

Rovaniemen keskustan osayleiskaava, Asuntokysynnän muutokset Rovaniemen keskusta-alueella

Haastattelututkimus alueen keskeisille toimijoille



SISÄLTÖ

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | JOHDANTO | 3 |
| 1.1 | Tutkimuksen lähtökohdat | 3 |
| 1.2 | Tutkimuksen toteuttaminen | 3 |
| 2 | TUTKIMUKSEN TULOKSET | 4 |
| 2.1 | Väestörakenteellisten muutosten vaikutukset asuntokysyntään..... | 4 |
| 2.2 | Tulevat trendit erilaisten asuntotyyppien kysynnässä..... | 6 |
| 2.3 | Tulevat trendit asunnon varustetasossa | 7 |
| 2.4 | Asuntokysynnän alueellinen suuntautuminen..... | 9 |
| 2.5 | Tulevaisuuden mahdolliset vetovoima-alueet..... | 10 |
| 2.6 | Keskusta-alueen kehittämistarpeet..... | 11 |
| 2.7 | Asumisen hintatason muutokset..... | 13 |
| 3 | YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET..... | 13 |
| | LIITE 1 TUTKIMUKSEEN HAASTATELLUT TOIMIJAT | 16 |
| | LIITE 2 HAASTATTELURUNKO | 17 |

1 Johdanto

1.1 Tutkimuksen lähtökohdat

Tutkimus on toteutettu lisäselvityksenä Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteiseen osayleiskaavatyöhön. Selvityksen lähtökohtana on ollut tarkentaa ja monipuolistaa käsityksiä Rovaniemen keskusta-alueen asuntokysynnän muutoksista. Tutkimus on toteutettu haastattelemalla vuokra- ja kiinteistövälittäjiä sekä rakennusliikkeitä heidän käsityksistään asuntokysynnän muutoksista ja muutosten syistä sekä tulevan asiantuntijakunnan rakenteesta ja asumistavoista. Tavoitteena on ollut löytää Rovaniemen keskusta-alueen tulevasta asuntokysynnästä myös alueittaisia eroja sekä syitä eri alueiden erilaiselle vetovoimaisuudelle.

Rovaniemen keskusta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitustarkastelussa arviot asuntokysynnän muutoksista on tehty tilastollisten tarkastelujen perusteella. Haastattelututkimuksella pyritään selvittämään, tukeeko kentällä toimivien vuokra- ja kiinteistövälittäjien ja rakennusliikkeiden kokemus ennusteita ja onko heidän näkemyksensä tulevasta asuntokysynnästä tilastojen mukainen. Seuraavassa on esitetty Rovaniemen keskustan oikeusvaikutteinen osayleiskaavan mitoitustarkastelu, joka on toiminnut kyselytutkimuksen lähtökohtana.

Rovaniemen kaupungin talousarvio 2011:n ja taloussuunnitelma 2011–2013:n mukaan asumisväljyys Rovaniemellä oli vuonna 2007 37,5 k-m²/asukas. Vuonna 2015 sen on arvioitu olevan 41,0–41,8 k-m²/asukas.

Kaupungin palvelu- ja taloussuunnittelussa (TAL 2011) on käytetty keskimääräistä laskennallista asuntokuntakokoa 1,8 henkilöä/asunto. Keskusta-alueella käytetään arvoa 1,3 henkilöä/asunto. Eryteisesti väestömäärän kasvu yli 55-vuotiaiden ikäluokassa pienentää asuntokunnan keskikokoa merkittävästi.

Keskustan osayleiskaavan mitoituksen keskeisenä lähtökohtana on kaupungin asukasluvun kasvu ja sen ohjautuminen keskustaan. Keskustan tilastoalueelle kasvusta suuntautuu noin (85 % * 6900=) 5 860 asukasta ja osayleiskaavan suunnittelualueelle tästä arviolta 3/4 eli noin 4 400 asukasta vuoteen 2030 mennessä.

Väestön kasvu ja ikärakenteen muutos merkitsevät lähes 4 000 uuden asunnon tarvetta koko Rovaniemellä keskustan osayleiskaavan tavoitevuoteen 2030 mennessä. Näistä suunnittelualueelle sijoittuisi noin 3 000 asuntoa.

Keskustan osayleiskaava-alue on kaupungin tärkein kerrostaloalue. Kerrostaloasuntojen vetovoimaisuus heikkenee oleellisesti ydinkeskustan ulkopuolella. Rovaniemen vanhassa yleiskaava (yleiskaava 2015) osoitetut kerrostaloalueet keskustan läheisyydessä on jo lähes kokonaan asemakaavoitettu ja rakennettu.

Uusien asuntojen keskikooksi osayleiskaavatyössä on arvioitu noin 64 huoneisto-m² (76 k-m²) ±15 %.

1.2 Tutkimuksen toteuttaminen

Tutkimus toteutettiin marraskuussa 2011 haastattelemalla puhelimitse Rovaniemen keskustan vuokra- ja kiinteistövälittäjiä. Haastateltavat löydettiin soittamalla Rovaniemen keskustan vuokra- ja kiinteistönvälitystoimistoihin, joista tiedusteltiin sopivia alueen tuntevia haastateltavia.

Haastatteluja tehtiin yhteensä yhdeksän ja haastateltavat on esitetty liitteessä 1. Haastattelut toteutettiin teemahaastatteluina etukäteen laaditun haastattelurungon mukaisesti (liite 2). Haastattelut olivat hyvin vapaamuotoisia ja haastattelun aikana haastateltavia pyydettiin täydentämään ja tarkentamaan vastauksia. Haastattelun aikana vastaukset kirjoitettiin ylös ja haastattelun jälkeen haastattelusta muodostettiin tiivistetty kuvaus jokaisesta haastattelusta käsitellystä temasta.

Vastaukset on analysoitu tarkastelemalla ja erittelemällä aineistoa ja muodostamalla tiivistetty kuvaus haastateltavien näkemyksistä asuntotuotannon kysynnän muutoksista Rovaniemen keskustassa. Tutkimuksen tulokset on esitetty aineistosta muodostuvana kokonaisnäkömyksenä, eikä vastauksia voi yhdistää haastateltuun henkilöön.

