



Suomi 2040

Asunto-, sivistys- ja hoivakiinteistökannan tulevaisuus

28.2.2024

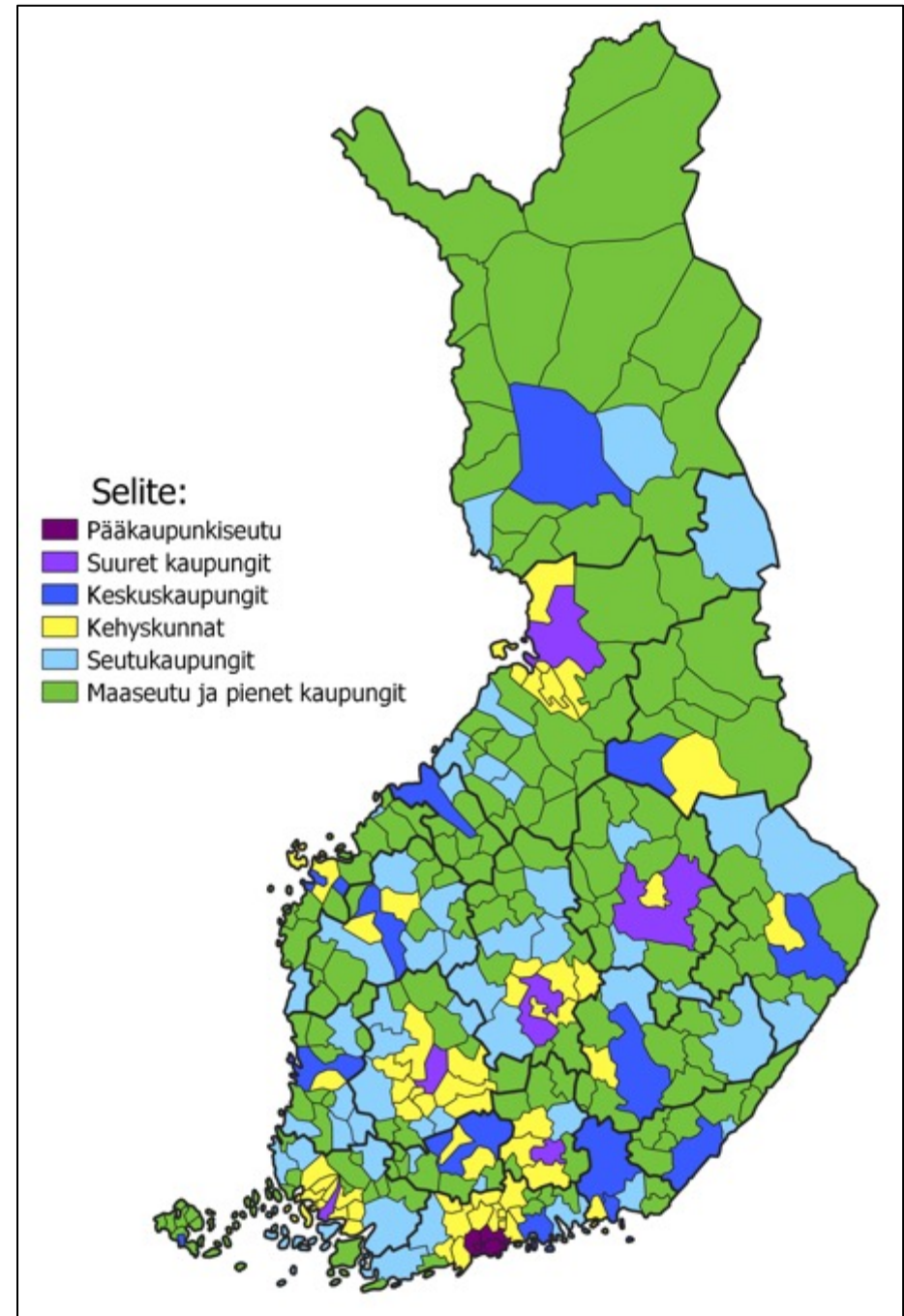
Työssä käytetyt alueluokitukset

Työssä on käytetty useita eri alueluokituksia. Virallisten hallinnollisten luokitusten lisäksi (kunnat, maakunnat, hyvinvointialueet) työssä on käytetty erillistä kuntaluokitusta, joka on kuvattu oheisessa kartassa.

KUNTALUOKITUS: Jokainen kunta kuuluu luokituksessa johonkin ryhmään. Luokitus on hierarkkinen, jos kunta täyttää useamman ryhmän kriteerit, sijoittuu kunta ylempänä olevaan ryhmään.

Luokitus:

1. **Pääkaupunkiseutu:** Helsingin ydinseutu, Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen.
2. **Suuri kaupunki:** Yli 100 000 asukkaan kaupunki
3. **Keskuskaupunki:** Maakuntien suurimmat kaupungit + Porvoo + Kotka
4. **Kehyskunta:** Kunta, jonka työllisistä yli 20 prosenttia pendelöi yksittäiseen yllä olevan ryhmän kaupunkiin.
5. **Seutukaupunki:** Viralliset seutukaupungit
6. **Maaseutu ja pienet kaupungit:** muut kunnat





1. Väestön ja asuntokuntien kehitys

1.1 Väestönkehitys

Väestön ja demografisen rakenteen kehitys

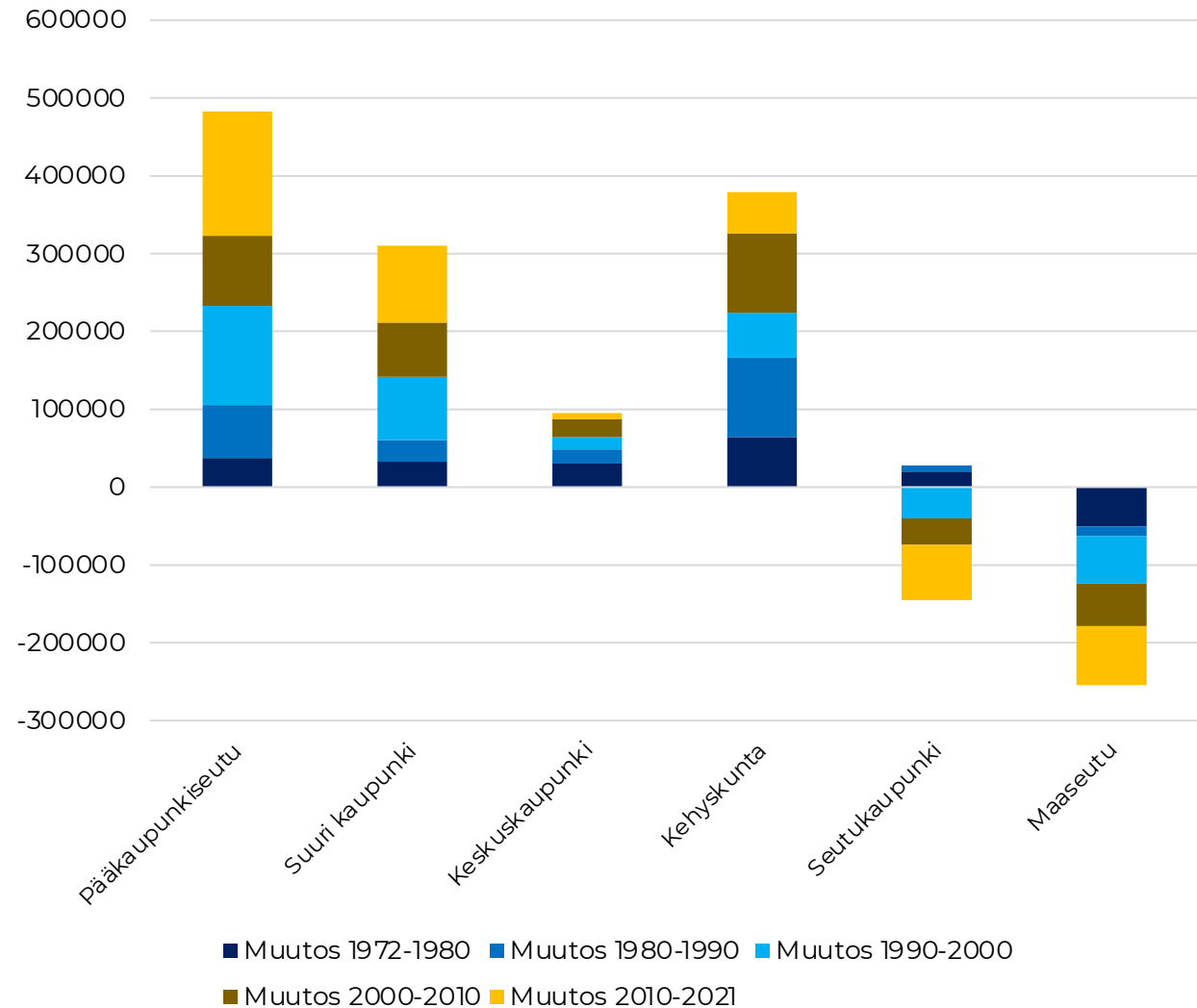
Taustana voimakkaasti eriytynyt väestönkehitys

Kuviossa on tarkasteltu väestönmuutosta alueittain vuosien 1972–2021 aikana. Kaikki Suomen kunnat sijoittuvat johonkin kuviossa olevista luokista. Seuraavalla dialla on kuvattu tarkemmin aluetason kehitystä.

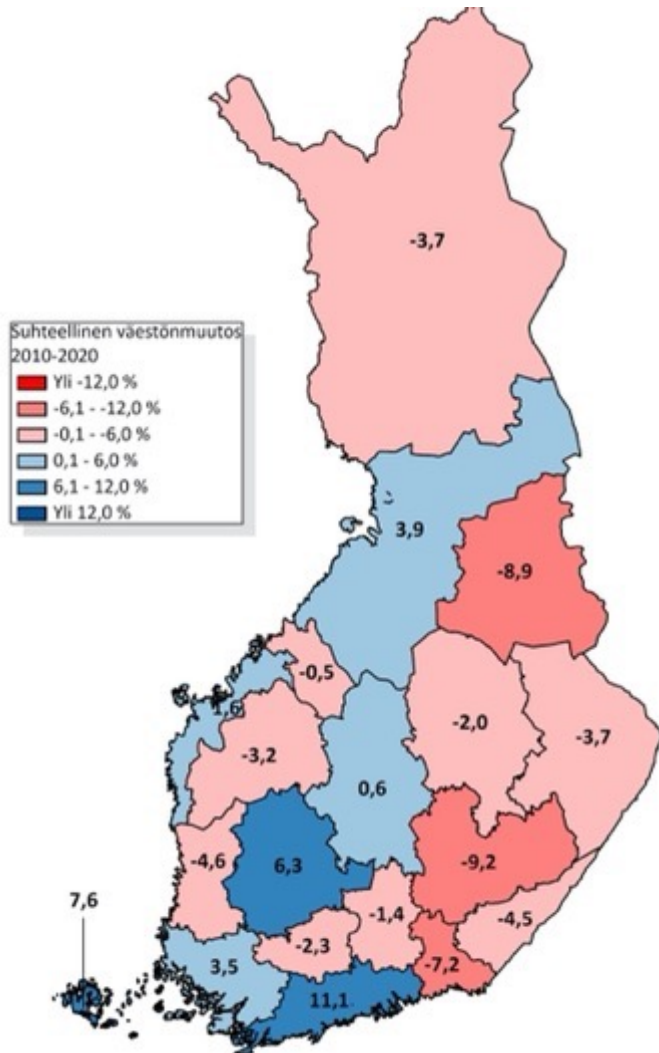
- Suomen väestönkehitys on ollut vähintään 1990-luvulta lähtien aluetasolla erittäin eriytynyttä. Eriytynyt väestönkehitys eriyttää kuntien ja alueiden toimintaympäristöjä, jolla on taas huomattavia vaikutuksia esimerkiksi kiinteistöjen arvon ja tarpeen kehitykselle.
- Suomen väestö kasvoi hieman yli miljoonalla asukkaalla viimeisen 50 vuoden aikana, mutta **pääkaupunkiseudun, suurten kaupunkien ja kehyskuntien väestö kasvoi reilusti yli miljoonalla asukkaalla**. Samalla etenkin maaseutukunnissa ja seutukaupungeissa väestö on vähentynyt vähenee voimakkaasti, 2010-luvulla myös monissa keskisuurissa kaupungissa väestönkehitys on käänntynyt negatiiviseksi.
- Eriytyneen väestönkehityksen ajurina on historiallisesti toiminut muuttoliike kaupunkiin, mutta 2010-luvulla maahanmuuton ja luonnollisen väestönlisäyksen eriyttävä vaikutus on korostunut.

