

# ASUNTORAKENTAMISEN TARVE KANTA-HÄMEESSÄ 2016 - 2040

## Selvitysraportti

Päivitetty  
26.8.2016

”Ennusteita ei käytetä  
varmuuden illuusion vahvistamiseksi  
vaan epävarmuuden  
ja siihen varautumisen  
tarpeen osoittamiseksi”

(Albrechts & Balducci 2013)

## Sisällys

1. Selvityksen tarkoitus ja tavoitteet .....	3
2. Lähdeaineisto, trendiennusteet ja väestösuunnite .....	3
2.1. Kanta-Hämeen väestösuunnite 2016 – 2040.....	4
2.2. Kotitalouksien ulkopuolella asuva väestö .....	5
2.3. Kotitalouksien keskikoon kehitysennuste .....	6
2.4. Asuntokuntien lukumäärän kehitysennuste.....	8
2.5. Asuntojen varauma .....	9
2.6. Asuntojen poistuma.....	10
2.7. Asuntojen lukumäärän kehitysennuste .....	10
2.8. Asumisväljyyden kasvu .....	13
2.9. Asuntojen keskikoko .....	14
3. Kanta-Hämeen vuotuisen asuntotuotannon kehitysennuste.....	14
3.1. Asuntotyyppien jakauma ja sen ennuste .....	16
3.2. Asuntojen hallintamuodon kehitys .....	18
4. Tiivistelmä .....	21

# 1. Selvityksen tarkoitus ja tavoitteet

Kanta-Hämeen asuntorakentamisen tarve 2016 - 2040 selvityksen tarkoituksena on koota ja täsmentää tilastotieto sekä laskea ja ennustaa Kanta-Hämeen asuntotuotannon tavoitteet ohjeeksi ja tueksi maakunnan kaupunkiseuduille ja kunnille tarkempaa asuntorakentamisen ohjelmointia ja toteutuksen mahdollistamista varten. Tavoitteena on lisätä tietoisuutta asumisen tilanteesta ja asumisen tulevaisuuden näkymistä Kanta-Hämeessä sekä näin pyrkiä varmistamaan asuntojen riittävyys väestön kasvuun nähden.

Asuntorakentamisen tarve Kanta-Hämeessä 2016 - 2040 on yksi Kanta-Hämeen maakuntakaavan 2040 perusselvityksistä. Se toimii selvityksenä asumisen aluevarausten mitoitusta sekä mahdollista suunnitteluohjeiden ja -suositusten laatimista varten.

Maakunnan asunto-ohjelmallisten linjausten selkiinnyttäminen on tarpeellista, koska Kanta-Hämeen asema laajalla metropolialueella on muutoksessa, jossa on suuria mahdollisuuksia. Kanta-Hämeellä on sijaintiin, monipuoliseen elinkeinorakenteeseen sekä arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin ja luonnonympäristöihin perustuvaa luontaista vetovoimaa kolmen kaupunkiseudun maakuntana kehittyvien liikennekäytävien varrella ja risteyksissä. Myönteisen ja tasapainoisen työpaikka- ja väestökehityksen turvaamiseksi on tärkeää huolehtia asuntotuotannon edellytyksistä, ja asumisen monipuolisista vaihtoehtoista. Tämä tulee tehdä maakunnan yhteisen näkemyksen tuella siten, että eheytetään yhdyskuntarakennetta, hyödynnetään olemassa olevia rakenteita, kehitetään energiatehokkuutta ja ohjataan uudistuotanto pääasiassa joukkoliikenteen kannalta sopiville alueille.

Asuntorakentamisen tarve Kanta-Hämeessä 2016 – 2040 selvitys tarvitaan varmistamaan ja mahdollistamaan maakunnan tasapainoinen ja riipeä asukasluvun kasvu sekä Kanta-Hämeen profiloituminen hyvän arjen ja asumisen hyvinvointimaakunnaksi.

Selvityksen on laatinut Hämeen liiton maakunta-arkkitehti Heimo Toiviainen. Selvitys on päivitetty keväällä 2016 siten, että sen väestömitoitus perustuu Hämeen liiton väestösuunnitukseen 2016 – 2040.

## 2. Lähdeaineisto, trendiennusteet ja väestösuunnite

Selvityksen tilastollisena lähteenä on käytetty Tilastokeskuksen aineistoa. Tilastokeskuksen erilaisia aineistoja yhdistämällä on myös laadittu uutta tilastomateriaalia. Tilastokeskus julkaisee aihepiirin kannalta käyttökelpoista tulevaa kehitystä ennustavaa materiaalia vain väestön lukumäärän osalta. Viimeisin Tilastokeskuksen julkaisema väestön trendiennuste vuoteen 2040 saakka on lokakuulta 2015. Tämän vuoksi raportti sisältää useita ns. Hämeen liiton ennusteita, jotka on laadittu tarkasteltavan aiheen aikaisemman kehityksen perusteella jatkaen kehitystä samaan todennäköiseen suuntaan samalla logiikalla vuoteen 2040 saakka.

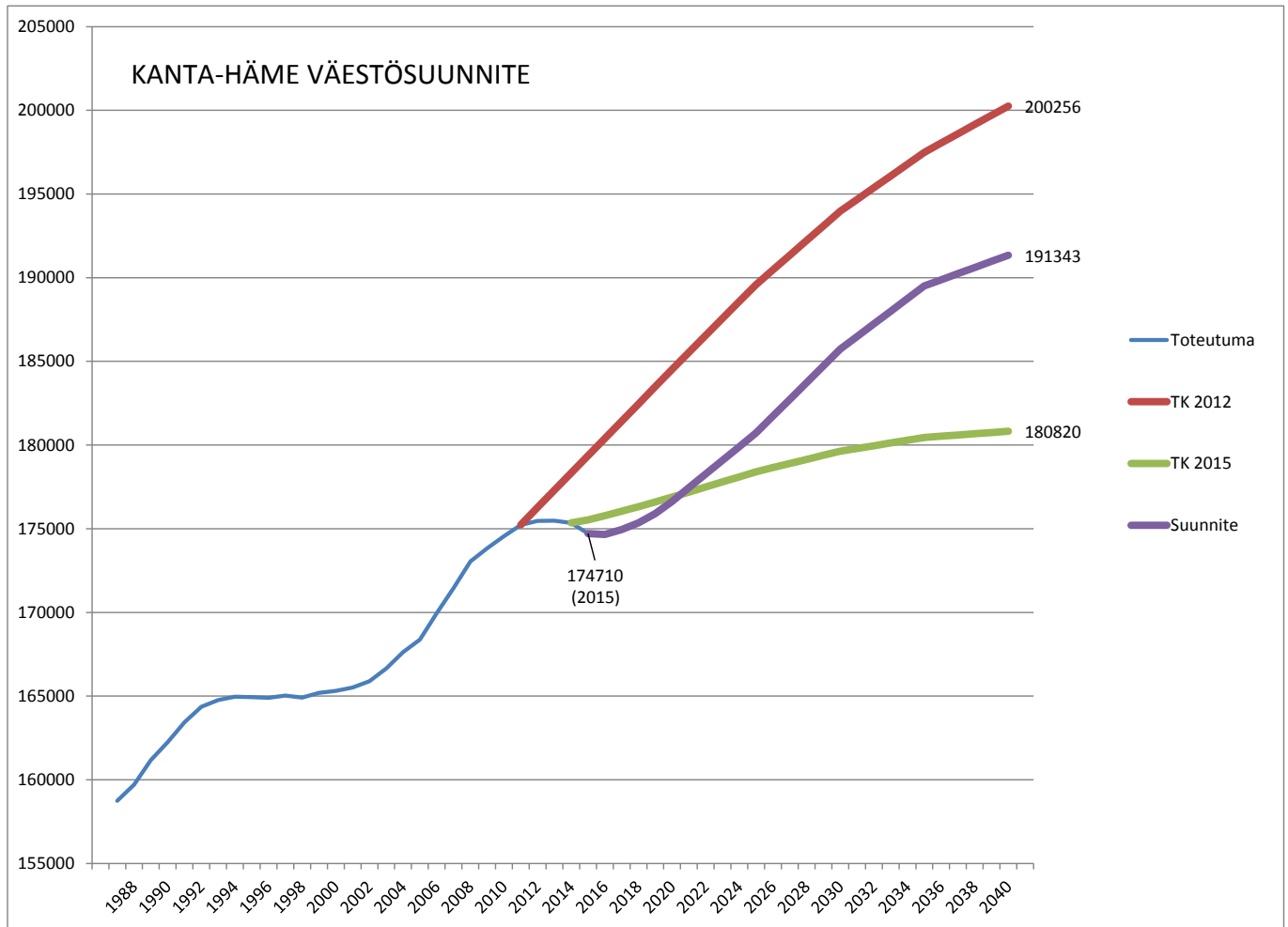
Tilastotiedot Kanta-Hämeen kunnista esitetään nykyisen (2016) kuntajaon mukaan. Hämeenlinnan kaupungin osalta tilastojen luvut ennen kuntaliitoksia 1.1.2009 on laskettu yhteen liitoskuntien lukujen kanssa.

Tilastokeskuksen lokakuussa 2015 julkistaman uusimman trendiennusteen jälkeen Hämeen liitto on laatinut oman maakunnan kehitysnäkymiin perustuvan Hämeen liiton väestösuunnitteen 2016 - 2040. Hämeen liiton maakuntahallitus on kokouksessaan 15.2.2016 päättänyt merkitä tiedoksi Hämeen liiton väestösuunnitteen 2016–2040 ja hyväksynyt sen käytettäväksi maakuntakaavan kokonaisuudistuksen mitoituksen lähtökohtana.

## 2.1. Kanta-Hämeen väestösuunnite 2016 – 2040

Maakuntakaavan 2040 mitoituksen perusteena käytetään Hämeen liiton väestösuunnitetta 2016 - 2040. Kuvassa 1 toteutuma vuodesta 1988 vuoteen 2015 sekä Tilastokeskuksen trendiennusteet vuosilta 2012 ja 2015 ja Hämeen liiton väestösuunnite 2016 - 2040.

Kuva 1



Kuva 2: Kanta-Hämeen väestösuunnite 2016 – 2040:

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2015-2040
Hämeenlinna	68011	68886	70813	73185	74915	75688	7677
Hattula	9747	9821	9980	10176	10319	10377	630
Janakkala	16853	17058	17500	18044	18440	18608	1755
Riihimäki	29269	29824	30936	32304	33302	33680	4411
Hausjärvi	8729	8895	9111	9367	9557	9698	969
Loppi	8175	8332	8568	8860	9072	9214	1039
Forssa	17422	17352	17370	17370	17459	17580	158
Humppila	2388	2371	2370	2363	2363	2367	-21
Jokioinen	5425	5415	5408	5400	5400	5410	-15
Tammela	6280	6265	6260	6260	6270	6301	21
Ypäjä	2411	2407	2410	2407	2410	2420	9
Hämeenlinnan seutukunta	94611	95765	98293	101405	103674	104673	10062
Riihimäen seutukunta	46173	47051	48615	50531	51931	52592	6419
Forssan seutukunta	33926	33810	33818	33800	33902	34078	152
<b>KANTA-HÄME</b>	<b>174710</b>	<b>176626</b>	<b>180726</b>	<b>185736</b>	<b>189507</b>	<b>191343</b>	<b>16633</b>
Vuotuinen muutosvauhti:		383	820	1002	754	367	

Kanta-Hämeen väestömäärän ennakoitaan kasvavan seuraavan 25 vuoden aikana noin 16.600 asukkaalla. Vuonna 2040 asukkaita arvioidaan olevan hieman yli 191.000. Eniten kasvavat väestösuunnitteen mukaan Hämeenlinna, Janakkala ja Riihimäki. Forssan seudun kuntien asukasluvun ennustetaan pysyvän suunnilleen nykyisellä tasolla.

Väestön ikärakenteen kannalta kasvu tulee kuitenkin kohdistumaan vain yli 64-vuotiaiden määrään. Kanta-Hämeen asumisen kehittämisessä tämä tarkoittaa ikääntyville sopivien asumismuotojen aiempaa suurempaa merkitystä ja huomiointia.

