Ravilaakson alueen kehittäminen

Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot

Projektipäällikkö:	Asuntopäällikkö Jonas Nylén
Projektiryhmä:	Kaupungingeodeetti Osmo Ovaska Tonttipäällikkö Pertti Onkalo Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso Projektipäällikkö Marketta Kujala Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges
Kuultavat virkamiehet ja sidosryhmät:	Kaupunkiympäristön johtoryhmä Asuntotiimin työjaosto Sosiaali- ja terveystoimi / Matti Paloneva Kiinteistö Oy Pikipruukki / Birgit Mäkinen

2.12.2016	Projektisuunnitelma hyväksytty kaupunkiympäristön johtoryhmässä
9.2.2017	Alustavien tavoitteiden ja toteutuskeinojen esittely Ravilaakson rakentajaseminaarissa
8.9.2017	Käsittely kaupunkiympäristön johtoryhmässä
11.9–15.9.2017	Virkamiesten ja sidosryhmien kuuleminen
23.10.2017	Hyväksytty kaupunginhallituksessa

Sisällysluettelo

1 Johdanto 4
1.1 Asuntomarkkinat ja asuntopolitiikka 4
1.2 Ravilaakson alueen asumisen visio 6
1.3 Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot 7
2 Ravilaakson asuntopoliittiset tavoitteet 7
3 Ravilaakson maapoliittiset toteutuskeinot 15
4 Tilastot 19

1 Johdanto

Ravilaakson asuinalueen asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot ovat keskeisiä tekijöitä alueen onnistuneen suunnittelun ja toteutumisen kannalta. Ne määriteltiin yhtenä Ravilaakson kaavoitusprosessin osaprojektina, jonka toteutus alkoi joulukuussa 2016 ja päättyi syyskuussa 2017. Ravilaakson asemakaavaluonnos oli nähtävillä syyskuussa 2017 ja oli aikataulullisesti luontevaa viedä asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot KH:n käsittelyyn kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen.

Osaprojektin toteuttamista varten muodostettiin asuntopäällikön vetämä projektiryhmä, joka koostui kiinteistötoimen ja kaavoituksen edustajista. Tiivis yhteistyö kaavoituksen kanssa nähtiin olennaisena tekijänä. Tämän lisäksi syyskuussa kuultiin asianosaisia virkamiehiä ja sidosryhmiä. Asuntopoliittisia tavoitteita esiteltiin rakennusalan yrityksille Ravilaakson rakentajaseminaarissa 9.2.2017.

Ravilaakson asuinalueen asunto- ja maapoliittisia tavoitteita ja toteutuskeinoja päivitetään, mikäli Vaasan asuntomarkkinatilanteessa tapahtuu sellaisia muutoksia, jotka edellyttävät päivitystä. Muutostahti kiihtyy myös asuntomarkkinoilla. Ravilaakson rakentamisen kestäessä arviolta noin 10–15 vuotta muutostarpeet voivat hyvin tulla kyseeseen.

1.1 Asuntomarkkinat ja asuntopolitiikka

Vaasa kuuluu maan nopeimmin kasvaviin, elinvoimaisimpiin ja kilpailukykyisimpiin kaupunkeihin. Paikallisen elinkeinoelämän toiminta- ja kasvuedellytysten turvaaminen on keskeistä, jotta kaupunki menestyisi myös jatkossa. Yritystoiminnalle tarvitaan muun muassa tontteja, toimitiloja ja toimivaa infrastruktuuria. Kasvavalle väestölle tarvitaan työpaikkojen lisäksi monipuolista asumista hyvin saavutettavissa olevilla alueilla, eli lähellä palveluita ja työpaikkoja. Sujuva arki on valtaosalle se tärkein asia. Asumisen tulisi lisäksi olla mahdollisimman kohtuuhintaista. Vaasan väestörakenne monipuolistuu nopeasti, eli uusia asuntoja tarvitaan moneen eri tarpeeseen – esimerkiksi niin nuorelle kaupunkiin muuttavalle työvoimalle kuin senioreille. Kaupungin aktiivinen kaavoitus sekä maa- ja asuntopolitiikka ovat avainasemassa turvaamassa riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto, jolla luodaan edellytykset kaupungin tulevalle kasvulle. (kuvat 3–4, s.19–20)

Vaasassa asuntorakentaminen on ollut vilkasta viime vuosien aikana, ja asuntoja on valmistunut keskimäärin noin 450 vuodessa. Vertailu muihin kaupunkeihin osoittaa, että Vaasan asuntotuotanto on ollut kaupungin väestönkasvuun suhteutettuna riittävä, mutta että tilaa olisi jopa suuremmalle tuotannolle. Vuosia jatkuneesta taloudellisesta laskusuhdanteesta huolimatta asuntotuotantoa on onnistuttu pitämään riittävänä niin Vaasassa kuin useimmissa muissa kasvukeskuksissa. Asuntorakentamisen lisääminen onkin kärkitavoitteena Juha Sipilän hallitusohjelmassa. Se on keskeinen asia työllisyyden ja kilpailukyvyn edistämisessä. Suomen taloustilanteen parantuessa monipuolinen asuntojen tarjonta varsinkin kasvukeskuksissa mahdollistaa työvoiman toivottavan liikkuvuuden. Varsinkin vuokra-asuntojen tarjonnan lisäämiseen tulisi panostaa, sillä se lisää työvoiman liikkuvuutta, helpottaa yritysten ja julkisen sektorin työvoiman saamista ja kiihdyttää talouskasvua. (kuvat 5–6 sekä taulukko 6, s.20–21)

Vaasassa asuinkerrostalorakentamisen painopiste on 2000-luvulla siirtynyt muista kaupunginosista keskusta-alueelle, missä kysyntää on eniten. Samanaikaisesti kerrostaloasuntojen osuus tuotannosta on merkittävästi kasvanut. Keskusta-alueelle hakeutuvat luonnollisesti seniori-ikäiset, joiden määrä on voimakkaassa kasvussa. Nuoret ikäluokat suosivat kuitenkin myös keskustaa. Vaasassa 20–29- ja 30–39-vuotiaiden määrä on kasvanut erityisen voimakkaasti keskusta-alueella. Syitä on monia. Taloudellinen laskusuhdanne on ajanut varsinkin nuoria vuokramarkkinoille, ja keskustasta löytyy runsaasti vuokra-asuntoja. Myös asumispreferensseissä näyttäisi tapahtuneen muutoksia ja keskusta-asumisen suosio on yleisesti kasvanut. Urbaani ympäristö ja palveluiden sekä työpaikkojen läheisyys houkuttelevat muuttamaan keskustaan. Samalla yksin asuvien määrä kasvaa ja asuntokuntien keskikoko pienenee edelleen. Toisaalta myös lasten määrä on kasvanut Vaasan keskusta-alueella, mikä selittyy suurilta osin muunkielisten lasten määrän voimakkaalla kasvulla. Demografiset ja sosioekonomiset trendit vaikuttavat ratkaisevasti asuntomarkkinoihin, ja niitä on syytä huomioida entistä tarkemmin uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamiskohteiden suunnittelussa (kuvat 7–10, s.22–23).

Asuminen Vaasassa on tulotasoon nähden edullista. Tulotaso on viidenneksi korkein maan 20 suurimman kaupungin joukossa, kun asuntojen hinnat ja vuokrat ovat samankokoisten kaupunkien keskiarvoa. Tämä voi olla tärkeä houkuttelevuustekijä Vaasaan muuttoa harkitsevalle. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat kuitenkin nousseet merkittävästi myös Vaasassa viime vuosien aikana. Vaasassa vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokra nousi 15,1 prosentilla vuosina 2011–2016, kun ARA-asuntojen keskivuokra nousi 8,7 prosentilla. Ansiotasoindeksin mukaan kaikkien sektoreiden ansiot kasvoivat 11,9 prosentilla Suomessa vuosina 2011–2016. Vuokra-asuntojen kysyntä on kasvanut varsinkin taloudellisen laskusuhdanteen vuoksi. Samanaikaisesti kiinteistö- ja asuntosijoittaminen on noussut uusiin huippuihin. KTI Kiinteistötieto Oy:n tietojen mukaan kiinteistösijoittaminen teki uuden ennätyksen Suomessa ylittäen 7 miljardia euroa vuonna 2016. Asuntojen osuus oli noin 40 prosenttia, ja ne olivat parhaiten tuottava pääkiinteistötyyppi jo yhdeksättä vuotta peräkkäin. Asuntosijoittaminen on ylläpitänyt asuntotuotantoa huonoina aikoina, mutta toisaalta vapaarahoitteiset vuokrat ovat nousseet huolestuttavasti. Asuminen Suomessa on muutenkin kallistumassa. Pellervon taloustutkimuksen (PTT) Asumismenot 2016 -ennusteen mukaan asumismenojen ennustetaan kasvavan 2,8 prosenttia vuodessa vuosina 2016–2018. Kerrostaloasujien asumismenojen ennustetaan kasvavan eniten (3,2 prosenttia vuodessa), eli kolme kertaa nopeammin kuin palkansaajien keskimääräisten nettotulojen (kuvat 11–12 ja 17–20 sekä taulukot 7–10, s.24 ja s.27–31).

Asumisen kustannusten nousu on ongelmallista varsinkin pienituloisille, joiden määrä on kasvanut voimakkaasti myös Vaasassa. Pienituloisimmassa ja toiseksi pienituloisimmassa tulokymmenessä olevien henkilöiden määrä kasvoi 1 639:lla (13 %) vuosina 2010–2015, kun suurimmassa ja toiseksi suurimmassa tulokymmenessä olevien henkilöiden määrä kasvoi 1 003:lla (8,5 %). Muutokset olivat huomattavasti pienempiä muissa tulokymmenissä. Tuloluokkien väliset erot ovat siis kasvaneet. Asiaan vaikuttaa tarkastelun aikavälin sijoittuminen taloudelliseen laskusuhdanteeseen. Vaasassa työttömien määrä kasvoi 847:lla (32,9 %) aikavälillä 1/2010–8/2017. Vuoden 2016 loppupuoliskolla työttömien määrä rupesi vihdoin vähenemään ja hyvä kehitys on vahvistunut vuonna 2017. Pienituloisten määrän kasvu johtunee myös matalapalkkatöiden

määrän lisääntymisestä. Pienituloisten asumisen ahdingosta Suomessa kertoo Kelan asumistuen voimakas kasvu viimeisten vuosien aikana. Kela maksoi vuonna 2016 asumistukia yhteensä noin 1, 9 miljardia euroa. Vuonna 2010 asumistuki oli yhteensä noin 1,2 miljardia euroa. On huomattava, että yleisen asumistuen poikkeuksellinen kasvu johtuu suurelta osin vuoden 2015 lakimuutoksesta, joka yksinkertaisti tukea, väljensi sen ehtoja ja lisäsi siten tuensaajien määrää. Joka tapauksessa tuen voimakas kasvu on herättänyt asuntopoliittista keskustelua siitä, olisiko järkevämpää panostaa ARA-tuotannon lisäämiseen. Toisaalta asumistuki kohdistuu paremmin sitä eniten tarvitseville. Vuokrien nousu muodostuu kuitenkin merkittäväksi haasteeksi. (kuvat 13–16, s.25–26).

Riittävä, monipuolinen ja kysyntää vastaava asuntotuotanto vaikuttaa asumisen hintaan. Kaupunki voi parhaiten hillitä asuntojen hintojen ja vuokrien nousua luovuttamalla tontteja asuntorakentamiselle kysyntää vastaavasti ja hyvin saavutettavissa olevilla paikoilla. Vapaarahoitteisen omistus- ja vuokra-asuntotuotannon lisäksi voidaan luovuttaa tontteja kohtuuhintaiselle ARA-vuokra-asuntotuotannolle. Rakentamalla ARA-vuokra-asuntoja keskusta-alueella, jossa asuntojen hinnat ja vuokrat ovat kaupungin korkeimpia, edistetään myös asukasrakenteen sosiaalista sekoittumista. Näin voidaan hillitä segregaatiota, eli ns. huono-osaisen väestön keskittymistä tiettyihin kaupunginosiin. Tulevaisuudessa keskusta-asumisen suosio tulee vahvistumaan entisestään kaikissa ikä- ja tuloluokissa. Keskusta-alueella tulisi siis pyrkiä mahdollisimman mittavaan ja monipuoliseen asuntotuotantoon. Ravilaakson alueella on kaikki edellytykset onnistua tämän toteuttamisessa.

1.2 Ravilaakson alueen asumisen visio

Kantakaupunkiin kiinni, vanhan raviradan alueelle Hietalahden kaupunginosaan, rakentuu vuodesta 2020 lähtien uusi asuinalue, joka tulee tarjoamaan kiehtovan ja elämyksellisen elinympäristön 2 000–2 500 uudelle asukkaalle monipuolisine asuin-, palvelu- ja liiketilamahdollisuuksineen. Kaupunkipientalojen ja kerrostalojen vuorottelu, sympaattiset ja arkkitehtonisesti mielenkiintoiset korttelit sekä niiden väliset monimuotoiset kaupunkitilat luovat Hietalahden kaupunginosalle uuden sydämen, jossa kaikki olennainen on lähellä. Ravilaaksosta tulee kaupunkimainen, elävä, monipuolinen ja aktiivinen kaupunginosa, jonka ominaispiirteet rakentuvat ruutukaavakaduista, idyllisistä puistoista ja aukioista sekä hienovaraisesti rikotuista umpikortteleista. Ravilaakson merenläheisyys on myös tärkeä houkuttelevuustekijä.

Ravilaakson elävä ja identiteetiltään vahva ja omaperäinen kaupunginosakeskus ei synny itsestään, vaan se on vaatinut ja vaatii jatkossakin vahvaa, innovatiivista ja vuorovaikutteista kaupunkisuunnittelua ja kehitystyötä. Tässä työssä tullaan jatkossakin hyödyntämään uusia työtapoja ja työkaluja: taideohjelmaa, asuntopoliittisia linjauksia, energiaratkaisuja osana kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelmaa sekä uusia tapoja toteuttaa liiketiloja, toimitiloja ja laadukasta julkista rakentamista. Avainasemassa alueen kokonaisuuden toteuttamisessa on riittävän monipuolisen ja sekoittuneen asuntorakentamisen ja palvelutarjonnan turvaaminen. Se edellyttää yhteistyötä ja vahvoja ponnisteluja uusien luovien ratkaisujen löytämiseksi Ravilaaksoon.

1.3 Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot

Asuntopolitiikan tavoitteet ovat:

1) Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen.

2) Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen.

3) Asumisen kohtuuhintaisuuden edistäminen.

4) Asukasrakenteen monipuolisuuden tukeminen.

5) Seniorivaestön voimakkaan kasvun huomiointi.

6) Muunkielisen väestön voimakkaan kasvun huomiointi.

7) Uusien asumisen muotojen edistäminen.

Asuntopoliittisten tavoitteiden määrittelyä varten on tarkasteltu mm. kaupungin toteutunutta ja ennustettua väestökehitystä, asuntokuntien ennustetta, muita väestökehitykseen ja asumiseen liittyviä tilastoja, asuntomarkkinoita sekä toteutuneita asuinalueita ja -asuntotuotantokohteita.

Maapolitiikan toteutuskeinot ovat:

1) Tontinvaraus ja -luovutus (Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa).

2) Maapoliittiset keinot asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi.

3) Muut rakentamista ohjaavat keinot.

4) Alueen toteuttamisen alustava aikataulu ja suunnitelma sekä vuosittainen rakentamistavoite.

5) toteutuksen vaatimat kiinteistötekniset ja -oikeudelliset ratkaisut.

2 Ravilaakson asuntopoliittiset tavoitteet

1) Asuntotuotannon huoneistotyyppijakauman ohjaaminen

Perheasunnoiksi soveltuvien asuntojen riittävä osuus omistus- ja vuokra-asuntotuotannosta turvataan.

Kerrostalotuotannossa vapaarahoitteiseen omistus- ja vuokra-asuntotuotantoon sekä ARA-vuokra-asuntotuotantoon luovutettavilla tonteilla tontin asuinrakennusoikeudesta keskimäärin 30 prosenttia toteutetaan vähintään kahden huoneen asuntoina, 20 prosenttia vähintään kolmen huoneen asuntoina ja 10 prosenttia vähintään neljän huoneen asuntoina.

Asuntojen huoneistoalan keskikoon on oltava vähintään 50 m^2 (ei koske palvelukorttelia, erityisasumista tai muita vastaavia kohteita). Huoneistotyyppijakauman ja huoneistoalan keskikoon ohjaus voi perustua asemakaavaan tai tontinluovutusehtoihin.

