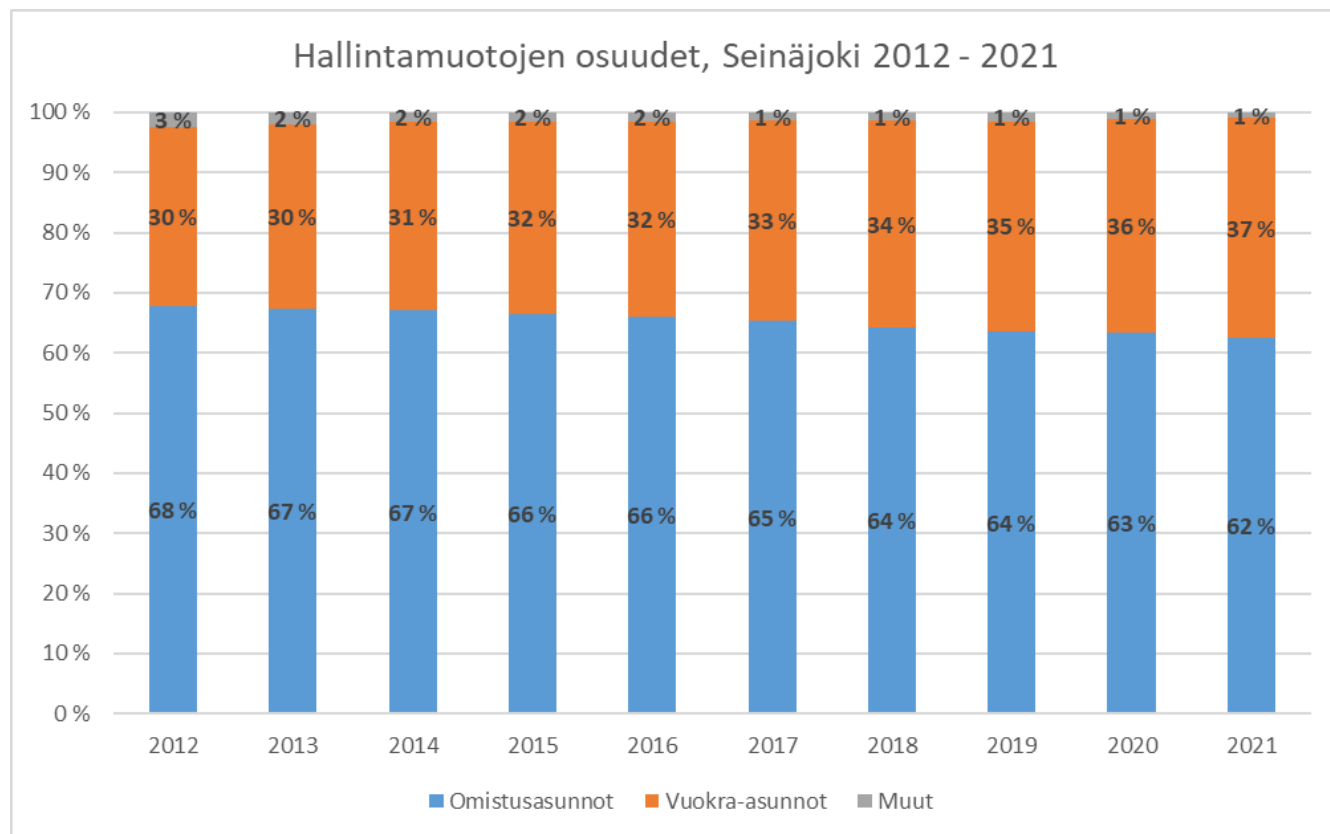
Asuminen 2021 (Seinäjoki)	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4+ henkilöä
Omistusasunnot	44 %	74 %	78 %	87 %
Vuokra-asunnot	55 %	24 %	21 %	12%
Muut	1 %	1 %	1%	1%