Tutkimus on toteutettu Sito Oy:ssä, jossa työryhmään kuuluivat projektipäällikkönä toiminut arkkitehti TkL Tuomo Sirkiä ja sosiologi, VTM Lotta Junnilainen. Tilaajan edustajana on toiminut Rovaniemen kaupungilta kaavoituspäällikkö Tarja Outila.

2 Tutkimuksen tulokset

2.1 Väestörakenteellisten muutosten vaikutukset asuntokysyntään

Rovaniemen keskusta-alueella asuu tällä hetkellä nuoria ja ikääntyneitä ja lapsiperheiden osuus asukkaista on pieni. Haastatteluissa kehityksen uskottiin voimistuvan niin, että tulevaisuudessa keskustassa asuu pääasiassa nuoria, opiskelijoita ja muita yksinasuvia sekä ikääntyviä yhden tai kahden aikuisen asuntokuntia. Yksi haastateltavista sanoi pelkäävänsä, että tulevaisuudessa Rovaniemen keskustassa asuu ainoastaan ”mummoja ja opiskelijoita” ja toivoi myös perheitä kannustettavan asumaan keskusta-alueelle. Monet haastateltavat taas pitivät kehitystä väistämättömänä, eivätkä nähneet skenaariossa mitään huolestuttavaa. Yksi haastateltavista jopa sanoi, että Rovaniemen keskusta on niin pieni alue, ettei se edes kestäisi suurta aktiiviväestön määrän kasvua.

Haastateltavat uskoivat väestömäärän lisääntyvän Rovaniemen keskustassa. Tulevien asukkaiden uskottiin olevan ennen kaikkea ikääntyviä, joista monet ovat asuneet oma-kotitalossa keskustan ympärillä tai kauempana ja muuttavat keskustan helpon kerrostaloasumisen ja palveluiden perässä, muualta Lapista tai Suomesta työn perässä muuttavia tai opiskelijoita. Haastateltavat uskoivat, että Rovaniemen keskustaan tullaan muuttamaan pääasiassa ympäröivistä kunnista, kuten Kittilästä Pudasjärveltä ja Kuusamosta.

Rovaniemen keskusta-alueen uskottiin olevan vetovoimainen tuleville potentiaalisille asukkaille, sillä Rovaniemen keskustassa on mahdollista yhdistää keskustan tarjoamat palvelut luonnonläheiseen asumiseen. Rovaniemen keskustan kiinnostavuutta uskottiin lisäävän myös Rovaniemen asema Lapin matkailualueen keskuksena.



Kuva 1. Luonto on Rovaniemen keskustassa lähellä

Rovaniemen keskusta-alueen väestön sosioekonomisen aseman uskottiin tulevaisuudessa pysyvän suhteellisen vakaana. Monet haastateltavat sanoivat, että Rovaniemeltä puuttuu varakas väestö, joka haluaisi asua luksusasunnoissa, eikä kukaan uskonut sellaista olevan odotettavissa tulevaisuudessakaan. Muutama haastateltava epäili keskusta-alueen koulutus- ja tulotason olevan nousussa, mutta ei pitänyt muutosta merkittävänä.

Seuraavassa on esitetty Rovaniemen keskusta-alueen väestörakenteellisten muutosten keskeisimmät vaikutukset asuntokysyntään.

Ikääntyvän väestön lisääntyminen

Kaikki haastateltavat pitivät Rovaniemen keskustan tulevaisuuden asuntokysyntään vaikuttavimpana tekijänä iältään 50+ väestön määrän lisääntymistä. Ikääntyvää väestöä pidettiin merkittävänä tulevaisuuden kuluttajaryhmänä keskusta-alueen asuntomarkkinoilla. Tämä väestöryhmä ei välttämättä enää asu koko ikäänsä omakotitalossa, vaan haluaa siirtyä kerrostaloasumiseen keskusta-alueelle. Rovaniemen keskustassa haastateltavat uskoivat heitä vetävän puoleensa ennen kaikkea palveluiden saavutettavuus (keskustan palveluiden etäisyys kävelymatkan päässä), asumisen laatu ja elämisen helppous. Monet haastateltavista mainitsivat, että vuosikymmenten pihan hoidon ja lumen luonnin jälkeen monet haluavat tehdä elämällään jotain muuta.

Osa haastateltavista uskoi, että tämän väestöryhmän tulo- ja varallisuustaso on suhteellisen korkea, minkä seurauksena asunnolta on varaa vaatia enemmän. Asiakas-kunta on tottunut asumaan tilavasti, eikä kerrostaloonkaan muuttaessaan ole valmis asumaan ahtaasti. Yksi haastateltavista sanoi, ettei osakehuoneistotarjonta tai uudistuotannossa oleva osakehuoneistokanta keskustan alueella tule enää sopimaan tälle helppoa keskustaelämää hakevalle ikääntyvien ryhmälle, ja pitää 70 neliöisiä kolmioita heille liian ahtaina.

Osa taas uskoo, ettei keskusta-alueelle muuttavan väestön ikääntyminen näy asuntokysynnässä, vaan 55 + pariskunnat muuttavat kohtuukokoisiin kaksioihin ja kolmioihin, joiden osuus keskustan asuntotarjonnasta on nyt jo suuri. Osa haastateltavista uskoo näiden tulevien vanhempien ikäryhmien tyytyvän kohtuukokoiseen ja hintaiseen asumiseen, sillä useilla on kesämökki, kalliita ja aikaa vieviä harrastuksia tai he matkustelevat paljon.

Eläkeikäisten tai eläkeikää lähestyvien rooli asuntomarkkinoilla tulee odotettavasti kuitenkin vahvistumaan. Lisäksi uskotaan, että senioriasuminen, johon liittyy asukkaille suunnattuja palveluita, tulee lisääntymään.