Kuuden Vaasan keskusta-alueella sijaitsevan asuinkerrostalokohteen vertailu huoneistoalan ja asuntojen kokojakauman mukaan osoittaa suurta vaihtelua eri kohteiden välillä. Pohjois-Klemettilään ja Teatterikortteliin valmistuneesta lähes 300:sta asunnosta noin puolet on yksiöitä. Muihin kohteisiin valmistui huomattavasti enemmän suurempia asuntoja, mikä näkyy kohteiden huoneistoalan suuremmassa keskikoossa. Pääosa tarkastelluista kohteista ovat valmistuneet viimeisen kymmenen vuoden aikana. (taulukko 1)

Kaikkien kohteiden lähes 1 000 asunnon huoneistoala on keskimäärin 56,3 m^2. Kahden huoneen ja sitä suurempien asuntojen osuus on keskimäärin 72 prosenttia ja kolmen huoneen ja sitä suurempien asuntojen osuus 36,6 prosenttia. Yksiöiden osuus on keskimäärin 28 prosenttia. Pienten asuntojen suuri tuotanto Vaasassa viime vuosien aikana selittyy pienten asuntojen suurella kysynnällä varsinkin keskusta-alueella. Kaupungin ennustetun väestökehityksen ja siitä johdetun asuntokuntien ennusteen mukaan pienten asuntojen kysyntä tulee pysymään suurena myös tulevaisuudessa. Ennusteen mukaan myös suurempien asuntokuntien eli perheiden määrä tulee kasvamaan voimakkaasti, mikä lisännee perheasuntojen kysyntää. (taulukko 2 ja 3)

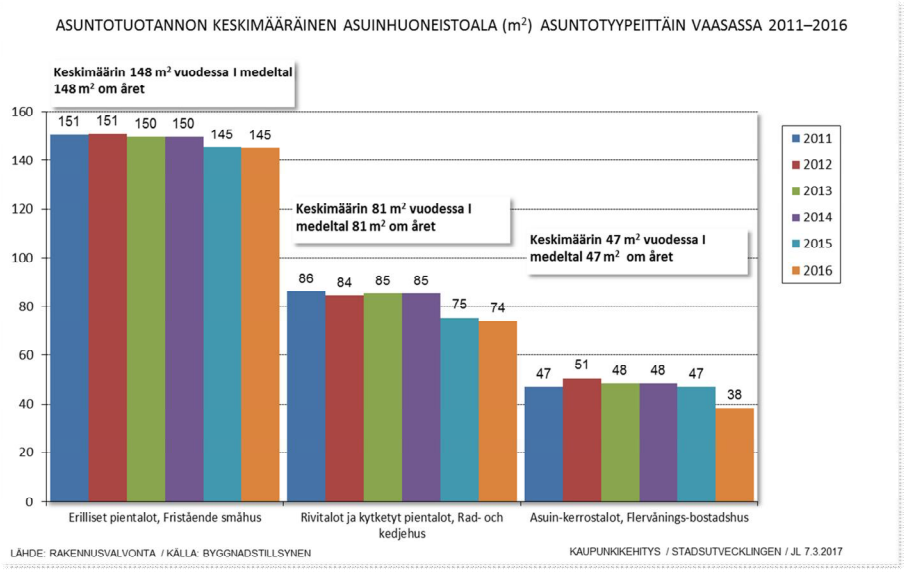
Kohteet	Asuntoja	Huoneistoalaa keskimäärin (m2)***	1h	2h	3h	4h+	*2h+*	*3h+*
Pohjois-Klemettilä	127	38,3	60,6 %	30,7 %	7,9 %	0,8 %	*39,4 %*	*8,7 %*
Teatterikortteli	158	46,9	48,1 %	30,4 %	15,8 %	5,7 %	*51,9 %*	*21,5 %*
Kompassi	192	58,7	31,3 %	32,3 %	24,5 %	12,0 %	*68,8 %*	*36,5 %*
Kirjastonlehto	74	73,3	17,6 %	24,3 %	45,9 %	12,2 %	*82,4 %*	*58,1 %*
Mäkikaivontie, As.osake yht.*	168	59,3	11,3 %	40,5 %	43,5 %	4,8 %	*88,7 %*	*48,2 %*
Mäkikaivontie, Pikipruukki**	244	62,5	10,2 %	43,4 %	25,0 %	21,3 %	*89,7 %*	*46,3 %*
Yhteensä	963	56,3	*28,0 %*	*35,4 %*	*26,0 %*	*10,6 %*	*72,0 %*	*36,6 %*

** Asunto-osakeyhtiöiden asuntoja (osoitteissa Mäkikaivontie ja Poikkikuja).*

*** KOY Pikipruukin vuokra-asuntoja ja As. Oy Vaasan Asumisoikeuden asuntoja (osoitteissa Mäkikaivontie, Tiilitehtaankatu ja Poikkikuja).*
Asuinkerrostalojen valmistumisvuodet: Pohjois-Klemettilä 2016, Teatterikortteli 2015-2016, Kompassi 2010-2013, Kirjastonkuja 2008, Mäkikaivontie - Pikipruukki ja As. Oy Vaasan Asumisoikeus 1998-2001, Mäkikaivontie - Asunto-osake yhtiöt 2006-2008.

Taulukko 1. Kuuden asuinkerrostalokohteen vertailu huoneistoalan ja asuntojen kokojakauman mukaan (Lähde: Vaasan kaupunki).

Vaasan kaupungin kaavoituksella on kerrostalokohteita koskevissa asemakaavoissa käytössä 50 m^2 asuntojen huoneistoalan keskikokomääräys. Sillä tavoitellaan erityisesti keskustan kerrostalokohteiden asuntojen riittävää väljyyttä. Määräyksellä on reagoitu liian pieniksi todettujen yhden ja kahden huoneen asuntojen suureen tuotantoon viime vuosina. Pienten asuntojen tuotanto on perustunut suureen kysyntään, mutta niiden keskikoko on ollut yllättävänkin alhainen. Tärkeä taustatekijä on asuntosijoittaminen, jota esiintyy runsaasti myös Vaasassa. Pienten asuntojen tuotanto oli erityisen suuri vuonna 2016. Tämä näkyy asuntotuotannon keskimääräistä asuinhuoneistoalaa kuvaavassa tilastossa, jonka mukaan asuinkerrostalojen asuntojen asuinhuoneistoala oli keskimäärin 38 m^2 vuonna 2016. Vuosina 2011–2016 huoneistoala oli keskimäärin 47 m^2. (kuva 1).



Kuva 1. Asuntotuotannon keskimääräinen asuinhuoneistoala (m^2) asuntotyypeittäin Vaasassa 2011–2016.

Kolmen ja neljän hengen asuntokuntien eli perheiden määrän ennustetaan kasvavan voimakkaasti Vaasassa vuoteen 2030 mennessä. 2000-luvun alkuvuosina perheiden määrä väheni, mutta viimeisen noin kymmenen vuoden aikana niiden määrä on kasvanut tasaisesti. Uusista perheistä merkittävä osa on muunkielisiä. Yhden hengen asuntokuntien kasvuvauhdin ennustetaan olevan hieman maltillisempi jatkossa verrattuna aikaisempaan. Tästä huolimatta niitä tulee edelleen merkittävästi lisää. Kahden hengen asuntokuntien määrän kasvu on entistä voimakkaampaa. Pienten asuntojen kysyntä pysyy siis suurena. (taulukko 2 ja 3)

Asuntokunnat	2015	2030	muutos	muutos %
1 henkilö	15 017	17 743	2 726	46,2 %
2 henkilöä	10 825	12 441	1 616	27,4 %
3 henkilöä	3 370	3 917	547	9,3 %
4+ henkilöä	4 390	5 399	1 009	17,1 %
Kaikki	33 602	39 500	5 898	100,0 %

Asuntokunnat	2006	2015	muutos	muutos %
1 henkilö	12 993	15 017	2 024	62,7 %
2 henkilöä	9 936	10 825	889	27,5 %
3 henkilöä	3 228	3 370	142	4,4 %
4+ henkilöä	4 216	4 390	174	5,4 %
Kaikki	30 373	33 602	3 229	100,0 %

Taulukko 2 ja 3. Asuntokuntien määrän ennustettu kehitys Vaasassa vuosina 2015–2030 ja toteutunut kehitys vuosina 2006–2015. Ennuste perustuu Vaasan kaupungin kaupunkikehityksen ikäryhmittäiseen väestöennusteeseen vuoteen 2030 asti (Lähde: Vaasan kaupunki ja Tilastokeskus).

Asuntokuntaennusteen taustalla on kaupungin toteutunut ikäryhmittäinen väestökehitys vuoteen 2015 asti ja vuoteen 2030 asti ennustettu kehitys. Vuosina 2000–2015 kaupungin 20–34-vuotiaiden määrä kasvoi hyvin voimakkaasti (+2 700 henkilöä). Heistä moni on perheellistymisiässä tai jo perheellinen. Jatkossa 20–34-vuotiaat vanhenevat ja heistä tulee 35–49-vuotiaita. Tämän seurauksena 35–49-

vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti vuosina 2015–2030, mikäli asukkaat pysyvät kaupungissa. Perheiden määrä tulee siis tulevaisuudessa kasvamaan. 20–34-vuotiaiden määrän ennustetaan lisäksi jatkuvan voimakkaana. Muunkielisten osuus 20–34-vuotiaiden ennustetusta kasvusta on arvioitu olevan noin 40 prosenttia vuosina 2015–2030. Heidän osuutensa 35–49-vuotiaiden määrän kasvusta ennustetaan olevan noin 60 prosenttia. Hyvin merkittävä osa uusista vaasalaisista perheistä on siis muunkielisiä. (kuvat 21–31, s.32–38)

2) Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen

Ravilaakson alueelle toteutuu arviolta noin 1 600–1 800 asuntoa. Alueen asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite on seuraava:

• 70 % vapaarahoitteisia vuokra- ja omistusasuntoja (noin 1 100–1 250 asuntoa)

• 15 % ARA-vuokra-asuntoja (noin 250–300 asuntoa)

• 15 % senioreille tarkoitettuja asuntoja, tehostettuja palveluasuntoja ikääntyneille, muita erityisryhmien asuntoja, uusia asumismuotoja, kuten esim. ryhmärakentamista ja yhteisöllistä asumista (noin 250–300 asuntoa).

3) Asumisen kohtuuhintaisuuden edistäminen

Ravilaakson alueella asumisen kohtuuhintaisuus vapaarahoitteisessa omistus- ja vuokra-asuntotuotannossa turvataan maapoliittisilla keinoilla, joita on kuvattu jäljempänä kappaleessa 3 (Ravilaakson maapoliittiset toteutuskeinot).

Kohtuuhintaista ARA-vuokra-asuntotuotantoa varten luovutetaan edellä kuvatun asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteen toteutumisen kannalta riittävä määrä tontteja.

Tontinluovutuskilpailuissa voidaan harkinnan mukaan esittää ehtoja institutionaalisen asuntosijoittamisen rajoittamiseksi, mikäli se katsotaan asuntopoliittisesti perustelluksi.

Erityinen peruste ARA-vuokra-asuntotuotannolle Ravilaakson alueella on se, että Vaasaan on rakennettu hyvin vähän ARA-vuokra-asuntoja viimeisen noin kymmenen vuoden aikana. Useimpiin muihin kasvukaupunkeihin ARA-vuokra-asuntoja on sen sijaan rakennettu runsaastikin. Esim. Seinäjoella alkavaa ARA-tuotantoa oli 207 asunnon verran vuosina 2012–2016. Vaasassa määrä oli 19 asuntoa (taulukko 19, s.30). Kaupungin keskusta-alueella sijaitsevat modernit ja kohtuuhintaiset ARA-vuokra-asunnot voivat muodostaa merkittävän houkuttelevuustekijän varsinkin kaupunkiin muuttoa harkitsevalle nuorelle ja osaavalle työvoimalle.

Vaasassa ARA-vuokra-asuntojen neliövuokrat ovat noin yhden euron alhaisemmat kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat. Lisäksi ARA-vuokra-asuntojen vuokrat ovat viime vuosien aikana nousseet maltillisemmin kuin vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat (kuvat 17 ja taulukko 7, s.27 ja 29). Luovuttamalla tontteja ARA-tuotannolle Vaasan keskusta-alueella saadaan aikaan monipuolisempaa asuntokantaa, joka vastannee paremmin myös kysyntään. Keskusta-alueelle hakeutuvat kaikenikäiset ja -tuloiset asukkaat ja kaikille olisi hyvä löytyä asuntoja. Samalla ediste-

tään asukasrakenteen sosiaalista sekoittumista, millä voidaan hillitä segregaatiota, eli ns. huono-osaisen väestön keskittymistä tiettyihin kaupunginosiin.

Asumisen kohtuuhintaisuuteen voidaan vaikuttaa rakennusten energiaratkaisuilla. Ravilaakson kortteleiden energiaratkaisujen kannattavuuden selvittämiseksi suunnitteluvaiheessa on syytä soveltaa elinkaarikustannuslaskentaa, jolla tarkastellaan kohteen elinkaaren aikaisia kustannuksia ja investoinnin taloudellista kannattavuutta. Vertailtaessa useampia kohteita keskenään laskentamenetelmä kannustaa valitsemaan energiatehokkaita ja -taloudellisia ratkaisuja sisältävän kohteen. Elinkaarikustannustarkastelu tarjoaa suunnittelijoille, ja myös asiakkaille, perusteluja esimerkiksi energiatehokkuusinvestoinneille, mikä kannustaa energiatehokkuutta parantavien rakenteiden ja laitteiden asentamiseen. Ravilaakson alueella kortteleiden energiaratkaisujen syntymistä edistetään tontinluovutuskilpailuilla/-ehdoilla.

4) Asukasrakenteen monipuolisuuden tukeminen

Ravilaakson alueen asukasrakenteen monipuolisuutta mahdollistetaan asuntotuotannolla, joka vastaa kaupungin ennustettua väestökehitystä varsinkin pitkällä aikavälillä.

Ravilaakson alueelle tulee rakentua asuntoja eri-ikäisille ja -tuloisille sekä eri elämäntilanteessa oleville ja eri etnisen taustan omaaville asukkaille. Tämä edistää osaltaan myös alueen mahdollisimman nopeata toteutumista. Tilastot osoittavat, että miltei kaikki ikä-, tulo- ja kieliryhmät ovat kasvussa Vaasassa. Varsinkin muunkielisen väestön kasvu on voimakasta. Ravilaakson alue on lisäksi niin mittava (noin 2 500 asukasta), että se mahdollistaa hyvin monipuolisen väestörakenteen.

Ravilaakson alue täydentää keskustan yhdyskuntarakennetta. Lähes 15 000 asukkaan keskusta on väkiluvultaan suurin ja väestörakenteeltaan kaupungin monipuolisin alue. Se on kaupungin nopeimmin kasvavia ja kehittyviä kaupunginosia. Keskusta on lisäksi kaupungin merkittävin työpaikka-alue lähes 12 000 työpaikallaan Keskustassa on noin kolmasosa kaupungin työpaikoista ja noin neljäsosa seudun työpaikoista. Keskusta tulee jatkossa houkuttelemaan entistä monipuolisempaa kirjoa uusia asukkaita, mikä on tärkeä asia myös keskustan elinvoimaisuuden kannalta. Keskustan kehittäminen elinvoimaisemmaksi onkin useimpien kaupunkien yhtenä perimmäisenä tavoitteena. Varsinkin nuorten aikuisten määrä on voimakkaassa kasvussa Vaasan keskusta-alueella, eli keskustan kehittäminen nuorten asumistarpeita ajatellen on olennaista (kuva 7, s.22). Tämä turvaa osaltaan myös nuoren työvoiman saannin yksityisen ja julkisen sektorin tarpeisiin.

5) Senioriväestön voimakkaan kasvun huomiointi

Ravilaakson alueen sijainti on oivallinen senioreille suunnatuille uusille täydentäville asumismuodoille.

Alueella luodaan edellytykset erityisesti senioreille suunnatun yhteisöllisen asuin- ja hyvinvointikorttelin toteutumiselle. Korttelissa voi olla asumista myös muille ikäryhmille ja/tai erityisryhmille. Kortteliin pyritään saamaan runsaasti palveluita ja yhteisiä tiloja. Se palvelisi myös Ravilaakson lähiympäristöä, jossa asuu ennestään runsaasti senioriväestöä.

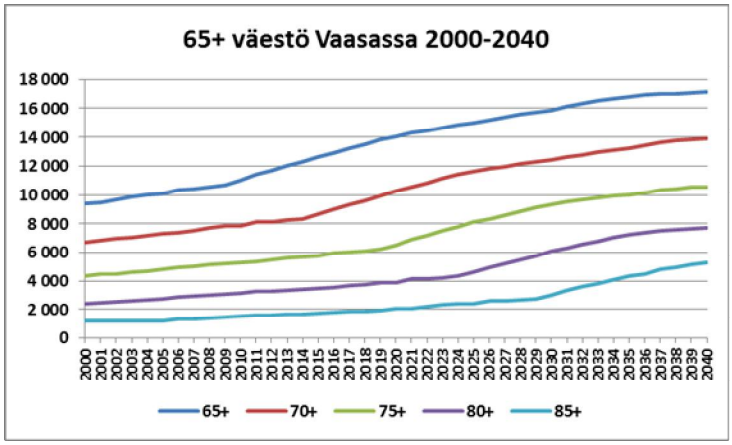
Ravilaakson alueelta luovutetaan tontteja ikääntyneiden tehostetulle palveluasumiselle, mikäli pitkän aikavälin ennusteet osoittavat niille olevan tarvetta.

Vaasassa seniori- ja ikääntyneen väestön voimakas kasvu jatkuu tulevaisuudessa. Osassa ikäryhmistä kasvu voimistuu merkittävästi. Kaupungin väestöennusteen mukaan kasvu tulee olemaan erityisen suuri yli 85-vuotiaiden ikäryhmässä (taulukko 3). Yli 85-vuotiaita oli 1 702 vuonna 2015. Ennusteen mukaan heitä on 5 260 vuonna 2040, eli heidän määränsä kolminkertaistuu nykytilanteesta. Kasvuvauhti kiihtyy merkittävästi vuoden 2030 jälkeen, jolloin voisi olettaa, että tehostettuja palveluasumisen hoitopaikkoja tarvitaan lisää. Paikkatarve riippuu kuitenkin siitä, kuinka paljon onnistutaan kasvattamaan kotona asuvien 75+ -vuotiaiden määrää. Mikäli laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen paikkatarvetta onnistutaan pienentämään 5 prosenttiin nykyisestä noin 8 prosentista, paikkoja ei tarvita ollenkaan lisää vuoteen 2040 mennessä (taulukko 11, s.38).

75–84-vuotiaiden määrä kasvaa myös voimakkaasti tulevaisuudessa. Heitä on ennusteen mukaan 5 311 vuonna 2040, eli 1 269 enemmän kuin vuonna 2015. 65–74 -vuotiaiden määrä sen sijaan vähenee hieman vuosina 2015–2040. Senioriasumisen tarvetta lisää 50–64 -vuotiaiden ennustettu 1 733 henkilön kasvu vuoteen 2040 mennessä. Uusien senioreille ja ikääntyneille suunnattujen asumisen vaihtoehtojen tarvetta lisää myös valtakunnallinen tavoite kasvattaa kotona asuvien ikääntyneiden osuutta. Vaasassa 75 vuotta täyttäneistä kotona asui 91,7 % vuonna 2015, mikä vastasi maan 20 suurimman kaupungin keskiarvoa. Valtakunnan tavoitteena on kotona asuvien osuuden merkittävä lisääminen.

Ikäluokka	2015	2030	2040	muutos 2015-2040	muutos % 2015-2040
0-19	14 487	15 135	15 132	645	4,5 %
20-34	16 759	19 099	19 790	3 031	18,1 %
35-49	12 032	15 306	17 449	5 417	45,0 %
50-64	11 684	11 782	13 417	1 733	14,8 %
65-74	6 913	6 540	6 581	-332	-4,8 %
75-84	4 042	6 331	5 311	1 269	31,4 %
85-	1 702	2 998	5 260	3 558	209,1 %

Taulukko 4. Ennustettu väestömuutos ikäryhmittäin Vaasassa 2015–2040. Vaasan kaupungin kaupunkikehityksen väestöennuste. (Lähde: Vaasan kaupunki ja Tilastokeskus).



Kuva 2. Ikääntyneen väestön ennuste Vaasassa vuoteen 2040 asti. Vaasan kaupungin kaupunkikehityksen väestöennuste. (Lähde: Vaasan kaupunki ja Tilastokeskus).