- **Vuokra-asuminen on yleisintä yhden hengen asutokunnilla**
- **Omistusasuminen yleistyy asutokunnan henkilömäärän kasvaessa**
- **Vuokra-asuminen on viime vuosina hieman yleistynyt myös 3 hengen ja sitä suuremmissa asutokunnissa. Muutos n. 1 %yks. vv. 2019-2021 (ei näy oheisessa taulukossa).**

Lähde: Tilastokeskus



Hallintamuotojen osuudet 2012-2021

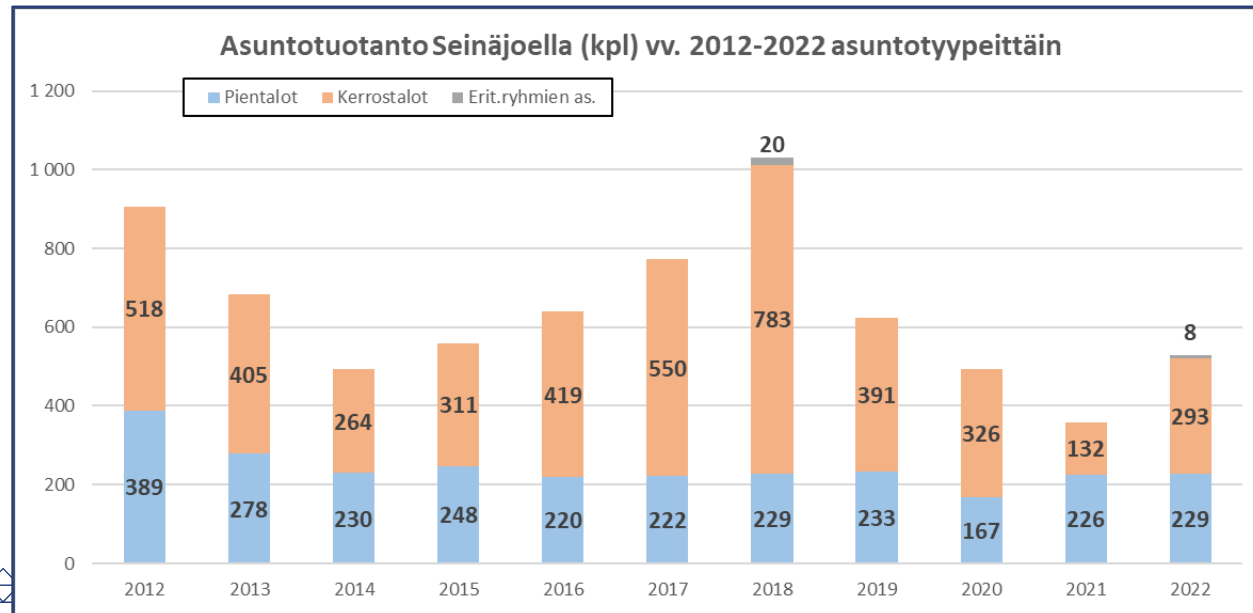
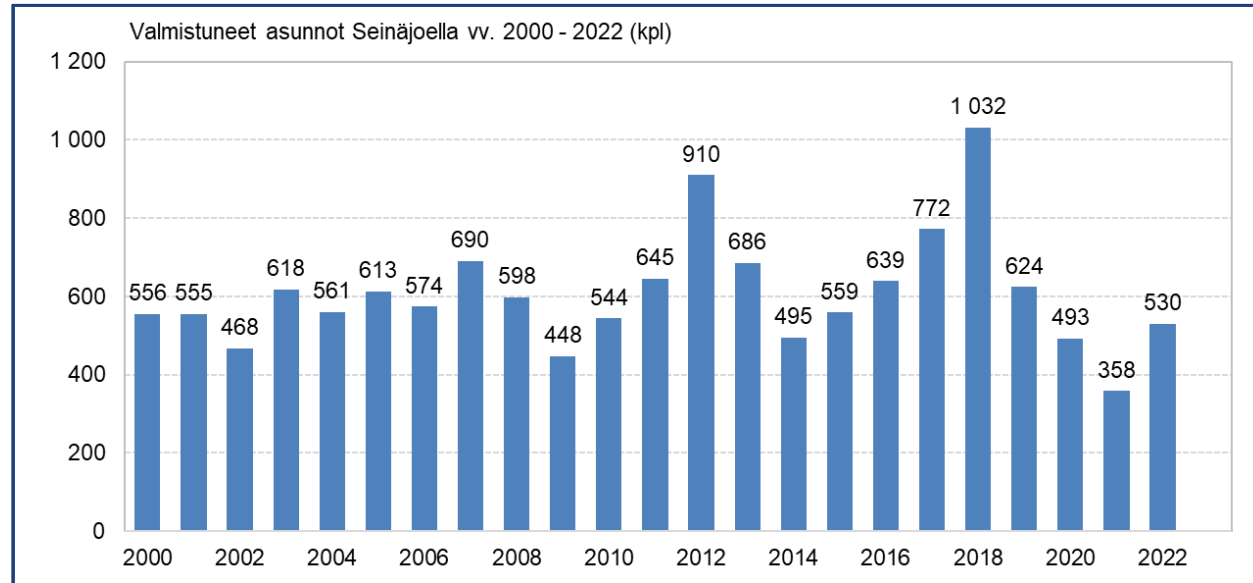


