

**SITOWISE**

# **Rovaniemen asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelma 2024-2028**

**Liite 1. Tausta-aineisto**  
**Päivitetty 14.12.2023**



# Ohjelman tausta ja tarve

- Maato-ohjelma 2024–2035 toimii Rovaniemen keskeisenä maankäyttöä ja asumista suuntaavana ja kokoavana ohjelmana ja sitä hyödynnetään strategisena suunnitteluasiakirjana yli valtuustokausien.
- Viimeinen Maato-ohjelma on laadittu kaudelle 2017-2021. Ohjelma on kuvaileva ja taustoittava, mutta keskeiset asumista ja maankäyttöä koskevat linjaukset toimenpiteineen puuttuvat.
- Sitowise Oy toimi uuden ohjelmatyön toteuttajana ja se valmistui joulukuussa 2023.
- Työn ensisijainen tarve liittyi kaupungin asuntopolitiikan linjausten muodostamiseen, että yhtä lailla kaupungin tiivistämis- ja täydennysrakentamistarpeisiin.
- Osana toimeksiantoa varten laadittiin mittava taustaselvitys kaupungin asumisen ja maankäytön nykytilasta, jossa ilmenee esim. kaupungin sosioekonomisen eriytymiskehityksen tila (slidet 9-12).

# Yhteenveto

TAUSTA-AINEISTO, TAVOITTEET JA TOIMENPITEET

# Yhteenveto: tausta-aineisto 1/2

## Väestö ja muuttoliike

- Rovaniemi on maltillisesti kasvava kaupunki, kasvuvauhti noin 0,5-1 % vuodessa
- Väestöennuste Maato-kaudelle 2022-2028: +1509
- Kuntien välinen nettomuutto on ollut positiivista 2018-2022 tarkastelujaksolla
- Nettomaahanmuutto on ollut kasvusuuntaista 2018-2022
- Eniten tulomuuttajia on teini-ikäisissä ja nuorissa aikuisissa, puolestaan 25-29-vuotiaissa lähtömuutto on suurinta
- Määrällisesti väestömäärä on kasvanut keskustassa ja sen läheisillä alueilla, ja toisaalta väestömäärä on myös eniten vähentynyt keskustan läheisillä alueilla
- Eläkeikäisten talouksia on paljon kaukana keskustasta, nuorten taloudet keskustassa, lapsiperheiden taloudet keskustassa ja läheisyydessä

## Asuntokanta ja rakentaminen

- Uudisrakentaminen sijoittuu ydinkeskustaan ja erityisesti sen eteläisiin osiin, ydinkeskustan pohjoisosat ovat vanhempaa ja huoneistopinta-alalta suurempaa rakennuskantaa
- Uudisrakentamista ei ole sijoittunut esim. Korkalonvaaraan tai Ounasrinteen länsiosiin, jossa rakennuskanta on iäkästä
- Keskustan ja Niemelänkangas-Korvaniemi alueella eniten yksiöitä, puolestaan Korkalonvaarassa ja Ounasrinteellä yksiöitä vähäisästi sekä erityisesti Korkalonvaarassa suurempia asuntoja (3-4 h,k)

# Yhteenveto: tausta-aineisto 2/2

## Sosioekonominen asema ja alueellinen eriytyminen

- Eniten työttömyyden keskittymiä on Korkalonvaarassa ja Ounasrinteen länsiosissa, joissa on myös matalasti kouluttautuneita verrattain paljon
- Korkeakoulutetut ja hyvätuloiset ovat keskittyneet vesistöjen äärille
- Keskustassa, Niemelänkangas-Korvaniemi -alueella, Korkalonvaarassa ja Ounasrinteen länsiosissa suhteellisen matala koulutus- ja tulotaso
- Korkalonvaarassa asuntojen hinnat ovat laskeneet merkittävästi, muilla alueilla hintakehitys nousevaa/vaihtelevaa
  
- Koko kaupungin tasolla pienituloisimpien osuudet vähentyneet, keskituloisten määrä vakio, suurituloisimpien määrä kasvanut
- Kaupungin väestön kokonaistilanne asumiseen ja eriytymiseen liittyen ei ole hälyttävä, mutta alueellista eriytymistä on havaittavissa selkeinä keskittyminä tietyillä alueilla, joissa tulo- ja koulutustaso on matala, rakennuskanta on vanhaa ja uudisrakentamista on vähän tai ei ollenkaan.

# Yhteenveto: tavoitteet ja toimenpiteet 1/2

## **Asuntotuotannon sääntelyn tarve**

- Asuntotuotannon sääntelyä ja alueellista kohdentamista pidetään tarpeellisena ja asuntotuotannolle halutaan asettaa tavoitteelliset jakaumat hallinta- ja rahoitusmuotojen mukaan
- ARA-vuokra, välimalli (aso, osaomistus yms.), sääntelemätön omistus- ja vuokra

## **Eriytymiskehitys halutaan pysäyttää**

- Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotojen monipuolistaminen, korjaus- ja täydennysrakentamisen lisääminen ja siihen kannustaminen, 'eristämisestä' yhteisöllisyyteen ja sekoittamiseen', julkisten palvelujen kohdentaminen, valtion tuet ja ohjelmat, viihtyisyyden parantaminen, joukkoliikenneyhteydet, osallistava budjetointi

## **Sesonkiajat synnyttävät lyhytaikaisen asumisen tarvetta**

- Lyhytaikainen asuminen syntyy tarpeesta, väärinkäyttöihin halutaan kuitenkin puuttua

## **Vuokra-asumisen toimijoiden omistajaohjaus**

- KAS:lle tulisi asettaa Rovaniemen kaupungin määrittämiä asuntopoliittisia tavoitteita
- Asumisen yleishyödyllisiä toimijoita kaivataan lisää kaupunkiin

# Yhteenveto: tavoitteet ja toimenpiteet 2/2

## **Kaupunkikeskustan elinvoima**

- Asuntopolitiikan toimien vaikuttavuuden kannalta rakentamisen painopiste tulisi olla keskusta-alueella, joka mahdollistaa kestävästä asumisen ja liikkumisen ja kattavat palvelut

- Keinoja kehittää keskustaa:

- Kerroskmm nostaminen, nelostien kattaminen, viheralueiden säilyttäminen, tapahtumat ja kaupunkikulttuuri, kestävä liikkuminen, yrittäjien tukeminen, Puulanssin kehittäminen

## **Kyliä elinvoimaisuus**

- Kylät halutaan pitää elinvoimaisina, keinoina mainittu maanomistajien maanmyyntiin ja vuokraamiseen kannustaminen ja kyliä kehittämissäätö

- Kyläalueiden asukkaiden ikääntyminen vaikuttaa asumisen sijoittumiseen sekä palvelutarpeisiin, joita tulisi selvittää tarkemmin



# Rovaniemen asuinalueiden sosioekonomine n tarkastelu

30.6.2023

Rovaniemen kaupunki

Ubigu Oy



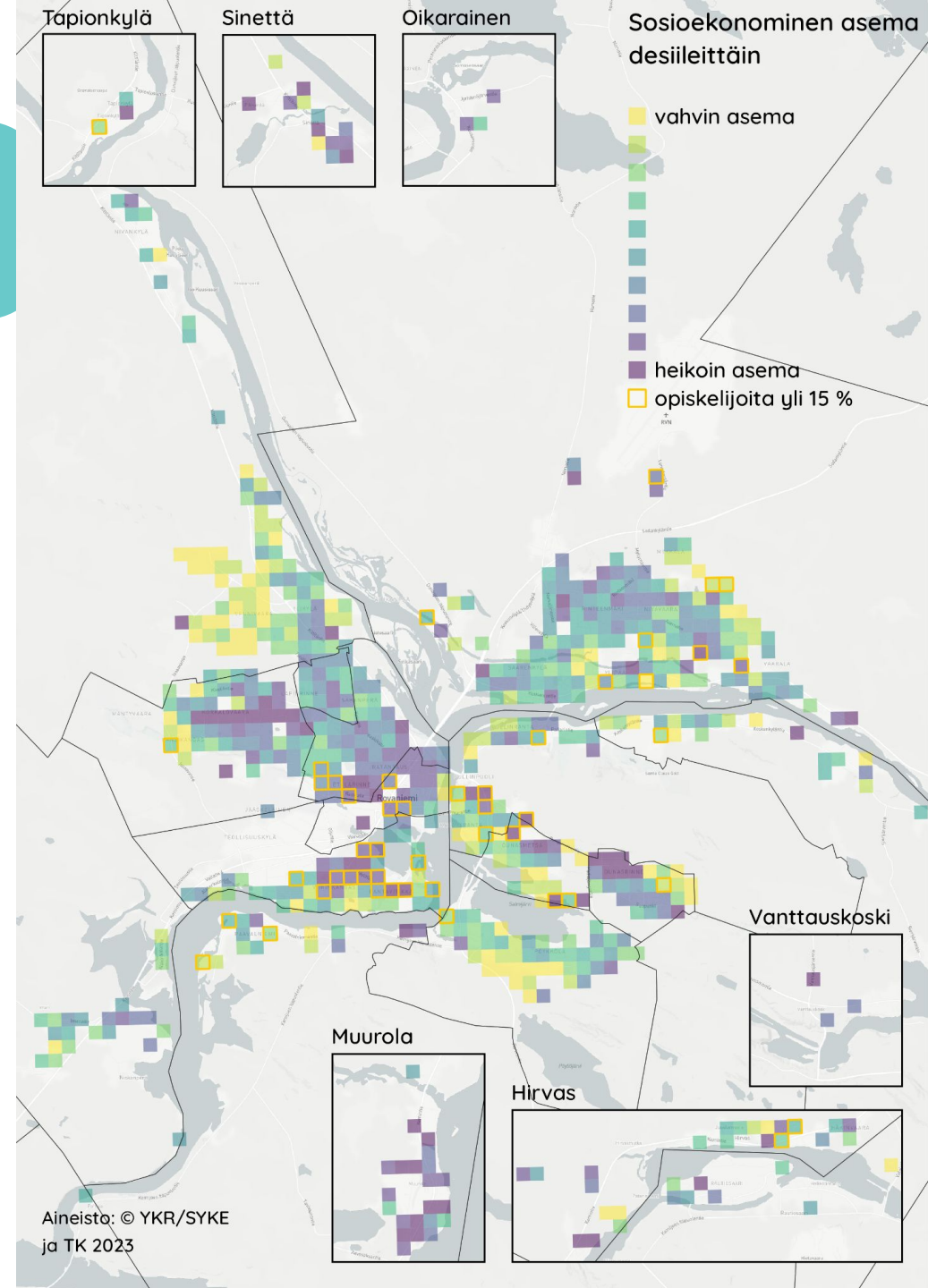
Ubigu  
Oy



## Yhteenveto tuloksista 1/3

Rovaniemellä on tunnistettavissa selkeää asuinalueiden välistä sosioekonomista eriytymistä. Tyypillisesti heikko sosioekonominen asema keskittyy vanhemmille kerrostaloalueille ja vahva sosioekonominen asema kaupunkialueen uudehkoille omakotitaloalueille.

Monista muista kaupungeista poiketen myös keskusta erottuu heikon sosioekonomisen aseman alueena. Myös kaupunkialueen ulkopuoliset kylät ovat valtaosin keskimääräistä heikomman sosioekonomisen aseman aluetta. Vanhemmat omakotitaloalueet näyttävät tarkastelun keskimääräisinä tai sosioekonomisesti sekoittuneina alueina.

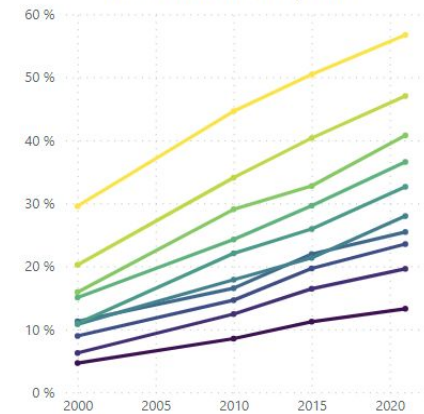


## Yhteenveto tuloksista 2/3

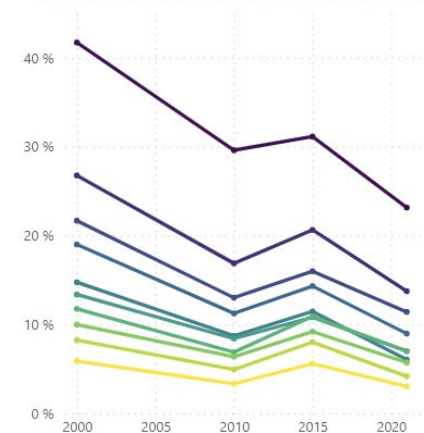
Yleisiä trendejä tarkastelujaksolla on ollut koulutustason kasvu, työttömyyden väheneminen ja mediaanitulojen kasvu. Vaikutus sosioekonomiseen eriytymiseen ei ole yhdensuuntaista.

Koulutuksen osalta asuinalueiden väliset erot ovat kasvaneet, mutta työllisyyden osalta erot ovat kaventuneet. Tulojen osalta asuinalueiden väliset erot kasvoivat välillä 2000-2010, mutta välillä 2010-2021 erot pysyivät melko stabiilina.

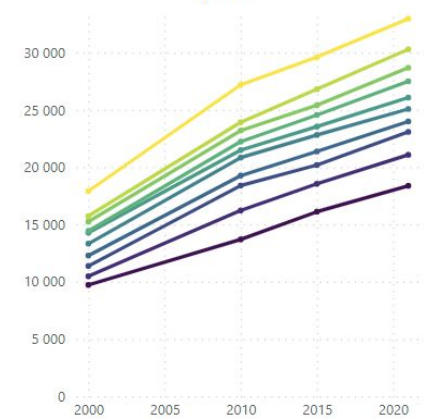
Korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuus sosioekonomisen aseman desileihin kuuluvilla alueilla vuosina 2000, 2010, 2015 ja 2021



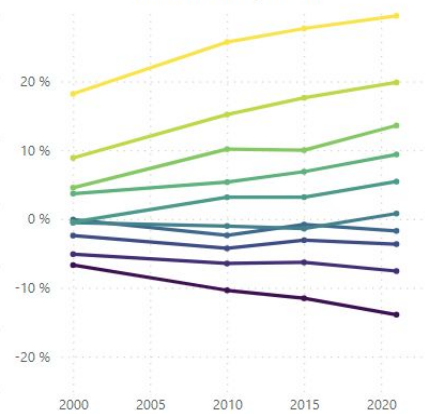
Työttömyysaste sosioekonomisen aseman desileihin kuuluvilla alueilla vuosina 2000, 2010, 2015 ja 2021



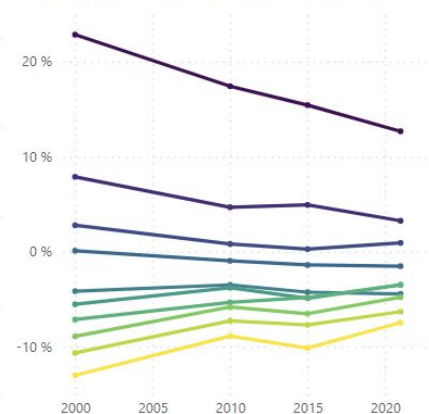
Mediaanitulon keskiarvo sosioekonomisen aseman desileihin kuuluvilla alueilla vuosina 2000, 2010, 2015 ja 2021



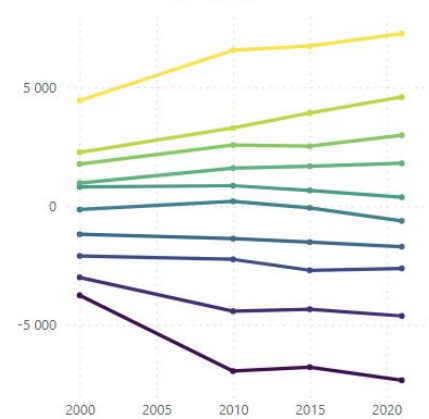
Desiilien korkeakoulututkinnon suorittaneiden osuuden poikkeamat prosenttiyksikkönä keskiarvosta vuosina 2000, 2010, 2015 ja 2021



Desiilien työttömyysasteen poikkeamat prosenttiyksikkönä keskimääräisestä työttömyysasteesta vuosina 2000, 2010, 2015 ja 2021



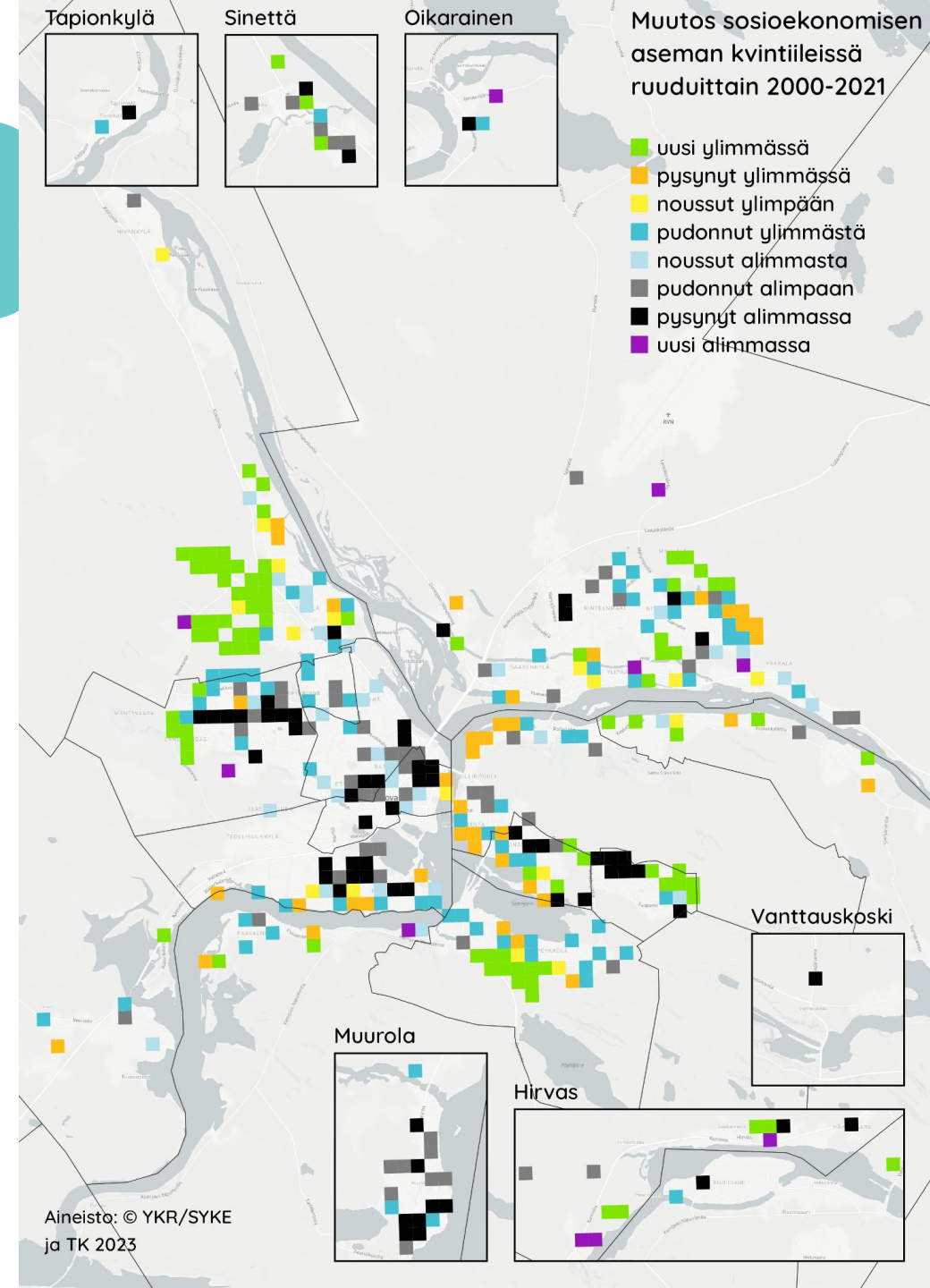
Desiilien mediaanitulon keskiarvon poikkeamat euroina keskimääräisestä mediaanitulosta vuosina 2000, 2010, 2015 ja 2021



## Yhteenveto tuloksista 3/3

Vahvimmat sosioekonomisen aseman ruuduista suuri osa on tarkasteluajanjaksolla uudisrakennettuja alueita. Kun samaan aikaan heikko sosioekonominen asema on keskittynyt jo entisestään heikossa asemassa olleiden ruutujen yhteyteen, on syntynyt selkeämmin toisistaan sosioekonomisesti eroavia asuinalueita.

Asuinalueiden välisillä eroilla on selkeä riippuvuus asumisen hinnasta, edullisin asumisvaihtoehto on pienituloiselle usein ainoa vaihtoehto. Yksipuolinen asuntokanta asuinalueen sisällä johtaa myös yksipuolisempaan asukasrakenteeseen.



