



# Keskittää vai hajauttaa – maan sisäisen muuttoliikkeen vaikutus vuokra-asuntokantaan

Kiinteistöt kestävään kuntoon seminaari 26. – 28.10.2016  
Mauri Posio

# Esityksen sisältö

Esitys koostuu kolmesta aihekokonaisuudesta:

1. Sisäinen muuttoliike
2. Rakennemuutos
3. Kuvia tämän päivän lappilaisesta arjesta

Lopuksi kysymyksiä ilman vastauksia.

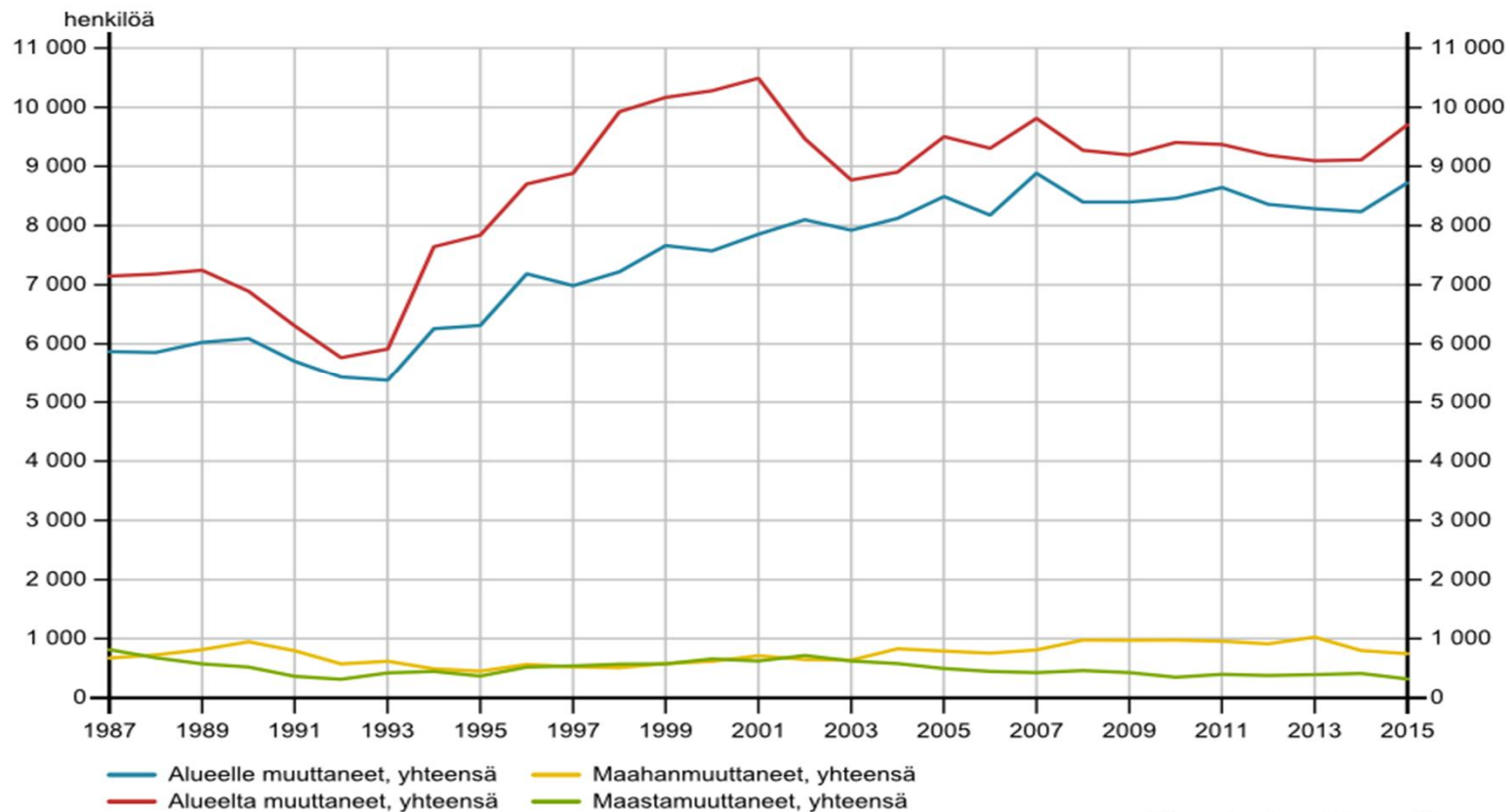
# Maan sisäinen muuttoliike

## Kuntaliitto

- \* Maan sisäinen muuttoliike on jo pitkään suuntautunut samoille alueille.