**Vuokra-asuminen yleistyy Seinäjoella:
vv. 2012 - 2021 muutos 30 % → 37 %**

**Omistusasumisen osuus laskenut vv.
2012 - 2021: 68% → 62%.**

Lähde: Tilastokeskus

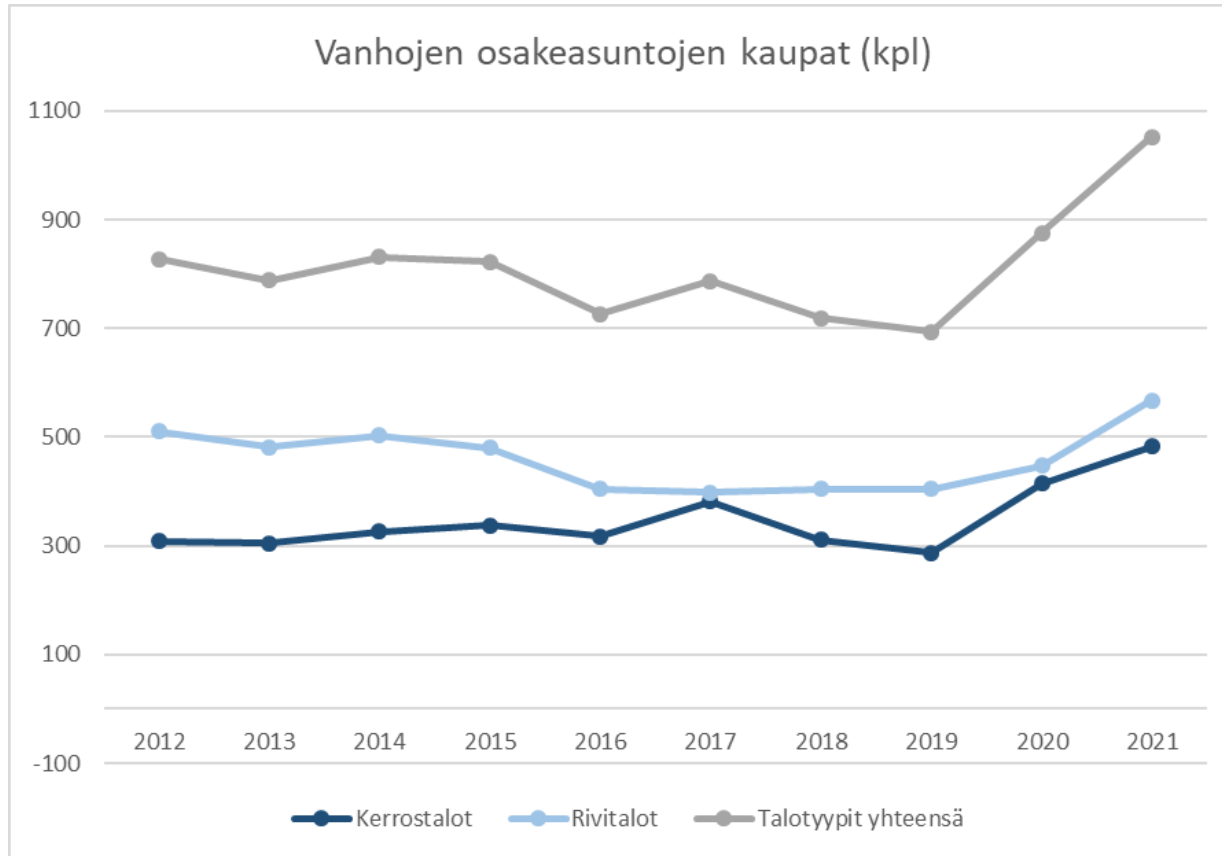
Asuntotuotanto Seinäjoella