# Asunto- ja maapolitiikka

TAVOITTEET

# Valtion asuntopoliittiset tavoitteet 2021–2028 (VN 2020)

- *Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen*
- *Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin, ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä*
- *Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta*
- *Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata*
- *Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestäväällä tasolla*
- *Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, ja tuki kohdennetaan sitä eniten tarvitseville*
- *Asuntopolitiikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin*

# Asuntopolitiikka Rovaniemellä

- Kaupungin asuntopoliittinen ohjelma on vuodelta 2012 eikä ole enää voimassa
- Kaupunkistrategiassa ei mainita sanaa "asuntopolitiikka"
- Kaupunkistrategian seuraavat katkelmat liitettävissä asuntopolitiikkaan:
  - *"Seuraamme aktiivisesti eri väestöryhmien, erityisesti haavoittuvassa asemassa olevien ryhmien hyvinvointia ja palvelutarpeita ja suuntaamme palveluita näiden mukaisesti"*
  - *"Pyrimme osaltamme vähentämään ihmisryhmien eriarvoistumista"*
  - *"Asuinalueiden eriarvoistumisen ennaltaehkäisy"*
  - *Eriyisryhmien osallistumismahdollisuudet otetaan huomioon erityisesti heitä koskevien asioiden valmistelussa*
  - *"Vahvistamme yhteisövaikuttavuutta ja asuinalueiden kehittämistä laatimalla ja ottamalla käyttöön osallistuvan budjetoinnin toimintamalli"*
  - *"Osallistuvaan budjetointiin osallistuneiden kuntalaisten määrä, käytettyjen eurojen määrä sekä toteutettujen toimenpiteiden määrä kasvaa vuosittain vuodesta 2023 eteenpäin"*

# Maapolitiikka Rovaniemellä

Maapolitiikan tehtävät ja tavoitteet Rovaniemellä:

- *Tukee kaupungin tavoitteiden mukaista sosiaalista, ekologista ja taloudellista kestävyyttä*
- *Huolehtii kaupungin raakamaavarannon riittävydestä*
- *Varmistaa raakamaan ja tonttien hinnan kohtuullinen taso*
- *Varmistaa riittävä, oikein ajoitettu ja kysyntää vastaava asuin- ja yritystonttien tarjonta*
- *Huomioida taloudelliset tekijät alueiden suunnittelun, toteuttamisen ja käyttöönoton eri vaiheissa*
- *Edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja estää asemakaavoitetun maan vajaakäyttö*
- *Varmistaa kaavoituksesta aiheutuvan arvonnousun pidättäminen kaupungille kaavan*
- *Toteuttamisesta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi*
- *Turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet*
- *Varmistaa maanomistajien tasapuolinen kohtelu*
- *Varmistaa kaupungin maaomaisuuden kohtuullinen tuotto*
- *Edistää kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokasta käyttöä*

# Havainnot haastatteluista



# Haastattelujen toteuttaminen

- Osana hanketta toteutettiin neljä haastattelua toukokuussa
- Haastattelujen teemat ja haastateltavat:
  - Maankäyttö 2.5: Janne Alkki, Aku Raappana, Markku Pyhäjärvi, Pertti Onkalo, Jaakko Rantsi
  - Palveluverkko ja kiinteistöt 3.5: Anne Korhonen (Lapha), Antti Lassila
  - Kaupunginjohtaja 4.5: Ulla-Kirsikka Vainio
  - Asuminen ja asuntopolitiikka 8.5: Katriina Rosengren, Kirsti Saviaro (DAS), Lasse Kontiola (DAS), Johanna Lohtander (Lapha)
- Haastatteluissa kysyttiin kysymyksiä seuraavista aiheista:
  - Edellisen Maato-ohjelman toteuttaminen ja kehityskohteet
  - Asuminen: asuntopolitiikka, erityisryhmät, alueiden eriytyminen
  - Maankäyttö: maankäytön suunnittelu, kaavoitus, maapolitiikka

# Asuminen ja asuntopolitiikka

- Rovaniemi on maltillisesti kasvava kaupunki
  - Vanheneva väestö keskeisimpiä asuntotarpeeseen vaikuttavia muutosdraivereita
- Pienille ja kohtuuhintaisille asunnoille tarve keskustassa (opiskelijat, palvelualojen työntekijät, vanheneva väestö, kausiasujat, turistit)
  - Airbnb:llä paikataan erityisesti sesonkiaikoina kaupungin majoituskapasiteetin puutetta, mutta siitä on syntynyt erilaisia lieveilmiöitä
- Perheasunnoille on myös kysyntää keskustassa
- Alueiden eriytymistä ei tunnisteta Rovaniemellä ongelmaksi, mutta eriytymiskehitys on havaittavissa esimerkiksi Korkalovaaran alueella merkittävänä hintojen laskuna
  - Eriytymiskehityksen riskialueille syytä kohdentaa toimenpiteitä, esim. valtion lähiöohjelma, asuntokannan ja hallintamuotojen monipuolistaminen, täydennys- ja korjausrakentaminen, palveluihin ja viihtyisyyteen panostaminen jne.

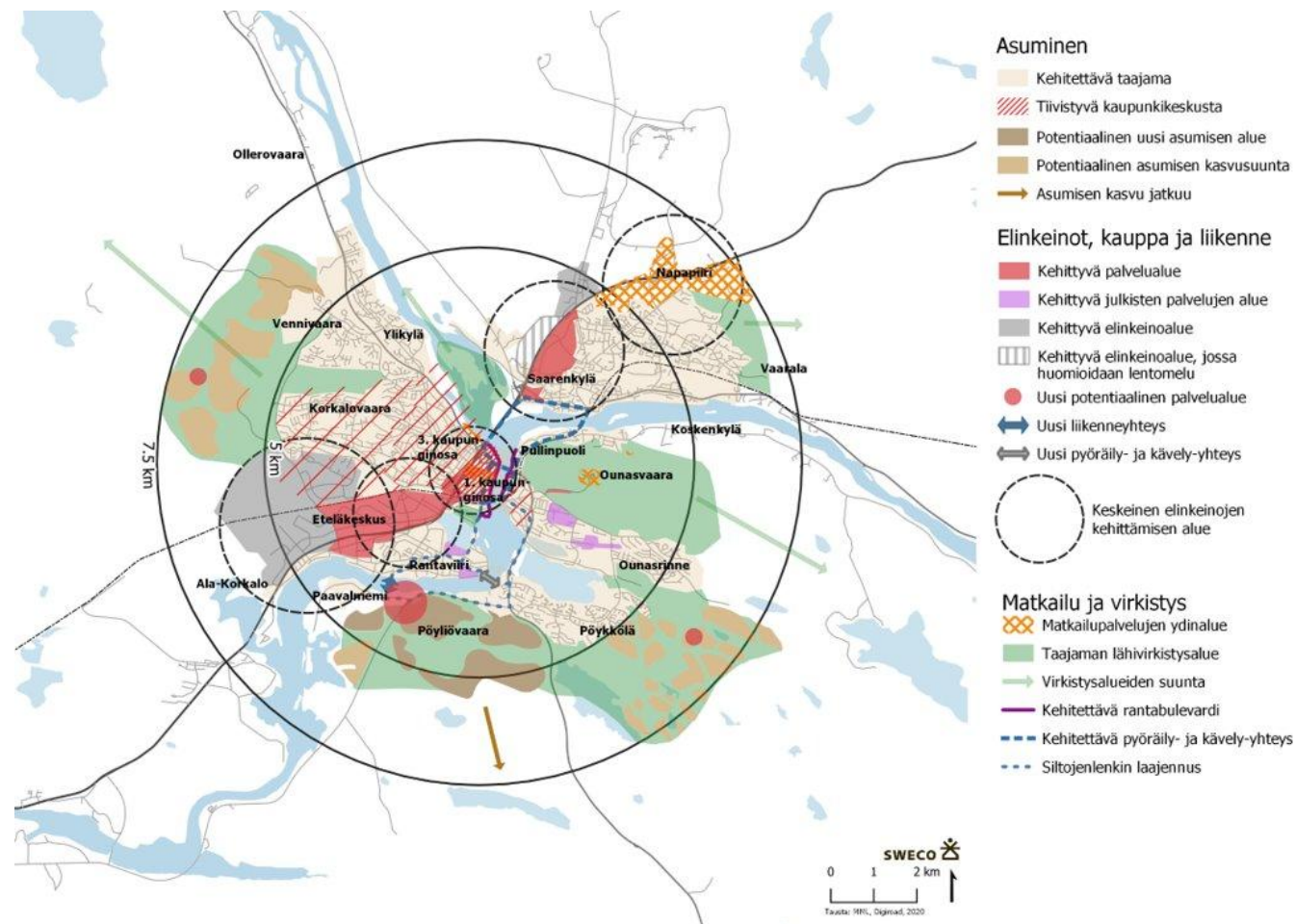
# Maankäyttö ja maapolitiikka

- Rovaniemellä asuminen on monipuolista sisältäen asumisen mahdollisuuksia luonnon äärellä, kylissä ja kaupungissa
  - Laajalle levinnyt asuminen synnyttää kuitenkin haasteita esimerkiksi palveluverkon, ilmastotavoitteiden ja joukkoliikenteen kannalta
  - Keskustaan kohdistuu täydennysrakentamistarpeita, mutta kaupungin vähäinen maanomistus on haaste
- Maankäyttöä on tarve suunnitella pitkäjänteisesti alueidenkäyttöstrategian mukaisesti painottaen täydennysrakentamista ja hyvin saavutettavia sijainteja
- Kaava- ja tonttivaranto tulisi määrittää tarkemmin, jotta osataan varautua tulevaisuuden täydennys- ja uudisrakentamistarpeisiin
- Kaupungin asuntorakentamisen tavoiteasetanta tulisi tarkastaa ja kohdentaa keskeisiin sijainteihin huomioiden eri hallinta- ja rahoitusmuodot

# Tilasto- ja karttatarkastelu

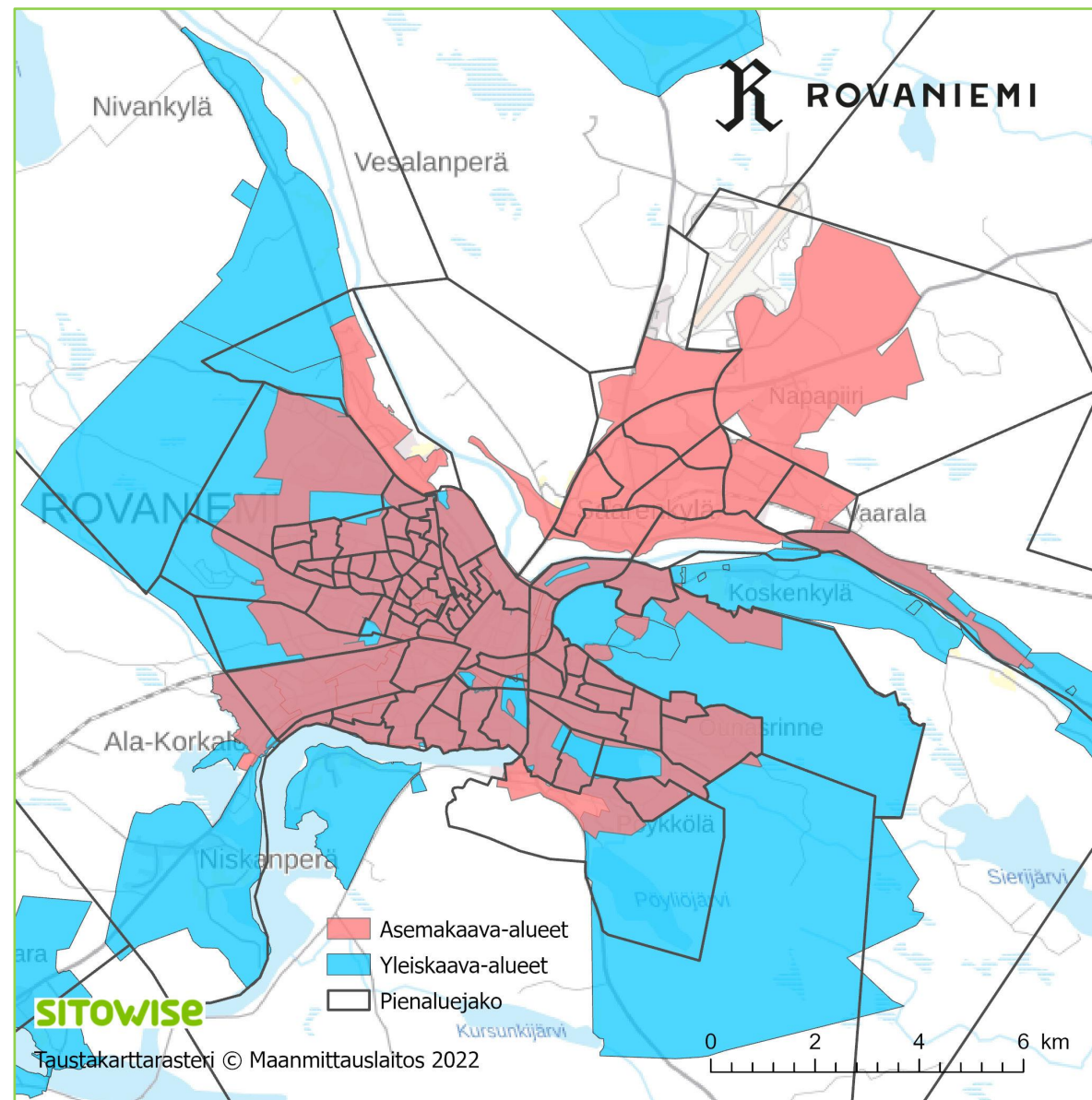
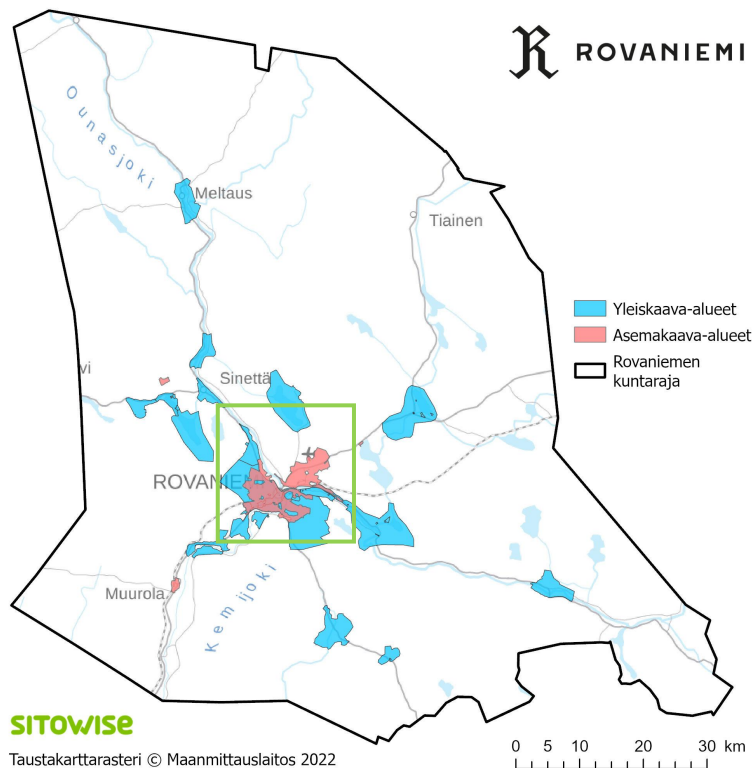
# Alueidenkäytön strategia 2035

- Rovaniemen alueidenkäytön strategian väestötavoite vuodelle 2035 on 70 000–80 000 asukasta
- Kasvupotentiaalia on tiivistyvillä alueilla n. 13 500 uutta asukasta. Eniten kasvupotentiaalia on 3. kaupunginosassa, n. 4 000 uutta asukasta.
  - Väestöennuste 2022-2028: +1509
  - Väestöennuste 2022-2035: +2829
- Kannattavinta Rovaniemellä on tiivistää nykyistä kaupunkirakennetta, joissa väestöpohja on riittävä joukkoliikenteen kehittämiseen ja etäisyydet pieniä kävelyn ja pyöräilyn lisäämiseksi.
- Maaseutumaista asumista tulee kehittää kylille laadittujen osayleiskaavojen kehittämisperiaatteiden mukaisesti.



# Rovaniemen kaavoitustilanne

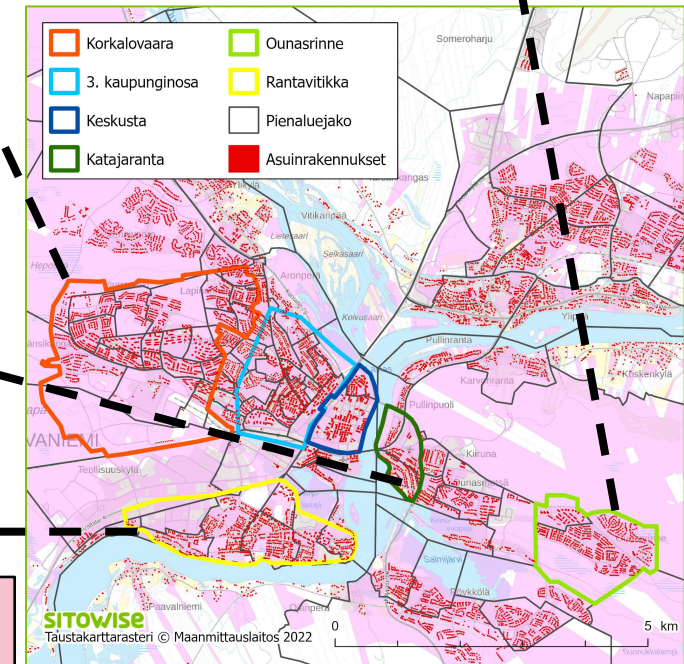
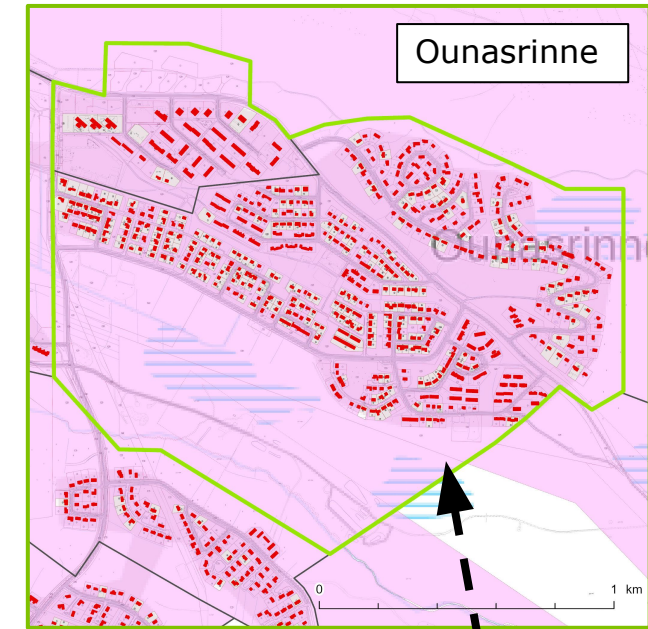
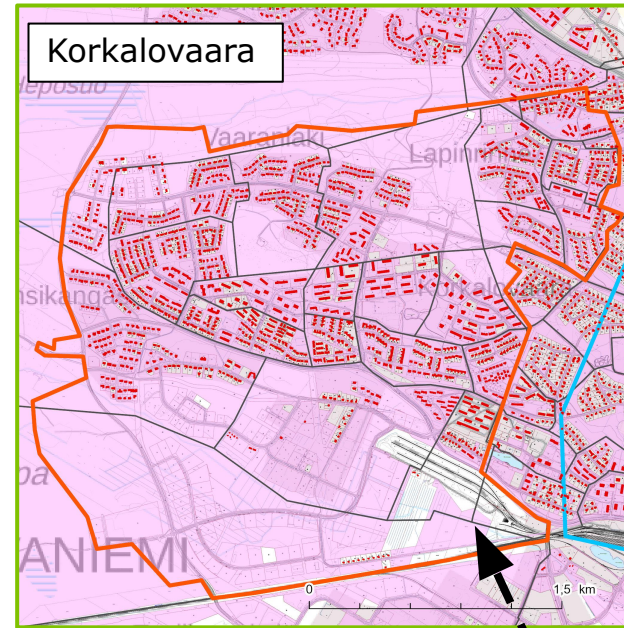
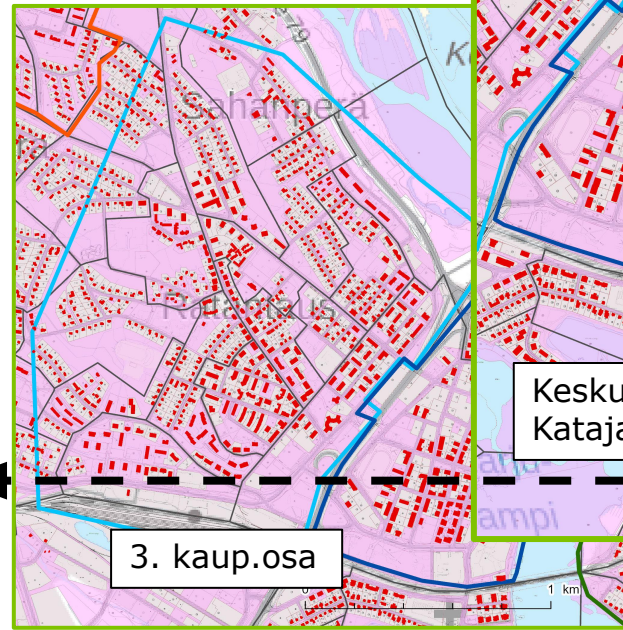
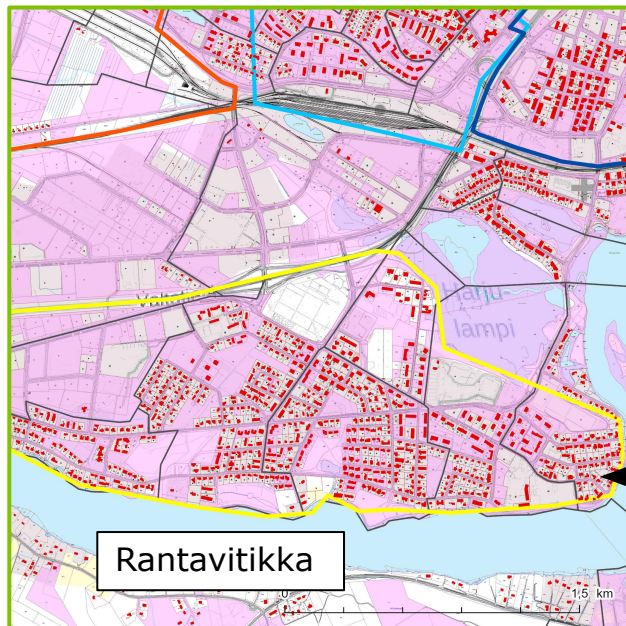
- Rovaniemen alueella on lainvoimaisia asemakaavoja noin 7325 ha edestä.
- Suurin osa keskusta-alueesta on kaavoitettu.
- Lisäksi suurimpien palvelukylien alueella on yleiskaava.



# Kaupungin maanomistus

Kaupungin maanomistus oli vuoden 2021 lopussa noin 1000 km<sup>2</sup>, mikä on noin 13 % Rovaniemen kokonaispinta-alasta.