- \* Suurimmat kaupungit kehyskuntineen, erityisesti Helsinki-Tampere-Vaasa -akseli ja Turku-Helsinki-Tampere -kolmio ovat olleet muuttovoittoalueita.
- \* Itäiset ja pohjoiset alueet ovat menettäneet väestöään.
- \* Vuonna 2014 kaikkiaan 224 kuntaa sai muuttotappiota maan sisäisessä muutossa. Yli 100 henkilön yltävää muuttovoittoa sai vain 19 kuntaa.

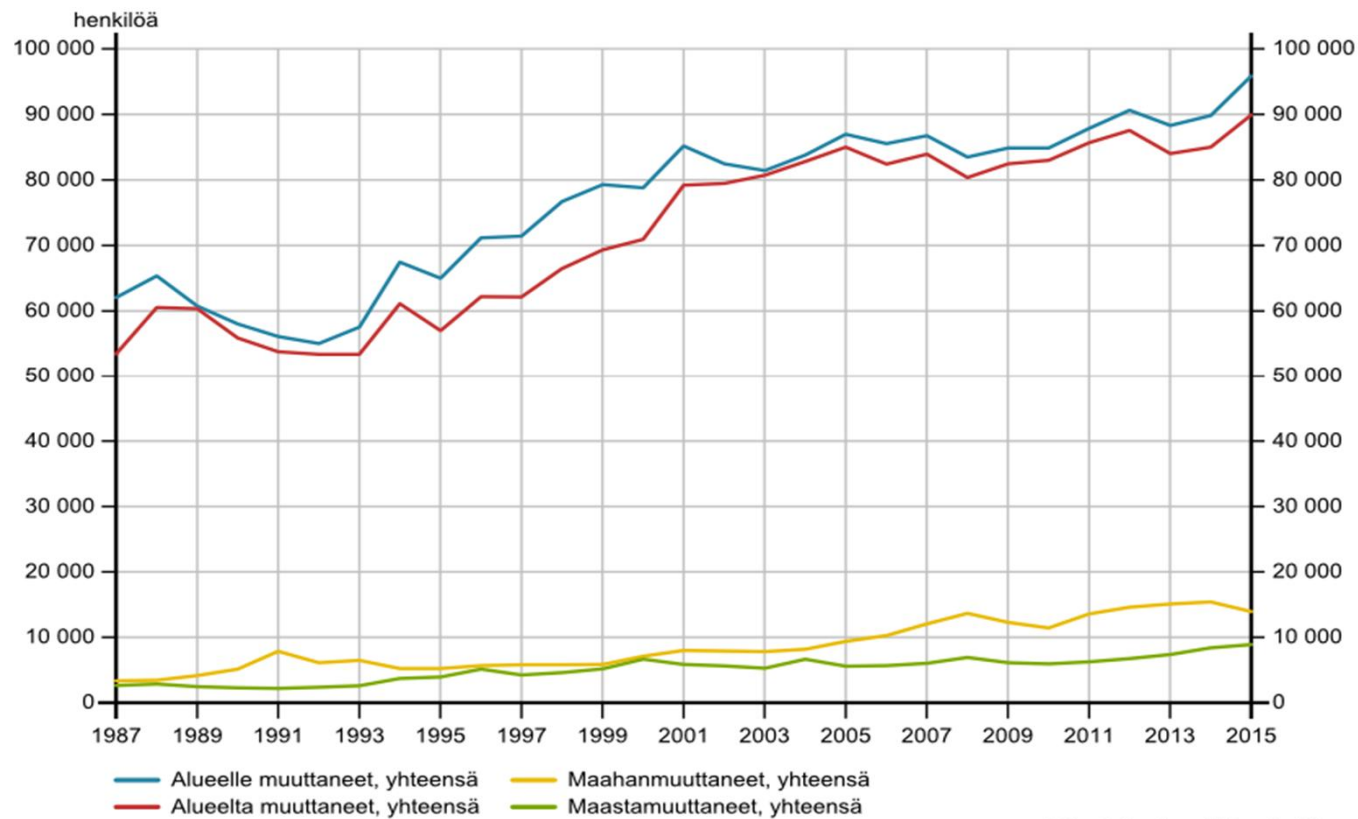
# Muuttoliike Lapissa

Kuntien välinen tulo- ja lähtömuutto sekä maahan- ja maastamuutto 1987-2015  
Lapin maakunta