6) Muunkielisen väestön voimakkaan kasvun huomiointi

Ravilaakson alueella luodaan edellytykset asuntotuotannolle, joka vastaa myös muunkielisten asukkaiden asumistarpeita ja -preferenssejä. Muunkieliset suosivat keskusta-asumista lähellä työpaikkoja ja palveluita. Samalla edistetään sosiaalista sekoittumista ja hillitään muunkielisen väestön liiallista keskittymistä.

Muunkielisten määrä on pitkään kasvanut voimakkaasti Vaasassa kaupunkiin suuntautuvan voimakkaan maahanmuuton myötä. Vaasan väkiluku kasvoi 6 141 asukkaalla vuosina 2000–2016. Muunkielisten määrä kasvoi 4 126:lla (308,8 %), suomenkielisten 1 192:lla (2,6 %) ja ruotsinkielisten 838:lla (5,7 %). Kaupungin 67 620 asukkaasta suomenkielisiä oli 46 742 (69,1 %), ruotsinkielisiä 15 416 (22,8 %) ja muunkielisiä 5 462 (8,1 %) vuoden 2016 lopussa. Muunkielisten asukkaiden määrä on yli kolminkertaistunut 2000-luvulla. Muunkielisiä asukkaita oli 1 336 vuonna 2000, eli 2,3 % kaupungin silloisesta väestöstä.

Ulkomaalaisten kansalaisten[1] työttömyysaste oli 28,7 % Vaasassa elokuussa 2017, mikä oli seitsemänneksi alhaisin luku maan 20 suurimman kaupungin joukossa. Koko kaupungin työttömyysaste oli 10,4 % elokuussa 2017 ja 5. alhaisin maan 20 suurimman kaupungin joukossa. Vaasassa asui 4 004 ulkomaan kansalaista vuoden 2016 lopussa, mikä oli yhdeksänneksi eniten maan 20 suurimman kaupungin joukossa. Muunkielisiä kaupungissa oli myös yhdeksänneksi eniten (5 462 asukasta). Vaasa on väkiluvultaan maan 15. suurin kaupunki. Ulkomaalainen/muunkielinen väestö on siis työllistynyt verrattain hyvin Vaasassa. (kuvat 23–30, s.33–37)

Suuralueittain tarkastellen Vaasan muunkieliset keskittyvät voimakkaasti Ristinummen, keskustan ja Vöyrinkaupungin alueille. Ristinummella asui 1 067, keskustassa 961 ja Vöyrinkaupungilla 767 muunkielistä henkilöä vuoden 2016 lopussa. Näillä alueilla asuu siis yhteensä 2 795 muunkielistä, mikä on yli puolet kaupungin muunkielisestä väestöstä. Lisäksi heidän määränsä on myös kasvanut voimakkaimmin näillä alueilla, ja kaupungin suuralueittaisen väestöennusteen mukaan sama kehitys jatkuu tulevaisuudessa. Vaasassa on 12 suuraluetta.

Vaasassa merkittävä osa muunkielisistä asuu kaupungin vuokrataloyhtiön Kiinteistö Oy Pikipruukin asunnoissa. Pikipruukin arvion mukaan yhtiön asiakkaista noin 25–30 % ovat muunkielisiä. Pikipruukin hallinnassa oli 3 863 asuntoa vuoden 2016 lopussa. Niissä asui 5 626 asukasta, eli muunkielisiä asukkaita asuu arviolta noin 1 400–1 700 Pikipruukin asunnoissa, mikä on noin 25–30 % kaupungin muunkielisestä västöstä. Pikipruukin asuntojen määrään ei sisälly Vaasan asumisoikeus Oy:n noin 300 asuntoa ja Asunto Oy Mäntyhovin 39 asuntoa.

Tutkimusten mukaan muunkieliset ovat kantaväestöön verrattuna heikommassa asemassa asuntomarkkinoilla, minkä takia heidän asumisensa on voimakkaammin keskittynyttä. Syyt ovat sosioekonomisia. Muunkielisillä on kantaväestöä heikommat mahdollisuudet työllistyä tai työllistyminen tapahtuu matalapalkka-aloilla, mikä rajoittaa valintamahdollisuuksia asuntomarkkinoilla. Autottomuus on yleistä muunkielisten joukossa, eli asunnon on joko sijaittava keskustassa tai lähellä toimivia joukkoliikenneyhteyksiä. On myös huomattu, että muunkielisten asumisprefe-

[1] Muunkielisen väestön työttömyysasteesta ei löydy tietoa Tilastokeskukselta.

renssit eroavat kantaväestön asumispreferensseistä. Muunkieliset haluavat asua keskitetymmin työpaikkojen, palveluiden ym. toiminnan lähellä (Lähde: Maahanmuuttajien asumisen keskittyminen Turussa. Tutkimuskatsauksia 3/2014. Turun kaupunki – kaupunkitutkimusohjelma, Jarkko Rasinkangas).

7) Uusien asumisen muotojen edistäminen

Ravilaakson alueella luodaan edellytykset uusille asumisen muodoille varaamalla niille tontteja kysynnän mukaan ja asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite huomioiden. Uusia asumisen muotoja voisivat olla mm. ryhmärakentaminen ja yhteisöllinen asuminen.

Ryhmärakentamisessa rakennuttajana toimii joukko yksityisiä ihmisiä. Rakennusmuoto oli suosittu 1900-luvun ensimmäiset vuosikymmenet, mutta se jäi unohduksiin 1950-luvulla. Ryhmärakentamisessa asunnon hinta määräytyy rakennuskustannusten mukaan. Siksi se on suosittua alueilla, jossa neliöhinnat ovat korkeita. Asukkaat pääsevät alusta asti vaikuttamaan talonsa suunnitteluun. Ryhmärakentamisessa rakennusliike ei omista missään vaiheessa rakennusta, vaikka rakennusyhtiö vastaisikin kokonaisurakasta ja olisi apuna suunnittelussa. Muuttuneen lainsäädännön myötä joukkorahoitus ja ryhmärakentaminen ovat selkeytyneet Suomessa. Ryhmärakennuttamislaki tuli voimaan vuonna 2015 ja joukkorahoituslaki vuonna 2016.

Yhteisöllistä asumista senioreille on ruvettu toteuttamaan yhdistyspohjalta myös Suomessa. Hyviä esimerkkejä ovat esim. Jyväskylässä toimiva Jaso-niminen asumisoikeusyhdistys ja Helsingissä toimiva Aktiiviset seniorit. Niin senioreille kuin muillekin ikäryhmille suunnatuilla yhteisöllisille asumismuodoille voisi olla kysyntää myös Vaasassa.

Jaso on voittoa tavoittelematon yhdistys, joka on vastikään rakennuttanut kaksi asumisoikeustaloa, joissa on noin 140 asuntoa. Lisää taloja on tulossa, sillä asunnoille on suurta kysyntää. Asumisoikeusmaksu on 17 000–35 000 euron välillä (15 % asunnon hankintahinnasta). Asuntojen koot vaihtelevat välillä 40 m^2–70,5 m^2. Asunnoissa on aina erillinen makuuhuone ja keittiö. Talot ja niiden lähiympäristö ovat esteettömiä. Taloissa on runsaasti yhteisiä tiloja, kuten tilava keittiö, iso olohuone, kuntosali ja palveluhuone, jossa käy asukkaiden valitsemia eri palveluiden tarjoajia, kuten esim. fysioterapeutti tai hieroja. Aktiiviset Seniorit ry:n aloitteesta valmistui kaksi yhteisöllistä senioritaloa Helsingissä vuosina 2006 ja 2015. Taloissa on yhteensä noin 120 asuntoa. Uutena ostettaessa asunnot ovat olleet alueen markkinahintatasoon verrattuna edullisia.

Helsingin Jätkäsaareen on vastikään valmistunut yhteisöllinen Sukupolvienkortteli, jossa asuu eri-ikäisiä ihmisiä yhdessä. Korttelissa keskitettiin kolmen talon yhteistilat yhteen paikkaan, jolloin niistä saatiin isompia, parempia ja monipuolisempia. Kortteli on samalla kyläyhteisön paluu kaupunkiin. Ihmisten osaamiset, taidot ja intohimot yhdistyvät vapaa-ajan tekemisessä, harrastuksissa ja tapahtumissa. Lapset, nuoret, aikuiset, seniorit ja vanhukset elävät ja asuvat kaikki samassa korttelissa. ARA myönsi Vuoden Parhaat ARA-neliöt -tunnustuspalkinnon korttelille vuonna 2017. Korttelin yhteisöllisyyttä korostava konsepti edustaa uutta ajattelua Suomessa.

3 Ravilaakson maapoliittiset toteutuskeinot

Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.1.2015. Maapoliittinen ohjelma on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee maapoliittiset tavoitteet ja käytettävissä olevan toimenpidevalikoiman. Ravilaakson maapoliittiset toteutuskeinot ovat maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisia.

1) Tontinvaraus ja -luovutus (Tontinluovutusta käytetään aktiivisena työkaluna asuntotuotannon laatutason ja hallintamuotojen toteutuksen ohjauksessa)

Tontinluovutuksessa tähdätään siihen, että Ravilaakson asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite toteutuu. Tavoitteena on, että tonteista n. 70 % vuokrataan ja 30 % myydään. Tonttien riittävyys säännellylle tuotannolle varmistetaan. Ravilaakson alueella energiatehokkaiden ja innovatiivisten energiaratkaisujen syntymistä edistetään tontinluovutuskilpailuilla/-ehdoilla.

Luovutusmenettely ja kilpailun edistäminen

Rakentamiseen luovutettavat alueet luovutetaan rakennuttajille pääsääntöisesti avoimien tontinluovutuskilpailujen kautta. Kilpailu voidaan järjestää joko hintakilpailuna, laatukilpailuna tai näiden yhdistelmänä. Kilpailutuksessa voidaan käyttää myös muita kriteereitä, esim. asunnon myyntihintaa (€/asm^2), energiatehokkuutta, uusiutuvan energian käyttöä tai muuta toteuttamiseen oleellisesti vaikuttavaa tekijää keskeisenä valintakriteerinä. Kilpailutuksissa pyritään käyttämään eri menettelyjä monipuolisesti. Alueella pyritään lisäämään puun käyttöä rakentamisessa. Tavoitteen edistämiseksi alueella voidaan luovuttaa tontti/tontteja erityisesti puurakentamiskohteeksi.

Avoimien tontinluovutuskilpailujen ja -hakujen kautta edistetään kilpailua ja pyritään luovuttamaan rakentamiskohteita mahdollisimman laajalle joukolle eri rakennusalan toimijoita. Tontinluovutus pyritään ajoittamaan siten, että kaikilla kiinnostuneilla toimijoilla olisi rakennettavia kohteita.

Tontinluovutuskilpailun kautta voidaan luovuttaa kortteli tai korttelin osa yhdelle tai useammalle rakentajalle. Erityisesti kortteleissa, joissa on erityyppistä rakentamista (kerrostalo ja townhouse-tyyppiset asuinrakennukset), suositaan useampia rakentajia. Alueen luovutus voi tapahtua joko konsortiolle tai kaupunki voi sallia, että päärakennuttaja luovuttaa osan toteutettavasta rakennusoikeudesta kolmannelle, laadittavien toteutussopimusten mukaisesti.

Tonttien hinnoittelu

Tonttien hinnoittelu perustuu markkinahintaan. Mikäli tontti luovutetaan muun kuin hintakilpailun perusteella, tapahtuu luovutus kulloinkin voimassa olevaan kaupunginvaltuuston tai -hallituksen hyväksymään markkinalähtöiseen vyöhykehintaan tai erillisen tonttikohtaisen ulkopuolisen arvion perusteella. Valtion tukemassa asuntotuotannossa käytetään kulloinkin voimassaolevia ARA:n ja kaupungin vahvistamia ns. ARA-hintoja.

Tonttien toteutusaikataulu ja vallintarajoitus

Tonttien rakentamisen ja laadun varmistamiseksi laaditaan pääsääntöisesti toteutussopimus tontinsaajan kanssa. Sopimuksessa sovitaan toteutusaikataulu sekä muut toimenpiteet. Vallintarajoituksin estetään rakentamattoman tontin luovuttaminen edelleen ilman kaupungin suostumusta.

Rakentamisen laatu

Rakentamisen laatua ohjataan asemakaavamääräysten lisäksi kaavan yhteydessä laadittavan laatukäsikirjan avulla. Tontinluovutuskilpailuissa rakentamisen laatua voidaan käyttää yhtenä valintakriteerinä. Laatutavoitteet pidetään kuitenkin kohtuullisina, jottei asumisen kohtuuhintaisuuden tavoite vaarantuisi. Rakentajien tulee sitoutua asetettuihin tavoitteisiin erillisillä toteutussopimuksilla.

Rakentamisen laadun varmistamiseksi kaupunki voi ennen tontinluovutusta järjestää erillisen arkkitehti- ja suunnittelukilpailun joko koko korttelin tai yksittäisen tontin osalta.

Hintakilpailun tai neuvottelumenettelyn kautta luovutettavan kohteen osalta kaupunki voi velvoittaa tontin saajan järjestämään arkkitehti- tai suunnittelukilpailun. Kilpailuohjelma laaditaan yhteistyössä kaupungin kanssa laadittavan toteutussopimuksen mukaisesti.

2) Keinot asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi

Kaupungin tavoitteena ei ole vain parhaan hinnan saaminen, vaan myös kohtuuhintainen asuntotuotanto ja asuntotuotannon laadun edistäminen. Kohtuuhintaisuudessa voidaan myyntihinnan lisäksi arvioida myös tulevia asumiskustannuksia.

Enimmäismyyntihinta tontinluovutuksen kriteerinä

Tontinluovutuskilpailun kriteerinä voidaan käyttää tarjoajan esittämää enimmäismyyntihintaa.

Kaupungin määräämä enimmäismyyntihinta

Ammattirakentajille luovutettavilla vuokratonteilla kaupunki voi määrittää tontille rakennettavien asuntojen enimmäismyyntihinnan. Enimmäismyyntihinta voi perustua esim. Hitas-malliin, jossa asuntojen myyntihinta perustuu rakentamiskustannuksiin (rakennusurakkahinta tai rakennuslupasuunnitelmien perusteella laskettu RO-arvio), johon lisätään 10 % suuruinen rakennuttajakorvaus.

ARA-tuotanto

Säänneltyyn kohtuuhintaiseen omakustannusperusteiseen asuntotuotantoon luovutetaan sellainen määrä tontteja, että Ravilaakson asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoite toteutuu. Tavoitteen mukaan 15 % alueen asunnoista on ARA-vuokra-asuntotuotantoa. Tämän lisäksi varaudutaan siihen, että alueella toteutuu muutakin ARA-rahoitteista asumista, kuten esim. tehostettuja palveluasuntoja ja yhteisöllistä asumista.

Kaupunki vuokraa säänneltyyn asuntotuotantoon luovutettavat tontit kulloinkin voimassa olevien ARA-säännösten ja vahvistettujen ARA-hintojen mukaisesti.

Ravilaakson alueella varaudutaan luovuttamaan tontteja kaupungin vuokrataloyhtiölle tai muille vuokratalotoimijoille, opiskelija-asumiselle ja erityisryhmien asumiselle.

Ryhmärakentaminen

Ravilaakson alueella mahdollistetaan myös ryhmärakentaminen, mikäli sille löytyy kysyntää. Ryhmärakentaminen on uudisrakentamisen muoto, jossa asunnonhankkijat toimivat rakennuttajina. Ryhmärakentamisessa asunnon hinta määräytyy todellisten rakennuskustannusten eikä alueen yleisen hintatason mukaan, jolloin hinta voi muodostua muuta uudisasuntotuotantoa selvästi edullisemmaksi.

3) Muut rakentamista ohjaavat keinot

Pysäköinti

Kaupunki on valmistelemassa pysäköintipolitiikan linjausta, jossa tarkastellaan mm. autopaikkanormia sekä pysäköinnin muuta järjestämistä. Ravilaakson alueella tullaan käyttämään nykyistä alempaa pysäköintinormia. Lisäksi alueella tullaan selvittämään älykkään vuoropysäköinnin mahdollisuuksia alueen ympäristössä sijaitsevilla laajoilla yleisillä pysäköintialueilla.

Yleisten linjausten puitteissa tontin tai korttelin pysäköintivaatimuksissa voidaan käyttää vapaaksiostomenettelyä ja huomioida yhteiskäyttöautot tai muut uudet liikkumisen palvelut, jotka ovat asukkaiden käytettävissä.

Prosenttiperiaate

Prosenttiperiaate tarkoittaa, että osa rakennushankkeen määrärahasta käytetään taiteeseen. Periaate voi toteutua kaupungin kaavoitus- tai rahoituspäätöksenä tai se voidaan asettaa tontinluovutuksen ehdoksi.

Kaupunki toteuttaa Ravilaakson alueella prosenttiperiaatetta, jossa taiteeseen käytettävä kokonaissumma muodostuu kiinteästä aluetaiteen kehittämiskorvauksesta ja tontin rakennusoikeuden mukaan muuttuvasta %-osuudesta siten, että kokonaissumma vastaa 1 % tontin rakennusoikeuden arvosta.

Alueella tontin varauksen yhteydessä peritään rakennuttajalta 2 €/kem2 suuruinen aluetaiteen kehittämiskorvaus. Korvauksella kerätyt varat kaupunki käyttää yleisillä alueilla toteutettaviin taidehankintoihin ja toteuttamiseen sekä alueen markkinointitapahtumiin. Kahden euron ylittävän osan prosenttiperiaatteen mukaisesta taiderahoituksesta rakennuttaja sitoutuu sijoittamaan taiteeseen rakentamalleen tontille tai korttelin yhteiselle piha-alueelle.

4) Alueen toteuttamisen alustava aikataulu ja suunnitelma sekä vuosittainen rakentamistavoite

Totutusaikataulusta on laadittu alustava suunnitelma, jota tarkistetaan tarvittaessa asuntotuotannon ja -markkinoiden kehityksen pohjalta. Ensimmäisten korttelien

osalta rakentaminen pyritään aloittamaan 2020. Aikataulussa pyritään siihen, että kortteli rakentuisi kokonaisuudessaan noin 3–5 vuoden aikana.

Vuosi	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Kortteli	H	H	H	H												
Kortteli	G	G	G	G	G											
Kortteli			F	F	F	F	F									
Kortteli						E	E	E	E	E						
Kortteli								B	B	B	B					
Kortteli											D	D	D	D		
Kortteli											A	A	A	A		
Kortteli													I	I	I	I
Kortteli													J	J	J	J
Kem2	8 727	8 727	12 858	12 858	8 229	7 300	7 300	6 819	6 819	6 819	9 647	5 997	11 807	11 807	5 810	5 810
Huoneistoja	116	116	171	171	110	97	97	91	91	91	129	80	157	157	77	77

Taulukko 5: Alustava suunnitelma alueen toteutusaikataulusta.