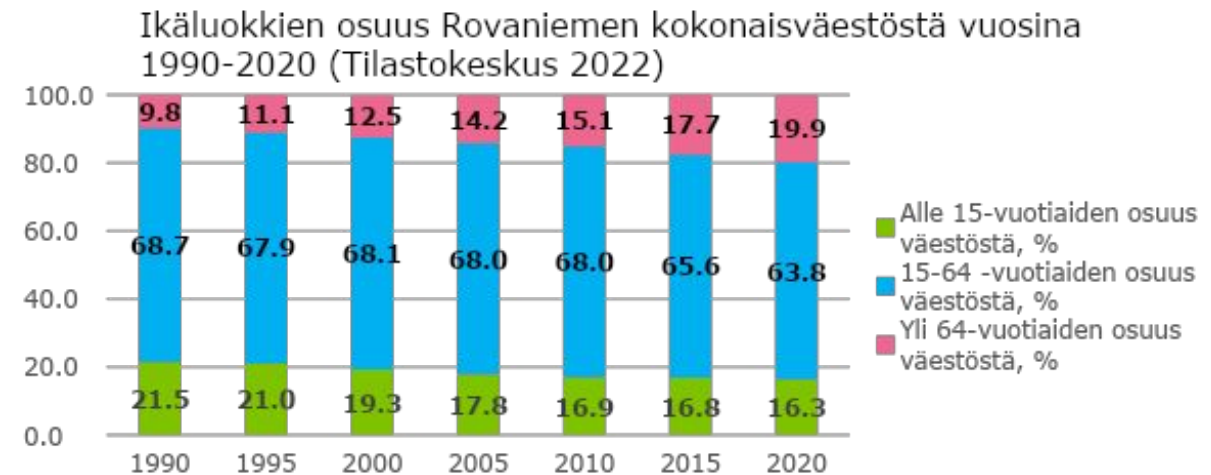
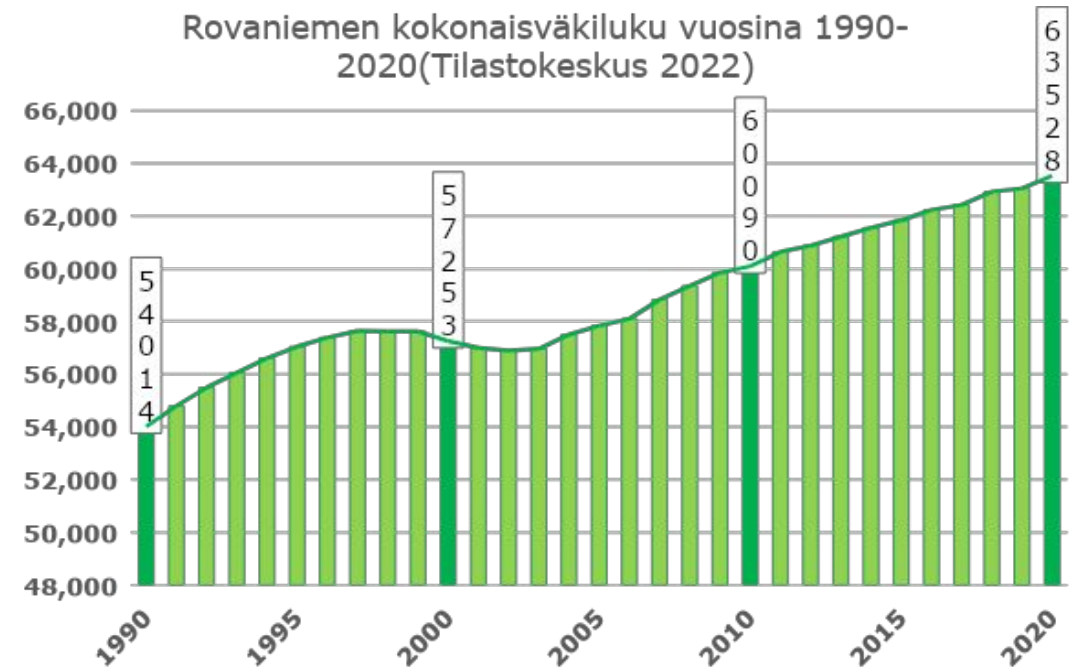
- Kaupungin maanomistuksesta suurin osa sijoittuu kantakaupungin alueelle, mutta keskustan osalta kaupunki omistaa tontteja lähinnä Korkalovaarassa ja Ounasrinteellä.



Kaupungin maanomistus esitetty pinkkeinä alueina

# Väestön määrä ja ikäjakauma

- Rovaniemen kaupungin kokonaisväestömäärä on ollut pääsääntöisesti nouseva, lukuun ottamatta vuosina 2000-2003, jolloin väestömäärä laski.
- Rovaniemen väkiluku vuonna 2021 oli 64 180 henkeä. Väestömäärä on siis vuosien 1990-2021 välillä kasvanut noin 10 000 hengellä eli lähes 20 %.
- Rovaniemen väestön eri ikäluokkien osuuksista yli 64-vuotiaiden osuus on ollut kasvava ja alle 15-vuotiaiden osuus vähenevä. Silti 15–64-vuotiaiden osuus on suuri.
- Kaupungin ikärakenne on nuori verrattuna valtakunnalliseen tasoon, sillä rovaniemeläisen mediaani-ikä on 39 vuotta, kun koko Suomen väestöllä se on 50 vuotta.

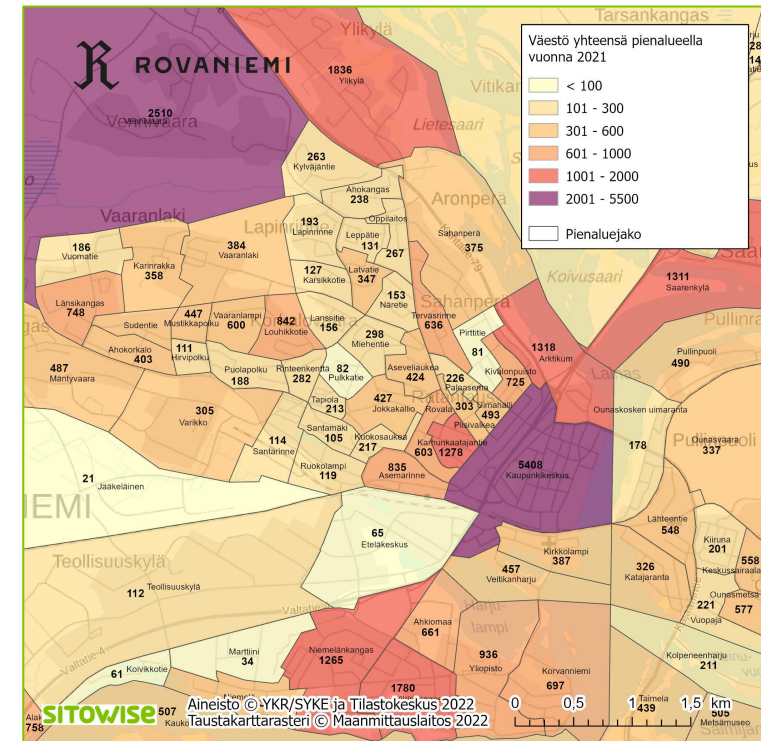
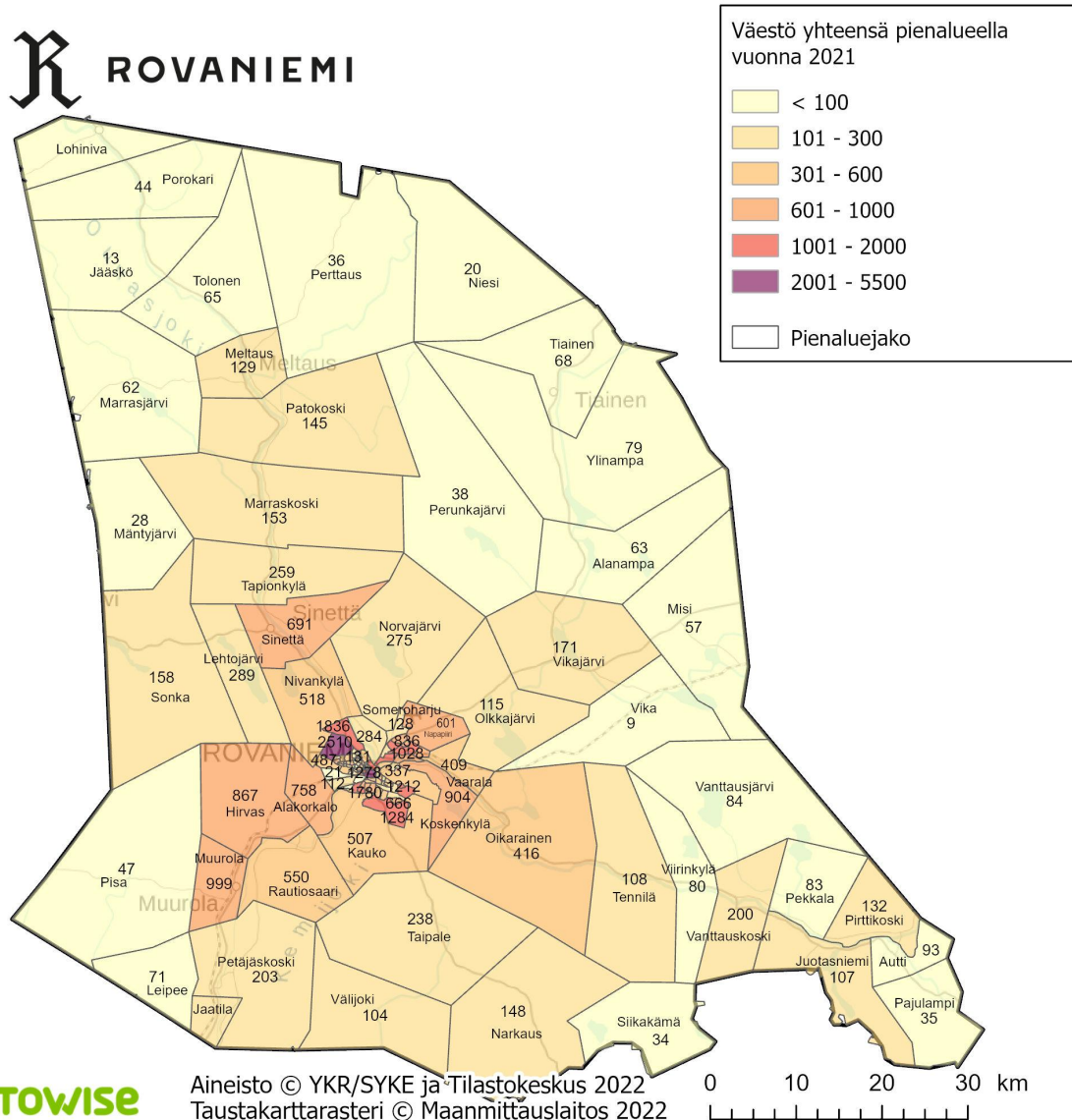




# Väestön sijoittuminen

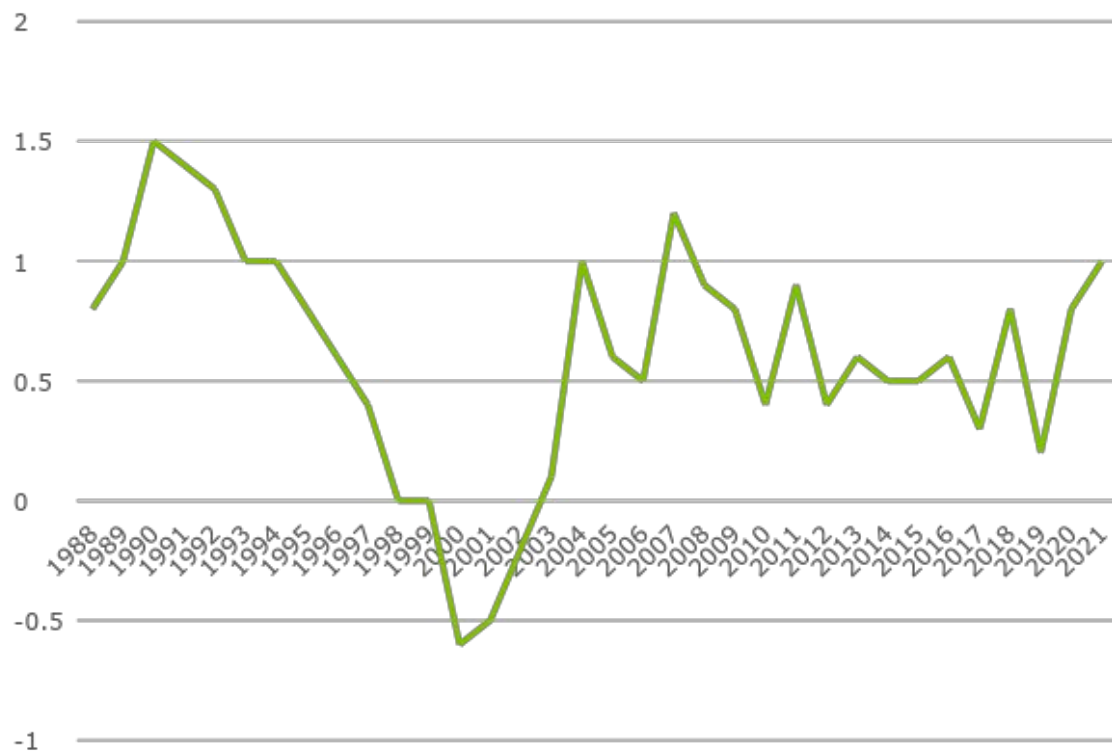
- Rovaniemen väestöstä suurin osa, eli noin 75 %, sijoittuu keskustan alueelle. Kyläalueet ovat harvaan asuttuja.
- Vuoden 2021 väestöstä yhteensä noin 48 300 henkeä asui keskustan kaupunginosien alueella ja heistä suurin osa kaupunkikeskustan (1. kaup.osa) sekä 3. kaupunginosan, Viirinkankaan, Niemelänkankaan, Ounasrinteen, Ylikylän ja Vennivaaran alueilla.

**R ROVANIEMI**

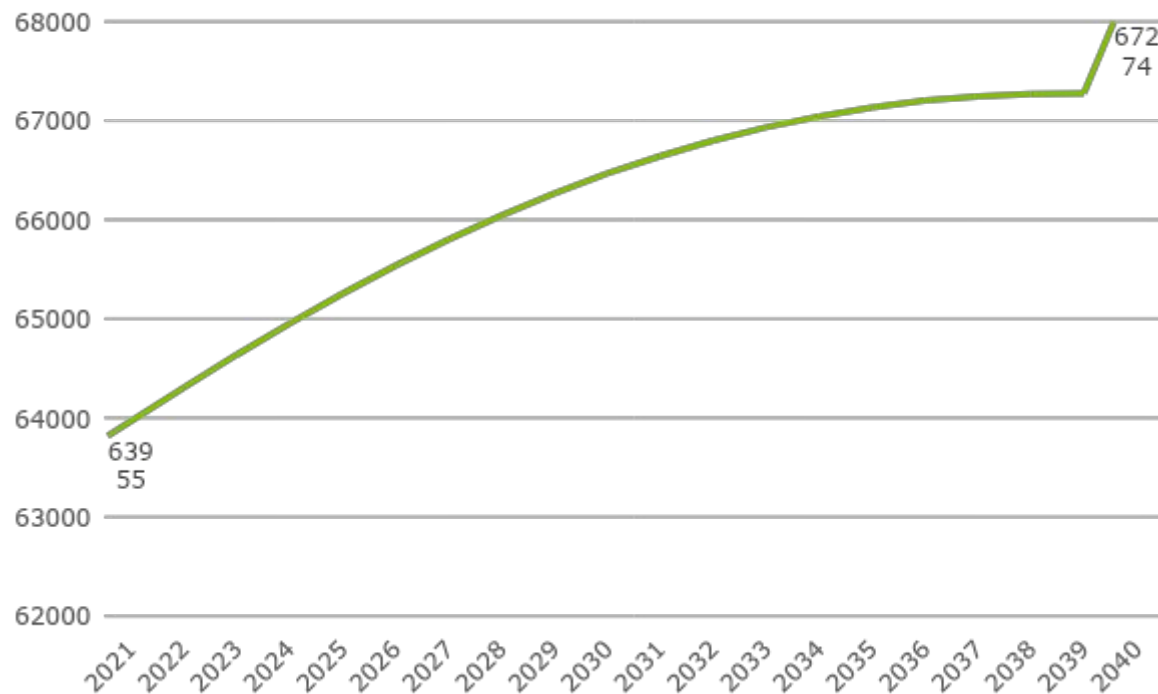


# Väestönmuutos ja väestöennuste

Rovaniemi, väkiluvun muutos (%) 1987-2021  
(Tilastokeskus, 2022)



Rovaniemi, väestöennuste 2021-2040 (Tilastokeskus, 2021)



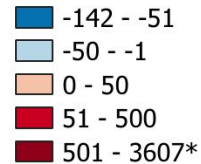
# Väestön muutos alueellisesti

Alueellisesti väestö määrä on kasvanut eniten Rovaniemen keskustan alueella sekä sen viereisillä asuinalueilla, kuten Ounasvaarassa, Hirvaksessa ja Sinettässä.

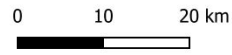
- Muilla alueilla väestön muutos on ollut vähenevä tai pysynyt samalla tasolla.

## Väkiluvun muutos Rovaniemellä 2010—2020 tilastoalueittain

muutos / tilastoalue

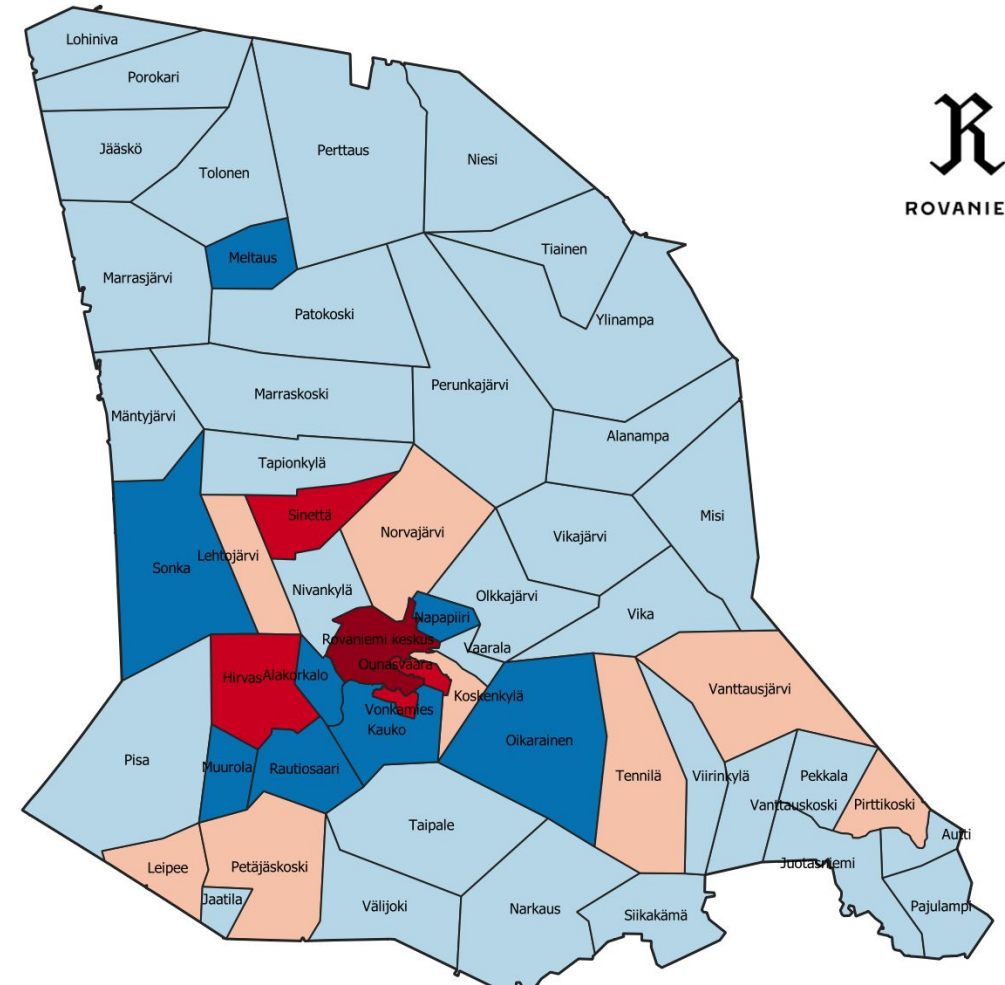


\*Keskustan pienet tilastoalueet on yhdistetty. Tilastoalueiden väkimäärä on laskettu väestöruuduista.