# Muuttoliike Uudellamaalla

Kuntien välinen tulo- ja lähtömuutto sekä maahan- ja maastamuutto 1987-2015  
Uudenmaan maakunta



Tilastokeskus / Muuttoliike

# Muuttoliikkeen voittajat, väliinputoajat ja häviäjät

Timo Aro

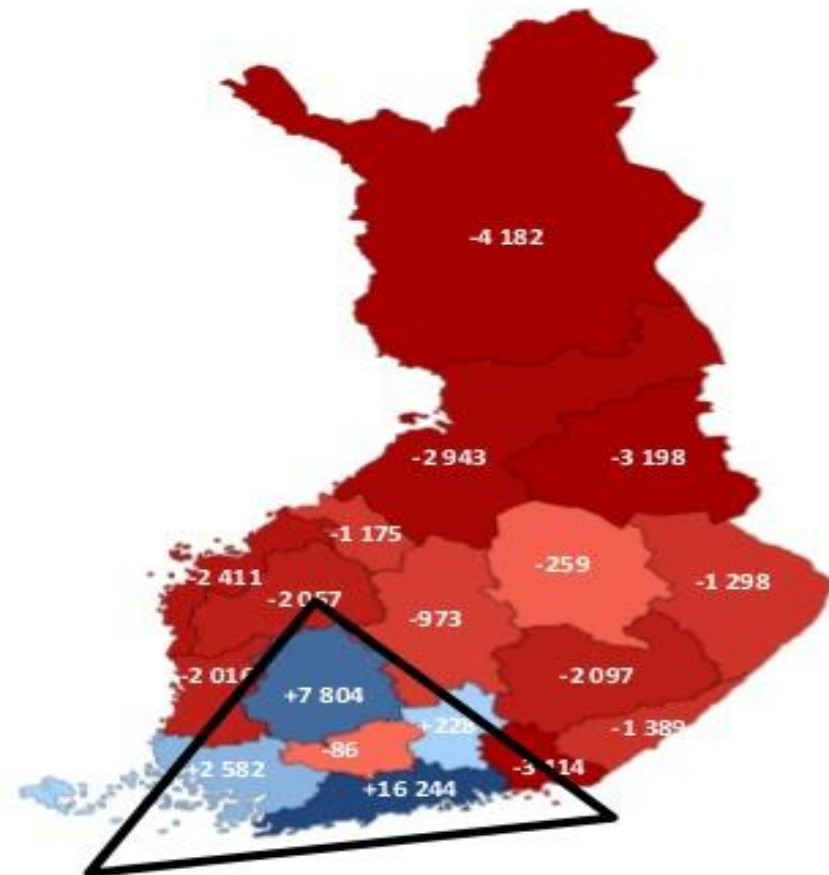
- \* Muuttovoittoiset alueet keskittyvät a) laajenevalle metropolialueen vaikutusalueelle, b) suuriin ja keskisuuriin korkeakoulukaupunkeihin, c) suurten kaupunkiseutujen kehyskuntiin ja d) pistemäisesti muille alueille.
- \* Muuttotappiolliset alueet keskittyvät a) ydinmaaseudulle ja harvaan asutulle maaseudulle, b) maakuntien 2- 3 -keskuksiin (seutukeskukset) ja rakennemuutospaikkakunnille.