→ Lopputuloksena yhä suurempi osa Suomen asukkaista asuu suurimmissa keskuksissa ja näitä ympäröivissä kunnissa. Samalla noin 4/5 kunnassa väestö vähenee.

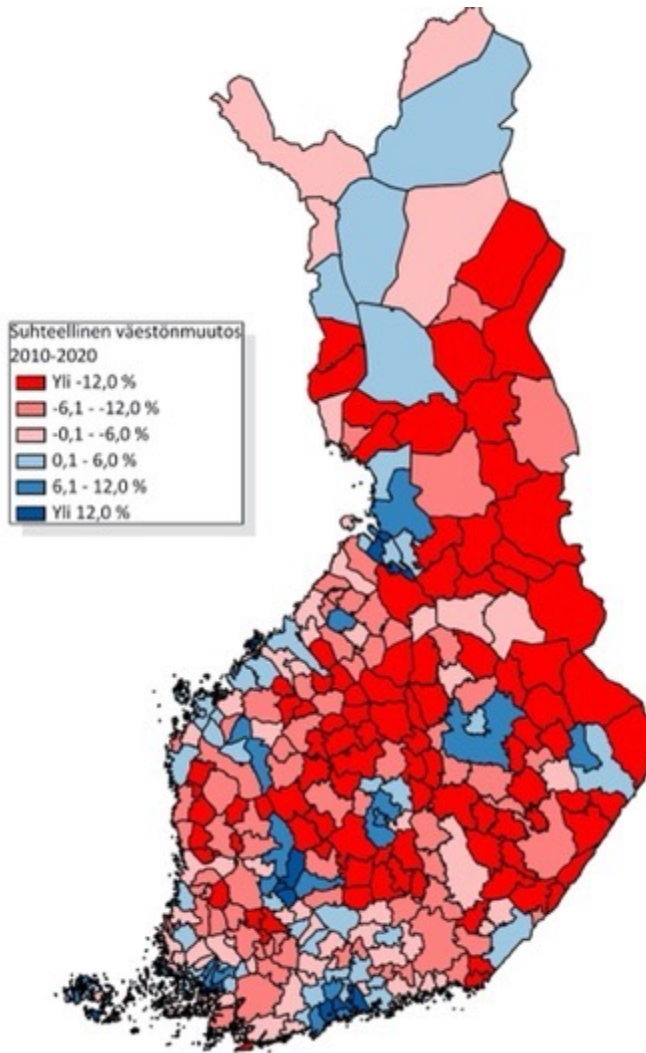
Väestönmuutos alueittain 1972–2021



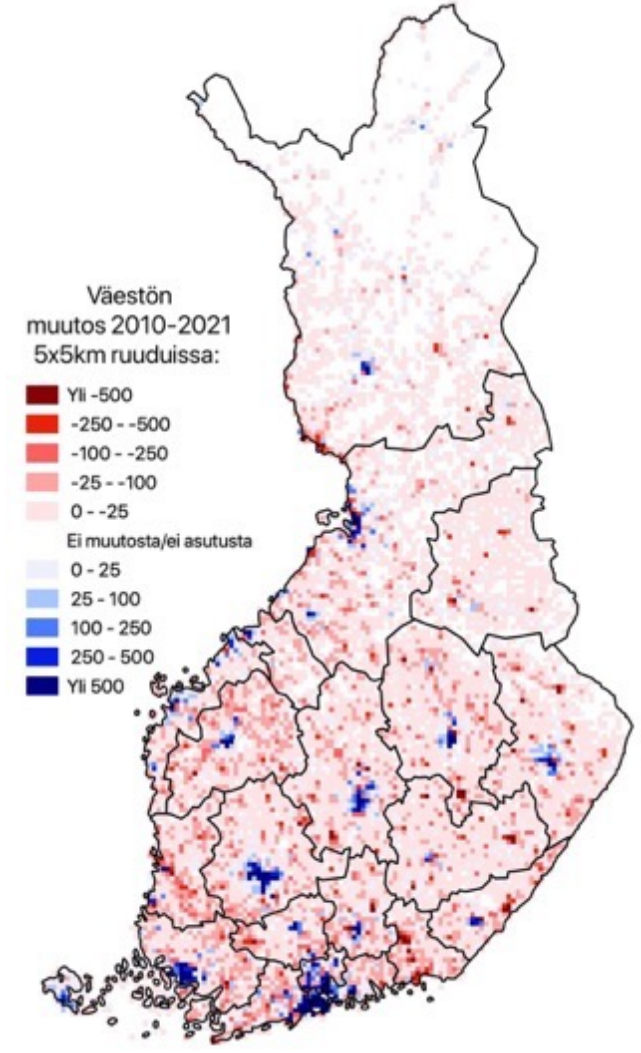
Väestönkehitys 2010-luvulla eri aluetasolla



Väestönkehitys maakunnittain
2010–2020



Väestönkehitys kunnittain
2010–2020



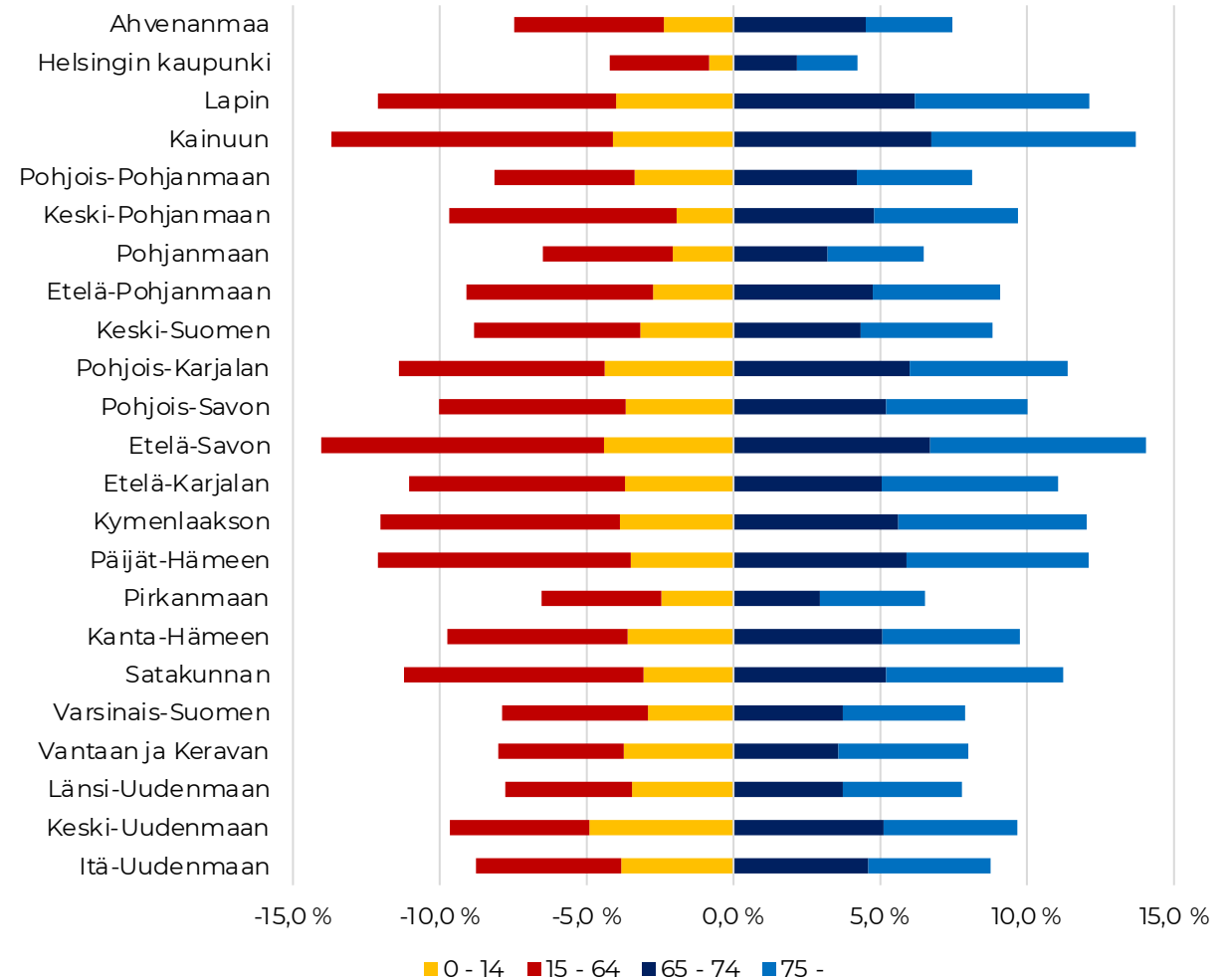
Väestönkehitys 5x5km ruuduissa
2010–2020

Suomen väestön on ikääntynyt voimakkaasti

Kuviossa on tarkasteltu ikärakenteen muutosta vuosien 2000–2022 hyvinvointialueittain. Arvot ovat prosenttiyksiköittäisiä muutoksia.

- **Vaikka väestönkehityksen erot ovat olleet alueittain hyvinkin suuria 2000-luvulla, ikärakenteen muutos on samansuuntainen koko maassa.**
- **Lasten osuus** väestöstä väheni 2000-luvulla jokaisella hyvinvointialueella. Tämä ei tarkoita, että lasten määrä olisi välttämättä vähentynyt kaikilla alueilla (esim. Uudenmaan alueilla tapahtui suurta kasvua), mutta lasten painoarvo väheni muiden ikäryhmien muutosten takia. **Lasten ryhmän kehitys oli erityisen heikkoa 2010-luvulla syntyvyyden laskun takia.**
- **Myös työikäisten osuus** väestöstä väheni kaikilla hyvinvointialueilla, joskin osuuden laskussa oli suuria eroja. Alueilla, joissa työikäisten määrä kasvoi, osuuden lasku oli hillittyä. Toisaalta taas osissa maata työikäisten määrä ja osuus laski erittäin voimakkaasti, esim. Kainuussa ja Etelä-Savossa työikäisten osuus laski lähes 10 prosenttiyksiköllä.
- **Eläkeikäisten osuus ja määrä kasvoi** jokaisella hyvinvointialueella, ja lähes kaikissa kunnissa. Osuuden kasvu oli suurinta hyvinvointialueilla, joissa väestö väheni, mutta myös kasvavilla alueilla eläkeikäisten osuus kasvoi voimakkaasti. **Eläkeikäisten voimakasta kasvua selittää osin eliniän pidentyminen, mutta suurin syy on suurten ikäluokkien siirtyä eläkeikään.**

Hyvinvointialueittainen ikärakenteen muutos 2000–2022 (prosenttiyksikköä)