Vuosittainen rakentamistavoite on noin 20–25 % koko kaupungin asuntotuotannosta eli noin 100 huoneistoa/vuosi. Kortteleiden toteuttamisjärjestystä tarkistetaan tarvittaessa.

Myöhemmässä vaiheessa toteutettaville kortteleille pyritään luomaan tilapäiskäyttöä, jolla voidaan parantaa alueen viihtyisyyttä rakentamisen aikana. Rakentajien rakennusaikaiset pysäköinti- ja varastointipaikat pyritään sijoittamaan keskitetysti.

5) Toteutuksen vaatimat kiinteistötekniset ja -oikeudelliset ratkaisut

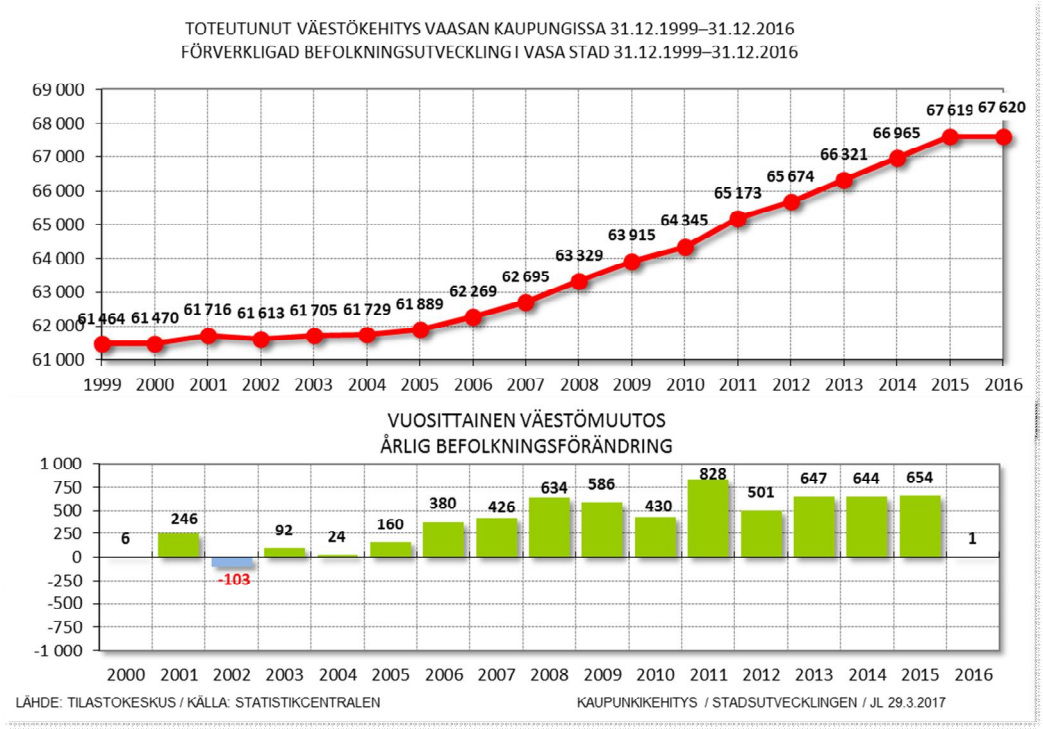
Rakennuttajien kanssa laaditaan toteutussopimukset ennen vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoittamista. Toteuttamissopimuksilla sovitaan toteuttamisen aikatauluista ja muista vaadittavista toimenpiteistä sekä kaupungin että rakennuttajan osalta.

Tarvittaessa laaditaan MRL:n mukaiset yhteisjärjestelysopimukset. Yhteisjärjestelysopimuksella voidaan yksittäisten kiinteistöjen toiminnot järjestää koko korttelin osalta yhdessä paremmin ja tehokkaammin. Tyypillisesti sopimuksen kohteena ovat autopaikat, kulkuyhteydet, yhdyskuntatekniset järjestelyt, yhteispihat sekä yhteiset väestönsuojat, pesutuvat, saunat, kerhotilat ja kiinteistöjen jätehuolto.

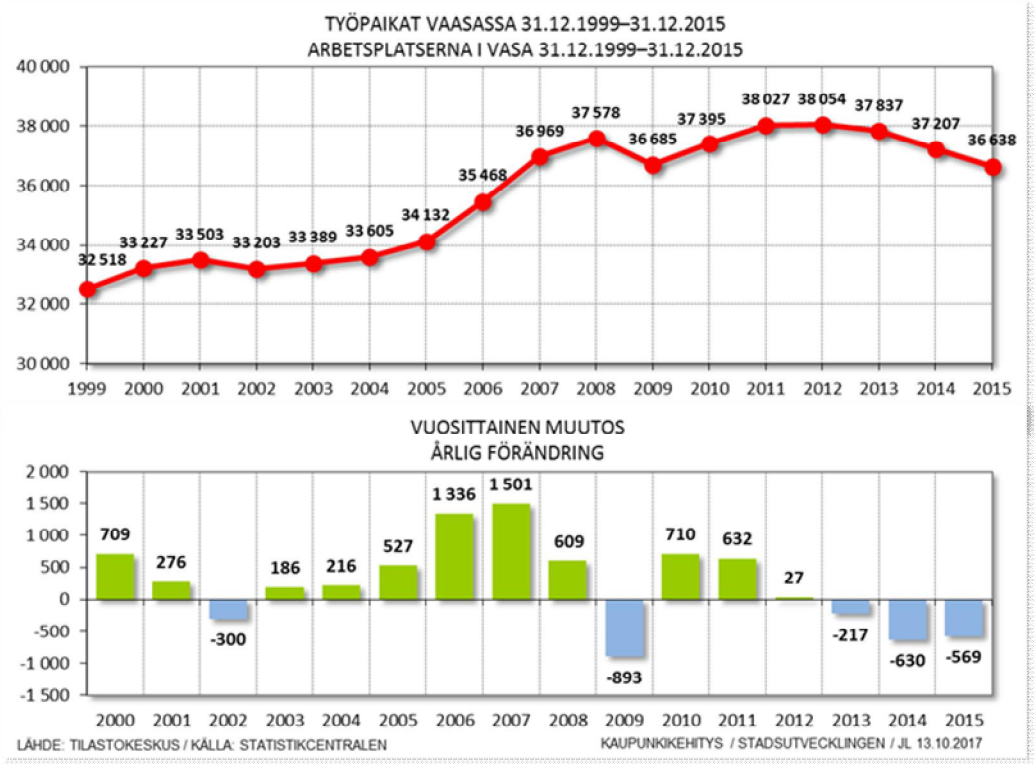
Pysäköinnin järjestäminen useita kortteleita palvelevien yleisten tai yksityisten pysäköintilaitosten varaan edellyttää hyvin suunniteltuja kiinteistöteknisiä, oikeudellisia ja taloudellisia sopimusjärjestelyjä. Järjestelyt ja niiden rahoitus tulee valmistella hyvissä ajoin ennen toteutusvaiheen aloittamista.

4 Tilastot

Vaasan väkiluku on kasvanut keskimäärin noin 535 asukkaalla vuodessa viime kymmenen vuoden aikana, eli se kuuluu maan voimakkaimmin kasvaviin kaupunkeihin. Seututasolla kasvuvauhti on ollut keskimäärin noin 722 asukasta vuodessa. Vaasan seutu on maan kuudenneksi nopeimmin kasvava kaupunkisetu/työssäkäyntialue. Vaasan seutu on väkiluvultaan kymmenenneksi suurin ja Vaasan kaupunki viidenneksitoista suurin. Vaasan kaupungin ja seudun väestökehitys pysähtyi vuonna 2016. Syy tähän on kaupungin työpaikkojen määrän kohtalaisen voimakas väheneminen viime vuosien aikana. (kuvat 3–4)

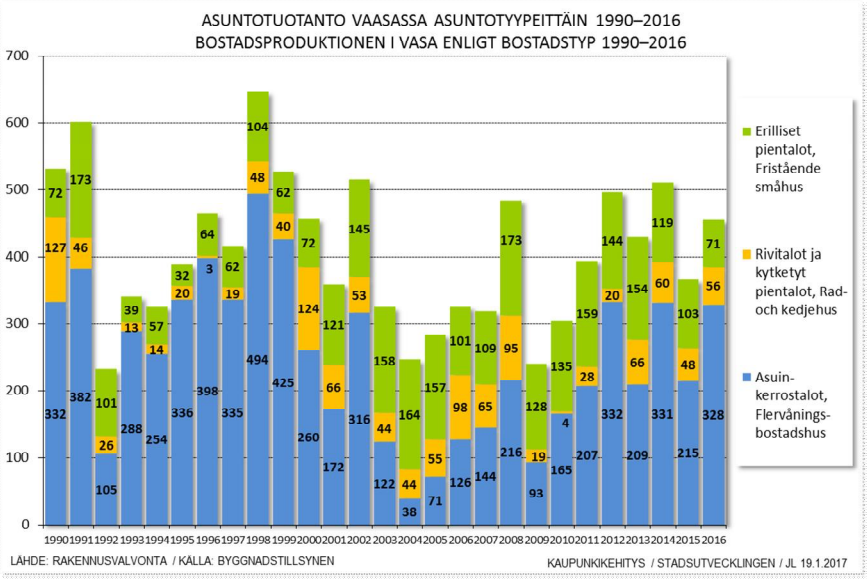


Kuva 3. Vaasan väestökehitys vuosina 2000–2016.



Kuva 4. Vaasan työpaikkakehitys 2000–2015.

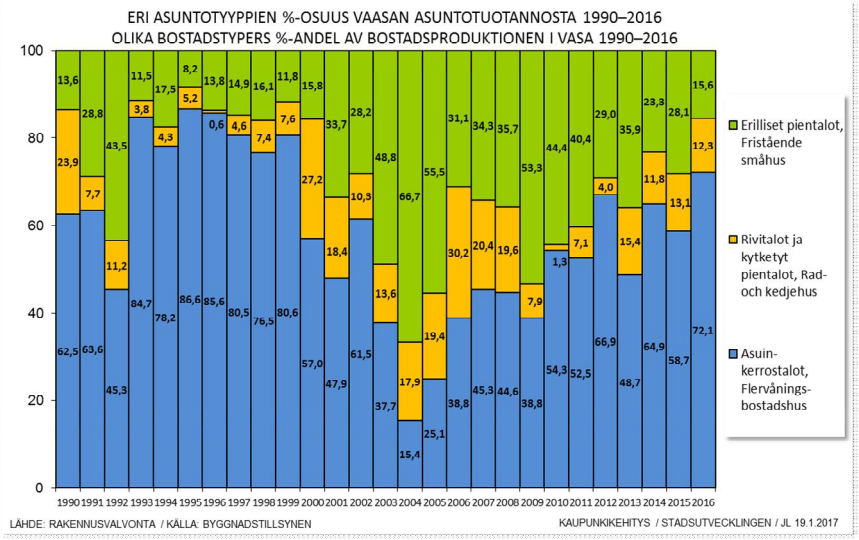
Vaasan asuntotuotanto on ollut vilkasta viime vuosien aikana. Rakentamisen volyymit vaihtelevat vuosittain, mutta uutta asuntokantaa rakentuu kuitenkin tasaisesti joka vuosi. Viiden viime vuoden aikana uusia asuntoja on valmistunut keskimäärin noin 450 vuodessa, mikä on huomattavasti enemmän kuin 2000-luvun huonoina vuosina. Asuntotuotanto näyttää siis piristyneen ja nousseen samalle tasolle kuin 1990-luvulla. (kuva 5)



Kuva 5. Asuntotuotanto Vaasassa asuntotyypeittäin 1990–2016.

Vaasan asuntokanta on perinteisesti ollut kerrostalovaltaista. Kaupunkiin rakennetaan vuosittain myös pientaloja, mutta kerrostaloasuntojen osuus valmistuneista

asunnoista on huomattava. 2000-luvun huonot ajat näkyivät kaupungissa hiljentyneenä kerrostalorakentamisena, mutta 2010-luvulta lähtien kerrostaloja on taas valmistunut vuosittain yhä enemmän. Vuonna 2016 valmistuneista asunnoista 72 prosenttia olikin kerrostaloasuntoja. (kuva 6)



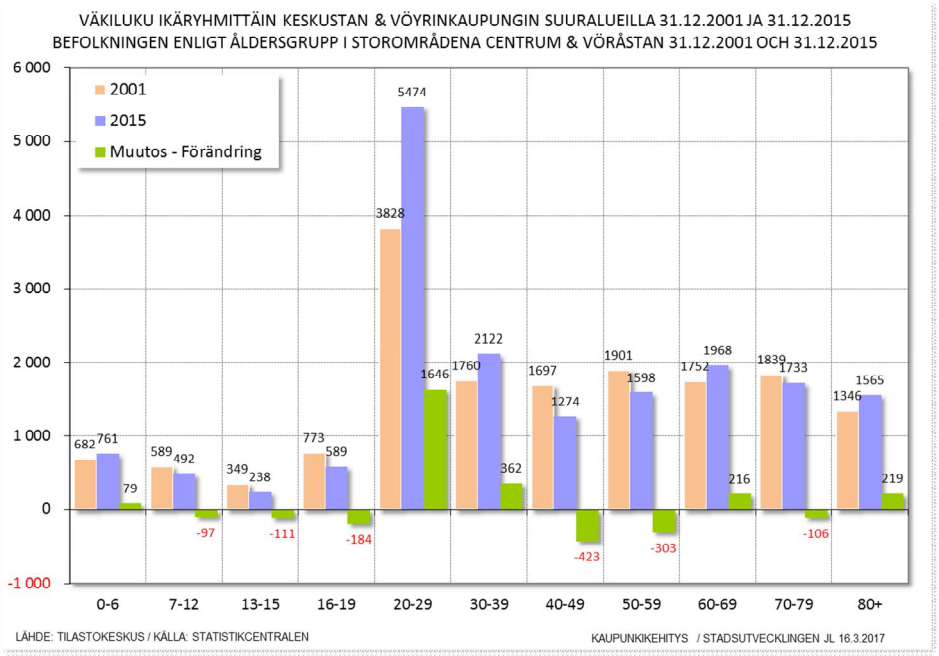
Kuva 6. Asuntotuotanto Vaasassa asuntotyypeittäin 1990–2016.

Vilkkaasta asuntotuotannosta huolimatta Vaasan asuntotuotanto on suhteellisesti tarkastellen ollut pienempi kuin kolmessa saman kokoluokan kasvukaupungissa. Vaasassa valmistui 0,79 uutta asuntoa per yksi uusi asukas vuosina 2005–2015, mikä oli saman verran kuin Seinäjoella. Saman kokoluokan vertailukaupungeissa suhdeluku oli kuitenkin 0,99 ja väestöltään suuremmissa vertailukaupungeissa 0,81. Vaasan matalampaan lukuun vaikuttaa kaupungin kohtalaisen pieni asuntotuotanto vuosina 2005–2010, jolloin kaupungin väestönkasvu kiihtyi merkittävästi. Johtopäätöksenä voidaan todeta, että Vaasan asuntotuotanto voisi olla nykyistä suurempi, mikäli kaupungin väestö lähtee taas kasvamaan voimakkaasti (taulukko 6)

60 000-75 000 as.	Väkiluku 2005	Väkiluku 2015	Väestömuutos 2005-2015	Asuntokannan muutos 2005-2015	Asuntokannan muutos/väestömuutos
Seinäjoki	53 965	61 530	7 565	5 962	0,79
Vaasa	61 889	67 619	5 730	4 540	0,79
Rovaniemi	57 835	61 838	4 003	3 736	0,93
Hämeenlinna	64 271	68 011	3 740	4 779	1,28
Joensuu	72 292	75 514	3 222	5 027	1,56
Yhteensä	*310 252*	*334 512*	*24 260*	*24 044*	*0,99*
120 000 - 200 000 as.	Väkiluku 2005	Väkiluku 2015	Väestömuutos 2005-2015	Asuntokannan muutos 2005-2015	Asuntokannan muutos/väestömuutos
Oulu	173 436	198 525	25 089	17 082	0,68
Turku	174 868	185 908	11 040	9 296	0,84
Jyväskylä	124 205	137 368	13 163	10 002	0,76
Kuopio	104 625	112 117	7 492	6 928	0,92
Lahti	113 203	118 743	5 540	7 346	1,33
Yhteensä	*690 337*	*752 661*	*62 324*	*50 654*	*0,81*

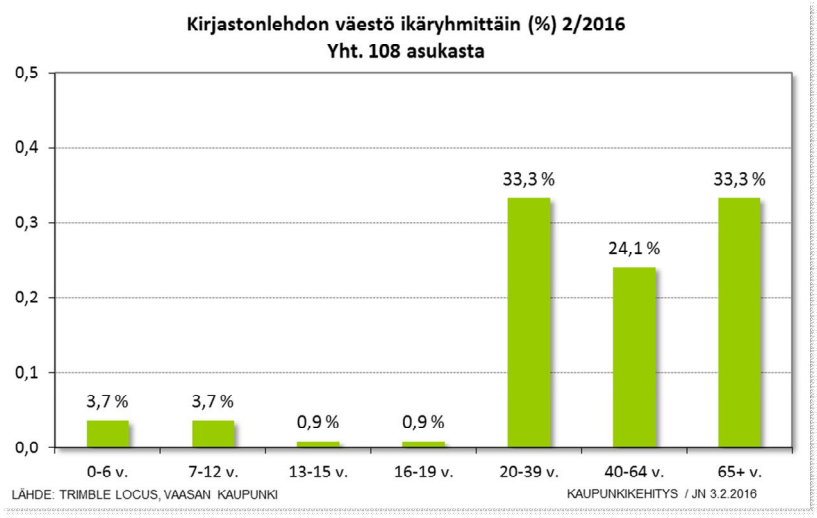
Taulukko 6. Asuntokannan muutos vrt. väestömuutokseen 60 000–75 000 asukkaan ja 120 000–200 000 asukkaan kaupungeissa 2005–2015.