Opiskelijat ja yksin asuvat

Opiskelijoiden asumisvalinnoissa asunnon sijaintia pidettiin haastatteluissa määrävänä tekijänä. Tästä syystä opiskelijoiden uskottiin asuvan tulevaisuudessa lähellä nykyisiä ja tulevia oppilaitoksia, Rantavitikan alueella sekä ydinkeskustassa, jossa palvelut ovat saatavilla. Ydinkeskustassa on myös paljon pieniä yksioita tai kaksioita sijoitusasuntoina, jotka ovat suosittuja vuokra-asuntoja opiskelijoiden ja muiden yksin asuvien keskuudessa. Opiskelijoiden maksukyky tuskin tulee kuitenkaan lisääntymään, joten kaikilla ei ole varaa asua keskustan suhteellisen kalliissa vuokra-asunnoissa. Tästä syystä edullisia asumismuotoja tarvitaan myös tulevaisuudessa.

Lapsiperheet

Lapsiperheistä koostuvien asuntokuntien osuuden kaikista asuntokunnista uskottiin pääasiassa supistuvan. Suurin osa haastateltavista ei uskonut, että keskusta vetäisi

lapsiperheitä puoleensa, sillä keskustan perheasuntojen hinnoilla perhe saa tilavan omakotitalon lyhyen automatkan päässä keskustasta, josta löytyvät myös kaikki lapsiperheen tarvitsemat palvelut.

Tulevaisuudessa keskusta-alue voisi joidenkin mielestä vetää puoleensa kuitenkin myös aktiiviväestöä, eli nuoria lapsiperheitä. Muutama haastateltava pitää perheasuntotarjontaa Rovaniemen keskusta-alueella liian pienenä ja uskoi myös 3–4 huoneen (noin sata neliötä) asunnoille olevan tulevaisuudessa kysyntää.

Eri kulttuuritaustaisen väestön lisääntyminen

Haastateltavat pitivät todennäköisenä, että eri kulttuuritaustaisen väestön määrä lisääntyy myös Rovaniemen keskusta-alueella, mutta eivät uskoneet muutoksen vaikuttavan asuntokysyntään. Muutoksen uskottiin tapahtuvan pitkällä aikavälillä ja vaikuttavan katukuvaan vasta vuosikymmenten päästä.

2.2 Tulevat trendit erilaisten asuntotyyppien kysynnässä

Haastateltavat uskoivat kerrostaloasumisen suosion kasvavan ja trendin ilmenevän asuntokysynnän suuntautumisessa Rovaniemen keskusta-alueelle. Kerrostaloasumisen suosion kasvun syiksi nähtiin kasvava mukavuudenhalu, matkustamisen lisääntyminen, ihmisten liikkumisen lisääntyminen, työelämän vaatimusten kiristyminen ja muuttuminen sekä kasvava kiire. Rovaniemellä keskusta-asumisen vetovoimatekijänä nähtiin myös mahdollisuus keskusta-asumisen ja luonnonläheisyyden yhdistämiseen.

Haastateltavat uskoivat, että monet, jotka ovat lähes koko elämänsä asuneet omakotitalossa, siirtyvät kerrostaloasumiseen aikaa ja vaivaa säästääkseen. Kerrostalossa halutuimpia uskottiin olevan ylimmän kerroksen asunnot, jotka tuntuvat turvallisilta ja joissa näkymät ovat hyvät. Alemman kerroksen asuntojen suosion voitiin tulevaisuudessa nähdä kasvavan, jos korttelikohtaisia viheralueita olisi tarpeeksi, eivätkä alimman kerroksen asunnot avautuisi suoraan kadulle, vaan esimerkiksi suljetulle sisäpihalle.

Omistusasumisen nähtiin tulevaisuudessa olevan edelleen halutumpaa kuin vuokra-asumisen. Rovaniemen keskusta-alueella vuokrahintojen uskottiin pysyvän korkealla, mikä kannustaa omistusasumiseen. Lisäksi haastateltavat uskoivat, että asuntoja ostetaan sijoitusasunnoiksi erityisesti ydinkeskustasta, jossa asuntoja vuokrataan pääasiassa opiskelijoille. Yksi haastateltavista uskoi myös, että tulevaisuudessa asuntoja tullaan ostamaan yhä nuorempina niin, että nuoret ostavat itselleen pienen asunnon ja jättävät sen sijoituskäyttöön tilavampaan muuttaessaan.

Haastateltavat uskoivat kuitenkin, että Rovaniemi pysyy vahvana yliopistokaupunkina, jossa on myös muita oppilaitoksia. Opiskelijoiden ja nuorten asuntokysynnän uskottiin suuntautuvan pääasiassa vuokra-asumiseen myös tulevaisuudessa.



Kuva 2. Kerrostaloasumisen suosion uskotaan lisääntyvän

Muutama haastateltava uskoi, että vuokra-asumisen suosio nykyisestä saattaisi jopa kasvaa, sillä ihmiset muuttavat aiempaa enemmän, työsuhteet eivät ole pysyviä ja erilaiset asumisen mallit kasvattavat suosiotaan. Yksi haastateltava uskoi, että omistusasuminen tulevaisuudessa keskittyy keskusta-alueen ulkopuolelle sekä keskustan tärkeimmille vetovoima-alueille, mutta muilla alueilla vuokra-asuminen kasvattaa suosiotaan.

Uusien asuntojen kysynnän uskottiin tulevaisuudessa olevan huomattavasti vanhojen asuntojen kysyntää suurempaa. Uuden asuntokannan rakentamisen myötä vanhan asuntokannan suosion uskottiin myös entisestään vähenevän, sillä tarjonnan lisääntyessä vanhaan ei tarvitse enää tyytyä.