# Kuntien välinen muuttoliike

Timo Aro

## Kuntien välinen muuttoliike määrällisesti maakunnittain 2010-2014

- Vain neljä maakuntaa 18:sta sai muuttovoittoa kuntien välisestä muuttoliikkeestä vuosina 2010-2014: Uusimaa, Pirkanmaa, Varsinais-Suomi ja Päijät-Häme
- Muuttovoitot keskittyivät Helsinki-Turku-Tampere –kasvukolmion maakuntiin: Uudenmaan osuus muuttovoitosta 60 %, Pirkanmaan 29 %, Varsinais-Suomen 9,6 % ja Päijät-Hämeen 1,4 %
- 14 maakuntaa kärsi muuttotappiota: eniten määrällistä muuttotappiota saivat Lappi, Kainuu, Kymenlaakso ja Pohjois-Pohjanmaa
- Pohjois-Savon muuttotase tasapainottamassa Kuopion suurten muuttovoittojen ansiosta



Lähde: Tilastokeskus, väestötilastot  
Kartta ja analyysi: Timo Aro 2015

# Muuttoliikkeen seurauksia

Timo Aro

## Johtopäätökset tiivistettynä

- 1. Muuttoliike muovaa aluerakennetta keskittävään suuntaan kaksoismekanismien ja valikoivuuden vuoksi:** kasvavat seudut hyötyvät samanaikaisesti sekä määrällisestä muuttoliikkeestä että muuttajien rakenteesta
- 2. Aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja muuttoliikkeen välinen kasvava yhteys:** kasvu suuntautuu yhtäältä sisäänpäin kasvukeskuksiin ja toisaalta kaupunkirakenne laajenee ulospäin liikenne- ja kasvukäytävien suuntaisesti (esim. HHT-vyöhyke)
- 3. Suurten kaupunkiseutujen sisäinen muuttoliikedyndamiikka iso kysymysmerkki taantuman jälkeen:** onko keskuskaupunkien urbaani imu vain väliaikainen suhdanneilmiö ja asuntomarkkinakysymys vai pysyvä muutos muuttoalttiiden nuorten ikäluokkien arvoissa, asenteissa ja preferensseissä
- 4. Maahanmuuttajat ja turvapaikanhakijat ”villi kortti” aluekehityksen ja muuttoliikkeen kannalta**





# Rakennemuutos muuttoliikkeen ajurina

EVA Analyysi: Kuka Suomessa kasvaa?

- \* 130 suurinta yritystä työllistää yhtä paljon kuin 300 000 pienintä yritystä. Viennin keskittyminen on vielä suurempaa.
- \* Kymmenen suurinta vientiyritystä vastaa kolmasosasta viennistä ja sata suurinta kahdesta kolmasosasta viennistä.
- \* Tehdasteollisuuden bruttokansantuoteosuus on laskenut yli 25 prosentista alle 15 prosenttiin 2000-luvulla.
- \* Metsäteollisuudessa supistuminen on ollut niin voimakasta, että kolmen suuren metsäyhtiön keväällä julkistamat investoinnit korvaavat alle puolet alan kymmenessä vuodessa tapahtuneesta pääomakannan supistumisesta.

# Kaksi kuvaa Lapista (1)

Lapin Kansa 10.10.2016

A8 // UUTISET

Maanantaina 10. lokakuuta 2016

## Kerrostalosta 60 neliön kaksio 16 000 eurolla

• Kemijärvi on myynyt 15 vuotta vuokra-asuntojaan kakkosasunnoiksi. Neliöhinta oli viimeksi noin 300 euroa.



TÄSTÄ KOTIPOLUN kerrostalosta sai asunnon alle 20 000 eurolla. Talo sijaitsee lähellä rautatieasemaa.

Outi Keränen

• Kemijärven kaupunki on myynyt tyhjiä vuokra-asuntojaan niin sanotuksi kakkosasunnoiksi yli kymmenen vuotta.

Vuonna 2002 alkaneen kaupan tahti on tosin nyt jo hieman hiljentynyt.

Viimeksi keväällä Särkikankaan Kotipolulta myytiin kerrostalo, jossa asuntojen neliö hinnaksi tuli noin 300 euroa. 60 neliön kaksio sai 16 200 eurolla. Kaikki 24 asuntoa menivät hetkessä.

Vuosien aikana Kemijärveltä on myyty kaikkiaan 350 kakkosasuntoa. Tällä hetkellä myytävää ei ole, mutta se ei tarkoita, etteikö myytäväksi kelpavia kohteita kaupungissa riittäisi.

**KERTTU ERKKILÄN**, 87, vuokra-asuntoon pääsee kätevästi. Vain seitsemän porrasta ylöspäin kerrostalon rapussa, käänny oikealle ja siinä kaksio on.