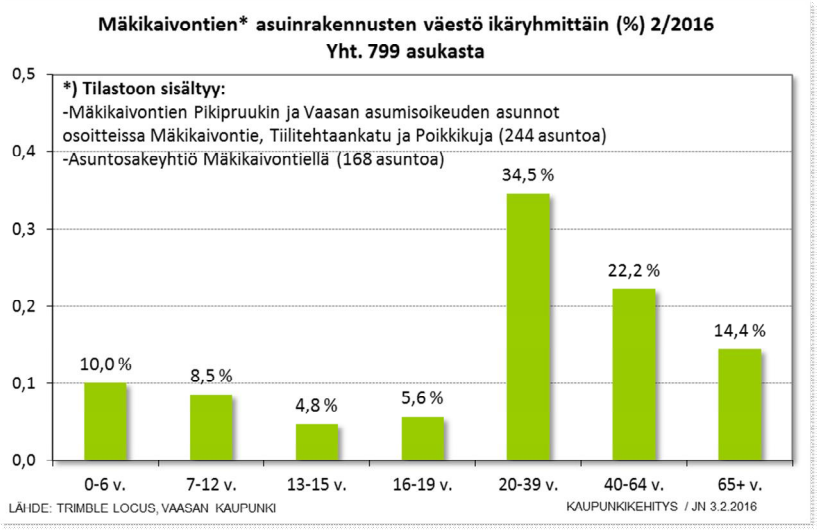
Vaasassa keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueilla 20–29-vuotiaiden määrä kasvoi 1 646:lla ja 30–39-vuotiaiden määrä 362:lla vuosina 2001–2015. Myös 60–69- ja 80+ - sekä 0–6-vuotiaiden määrä kasvoi. 40–49- ja 50–59-vuotiaiden ikäryhmät supistuivat eniten. (kuva 7)



Kuva 7. Väkiluku ikäryhmittäin keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueilla 31.12.2001 ja 31.12.2015 sekä väestömuutos.

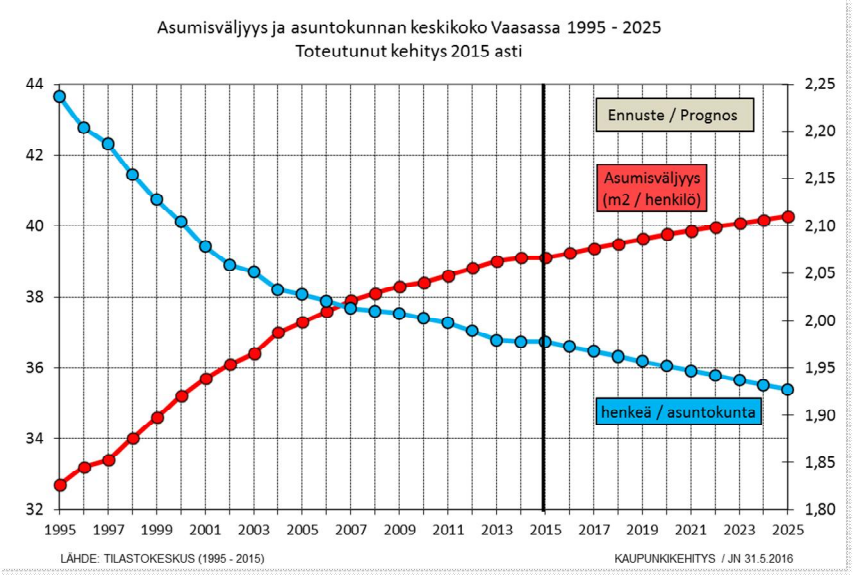
Keskustan eri kerrostalokohteissa on hyvin erilainen väestörakenne. Kirjastonlehdon noin 108 asukkaasta vuonna 2016 vain 9,2 % oli 0–19-vuotiaita. Mäkikaivontien asunnoissa taas 0–19-vuotiaiden osuus oli 28,9 %, eli yli kolminkertainen. Tämä ei rajoitu ainoastaan näihin kahteen kohteeseen, vaan ilmiö esiintyy kaikkialla. Uudisrakentamisen kohteissa asuu hyvin vähän lapsiperheitä. Isot omistusasunnot ovat liian kalliita lapsiperheille. (kuvat 8 ja 9)





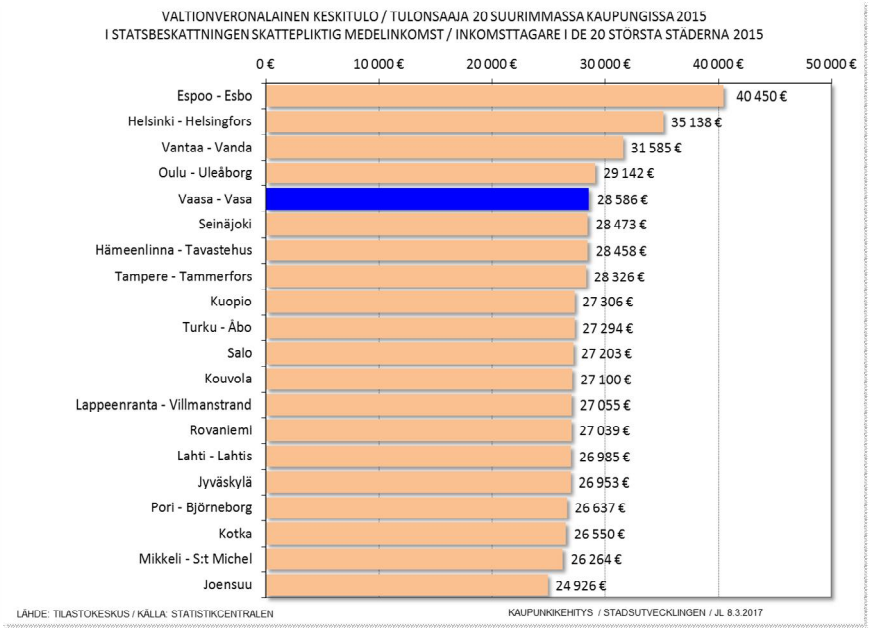
Kuvat 8 ja 9. Kirjastonkujan ja Mäkikaivontien asuinrakennusten väestö ikäryhmittäin 2/2016 (Lähde: Vaasan kaupungin väestötietojärjestelmä).

Vaasassa asumisväljyyden kasvu on hidastunut merkittävästi. Asumisväljyys kasvoi voimakkaasti 1990-luvulla ja 2000-luvun alussa. Vaasassa asumisväljyys oli 39,1 m^2 vuonna 2015 (koko maa 40,1 m^2). Asuntokuntien pieneneminen jatkuu, mutta huomattavasti hitaammin kuin 1990-luvulla. Vaasassa asuntokunnan keskikoko oli 1,98 henkilöä vuonna 2015 (koko maa: 2,04 henkilöä). Asumisväljyyden kasvu ja asuntokuntien pieneneminen lisäävät edelleen uusien asuntojen tarvetta, mutta ei samassa määrin kuin ennen. (kuva 10)

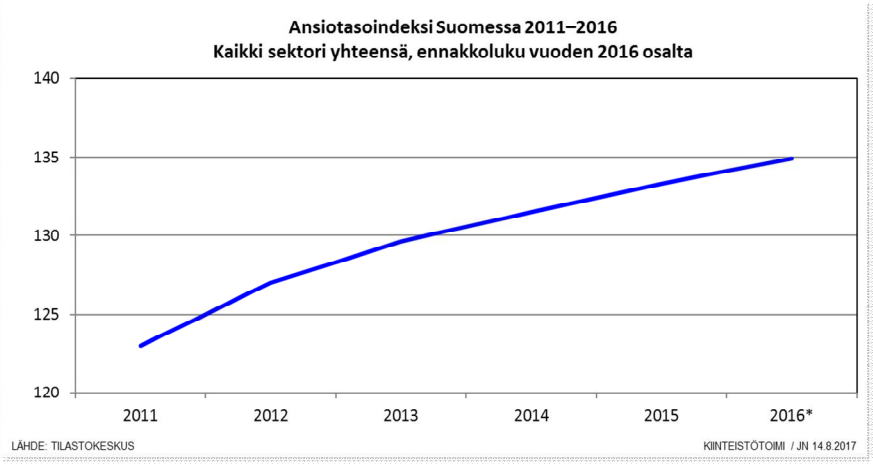


Kuva 10. Asumisväljyys ja asuntokunnan keskikoko Vaasassa 1995–2025. Vaasan kaupungin kaupunkikehityksen ennuste (Lähde: Vaasan kaupunki ja Tilastokeskus).

Vaasassa tulotaso on viidenneksi korkein maan 20 suurimman kaupungin joukossa. Vaasaa edellä on vain pääkaupunkiseutu ja Oulu. Seinäjoki on kuudennella sijalla. Ansiotasoindeksin mukaan ansiot kasvoivat 11,9 % Suomessa vuosina 2011–2016. Tilastossa on kyse kaikkien sektoreiden keskiarvosta. Vuoden 2016 luku on ennakkoluku. (kuvat 11–12)

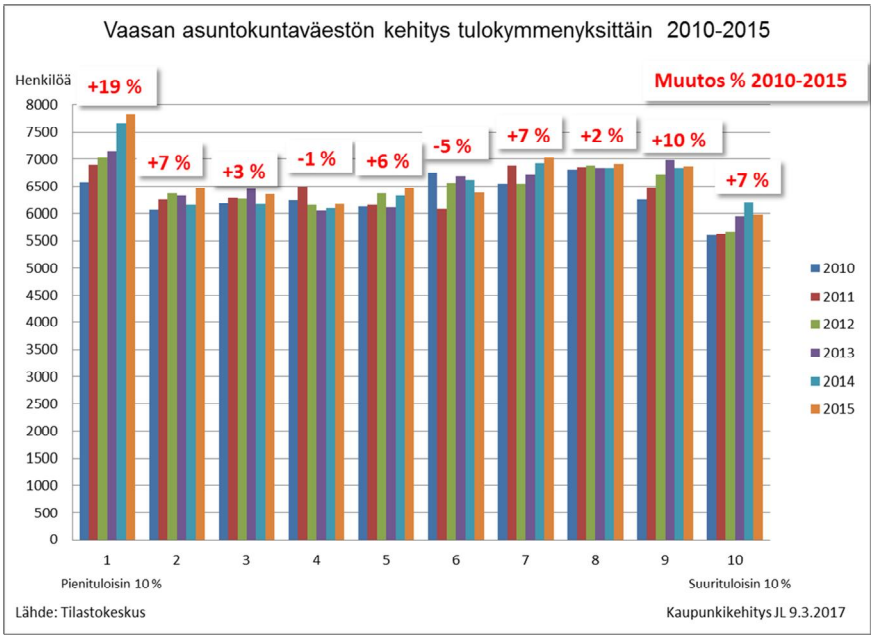


Kuva 11. Valtionveronalainen keskitulo / tulonsaaja 20 suurimassa kaupungissa 2015.

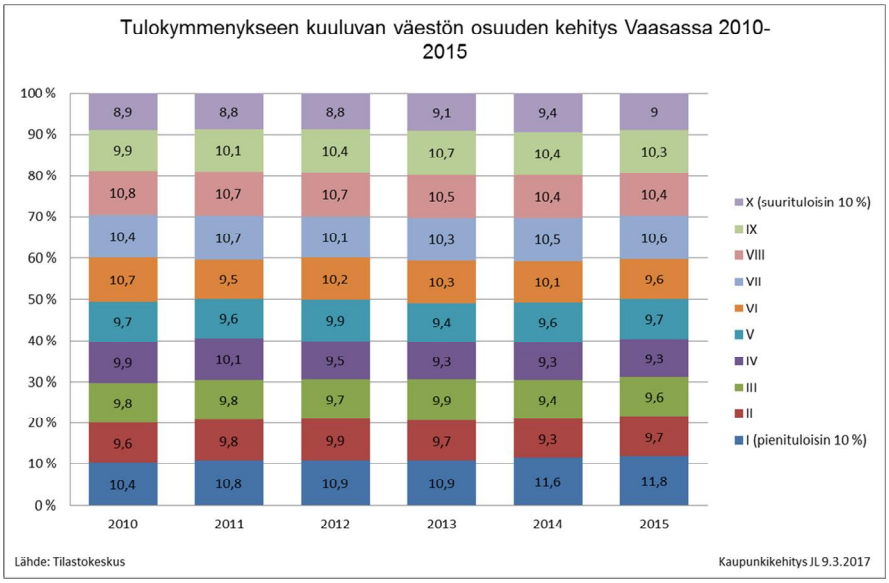


Kuva 12. Ansiotasoindeksi Suomessa 2011–2016.

Asumisen kustannusten nousu on ongelmallista varsinkin pienituloisille, joiden määrä on kasvanut voimakkaasti myös Vaasassa. Pienituloisimmassa ja toiseksi pienituloisimmassa tulokymmenessä olevien henkilöiden määrä kasvoi 1 639:lla (13 %) vuosina 2010–2015, kun suurimmassa ja toiseksi suurimmassa tulokymmenessä olevien henkilöiden määrä kasvoi 1 003:lla (8,5 %). Muutokset olivat huomattavasti pienempiä muissa tulokymmenissä, eli tuloluokkien väliset erot ovat kasvaneet. Asiaan vaikuttaa tarkastelun aikavälin sijoittuminen taloudelliseen laskusuhdanteeseen. Vaasassa työttömien määrä kasvoi 847:lla (32,9 %) aikavälillä 1/2010–8/2017. Vuoden 2016 loppupuoliskolla työttömien määrä rupesi vihdoin vähenemään ja hyvä kehitys on vahvistunut vuonna 2017. Pienituloisten määrän kasvu johtunee myös matalapalkkatöiden määrän lisääntymisestä. (kuvat 13–16)

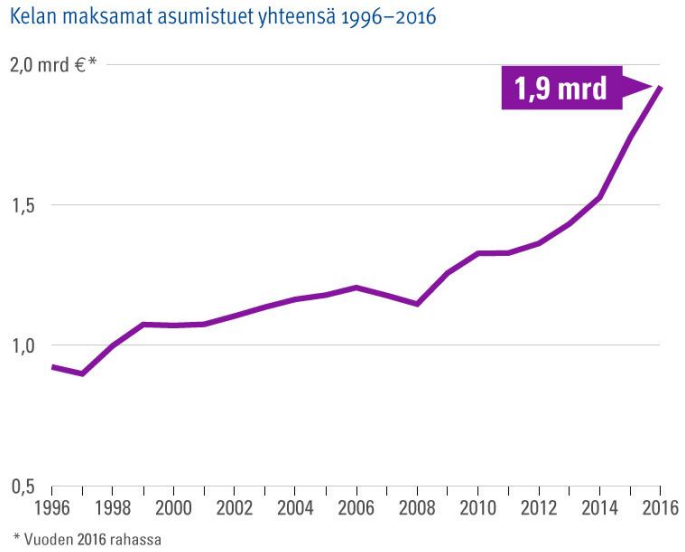


Kuva 13. Vaasan asuntokuntaväestön kehitys tulokymmenyksittäin 2010–2015.



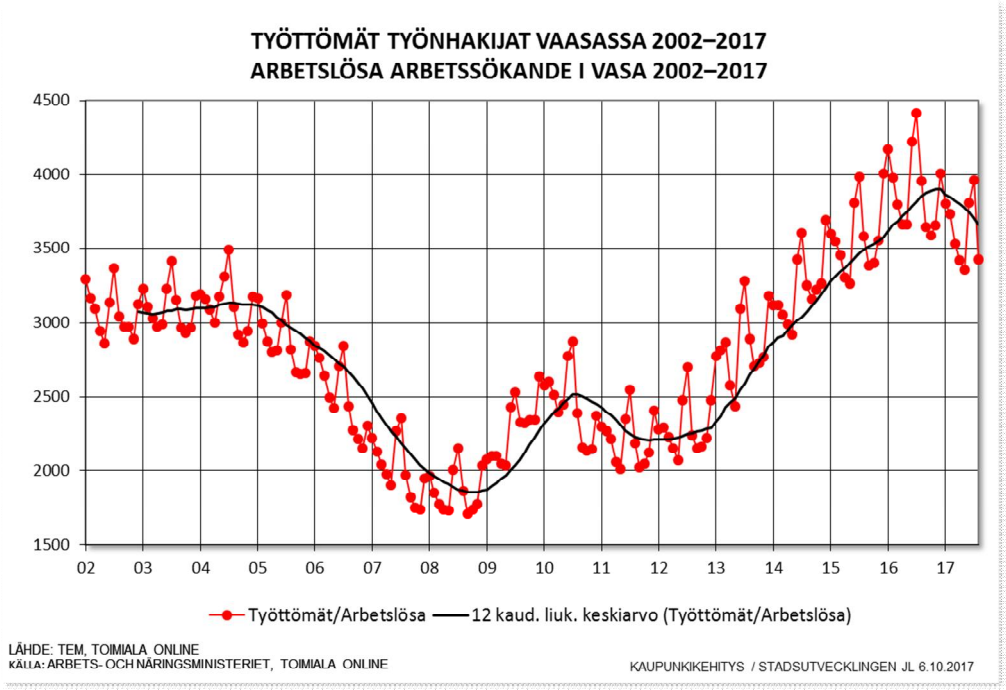
Kuva 14. Tulokymmenykseen kuuluvan väestön osuuden kehitys Vaasassa 2010–2015.

Pienituloisten asumisen ahdingosta Suomessa kertoo Kelan asumistukimenojen voimakas kasvu viimeisten vuosien aikana. Kela maksoi vuonna 2016 asumistukia yhteensä noin 1,9 miljardia euroa, kun vastaava luku vuonna 2010 oli noin 1,2 miljardia euroa. Vuonna 2016 asumistukia saaneissa kotitalouksissa asui noin 15 % koko Suomen väestöstä. Kaikista nopeimmin ovat kasvaneet yleisen asumistuen kustannukset. Asumistukimenojen kasvuun ovat vaikuttaneet työttömyyden ja asumismenojen kehitys sekä tukijärjestelmän muutokset. Heikko taloustilanne on lisännyt työttömien ja sen myötä myös asumistukea tarvitsevien määrää. Yleisen asumistuen poikkeuksellinen kasvu johtuu lisäksi suurelta osin vuoden 2015 lakimuutoksesta, joka yksinkertaisti tukea, väljensi sen ehtoja ja lisäsi siten tuensaajien määrää. (kuva 15)



Kuva 15. Kelan maksamat asumistuet yhteensä 1996–2016.