Taustakartta-aineisto © MML 2021  
Tilastot © YKR/SYKE ja TK 2021

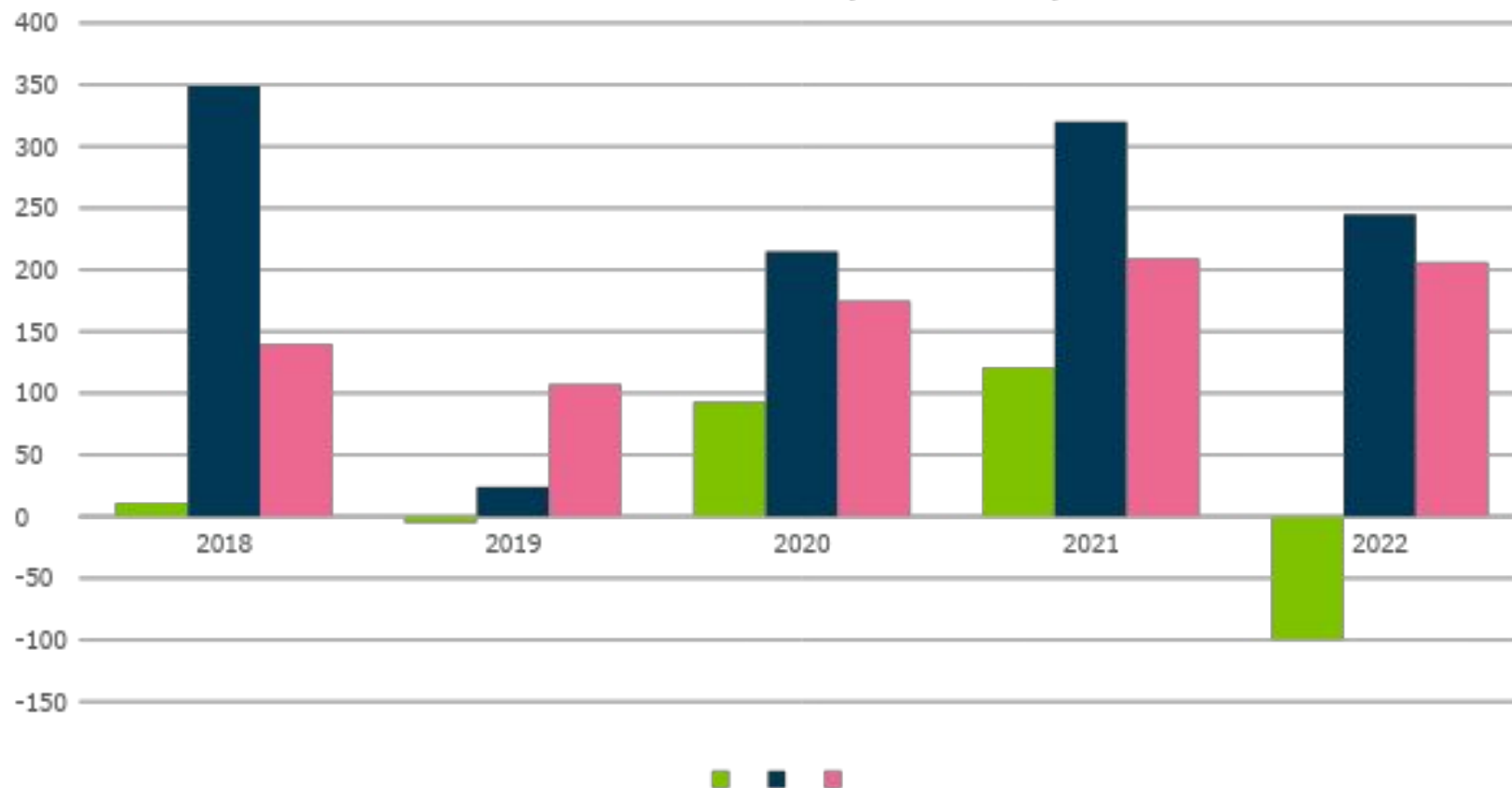
SWECO 



ROVANIEMI

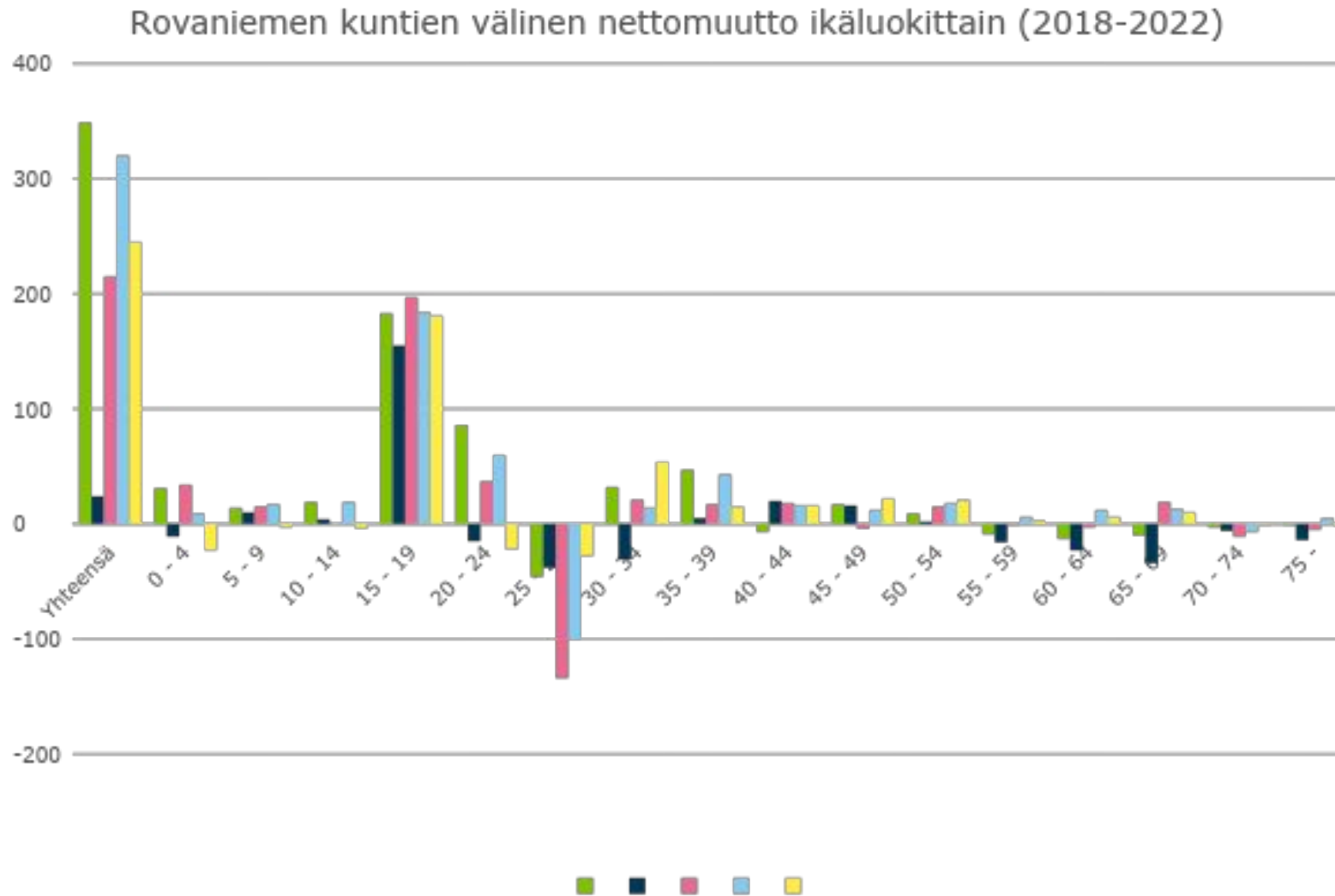
# Väestönlisäys ja muuttoliike

Rovaniemen väestönlisäys, kuntien välinen nettomuutto ja nettomaahanmuutto (2018-2022)

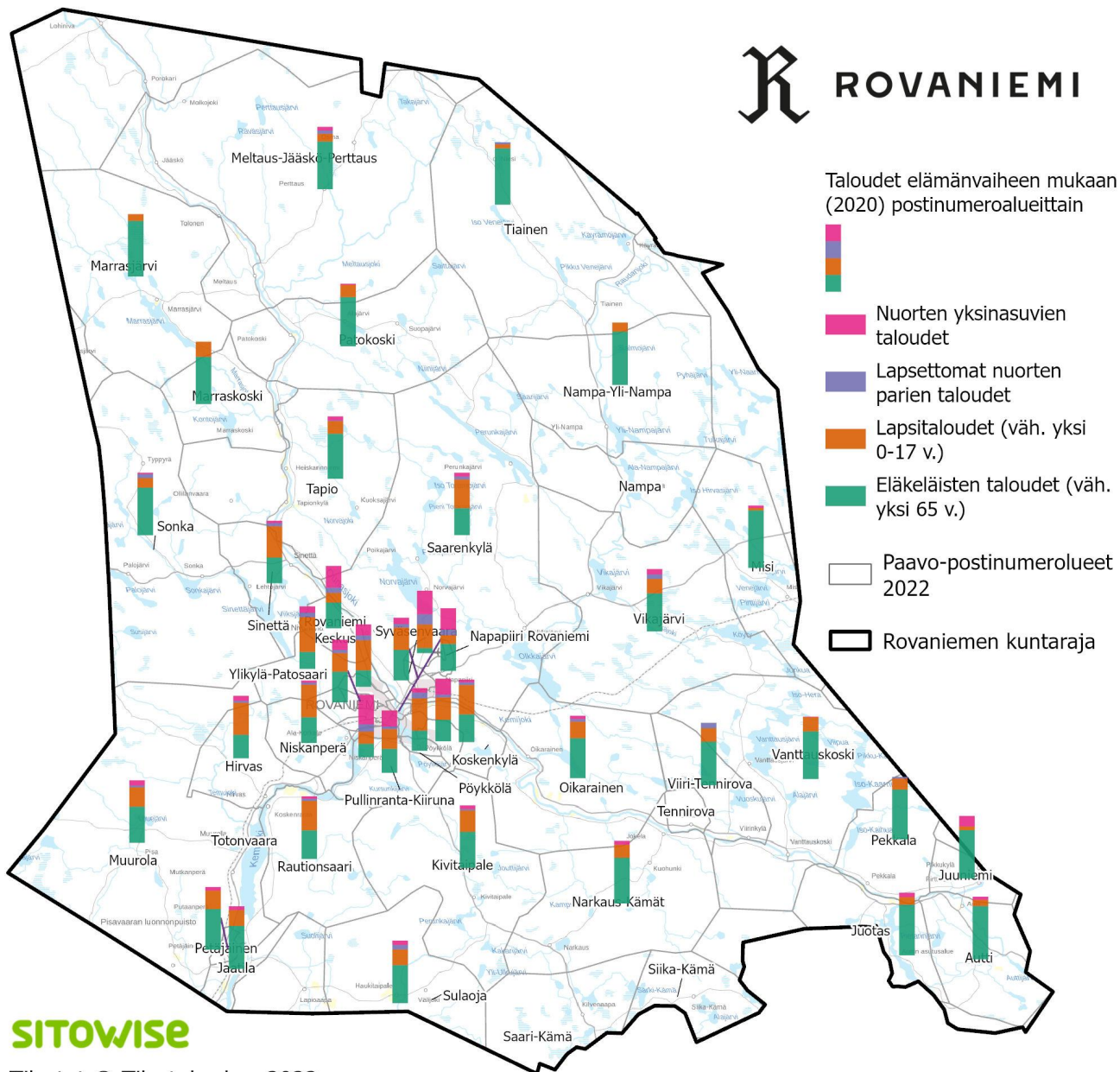


- Luonnollinen väestönlisäys eli elävänä syntyneiden ja kuolleiden erotus on ollut positiivinen kaikkina muina vuosina paitsi 2022
- Kuntien välinen nettomuutto on ollut positiivista tarkastelujaksolla
- Nettomaahanmuutto on maahanmuuton ja maastamuuton erotus joka on ollut kasvusuuntaista tarkastelujaksolla

# Nettomuutto ikäluokittain



- Rovaniemellä kuntien välinen nettomuutto on ollut positiivista tarkastelujakson 2018-2022
- Absoluuttisesti eniten tulomuuttajia on 15-19-vuotiaiden sekä 20-24-vuotiaiden ikäluokissa.
- Puolestaan 25-29-vuotiaissa lähtömuutto on suurinta.



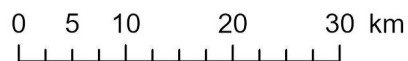
# Kotitaloudet elämänvaiheen mukaan

- Nuorten yksinasuvien ja lapsettomien parien taloudet sijoittuvat pääasiassa keskustaan ja sen lähialueille
- Lapsitalouksien osuus on suurimmillaan keskusta-alueella ja keskustasta välittömässä läheisyydessä
- Kaueampana keskustaa olevilla alueilla eläkeläisten (yli 65-vuotiaat) osuus asukkaista on suurin
- Keskustastan ulkopuolisten sijaintien eläkeläisten asumisen muutokset synnyttävät tarpeita asumisen ja palvelujen suhteen keskustaan ja muille hyvin saavutettaville palveluvaltaisille sijainneille
- Huom. kartta kertoo postinumeroalueittain talouksien suhteellisia osuuksia, ei absoluuttisia lukumääriä.

SITOWISE

Tilastot © Tilastokeskus 2022

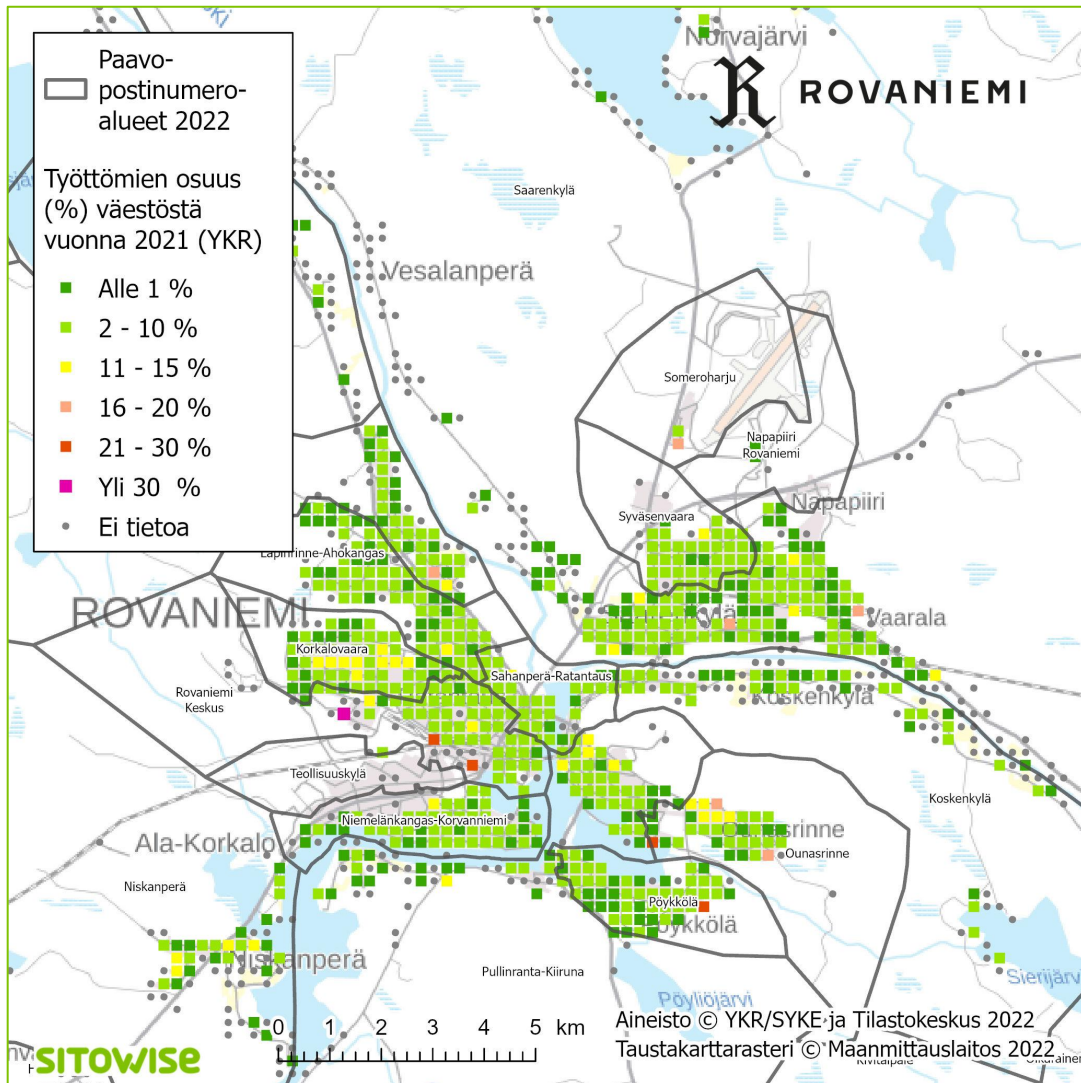
Taustakarttarasteri © Maanmittauslaitos 2022



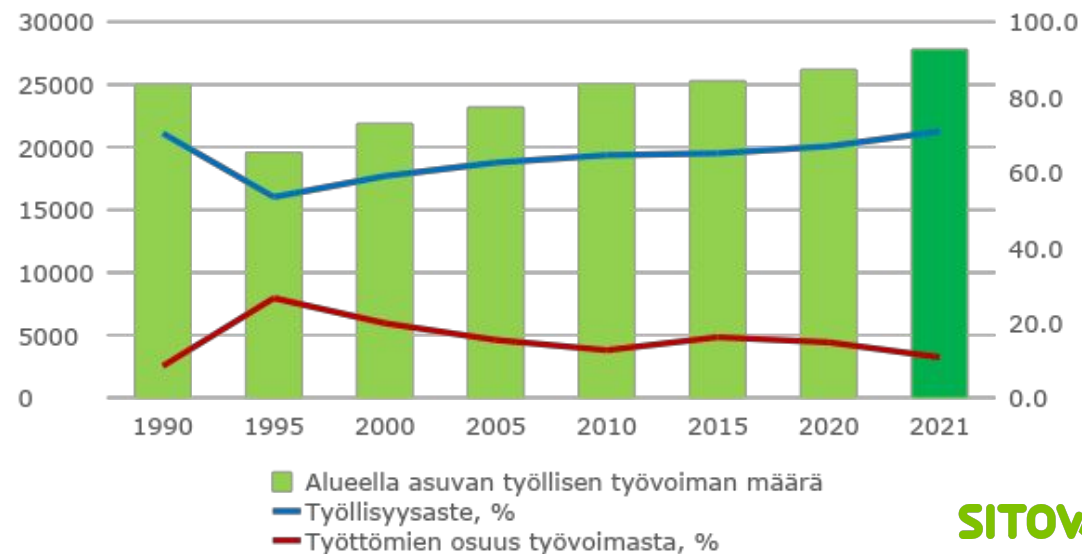
SITOWISE

# Työttömien osuus väestöstä

- Rovaniemellä työllisyysaste on ollut nouseva ja työttömien osuus on laskenut.
- Rovaniemen työttömien osuus työvoimasta (10,8 %) on hieman maan keskiarvoa suurempi (10.2 %)
- Työttömien osuus asutokunnista on pääasiassa alle 10 %, mutta paikoin yli 10 % ja muutamassa pisteessä jopa 30 %.
- Eniten työttömyyden keskittymiä on Korkalonvaarassa ja Ounasrinteellä (kartalla keltaiset ja oranssit ruudut).



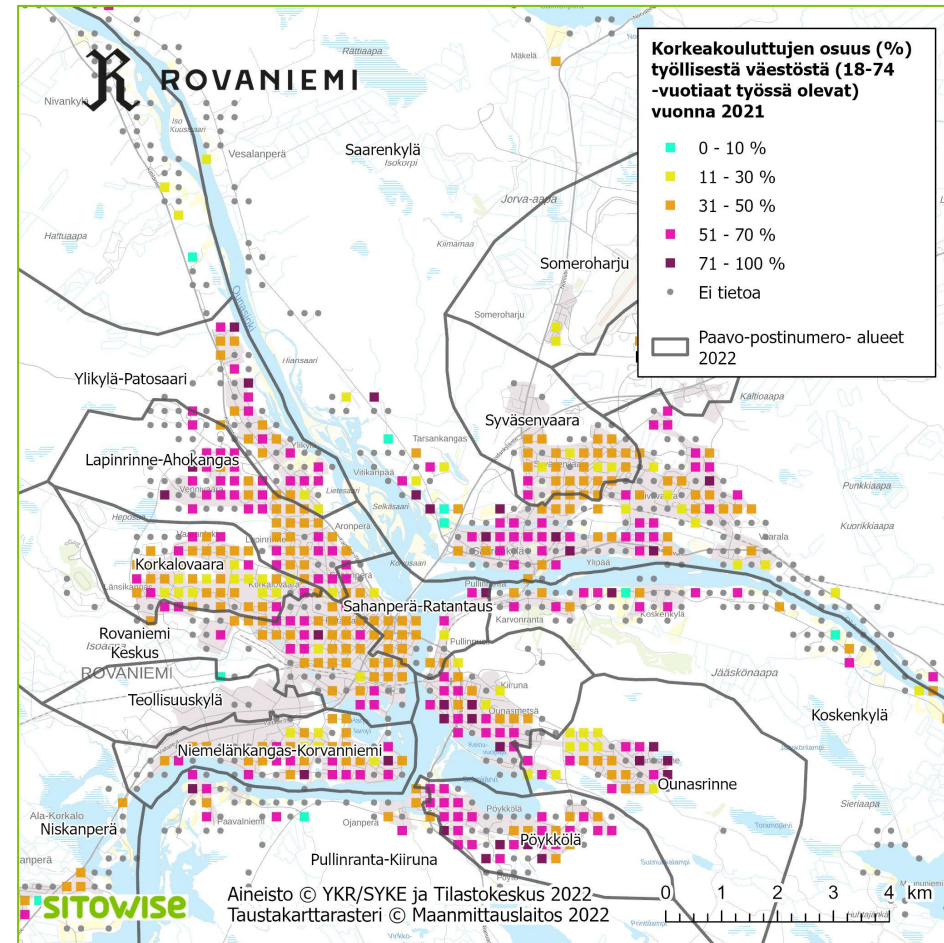
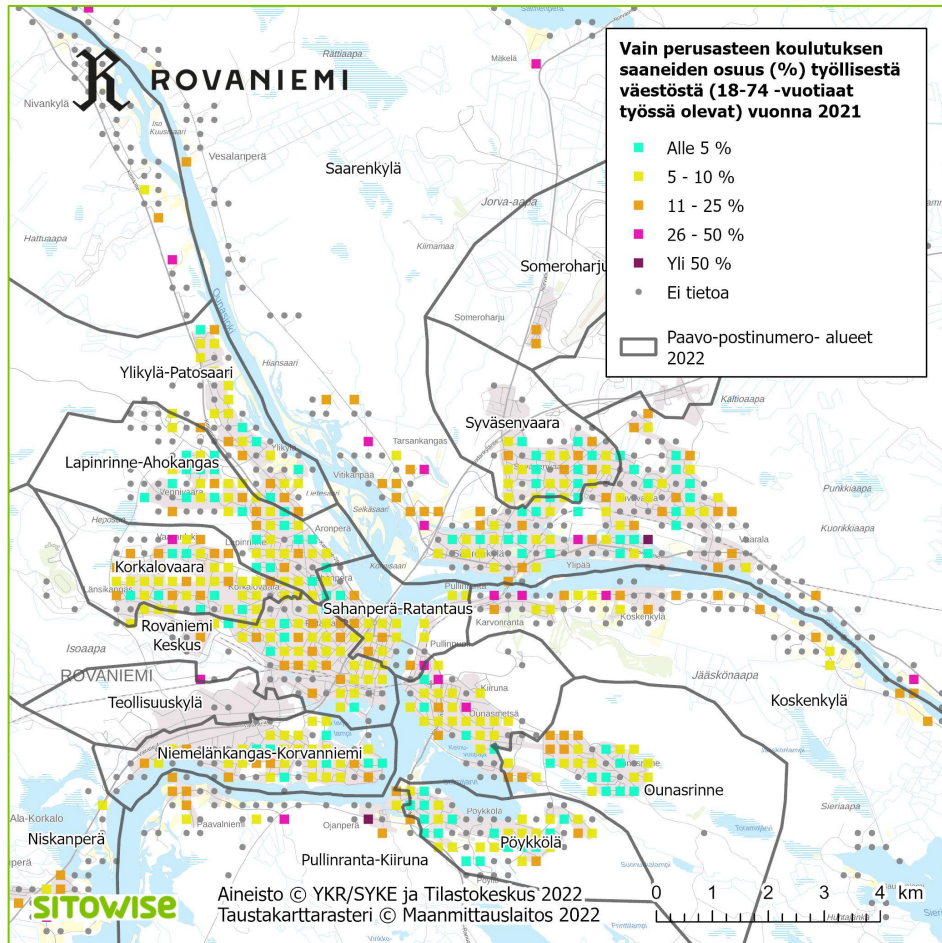
Rovaniemen työvoiman määrä ja työllisyys vuosina 1990-2021



Tarkastelu perustuu 250m x 250m tilastoruutuaineistoon (SYKE/TK 2022)