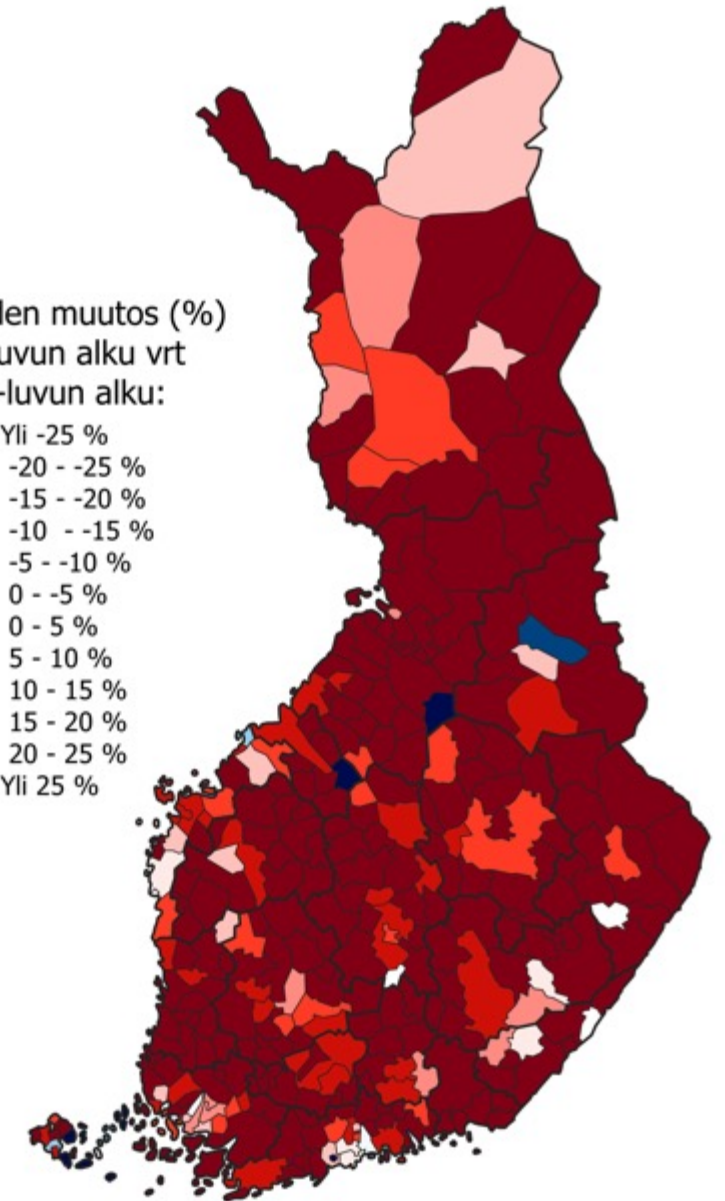
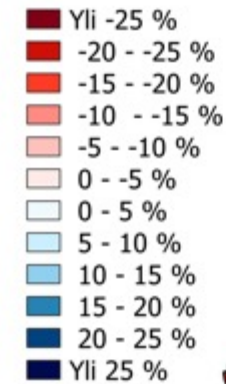


Syntyvyyden lasku 2010-luvun suurimpana demografisena muutoksena

Kuviossa on tarkasteltu syntyneiden määrän muutosta vertaamalla 2010-luvun alussa syntyneiden määrää 2020-luvun alussa syntyneiden määrään.

- Syntyneiden lasten määrä vähentyi noin 60 000 lapsesta 45 000 lapseen 2010-luvun aikana. Vuonna 2023 syntyi enää hieman yli 42 000 lasta.
- Kansallisesti syntyvyyden lasku selittyi täysin keskimääräisen lapsiluvun laskulla. Jos yksilötason syntyvydessä ei olisi tapahtunut muutoksia, maassa syntyisi yhä noin 60 000 lasta vuodessa.
- Suomen kokonaishedelmällisyysluku laski Pohjoismaiden keskitasosta 2010-luvun alussa kaikkien Pohjoismaiden 250 mittausvuoden matalimmalle tasolle vuonna 2019 sekä uudelleen vuonna 2022 ja vielä uudelleen vuonna 2023. Hedelmällisyysluku laski 28 prosentilla.
- Syntyvyys laski käytännössä kaikkialla Suomessa, katsomatta alueen sijaintiin, väestönkehitykseen, tyyppiin tai väestörakenteeseen. Syntyvyys laski etenkin kotimaisissa kieliryhmissä, mikä korostaa vieraskielisten lasten osuutta.
- Syntyneiden määrän kehitys oli hillityintä suurissa kasvavissa kaupungeissa, joissa hedelmällisessä iässä olevan väestön kasvu kompensoi yksilötason syntyvyyden laskua. Haastavinta syntyneiden määrän kehitys oli useissa seutukaupungeissa ja maaseutukunnissa, joissa myös hedelmällisessä iässä oleva väestö väheni. Näiden yhteisvaikutuksesta syntyneiden määrä jopa puolittui osassa kuntia.

Syntyneiden muutos (%)
2010-luvun alku vrt
2020-luvun alku:



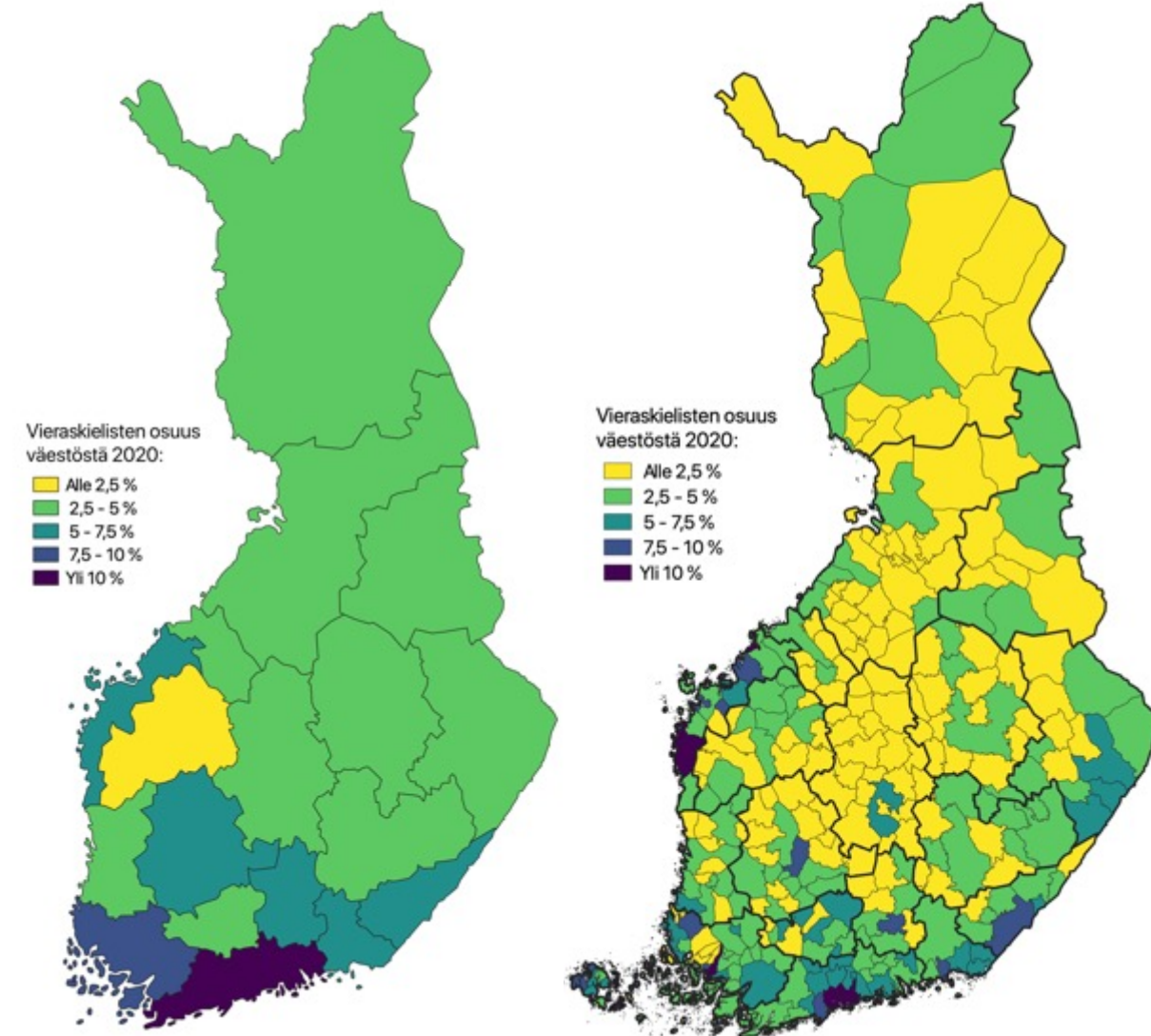
Syntyneiden määrän
muutos 2010–2022

Lähde: Tilastokeskus, statfin: syntyneet

Maahanmuuton kasvava merkitys

Kartoissa on kuvattu vieraskielisen väestön osuutta koko väestöstä maakunnittain ja kunnittain.

- Syntyvyyden laskun seurauksena 2010-luvun aikana Suomen väestö olisi alkanut vähenemään ilman maahanmuuttoa. Maahanmuutto ylläpiti ja 2020-luvulla maahanmuuton kasvu on kiihdyttänyt koko maan väestönkasvua.
- Vastaavasti työikäinen väestö olisi vähentynyt erittäin voimakkaasti ilman maahanmuuttoa, myös työllisen väestön kasvu nojaa maahanmuuttoon.
- Maahanmuuton merkityksen kasvun seurauksena vieraskielisten määrä ja osuus on kasvanut voimakkaasti. Vuonna 1990 Suomessa asui 25 000 vieraskielistä (0,5 prosenttia väestöstä), kun taas vuonna 2022 Suomessa asui jo 496 000 vieraskielistä (8,5 prosenttia väestöstä).
- Maahanmuutto selittää myös alueiden välisiä väestönkehityksen eroja, sillä maahanmuutto jakaantuu maan sisällä erittäin epätasaisesti. Selvä enemmistö maahanmuutosta kohdistuu suurimpiin kaupunkeihin, etenkin pääkaupunkiseudulle, Turkuun ja Tampereelle. Näiden alueiden osuus maahanmuutosta on huomattavan korostunut myös väestöpohjaan suhteutettuna.
- Suurimmassa osassa Suomen kuntia maahanmuuton merkitys on yhä vähäinen tai hyvin vähäinen, mikä osaltaan selittää erittäin heikkoa väestönkehitystä suuressa osassa maaseutukuntia ja seutukaupunkeja.



Tulevaa väestönkehitystä tarkastellaan väestöennusteella

- Tämän selvityksen tarkasteluiden pohjana toimivat väestöskenaariot Suomen ja eri alueiden tulevasta väestönkehityksestä. Tulevaa väestönkehitystä tarkastellaan neljällä skenaariolla, joissa on eriävät olettamat Suomen tulevasta väestönkehityksestä. Ennusteen pohjana toimivat MDI:n kansallisen väestöennusteen skenaariot. Selvityksen skenaariot ovat muodostettu ns. demografisella komponenttimallilla, jossa tulevaa väestönkehitystä mallinnetaan eri osatekijöitä (kuten syntyvyys, kuolleisuus) mallintavin kertoimin.
- Ennusteessa mallinnetaan erikseen jokaisen kunnan väestönkehitystä sukupuolittain, ikäryhmittäin ja kieliryhmittäin. Ennusteessa väestö ikääntyy luonnollisesti ja ennuste huomioi väestön ikärakenteen muutosten vaikutukset esimerkiksi syntyvyyteen, kuolleisuuteen sekä muuttajien määriin. Ennusteen olettamat ovat ikä- ja kieliryhmittäisiä, esimerkiksi muuttoalttius ja syntyvyys vaihtelevat iän ja kielen mukaan. **Kaikki väestönkehityksen olettamat ovat myös aluekohtaisia.** Esimerkiksi Helsingin ja Vantaan muuttoliikkeen rakenne, volyyymi jne. eroavat toisistaan.
- Ennuste on täysin demografinen eli kaikki muutokset perustuvat aiempaan väestönkehitykseen tai väestöön liittyviin olettamiin. Ennusteessa ei ole mukana demografian ulkopuolisia olettamia (esim. investointien yms. vaikutusta väestöön).
- Tässä työssä käytetään neljää eri skenaariota, joita erottavat olettamat maan sisäisessä ja kansainvälisessä muuttoliikkeessä sekä syntyvytydessä ja kuolleisuudessa. Laskentamallit ovat kuitenkin identtiset.