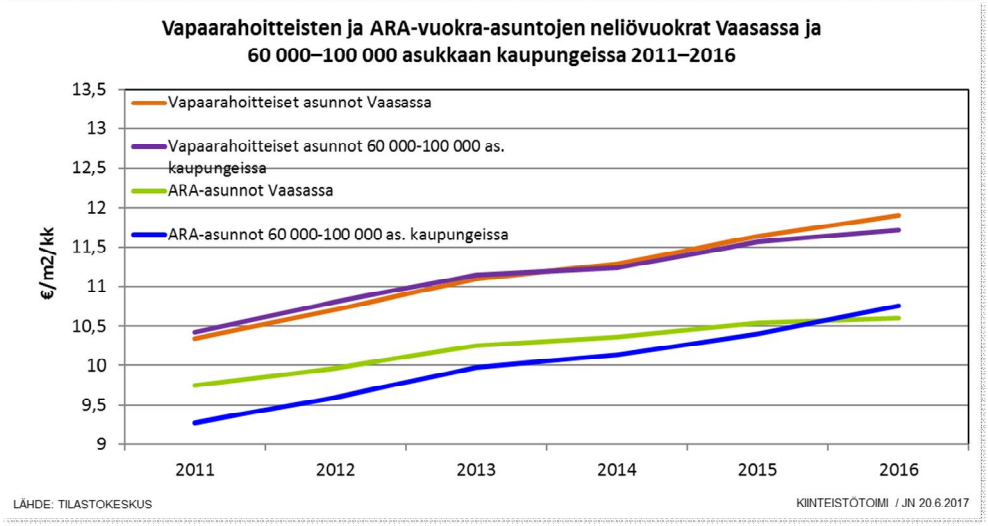
Työttömien määrä on vuodesta 2008 ollut tasaisessa kasvussa. Vuosina 2008–2009 Vaasassa oli noin 2 000 työtöntä, kun työttömien määrä toukokuussa 2017 oli noin 3 400. Kesäkuussa 2016 työttömiä oli jopa noin 4 200. Vuonna 2017 talouskehitys näyttää kuitenkin menevän positiiviseen suuntaan ja kaupungin työttömyystilanne onkin vuodentakaiseen verrattuna hieman kohentunut. Tästä huolimatta alle kahdentuhannen työttömän tilanteeseen on vielä pitkä matka. (kuva 16)



Kuva 16. Työttömät työnhakijat Vaasassa 2002–2017.

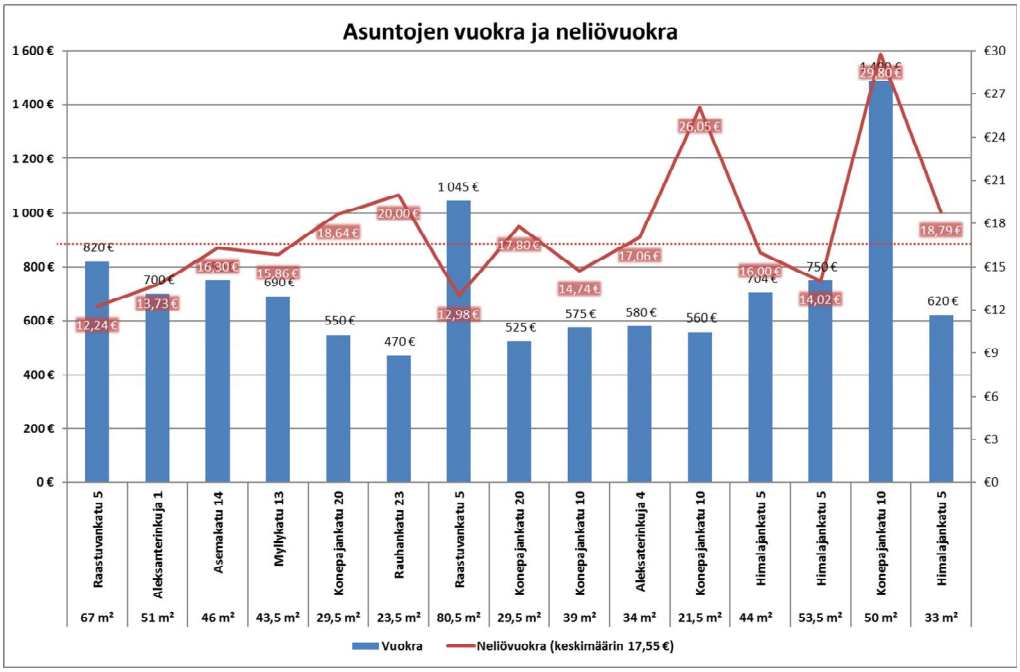
Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrakehitys on Vaasassa seurannut vertailukaupunkien, eli 60 000–100 000 asukkaan kaupunkien, tasoa. Vuonna 2016 vapaarahoitteiset vuokrat kuitenkin nousivat Vaasassa vertailukaupunkeja enemmän. Samaan aikaan ARA-asuntojen vuokrat laskivat alle vertailukaupunkien keskiarvon.

Vuosina 2011–2016 vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokra kasvoi Vaasassa 15,1 prosenttia ja ARA-asuntojen neliövuokra 8,7 prosenttia. (kuva 17)



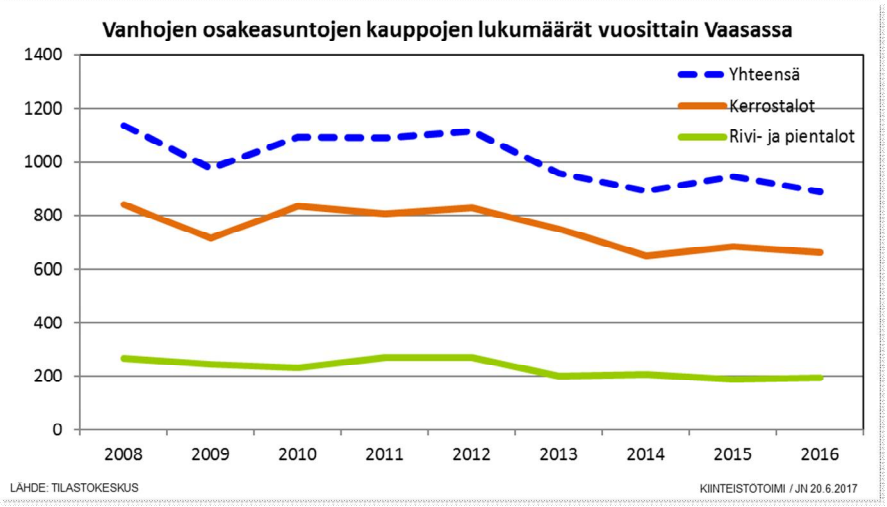
Kuva 17. Vapaarahoitteisten ja ARA-vuokra-asuntojen neliövuokrat Vaasassa ja 60 000–100 000 asukkaan kaupungeissa 2011–2016.

Vuokrien nousun lisäksi vuokramarkkinoilla on Vaasassa havaittavissa myös toinen ilmiö: epäsuhta pienten vuokra-asuntojen neliöiden ja vuokran välillä.Vertailtaessa satunnaisesti Vaasaan viime vuosina rakennettujen uusien vuokra-asuntojen neliöiden ja vuokran suhdetta, huomaa selvästi miten kaikkein pienimmät yksiöt ovat neliövuokraltaan muita asuntoja kalliimpia. Aivan pienimmissä, 25 neliön yksiöissä on selvästi suurempi neliövuokra kuin suuremmissa yksiöissä. Pienimpien yksiöiden neliöhinta on myös huomattavasti kaksioita ja kolmioita suurempi. Kaikkein pienimpien yksiöiden rakentaminen on siis rakennuttajien näkökulmasta kannattavinta, mutta vuokralaisen kannalta epäedullista. (kuva 18)

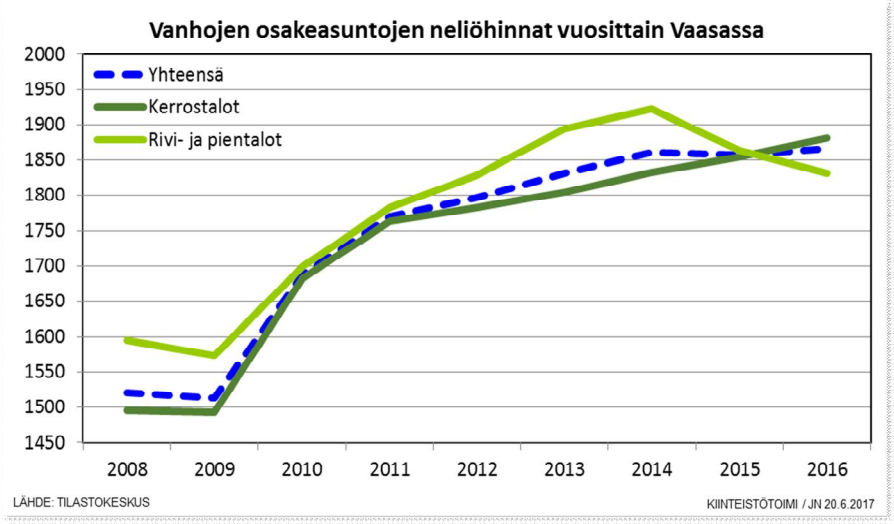


Kuva 18. Asuntojen vuokra ja neliövuokra Vaasassa loppuvuonna 2017 (satunnaisotanta).

Finanssikriisin jälkeen asuntokauppa piristyi Vaasassa nopeasti, ja vuosina 2010–2012 asuntokauppojen lukumäärä oli jo samalla tasolla kuin vuonna 2008. Vuodesta 2013 alkaen asuntokauppojen lukumäärä on kuitenkin ollut selväsi alhaisempi ja vuonna 2016 asuntokauppojen määrä oli alhaisin koko seurantajakson aikana. Pitkään jatkunut taantuma näkyy asunnon hankintaan liittyvänä lisääntyneenä epävarmuutena. Taantumasta huolimatta asuntojen hinnat ovat nousseet merkittävästi vuodesta 2009. Vuosina 2015 ja 2016 rivi- ja pientalojen hinnat kuitenkin laskivat, mutta kerrostaloasuntojen hinnat jatkoivat nousuaan. Kerrostaloasuntojen keskihinta ylitti rivi- ja pientaloasuntojen keskihinnan vuonna 2016. (kuvat 19 ja 20).



Kuva 19. Vanhojen osakeasuntojen kauppojen lukumäärät Vaasassa 2008–2016.



Kuva 20. Vanhojen osakeasuntojen neliöhinnat Vaasassa 2008–2016.

Vaasassa vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat 12,3 % korkeammat kuin ARA-asuntojen vuokrat. Ero vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen vuokrissa on huomattava esimerkiksi verrattuna Seinäjokeen, jossa ero on 6,1 %. Suuremmissa kaupungeissa, kuten Helsingissä, Turussa ja Tampereella vapaarahoitteisten ja ARA-asuntojen välinen hintaero on kuitenkin selvästi vielä Vaasaakin suurempi. Helsingissä ero on 53,3 %, ja kaikista maamme kaupungeista suurin. (taulukko 7)

Suurista kasvukaupungeista Oulu erottuu alhaisilla vuokrilla niin ARA- kuin vapaarahoitteisten asuntojen osalta. Oulussa vuokrataso on lähellä selvästi pienempiä kaupunkeja. Muista suurista kasvukeskuksista poiketen Oulussa asuntojen hinnat ja vuokrat ovat edullisia ja vuokra-asuntoja on runsaasti tarjolla. Kaupungin aktiivisen maanhankinnan ansiosta tontteja on runsaasti tarjolla. Uudistuotannon kilpailutilanteen kannalta on olennaista, että Oulussa sitä rakentavat suurten valtakunnallisten toimijoiden lisäksi paikalliset rakennusliikkeet.

Kaupunki	ARA-vuokrat		vapaarah. vuokrat		uudet vapaarah.		ero vapaarah. ja ARA-vuokrat	
	€/m2	vuosi-muutos	€/m2	vuosi-muutos	€/m2	vuosi-muutos	€/m2	%
Helsinki	12,38	1,9 %	18,98	3,3 %	20,77	1,2 %	6,60	53,3 %
Espoo	12,59	2,2 %	16,03	3,9 %	16,91	0,7 %	3,44	27,3 %
Vantaa	12,99	1,4 %	15,44	3,2 %	16,35	2,1 %	2,45	18,9 %
Kehyskunnat	12,20	1,8 %	13,13	3,5 %	13,89	3,1 %	0,93	7,6 %
Tampere	12,05	1,4 %	13,94	2,3 %	14,57	1,7 %	1,89	15,7 %
Turku	11,30	1,1 %	12,96	2,2 %	13,76	1,7 %	1,66	14,7 %
Jyväskylä	11,48	1,3 %	13,15	1,9 %	13,70	1,7 %	1,67	14,5 %
Oulu	10,69	0,3 %	11,95	1,8 %	12,38	2,2 %	1,26	11,8 %
Kuopio	11,00	2,1 %	13,16	2,3 %	13,82	1,6 %	2,16	19,6 %
Lahti	11,45	1,4 %	12,80	2,4 %	13,25	1,5 %	1,35	11,8 %
Joensuu	10,50	1,6 %	12,73	1,6 %	13,27	0,6 %	2,23	21,2 %
Hämeenlinna	11,33	1,3 %	12,42	1,3 %	13,17	1,8 %	1,09	9,6 %
Mikkeli	11,29	1,0 %	12,00	1,7 %	12,87	3,0 %	0,71	6,3 %
Lappeenranta	10,66	1,5 %	12,29	1,5 %	12,74	-2,1 %	1,63	15,3 %
Rovaniemi	11,89	1,2 %	11,85	1,5 %	12,34	1,6 %	-0,04	-0,3 %
Vaasa	10,60	0,6 %	11,90	2,3 %	12,41	2,4 %	1,30	12,3 %
Kajaani	11,21	3,0 %	11,62	1,1 %	11,97	3,0 %	0,41	3,7 %
Seinäjoki	10,68	1,5 %	11,33	1,3 %	11,71	-0,4 %	0,65	6,1 %
Pori	11,04	0,9 %	10,88	1,9 %	11,40	0,9 %	-0,16	-1,4 %
Kokkola	10,30	3,3 %	10,67	3,4 %	11,21	0,0 %	0,37	3,6 %
Kouvola	9,45	1,5 %	10,26	-0,2 %	10,83	-0,2 %	0,81	8,6 %

Taulukko 7. ARA- ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat suurissa kaupungeissa 2016. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) 2017. Asuntomarkkinakatsaus 1/2017.

Taulukossa 8 on tarkasteltu muun muassa ARA- ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asumistuen saajien määrää, asumistuen määrää ja keskimääräistä huoneistoalaa. Tarkastelu osoittaa, että Vaasassa ARA-vuokra-asuntojen keskivuokra (10,00 €/m^2/kk) on lähellä saman kokoluokan vertailukaupunkien keskiarvoa (10,33 €/m^2/kk). ARA-asuntojen huoneistoala on Vaasassa vertailujoukon suurin (60,2 m^2). Vapaarahoitteisten asuntojen osalta keskivuokra ja huoneistoala ovat Vaasassa lähellä vertailukaupunkien keskiarvoa.

	ARA-vuokra-asunnot 2/2017				Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot 2/2017				Vertailu	
54 000 - 85 000 asukkaan kaupungit	**Asumistuen-saajat/ruoka-kuntia kpl**	**Asumistuki keskimäärin e/kk**	**Vuokra keskimäärin e/m2/kk**	**Huoneistoala keskimäärin m2**	**Asumistuen-saajat/ruoka-kuntia kpl**	**Asumistuki keskimäärin e/kk**	**Vuokra keskimäärin e/m2/kk**	**Huoneistoala keskimäärin m2**	**ARA-asunn. asuvien osuus %**	**Vapaarah. ja ARA-as. keskivuok-ran ero**
Pori	853	313,98	9,74	55,9	3 408	313,58	10,17	53,4	20,0 %	4,4 %
Joensuu	2 468	326,77	10,20	55,1	2 440	311,51	11,89	49,4	50,3 %	16,6 %
Lappeenranta	1 779	337,02	10,63	55,8	1 675	311,95	11,64	49,7	51,5 %	9,5 %
Hämeenlinna	1 144	347,39	11,07	58,4	1 905	326,12	11,94	52,0	37,5 %	7,9 %
Rovaniemi	1 464	346,46	10,96	55,3	1 669	324,75	11,36	52,7	46,7 %	3,6 %
Seinäjoki	987	323,54	10,42	55,9	1 573	325,55	10,70	56,7	38,6 %	2,7 %
Kotka	1 203	314,36	10,31	55,8	1 904	299,49	10,80	49,6	38,7 %	4,8 %
Mikkeli	1 274	340,31	10,69	57,4	1 006	293,09	11,17	51,7	55,9 %	4,5 %
Salo	679	309,30	9,31	58,4	1 206	296,35	9,26	55,9	36,0 %	-0,5 %
Vaasa	**1 339**	**356,77**	**10,00**	**60,2**	**2 016**	**316,63**	**11,07**	**51,2**	**39,9 %**	**10,7 %**
Keskiarvo	***1 319***	***331,59***	***10,33***	***56,8***	***1 880***	***311,90***	***11,00***	***52,2***	***41,2 %***	***6,5 %***
86 000 - 196 000 asukkaan kaupungit										
Oulu	5 617	336,28	10,39	56,2	6 120	318,54	11,56	49,7	**47,9 %**	11,3 %
Turku	4 530	347,22	10,79	59,0	8 103	314,67	12,01	47,8	**35,9 %**	11,3 %
Jyväskylä	4 733	331,68	11,36	54,1	4 218	317,99	12,33	49,0	**52,9 %**	8,5 %
Kuopio	3 213	335,79	10,87	56,6	2 946	317,29	12,34	50,0	**52,2 %**	13,5 %
Lahti	3 138	350,46	11,06	60,1	4 354	321,49	12,12	48,5	**41,9 %**	9,6 %
Kouvola	1 364	318,78	9,37	57,3	2 219	308,57	9,81	53,4	**38,1 %**	4,7 %
Keskiarvo	***3 766***	***336,70***	***10,64***	***57,2***	***4 660***	***316,43***	***11,70***	***49,7***	***44,7 %***	***9,9 %***

Taulukko 8. Ara- ja vapaarahoitteiset vuokra-asunnot 54 000–85 000 asukkaan kaupungeissa helmikuussa 2017. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) 2017. Kuntakohtainen yleisen asumistuen tilasto.

Taulukossa 9 on esitetty ARA-vuokra-asuntotuotanto maamme 20 suurimmassa kaupungissa vuosina 2012–2016. Vaasassa ARA-asuntoja on rakennettu tänä aikana vain 19 kappaletta, kun vastaavilla kasvuseuduilla, kuten Seinäjoella, Joensuussa, Lahdessa, Kuopiossa ja Jyväskylässä, uutta ARA-tuotanto on ollut runsaasti. ARA-tuotanto on viime vuosina ollut erityisen vähäistä väestöään menettävillä, näivettyvillä kaupunkiseuduilla, ja siksi Vaasan vähäinen ARA-tuotanto erottaa kaupungin selvästi muista kasvukeskuksista.