Kemijärven Särkilammentielle asuva Erkkilä kiittelee asunnon sijaintia. Ikkunoista voi katsella katujen elämää ja rauhaa riittää, kun yläkerrassa on tyhjiä asuntoja. Asioille pääsee kätevästi. Bussipysäkki näkyy ulko-ovelle.

Kemijärven kaupungin omistaman vuokratiloyhtiön, Kemijärven Vuokratilat Oyn toimitusjohtaja Kari Varrion korostaa, että vuokralla asuminen on kaupungissa tykätty asumismuoto.

Asiat olisivatkin malliltaan, jos kaikissa vuokra-asunnoissa oli

rä. Vielä 1980-luvulla asukkaita oli lähes 13 000, nyt vajaat 8 000. Tyhjät vuokra-asunnot ovat jääneet kynsiin ja niitä on edelleen liikaa.

Moni asunnoista on myös väärän kokoinen ja kerrostalot sijaitsevat väärässä paikassa. Nyt tarvittaisiin yksioita ja kaksioita, ei kolmioita.

Harmaantuva väestö haluaisi muuttaa keskusta, mutta eniten asuntoja on tarjolla Särkikankaalla.

**TYHJIKSI** jääneitä kerrostaloja on Kemijärvellä myynnin lisäksi myös purettu. Viimeksi vuosina 2007 ja 2008.

Särkikankaalla niin sanotulla Lahtelan alueella on pari kerrostaloa, joita on kaavailtu purettavaksi. Alueen taloista yksi soveltuisi myyntiin.

**Kemijärven ydinongelma on voimakkaasti laskenut väkimäärä.**

**Vielä 1980-luvulla asukkaita oli lähes 13 000. Nyt alle 8 000.**

Talojen myynnistä ja purusta on helppo puhua, mutta Varrion mukaan kumpaankaan ei vaikeassa taloudellisessa tilanteessa ole välttämättä kaupungilla olisi varaa.

Kerrostalon purkaminen mak-



# Kaksi kuvaa Lapista (2)

Lapin Kansa 10.10.2016

Kemijärven kaupungin tyhjien asuntojen määrä suhteessa asukaslukuun



Lähde: Kiinteistö Oy Kemijärven Vuokratalot

Grafiikka: Elina Virtanen



SÄRKILAMMENTIE 13:n asunnoista kolmannes on tyhjää eli 10 asuntoa, iso osa on kolmioita.

KARI VARRIO on tehnyt kymmenen vuotta töitä Kemijärven tyhjien vuokra-asuntojen vähentämiseksi. Asuntojen myynti ja purku näkyy jo, mutta ei se vuokrataloyhtiön taloustilannetta ole juuri kohentanut.



si asukkaat eikä tyhjiä ikkunoita olisi niin paljon kuin niitä nyt on. Tyhjien asuntojen määrä on tällä hetkellä 87, vuonna 2011 luku oli yli 200.

Varrion mukaan asuntojen käyttöaste pitäisi saada Kemijärvellä nousemaan. Luku on seillannut viime vuosina 65–82 prosentin välillä. Prosentti tiipähtaa 72:een, jos turvapaikanhakijat kaikkoon kahdesta kerrostalosta.

–Suomen kaupungeista suurimmalla osalla käyttöaste on yli 90 prosentin. Meidän kaltaisia huonoja lukuja ei tahdo löytää mistään, paitsi ehkä Kemistä, Varrio arvelee.

**KEMIJÄRVEN** ydinongelma on voimakkaasti laskenut väkimää-

saa noin 100 000 euroa ja talosta jäljellä oleva aravalaina on maksettava Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuselle Arale. Käytännössä siis valtiolle. Lainaa yhtiöllä on yhä 10 miljoonaa euroa.

Vuokralla asuva Kerttu Erkkilä toivoisi, että hänen asuntonsa muovimatot voisi jo vaihtaa. Ainakin eteisestä, jossa mattoon on pinnittynyt rumia jälkiä.

Kari Varrion on sama toive. Vuokrataloja voisi remontoida yksi kerrallaan, jos asuntojen käyttöaste nousisi kunnolla. Se tietäisi lisää vuokratuloja ja lisää remontteja.