## 2.2. Kotitalouksien ulkopuolella asuva väestö

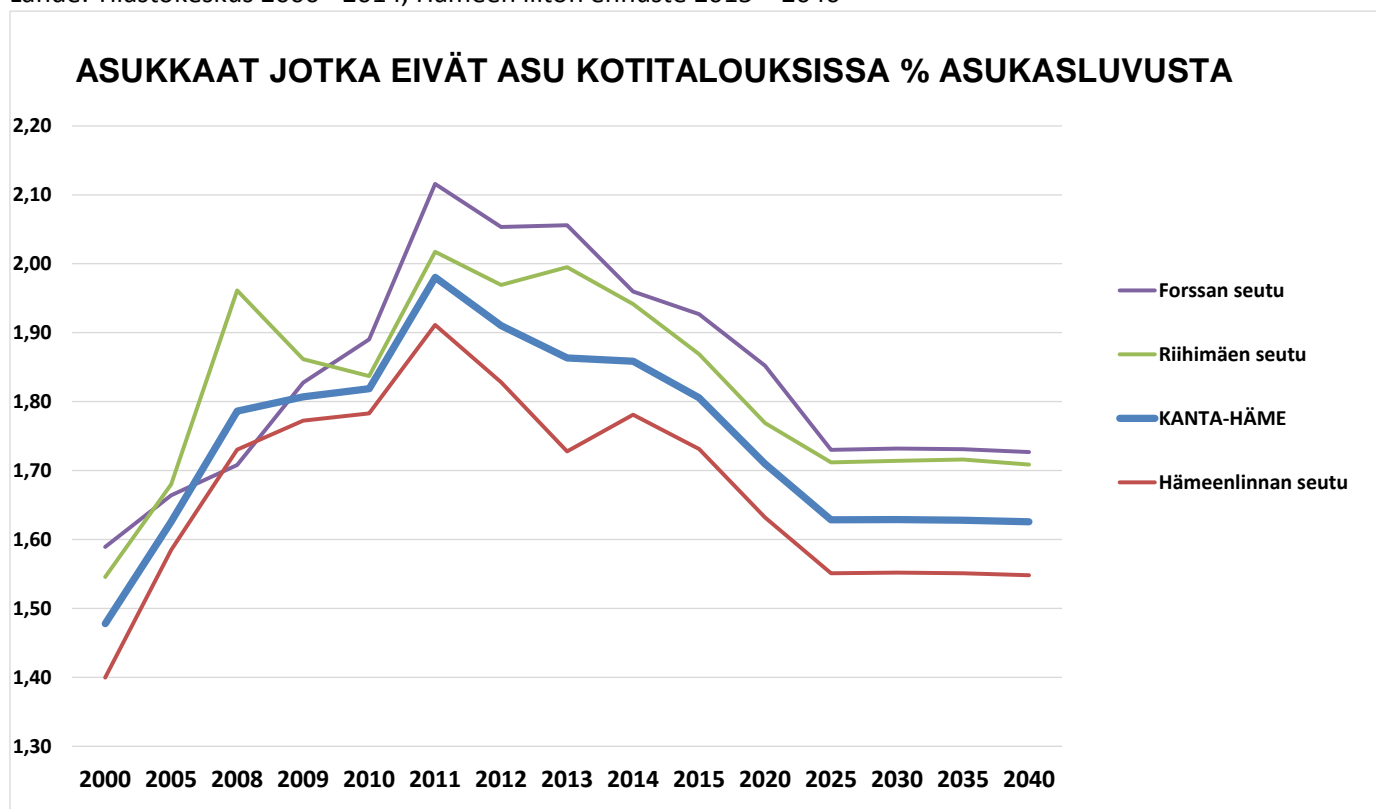
Tilastokeskuksen määritelmän mukaan asuntoväestöön kuuluvat varsinaisissa asunnoissa vakituisesti asuvat henkilöt. Laitoksissa kuten vanhusten ja vammaisten hoitolaitoksissa ja vankiloissa kirjoilla olevia, ulkomailla asuvia sekä asunnottomia henkilöitä ei lasketa asuntoväestöön kuuluviksi mutta heidät lasketaan kotikuntansa väestöön. Tilastokeskus tilastoi kotitalouksissa asuvaa väestöä. Kun koko väestömäärästä vähennetään kotitalouksissa asuva väestö, saadaan laitoksissa ja muualla kotitalouksien ulkopuolella asuvan väestön määrä. Vuonna 2014 se oli Kanta-Hämeessä yhteensä noin 3200 henkilöä, joista noin 500 sijoittui vanhusten tai vammaisten hoitolaitoksiin. Laitoksissa ja muualla kotitalouksien ulkopuolella asuvan väestön määrän kehitystä on vaikea ennustaa, mutta tiettyjä kehityssuuntia voidaan tunnistaa:

- Vanhusten osuus väestöstä kasvaa jyrkästi ja vanhustenhuollossa pyritään yleisesti edistämään vanhusten asumista kotona mahdollisimman pitkään
- Vanhusten ja vammaisten laitospaikkoja tullaan reilusti vähentämään seuraavan 10 vuoden aikana, jonka jälkeen ennustetaan määrän pysyvän vakiona
- Vanhusten ja vammaisten asuminen kotitalouksiksi laskettavissa erilaisissa hoivakodeissa ja muissa tukiasumisen muodoissa yleistyy voimakkaasti

Alla olevissa kuvissa 3 ja 4 on Hämeen liiton ennuste laitoksissa ja muualla kotitalouksien ulkopuolella olevan väestön määrän kehityksestä Kanta-Hämeessä 2015 – 2040.

Kuva 3

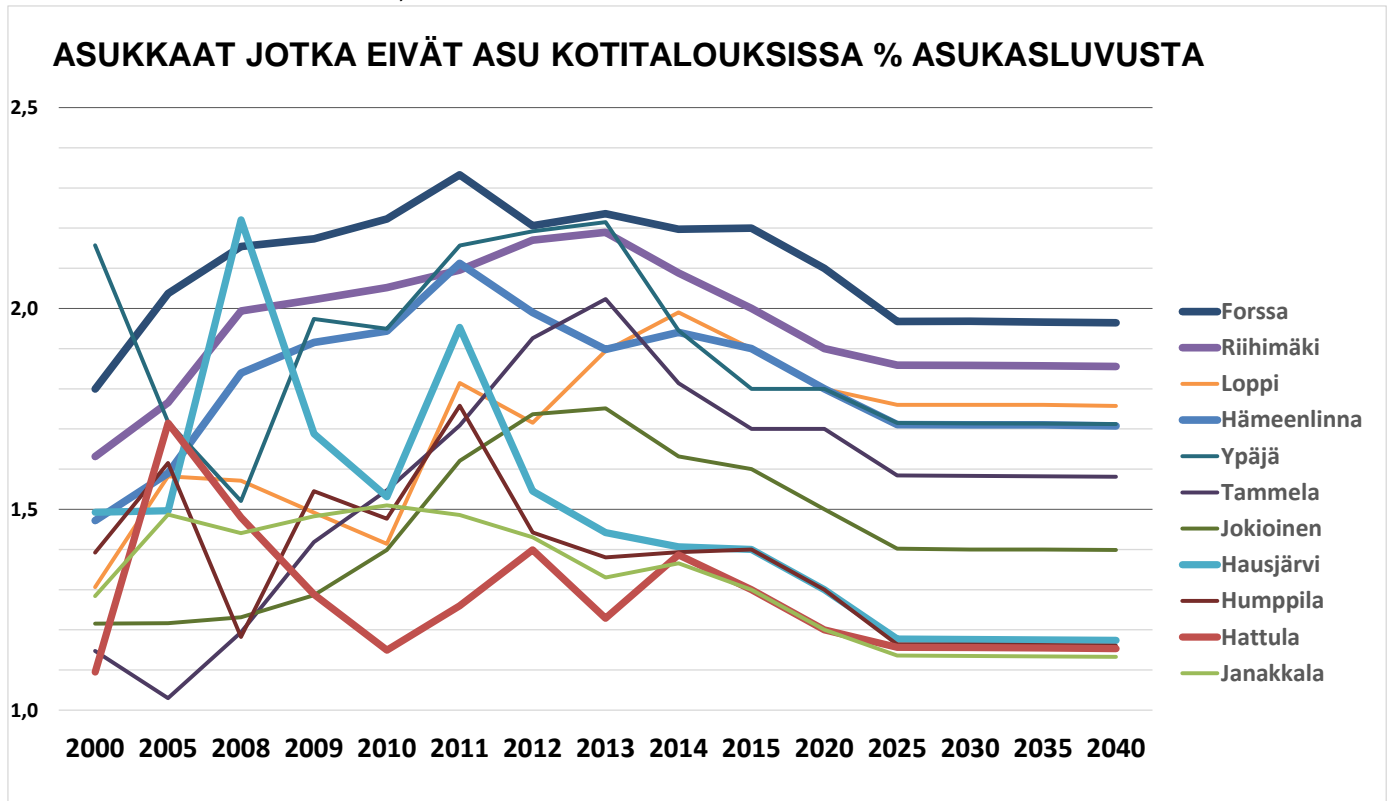
Lähde: Tilastokeskus 2000 - 2014, Hämeen liiton ennuste 2015 – 2040



## Ennuste kuntakohtaisesti:

Kuva 4

Lähde: Tilastokeskus 2000 - 2014, Hämeen liiton ennuste 2015 - 2040



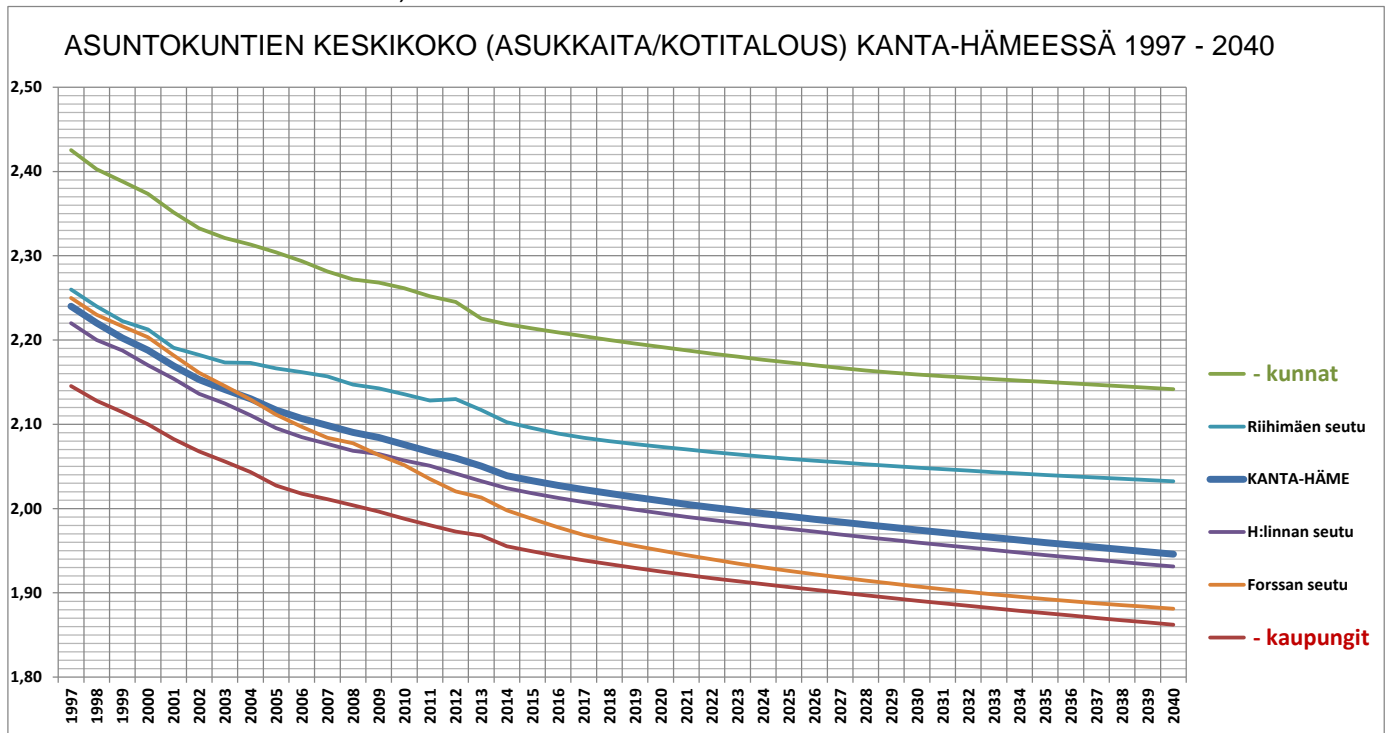
### 2.3. Kotitalouksien keskikoon kehitysenneuste

Väestön ikääntymisen vaikutukset näkyvät pienten asutokuntien määrän kasvuna. Keskimääräinen eliniän odote, ikääntyneen väestön osuus ja yksin asuvien vanhusten osuus koko väestöstä kasvavat ja vanhusten kotona tai kotitalouksiksi laskettavissa erilaisissa hoivakodeissa ja muissa tukiasumisen muodoissa asumista suositaan laitosasumisen sijaan. Pienten asutokuntien määrä kasvaa edelleen muissakin ikäryhmissä, kun perhekoot pienenevät mm. avioerojen ja muiden parisuhteiden erojen ja perheiden hajoamisen seurauksena. Vanhempiensa kanssa samassa asutokunnassa asuvien määrän odotetaan vähenevän edelleen. Nuoret itsenäistyvät ja muuttavat pois kotoaan aiempaa aikaisemmin.

Asutokuntien keskikoko (asukkaita/kotitalous) on Suomessa yleisesti pienentynyt jatkuvasti. Pienenemisvauhti on kuitenkin hidastumassa. Kanta-Hämeessä asutokuntien keskikoko vuonna 1997 oli 2,24 henkilöä, vuonna 2014 se oli 2,04 ja ennusteen mukaan vuonna 2040 se on 1,95 henkilöä. Hämeen liiton ennusteen mukaan asutokuntien keskikoko pienenee kuvien 5 ja 6 mukaisesti.