Kaupunki	2016	2015	2014	2013	2012	Yhteensä
Helsinki, Helsingfors	610	813	615	288	186	2512
Espoo, Esbo	275	251	297	198	108	1129
Tampere, Tammerfors	53	19	0	35	81	188
Vantaa, Vanda	266	460	212	312	46	1296
Oulu, Uleåborg	216	155	100	136	0	607
Turku, Åbo	115	88	0	112	74	389
Jyväskylä	119	42	126	124	93	504
Kuopio	97	0	0	138	144	379
Lahti, Lahtis	109	0	45	0	54	208
Kouvola	0	0	0	0	0	0
Pori, Björneborg	0	0	0	0	0	0
Joensuu	136	28	52	0	0	216
Lappeenranta, Villmanstrand	31	72	45	27	0	175
Hämeenlinna, Tavastehus	21	0	0	0	0	21
Vaasa, Vasa	0	0	0	19	0	19
Rovaniemi	0	0	0	0	0	0
Seinäjoki	36	21	0	96	54	207
Mikkeli, S:t Michels	0	31	0	0	24	55
Kotka	0	0	0	0	78	78
Salo	0	0	0	0	0	0

Taulukko 9. Alkava normaali ARA-vuokra-asuntotuotanto 20 suurimmassa kaupungissa 2011–2016. Erityis- ja asumisoikeusasunnot eivät ole mukana tilastossa (Lähde Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus Ara).

Vaasassa sijaitsevissa ARA-asunnoissa on vuosina 2012–2016 ollut jatkuvasti lievää ylitarjontaa, vaikka kaupungin väestö onkin tänä aikana kasvanut tasaiseen tahtiin. ARA-asuntojen lievä ylitarjonta selittyykin sillä, että olemassa oleva rakennuskanta ei enää vastaa kysyntään. Asunnot ovat joko väärän kokoisia, sijaitsevat epätoivotuilla alueilla tai eivät muulla tavoin vastaa nykypäivän vuokralaisten korkeaan vaatimustasoon. (taulukko 10)

Taulukko 6. ARA-indeksi maakuntien keskuskaupungeissa 2012-2016.

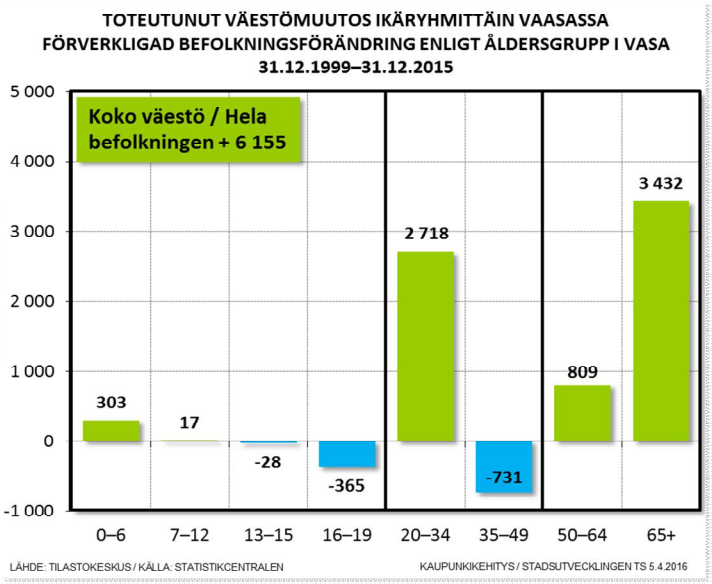
Kunta	2012	2013	2014	2015	2016	muutos (yks.)	ARA-asuntojen markkinatilanne
Hämeenlinna	14,7	15,4	15,4	13,0	**15,8**	2,8	**tasapainoinen**
Joensuu	18,1	16,1	16,6	15,1	**14,9**	-0,2	**lievää ylitarjontaa**
Kajaani	10,3	9,4	11,8	9,1	**12,9**	3,8	
Kouvola	12,3	11,6	12,1	12,5	**12,4**	-0,1	
Mikkeli	17,2	16,1	12,0	13,3	**12,3**	-1,0	
Lappeenranta	16,7	13,4	13,2	13,6	**11,9**	-1,7	
Vaasa	14,3	11,9	9,6	11,3	**11,6**	0,3	
Seinäjoki	13,1	13,3	12,0	10,1	**11,6**	1,5	
Pori	15,0	13,1	12,0	12,0	**11,3**	-0,7	
Kokkola	11,7	11,9	12,2	11,4	**10,3**	-1,1	
Rovaniemi	12,6	11,6	10,7	10,4	**9,7**	-0,7	**ylitarjontaa**

- Erot ARA-vuokrien ja markkinavuokrien välillä kasvoivat suurissa kaupungeissa, koska ARA-vuokrat nousivat vähemmän. Muualla Suomessa ARA-vuokrat ovat yleensä kalliimpia kuin markkinavuokrat.

- Markkinaehtoisia vuokra-asuntoja valmistuu ennätysmäärä vuonna 2017. Tarjonnan kasvu hidastaa vuokrien nousua. ARA-asuntojen jonot vähenevät, mutta kysyntä säilyy korkealla tasolla pääkaupunkiseudulla ja muissa suurissa kaupungeissa, joissa hintaerot markkinavuokriin ovat suurimmat.

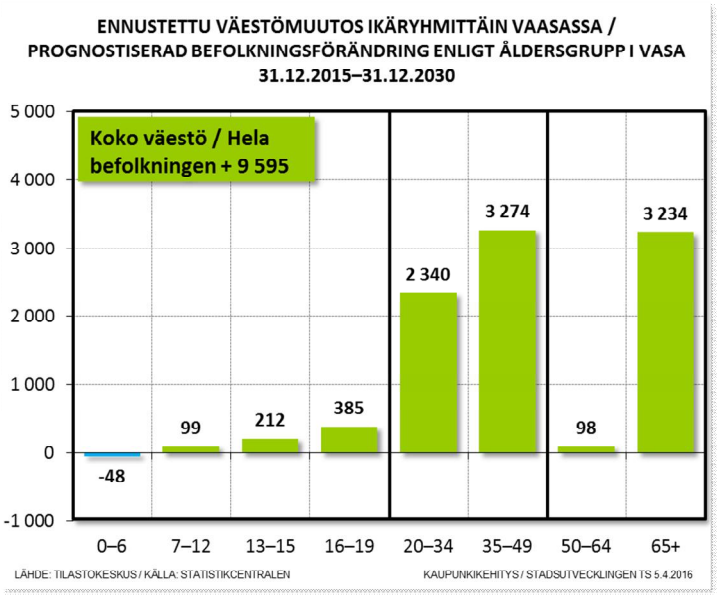
Taulukko 10. ARA-indeksi maakuntien keskuskaupungeissa 2012–2016.

Vuosina 2000–2015 Vaasan väestönkasvu perustui lähes täysin yli 65-vuotiaiden sekä 20–34-vuotiaiden määrän kasvuun. 20–34-vuotiaiden määrän kasvu on peräisin kaupunkiin muuttavista nuorista aikuisista, kun taas iäkkäämmän väestön kasvu on kaupungin sisäistä kasvua väestön ikääntymisen seurauksena. (kuva 21)



Kuva 21. Toteutunut väestömuutos ikäryhmittäin Vaasassa 1999–2015.

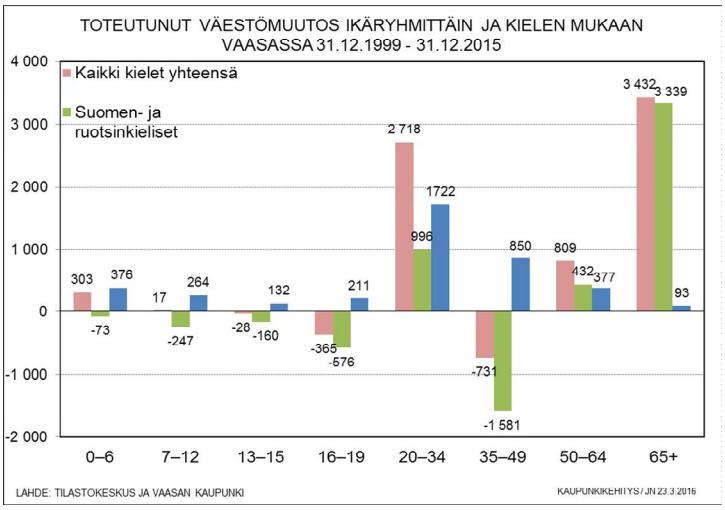
Vaasan väestöennusteen mukaan kaupungin väkiluku tulee vuosina 2015–2030 kasvamaan keskimäärin noin 640 asukkaalla vuodessa. Väkiluvun kasvun odotetaan siis voimistuvan verrattuna viime kymmenen vuoden keskimääräiseen vuosittaiseen kasvuun (535 asukasta). Väestöennusteen mukaan etenkin 35–49-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan voimakkaasti, mikä on vuosina 2000–2015 tapahtuneen nuoren aikuisväestön (20–34-vuotiaat) voimakkaan kasvun seurausta. (kuva 22)



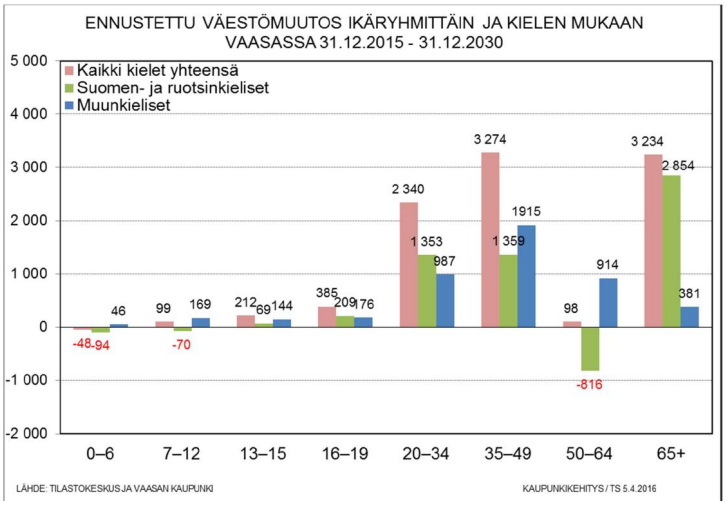
Kuva 22. Ennustettu väestömuutos ikäryhmittäin Vaasassa 2015–2030.

Etenkin muunkielisen väestön määrä on ollut voimakkaassa kasvussa koko 2000-luvun ajan ja kasvun ennustetaan jatkuvan suurena myös tulevaisuudessa. Vuoden 2016 lopulla Vaasan väestöstä noin 69 prosenttia oli suomenkielisiä, 23 prosenttia ruotsinkielisiä ja 8 prosenttia muunkielisiä. Vuodesta 2000 muunkielisten määrä on kasvanut yli neljällätuhannella asukkaalla. Muunkielisten osuuden lasten, nuorten aikuisten sekä 35–49-vuotiaiden väestönkasvusta ennustetaan jatkossa olevan hyvin

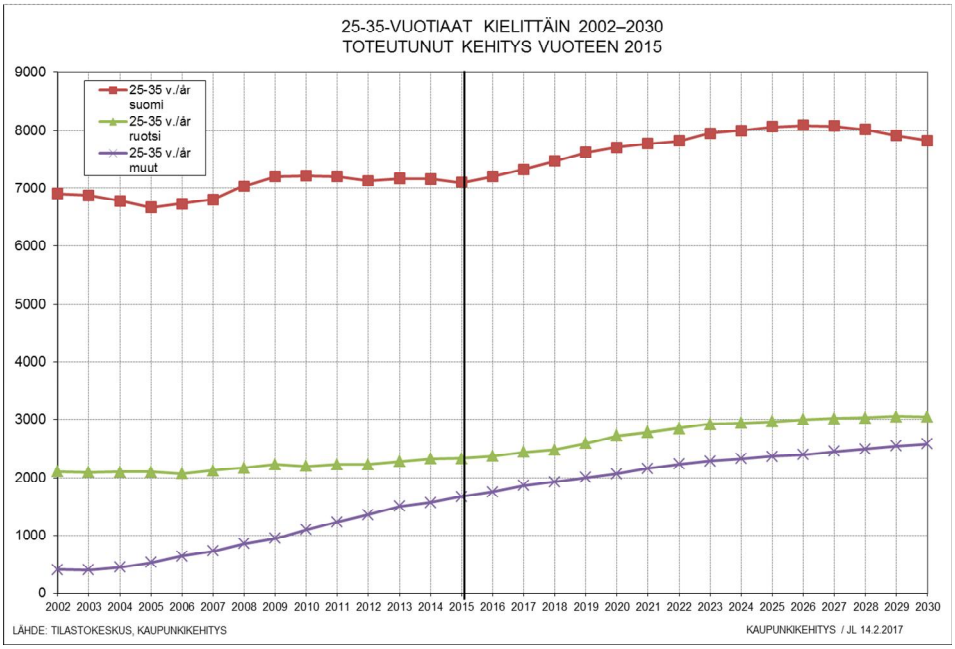
merkittävä. Muunkielisten osuuden 35–49-vuotiaiden väestönkasvusta ennustetaan olevan lähes 60 prosenttia ja 25–34-vuotiaiden väestönkasvusta noin 40 prosenttia. Myös suomen- ja ruotsinkielinen väestö kasvaa, mutta kasvuvauhti suhteessa muunkielisiin on varsin maltillista. (kuvat 23–27)



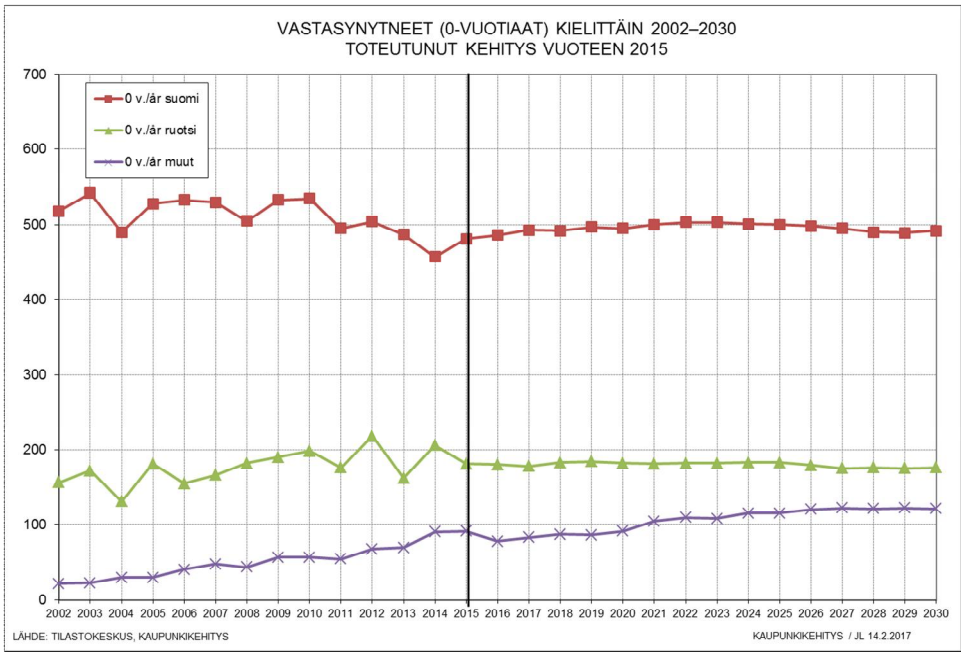
Kuva 23. Toteutunut väestömuutos ikäryhmittäin ja kielen mukaan Vaasassa 1999–2015.



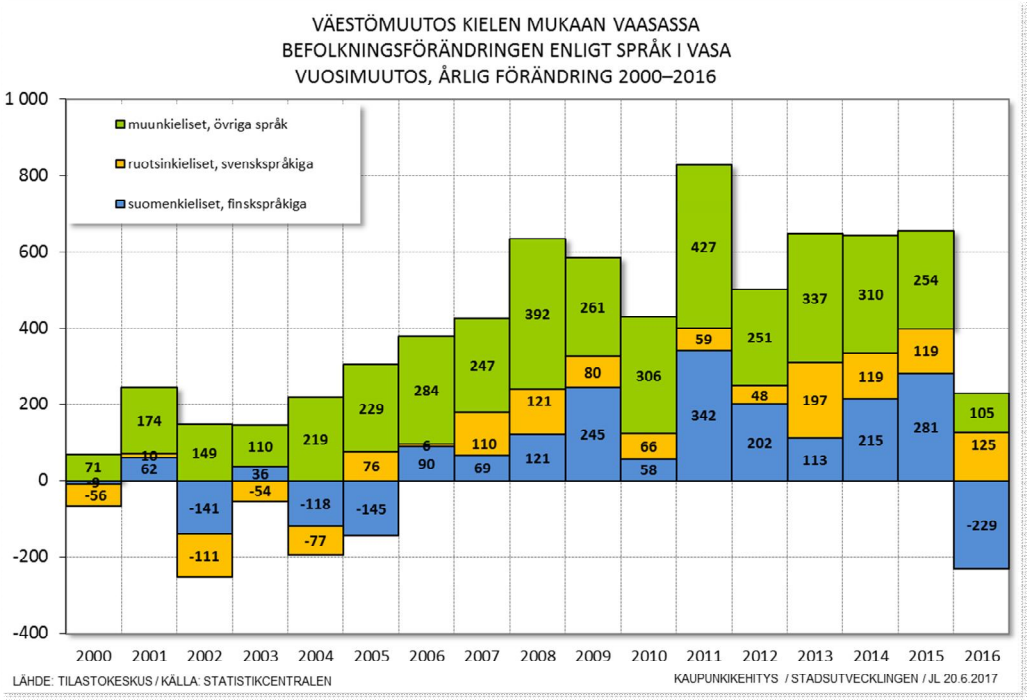
Kuva 24. Ennustettu väestömuutos ikäryhmittäin ja kielen mukaan Vaasassa 2015–2030.



Kuva 25. 25–35-vuotiaat kielen mukaan 2002–2030 (ennuste). Toteutunut kehitys vuoteen 2015 asti.