- 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) 2010-2021



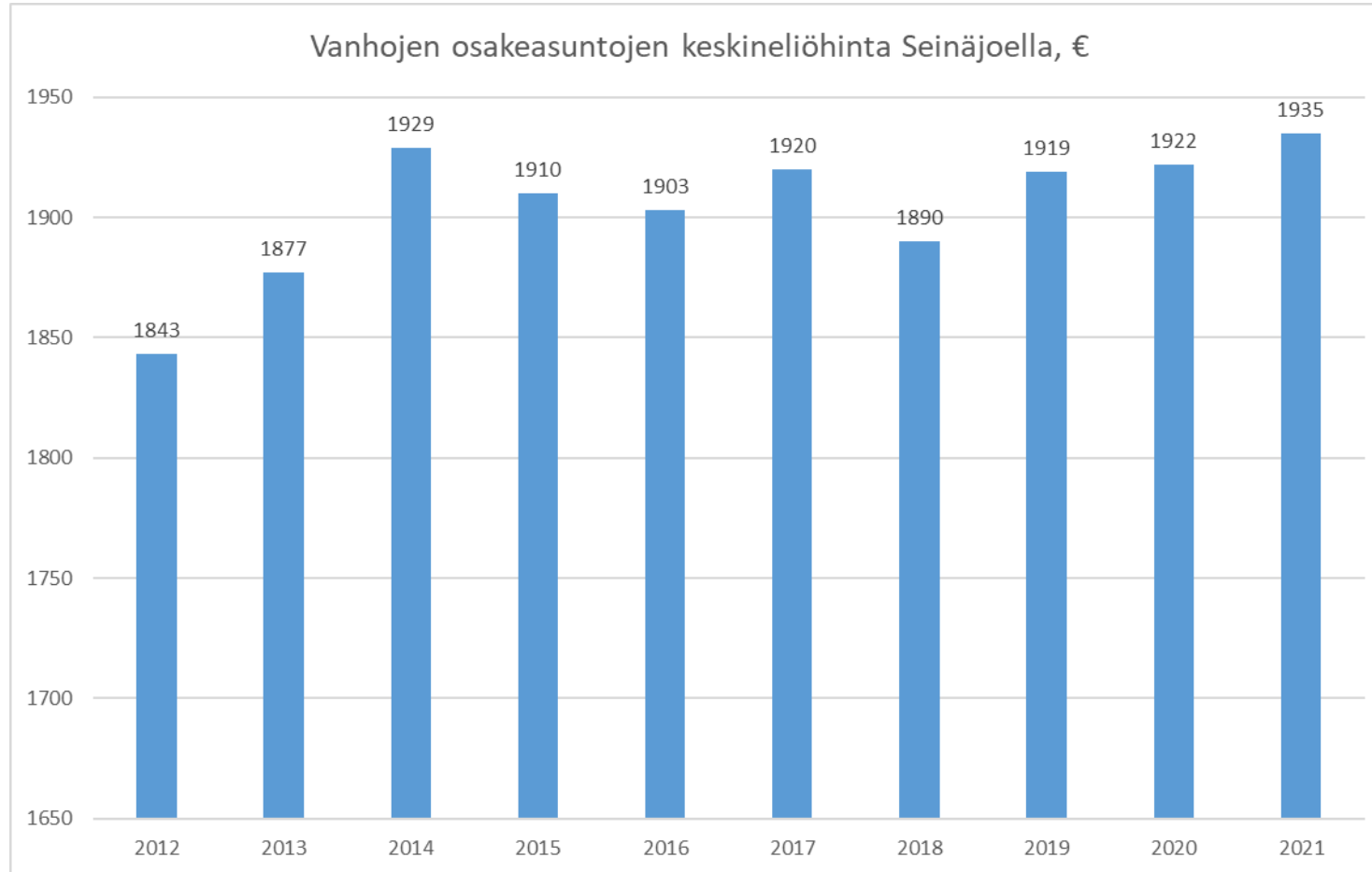
- Seinäjoen asuntokaupan volyymissä oli tasainen trendi vuodesta 2012 vuoteen 2019 saakka
- 2019 jälkeen vanhojen osakeasuntojen asuntokauppa on vilkastunut