Kuva 5

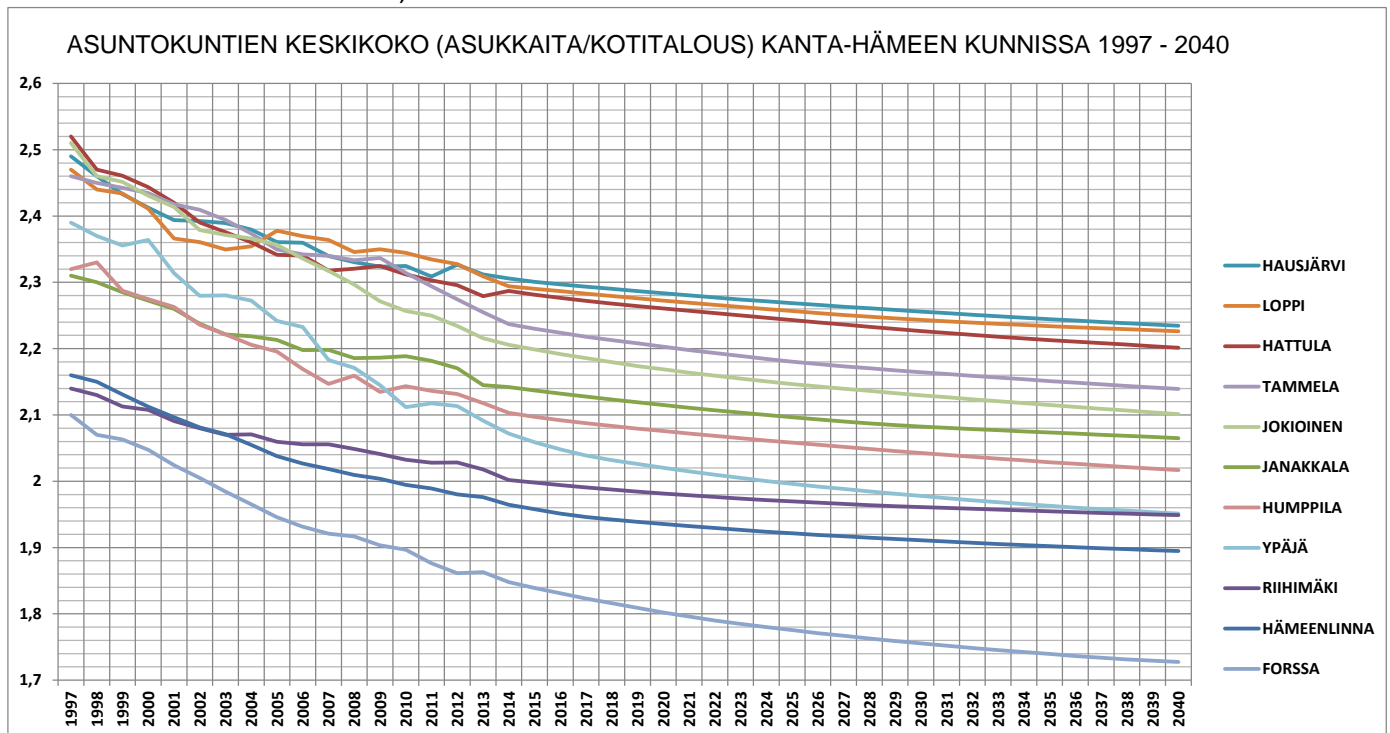
Lähde: Tilastokeskus 1997 - 2014, Hämeen liiton ennuste 2015 - 2040



Ennuste kuntakohtaisesti:

Kuva 6

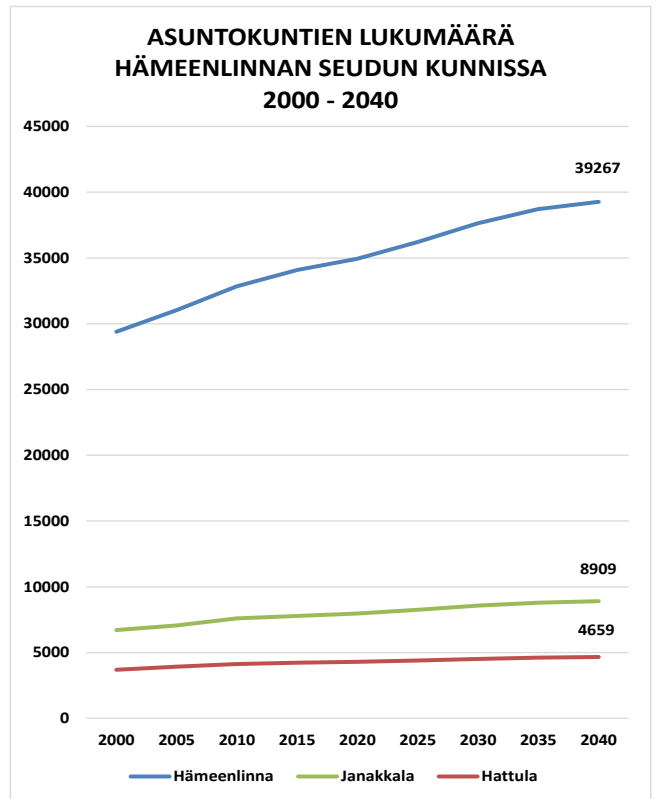
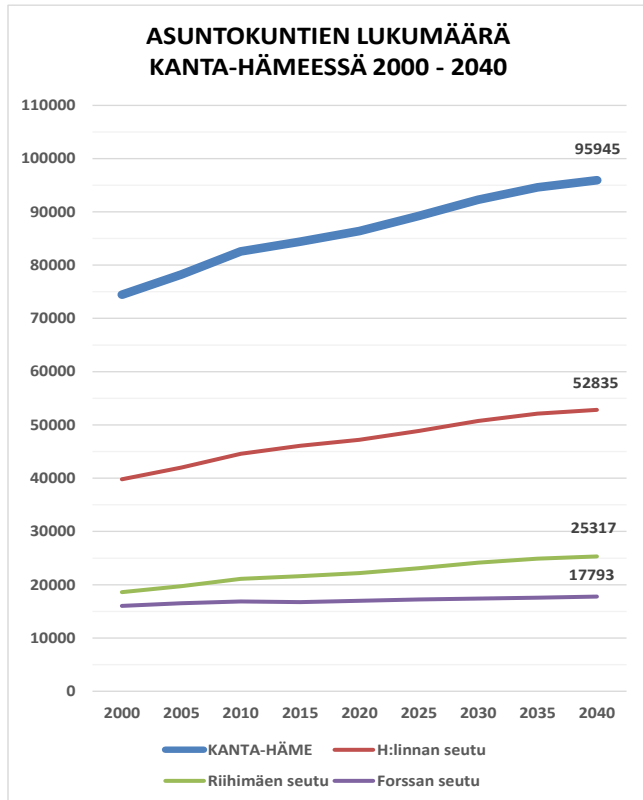
Lähde: Tilastokeskus 1997 - 2014, Hämeen liiton ennuste 2015 - 2040



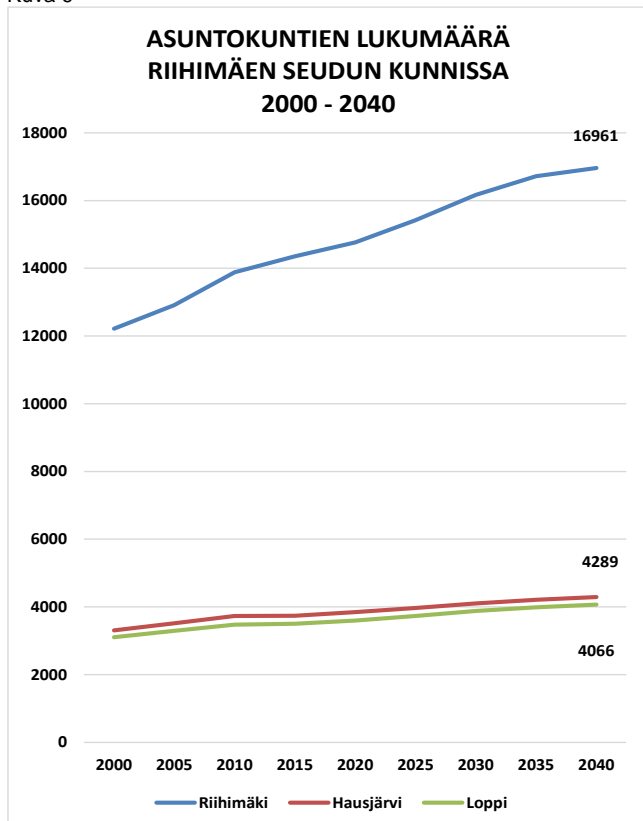
## 2.4. Asuntokuntien lukumäärän kehitysennuste

Kun huomioidaan yllä kuvatut Hämeen liiton väestösuunnite 2016 - 2040, kotitalouksien ulkopuolella asuvan väestön määrän ennuste ja kotitalouksien keskimääräisen koon kehityksen ennuste, saadaan kotitalouksien eli asuntokuntien lukumäärän ennuste. Lähde: Tilastokeskus 2000 – 2014, Hämeen liiton ennuste 2015 – 2040.

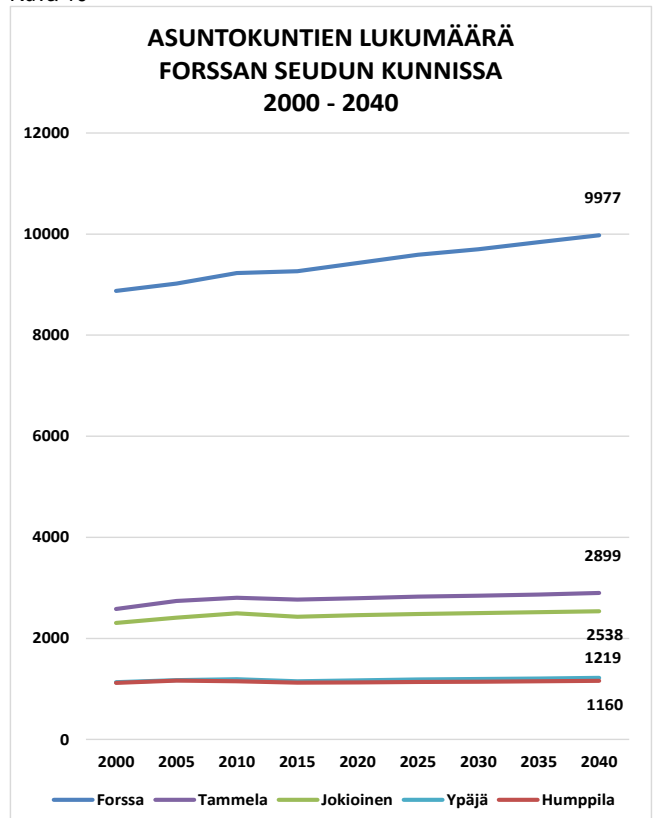
Kuva 7



Kuva 9



Kuva 10



Kuva 8



## 2.5. Asuntojen varauma

Asuntovarauma kuvaa ei-vakituisesti asuttujen asuntojen osuutta asuntokannasta. Asuntovarauma voidaan jakaa aktiivi- ja pitkäaikaisvaraumaan:

- Aktiivivaraumaan lasketaan asunnot, jotka ovat väliaikaisesti tyhjiä, esimerkiksi muuton tai asuntomyynnin vuoksi. Lisäksi asuntovaraumaan kuuluvat myös ns. kakkosasunnot, joissa asutaan esimerkiksi toisella paikkakunnalla sijaitsevan työpaikan tai opiskelun vuoksi. Aktiivivarauman osuudeksi VTT arvioi keskimäärin Suomessa 4-6 % eri talotyypeissä ja ikäluokissa.
- Pitkäaikaisvaraumaan kuuluvat tyhjt asunnot, jotka eivät käy kaupaksi tai ne ovat jäämässä kokonaan käyttämättä vakituisen asumistarkoitukseen, jolloin ne ovat käytännössä lähellä poistumaa.

Kanta-Hämeessä asuntojen varauman osuus kaikista asunnoista vuonna 2014 oli noin 11 %. Kanta-Hämeessä oli vuonna 2014 noin 95000 asuntoa, joista varaumaan kuului noin 10600. Luku on todennäköisesti hiukan todellista tilannetta suurempi mm. siksi, että vanhojen rakennuslupien mukaan esim. pientalon yläkerrassa oleva toinen asunto saattaa olla sittemmin yhdistetty alakerran asuntoon ilman toimenpidelupaa. Tontilla oleva toinen asunto tilastoidaan tällöin tyhjäksi. Erityisesti maaseudulla vanhat pientaloasunnot voivat toimia myös loma-asuntoina ja ne tilastoidaan tyhjiksi asunnoiksi jne.

Varauman tulevia muutoksia on erittäin vaikea ennustaa. Varauma on Kanta-Hämeessä kasvanut vuodesta 2003 lähtien, jolloin asuntojen varauma Kanta-Hämeessä oli noin 8 %. Taantuman aikana tyhjiä pitkään myynnissä olevia tai purkamista odottavia asuntoja on yleensä enemmän kuin korkeasuhdanteen aikana. Korkeasuhdanteen aikana taas rakentaminen on vilkasta ja tyhjiä myynnissä olevia asuntoja on sen vuoksi runsaasti. Asuntojen käyttö kakkosasuntoina ja loma-asuntoina on myös yleistymässä. Matkailuun liittyvän vuokra-asumisen uudet järjestelmät, kuten Airbnb saattavat vähentää asuntoja tavanomaisilta vuokramarkkinoilta ja siirtää niitä varaumaan.

Hämeen liitto arvioi asuntojen varauman Kanta-Hämeessä, Kanta-Hämeen kaupunki-seuduilla keskimäärin ja kuntakohtaisesti pysyvän samana vuodesta 2015 vuoteen 2040 saakka. Mikäli varauma pienenee, vaikuttaa se asuntojen uustuotannon tarvetta pienentävästi ja mikäli varauma suurenee, tulee uusia asuntoja rakentaa vastaavasti enemmän, jotta asuntojen tarve tyydytetään väestön kasvua vastaavasti.

Hämeen liiton ennusteessa asuntojen varauma pysyy ennustejaksolla 2015 – 2040 samalla vuoden 2014 tasolla, jolloin varauman muutoksilla ei ole vaikutusta asuntojen rakentamistarpeeseen.