–Nykyisin pystymme remontoimaan vain puolet siitä, mitä normaalisti pitäisi tehdä. Uusia kerrostaloja on rakennettu viimeksi 1990-luvun alussa.

## Kemi odottaa vielä isoa työllistäjää

### Outi Keränen

• Ensimmäinen Simoon kaavailtiin ydinvoimalaa. Se ei onnistunut. Sitten nousi ajatus perustaa Kemiin Vapon biodieseltehdas. Sekään ei onnistunut.

Nyt Kaidin biojalostamohanke Kemiin on myötätuulussa.

Kemin kaupungin omistaman kiinteistöyhtiö Itätuulen toimitusjohtaja Tuomo Svanberg sanoo suurten työllistävien hankkeiden olevan syy siihen, ettei kerrostalojen purkuun vielä ryhdytä, vaikka tarvetta on.

Asuntoja tarvitaan, jos ja kun jalostamon rakentaminen alkaa.

Itätuulen hallinnoimia vuokra-asuntoja on kaikkiaan noin 1200, joista lähes kaikki ovat napanuorassa Asumisen rahoitus- ja ke-

hittämiskeskus Aaraan. Asuntojen käyttöaste on laskenut pitkään, nyt se on 75 paikkeilla.

Tyhjiä vuokrattavia asuntoja on noin 250. Puolet niistä sijaitsee Takajärven alueella, muutaman kilometrin päässä keskustasta.

Svanbergin mukaan Kemissä on ylitarjontaa asunnoista. Tyhjiäkin niitä on kaikkiaan yli 2000, joista Aara-asuntoja on viitisensataa, loput vapaarahoitteisia.

–Jos myymme asuntojamme, niin niistähän tulee meille sitten kilpailijoita, kun omistajat etsivät niihin vuokralaisia.

–Kemijärvellä tilanne on toinen. Siellä ostaja ostaa asunnon omaan käyttöön, ei vuokrattavaksi. Meillä asunnot ovat tyypillisiä lähiöasuntoja eli erityisiä luontoarvoja ei alueilla ole.

# Miten Keminmaalla

## Sitaatteja vuokra-asuntokannan kehittämissuunnitelmasta

- \* Pienten asuntojen tarve on suurin, mutta uusien asuntojen rakentaminen lainarahan turvin ei ole kestävä ratkaisu. Vaihtoehtona tulisi selvittää kustannukset esim. suurempien kerrostalohuoneistojen jakamisesta pienemmiksi asunnoiksi
- \* Vuokra-asuntokantaa voitaisiin vähentää muuttamalla rivitalokiinteistöjä asunto-osakeyhtiöiksi ja tarjoamalla osakkeita ostettavaksi ensisijaisesti vuokralaisille.
- \* Vastuutien ja Kanervatien -alueen kiinteistöt jäisivät edelleen yhtiön omistukseen kehitettävänä kohteina,
- \* Asuntojen määrää vähentämällä tulevat kehittämistoimenpiteet ja investoinnit mm. kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseksi voidaan kohdistaa taloudellisesti ja toiminnallisesti tehokkaimmalla tavalla.
- \* Kunnassa tulee ennakoida mahdollisuuksien mukaan myös erityisryhmien tuleva asuntotarve ja selvittää olisiko olemassa olevassa kiinteistökannassa näiden ryhmien käyttöön saneerattavissa olevia kohteita.

# Lopuksi avoimia kysymyksiä ilman vastauksia

- \* Tuleeko rakennemuutoksen aiheuttama sisäinen muuttoliike hyväksyä luonnonlakina – voidaanko kehitykseen vaikuttaa
- \* Onko aluepolitiikka jo haudattu riittävän syvälle – onko sen ylösnousemus toivottavaa
- \* Onko muuttotappiokunnilla muuta keinoa kuin purkaa tai myydä alihintaan tyhjät vuokra-asunnot – kenen taseisiin tappiot kirjataan
- \* Onko kansantalouden kannalta hyväksyttävää, että muuttotappiokuntien tyhjät asunnot rakennetaan uudelleen kasvukeskuksiin – kalliisti
- \* Mikä asema kansalaisella veronmaksajana on tässä kehityksessä – joutuuko veronmaksaja rahoittamaan hallitsemattoman rakennemuutoksen aiheuttaman vuokra-asuntorakentamisen kahteen tai useampaan kertaan