Asumisväljyyden suhteen asumisen trendiä pidettiin kaksisuuntaisena. Toisaalta osa haastateltavista uskoi, että tulevaisuuden asiakaskunta haluaa asua nykyistä väljemmin, toisaalta osa uskoi nykyisten pienten kaksioden ja kolmioiden vastaavaan myös tulevaan asuntokysyntään. Kaikki haastateltavat olivat kuitenkin sitä mieltä, ettei yksiöiden ja kaksioden kysyntä tulevaisuudessa tule ainakaan laskemaan, sillä suurimmalla osalla väestöstä ei ole suurempiin asuntoihin yksinkertaisesti varaa. Monet haastateltavista sanoivat uudistuotannossa olevan sataneliöisen asunnon olevan niin kallis, että ostajien löytyminen on epätodennäköistä. Yhteenvetona voidaan todeta, että tulevaisuudessa asuntojen keskipinta-alan uskotaan olevan noin 50–60 neliötä niin, että kysyntä kohdistuu pääasiassa yksiöihin ja 70–80 neliöisiin kolmioihin. Näkemys vastaa keskustan osayleiskaavan työn johdannossa kuvattuja mitoitustavoitteita. Tämän lisäksi kysyntää uskotaan olevan jonkin verran kuitenkin myös suurille asunnoille, kattohuoneistolle ja niin sanotulle luksusasumiselle. Suurimman asuntokysynnän keskusta-alueella ennustetaan kohdistuvan kuitenkin ”asunnon peruskokoon”, eli pienempiin huoneistoihin.

2.3 Tulevat trendit asunnon varustetasossa

Autopaikka

Suurin osa haastatelluista uskoi autopaikan tärkeyden lisääntyvän nykyisestä. Muutama haastateltava piti autopaikan kysynnänlaskua kuitenkin mahdollisena erityisesti, jos keskusta-alueella huolehditaan palveluiden saavutettavuudesta, julkisen liikenteen yhteyksistä ja viihtyisästä ympäristöstä, kuten kävelykaduista. Haastateltavat kuitenkin huomioivat, että vaikka osa asukkaista eläisi ilman autoa, niin kahden auton kotitalouksien määrän uskotaan lisääntyvän, joten autopaikkoituksen tarve ei välttämättä vähene. Saattaakin olla niin, että pienissä asunnoissa autopaikkojen tarve saattaa osittain vähentyä, mutta samaan aikaan suurempien asuntojen autopaikkojen tarve kasvaa entisestään. Kahden auton paikoituksen lisäksi muutama haastateltava mainitsi autojen koon jatkuvan kasvun, mikä tarkoittaa, että autoille tarvitaan entistä enemmän tilaa.



Kuva 3. Autopaikoituksen tarve saattaa kasvaa monen auton asuntokuntien lisääntyessä

Autopaikkojen välttämättömyydestä ja niiden tarpeellisuuden lisääntymisestä oltiin lähes yksimielisiä, mutta kysymyksessä siitä, mihin asukkaat haluavat autonsa jättää, haastateltavien mielipiteet erosivat. Osa uskoi asukkaiden haluavan tasokkaita ja miellyttäviä maan alle sijoitettuja autotalleja, joista on pääsy hissillä suoraan omaan asuinkerrokseen, osa taas uskoi, että asukkaat hyväksyisivät maanalaiset parkkihallit, jos muita vaihtoehtoja ei ole tarjolla, mutta kadunvarsipaikat säilyttävät suosionsa niiden edullisuuden takia.

Yksi haastateltavista nosti esiin, että asukasprofiilit saattavat olla vanhassa rakennuskannassa erilaisia kuin uudessa, sillä vanhoissa taloissa asunnoilla ei välttämättä ole autopaikkaa ollenkaan, mikä vaikuttaa asuntojen kysyntään.

Parveke

Erityisesti kiinteistövälittäjät pitivät haastatteluissa parveketta asunnon tärkeänä varusteena. Yksi haastateltavista sanoi parvekkeen olevan "ehdoton" ja sanoi, että asunnot, joissa ei ole parveketta käyvät huonosti kaupaksi. Parvekkeen merkityksen uskotaan olevan erityisen suuri sille väestöryhmälle, joka muuttaa kaupunkiin pientalosta kerrostaloon. Ikääntyvän väestön keskuudessa myös erityisesti lasitettujen parvekkeiden uskotaan olevan kysytyjä. Lasitus lisää pienten asuntojen neliöitä kesällä, suojaa tuulelta ja mahdollistaa esimerkiksi niiden iäkkäiden ulkoilun, joille liikkuminen alkaa olla vaikeaa.

Sauna

Muutokset saunan merkittävydessä jakoi haastateltavien mielipiteet. Osa haastateltavista uskoi saunan merkityksen kasvavan ja osa taas epäili, ettei asuntokohtainen sauna tulevaisuudessa ole enää tärkeä varuste. Erot mielipiteissä johtuvat siitä, että monet uskoivat oman saunan olevan merkittävä erityisesti ikääntyville ihmisille, mutta nuoremmille sukupolville saunan merkitys ei välttämättä enää ole niin suuri. Yksioissa tai kaksioissa saunan sijaan asuntoon otetaan mieluummin muutama ylimääräinen asuinneliö. Energiatohokkuuden uskotaan myös osaltaan vaikuttavan mahdolliseen saunan kysynnän laskuun.

Osa haastateltavista uskoi myös, että asuntokohtaisen saunan kysyntä saattaa laskea, mutta taloyhtiöiden saunat lisääntyvät, jotta asukkaiden saunomismahdollisuus

kuitenkin säilyy. Erityisesti suuremmissa ja kalliimmissa asunnoissa oma sauna nähtiin kuitenkin edelleen varustetasoa nostavana ja asukkailla tärkeänä osana asuntoa.

Hissi

Ikääntyvien määrän kasvun keskusta-alueella uskotaan lisäävän hissien tarvetta. Haastateltavat uskoivat ikääntyvän väestön muuttavan kuitenkin erityisesti uudistustannon asuntoihin, joissa kaikissa on hissi.

Asunnon muu varustetaso

Monet haastateltavista sanoivat, että asunnon varustetaso on yhä tärkeämpi tekijä erityisesti nuorille, jotka etsivät uutta asuntoa. Asunnon toivotaan olevan enemmän kuin ”pelkät seinät ympärillä” ja trendinä on satsata pintamateriaaleihin, tekniikkaan ja sisustukseen. Asunnon varustetaso koettiin tärkeäksi erityisesti nuorille ja iäkkäämmälle väestölle uskottiin kelpaavan vähempikin. Osa haastateltavista oli kuitenkin eri mieltä ja uskoi, että tulevaisuudessa laadukkaat ja hyvin varustellut asunnot vetävät puoleensa erityisesti aktiivista omaan tilaan tottunutta ja suhteellisen hyvin toimeen tulevaa 55+ väestöä.