Kuva 11

VARAUMA % ASUNTOKANNASTA 2015 - 2040	
Hämeenlinna	10,8
Hattula	13,1
Janakkala	11,2
Riihimäki	10,0
Hausjärvi	10,4
Loppi	12,0
Forssa	12,5
Humppila	12,9
Jokioinen	11,0
Tammela	11,4
Ypäjä	14,8
KANTA-HÄME	11,2
Hämeenlinnan seutu	11,1
Riihimäen seutu	10,4
Forssan seutu	12,3

## 2.6. Asuntojen poistuma

Asuntojen poistumaksi määritellään asuntojen purkaminen, tuhoutuminen, käyttötarkoituksen muuttuminen sekä asuntojen autioituminen ja ränsistyminen, jolloin asunto ei ole asumiskäytössä huonon kunnon, sijainnin tai varustepuutteiden vuoksi.

Poistuman todellista määrää on vaikea selvittää luotettavasti. VTT on arvioinut vuonna 2012 koko maan tasolla asuntojen poistumaa. Arvion mukaan koko maan keskimääräinen vuotuinen asuntojen poistuma on vuosina 2000 - 2005 ollut vain noin 0,2 % asuntokannasta. Vuosina 2010 - 2015 poistuman arvioidaan olevan noin 0,3 % asuntokannasta. Hillitty 0,2 % poistuma on tyypillistä taantumien ja matalasuhdanteen aikana. Tätä suurempi poistuma perustuu teoriaan, jonka mukaan vanhoja rakennuksia kannattaa purkaa ja rakentaa tilalle uusia, energiatehokkaita rakennuksia. Vähäisen väestönkasvun on arvioitu nostava asunnoille asetettava vaatimustaso, jolloin poistuma lisääntyy. Kokonaisuutena Suomen asuntokanta on nuorta ja sen vanheneminen lisää asuntojen poistumaa.

Koko maan tasolla suurin osa asunnoista on rakennettu ennen vuotta 1980. Nykyisen asuntokannan perusparannustarve kasvaa, mikä voi vaikuttaa poistumaa lisäävästi. Poistumaa voidaan ennakoida tapahtuvan mm. vuokra-asuntojen kohdalla, joita puretaan, jos niille ei löydy käyttäjiä tai jos korjaaminen tulee kalliimmaksi kuin uuden rakentaminen.

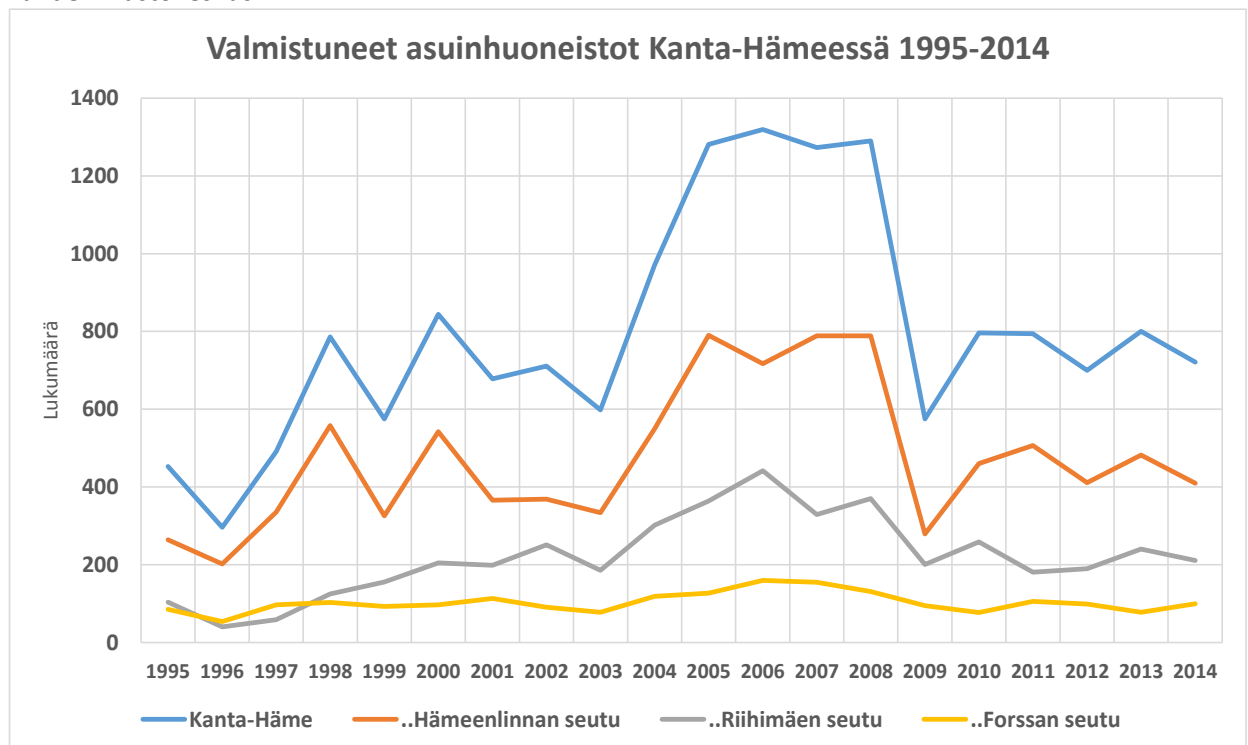
Tässä raportissa on tällä hetkellä vallitsevan matalasuhdanteen ja tulevien talousnäkökymien ennakkoinnin vaikeuden vuoksi arvioitu Kanta-Hämeen asuntojen vuotuinen poistuma kolmen eri ennusteen mukaan: Asuntojen poistuma on tasainen joko 0,2 %, 0,3 % tai 0,4 % asuntokannasta ajanjaksolla 2015 - 2040.

## 2.7. Asuntojen lukumäärän kehitysennuste

Kanta-Hämeessä kuten muuallakin Suomessa asuntotuotannon määrät ovat vaihdelleet vuosittain suuresti. Alla on tilastotietoa valmistuneiden asuinhuoneistojen vuosittaisista lukumääristä Kanta-Hämeessä vuosina 1995 – 2014.

Kuva 12

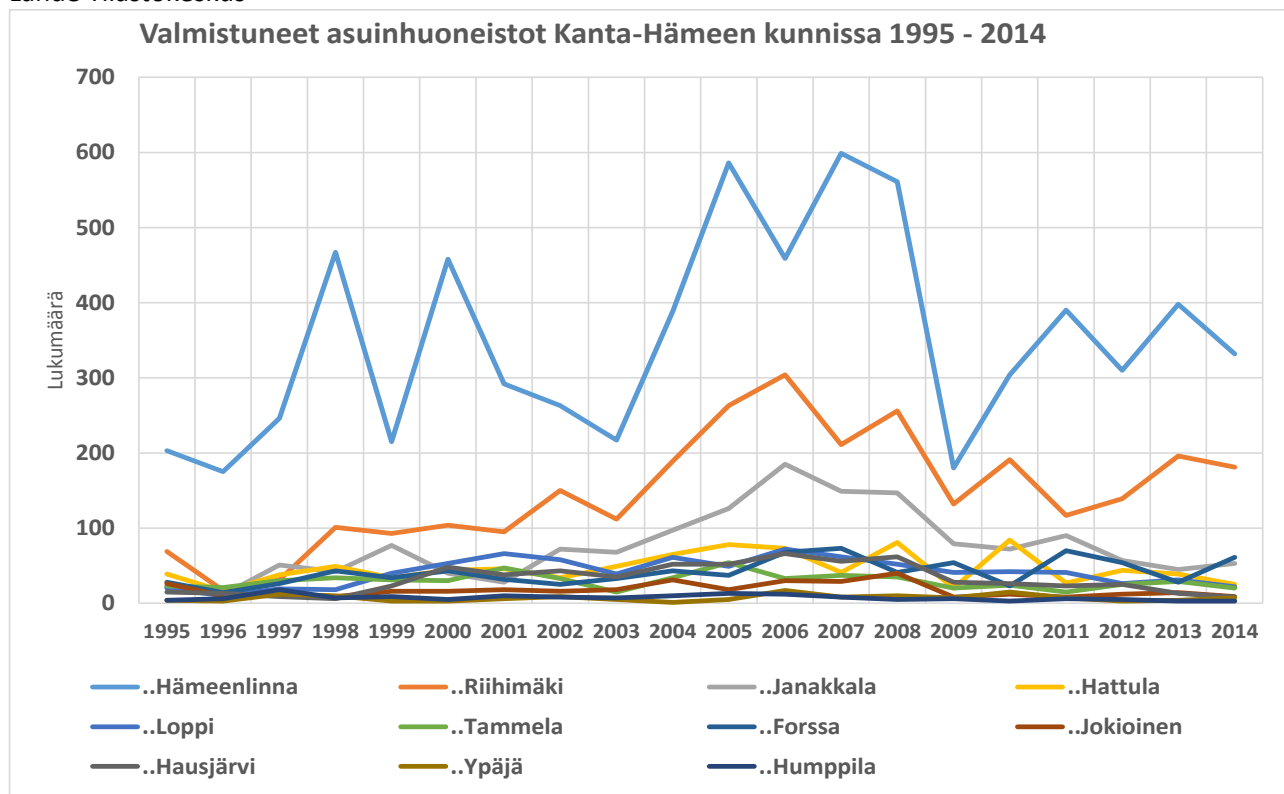
Lähde: Tilastokeskus



## Sama kuntakohtaisesti:

Kuva 13

Lähde Tilastokeskus



Asuntojen lukumäärän vuotuinen kasvu on asian toinen näkökulma.

Vuosina 1997 - 2013 on asuntojen lukumäärä kasvanut koko Kanta-Hämeessä keskimäärin 911 asuntoa vuodessa vaihdellen välillä 264 kpl (v. 2000) ja 1635 kpl (v. 2008). Alla kuntakohtainen taulukko asuntojen lukumäärän keskimääräisestä vuotuisesta kasvusta 1997 – 2013 sekä asuntojen lukumäärä vuonna 2013:

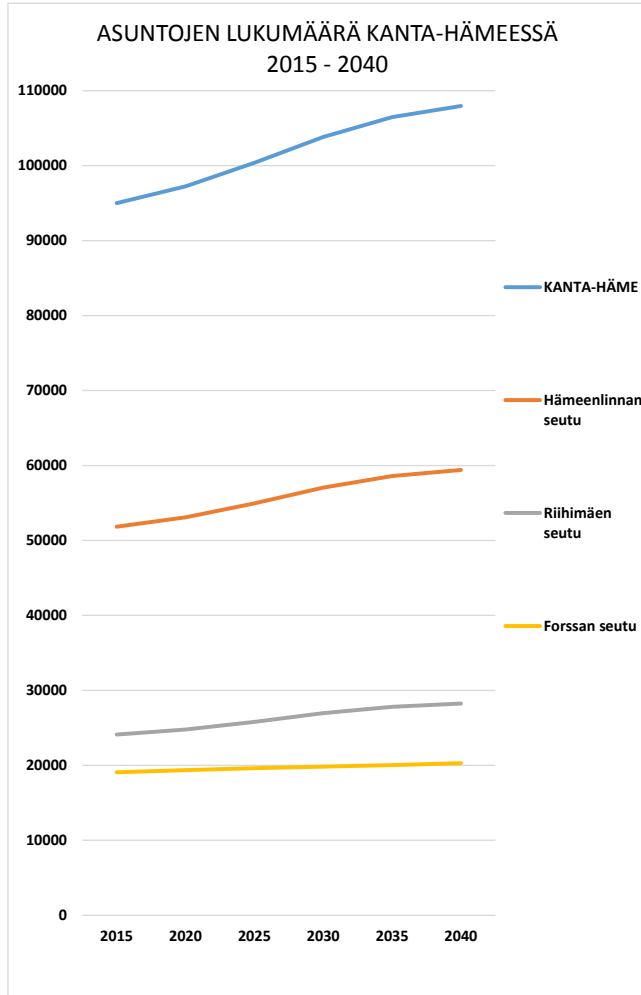
Kuva 14

Lähde: Tilastokeskus

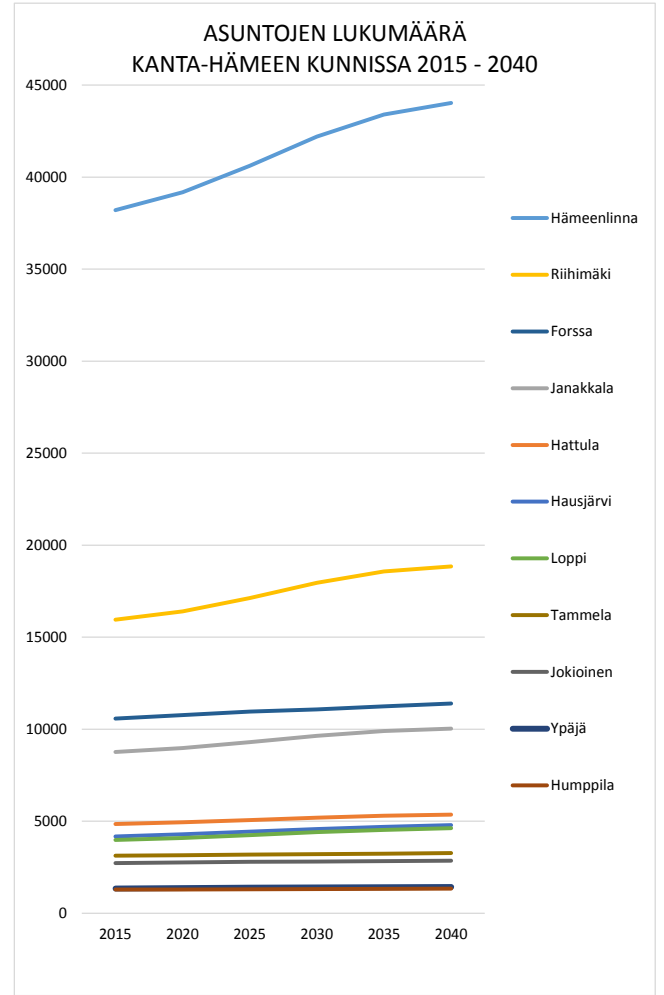
Asuntojen lukumäärän vuotuinen kasvu 1997 - 2013:	Asuntoja	
	Keskiarvo/vuosi	vuonna 2013
Hämeenlinna	393	37639
Hattula	58	4835
Janakkala	89	8648
Riihimäki	171	15744
Hausjärvi	45	4230
Loppi	48	4062
Forssa	38	10566
Humppila	6	1346
Jokioinen	19	2784
Tammela	35	3274
Ypäjä	9	1419
<b>KANTA-HÄME</b>	<b>911</b>	<b>94547</b>
Hämeenlinnan seutu	539	51122
Riihimäen seutu	264	24036
Forssan seutu	108	19389

Huomioimalla edellä kuvatut Hämeen liiton väestösuunnite 2016 – 2040, kotitalouksien ulkopuolella asuvan väestön osuus, asuntokuntien keskikoon pienenemisen ennuste sekä asuntojen varauma saadaan asuntojen lukumäärän kehitysennuste (kuvat 15 ja 16).