Vanhojen osakeasuntojen kaupat v. 2021

kerrostaloasunnot: 483 kauppaa
rivitaloasunnot: 567 kauppaa
Yhteensä 1052 kauppaa.

Lähde: Tilastokeskus

Vanhojen osakeasuntojen keskineliöhinnat (€)

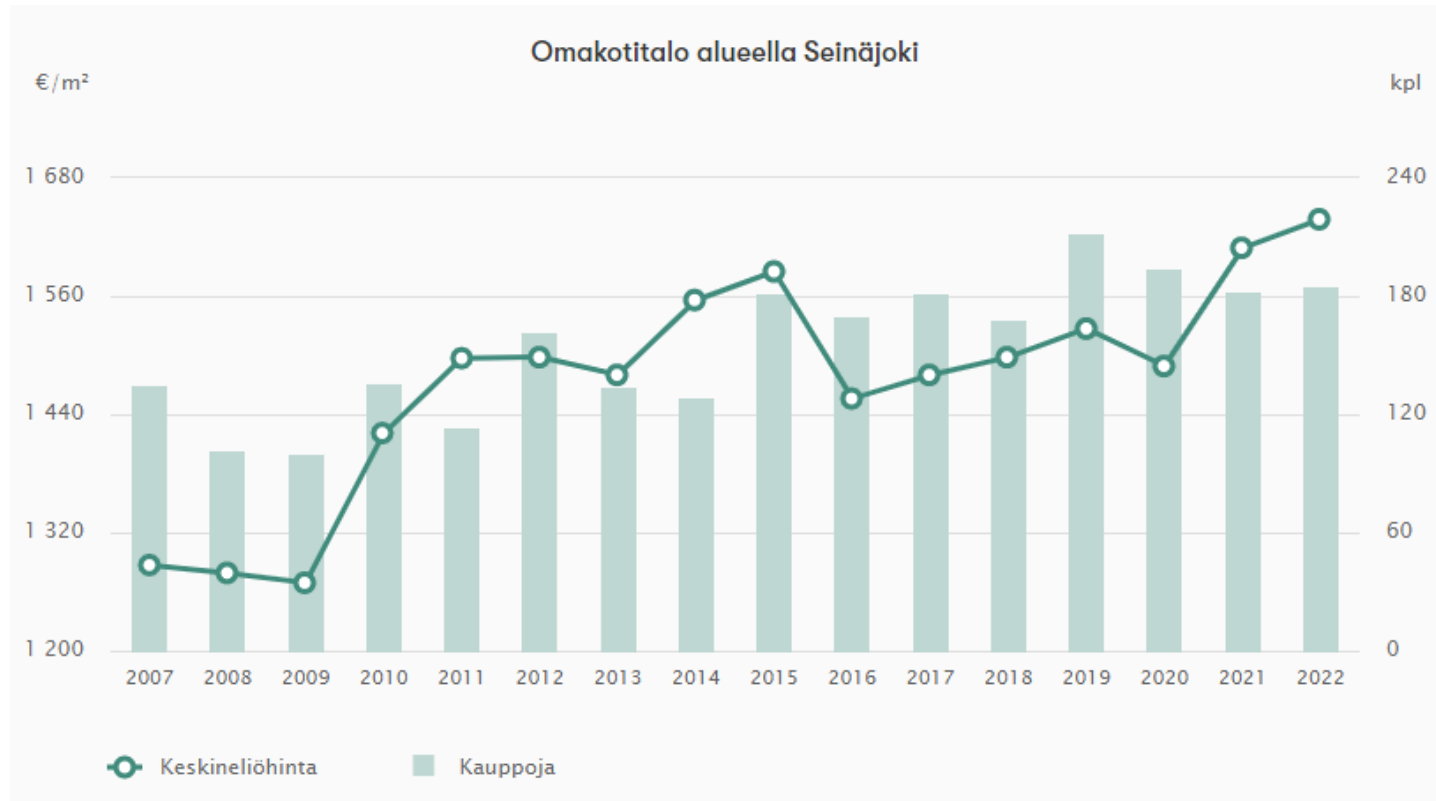


Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat nousivat Seinäjoella vv. 2012-2014