Hissin, autopaikan ja parvekkeen lisäksi haastatteluissa ei noussut muuta erityistä, joiden kysynnässä tulevaisuudessa olisi odotettavissa muutoksia. Esimerkiksi esteettömyyteen liittyvässä varustetasossa ei uskottu toivottavan standardivaatimuksia korkeampaa tasoa. Myöskään kierrätysmahdollisuuksiin tai asunnon energiankulutukseen liittyvien toiveiden ei uskottu muuttuvan. Yksi haastateltava tosin toivoi, että kierrätyksen suosio kasvaisi, muttei osannut sanoa, voiko muutokseen todellisuudessa uskoa.

2.4 Asuntokysynnän alueellinen suuntautuminen

Rovaniemen ydinkeskustan uskottiin säilyttävän vetovoimansa myös tulevaisuudessa erityisesti palvelutarjonnan takia. Haastateltavat pitivät ydinkeskustaa kuitenkin täyteen rakennettuna, mikä rajoittaa asunnon löytämisen mahdollisuuksia kaikille halukaille.

Asuntokysynnän alueelliseen suuntautumiseen vaikuttavana tärkeänä tekijänä pidettiin haastatteluissa kysynnän suuntautumista sinne, missä on asuntotarjontaa sekä palveluita. Monet haastateltavat nostivat esiin Rovaniemen keskusta-alueen vanhan asuntokannan heikon laadun, minkä seurauksena asuntokysyntä suuntautuu tavallisesti uusiin asuntoihin. Tulevaisuuden asuntokysynnän alueellista suuntautumisesta haastateltavat olivat hyvin yksimielisiä: Kysynnän uskottiin suuntautuvan erityisesti ydinkeskustaan ja rantamaille, joilla ihmiset arvostavat maisemia ja veden läheisyyttä. Asuntokysynnän uskottiin suuntautuvan erityisesti Linaanrantaan, Koskenrannan alueelle, Jyrhämärantaan ja Kirkkolammen ympäristöön. Yksi haastateltava piti asuntokysynnän alueellisen suuntautumisen ennakkointia mahdottomana, sillä palveluiden sijoittuminen ohjaa asuntokysynnän sijoittumista voimakkaasti. Asuntojen kysyntä suuntautuu sinne, missä kävelymatkan päässä sijaitseva palvelurakenne on hyvä. Rovaniemeltä puuttuvat toimivat julkisen liikenteen yhteydet, joten erityisesti ikääntyvän väestön, joka ei voi enää käyttää omaa autoa, on asuttava aivan palveluiden läheisyydessä. Haastateltava uskoi erityisesti terveyskeskuksen ja kaupan sijaintien olevan merkittäviä tekijöitä tulevaisuuden asuntokysynnän alueellisen suuntautumisen kannalta.

Asuntokysynnän suuntautumisen uskottiin tulevaisuudessa olevan myös hyvin paljon kortteli- tai talokohtainen kysymys, sillä uudet ja viihtyisät rakennukset ovat kysyntämpiä kuin keskusta-alueen vanha rakennuskanta.



Kuva 4. Palvelutarjonta lisää ydinkeskustan vetovoimaisuutta

Haastateltavat uskoivat keskusta-alueella olevan tulevaisuudessa vain vähän alueita, joilla asuntokysyntää ei olisi, tai se olisi vähäistä. Toisaalta keskustan eri alueiden sanottiin poikkeavan suhteellisen vähän toisistaan, toisaalta keskustaa pidettiin niin pienenä, että kaikkialle kohdistuvaa kysyntää tulee olemaan joka tapauksessa. Aittatien ympäristö rautatieaseman eteläpuolella (Lampela) määriteltiin kuitenkin lähes kaikissa haastatteluissa erittäin epämiellyttäväksi ympäristöksi ja monet epäilivät, ettei sen suosio kasva tulevaisuudessakaan. Osa haastateltavista uskoi, että alue kannattaa säilyttää teollisuuskäytössä, sillä kaupalle ja teollisuudelle tarvitaan tilaa, eikä alue sovellu asuntoalueeksi. Aittatien seudun ympäristön lisäksi myös Pohjolankatu mainittiin epäviihtyisänä asuinympäristönä.

Monet pitivät mahdottomana ajatuksena, että Aittatien ympäristön teollisuushallivaltaisen alueen kysyntä lisääntyisi, mutta toiset uskoivat sen kehityspotentiaaliin. Tulevien asuinrakennusten kohdalla pidettiin kuitenkin ongelmana sitä, että ensimmäiset rakennukset tulevat valmistumaan keskelle epäviihtyisää työmaata, minkä uskottiin vähentävän mahdollista asuntokysyntää alueella ja vaikuttavan sen kehityssuuntaan.

2.5 Tulevaisuuden mahdolliset vetovoima-alueet

Asuntokysynnän alueellisen suuntautumisen uskottiin riippuvan vahvasti siitä, miten keskusta-alueella tulevaisuudessa kehitetään, millaisiin kaupunki- ja liikennesuunnitelullisiin ratkaisuihin alueella päädytään ja mihin tulevaisuuden palvelut sijoittuvat.

Haastateltavat uskoivat, että erityisesti Rovaniemen keskustan rantamaiden täydennys-rakentaminen ja vielä hyödyntämättömien maiden rakentaminen asuntokäyttöön olisi kannattavaa. Osa haastateltavista koki, että vetovoimaisille ranta-alueille, joille voitaisiin rakentaa myös kalliimpia ja maisemallisesti hienoja asuntoja, olisi kysyntää, mutta uskallus puuttuu. Kehityksen hitautta ja kankeutta pidettiin vetovoimaisten asuinalueiden syntyminen esteenä.