# Rovaniemen työllisen väestön koulutusaste

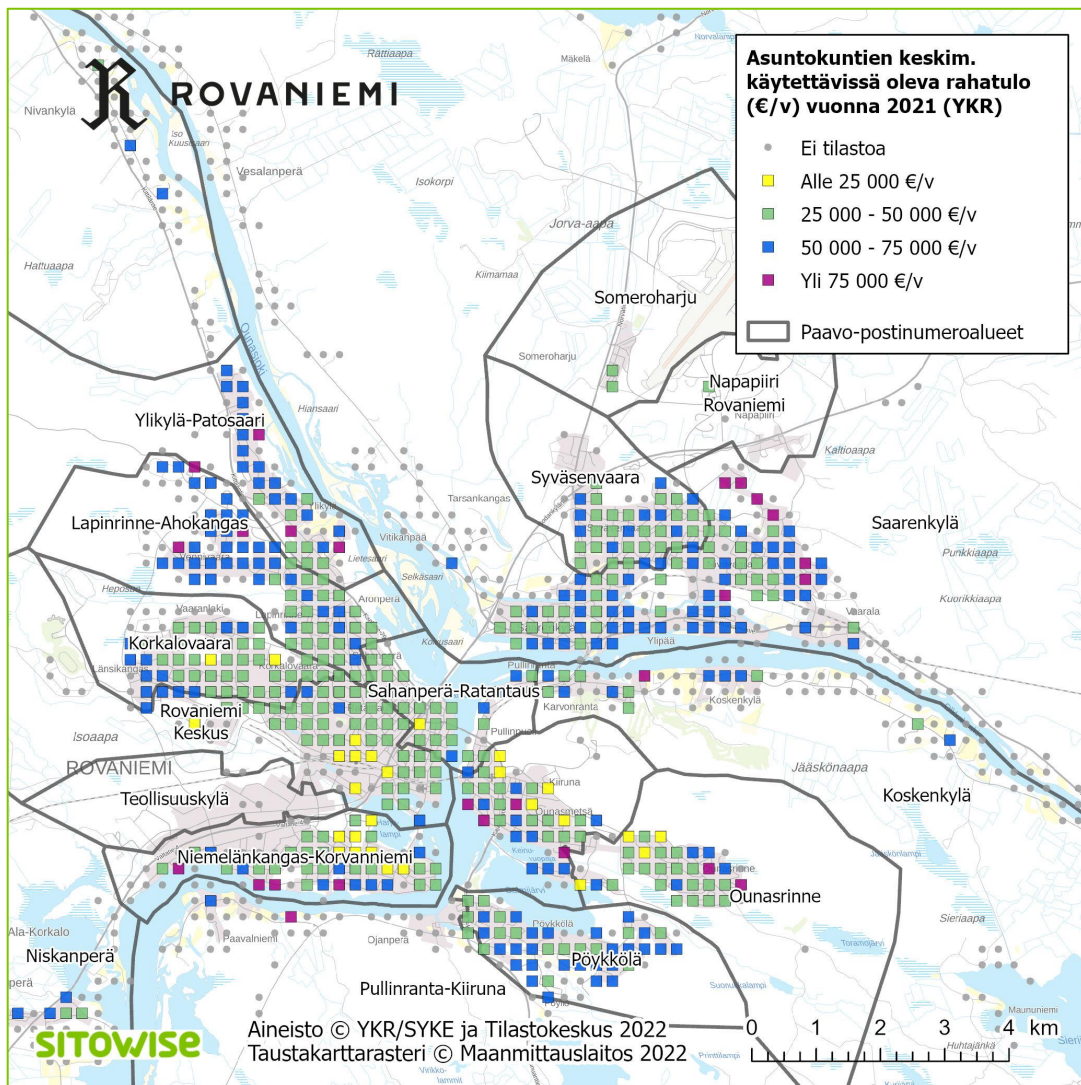
- Kartoissa on esitetty tilastoruutuaineiston mukainen työllisen väestön tiedossa oleva koulutusaste suhteessa ruudun kaikkiin työllisiin (vas. vain peruskoulutus, oik. korkeakoulutetut).
- Korkeakoulutettu väestö on keskittynyt etenkin vesistöjen äärellä sijaitseville asuinalueille
- Puolestaan matalasti kouluttautuneiden keskittymiä on eniten Korkalonvaarassa ja Ounasrinteen länsiosissa



Tarkastelu perustuu 250m x 250m tilastoruutuaineistoon (SYKE/TK 2022)

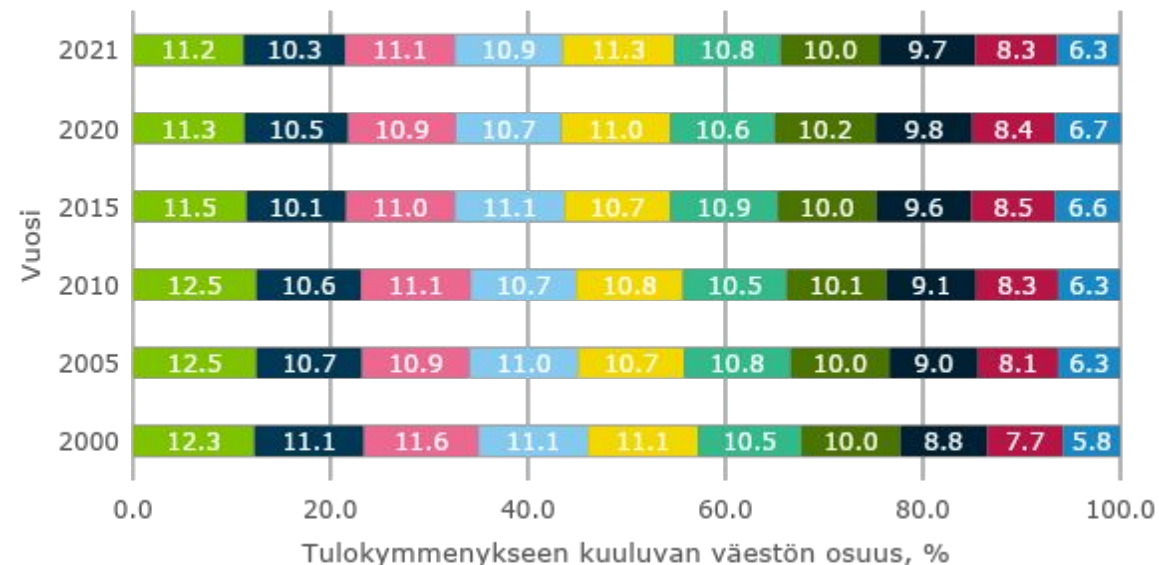


# Rovaniemen väestön ja asuntokuntien tulot



- Viereisessä kartassa on esitetty Rovaniemen keskusta-alueen asuntokuntien keskimääräinen rahatulo vuonna 2021.
- Alla olevassa graafissa on esitetty väestön osuus tulokymmenystä kohden otantavuosina 2000-2021.
- Koko kaupungin tasolla pienituloisimpien osuudet vähentyneet, keskituloisten määrä on pysynyt lähes vakiona, ja suurituloisimpien osuus on kasvanut hieman.

Rovaniemen väestön osuus tulokymmenyksittäin vuosina 2000-2021 (Tilastokeskus, 2022)

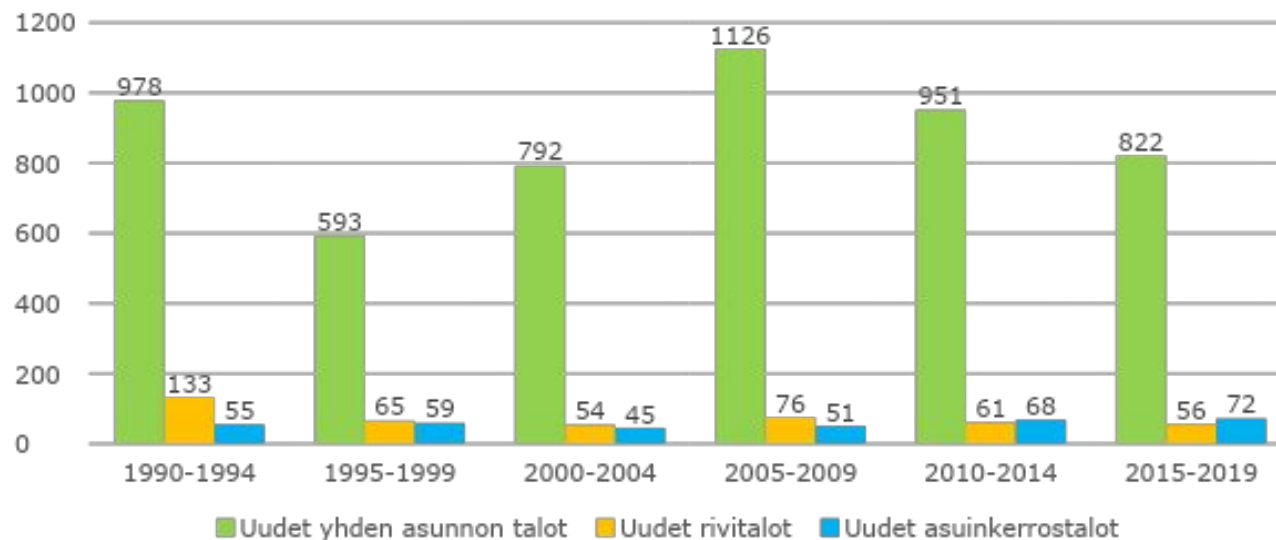


■ I (pienituloisin 10 %) ■ II ■ III ■ IV ■ V ■ VI ■ VII ■ VIII ■ IX ■ X (suurituloisin 10 %)

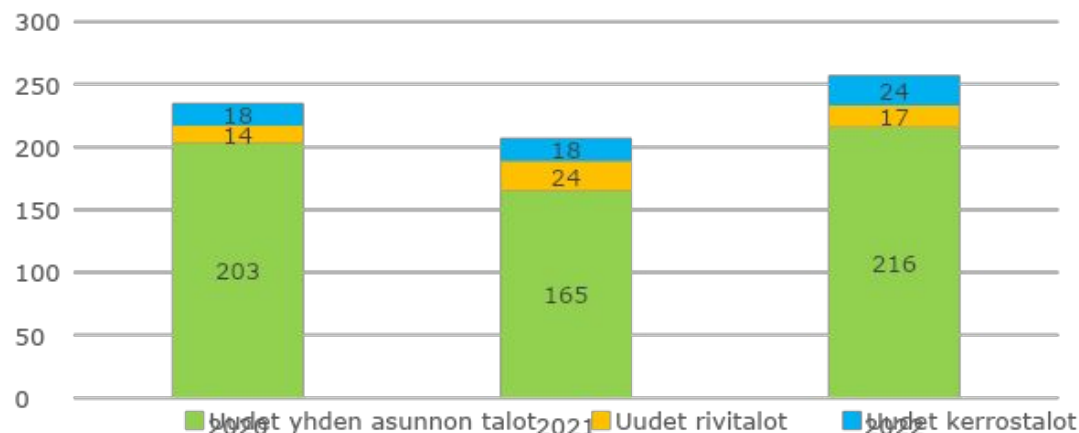
# Rakentamisen määrä

- Viereiset kuvaajat perustuvat Rovaniemen kaupungin rakennusrekisterin tietoihin asuinrakennusten rakennusvuosista ja talotyypeistä.
- Rovaniemellä uusien asuinrakennusten rakentamisen määrä on ollut jokseenkin tasaista, mutta kerrostalojen rakentaminen on ollut nousussa ja taas rivitalojen rakentaminen laskussa.
- Myös omakotitalojen rakentaminen (yhden asunnon talot) on vähentynyt viime vuosikymmenen aikana.

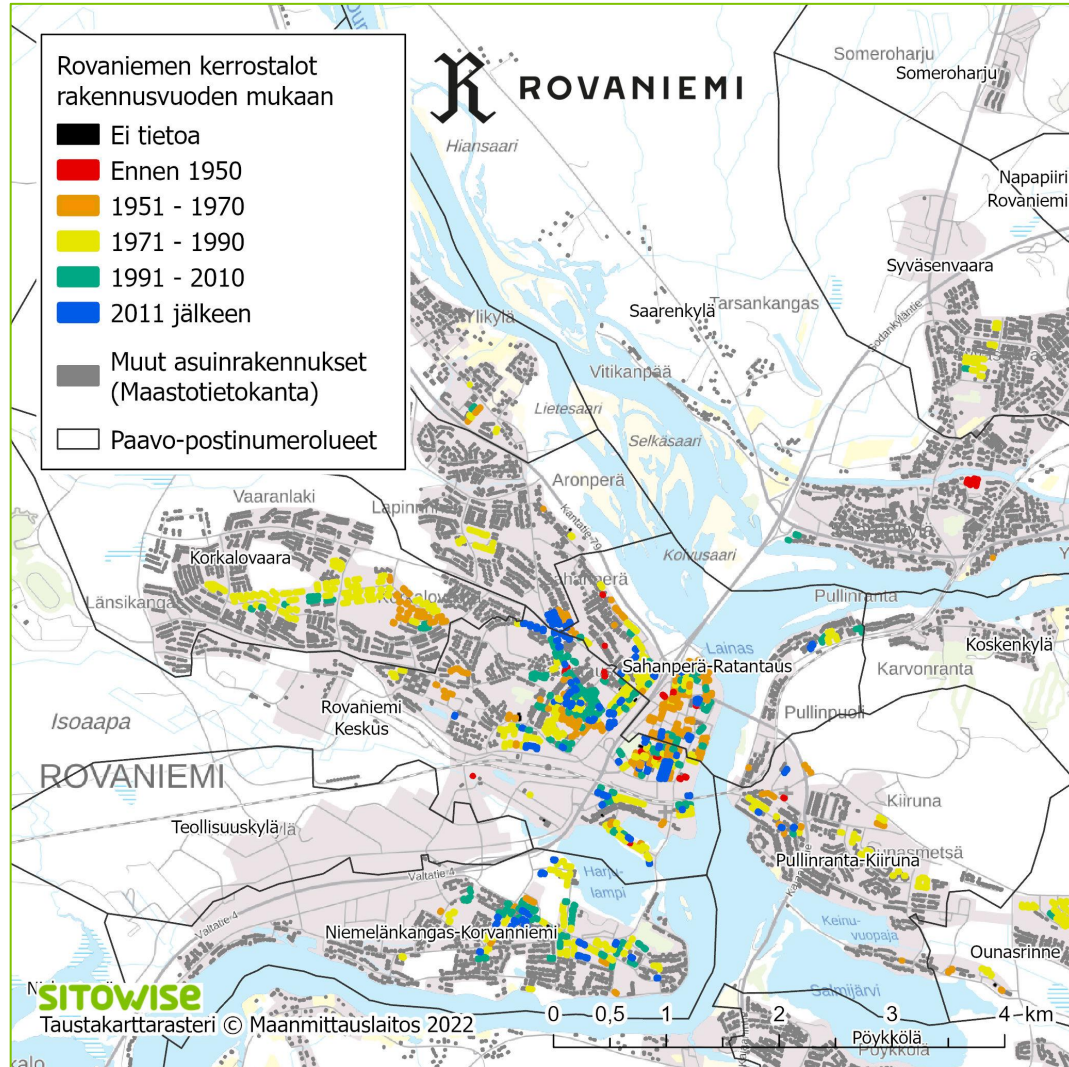
Rovaniemen uusien valmistuneiden asuinrakennusten määrät viiden vuoden sarjoina vuosina 1990-2019



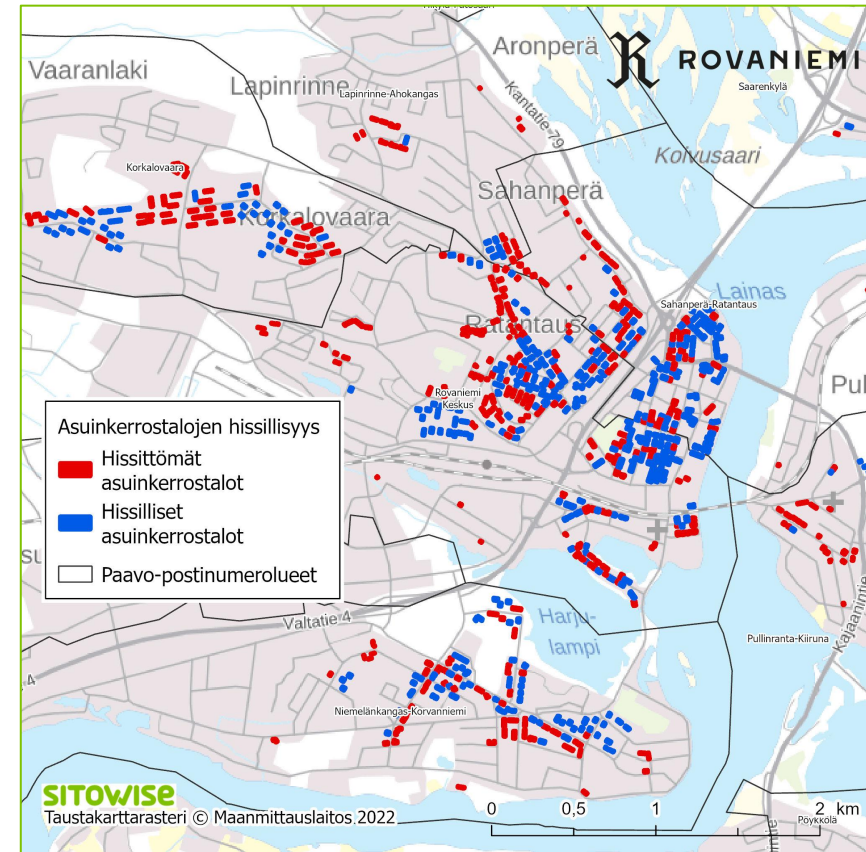
Rovaniemen uusien valmistuneiden asuinrakennusten määrät vuosina 2020-2022



# Keskusta-alueen asuinkerrostalojen ikä ja hissit

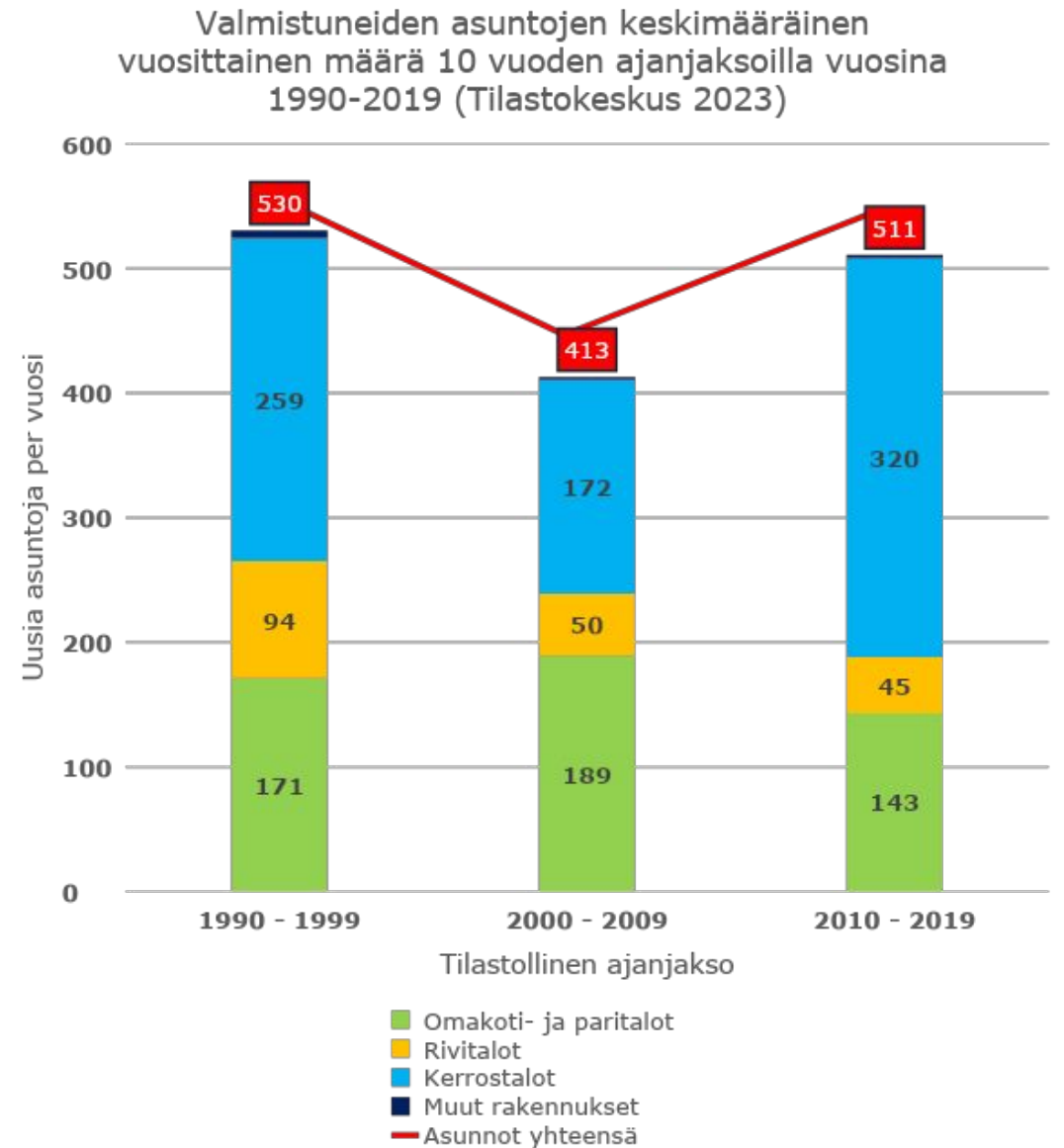


- Kartoissa on esitetty Rovaniemen rakennusrekisterin mukaiset asuinkerrostalojen rakennusvuodet ja tieto hissillisyydestä. Rakennusvuosien keskiarvo on 1990.