Kuva 15



Kuva 16



Kuvassa 17 esitetään yllä olevan ennusteen mukaiset lukuarvot. Vuoden 2014 tilanne on Tilastokeskuksen tilastoarvo.

Asuntojen lukumäärän ennuste:

Kuva 17

	2014	2040	ero 2014 - 2040
Hämeenlinna	38038	44026	5988
Hattula	4831	5360	529
Janakkala	8742	10031	1289
Riihimäki	15951	18846	2895
Hausjärvi	4207	4788	581
Loppi	4026	4622	596
Forssa	10592	11396	804
Humppila	1314	1332	18
Jokioinen	2765	2853	88
Tammela	3167	3271	104
Ypäjä	1371	1431	60
KANTA-HÄME	95004	107956	12952
Hämeenlinnan seutu	51611	59418	7807
Riihimäen seutu	24184	28255	4071
Forssan seutu	19209	20283	1074

## 2.8. Asumisväljyyden kasvu

Asumisväljyyden kasvu johtuu tällä hetkellä Suomessa pääasiassa asuntokuntien pienenemisestä ja väestön ikääntyessä yhä pienemmistä asutokunnista. Väljyyden kasvuun vaikuttaa myös nuorten kotoa muuttamisen aikaistuminen, avioerot ja muut parisuhteiden erot ja perheiden hajoamiset, elämäntapojen muuttuminen, jotka seikat myös pienentävät asuntokuntien keskikokoa.

Toinen asumisväljyyden kasvuun vaikuttava seikka on tulotason nousu. Osa tulojen kasvusta kanavoidaan asumisväljyyteen.

Asumisväljyyden kasvua hidastaa toisaalta asumisen käyttökustannusten nousu. Käyttökustannukset riippuvat asuntojen hinnoista, koroista, vastikekustannuksista (mm. energia) ja vuokrista. Toinen asumisväljyyden kasvua hidastava seikka on maahanmuuttajien väestöosuuden kasvu. Maahanmuuttoon liittyy ahtaasti asuvia suuria perheitä, joilla on alhainen tulotaso. Ilmiö tasapainottuu ajan kuluessa ja edellä mainitut tekijät tasapainottavat osin toisiaan. Tämän vuoksi asumisväljyyden kasvu on vakaata ja suhdanteet vaikuttavat vain vähän.

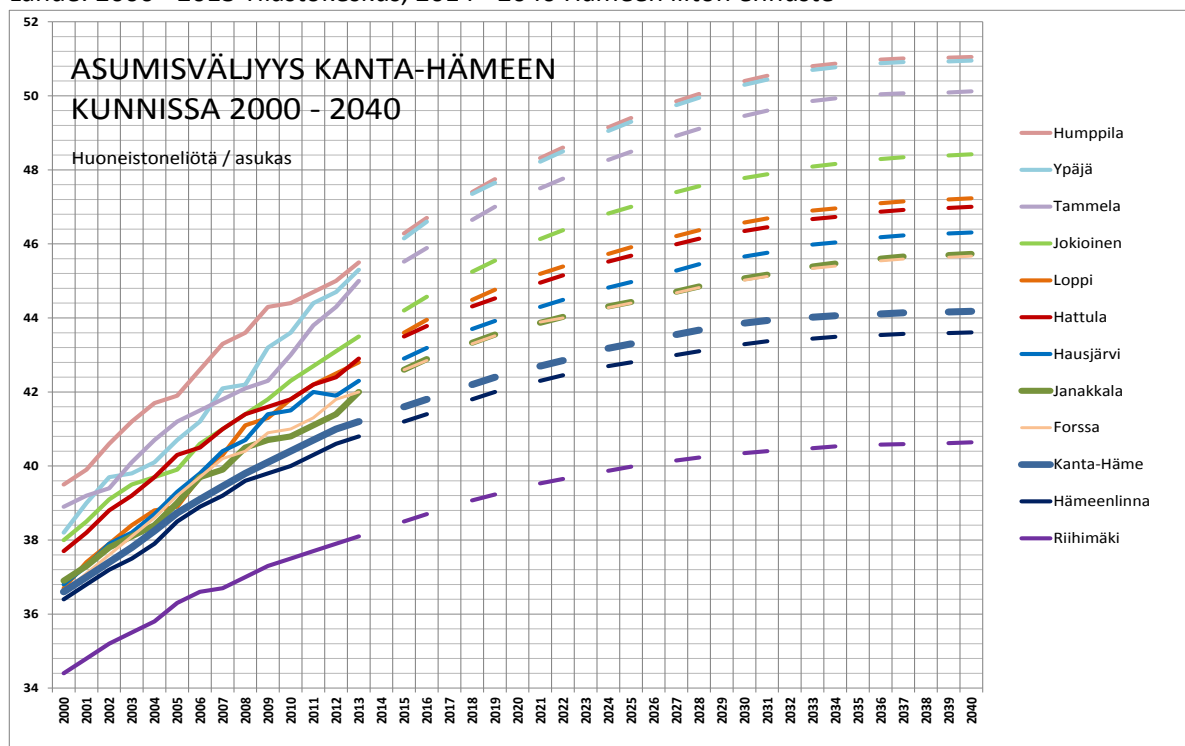
Suomessa asumisväljyys on yleensä sitä suurempi mitä pienempi kunta on kysymyksessä. Pienissä maaseutukunnissa yhden ja kahden asukkaan talouksia on suhteessa runsaammin ja maaseudun asunnot ovat keskimäärin suurempia kuin kaupungeissa.

Asumisväljyyden kasvaessa alueen asukastiheys laskee, mikäli tiivistävä täydennysrakentaminen ei toteudu samaan aikaan. Toisin sanoen kun pienenevät kotitaloudet asuvat entistä väljemmin, väestökato on väistämätöntä, mikäli alueelle ei rakenneta uusia asuntoja. Väestön vähentyessä ilmenee myös asuntojen uudisrakentamistarvetta tiettyyn rajaan saakka. Tutkimus suomalaisilta kaupunkiseuduilta osoittaa, että väestö voi vähentyä 0,7 % vuodessa ja silti taajama-alue kasvaa. Se taas johtuu etupäässä samanaikaisesta asuntokuntien keskikoon pienenemisestä ja asuntokuntien lukumäärän kasvusta.

Asumisväljyyden kehityssennuste Kanta-Hämeessä (huoneistoneliötä / asukas):

Kuva 18

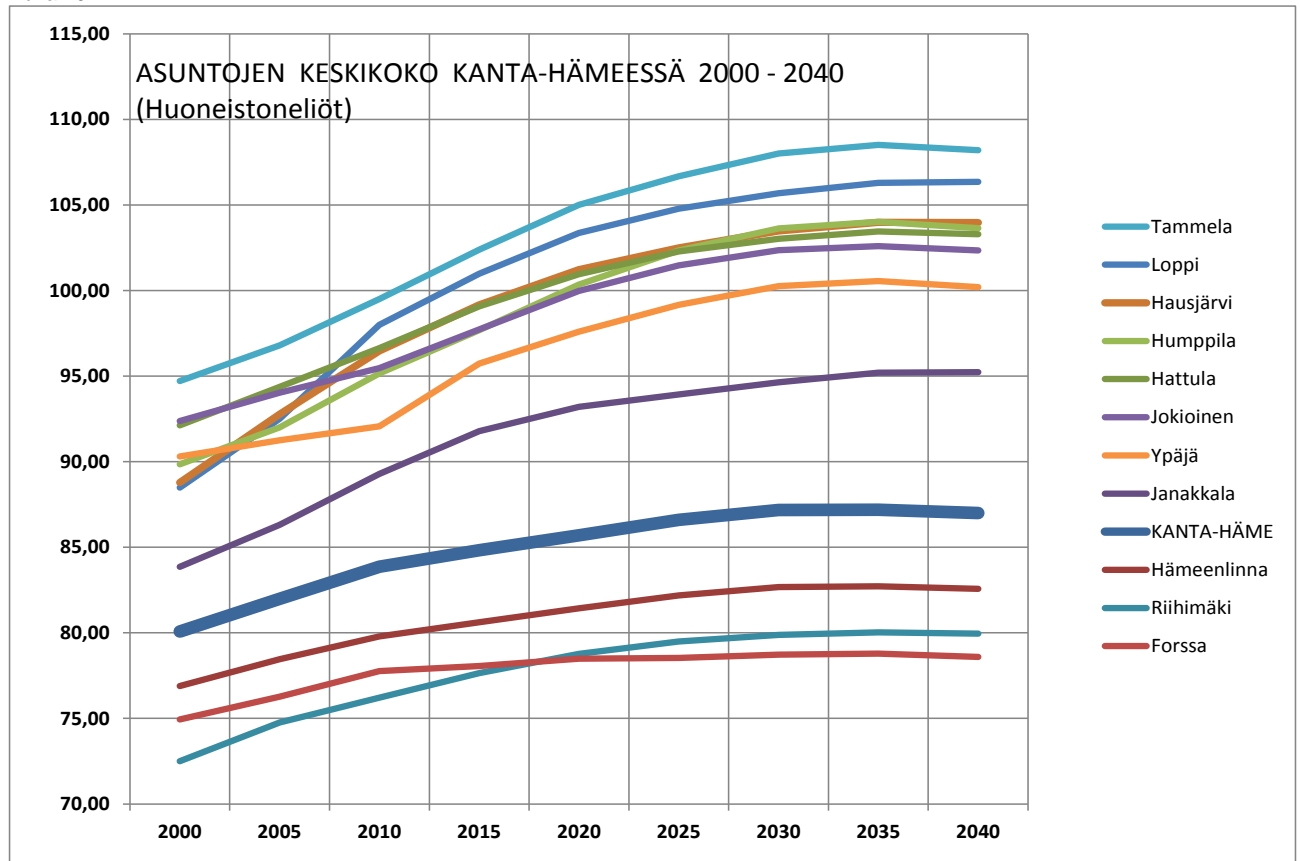
Lähde: 2000 - 2013 Tilastokeskus, 2014 - 2040 Hämeen liiton ennuste



## 2.9. Asuntojen keskikoko

Asuntojen keskikoon kehitysennuste 2000 – 2040 saadaan yllä olevasta aineistosta yhdistämällä asuntokuntien keskikoon ja asumisväljyyden kehitysennusteet. Asuntojen keskikoko on VTT:n mukaan kasvanut Suomessa viimeisen 40 vuoden aikana suhteellisen vähän. Yleisesti pienissä maaseutukunnissa asuntojen keskikoko on reilusti suurempi kuin kaupungeissa.

Kuva 19



## 3. Kanta-Hämeen vuotuisen asuntotuotannon kehitysennuste

Asuntotuotannon tarvetta tarkastellaan tässä vain asuntojen lukumäärinä. Vuosittainen asuntotuotanto vaihtelee huomattavasti mm. taloudellisista suhdanteista riippuen. Menneen kehityksen perusteella ei voida tehdä päätelmiä yksittäisen vuoden asuntotuotannon ennakoinnista. Olennaista on hahmottaa tulevaisuuden asuntorakentamisen kokonaistarpeen trendiennuste väestökehitykseen nähden. Asuntotuotannon tarpeeseen vaikuttavat myös asuntovarauman mahdolliset muutokset. Tässä raportissa ennustetaan asuntovarauman pysyvän koko ennustejakson 2016 - 2040 samalla vuoden 2014 tasolla, jolloin varauma ei vaikuta asuntotuotannon tarpeeseen.

Uusien asuntojen tarpeeseen vaikuttaa tavoitteena olevan väestökehityksen ja siitä arvioitujen kotitalouksien lukumäärän kehityksen lisäksi asuntojen poistuma. Asuntojen vuotuinen poistuma on tässä raportissa arvioitu kolmen erilaisen tasaisen ennusteen mukaan tarkastelujaksolle 2014 - 2040. Poistuma on joko 0,2 %, 0,3 % tai 0,4 % asuntokannasta.