v. 2014 jälkeen hintakehitys on ollut tasaista

Lähde: Tilastokeskus

Omakotitalojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä



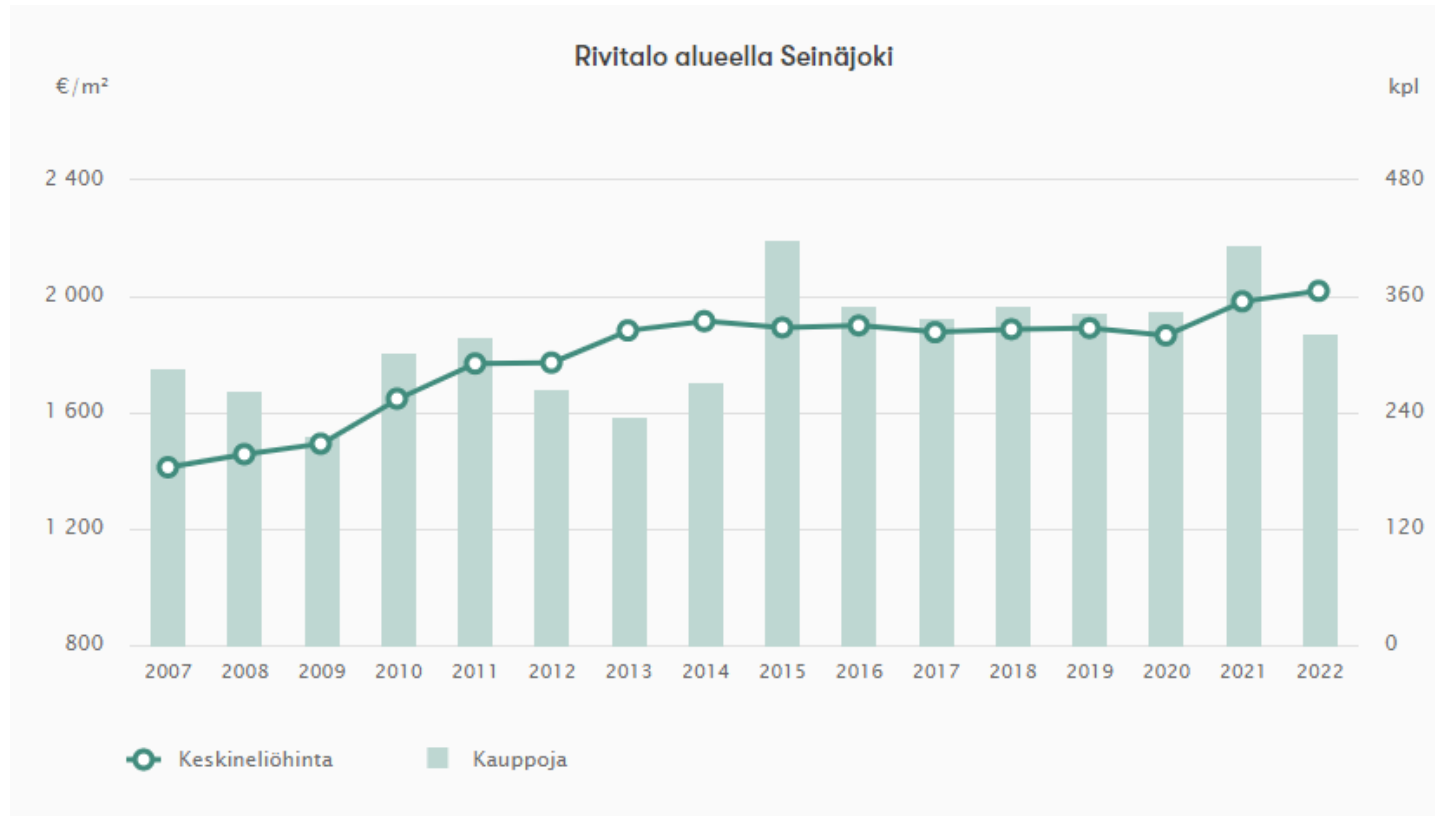
Omakotitalojen keskineliöhinta on noussut vuodesta 2020 lähtien.