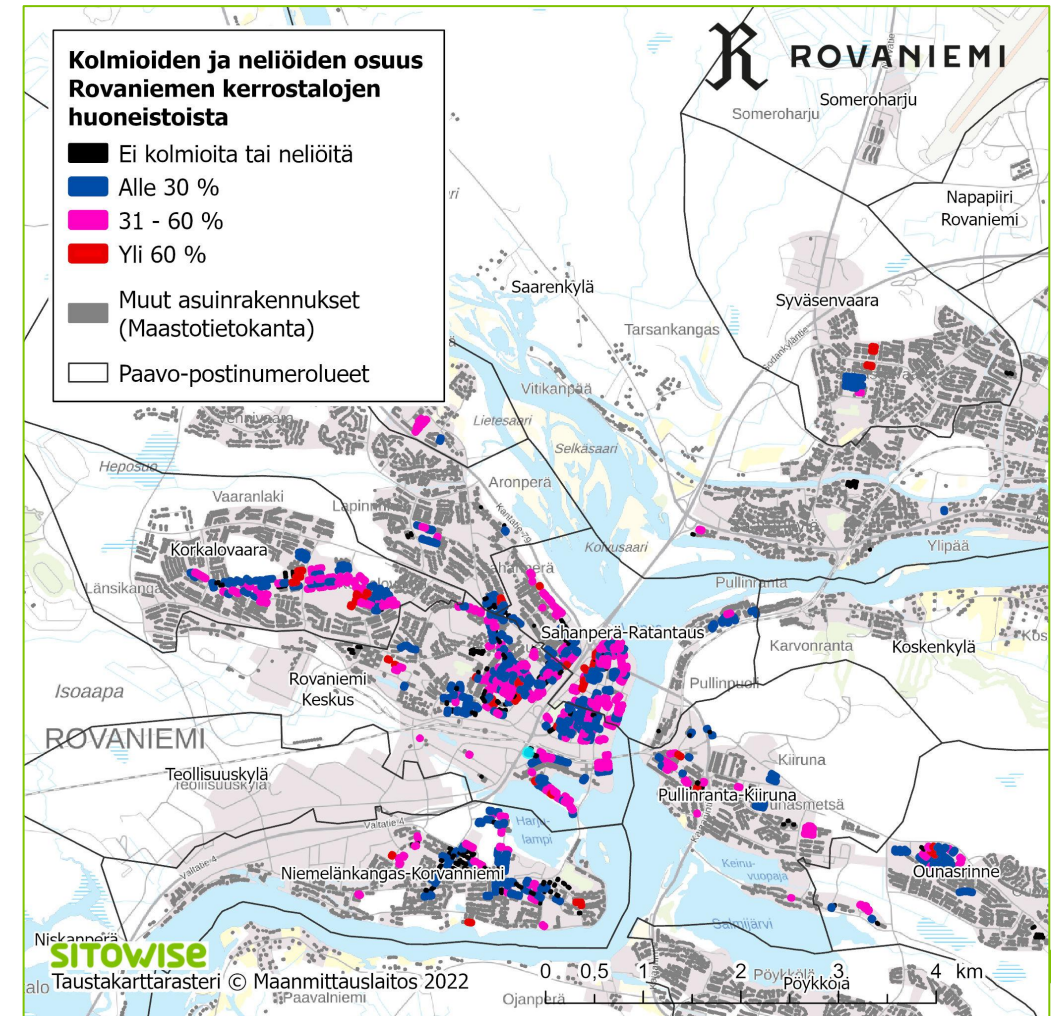
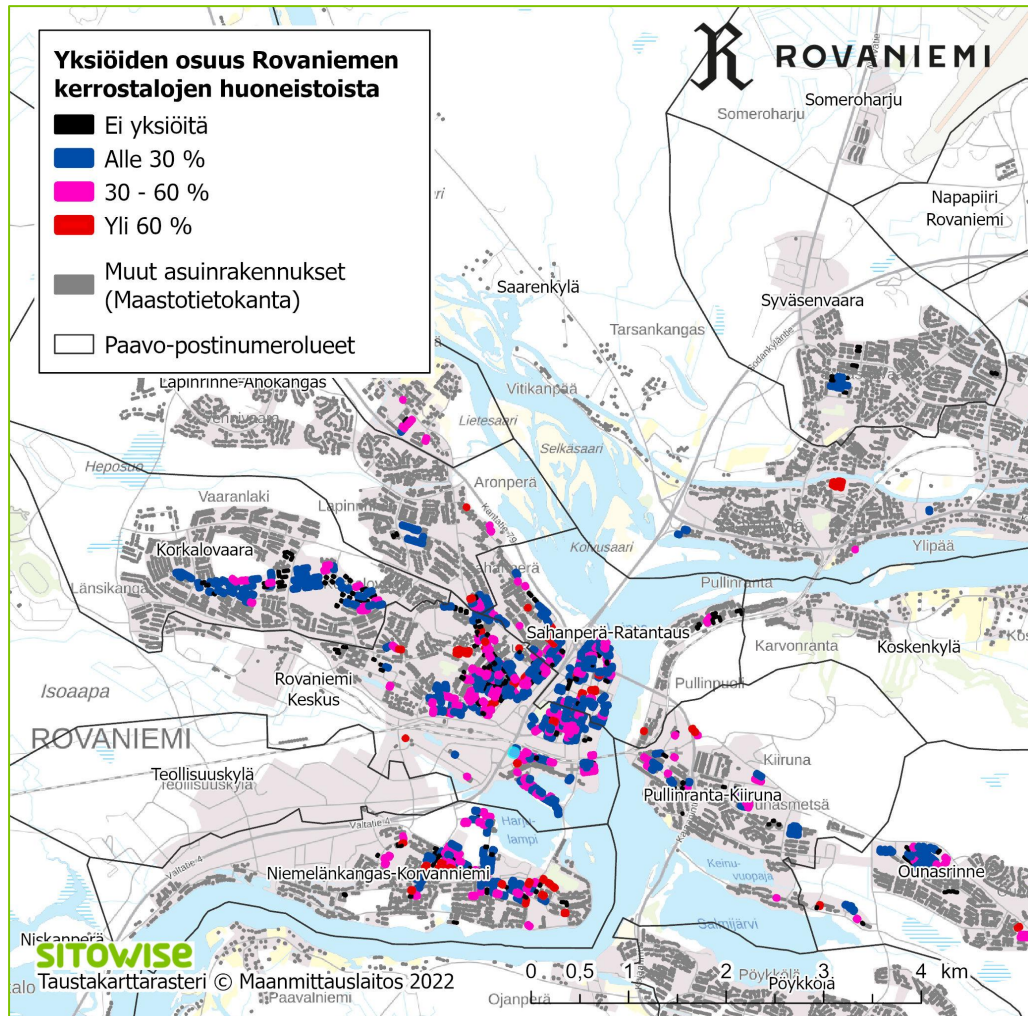
# Asuntotuotanto talotyypeittäin

- Viereisessä kuvaajassa on Tilastokeskuksen mukainen valmistuneiden asuntojen keskiarvoinen vuosittainen määrä kolmena viime vuosikymmenenä.
- Kerrostalorakentamisen vuosittainen määrä väheni vuosina 2000-2009, mutta on taas lisääntynyt vuosina 2010-2019
- Rivitalorakentaminen on puolestaan vähentynyt merkittävästi vuosien 1990-1999 tasosta.
- Myös pientalorakentamisen määrä on ollut laskusuuntaista tarkastelujaksona
- Rovaniemellä on asetettu vuosittainen asuntotuotantotavoite joka on 450 asuntoa vuodessa
  - Tavoitetta ei ole eritelty talotyyppien, hallinta- tai rahoitusmuotojen mukaan



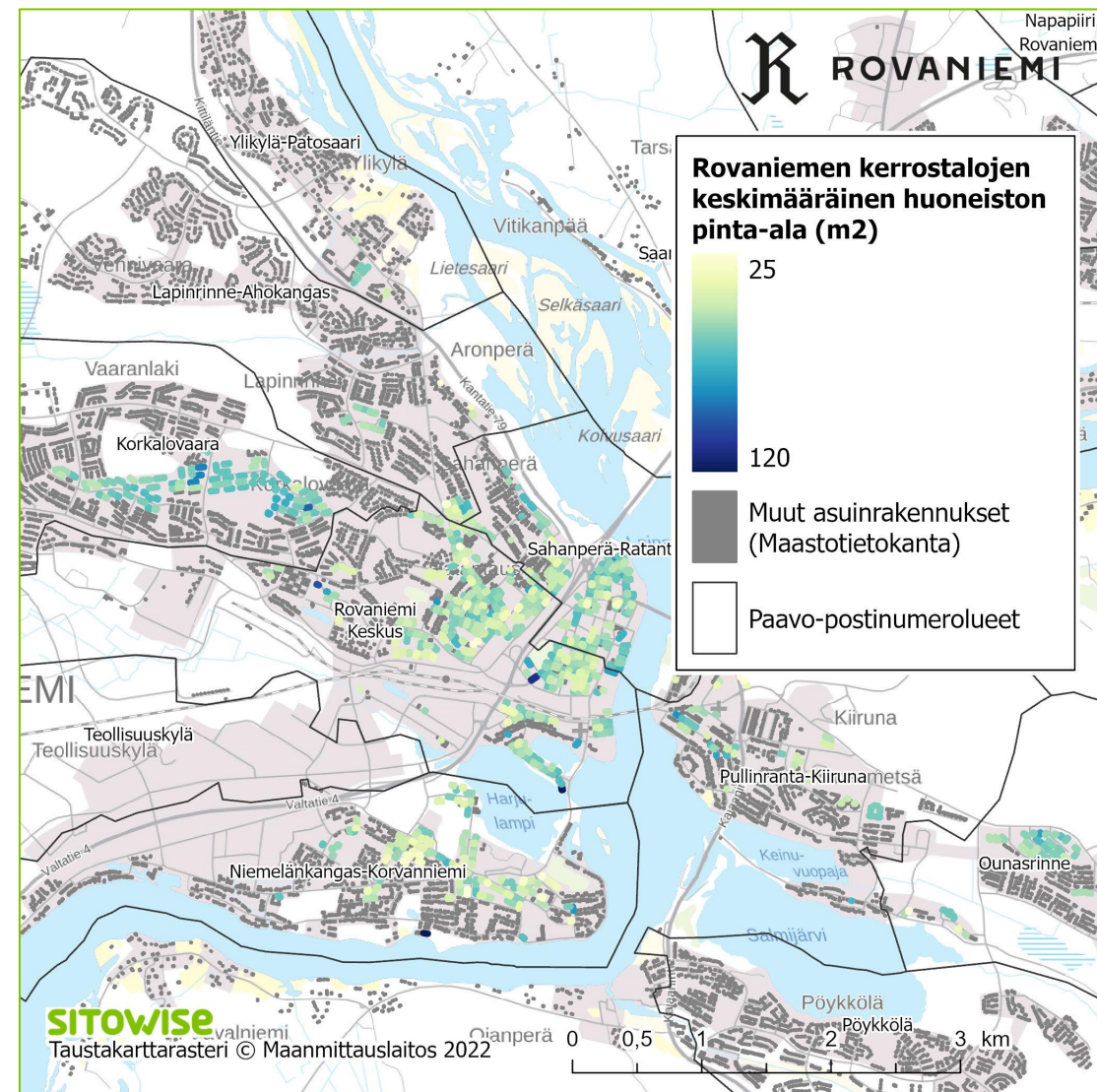
# Keskustan asuinkerrostalojen huoneistojakauma

- Kartoissa on esitetty rakennusrekisteriin merkittyjen huoneistotyyppien suhde rakennuksen kaikkiin huoneistoihin
- Keskustan ja Niemelänkangas-Korvaniemi alueella on eniten yksiöitä, puolestaan Korkalovaarassa ja Ounasrinteellä yksiöitä on vähäisesti, mutta etenkin Korkalovaarassa suurempia asuntoja (3-4 h,k) on suhteessa eniten.



# Keskustan asuinkerrostalojen huoneistojen keskikoko

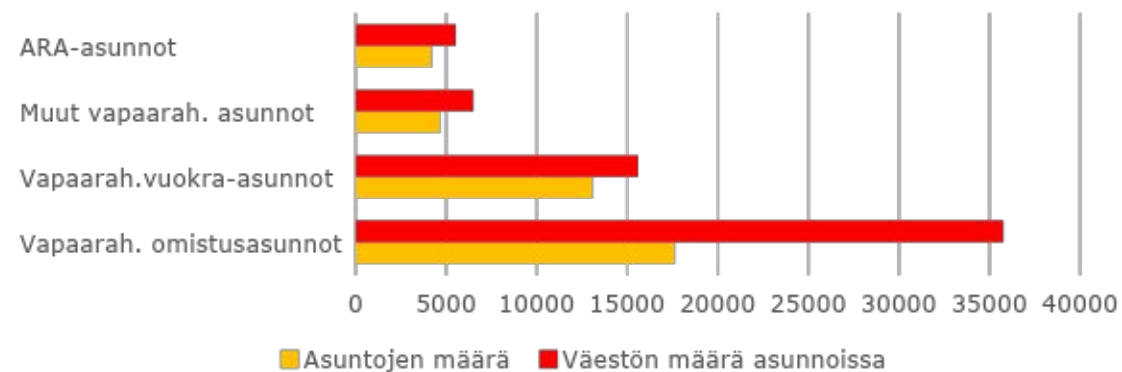
- Oheisessa kartassa on esitetty Rovaniemen keskusta-alueen kerrostaloasuntojen keskimääräisten huoneistopinta-alojen jakauma.
- Pienimmät asunnot ovat reilu 20 m<sup>2</sup> kokoisia ja suurimmat asunnot noin 120 m<sup>2</sup>, useimmat asunnot ovat kuitenkin välillä 40-70 m<sup>2</sup>.
- Keskustan pohjoisosissa isompia asuntoja
- Korkalonvaarassa ja Ounasrinteellä kaksioita



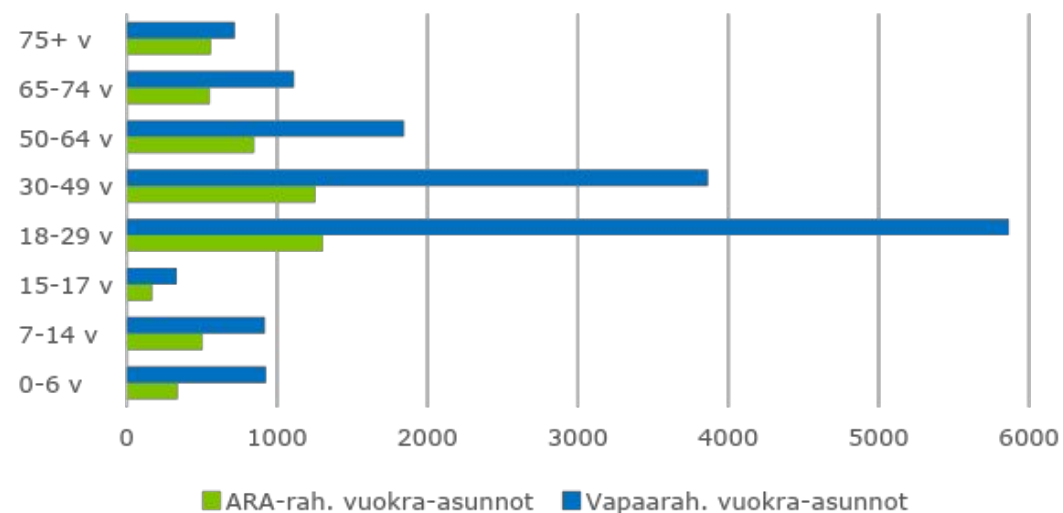
# Asuntojen ja väestön määrä rahoitusmuodoittain

- Rovaniemellä suurin osa asunnoista on vapaarahoitteisia
- Suurin osa väestöstä asuu vapaarahoitteisissa omistusasunnoissa.
- Etenkin suurin osa 18-49 vuotiaista asuu vapaarahoitteisissa asunnoissa.
- ARA-rahoitteisissa asunnoissa asuvista niin ikään suurin osa on 18-49 vuotiaita.

ARA-asuntojen ja vapaarahoitteisten asuntojen määrät ja niissä asuvan väestön määrät vuonna 2021(SYKE/Tilastokeskus 2023)



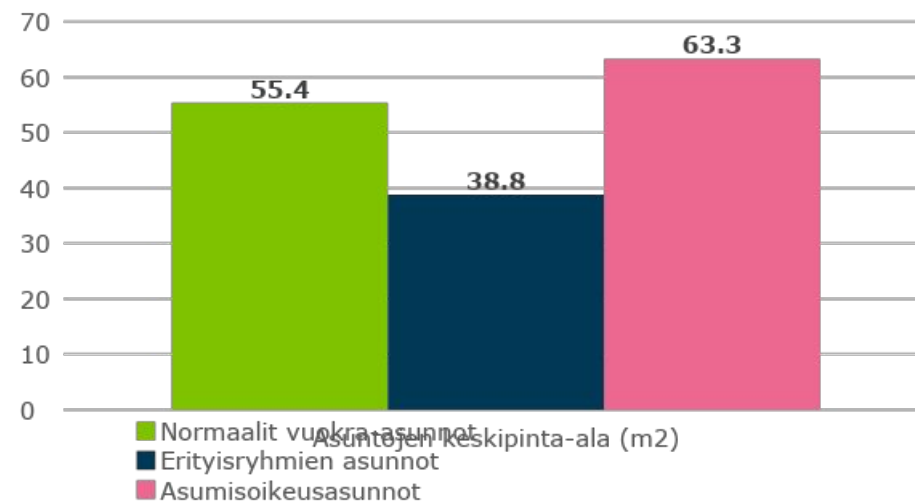
Väestön määrä ikäluokittain ARA-rahoitteisissa ja vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuonna 2021(SYKE/Tilastokeskus 2023)



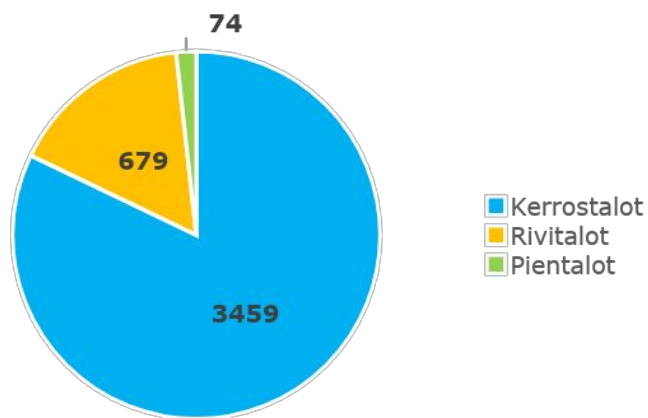
# ARA-asuntojen jakautuma

- Suurin osa ARA-asunnoista sijaitsee kerrostaloissa ja muuten pääasiassa rivitaloissa.
- ARA-asunnoista yli neljäsosa on yksiöitä ja hieman yli puolet on kaksioita, muiden ollessa suurempia asuntoja.
- Noin 5 % ARA-asunnoista on erityis- ja ryhmäasuntoja
- ARA-asunnoista noin kolmasosa on erityisryhmien asuntoja, kuten opiskelija-asuntoja

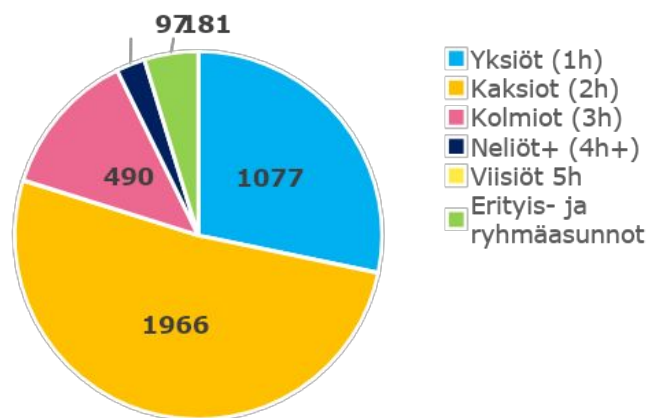
ARA-asuntojen keskipinta-ala hallintatyypeittäin 2021



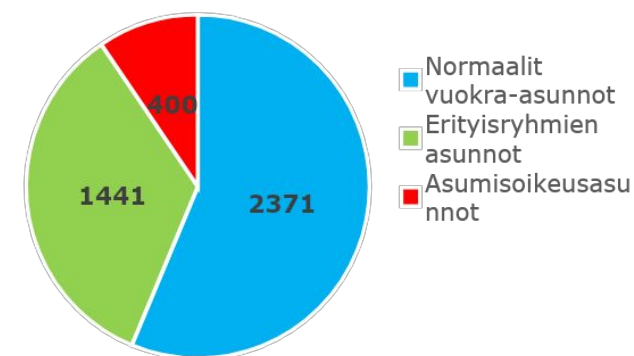
ARA-asuntojen määrät talotyypeittäin 2021



ARA-asuntojen määrät huoneistotyypeittäin 2021



ARA-asuntojen määrät hallintatyypeittäin 2021





# Ara-asuntojen sijoittuminen



Ruokakuntien määrä ARA-asunnoissa postinumeroalueittain	
Postinumeroalue	ARA-asuntojen asumistuen-saajat / ruokakuntia kpl
<b>96100 Rovaniemi keskus</b>	<b>205</b>
96190 Lapinrinne-Ahokangas	45
96200 Sahanperä-Ratantaus	56
<b>96300 Niemenkangas-Korvanniemi</b>	<b>419</b>
<b>96400 Pullinranta-Kiiruna</b>	<b>138</b>
<b>96440 Ounasrinne</b>	<b>120</b>
96500 Korkalovaara	72
96800 Ylikylä-Patosaaari	43
96900 Saarenkylä	33

**Asunnot rahoitusmuodoittain / Lukumäärä / ARA-asunnot / [lkm] / 2021**

- 1 - 9
- 10 - 16
- 17 - 31
- 32 - 52
- 53 - 314

- Ara-asuntokanta on keskittynyt neljälle postinumeroalueelle: keskusta, Niemenkangas-Korvanniemi, Pullinranta-Kiiruna ja Ounasrinne