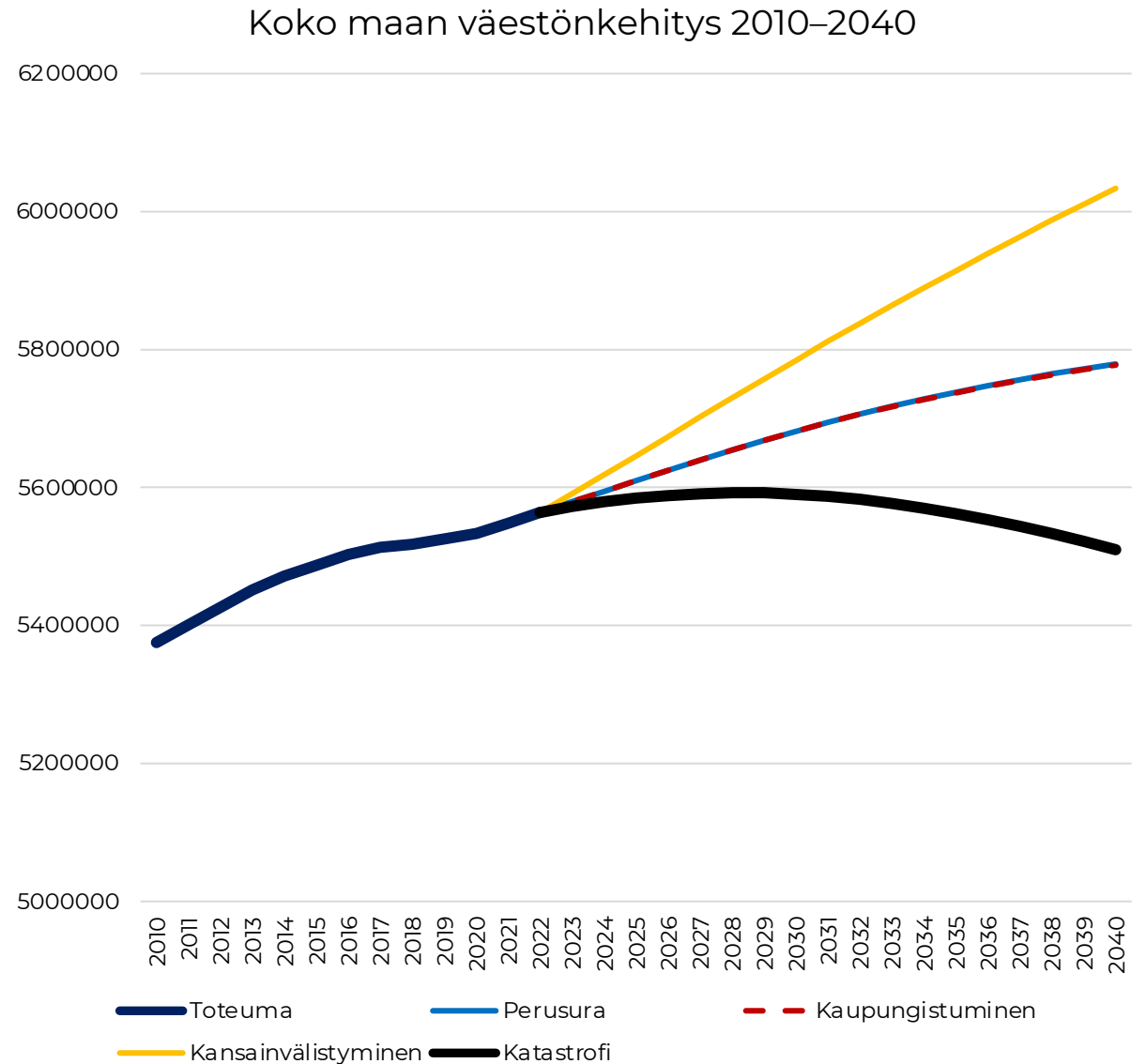
Neljän skenaarion olettamat

	PERUSURA	KAUPUNGISTUMINEN	KANSAINVÄLISTYVÄ SUOMI	KUIHTUMISSKENAARIO
YDINOLETTAMA	<p>Maan sisäinen muuttoliike seuraa tulevaisuudessa pidemmän ajanjakson logiikkaa. Korona-pandemia muutti osin kaupungistumisen volyyymia, mutta korona-vuodet olivat myös osin poikkeusaikaa.</p>	<p>Korona-ajan muuttoliike oli täysin poikkeuksellista aikaa. Muuttoliike palautuu koronaa edeltävälle keskittävälle uralle tulevaisuudessa.</p>	<p>Maan sisäisen muuttoliikkeen olettamat vastaavat perusuraa. Maahanmuutto tulee tulevaisuudessa olemaan aiempaa suurempaa.</p>	<p>Huonoin realistinen tulevaisuuden kuva. Syntyvyys jää pysyvästi erittäin matalalle tasolle ja eliniän kasvu päättyy. Maahanmuutto jää suhteellisen vähäiseksi.</p>
Syntyvyys	<p>Perustuu vuosiin 2017–2023. Oletus syntyvyyden maltillisesta kasvusta. Kieliryhmittäinen.</p>	<p>Perustuu vuosiin 2017–2023. Oletus syntyvyyden maltillisesta kasvusta. Kieliryhmittäinen.</p>	<p>Perustuu vuosiin 2017–2023. Oletus syntyvyyden maltillisesta kasvusta. Kieliryhmittäinen.</p>	<p>Vuoden 2023 tasolla koko ennustejakson.</p>
Kuolleisuus	<p>Perustuu vuosien 2010–2019 kuolleisuuteen. Oletus eliniän kasvusta.</p>	<p>Perustuu vuosien 2010–2019 kuolleisuuteen. Oletus eliniän kasvusta.</p>	<p>Perustuu vuosien 2010–2019 kuolleisuuteen. Oletus eliniän kasvusta.</p>	<p>Kuolemanvaarat jäävät vuoden 2019 tasolle, eli eliniän nousu päättyy.</p>
Muuttoliike maan sisällä	<p>Perustuu vuosiin 2015–2022. Kieliryhmittäinen mallinnus.</p>	<p>Perustuu vuosiin 2015–2019. Kieliryhmittäinen mallinnus.</p>	<p>Perustuu vuosiin 2015–2022. Kieliryhmittäinen mallinnus (sama kuin perusura).</p>	<p>Perustuu vuosiin 2015–2022. Kieliryhmittäinen mallinnus.</p>
Kansainvälinen muuttoliike	<p>Perustuu vuosiin 2019–2022. Kieliryhmittäinen.</p>	<p>Perustuu vuosiin 2019–2022. Kieliryhmittäinen.</p>	<p>Perustuu vuoteen 2022. Ukrainalaisten pakolaisten vaikutus poistettu.</p>	<p>Perustuu vuosiin 2015–2022. Kieliryhmittäinen mallinnus.</p>

Väestönkehitys kansallisesti skenaarioittain

Kuviossa on kuvattu Suomen väestönkehitystä vuosien 2010–2040 aikana neljässä skenaariossa.

- Koko maan ennakoitun kehityksen vaihteluväli on suhteellisen suuri, riippuen maahanmuuton, syntyvyyden ja kuolleisuuden tasosta.
- Jos syntyvyys elpyy hieman ja elinikä kasvaa odotetusti (muut skenaariot kuin katastrofi), **Suomi tarvitsee noin 18 500 henkilöä muuttovoittoa ulkomailta vuosittain väestöpohjansa ylläpitämiseksi.**
- Vuosien 2018–2022 tason maahanmuutto johtaisi maltilliseen väestönkasvuun vuoteen 2040 mennessä. **Vuoden 2022 tasoinen maahanmuutto (kansainvälistymisen skenaario) johtaa voimakkaaseen väestönkasvuun.** Maassa asuisi vuonna 2040 hieman yli 6 miljoonaa asukasta.
- Jos syntyvyys ja kuolleisuus jäävät vuoden 2023 tasolle, **muista skenaarioista poiketen, Suomen väestö alkaa supistumaan.** Väestö vähenisi 54 000 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä.
- Supistumisen voimakkuus on hillittyä, mutta ero muihin väestöskenaarioihin, joissa väestö kasvaa on merkittävä. **Väestönkasvu nojaisi täysin maahanmuuttoon.** Kotimaisissa kieliryhmissä väestönkehitys jäisi katastrofi – skenaariossa erittäin negatiiviseksi.



Kuntatason väestönkehitys

Kartassa on kuvattu kuntatasolla ennakoitua vuosien 2022–2040 väestönkehitystä perusura-ennusteen pohjalta. Dialla 14 on kuvattu muissa skenaarioissa ennakoitua kehitystä.

- Vaikka väestö kasvaa useimmissa skenaarioissa kansallisesti, vain noin viidesosassa kuntia väestö todellisuudessa kasvaa, skenaarioista riippumatta.

Väestönkehitystä erittelee

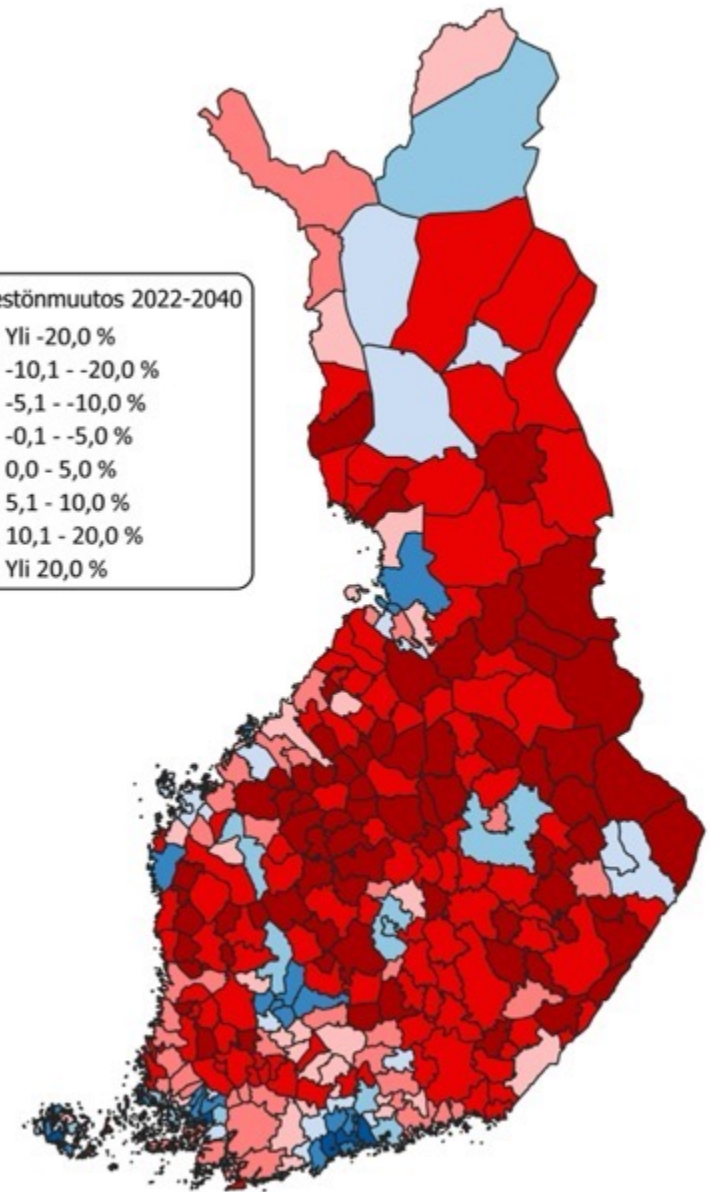
1. Ikärakenne ja kuolleiden enemmitys

2. Maahanmuuton volyymi ja kohdentuminen

→ Kunnat, joissa väestö on iäkästä ja maahanmuutto on vähäistä, väestö vähenee hyvin voimakkaasti, vaikka kunta saisi muuttovoittoa maan sisältä.