Tulevaisuuden vetovoima-alueiksi haastatteluissa määriteltiin haastatteluissa erityisesti Linaanranta ja Jyrhämänranta, josta monet povasivat keskustan tulevaa yk-

kösäluetta. Lisäksi vetovoima-alueiksi määriteltiin muut mahdolliset asuntokäyttöön otettavat ranta-alueet sekä Kirkkolammen ympäristö.



Kuva 5. Keskustan ranta-alueet ovat tulevaisuuden vetovoima-alueita

Muutama haastateltavat mainitsi myös Kiela-korttelin ja Lapinaukean tulevaisuuden vetovoima-alueina, joiden valmistumista toivottiin myös mahdollisimman pian. Yksi haastateltava uskoi suunnitteilla olevan nelostien varressa Prisman viereen sijoittuvan asuin-alueen olevan tulevaisuuden vetovoima-alue.

Mahdollisena vetovoima-alueena muutama haastateltava näki myös rautatieaseman eteläpuolen (Lampela), erityisesti jos aluetta kehitetään hyvään suuntaan. Keskusta-alueen eteläpuoli nähtiin mahdollisena keskusta-alueen kehittämisen ja laajentamisen kohteena. Alueen palvelutarjonnan varaan uskottiin olevan mahdollista kehittää veto-voimainen asuinalue, joka erityisesti sijaintinsa puolesta vetoaisi esimerkiksi nuoriin ja opiskelijoihin. Tästä syystä yksi haastateltava painotti, että tulevien asuntojen tulisi sopia myös sijoituskäyttöön. Lisäksi monet pitivät Aittatien ympäristön aluetta tällä hetkellä kaupungin ”häpeäpisteenä”, joten alueen kehittämistä toivottiin vietäväksi nopeasti eteenpäin.

Keskusta-alueen pohjoisosien laajentamista tuleviksi vetovoima-alueiksi haastateltavat eivät pitäneet todennäköisenä tai järkevänä, vaan uskoivat kehityksen painottuvan erityisesti Linaanrantaan ja keskustan länsiosiin. Yksi haastateltava mainitsi kuitenkin mahdollisuuden keskustan laajentamiseksi Paavalniemeen, jos suunnitteilla oleva silta toteutuu.

2.6 Keskusta-alueen kehittämistarpeet

Haastateltavat olivat yksimielisiä siitä, että Rovaniemen keskusta-alueen viihtyvyyteen tulisi panostaa sen vetovoimaisuuden lisäämiseksi. Keskustan vanhaa arkkitehtuuria pidettiin pääasiassa rumana ja alueen viihtyisyyttä heikentävänä. Talojen julkisivuja toivottiin parannettavan yleisen viihtyvyyden lisäämiseksi.

Keskustaan toivottiin enemmän puistoja ja kävelykatuja sekä muuta suunnittelua, joka houkuttelisi ihmisiä oleskelemaan ulkona. Erään haastateltavan mukaan ”kansaa tulee saada kaduille”. Kauppakeskuksiin karanneiden palveluiden houkuttelemista keskustaan pidettiin erittäin tärkeänä. Haastattelussa ehdotettiin kivijalkakauppojen, kauppahallien ja torien lisäämistä keskusta-alueella. Keskustan palvelutarjonnan suunnittelussa ehdotettiin myös huomioitavaksi keskustan väestöpohja, jotta asukkaat löytäisivät keskustasta tarvitsemansa palvelut. Osa haastateltavista toivoi keskusta-alueen lisäämiseksi autoilun vähentämistä keskusta-alueella, erityisesti ydinkeskustassa, ja yksi haastateltava toivoi autopaikkoja kokonaan maan alle. Sosiaalisen kaupunkielämän lisäämisen nähtiin lisäävän asukkaiden turvallisuuden kokemusta sekä keskusta-alueen viihtyisyyttä. Puistot ja viheralueet toimisivat keskustassa myös rauhoittumisen alueina.

Julkisen tilan viheralueiden lisäksi toivottiin myös, että korttelikohtaista oleskelutilaa keskustassa olisi tarpeeksi. Puistomaisen ympäristön ja sisä- tai korttelipihojen suunnittelun nähtiin lisäävän kerrostaloasumisen mahdollisuuksia, sillä oikein suunnitelluissa taloissa myös alimpien kerrosten asuntojen kysyntä saattaisi lisääntyä. Tällä hetkellä asukkaat kokevat suoraan kadulle avautuvat asunnot epäviihtyisiksi ja turvatomiksi, mutta esimerkiksi sisäpihalle avautuvat asunnot saattaisivat olla liikuntarajoitteisten tai hitaasti liikkuvien ikääntyvien suosiossa.

Pimeä vuodenaika heikentää keskusta-alueen viihtyvyyttä ja keskustassa oleskelumahdollisuuksia, sillä pimeä ympäristö koetaan helposti luotaantyöntävänä ja turvatomana. Keskusta-alueen perusteellista valaisemista toivottiin monessa haastattelussa ja julkisivujen valaisemisen uskottiin lisäävän alueen vetovoimaisuutta. Pimeään ja pitkään talven torjumiseksi ehdotettiin valaistuksen lisäämisen lisäksi myös lumirakentamista. Eräs haastateltava painotti, että erityisesti keskusta-alueella olisi huomioitava myös Rovaniemen asema matkailukaupunkina, jolloin alueen valaiseminen hyödyttäisi myös tulevaisuuden matkailua. Keskustan viihtyisyyden ja elävöittämisen tärkeys matkailun edistämisen kannalta nostettiin esiin monessa haastattelussa.



Kuva 6. Lumirakentaminen valaisisi Rovaniemen keskustan pitkää ja pimeää talvea

Kokonaisuudessaan keskusta-aluetta toivottiin kehitettävän rohkeammin. Lähes kaikki haastateltavat toivoivat keskusta-alueelle uutta ilmettä, uusia ideoita ja erilaisia ratkaisuja. Kukaan ei pitänyt täydennysrakentamista keskustan eri osissa huonona, vaan päinvastoin keskustan tiivistämiseen ja tehokkaaseen rakentamiseen kannustettiin. Monet olivat sitä mieltä, että keskustassa rakennusten korkeutta olisi mahdollista nostaa tilanteessa, jossa keskustan täydennysrakentaminen on mahdollista vain rajallisilla alueilla. Osaa 70-luvulla rakennetuista taloista ehdotettiin myös purettaviksi, jotta uusia viihtyisämpiä ja esteettisempiä taloja voitaisiin rakentaa tilalle.