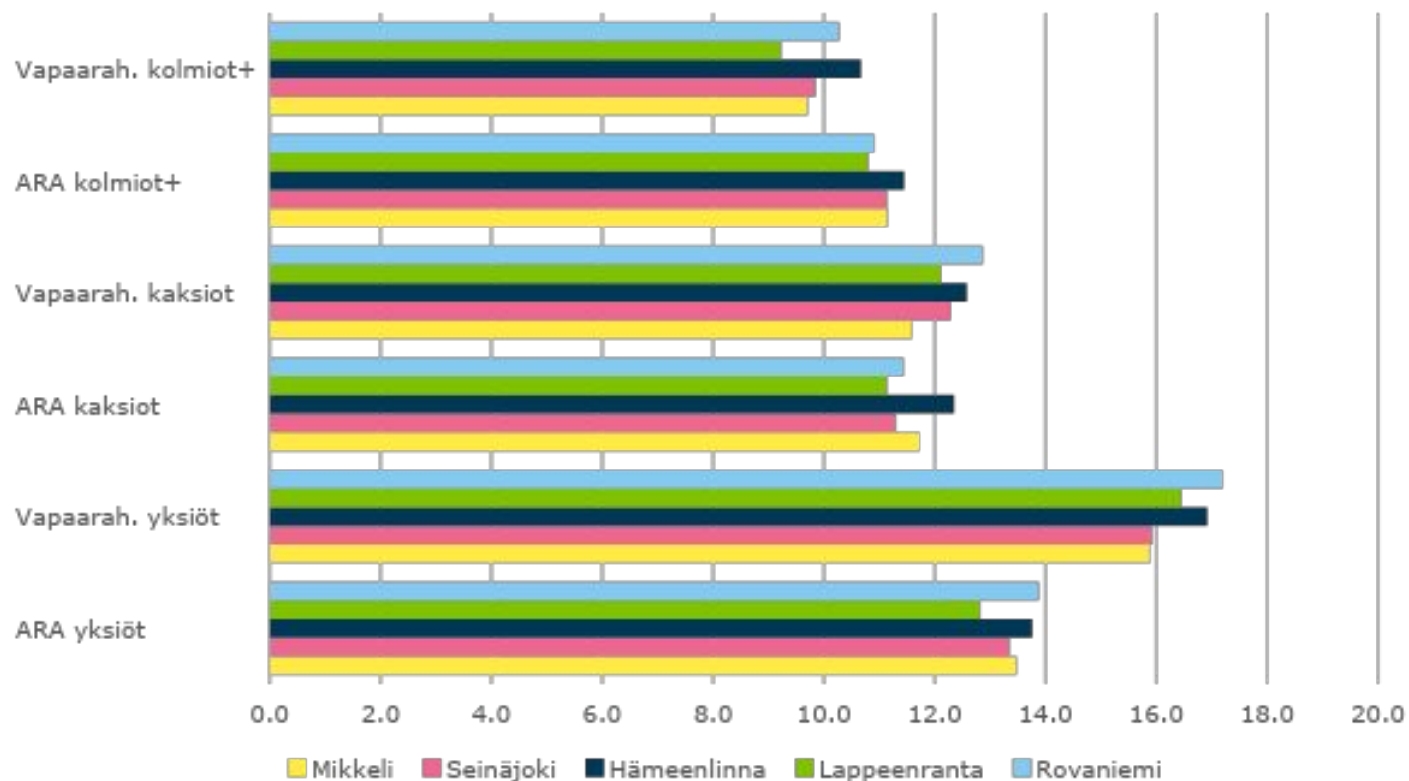
1km



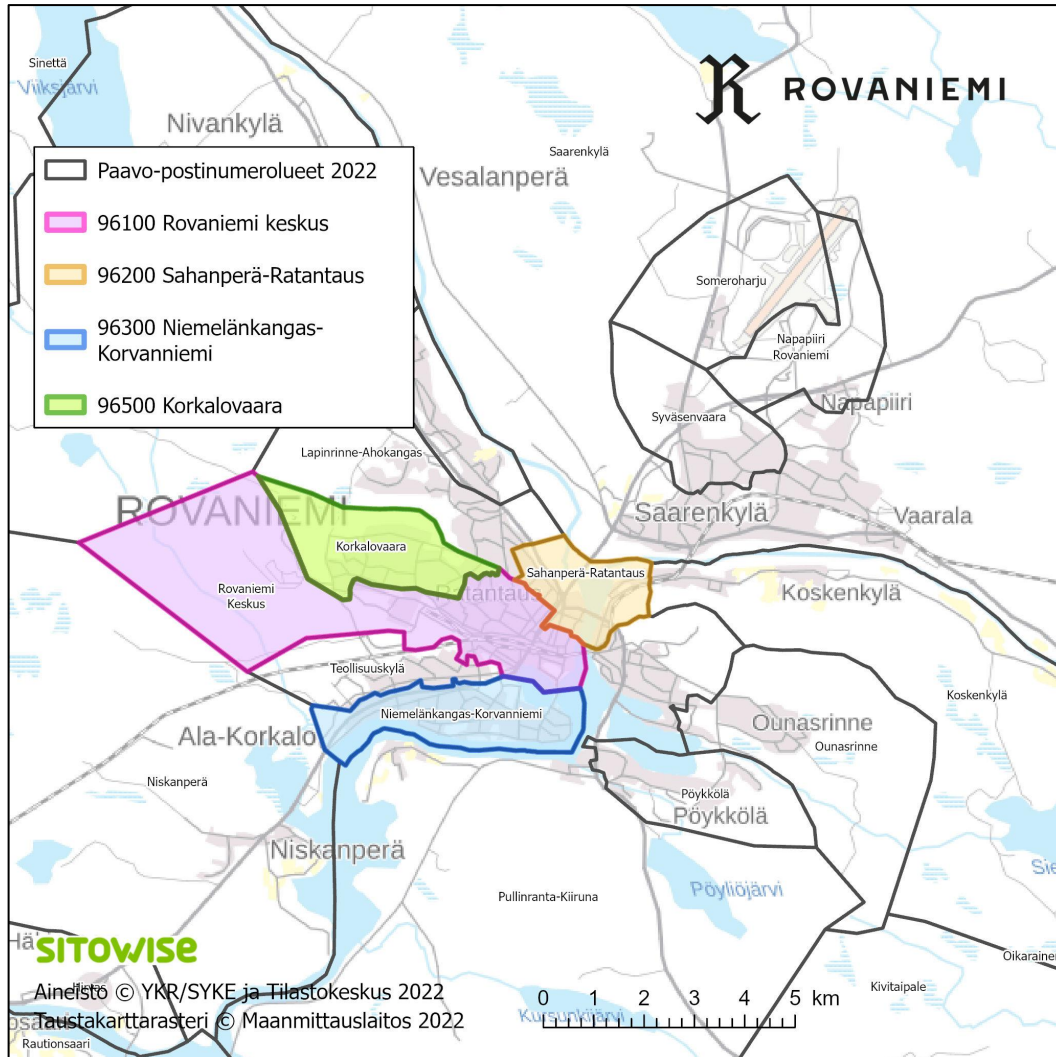
# Asuntojen vuokrahintojen vertailu kaupungeittain

- Viereisessä kuvaajassa on vertailtu vapaarahoitteisten ja ARA-rahoitteisten vuokra-asuntojen keskimääräisiä neliövuokrahintoja Rovaniemellä, Lappeenrannassa, Hämeenlinnassa, Seinäjokeilla ja Mikkelissä (Lähde: SYKE/ARA-säätiö, 2023)
- Rovaniemellä vuokra-asuntojen hintataso on hieman muita kaupunkeja korkeampi ARA- ja vapaarah. yksiöiden sekä vapaarah. kaksioiden osalta.
- Muuten asuntojen hintataso on samaa tasoa tai matalampi kuin verrokki-kaupungeissa.

Asuntojen keskimääräiset neliövuokrat €/m<sup>2</sup> (Elokuu 2023)



# Omistusasuntojen hintataso keskustan alueella

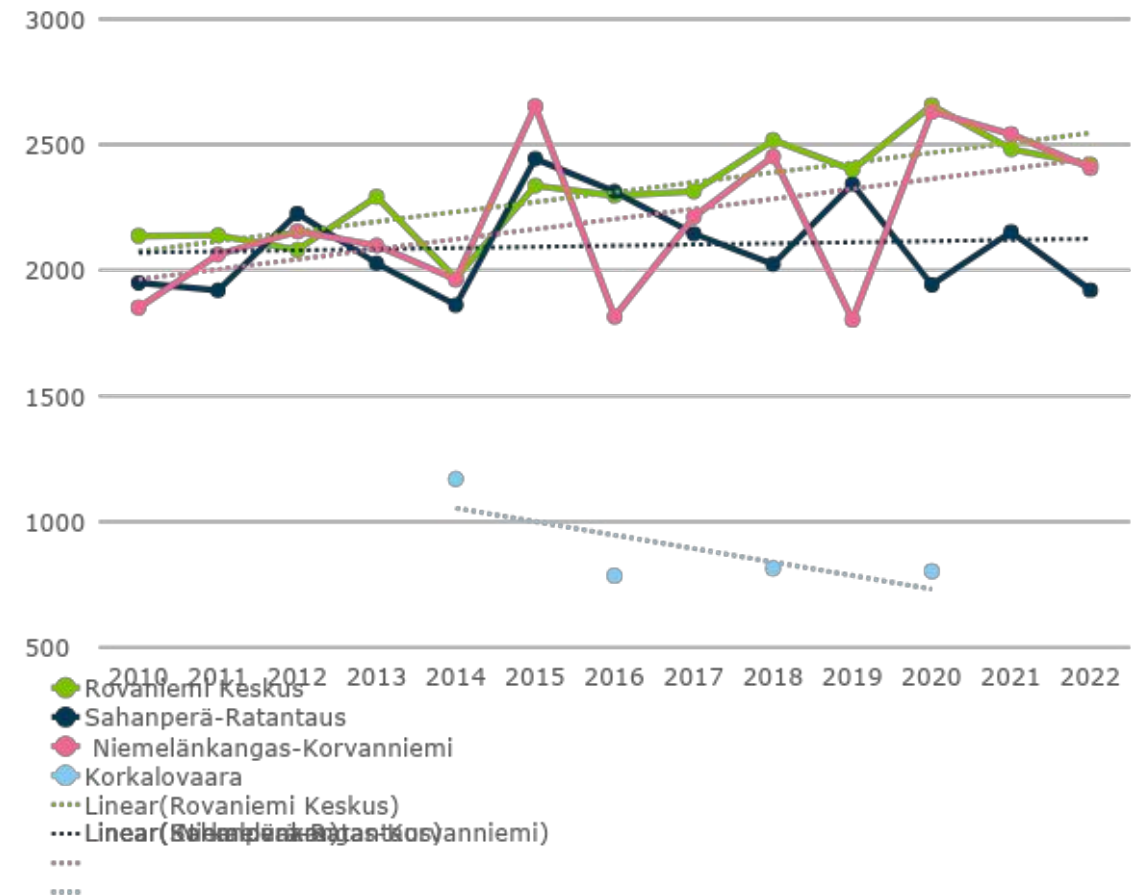


- Asuntojen hintoja tarkasteltiin neljällä postinumeroalueella, joilta saatiin riittävästi tilastoaineistoa keskihintojen muodostamiseksi
- Tarkastellut alueet:
  - 96100 Rovaniemi keskus (Nivankylä kuuluu 96100 postinumeroalueeseen)
  - 96200 Sahanperä-Ratantaus (3. kaupunginosa)
  - 96300 Niemelänkangas-Korvanniemi
  - 96500 Korkalovaara

# Omistusasuntojen neliöhinnat: Yksiöt

- Kuvaajassa on esitetty vanhojen osakeasuntojen yksiöiden keskimääräiset neliöhinnat (€/m<sup>2</sup>) neljällä keskustan alueen postinumeroalueilla vuosina 2010-2022.
- Rovaniemen keskustan asuntojen hinnat ovat olleet varsin tasaisessa kasvussa
- Niemelänkangas-Korvanniemi ja Sahanperä-Ratantaus alueilla hintojen vaihtelu on ollut suurempaa.
- Korkalovaaran alueelta hintatietoa on vain vuosilta 2014, 2016, 2018 ja 2020. Niiden perusteella yksiöiden hinnat Korkalovaarassa ovat olleet laskussa ja hintataso on huomattavasti muita alueita alhaisempi.

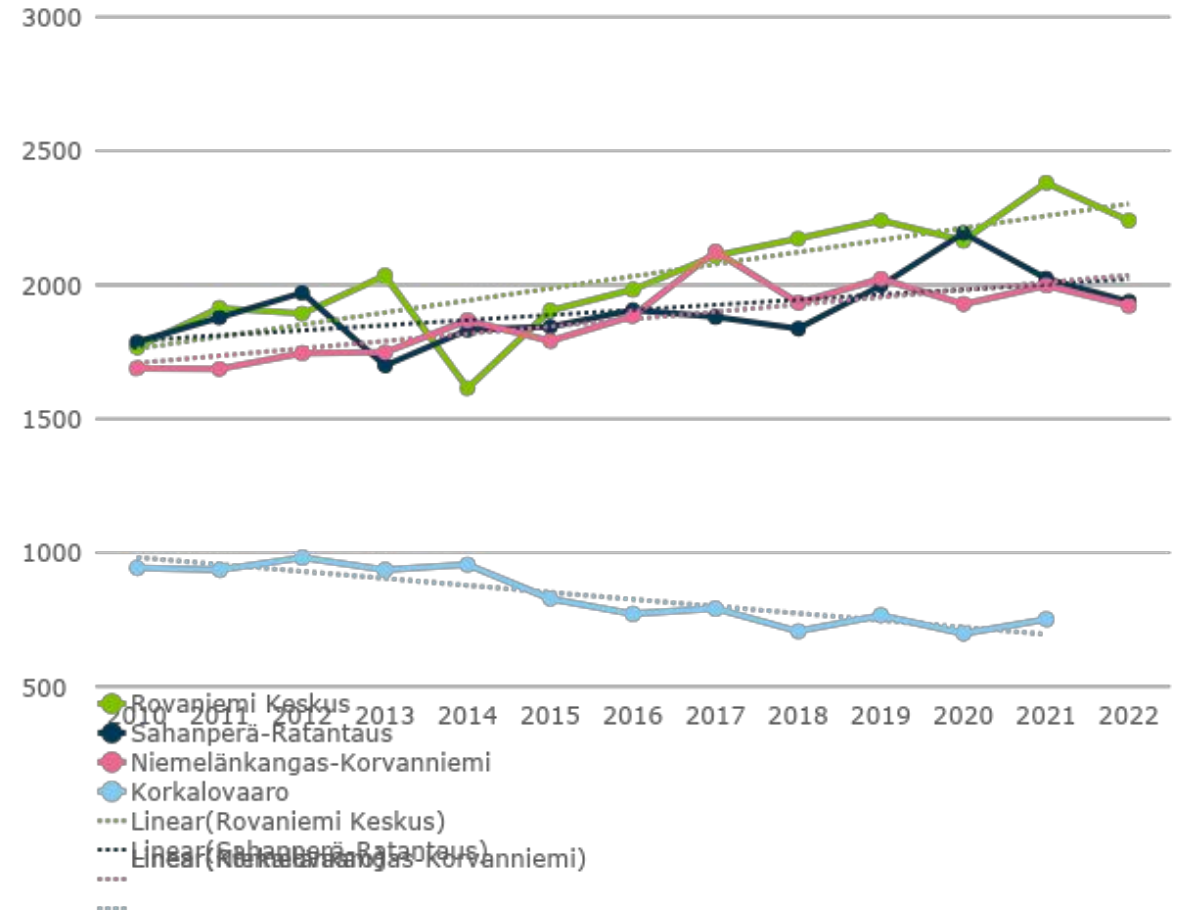
Vanhojen osakeasuntojen keskiarvoiset neliöhinnat **Rovaniemi, kerrostalo yksiöt, neliöhinnat €/m<sup>2</sup>**



# Omistusasuntojen neliöhinnat: Kaksiot

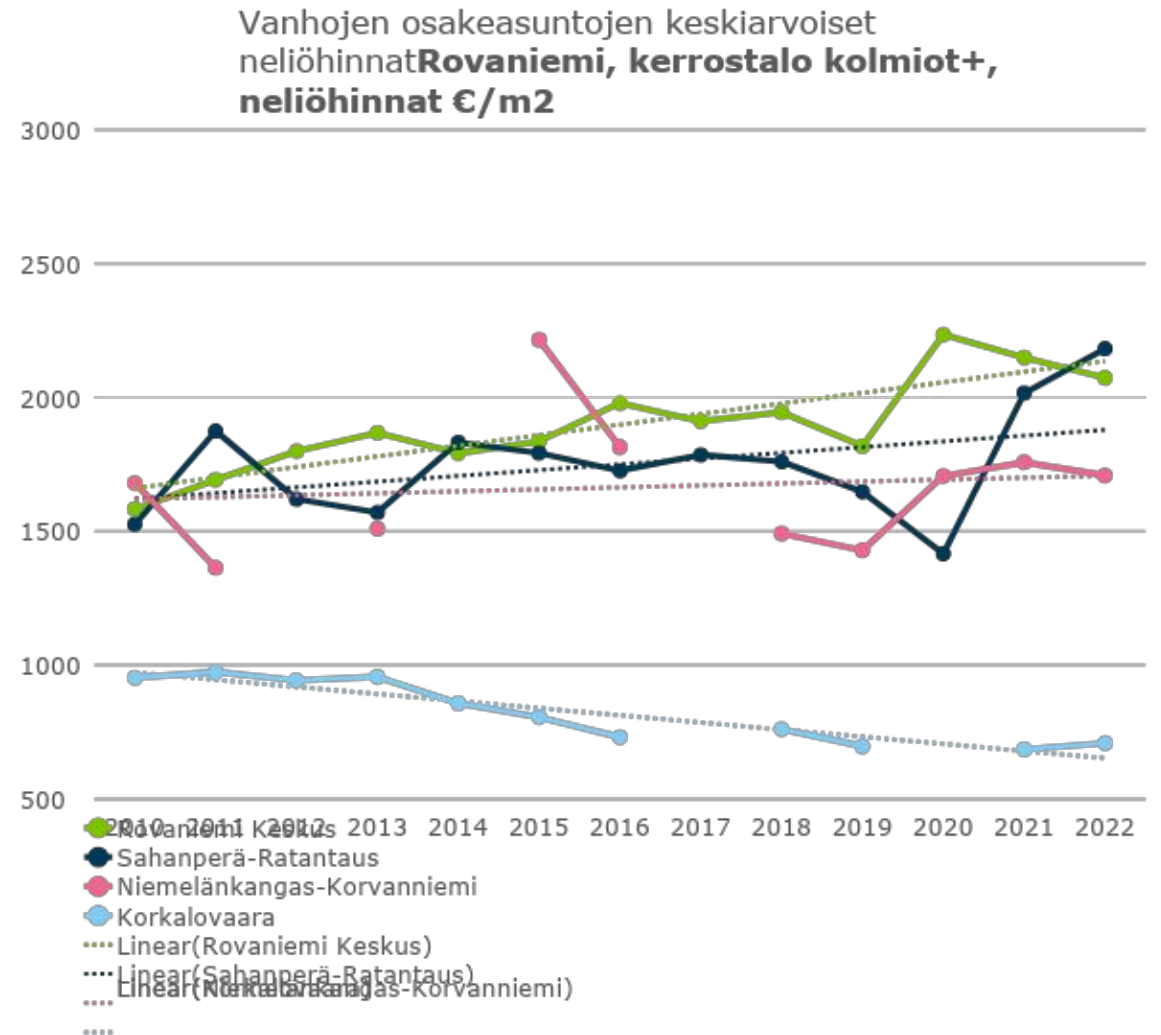
- Kuvaajassa on esitetty vanhojen osakeasuntojen kaksioden keskimääräiset neliöhinnat (€/m<sup>2</sup>) neljällä keskustan alueen postinumeroalueilla.
- Postinumeroalueilla vuosina 2010-2022.
- Korkalovaaran alueella kaksioden hintataso on huomattavasti alhaisempi kuin muilla alueilla, ja se on ollut laskeva.
- Muilla alueilla kaksioden hintataso on ollut pääsääntöisesti nouseva.
- Rovaniemen keskustan alueella on viime vuosina ollut korkein kaksioden hintataso.

Vanhojen osakeasuntojen keskiarvoiset neliöhinnat Rovaniemi, kerrostalo kaksiot, neliöhinnat €/m<sup>2</sup>

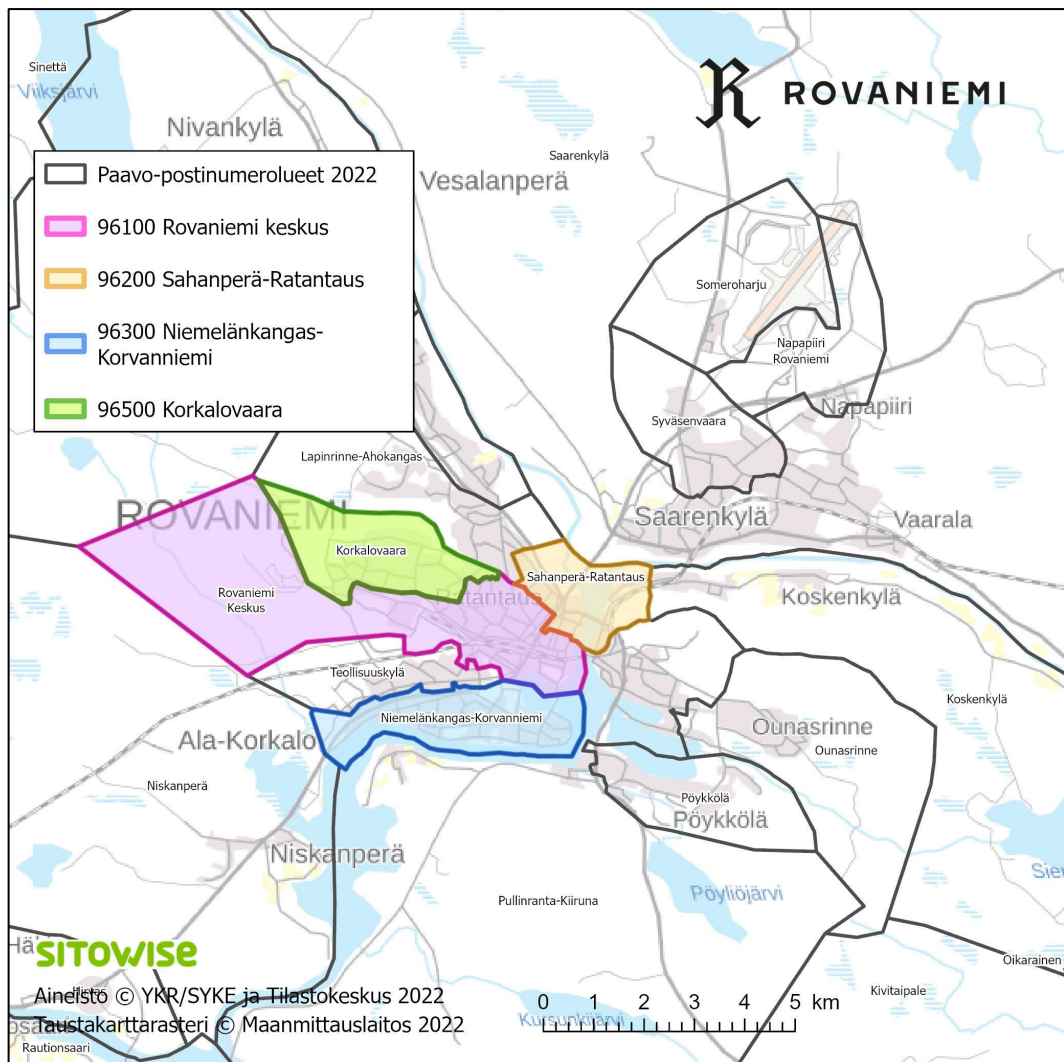


# Omistusasuntojen neliöhinnat: Kolmiot (ja suuremmat)

- Kuvaajassa on esitetty vanhojen osakeasuntojen kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskimääräiset neliöhinnat (€/m<sup>2</sup>) neljällä keskustan alueen postinumeroalueilla vuosina 2010-2022.
- Korkalovaaran alueella kolmioiden+ hintataso on huomattavasti alhaisempi kuin muilla alueilla, ja se on ollut laskeva.
- Muilla alueilla kolmioiden+ hintataso on ollut pääsääntöisesti nouseva, mutta hintatasoissa on ollut suurta vaihtelua 2020-luvun alussa



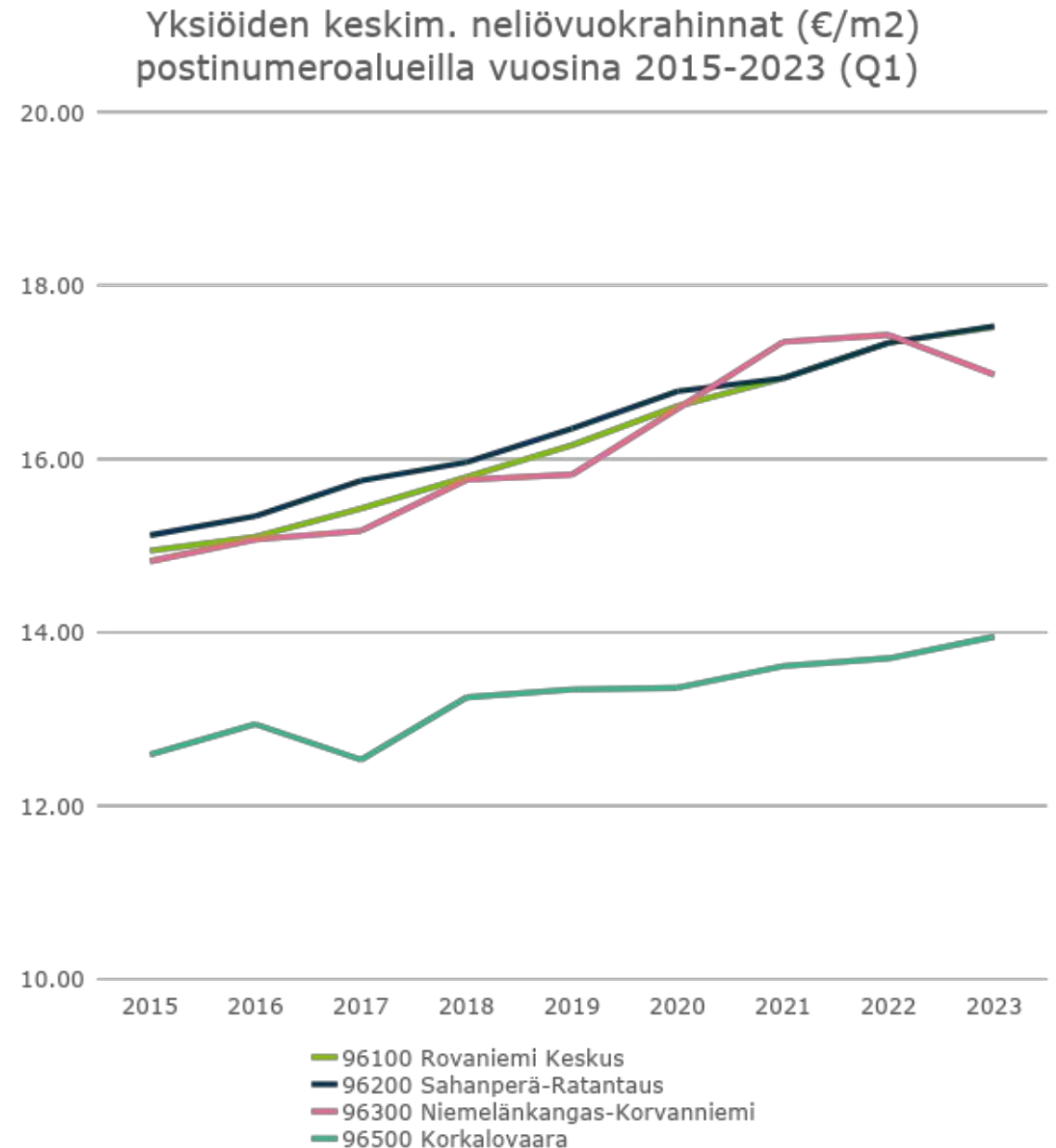
# Vaparaahoitteisten asuntojen vuokrahintojen taso keskustan alueella



- Asuntojen keskimääräisiä vuokrahintoja tarkasteltiin 4-6 postinumeroalueella, joilta saatiin riittävästi tilastoaineistoa keskihintojen muodostamiseksi
- Tarkastellut alueet:
  - 96100 Rovaniemi keskus (Nivankylä kuuluu 96100 postinumeroalueeseen)
  - 96200 Sahanperä-Ratantaus (3. kaupunginosa)
  - 96300 Niemelänkangas-Korvanniemi
  - 96500 Korkalovaara

# Asuntojen vuokrahintojen taso: Yksiöt

- Kuvaajassa on esitetty vapaarahoitteisten yksiöiden keskimääräiset neliövuokrahinnat (€/m<sup>2</sup>) Rovaniemen keskustan postinumeroalueilla.
- Korkalovaaran keskimääräiset yksiöiden vuokrahinnat ovat selvästi alemmat kuin muualla.
- Kaikilla alueilla yksiöiden keskim. vuokrahinnat ovat olleet nousussa viime vuosikymmenen.