→ Kasvat kunnat kasvavat taas ensisijaisesti maahanmuuton välityksellä. Maan sisäisen muuttoliikkeen merkitys vähenee. Samalla myös kasvavilla seuduilla luonnollinen väestönlisäys uhkaa kääntyä negatiiviseksi.

- Ennustejakson aikana väestö kasvaa voimakkaasti suurimmilla yliopistokaupunkiseuduilla (Helsingin seutu, Tampereen seutu ja Turun seutu, vähäisemmässä määrin Oulun ja Jyväskylän seudut). Näiden seutujen lisäksi maltillista kasvua tapahtuu yksittäisissä muissa yliopistokaupungeissa ja satunnaisissa muissa kunnissa (esim. Pohjois-Lapissa).
- Määrällisesti väestö vähenee erityisen voimakkaasti osassa keskisuuria kaupunkeja (esim. Kotka, Mikkeli), joissa kuolleiden määrä tulee olemaan hyvin huomattavasti syntyneitä suurempi, mutta samalla maahanmuutto on suhteellisen vähäistä. Suhteellinen muutos on erityisen negatiivinen suurista kaupungeista katsottuna syrjäisissä maaseutukunnissa ja seutukaupungeissa, etenkin Itä- ja Keski-Suomessa. Huomionarvoisesti, myös kasvavilla hyvinvointialueilla, suurten kaupunkiseutujen ulkopuolisten alueiden kehitys on heikkoa. Myös kasvavat hyvinvointialueet eriytyvät voimakkaasti väestönkehityksen näkökulmasta.

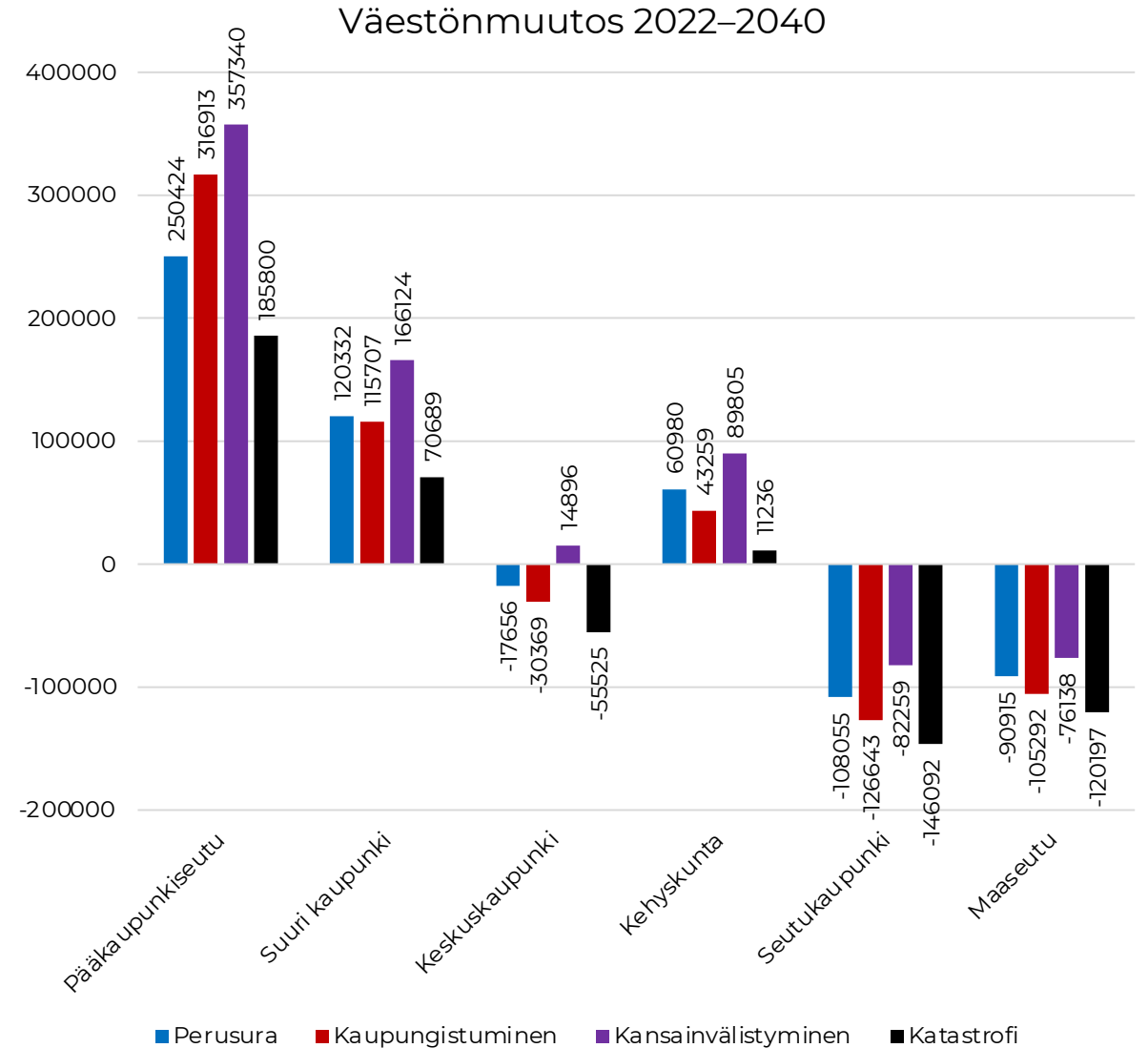


Väestönmuutos 2022–2040
perusura-skenaariossa

Vuosien 2022–2040 väestönkehitys kuntaryhmittäin

Kuviossa on esitetty kuuden kuntaryhmän väestönkehitystä vuosien 2022–2040 aikana neljässä tarkastelun skenaariossa.

- **Pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa** väestö kasvaa kaikissa skenaarioissa voimakkaasti. Kasvun tarkassa määrässä on kuitenkin huomattavia eroja skenaarioittain. Vahvimmillaan maahanmuuton jäädessä korkealle tasolle Suomen yli 100 000 asukkaan kaupunkien väestöpohja kasvaa yli 500 000 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä.
- Muissa **keskuskaupungeissa** (alle 100 000 as. maakuntakeskukset) kehitys on selvästi heikompaa. Ilman merkittävää maahanmuuttoa ryhmän väestöpohja alkaa supistua, joskin hillitysti. Ero aiempaan on merkittävä väestönkasvun painottuessa vain suurimpiin kaupunkeihin. **Keskuskaupunkien välillä on eroja:** etenkin yliopistokaupungeissa kehitys säilyy positiivisena.
- **Kehyksunnissa väestö kasvaa kaikissa skenaarioissa**, mutta vain hillitysti. Kehyskuntien kasvusta leikkaa etenkin syntyvyyden lasku sekä Helsingin seudun ulkopuolella vähäinen maahanmuutto. Ryhmän sisällä erot ovatkin suuret.
- **Seutukaupungit ja maaseutukunnat** supistuvat muutamia poikkeuksia lukuun ottamatta voimakkaasti. Syynä on etenkin väestön hyvin iäkäs rakenne sekä maahanmuuton marginaalinen merkitys. Ryhmien sisällä on kohtuullista hajontaa (etenkin supistumisen voimakkuudessa).



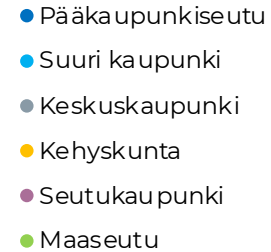
Väestönkasvun rakenteen nelikenttä 2022–2040 perusuralla

Oheisessa nelikentässä on edustettuna jokainen Suomen kunta. Väri kertoo kunnan kuntaryhmän.

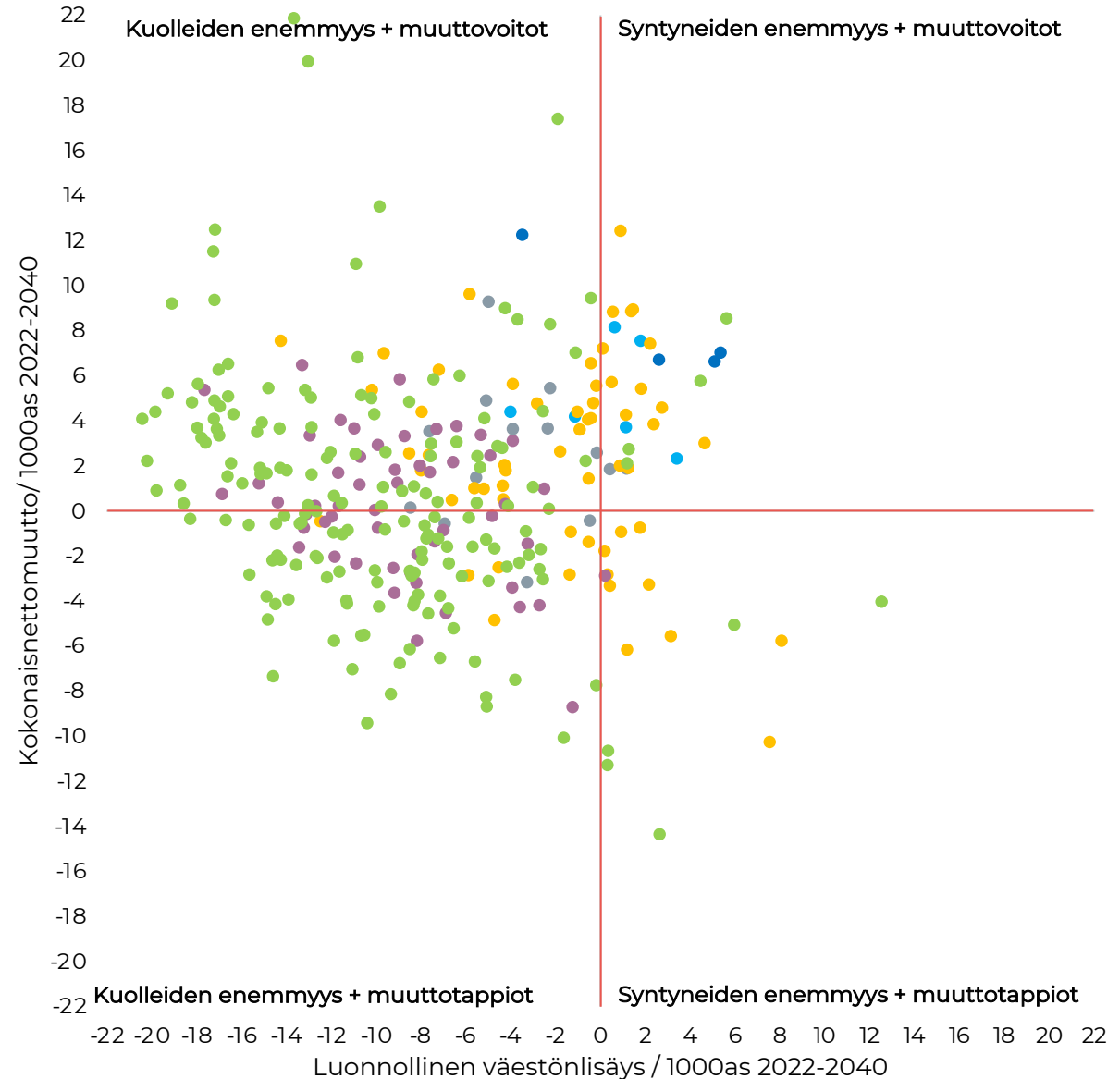
Nelikentässä kunnat on sijoitettu perusuran ennusteen mukaisen vuosien 2022–2040 luonnollisen väestönlisäyksen (syntyneet–kuolleet) ja kokonaisnettomuuton (nettomaahanmuutto ja kuntien välinen nettomuutto) mukaan.