Kuva 20

Asuntorakentamisen tarve, kun vuotuinen poistuma on 0,2 % asuntokannasta 2014 - 2040:

	Asuntojen lukumäärä		Asuntojen lukumäärän kasvu 2014 - 2040	Asuntojen lukumäärän kasvu keskimäärin vuodessa 2014 - 2040	Vuotuinen poistuma 0,2 %		Asuntojen uudisrakentamisen tarve yhteensä 2014 - 2040	Asuntojen vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim. 2014-2040
					Vuotuinen poistuma yhteensä 2014 - 2040	Vuotuinen poistuma keskimäärin vuodessa 2014 - 2040		
	2014	2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014-2040
Hämeenlinna	38038	44026	5988	230	2134	82	8122	312
Hattula	4831	5360	529	20	265	10	794	31
Janakkala	8742	10031	1289	50	488	19	1778	68
Riihimäki	15951	18846	2895	111	905	35	3800	146
Hausjärvi	4207	4788	581	22	234	9	815	31
Loppi	4026	4622	596	23	225	9	820	32
Forssa	10592	11396	804	31	572	22	1375	53
Humppila	1314	1332	18	1	69	3	87	3
Jokioinen	2765	2853	88	3	146	6	234	9
Tammela	3167	3271	104	4	167	6	271	10
Ypäjä	1371	1431	60	2	73	3	133	5
KANTA-HÄME	95004	107956	12952	498	5277	203	18229	701
Hämeenlinnan seutu	51611	59418	7807	300	2887	111	10694	411
Riihimäen seutu	24184	28255	4071	157	1363	52	5435	209
Forssan seutu	19209	20283	1074	41	1027	39	2101	81

Kuva 21

Asuntorakentamisen tarve, kun vuotuinen poistuma on 0,3 % asuntokannasta 2014 - 2040:

	Asuntojen lukumäärä		Asuntojen lukumäärän kasvu 2014 - 2040	Asuntojen lukumäärän kasvu keskimäärin vuodessa 2014 - 2040	Vuotuinen poistuma 0,3 %		Asuntojen uudisrakentamisen tarve yhteensä 2014 - 2040	Asuntojen vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim. 2014-2040
					Vuotuinen poistuma yhteensä 2014 - 2040	Vuotuinen poistuma keskimäärin vuodessa 2014 - 2040		
	2014	2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014-2040
Hämeenlinna	38038	44026	5988	230	3200	123	9189	353
Hattula	4831	5360	529	20	397	15	927	36
Janakkala	8742	10031	1289	50	732	28	2022	78
Riihimäki	15951	18846	2895	111	1357	52	4252	164
Hausjärvi	4207	4788	581	22	351	13	932	36
Loppi	4026	4622	596	23	337	13	933	36
Forssa	10592	11396	804	31	858	33	1661	64
Humppila	1314	1332	18	1	103	4	122	5
Jokioinen	2765	2853	88	3	219	8	307	12
Tammela	3167	3271	104	4	251	10	355	14
Ypäjä	1371	1431	60	2	109	4	169	7
KANTA-HÄME	95004	107956	12952	498	7915	304	20867	803
Hämeenlinnan seutu	51611	59418	7807	300	4330	167	12137	467
Riihimäen seutu	24184	28255	4071	157	2045	79	6116	235
Forssan seutu	19209	20283	1074	41	1540	59	2614	101

Kuva 22

Asuntorakentamisen tarve, kun vuotuinen poistuma on 0,4 % asuntokannasta 2014 - 2040:

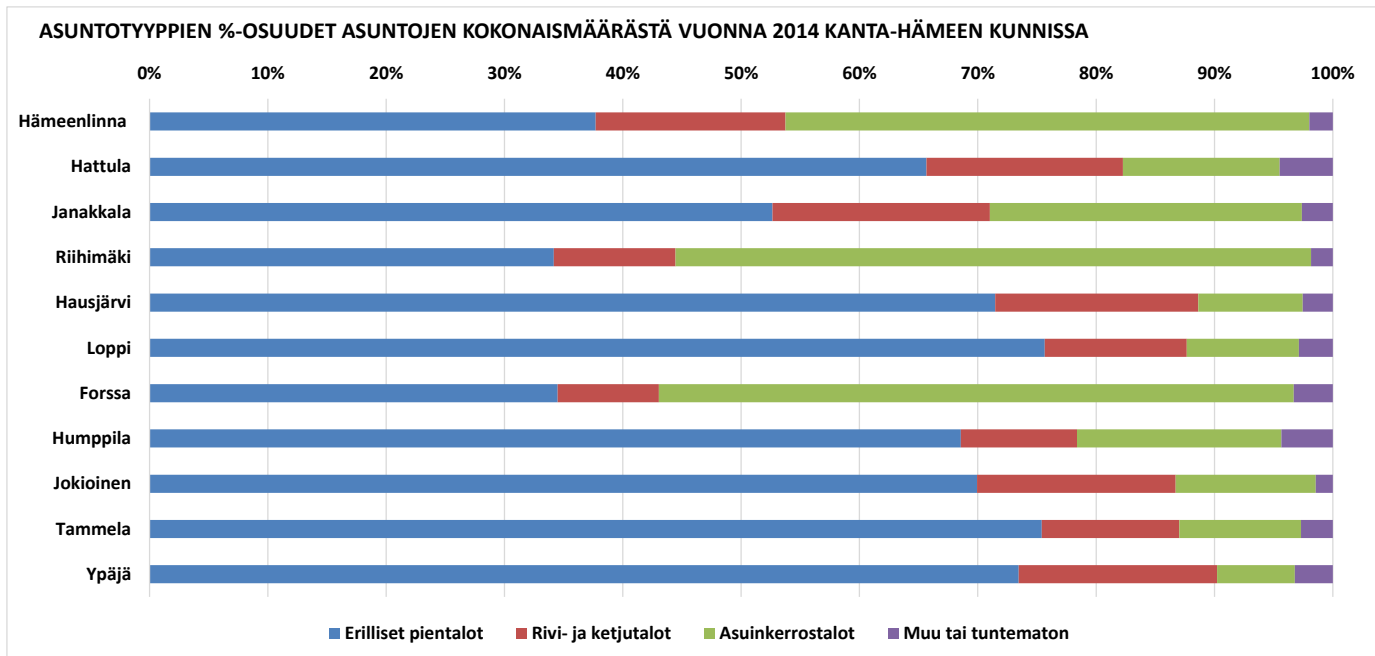
	Asuntojen lukumäärä		Asuntojen lukumäärän kasvu 2014 - 2040	Asuntojen lukumäärän kasvu keskimäärin vuodessa 2014 - 2040	Vuotuinen poistuma 0,4 %		Asuntojen uudisrakentamisen tarve yhteensä 2014 - 2040	Asuntojen vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim. 2014-2040
					Vuotuinen poistuma yhteensä 2014 - 2040	Vuotuinen poistuma keskimäärin vuodessa 2014 - 2040		
	2014	2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014 - 2040	2014-2040
Hämeenlinna	38038	44026	5988	230	4267	164	10255	394
Hattula	4831	5360	529	20	530	20	1059	41
Janakkala	8742	10031	1289	50	976	38	2266	87
Riihimäki	15951	18846	2895	111	1809	70	4704	181
Hausjärvi	4207	4788	581	22	468	18	1048	40
Loppi	4026	4622	596	23	450	17	1045	40
Forssa	10592	11396	804	31	1143	44	1947	75
Humppila	1314	1332	18	1	138	5	156	6
Jokioinen	2765	2853	88	3	292	11	380	15
Tammela	3167	3271	104	4	335	13	438	17
Ypäjä	1371	1431	60	2	146	6	206	8
KANTA-HÄME	95004	107956	12952	498	10554	406	23506	904
Hämeenlinnan seutu	51611	59418	7807	300	5774	222	13580	522
Riihimäen seutu	24184	28255	4071	157	2727	105	6798	261
Forssan seutu	19209	20283	1074	41	2054	79	3127	120

### 3.1. Asuntotyyppien jakauma ja sen ennuste

Kanta-Hämeen kunnissa asuntotyyppien jakauma painottuu Suomessa tyypillisellä tavalla kaupungeissa enemmän kerrostalovaltaiseksi ja pienissä kunnissa pientalovaltaiseksi. Jakauma on pysynyt kunnissa 2000-luvulla suunnilleen samana. Vuotuiset muutokset ovat erittäin pieniä suhteessa asuntojen kokonaismäärään.

Kuva 23

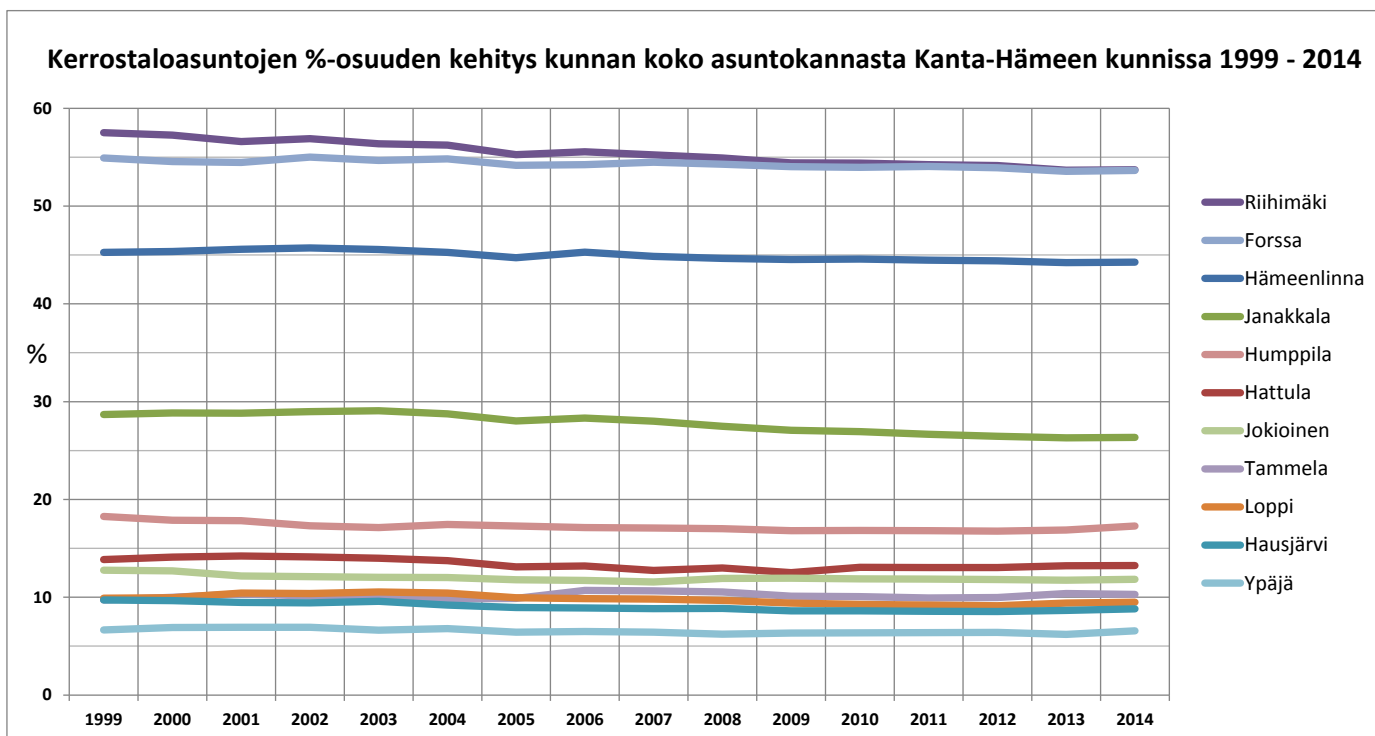
Lähde: Tilastokeskus



Alla kerrostaloasuntojen %-osuuden kehitys vuosina 1999 – 2014 laskettuna kunnan koko asuntokannasta Kanta-Hämeen kunnissa. Muutos on vuosien varrella ollut suhteellisen vähäistä. Useimmissa kunnissa kehitystä ei ole juurikaan ollut. Riihimäellä %-osuus on laskenut eniten (3,8 %-yksikköä). Vain Tammelassa osuus on noussut (0,6 %-yksikköä).

Kuva 24

Lähde: Tilastokeskus





Kuntien asuntopolitiikka, maa- ja tonttipolitiikka, kaavoitus, tonttien luovutus ja mm. rakentamisen salliminen haja-asutusalueille vaikuttaa asuntotyyppien jakauman kehitykseen. Eniten jakauman kehitykseen vaikuttaa kuitenkin yllä mainittuja seikkoja ohjaava erityyppisten asuntomahdollisuuksien kysyntä, jota kunnat ovat aina halunneet tyydyttää resurssiensa mukaan. Tämän vuoksi onkin syytä olettaa, että asuntotyyppien %-osuuksien tuleva kehitys Kanta-Hämeen kunnissa tulee jatkossakin noudattelemaan jokseenkin yllä esitettyä tämän hetkistä jakaumaa.

Muutokset yksittäisen kunnan asuntotarjonnassa, joilla pyrittäisiin esimerkiksi kerrostaloasumisen osuuden kasvattamiseen, tulisi ilmeisesti toteuttaa siten, että samaan aikaan kunnassa olisi tarjolla kuitenkin normaalia tarvetta vastaava määrä mahdollisuuksia myös muihin asuntotyyppisiin. Mikäli rakentamisen ja asumisen mahdollisuuksien tarjonta kunnassa ei vastaa kysyntää, asukkaat ja rakentajat ovat tyytymättömiä ja saattavat esim. muuttaa tai rakentaa naapurikuntaan tai muualle. Tietyn asuntotyyppien osuuden kasvattaminen on siis mahdollista vain, mikäli kysyntää tälle asuntotyyppille löytyy enemmän.