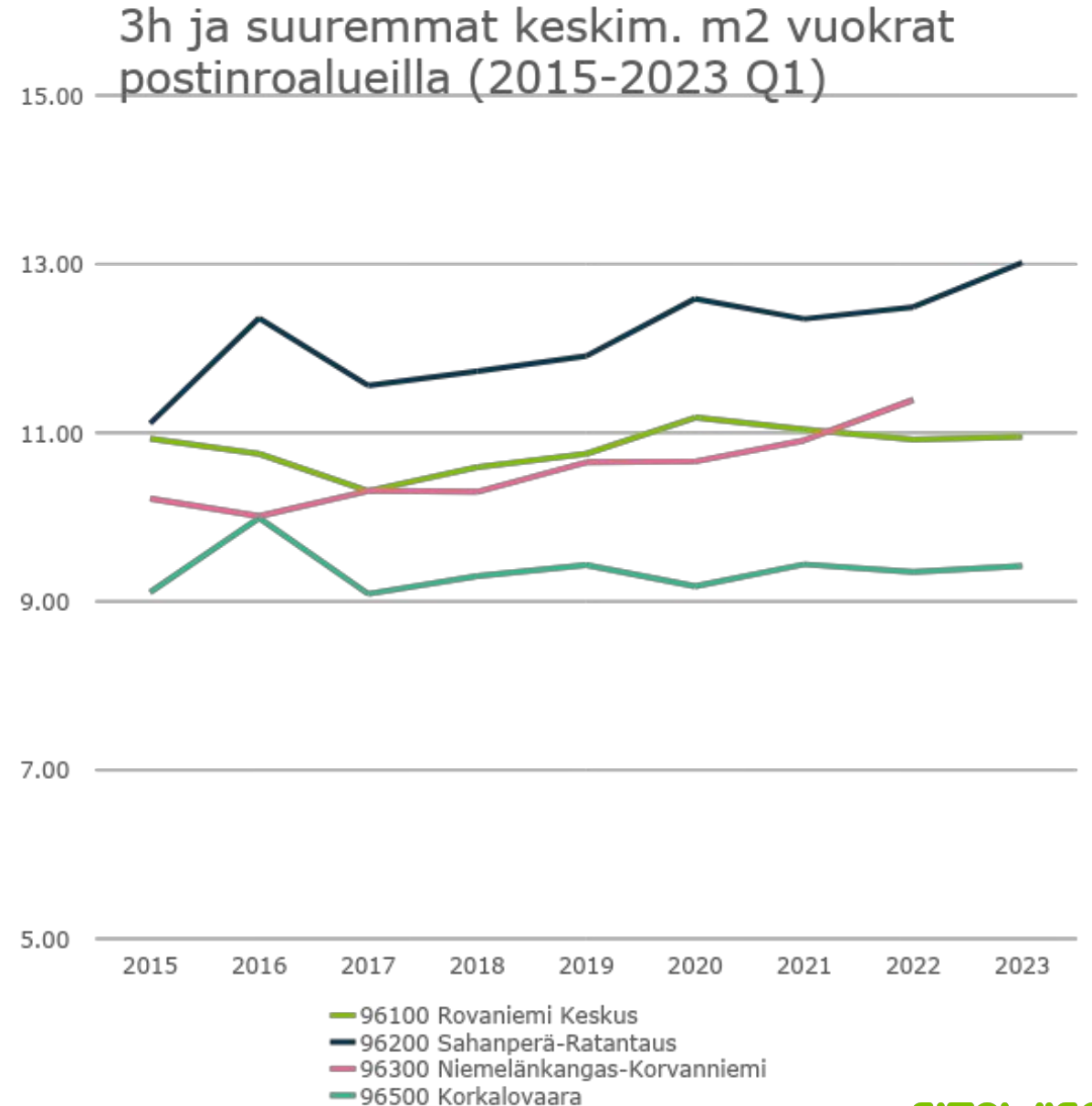
# Asuntojen vuokrahintojen taso: Kaksiot

- Kuvaajassa on esitetty vapaarahoitteisten kaksioden keskimääräiset neliövuokrahinnat (€/m<sup>2</sup>) Rovaniemen keskustan postinumeroalueilla.
- Korkalovaaran kaksioden keskim. vuokrahinnat ovat tippuneet matalammalle kuin muiden alueiden, eivätkä hinnat ole nousseet viime vuosina.
- Muilla alueilla kaksioden keskim. vuokrahinnat ovat olleet vahvassa nousussa.



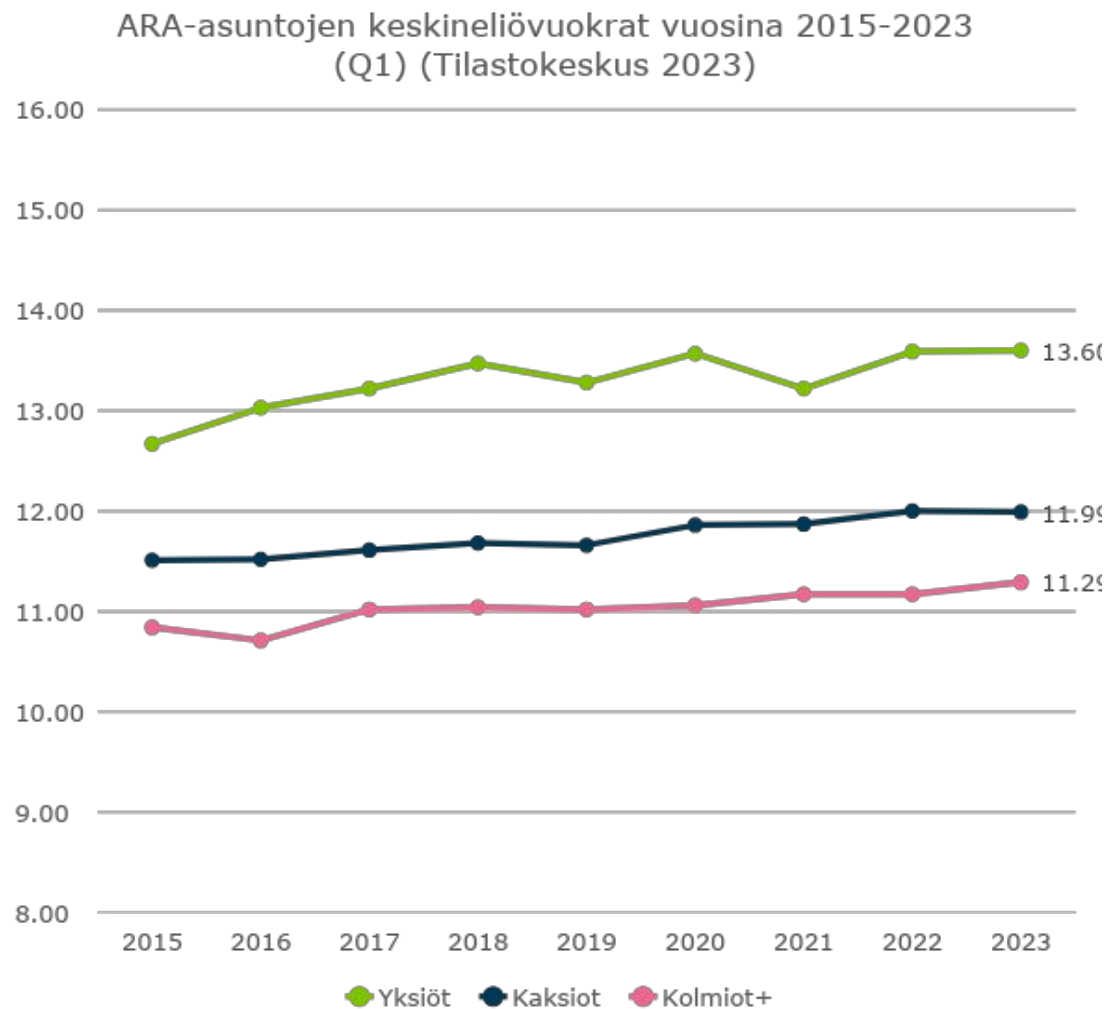
# Asuntojen vuokrahintojen taso: Kolmiot+

- Kuvaajassa on esitetty vapaarahoitteisten kolmioiden ja suurempien asuntojen keskimääräiset neliövuokrahinnat (€/m<sup>2</sup>) Rovaniemen keskustan postinumeroalueilla.
- Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen keskim. vuokrahinnat ovat keskustan alueella suurimpia Sahanperä-Ratataus alueella ja matalimpia Korkalovaaran alueella.
- Kolmioiden+ hinnat ovat olleet lievässä kasvussa etenkin keskustassa



# ARA-asuntojen vuokrahintataso

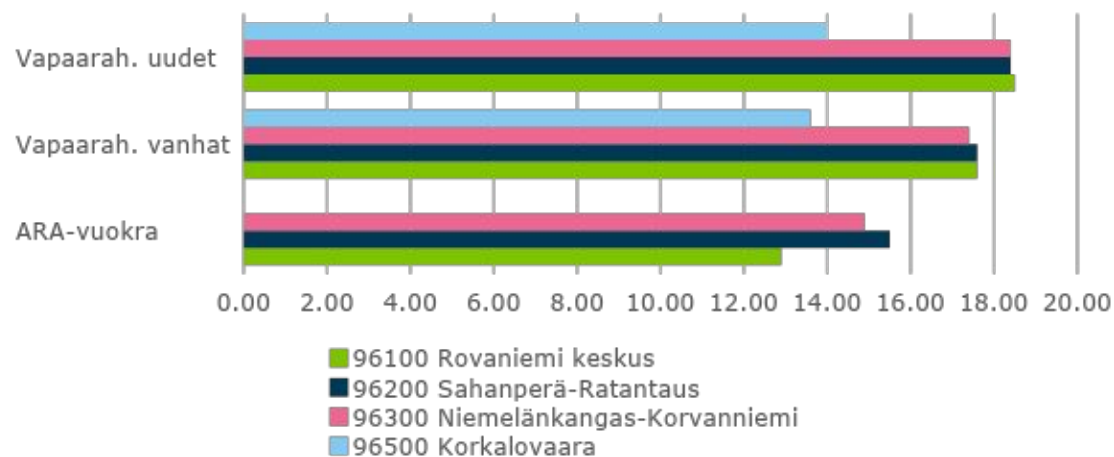
- Kuvaajassa on esitetty ARA-rahoitteisten yksiöiden, kaksioiden ja kolmioiden+ huoneistotyyppien asuntojen keskimääräiset neliövuokrahinnat (€/m<sup>2</sup>) koko Rovaniemen alueelta.
- ARA-rahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Rovaniemellä ovat olleet lievässä nousussa viime vuosikymmenenä.
- ARA-yksiöiden vuokrat ovat selvästi suurempia huoneistotyyppiä korkeammat.



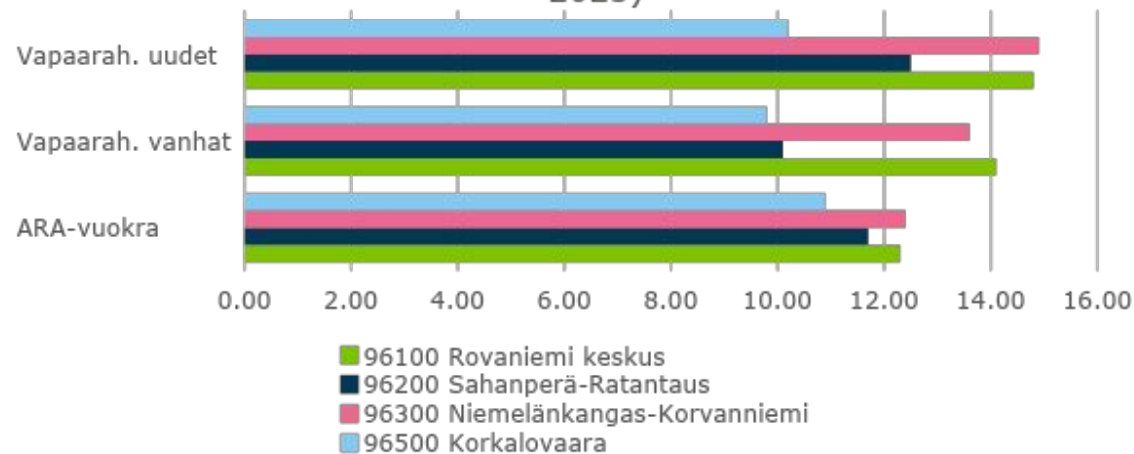
# Asuntojen keskiarvoiset neliövuokrahinnat

- Viereiset kuvaajat perustuvat SYKE:n ja Asumisen rahoitus- ja kehittämissäätiö ARAn Asuntojen hintatiedot –palveluun.
- Suurempien ARA-asuntojen neliövuokrahinnat ovat samalla tasolla kuin vapaarah. asuntojen.
- Yksiöiden osalta vapaarah. asuntojen vuokrataso on hieman korkeampi kuin ARA-rahoitteisten

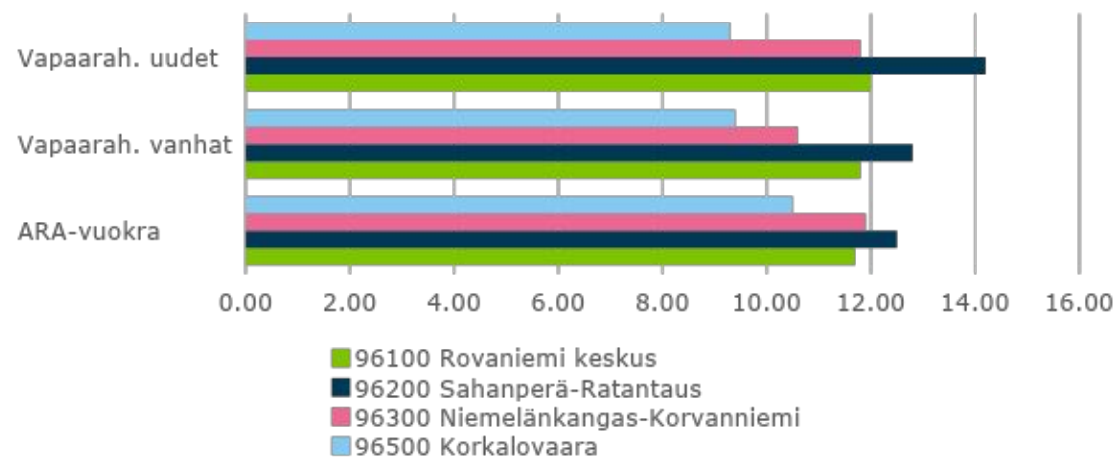
Yksiöiden keskimääräinen neliövuokra €/m<sup>2</sup>(SYKE/ARA 2023)



Kaksiöiden keskimääräinen neliövuokra €/m<sup>2</sup>(SYKE/ARA 2023)

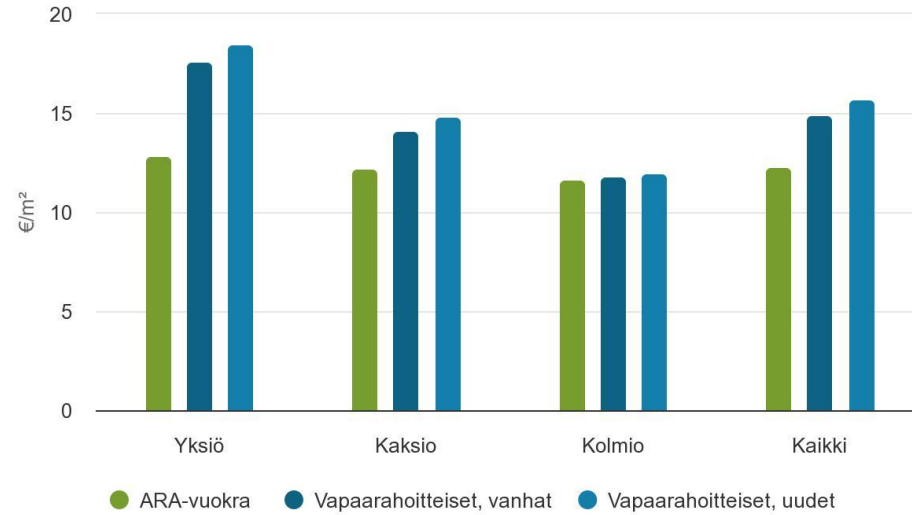


Kolmiöiden+ keskimääräinen neliövuokra €/m<sup>2</sup>(SYKE/ARA 2023)



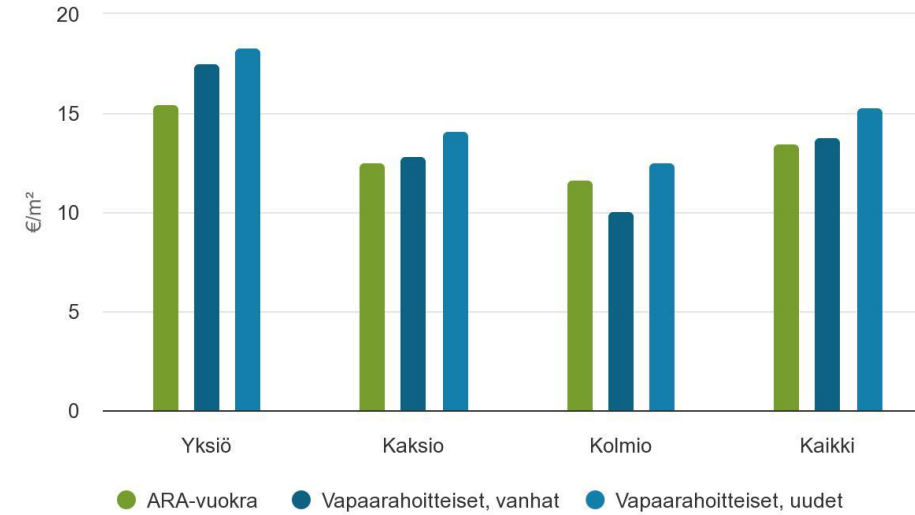
### Neliövuokra Keskusta

Rovaniemi 96100 (Lähde: Kela)



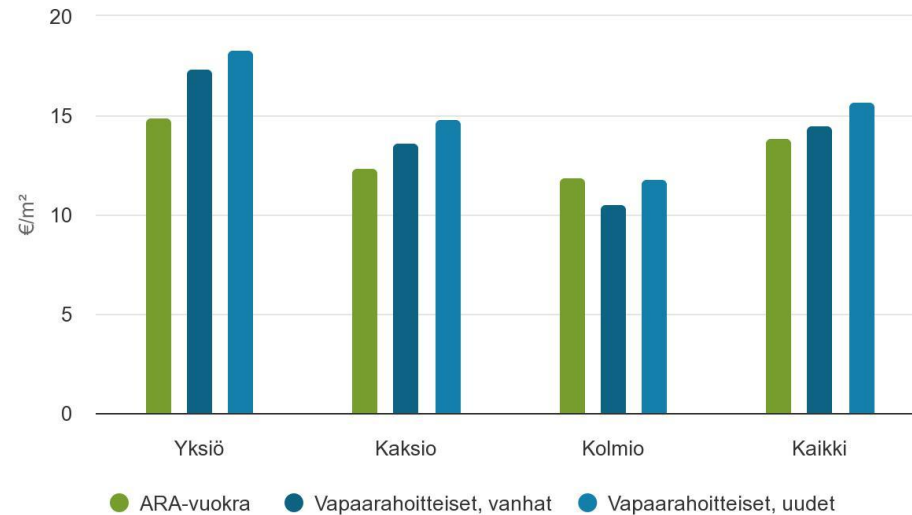
### Neliövuokra Sahanperä-Ratantaus

Rovaniemi 96200 (Lähde: Kela)



### Neliövuokra Niemelänkangas-Korvanniemi

Rovaniemi 96300 (Lähde: Kela)



### Neliövuokra Korkalovaara

Rovaniemi 96500 (Lähde: Kela)