Neljä kenttää:

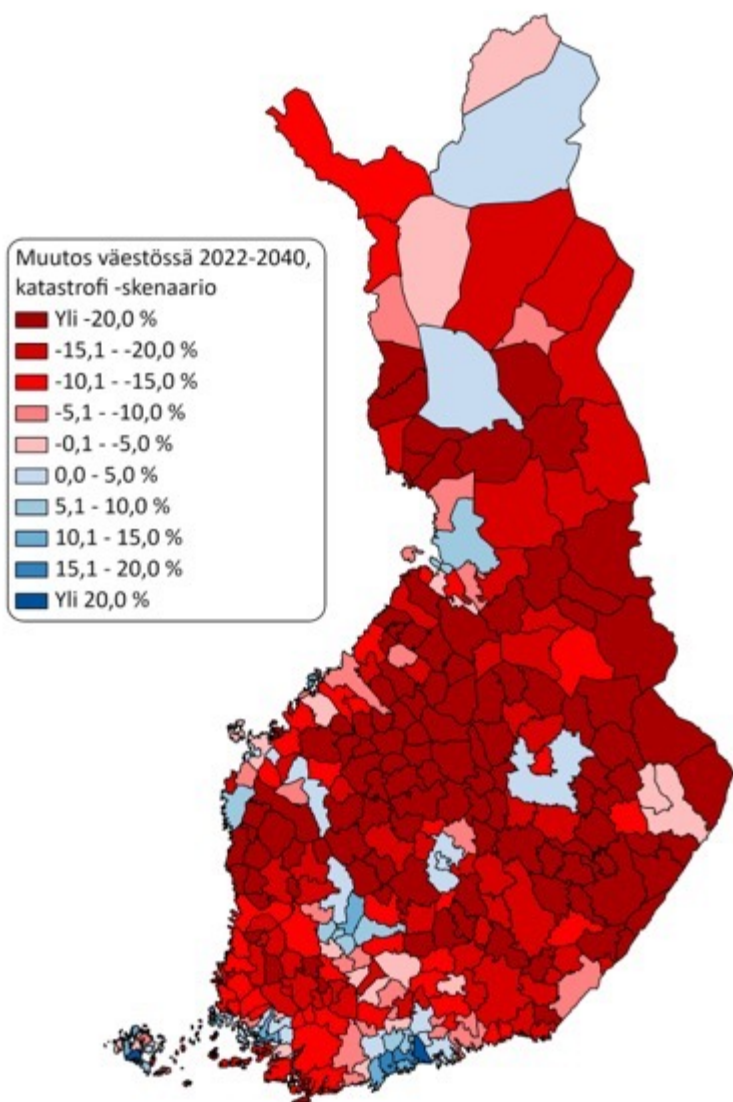
- 1) Kuolleiden enemmisyys + muuttotappiot.** Kunnat, joissa kuolleiden määrä on syntyneitä suurempi ja joista muuttaa enemmän henkilöitä pois kuin kuntaan muuttaa (ennustejakson mallinnuksessa). Toiseksi yleisin kenttä kuntien määrän mukaan ja **haastavimman kehityksen kenttä.** Koostuu erityisesti maaseutu kunnista ja seutukaupungeista.
- 2) Syntyneiden enemmisyys + muuttotappiot.** Kunnat, joissa syntyy enemmän henkilöitä kuin kuolee, mutta jotka kärsivät muuttotappioita. Harvinaisin kenttä, jossa on vain muutama kunta (lähinnä kehyskuntia ja korkean syntyvyyden maaseutukuntia).
- 3) Kuolleiden enemmisyys + muuttovoitot.** Kunnat, joissa kuolleiden määrä ylittää syntyneiden määrän, mutta jotka saavat muuttovoittoja (etenkin ulkomailta). **Yleisin kenttä**, johon sijoittuu huomattavan suuri ja sekalainen joukko kuntia. **Kasvu näissä kunnissa vaatii huomattavia muuttovoittoja.**
- 4) Syntyneiden enemmisyys + muuttovoitot.** Kunnat, joissa syntyy enemmän henkilöitä kuin kuolee ja jotka saavat myös muuttovoittoja. **Vahvimman väestönkehityksen rakenteen kunnat**, toiseksi harvinaisin ryhmä. Koostuu etenkin suurista kaupungeista ja kehyskunnista.



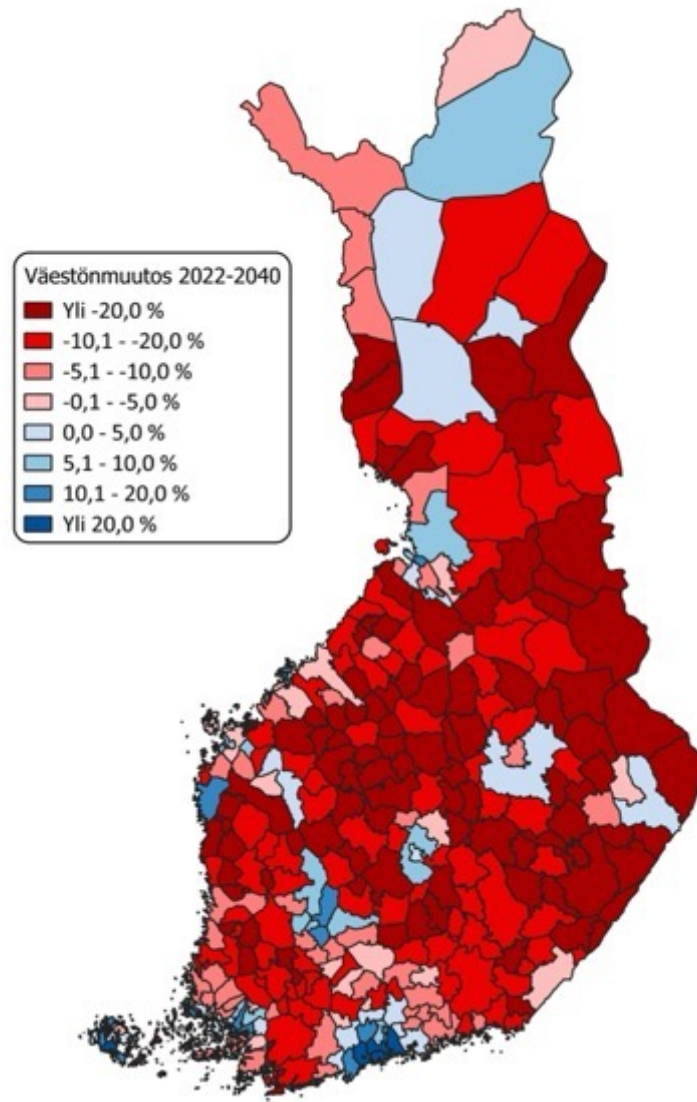
Kuntien tuleva kehitys kasvun rakenteen mukaan (Perusura)