Kehittämistä vaativiksi alueiksi keskusta-alueella nimettiin erityisesti linja-autoaseman ympäristö ja Aittatien ympäristö keskustan eteläosassa. Yksi haastateltava piti torin paikkaa vääränä ja toivoi sitä siirrettäväksi lähemmäksi kävelykatuja ja ydinkeskustaa.

Haastateltavat toivoivat, että kaavoituksessa suhtauduttaisiin positiivisesti keskustan kehittämiseen ja keskusta-alueen hyvät alueet varattaisiin asuinalueiksi. Haastateltavat pitivät täydennysrakentamista tärkeänä erityisesti odotetuilla vetovoima-alueilla Linaanrannassa, Jyrhämärannassa ja Kirkkopuiston ympäristössä. Muutama haastateltava piti rakentamisen tiivistämistä myös ydinkeskustassa tärkeänä. Arkkitehtuurin kehittämiseksi toivottiin ainoastaan saumattomien rakennusten sallimista jo kaavavaiheessa.

2.7 Asumisen hintatason muutokset

Haastateltavat uskoivat keskusta-alueen hintatason pysyvän kohtuullisen vakaana, sillä Rovaniemi on opiskelu- ja hallintokaupunki, josta teollisuuskaupunkien uhkakuvat puuttuvat. Rovaniemeläisten tulotason uskottiin myös pysyvän nykyisen kaltaisena, joten asuntojen hinnat eivät voi nousta rovaniemeläisten ulottumattomiin. Pitkällä aikavälillä erityisesti uusien asuntojen hintojen uskottiin kuitenkin olevan nousussa, sillä maapohjan hinta ja rakentamiskustannukset nousevat. Vuokrien uskottiin nousevan asuntojen hintojen kanssa samaan tahtiin.

3 Yhteenveto ja johtopäätökset

Haastattelujen perusteella asuntokysynnän muutosten perustrendit Rovaniemen keskusta-alueella ovat kytköksissä kansallisella tasolla ennustettuihin väestörakenteellisiin ja ihmisten elämäntavoissa tapahtuviin muutoksiin. Asuntokysyntään vaikuttavista tekijöistä tärkeimmiksi nousivat haastatteluissa ikärakenteen muutos, jonka seurauksena ikääntyvien määrä keskusta-alueen palveluiden läheisyydessä lisääntyy. Lisäksi painetta keskustoihin tuovat yksin elävien määrän lisääntyminen, mikä Rovaniemen keskusta-alueella tarkoittaa opiskelijoiden, eläkeläisten ja muiden eri-ikäisten yksin asuvien määrän kasvuna.

Keskustassa arvostetaan erityisesti palveluiden saatavuutta ja asukkaat haluavat, että kaikki tarvittavat palvelut löytyvät keskusta-alueelta kävelymatkan päästä. Palveluiden merkittävä asema tulee ohjaamaan asuntokysyntää niille alueille, joilla palvelurakenne on hyvä ja palvelut helposti saavutettavissa. Erityisesti terveyskeskuksen ja kaupan sijainnin uskottiin olevan tulevaisuudessa merkittävä asunnon sijaintiin vaikuttava tekijä erityisesti ikääntyvälle väestölle.

Rovaniemen keskusta-alueen uskotaan tulevaisuudessa olevan pääasiassa nuorten ja 55+ väen asuinalue. Nuorten asuntokysynnän uskottiin kohdistuvan yksioihin sekä pieniin kaksioihin ja kolmioihin. Iäkkäämmän väestön asuntokysynnän uskottiin kohdistuvan pääasiassa keskustan kolmioihin, mutta joidenkin uskottiin toivovan myös reilummin tilaan ympärilleen. Keskustaa ei pidetty lapsiperheiden asuinalueena, sillä

perheasunnon hinnalla on mahdollista hankkia omakotitalo keskustan ulkopuolelta. Tilavampien perheasuntojen kysynnän ennustettiin tulevaisuudessa kuitenkin kasvavan, sillä joidenkin asukkaiden ja perheiden varallisuuden kehittymisen uskottiin heijastuvan myös keskustan asuntokysyntään.

Tulevaisuuden asuntokysynnän keskustassa ennustettiin kohdistuvan pääasiassa ”asunnon peruskokoon”. Asuntojen keskipinta-alan uskotaan olevan noin 50–60 neliötä niin, että kysyntä kohdistuu pääasiassa yksiöihin ja 70–80 neliöisiin kolmioihin. Suurempien sadan neliön asuntojen ja luksusasumisen kysynnän uskottiin olevan kuitenkin myös kasvussa, vaikka pysyvän edelleen marginaalissa. Suurin osa haastateltavista ennusti omistusasumisen jatkavan suosiotaan, mutta muutama haastateltavista epäili, että ihmisten elämäntapojen muutokset ja liikkuvuuden lisääntyminen saattavat lisätä vuokralla asumista myös muiden kuin opiskelijoiden keskuudessa.

Asunnon varustetasossa suurin osa uskoi autopaikan (tai kahden) olevan asukkaille erittäin tärkeä, vaikka muutama haastateltava varovasti ennustikin mahdollista autopaikan tarpeen vähenemistä. Lisäksi iäkkäämmän väestön uskottiin haluavan myös hissien, saunan ja parvekkeen, joka on mielellään lasitettu. Nuoremman väestön keskuudessa saunan merkityksen uskottiin pikku hiljaa vähenevän.