Kerrostaloasuntojen kysyntä keskustoissa, kuntakeskuksissa ja taajamissa todennäköisesti lisääntyy väestön ikääntyneiden osuuden kasvaessa voimakkaasti tulevina vuosina. Samalla vapautuu vanhoja pientaloja ja rivitaloasuntoja asuntomarkkinoille, joka pienentää jossakin määrin kuntien tarvetta kaavoittaa uusia pientalo- ja rivitaloalueita. Voimassa olevan Kanta-Hämeen maakuntakaavan mukaan uusien asuntojen rakentaminen tulisi keskittää juuri keskustoihin, kuntakeskuksiin ja taajamiin sekä erityisesti julkisen liikenteen liikenneosuuden kasvattamiseksi liikenteen kehityskäytävien varrelle.

Alla taulukot eri asuntotyyppien uudisrakentamisen tarpeesta Kanta-Hämeessä vuosina 2014 – 2040. Taulukoissa nykyinen asuntotyyppien % -jakauma (Tilastokeskus 2014) pidetään muuttumattomana vuosina 2014 - 2040. Lisäksi taulukoita on laadittu kolmen eri asuntojen poistumaennusteen (kuvat 25 - 27) mukaisesti.

Kuva 25

Asuntojen vuotuinen poistuma 0,2 % asuntokannasta:

Asuntojen vuotuinen poistuma 0,2 % asuntokannasta	Erilliset pientalot			Rivi- ja ketjutaloasunnot			Kerrostaloasunnot			Muut tai tuntemattomat asunnot		
	%	Uudisraken- tamisen tarve 2014-2040	Vuotuinen uudisraken- tamisen tarve keskim.	%	Uudisraken- tamisen tarve 2014-2040	Vuotuinen uudisraken- tamisen tarve keskim.	%	Uudisraken- tamisen tarve 2014-2040	Vuotuinen uudisraken- tamisen tarve keskim.	%	Uudisraken- tamisen tarve 2014-2040	Vuotuinen uudisraken- tamisen tarve keskim.
Hämeenlinna	37,7	3062	118	16,1	1304	50	44,3	3595	138	2,0	161	6
Hattula	65,7	522	20	16,6	132	5	13,2	105	4	4,5	36	1
Janakkala	52,7	936	36	18,4	327	13	26,4	468	18	2,6	47	2
Riihimäki	34,2	1298	50	10,3	390	15	53,7	2041	78	1,8	70	3
Hausjärvi	71,5	582	22	17,2	140	5	8,8	72	3	2,5	21	1
Loppi	75,7	621	24	12,0	98	4	9,5	78	3	2,9	23	1
Forssa	34,5	474	18	8,6	118	5	53,7	738	28	3,3	45	2
Humppila	68,6	60	2	9,8	9	0	17,3	15	1	4,3	4	0
Jokioinen	69,9	164	6	16,8	39	2	11,8	28	1	1,4	3	0
Tammela	75,4	204	8	11,6	31	1	10,3	28	1	2,7	7	0
Ypäjä	73,5	97	4	16,8	22	1	6,6	9	0	3,2	4	0
KANTA-HÄME	45,8	8021	308	14,2	2611	100	37,6	7177	276	2,4	421	16
Hämeenlinnan seutu	42,8	4519	174	16,5	1763	68	38,3	4169	160	2,3	243	9
Riihimäen seutu	47,6	2501	96	11,8	629	24	38,5	2190	84	2,1	114	4
Forssan seutu	51,4	1000	38	10,9	219	8	34,6	817	31	3,0	64	2

Kuva 26

Asuntojen vuotuinen poistuma 0,3 % asutokannasta:

Asuntojen vuotuinen poistuma 0,3 % asutokannasta	Erilliset pientalot			Rivi- ja ketjutaloasunnot			Kerrostaloasunnot			Muut tai tuntemattomat asunnot		
	%	Uudisrakentamisen tarve	Vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim.	%	Uudisrakentamisen tarve	Vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim.	%	Uudisrakentamisen tarve	Vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim.	%	Uudisrakentamisen tarve	Vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim.
		2014-2040	2014-2040		2014-2040	2014-2040		2014-2040	2014-2040		2014-2040	
Hämeenlinna	37,7	3464	133	16,1	1475	57	44,3	4067	156	2,0	182	7
Hattula	65,7	609	23	16,6	154	6	13,2	123	5	4,5	42	2
Janakkala	52,7	1064	41	18,4	371	14	26,4	533	20	2,6	53	2
Riihimäki	34,2	1453	56	10,3	437	17	53,7	2284	88	1,8	78	3
Hausjärvi	71,5	666	26	17,2	160	6	8,8	82	3	2,5	24	1
Loppi	75,7	706	27	12,0	112	4	9,5	89	3	2,9	27	1
Forssa	34,5	573	22	8,6	142	5	53,7	891	34	3,3	55	2
Humppila	68,6	83	3	9,8	12	0	17,3	21	1	4,3	5	0
Jokioinen	69,9	215	8	16,8	52	2	11,8	36	1	1,4	4	0
Tammela	75,4	267	10	11,6	41	2	10,3	37	1	2,7	10	0
Ypäjä	73,5	124	5	16,8	28	1	6,6	11	0	3,2	5	0
KANTA-HÄME	45,8	9225	355	14,2	2985	115	37,6	8174	314	2,4	485	19
Hämeenlinnan seutu	42,8	5137	198	16,5	2001	77	38,3	4723	182	2,3	276	11
Riihimäen seutu	47,6	2825	109	11,8	709	27	38,5	2454	94	2,1	129	5
Forssan seutu	51,4	1263	49	10,9	275	11	34,6	996	38	3,0	80	3

Kuva 27

Asuntojen vuotuinen poistuma 0,4 % asutokannasta:

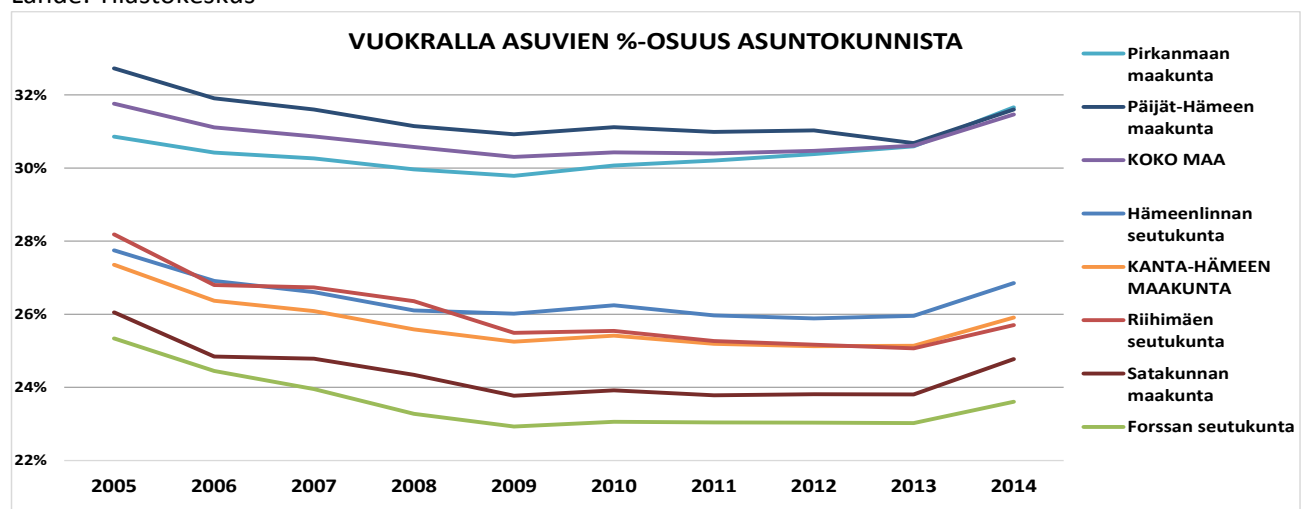
Asuntojen vuotuinen poistuma 0,4 % asutokannasta	Erilliset pientalot			Rivi- ja ketjutaloasunnot			Kerrostaloasunnot			Muut tai tuntemattomat asunnot		
	%	Uudisrakentamisen tarve	Vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim.	%	Uudisrakentamisen tarve	Vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim.	%	Uudisrakentamisen tarve	Vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim.	%	Uudisrakentamisen tarve	Vuotuinen uudisrakentamisen tarve keskim.
		2014-2040	2014-2040		2014-2040	2014-2040		2014-2040	2014-2040		2014-2040	
Hämeenlinna	37,7	3866	149	16,1	1647	63	44,3	4540	175	2,0	203	8
Hattula	65,7	696	27	16,6	176	7	13,2	140	5	4,5	48	2
Janakkala	52,7	1193	46	18,4	416	16	26,4	597	23	2,6	59	2
Riihimäki	34,2	1608	62	10,3	483	19	53,7	2527	97	1,8	87	3
Hausjärvi	71,5	749	29	17,2	180	7	8,8	92	4	2,5	27	1
Loppi	75,7	791	30	12,0	125	5	9,5	99	4	2,9	30	1
Forssa	34,5	672	26	8,6	167	6	53,7	1045	40	3,3	64	2
Humppila	68,6	107	4	9,8	15	1	17,3	27	1	4,3	7	0
Jokioinen	69,9	266	10	16,8	64	2	11,8	45	2	1,4	6	0
Tammela	75,4	331	13	11,6	51	2	10,3	45	2	2,7	12	0
Ypäjä	73,5	151	6	16,8	34	1	6,6	13	1	3,2	7	0
KANTA-HÄME	45,8	10429	401	14,2	3359	129	37,6	9171	353	2,4	548	21
Hämeenlinnan seutu	42,8	5755	221	16,5	2239	86	38,3	5277	203	2,3	310	12
Riihimäen seutu	47,6	3148	121	11,8	789	30	38,5	2718	105	2,1	143	6
Forssan seutu	51,4	1526	59	10,9	331	13	34,6	1175	45	3,0	95	4

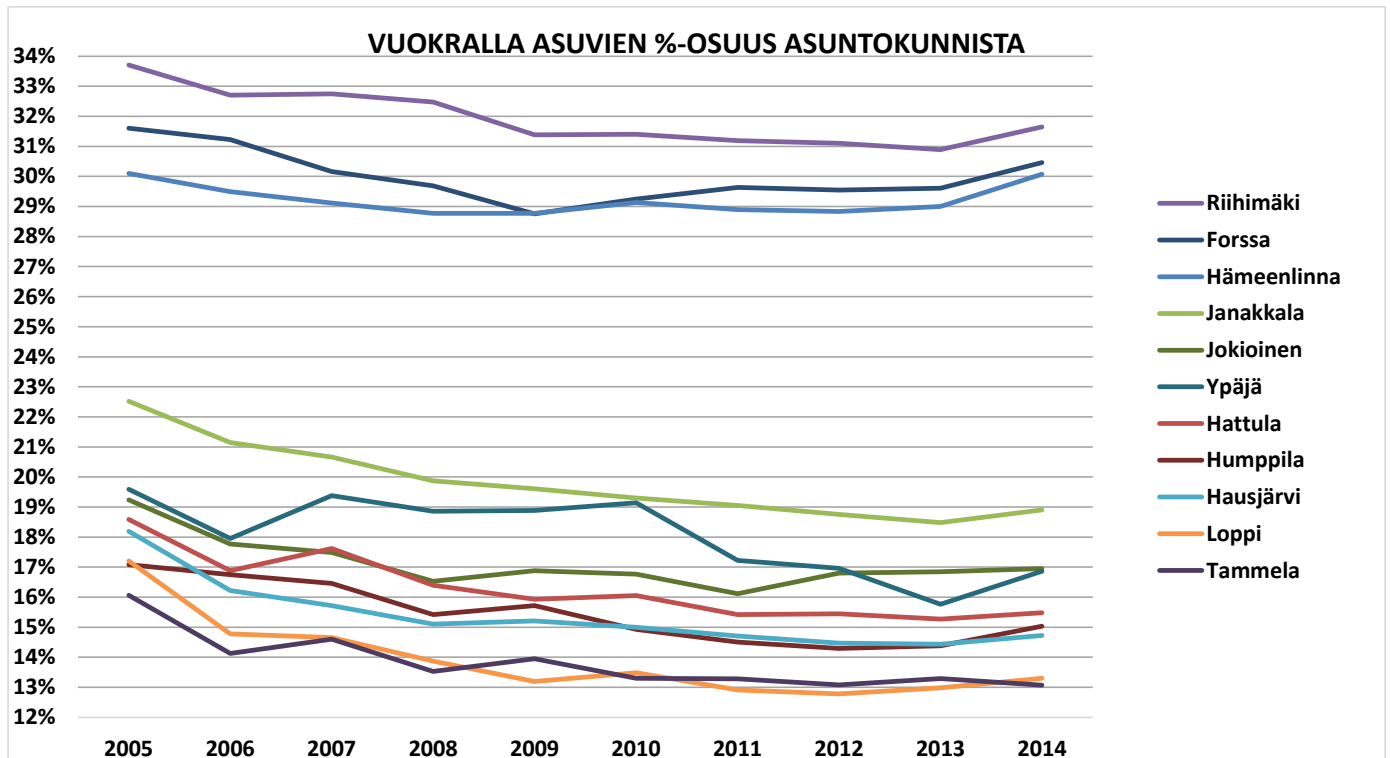
### 3.2. Asuntojen hallintamuodon kehitys

Omistus- ja vuokra-asumisen suhde on Suomessa yleisesti ollut jatkuvassa muutoksessa, jossa vuokra-asumisen osuus on pienentynyt omistusasumisen yleistyessä. 2010-luvulla muutos on pysähtynyt ja vuonna 2014 vuokra-asumisen osuus on jo kasvanut. Nähtäväksi jää mikä on tulevien vuosien kehitys. Taulukoissa 28 ja 29 esitetään vuokralla asuvien kotitalouksien osuus kaikista asutokunnista vuosina 2005 - 2014.