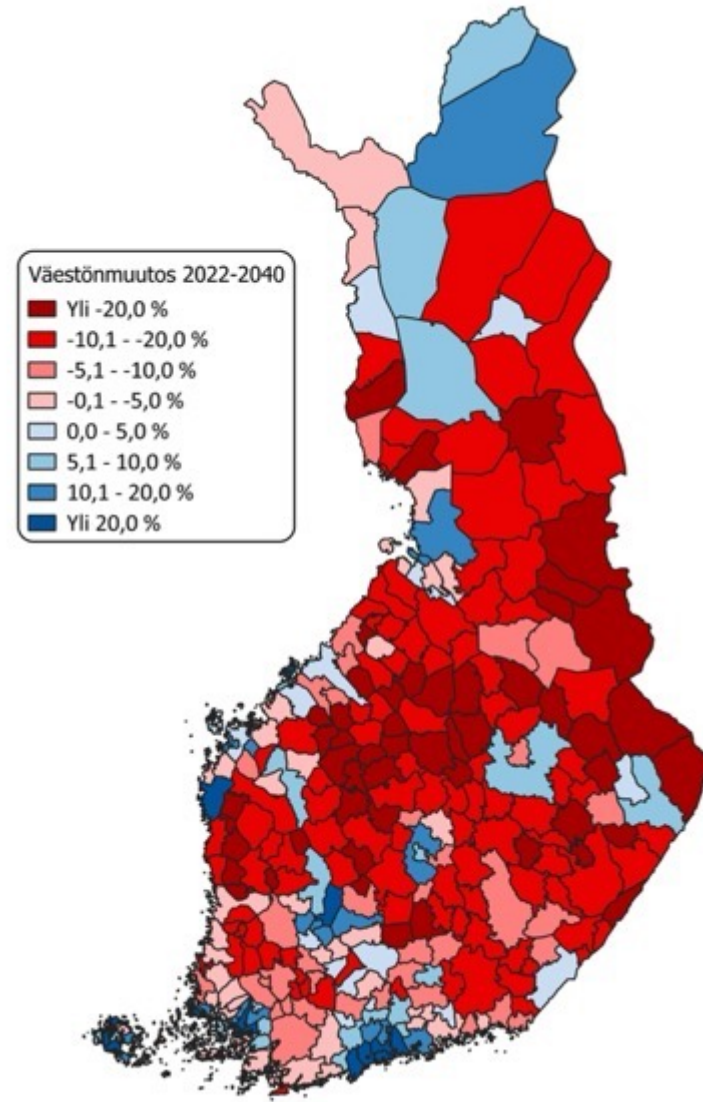
Kolme muuta skenaarioita kunnittain



Väestönmuutos 2022–2040
Katastrofi-skenaariossa



Väestönmuutos 2022–2040
kaupungistumis-skenaariossa

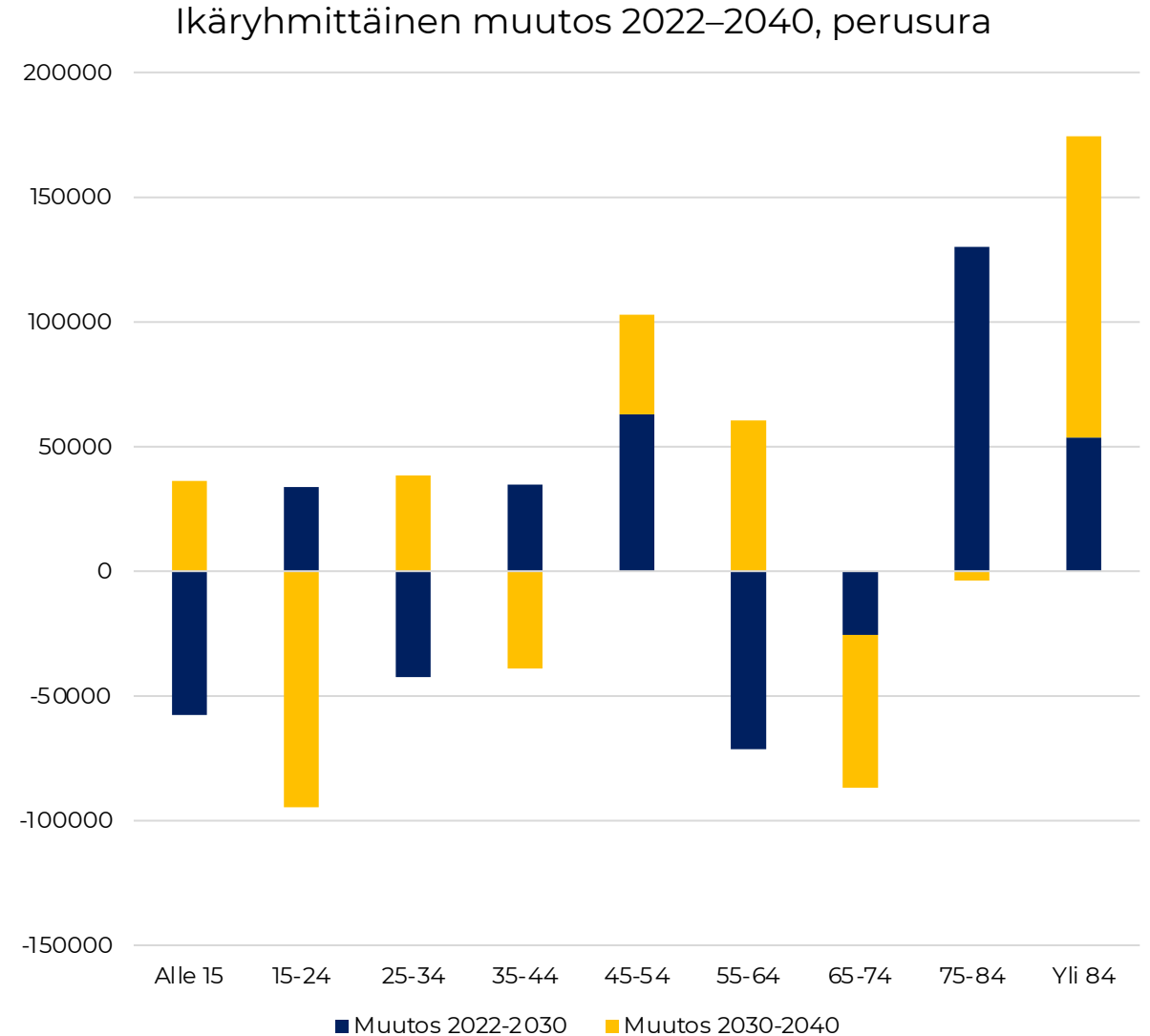


Väestönmuutos 2022–2040
kansainvälistyvän Suomen skenaariossa

Ikäryhmittäinen väestönmuutos 2022–2040

Kuviossa on tarkasteltu vuosien 2022–2040 ikäryhmittäistä väestönmuutosta perusuran skenaariossa koko maassa.

- **Ehkä merkittävin 2020-luvun muutos tapahtuu lasten ryhmässä.** Lasten määrä vähenee voimakkaasti koko maassa ja etenkin koululaisikäluokkien koko romahtaa (jopa yli 80 000 henkilöllä vuoteen 2030 mennessä). **Muutos on suora ja lähes varma seuraus 2010-luvun ja 2020-luvun syntyvyyden laskusta:** vuosi vuodelta koulun aloittavat ikäluokat ovat pienempiä. 2030-luvun kehitys on taas pitkälti riippuvainen syntyvyyden kehityksestä.
- **Työikäisten kokonaiskehitys vuosien 2022–2040 aikana on hillittyä.** Vuosien 2018–2022 maahanmuutolla työikäisten määrä kasvaa hieman. Tätä matalampi maahanmuutto johtaa supistumiseen ja suurempi maahanmuutto taas voimakkaaseen kasvuun. Tarkemmalla ikäryhmittelyllä erot ovat suurempia. Etenkin nuorten ryhmän kehitys 2030-luvulla on erittäin negatiivista 2010-luvun matalan syntyvyyden takia.
- **Eläkeikäisten ikäryhmä kasvaa merkittävästi,** joskin määrällinen kehitys on hillitympää kuin 2010-luvulla. **Ikäryhmän rakenteessa tapahtuu kuitenkin muutoksia:** 2010-luvulla merkittävästi kasvanut 65–74-vuotiaiden ryhmä supistuu, 75–84-vuotiaiden määrä kasvaa 2020-luvulla ja yli 84-vuotiaiden määrä kasvaa 2030-luvulla voimakkaasti.



Vuosien 2022–2040 ennakoitu kehitys

Taulukossa on tarkasteltu ikäryhmittäistä ennakoitua kehitystä vuosien 2022–2040 aikana perusuran skenaarioissa alueittain.

- **Lasten ryhmän kehitys on eriytynyt alueiden välillä.** Vuosien 2022–2040 aikana lasten ryhmä kasvaa pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa, mutta supistuu muussa maassa. Etenkin seutukaupungeissa ja maaseudulla muutos on hyvin negatiivinen. Ajanjakson aikana kehityksessä on eroja: **2020-luvulla etenkin koululaisikäluokkien kehitys on myös pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa heikkoa**, mutta väestönkasvu elvyttää ikäryhmän kehityksen 2030-luvulla.
- **Työikäisen väestön kehitys heijastelee etenkin maahanmuuton jakaumaa.** Maahanmuutto kasvattaa työikäistä väestöä voimakkaasti pääkaupunkiseudulla ja suurissa kaupungeissa. Myös kehyskunnissa työikäisten määrä kasvaa, mutta ensisijaisesti suurista kaupungeista tulevan muuton takia. Työikäinen väestö vähenee kuitenkin jo keskuskaupungeissa, maahanmuuton vähäisemmän volyymin ja eläköitymisten takia. Seutukaupungeissa ja maaseudulla kehitys on taas erittäin negatiivista.
- **Eläkeikäisten ryhmässä yli 74-vuotiaiden määrä kasvaa kaikilla alueilla voimakkaasti.** Suhteellinen kasvu on erityisen suurta suurissa kaupungeissa ja kehyskunnissa, mutta kasvu on myös muussa maassa merkittävää. **Etenkin yli 84-vuotiaiden määrä kasvaa de facto kaikilla alueilla.**

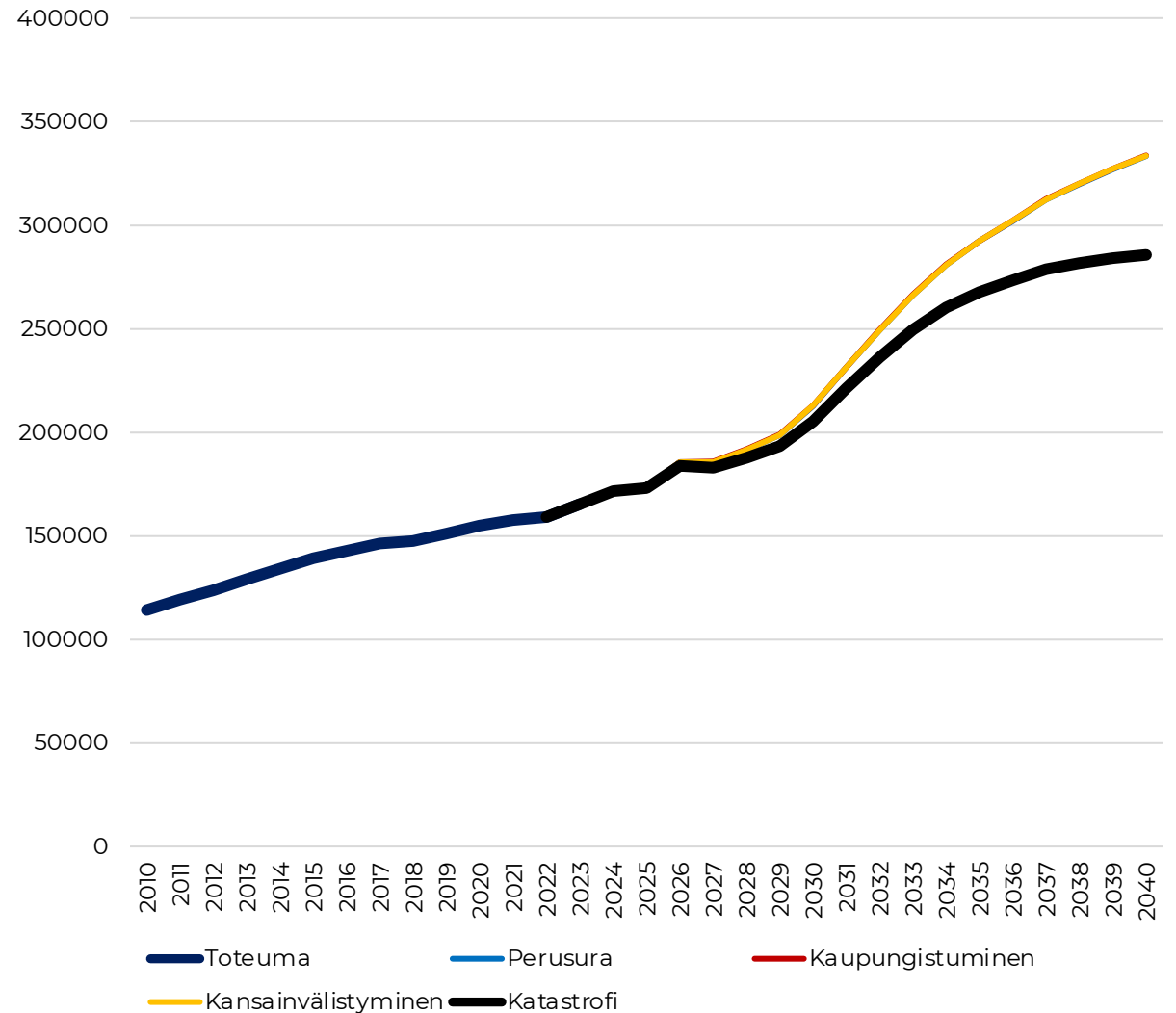
	Pääkaupunki-seutu	Suuri kaupunki	Keskuskaupunki	Kehyskunta	Seutukaupunki	Maaseutu
Alle 15	21,0 %	6,9 %	-10,9 %	-4,6 %	-24,6 %	-23,8 %
15-24	14,3 %	-9,1 %	-17,7 %	-11,4 %	-30,1 %	-27,8 %
25-34	5,6 %	3,9 %	-5,4 %	1,9 %	-13,7 %	-15,1 %
35-44	10,2 %	11,8 %	-5,8 %	-1,5 %	-19,4 %	-20,2 %
45-54	39,6 %	32,1 %	10,1 %	9,8 %	-9,1 %	-7,4 %
55-64	21,9 %	11,9 %	-7,8 %	4,0 %	-20,3 %	-25,6 %
65-74	11,4 %	-5,5 %	-19,2 %	-0,4 %	-26,8 %	-30,9 %
75-84	36,7 %	34,5 %	24,5 %	42,3 %	17,7 %	18,1 %
Yli 84	131,0 %	122,2 %	105,1 %	144,7 %	91,5 %	76,0 %

Miten iäkkään väestön kehitys muuttuu, jos elinikä ei nouse?

Kuviossa on vertailtu erikseen yli 84-vuotiaan väestön kehitystä katastrofi –skenaariossa, jossa eliniän kasvu pysähtyy.