Asumisvalintojen ennustettiin tulevan ihmisille yhä tärkeämmiksi ja asumispreferenssien eriytyvän. Haastateltavat olivat yksimielisiä asuntokysynnän suurista linjauksista kuten ikääntyvän väestön määrän kasvusta, mutta monista yksittäisistä seikoista, kuten eri kuluttajaryhmien toiveiden muutoksista, haastateltavien mielipiteet erosivat. Osa haastateltavista oli esimerkiksi sitä mieltä, että erityisesti nuoremmat kuluttajat tulevat vaatimaan asuntojen varustetasolta yhä enemmän ja iäkkäämmille riittää normaalikin varustetaso. Osa taas piti tulevaisuuden vaativimpana kuluttajaryhmänä erityisesti iäkkäämpiä, joilla on varaa ja halua asua mukavasti. Samoin osa haastateltavista uskoi, että pienten asuntojen kysyntä tulee edelleen olemaan asuntokysyntää määräävä tekijä, kun taas osa korosti myös suurempien ”hienojen” asuntojen tarvetta keskusta-alueella.

Saattaa olla, että vastauksissa ilmenevät erot heijastavat muutosta, joka näkyy myös erilaisissa kuluttaja-tutkimuksissa: kuluttajien elämäntapojen ja toiveiden ennustetaan sirpaloituvan niin, että eri väestöryhmien asumistrendien ennustaminen on vaikeaa. Tämä tarkoittaa sitä, että esimerkiksi uudisrakentamisessa löytyy sekä niitä, jotka haluavat pienemmän ja varustellun asunnon että niitä, jotka haluavat suuremman asunnon pienemmällä varustetasolla. Lisäksi löytynee myös pieni joukko esimerkiksi niitä, jotka kaipaavat suuria ja hyvin varusteltuja asuntoja. Haastattelujen perusteella on pääteltävissä, että asukkaat ja heidän tarpeensa ja asumispreferenssinsä erilaistuvat. Erilaiset elämäntavat vaativat erilaisia asumisratkaisuja, mikä tarkoittaa muutoksia myös asuntokysynnässä.

Alueellisesti tulevaisuudessa asuntokysynnän ennustetaan kohdistuvan ennen kaikkea keskustan reunoille (Lapinaukea, Kiela) ja keskustan ranta-alueille (Kirkkolammen ja Kemijoen rannat sekä erityisesti Jyrhämä). Suhtautuminen Lampelaan on kaksijakoista niin, että osa uskoo sen mahdollisuuksiin tulevaisuuden asuinalueena, mutta osa pitää alueen kehittämistä viihtyisäksi mahdottomana.

Haastattelututkimuksen perusteella alueen toimijoiden käsitykset Rovaniemen keskustan alueen asuntokysynnän muutoksista ovat hyvin yhteneviä keskustan osayleiskaavassa kuvattujen mitoitustavoitteiden kanssa. Asumisen uskotaan ohjautuvan keskustaan ja ikääntyneiden määrä tulevaisuudessa kasvavan.

Mitoitustarkastelun kanssa yhtenevästi haastateltavat uskoivat myös keskimääräisen asumisväljyyden kasvavan tulevaisuudessa. Haastateltavat arvioivat asuntojen keskipinta-alaksi noin 50–60 neliötä, vaikka suurempien asuntojen kysynnän uskotaankin hieman kasvavan nykyisestä. Osayleiskaavatyössä uusien asuntojen keskikooksi on arvioitu osayleiskaavatyössä noin 64 huoneisto-m² (plus / miinus 15 %).

Liite 1 Tutkimukseen haastatellut toimijat

Barsk Taisto

Habita, myyntipäällikkö

Jaakola Juha

Kiinteistönvälitys Jaakola, toimitusjohtaja

Jokelainen Jarmo

Peab, Laskentapäällikkö

Ilkka Jänkälä

Huoneistokeskus, myyntijohtaja

Mattanen Vesa

Skanska, tulosityksikön johtaja

Pulkamo Matti

Kiinteistöpuhkamo

Ranta Kalevi

Kunta-asunnot Oy:n aluejohtaja, Rovanapa Oy:n toimitusjohtaja

Saviaro Kirsti

Domus Arctica säätiö, toimitusjohtaja

Tervonen Aulis

Kiinteistömaailma, myyntipäällikkö

Liite 2 Haastattelurunko

Miten ja mihin suuntaan asuntokysyntä tulee kehittymään? Mitkä ovat keskeiset tekijät, jotka vaikuttavat asuntokysynnän muutoksiin?

Millainen on asumisen trendi tulevaisuudessa / miten asuntokysyntä yleispiirteisesti tulee muuttumaan?

Asunnon sijainti

- Mille alueille ja miksi asuntokysynnän odotetaan tulevaisuudessa suuntautuvan?
- Mistä (millaisilta alueilta) muutetaan Rovaniemen keskustaan?

Asunnon hintataso

- Miten asuntojen hintataso tulee muuttumaan?
- Miten eri hintatason asuntojen kysyntä tulee muuttumaan?

Millaiseen asuntotyyppiin kysyntä kohdistuu?

- talotyyppi (kerros/omakoti/rivi/pari)
- omistus/vuokra-asunto
- asunnon ikä, vanha/uusi
- asunnon koko (huonemäärä/neliöt)
- asunnon kerros

Millaiseen asunnon varustetasoon kysyntä tulee kohdistumaan?

- hissi
- parveke
- sauna
- autopaikka
- kierrätysmahdollisuudet
- esteettömyys...

Miten keskusta-alueen väestörakenteen ennustetaan muuttuvan?

- Sosioekonominen asema (tulot ja koulutus)
- Ruokakunnan koko
- Perhemuoto (lapset, lapsettomat pariskunnat, yksin asuvat, eläkeläiset..)
- Ruokakunnan rakenne (ikä, sukupuoli...)
- Eri kulttuuritaustainen väestö /vieraskielinen väestö

Mitkä ovat keskusta-alueen tulevaisuuden vetovoima-alueita?

- Mitkä tekijät vetävät asukkaita Rovaniemen keskustaan?
- Mitkä alueet Rovaniemen keskustassa erityisesti vetävät puoleensa?
- Millä alueilla kerrostaloasuminen on vetovoimaista?
- Missä kerrostaloasuminen EI ole vetovoimaista? (Mikä voisi lisätä näillä alueilla kerrostaloasumisen vetovoimaa?)

Miten keskusta-aluetta tulisi asuinalueena kehittää?