Kuva 28

Lähde: Tilastokeskus





Vuokralla asuvia asuntokuntia on Kanta-Hämeen kaupungeissa vuonna 2014 ollut noin 30 - 31 % ja pienemmissä kunnissa noin 13 - 19 % kaikista asuntokunnista.

Mikäli vuokra-asumisen osuus pysyy koko tarkastelujakson vuoteen 2040 samana kuin vuonna 2014, tulee uusia vuokra-asuntoja saada asuntokuntien käyttöön Kanta-Hämeessä alla olevien taulukkojen (kuvat 30 - 32) mukaisesti. Taulukot on laskettu koko asuntorakentamisen ennusteesta kolmen eri asuntojen poistumaennusteen mukaan. Osa uusista vuokra-asunnoista on yksityisiä sijoitusasuntoja tai vastaavia ja osa ns. institutio-naalisten vuokranantajien kohteita eli käytännössä uusia vuokrataloja. Vuokra-asuntojen määrän kehitystä tulee aktiivisesti seurata ja ohjata tarpeen mukaan.

Kuva 30

Asuntojen vuotuinen poistuma 0,2 % asuntokannasta	Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista 2014 - 2040	Asuntojen uudisraken- tamisen tarve yhteensä 2014 - 2040	Joista vuokra- asuntoja	Asuntojen uudisrakenta- misen tarve keskimäärin vuodessa 2014 - 2040	Joista vuokra- asuntoja
Hämeenlinna	30,1 %	8122	2443	312	94
Hattula	15,5 %	794	123	31	5
Janakkala	18,9 %	1778	336	68	13
Riihimäki	31,6 %	3800	1202	146	46
Hausjärvi	14,7 %	815	120	31	5
Loppi	13,3 %	820	109	32	4
Forssa	30,5 %	1375	419	53	16
Humppila	15,0 %	87	13	3	1
Jokioinen	17,0 %	234	40	9	2
Tammela	13,1 %	271	35	10	1
Ypäjä	16,9 %	133	22	5	1
<b>KANTA-HÄMEEN MAAKUNTA</b>	<b>25,9 %</b>	<b>18229</b>	<b>4723</b>	<b>701</b>	<b>182</b>
Hämeenlinnan seutukunta	26,9 %	10694	2872	411	110
Riihimäen seutukunta	25,7 %	5435	1397	209	54
Forssan seutukunta	23,6 %	2101	496	81	19

Kuva 31

<b>Asuntojen vuotuinen poistuma 0,3 % asuntokannasta</b>	<b>Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista 2014 - 2040</b>	<b>Asuntojen uudisraken- tamisen tarve yhteensä 2014 - 2040</b>	<b>Joista vuokra- asuntoja</b>	<b>Asuntojen uudisrakenta- misen tarve keskimäärin vuodessa 2014 - 2040</b>	<b>Joista vuokra- asuntoja</b>
Hämeenlinna	30,1 %	9189	2764	353	106
Hattula	15,5 %	927	143	36	6
Janakkala	18,9 %	2022	382	78	15
Riihimäki	31,6 %	4252	1346	164	52
Hausjärvi	14,7 %	932	137	36	5
Loppi	13,3 %	933	124	36	5
Forssa	30,5 %	1661	506	64	19
Humppila	15,0 %	122	18	5	1
Jokioinen	17,0 %	307	52	12	2
Tammela	13,1 %	355	46	14	2
Ypäjä	16,9 %	169	29	7	1
KANTA-HÄMEEN MAAKUNTA	25,9 %	20867	5407	803	208
Hämeenlinnan seutukunta	26,9 %	12137	3259	467	125
Riihimäen seutukunta	25,7 %	6116	1572	235	60
Forssan seutukunta	23,6 %	2614	617	101	24

Kuva 32

<b>Asuntojen vuotuinen poistuma 0,4 % asuntokannasta</b>	<b>Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista 2014 - 2040</b>	<b>Asuntojen uudisraken- tamisen tarve yhteensä 2014 - 2040</b>	<b>Joista vuokra- asuntoja</b>	<b>Asuntojen uudisrakenta- misen tarve keskimäärin vuodessa 2014 - 2040</b>	<b>Joista vuokra- asuntoja</b>
Hämeenlinna	30,1 %	10255	3084	394	119
Hattula	15,5 %	1059	164	41	6
Janakkala	18,9 %	2266	428	87	16
Riihimäki	31,6 %	4704	1489	181	57
Hausjärvi	14,7 %	1048	154	40	6
Loppi	13,3 %	1045	139	40	5
Forssa	30,5 %	1947	593	75	23
Humppila	15,0 %	156	23	6	1
Jokioinen	17,0 %	380	64	15	2
Tammela	13,1 %	438	57	17	2
Ypäjä	16,9 %	206	35	8	1
KANTA-HÄMEEN MAAKUNTA	25,9 %	23506	6090	904	234
Hämeenlinnan seutukunta	26,9 %	13580	3647	522	140
Riihimäen seutukunta	25,7 %	6798	1747	261	67
Forssan seutukunta	23,6 %	3127	738	120	28

## 4. Tiivistelmä

Ennusteet on laadittu Tilastokeskuksen virallisen väestökehityksen trendiennusteen 9/2012 ja 10/2015 pohjalta ja tukeutuen Tilastokeskuksen muihin väestöä, asuntoja, asuntokuntia ja asumista koskeviin tilastotietoihin sekä Hämeen liiton arvioimiin Kanta-Hämeen vahvuuksiin, potentiaaleihin ja mahdollisuuksiin.

### **Väestönkasvu:**

Hämeen liiton väestösuunnitteen 2016 – 2040 mukaan vuoteen 2040 mennessä Kanta-Hämeen väestö kasvaa vuodesta 2015 noin 16.600 asukkaalla. Vuonna 2040 asukkaita on 191.343.

### **Kotitalouksien ulkopuolella asuvan väestön määrä:**

Kanta-Hämeessä kotitalouksien ulkopuolella laitoksissa, asuntoloissa yms. asui vuonna 2015 hiukan noin 1,8 % väestöstä. Osuuden ennustetaan pienenevän noin 1,6 %:iin vanhusten ja vammaisten laitospaikkojen vähentämisen vuoksi vuoteen 2025 mennessä ja pysyvän sen jälkeen samana vuoteen 2040 saakka.

### **Asuntokuntien keskikoon muutos:**

Asuntokuntien keskikoko pienenee edelleen. Se on Kanta-Hämeessä nyt noin 2,05 henkilöä/asuntokunta. Pienenemisen vauhti kuitenkin hidastuu. Vuonna 2040 asuntokuntien keskikoon ennustetaan Kanta-Hämeessä olevan noin 1,95 henkilöä/asuntokunta. Vuoden 2040 ennuste vaihtelee Kanta-Hämeen eri kunnissa 1,72 (Forssa) ja 2,25 (Loppi) välillä.

### **Asuntokuntien lukumäärän kasvu:**

Asuntokuntien lukumäärä on tällä hetkellä noin 84.000 ja vuoden 2040 ennuste on noin 95.900.

### **Asuntojen varauma pysyy:**

Asuntojen varauma ei tule ennusteen mukaan muuttumaan ja pysyy keskimäärin 11,2 %:ssa asuntojen kokonaismäärästä. Luku vaihtelee Kanta-Hämeen eri kunnissa 10,0 % (Riihimäki) ja 14,8 % (Ypäjä) välillä.

### **Asuntojen vuotuinen poistuma:**

VTT on tutkinut poistumaa Suomessa. Asuntojen poistumaa on vaikea arvioida ja ennustaa. VTT:n tutkimuksiin nojautuvan oman ennusteen mukaan vuotuinen keskimääräinen poistuma voisi Kanta-Hämeessä olla vuoteen 2040 saakka tasainen 0,2 % tai 0,3 % asuntokannasta. Se tarkoittaa Kanta-Hämeessä tämän hetken asuntomäärästä vuoteen 2040 saakka vuotuisen poistuman ollessa 0,2 % kaikkiaan noin 5300 asunnon poistumaa ja noin 200 asunnon keskimääräistä vuotuista poistumaa. Jos vuotuinen poistuma on 0,3 % se tarkoittaa kaikkiaan noin 7900 asunnon poistumaa ja noin 300 asunnon keskimääräistä vuotuista poistumaa.

### **Asuntojen lukumäärän kasvu:**

Huomioimalla väestöennuste, kotitalouksien ulkopuolella asuvan väestön osuus, asuntokuntien keskikoon pieneminen sekä asuntojen varauma saadaan asuntojen lukumäärän ennuste. Kanta-Hämeessä on ollut vuonna 2014 noin 95.000 asuntoa. Vuonna 2040 tarvitaan noin 108.000 asuntoa eli asuntoja tulee olla käytettävissä noin 13.000 enemmän kuin vuonna 2014. Se tarkoittaa keskimäärin noin 500 asunnon kasvua vuodessa 2014 – 2040. Lukumäärän kasvu vuosina 1997 – 2013 on ollut keskimäärin 911 asuntoa vuodessa.

### **Asumisväljyyden kasvu:**

Asumisväljyyden kasvu jatkuu mutta hidastuu. Tällä hetkellä asumisväljyys Kanta-Hämeessä on keskimäärin noin 41,5 huoneistoneliötä/asukas. Vuonna 2040 luku on keskimäärin hiukan yli 44 huoneistoneliötä/asukas.

### **Asuntojen keskikoon hidas kasvu:**

Tällä hetkellä asuntojen keskikoko Kanta-Hämeessä on noin 85 huoneistoneliötä. Asuntojen keskikoko kasvaa suhteellisen hitaasti. Vuonna 2040 luku on keskimäärin noin 87 huoneistoneliötä.

### **Asuntojen uudisrakentamisen tarve:**

Asuntojen uudisrakentamisen tarve saadaan laskemalla yhteen asuntojen lukumäärän kasvun tarve ja asuntojen vuotuinen poistuma. Asuntorakentamisen tarve Kanta-Hämeessä väestöennusteen mukaisesti vuodesta 2014 vuoteen 2040 vuotuisen poistuman ollessa 0,2 % asuntokannasta on noin 18.200 asuntoa, jolloin vuotuinen keskimääräinen uudisrakentamisen tarve on noin 700 asuntoa. Vuotuisen poistuman ollessa 0,3 % asuntokannasta asuntojen uudisrakentamisen tarve on noin 20.900 asuntoa, jolloin vuotuinen keskimääräinen uudisrakentamisen tarve on noin 800 asuntoa.

### **Eri asuntotyyppien uudisrakentamisen tarve:**

Asuntotyyppien jakauma on ollut vakaa ja on oletettavissa, että jakauma pysyy nykyisellään. Nykyisen asuntotyyppijakauman mukaan on vuodesta 2014 vuoteen 2040 rakennettava Kanta-Hämeeseen asuntojen vuotuisen poistuman ollessa keskimäärin 0,2 % erillisiä pientaloja noin 8.000 kpl (noin 300 kpl/vuosi), rivi- tai ketjutaloasuntoja noin 2.600 kpl (noin 100 kpl/vuosi), kerrostaloasuntoja noin 7.200 kpl (noin 280 kpl/vuosi) sekä tilastojen mukaan muita asuntoja (kuten esim. tuotanto- ja palveluyritysten kiinteistöissä olevia asuntoja) yli 400 kpl (noin 16 kpl/vuosi). Mikäli asuntojen vuotuinen poistuma on keskimäärin 0,3 % tulee rakentaa erillisiä pientaloja noin 9.200 kpl (noin 350 kpl/vuosi), rivi- tai ketjutaloasuntoja noin 3.000 kpl (noin 115 kpl/vuosi), kerrostaloasuntoja noin 8.200 kpl (noin 310 kpl/vuosi) sekä tilastojen mukaan muita asuntoja (kuten esim. tuotanto- ja palveluyritysten kiinteistöissä olevia asuntoja) lähes 500 kpl (noin 19 kpl/vuosi).

### **Vuokra-asuntojen rakentamisen tarve:**

Vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kaikista Kanta-Hämeen asuntokunnista on ollut vuonna 2014 noin 25,9 %. Osuuden ennustetaan pysyvän samalla tasolla vuoteen 2040 saakka. Se tarkoittaa, että vuoteen 2040 mennessä asuntojen vuotuisen poistuman ollessa keskimäärin 0,2 % asuntokannasta tulee rakennettavasta noin 18.200 asunnosta kaikkiaan noin 4.700 asuntoa (noin 180 kpl/vuosi) saada asuntokuntien käyttöön vuokra-asuntoina. Asuntojen vuotuisen poistuman ollessa keskimäärin 0,3 % asuntokannasta tulee rakennettavasta noin 20.900 asunnosta kaikkiaan noin 5.400 asuntoa (noin 200 kpl/vuosi) saada asuntokuntien käyttöön vuokra-asuntoina.

Osa vuokrakohteista on yksityisiä sijoitusasuntoja tai vastaavia ja osa ns. institutionaalisten vuokranantajien eli vuokratyöyhtiöiden kohteita. Vuokra-asuntomarkkinoita tulee seurata aktiivisesti ja pyrkiä tarvittaessa varmistamaan vuokra-asuntojen riittävyys.