Keskineliöhinta 2022 oli 1638 €/m²

Ok-talokauppojen vuosittainen määrä on vv. 2020-2022 ollut 200 kaupan tuntumassa

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

Rivitaloasuntojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä



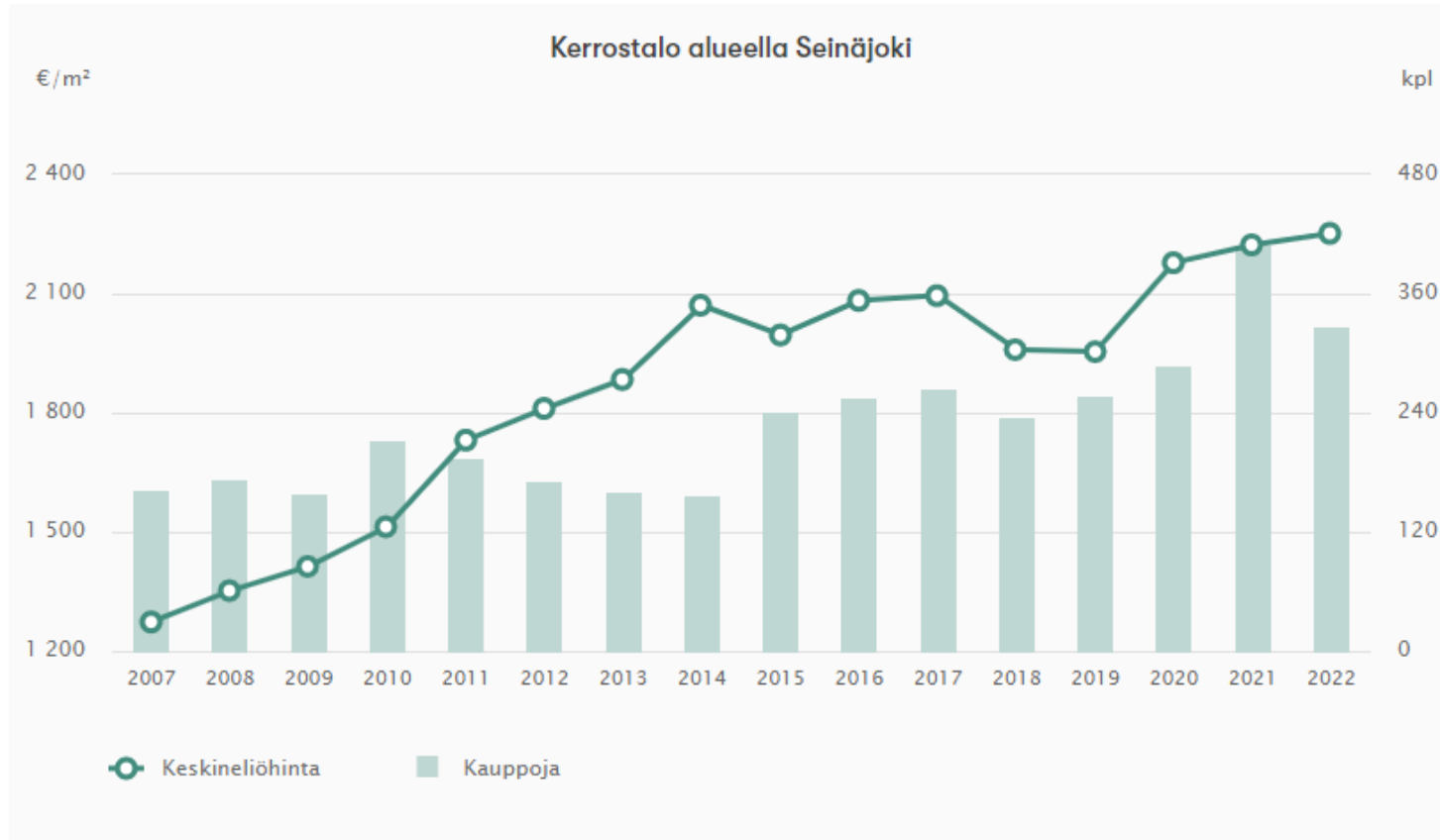
Rivitaloasuntokaupassa hintakehitys on ollut viime vuodet tasaista. Kuitenkin loivaa nousua viimeisen parin vuoden aikana.