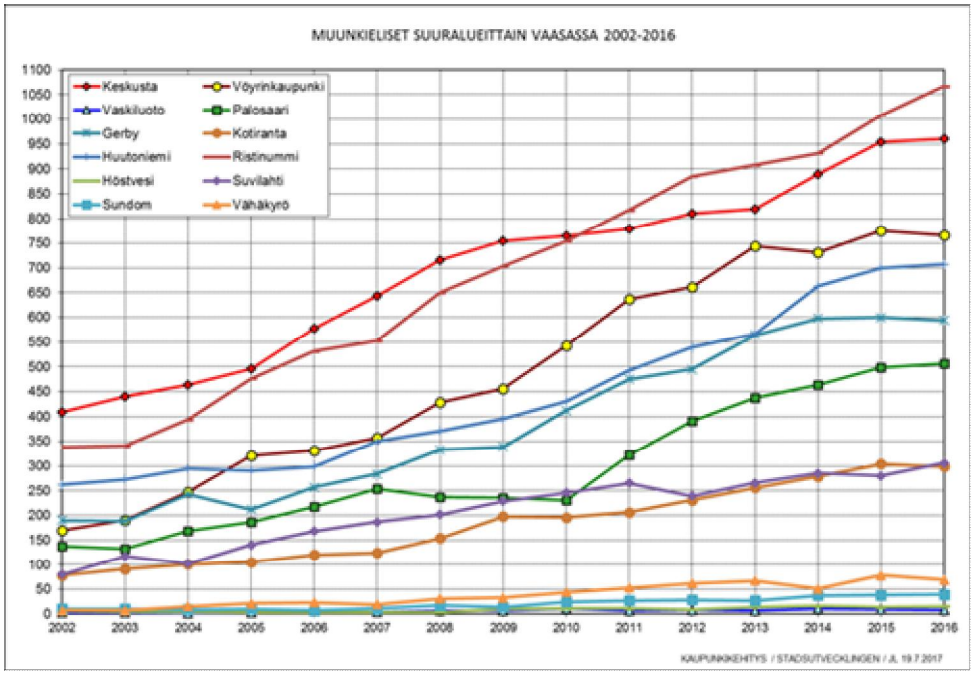


Kuva 26. 0-vuotiaat kielen mukaan 2002–2030 (ennuste). Toteutunut kehitys vuoteen 2015 asti.



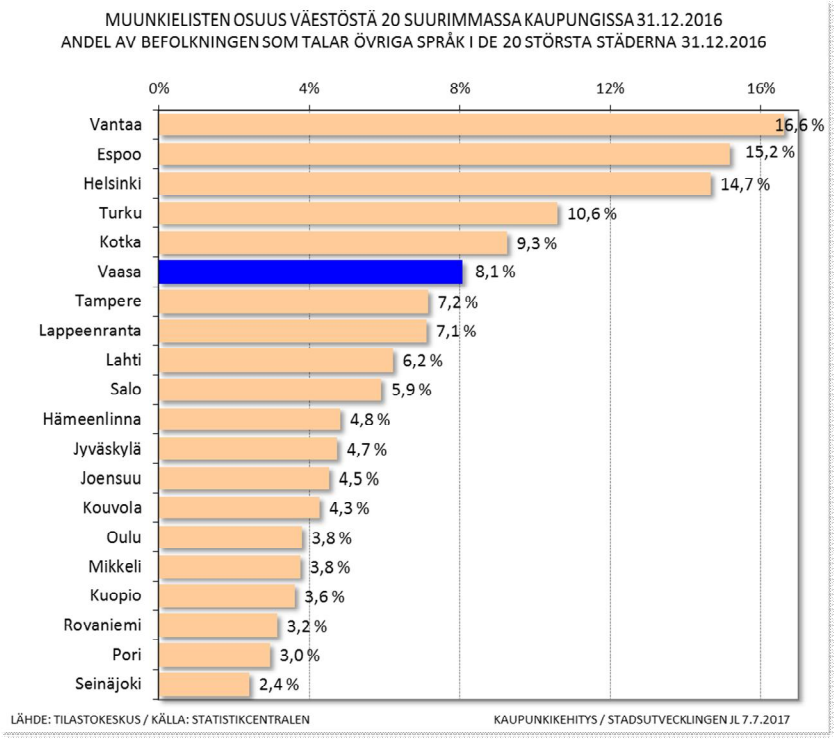
Kuva 27. Vaasan väestömuutos kielen mukaan 2000–2016.

Muunkielinen väestö on sijoittunut kaupunkiin varsin epätasaisesti. Eniten muunkielistä väestöä asuu Ristinummella (1 067), keskustassa (961) ja Vöyrinkaupungilla (767). Näillä alueilla asuu siis yhteensä 2 795 muunkielistä, mikä on yli puolet kaupungin muunkielisestä väestöstä. Lisäksi heidän määränsä on myös kasvanut voimakkaimmin näillä alueilla, ja kaupungin suuralueittaisen väestöennusteen mukaan sama kehitys jatkuu tulevaisuudessa. (kuva 28)

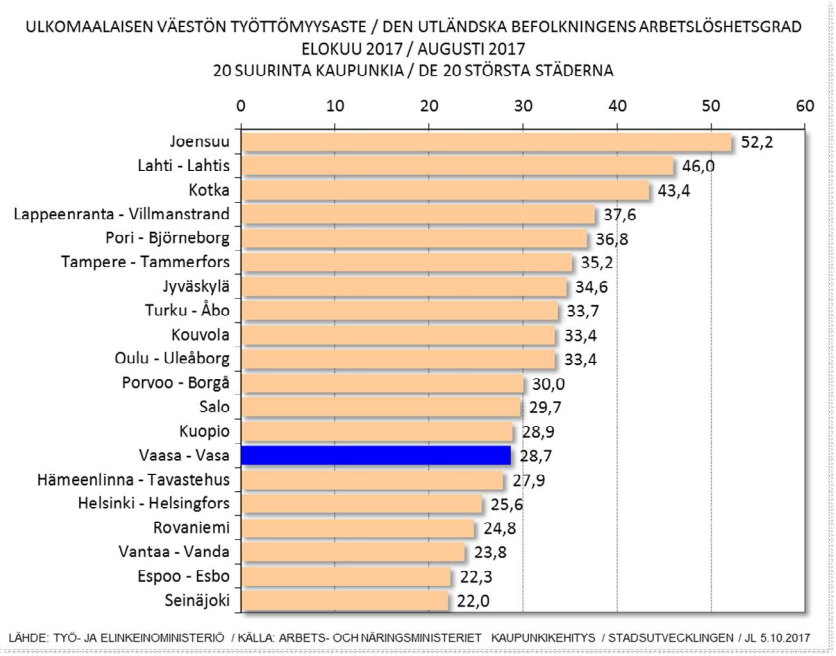


Kuva 28. Muunkieliset suuralueittain Vaasassa 2002–2016.

Muunkielisten osuus kaupungin väestöstä on Vaasassa varsin suuri verrattuna maamme muihin suurimpiin kaupunkeihin. Kahdenkymmenen suurimman kaupungin joukossa Vaasa on järjestyksessä kuudentena verrattaessa muunkielisten osuutta koko kaupungin väestöstä. Maahanmuuttajaväestön työttömyysaste on tavanomaisesti varsin korkea, mutta verrattuna moneen muuhun kaupunkiin muunkielisen väestön työllistyminen on Vaasassa melko hyvällä tolalla. (kuvat 29–30)

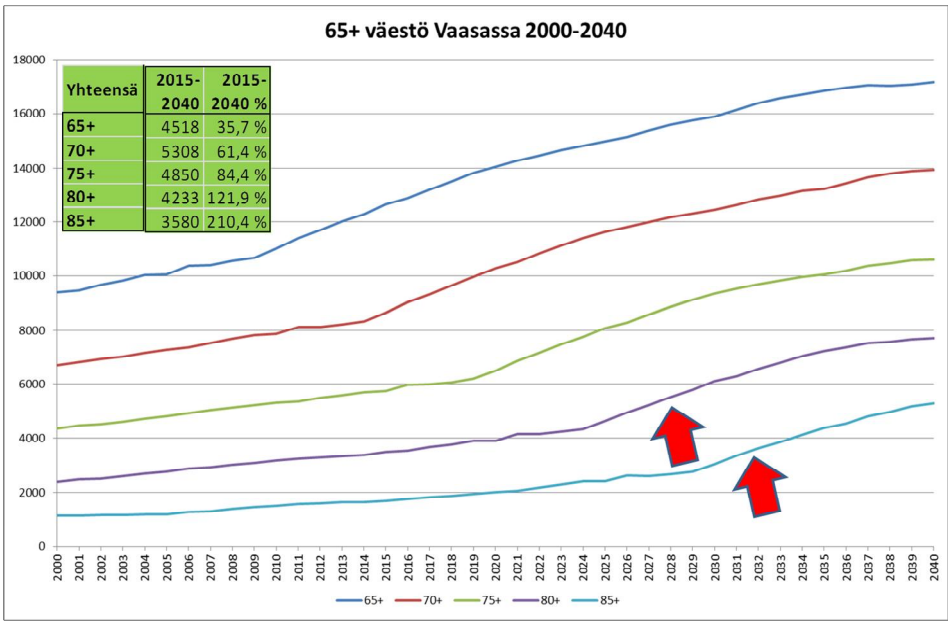


Kuva 29. Muunkielisten väestöosuus 20 suurimmassa kaupungissa 2015.



Kuva 30. Ulkomaalaisen väestön työttömyysaste 20 suurimmassa kaupungissa 8/2017.

Kaupungin väestö myös ikääntyy, ja ikääntyneen väestönosan kasvu on Vaasassa tulevaisuudessa voimakasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan kasvu tulee olemaan erityisen suurta yli 85-vuotiaiden ikäryhmässä. Vuoteen 2040 mennessä 85-vuotiaiden määrä tulee kolminkertaistumaan nykytilanteesta, ja vuoden 2030 paikkeilla väestön ikääntyminen kiihtyy merkittävästi. Ikääntyneen väestönosan kasvun myötä uusien senioreille ja ikääntyneille suunnattujen asumisen vaihtoehtojen tarve tulee lisääntymään huomattavasti. Ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen hoitopaikkoja ei tarvita lisää vuoteen 2040 mennessä, mikäli kotona asuvien osuutta pystytään nostamaan 95 prosenttiin nykyisestä 91,7 prosentista. (kuvat 31 ja 32)

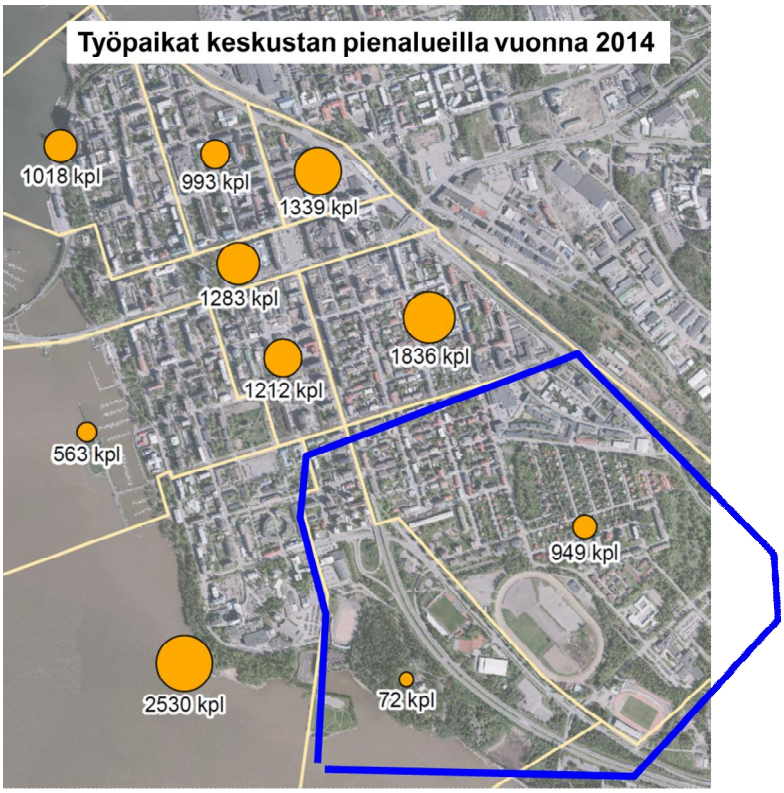


Kuva 31. 65+ -vuotias väestö Vaasassa 2000–2040 (ennuste).

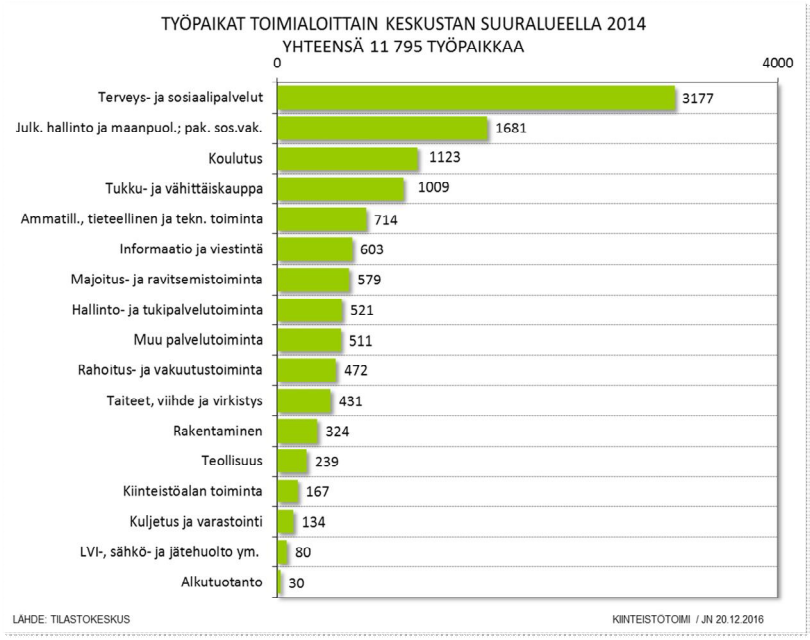
Kunta	Vuoden 2015 lopun tilanne			Skenaario vuodelle 2020			Skenaario vuodelle 2030			Skenaario vuodelle 2040		
	Yli 75-vuotiaat	Laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen asiakkaat	Laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen kattavuus	Yli 75-vuotiaat	Laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen tarve, **7% kattavuus**	Paikkojen tarpeen muutos v. 2015 asiakkaiden määrään	Yli 75-vuotiaat	Laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen tarve, **6% kattavuus**	Paikkojen tarpeen muutos v. 2015 asiakkaiden määrään	Yli 75-vuotiaat	Laitoshoidon ja tehostetun palveluasumisen tarve, **5% kattavuus**	Paikkojen tarpeen muutos v. 2015 asiakkaiden määrään
Jyväskylä	9 674	970	10,00 %	11307	791	-179	17325	1040	70	20247	1012	42
Järvenpää	2 358	174	7,40 %	3117	218	44	5710	343	169	7226	361	187
Lahti	10 838	777	7,20 %	12965	908	131	19289	1157	380	21129	1056	279
Oulu	11 728	1 081	9,20 %	14280	1000	-81	23586	1415	334	30123	1506	425
Vaasa	5 744	479	8,30 %	6351	445	-34	8743	525	46	9653	483	4
Asikkala	990	97	9,80 %	1162	81	-16	1720	103	6	1827	91	-6
Hartola	431	8	1,90 %	445	31	23	572	34	26	682	32	24
Heinola	2 446	211	8,60 %	2921	204	-7	4210	253	42	4710	236	25
Hollola	2 024	158	7,80 %	2490	174	16	3870	232	74	4362	218	60
Kärkölä	414	61	14,70 %	507	35	-26	783	47	-14	894	45	-16
Lahti	10 838	777	7,20 %	12965	908	131	19289	1157	380	21129	1056	279
Orimattila	1 568	180	11,50 %	1727	121	-59	2504	150	-30	2807	140	-40
Padasjoki	505	52	10,30 %	560	39	-13	736	44	-8	794	40	-12
Sysmä	745	46	6,20 %	762	53	7	935	56	10	1003	50	4
Päijät-Häme	19961	1588	8,67 %	23539	1648	60	34619	2077	489	38158	1908	320

Taulukko 11. Tehostetun palveluasumisen ja laitoshoidon skenaario vähintään 75 vuotta täyttäneiden asiakaspaikkojen osalta vuosina 2020–2040. (Lähde: Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa, Vaasan kaupunki. Ikääntyneiden asuinpaikat nyt ja tulevaisuudessa Suomen ympäristökeskuksen raportteja 20 / 2017)

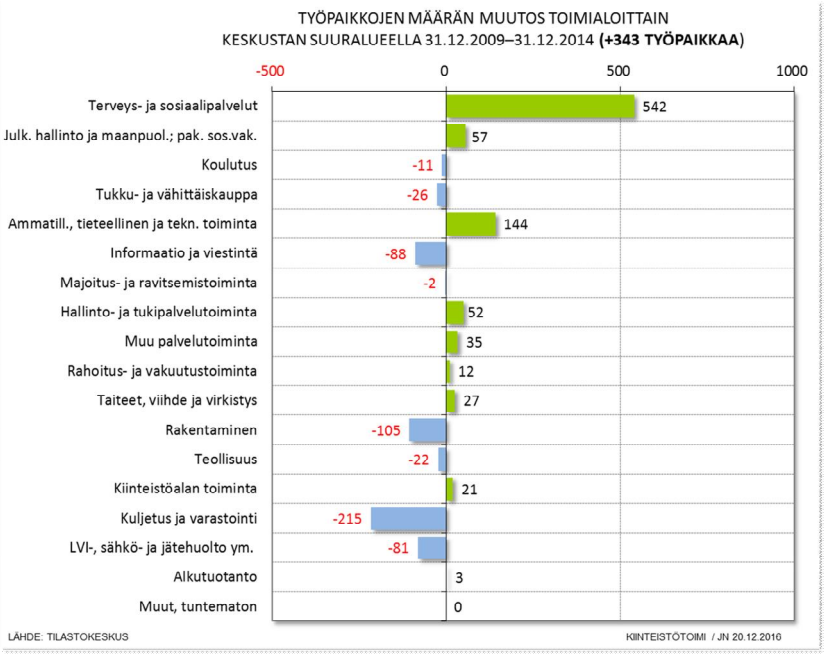
Keskusta on Vaasan merkittävin työpaikkakeskittymä lähes 12 000 työpaikallaan. Keskustan työpaikkojen toimialarakenne on monipuolinen ja työpaikkamäärä on kasvanut viime vuosien aikana (uusin tieto on vuodelta 2014). Kasvua on ollut varsinkin sosiaali- ja terveysalalla. Hietalahden tilastollisella pienalueella on lähes 1 000 työpaikkaa. Uudelle Ravilaakson asuinalueelle vois sijoittua jopa satoja uusia työpaikkoja. (kuvat 32–34)



Kuva 32. Työpaikat keskustan suuralueeseen kuuluvilla pienalueilla vuonna 2014.



Kuva 33. Työpaikat toimialoittain keskustan suuralueella 2014.



Kuva 34. Työpaikkojen määrän muutos toimialoittain keskustan suuralueella 2009–2014.