Vuonna 2022 keskineliöhinta ylitti 2000 euroa (2019 €/m²).

Rivitaloasuntokauppojen määrässä piikkivuosia ovat 2015 ja 2021. Vuonna 2022 tehtiin 323 rivitaloasuntokauppaa.

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

Kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat ja kauppojen määrä



Kerrostaloasuntojen keskineliöhinta v. 2022 oli 2252 € ja hinnat ovat nousseet vuodesta 2019 lähtien.

Kerrostaloasuntojen kauppojen määrä nousi viime vuosikymmeneltä vuoteen 2021 saakka päätyen yli 400 kaupan tasolle, mutta taittui alas v. 2022, jolloin tehtiin 327 kauppaa.

Lähde:
Kiinteistomaailma.fi
Hintaseurantapalvelu - Kiinteistönvälitysalan keskusliitto

Vuokrat ja vuokrakehitys kaupungeittain

Asuntojen vuokrat ja hinnat kaupungeittain

Kaupunki	Vuokrien vuosimuutos (%) 2021Q4-2022Q4	Neliövuokra (€/m ²) 2022Q4
Rovaniemi	3,0	14,0
Tampere	2,8	16,1
Hämeenlinna	2,3	14,6
Oulu	2,3	14,0
Turku	2,3	15,4
Järvenpää	2,0	16,5
Hyvinkää	1,8	14,8
Jyväskylä	1,8	14,7
Kerava	1,8	16,4
Porvoo	1,8	14,8
Vantaa	1,7	18,8
Kuopio	1,6	15,1
Lappeenranta	1,5	14,1
Koko maa	1,4	16,1
Kotka	1,4	12,4
Lahti	1,4	13,9
Kokkola	1,1	12,2
Espoo-Kauniainen	1,0	19,2
Kouvola	1,0	10,9
Kajaani	0,9	12,2
Seinäjoki	0,8	12,4
Vaasa	0,8	12,8
Helsinki	0,6	22,0
Joensuu	0,6	14,2
Mikkeli	0,3	12,5
Pori	0,2	11,3
Rauma	0,0	11,2

Lähde: Suomen vuokranantajat/Tilastokeskus

Vuokrataso on Seinäjoella verrattain edullinen:

Vapaa- ja vuokra-asunnon keskineliövuokra Q4/2022 oli 12,4 €.

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

Vuokrahintojen muutos 2021-2022 on Seinäjoella +0,8%. Sekin vertailun alhaisimpia.



Seinäjäjoki

seinajoki.fi