- Yli 84-vuotiaiden määrä kasvaa ennustejakson aikana erittäin voimakkaasti, sillä suuria ikäluokkia siirtyy ikäryhmään 2020-luvun lopusta lähtien. Kasvu perustuu kuitenkin myös osin eliniän nousuun, sillä kuolleisuuden vaikutus yli 84-vuotiaisiin on erittäin suuri.
 - Eliniän noustessa 2010-luvun tavoin myös vuosien 2022–2040 aikana yli 84-vuotiaiden määrä kohoaa noin 333 000 henkilöön vuoteen 2040 mennessä (nykyisestä 160 000 henkilöstä). **Kasvu ei saavuta vielä huippuaan vuonna 2040, vaan jatkuu 2040 luvulla.**
 - Jos elinikä ei enää nouse, ikäryhmä kasvaa silti voimakkaasti. Vuonna 2040 yli 84-vuotiaita olisi koko maassa noin 286 000 henkilöä vuoden 2019 elinajanodotteella.
- Eliniän nousun pysähtyminen leikkaisi noin 50 000 henkilöä yli 84-vuotiaiden kasvusta vuoteen 2040 mennessä.
- Ikäryhmän koko saavuttaisi myös huippunsa jo 2040 luvun alussa.
- Toisaalta yli 84-vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti koko maassa ja käytännössä kaikissa kunnissa, vaikka elinikä ei enää nousisi. **Ikäryhmän kasvu ei siis ole riippuvainen eliniän noususta, vaikka kasvun voimakkuus vaihtelee.**

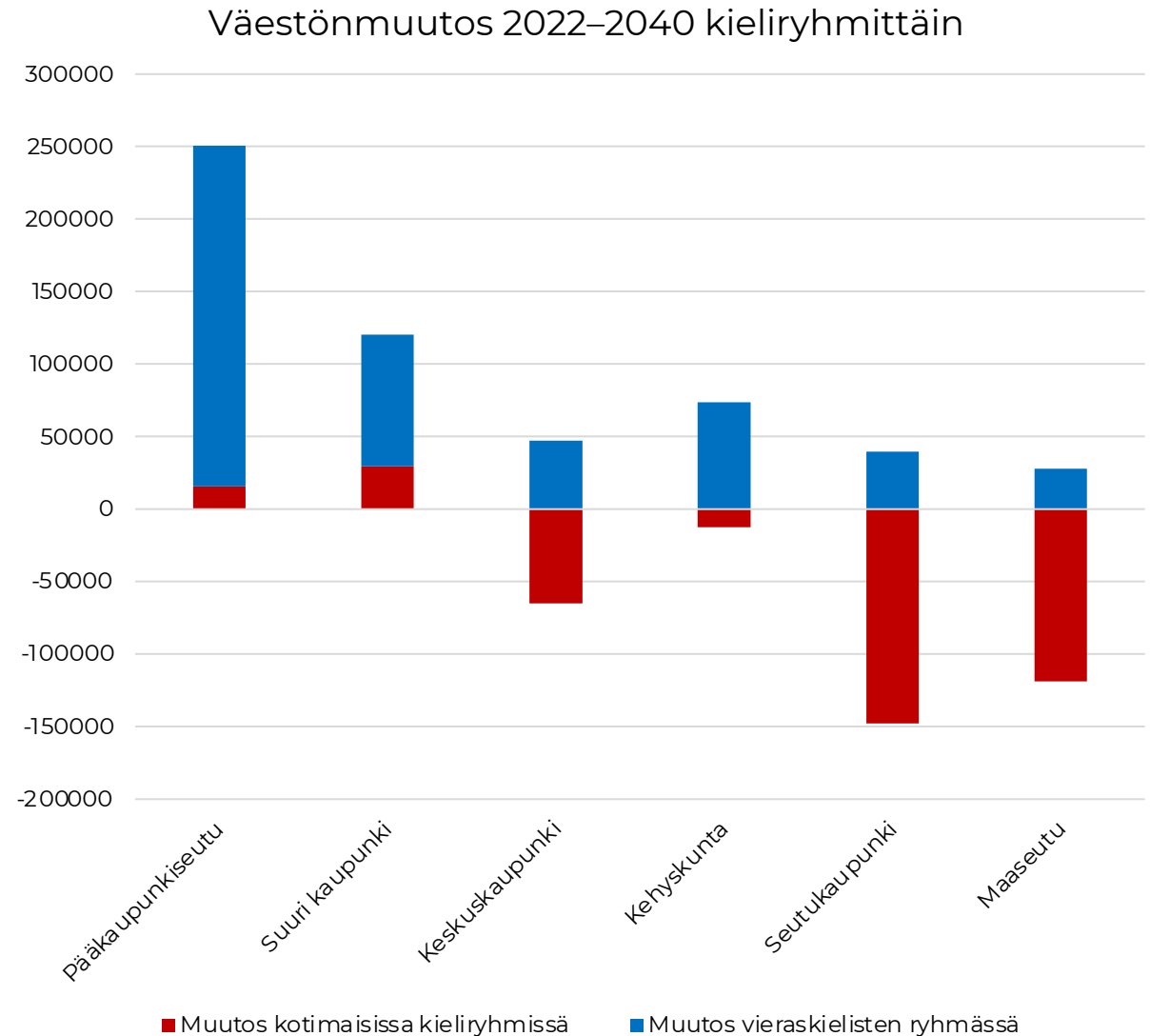
Yli 84-vuotiaiden kehitys 2010–2040



Väestönkehitys kieliryhmittäin 2022–2040 (perusura)

Kuviossa on tarkasteltu perusura-skenaarion mukaista vuosien 2022–2040 väestönkehitystä kieliryhmittäin kuntaryhmissä.

- Väestönkehitys on hyvin vahvasti sidottua maahanmuuttoon. Ilman merkittäviä muuttovoittoja ulkomailta maan väestö vähenee.
- Suorana seurauksena vieraskielisten osuus ja määrä kasvaa merkittävästi.
- **Kaikissa kuntaryhmissä enemmistö tai kaikki väestönkasvusta perustuu vieraskielisiin.** Sama pätee myös lähes kaikkiin kuntiin yksittäisiä poikkeuksia lukuun ottamatta. Vaikutus on erityisen suuri työikäisten ryhmässä, sillä huomattavan suuri osa maahanmuuttajista on työikäisiä.
- **Kehityksen ero johtuu osin myös ikärakenteesta** – kotimaisissa kieliryhmissä väestö on iäkästä ja kuolleiden määrä on merkittävästi syntyneitä suurempi. Vieraskielisten ryhmä on taas yhä hyvin nuorta, minkä takia syntyneiden määrä on merkittävästi kuolleita suurempi.
- **Kansainvälistymisen skenaariossa** (olettamien mukaisesti) vieraskielisten kasvu olisi vielä merkittävästi suurempaa. Käänteisesti katastrofi-skenaarion vaikutus vieraskielisten kasvuun on vain vähäinen.



1.2 Asuntokuntien kehitys

2000-luvun väestön ja asuntokuntien kehitys

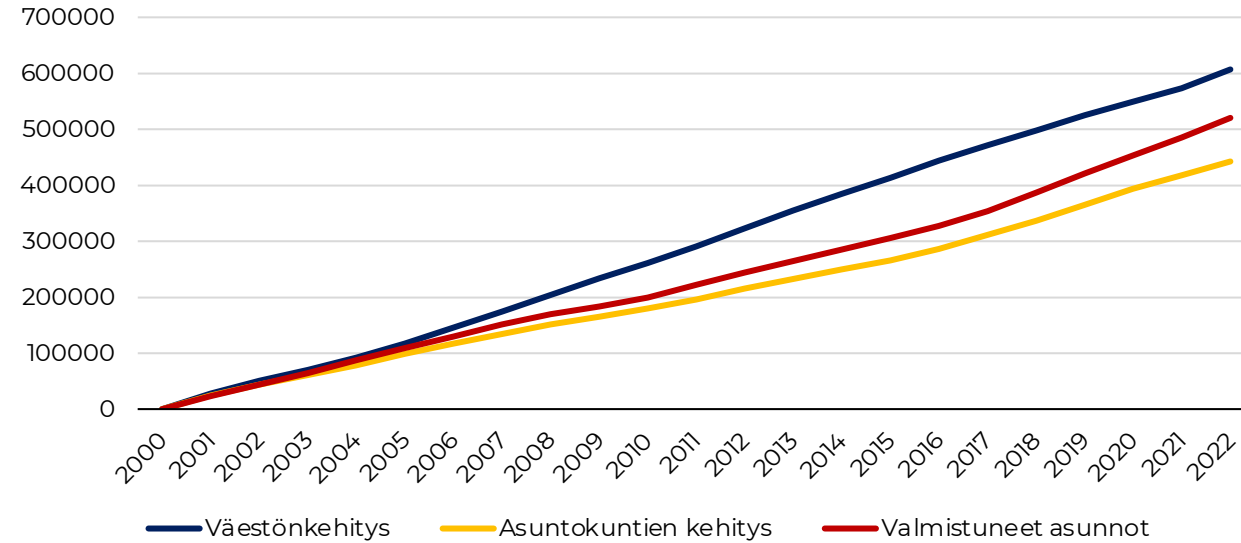
Väestönkasvun, asuntotuotannon ja asuntokuntien suhde

Kuvioissa on tarkasteltu väestönkehityksen, asuntokuntien kehityksen ja asuntotuotannon kumulatiivista kehitystä 2000-luvulla. Ylemmässä kuviossa on tarkasteltu pääkaupunkiseutua ja suuria kaupunkeja, alemmassa kaikkia muita kuntia.

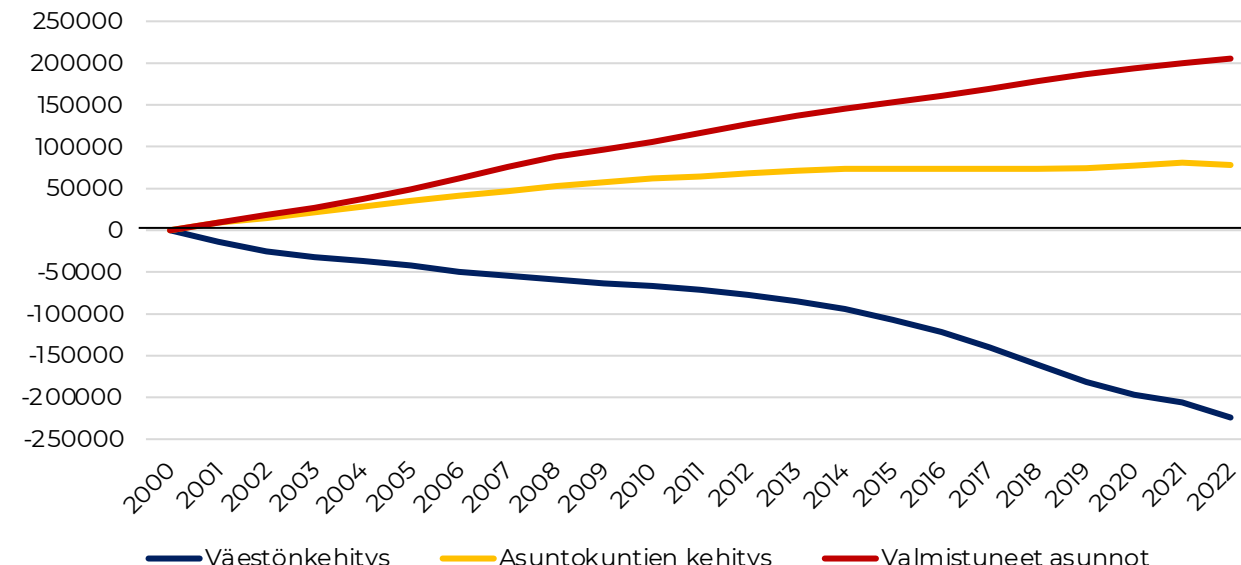
Asuntotuotannon ja väestönkasvun suhde on käänteinen kasvukeskuksissa ja muussa maassa:

- Kasvukeskuksissa väestönkasvu on selvästi asuntotuotantoa suurempaa – asuntotuotannon taso heijastelee vahvasti asuntokuntien kasvua. Alueella yhtä uutta asuntokuntaa kohden valmistui n. 1,1 asuntoa.
- Muussa maassa asuntotuotanto on huomattavasti väestönkehitystä ja asuntokuntien kehitystä suurempaa. Alueella valmistui n. 1,9 asuntoa yhtä uutta asuntokuntaa kohden.
- **Asuntokuntien suhteellinen kasvu ylittää selvästi väestön suhteellisen kasvun kaiken tyypisillä alueilla.**
- Ero on erityisen huomionarvoinen supistuvilla alueilla. Esim. seutukaupungeissa väestö väheni voimakkaasti, mutta asuntokuntien määrä ei juuri lainkaan.
- Vastaavasti ns. maakuntakeskuksissa väestönkasvu oli (ryhmänä) lähellä nollaa, mutta asuntokuntien määrä kasvoi yhä huomattavasti.

Asuntokuntien, väestön ja asuntojen kehitys
2000-2022, pääkaupunkiseutu + suuret kaupungit +
kehyskunnat

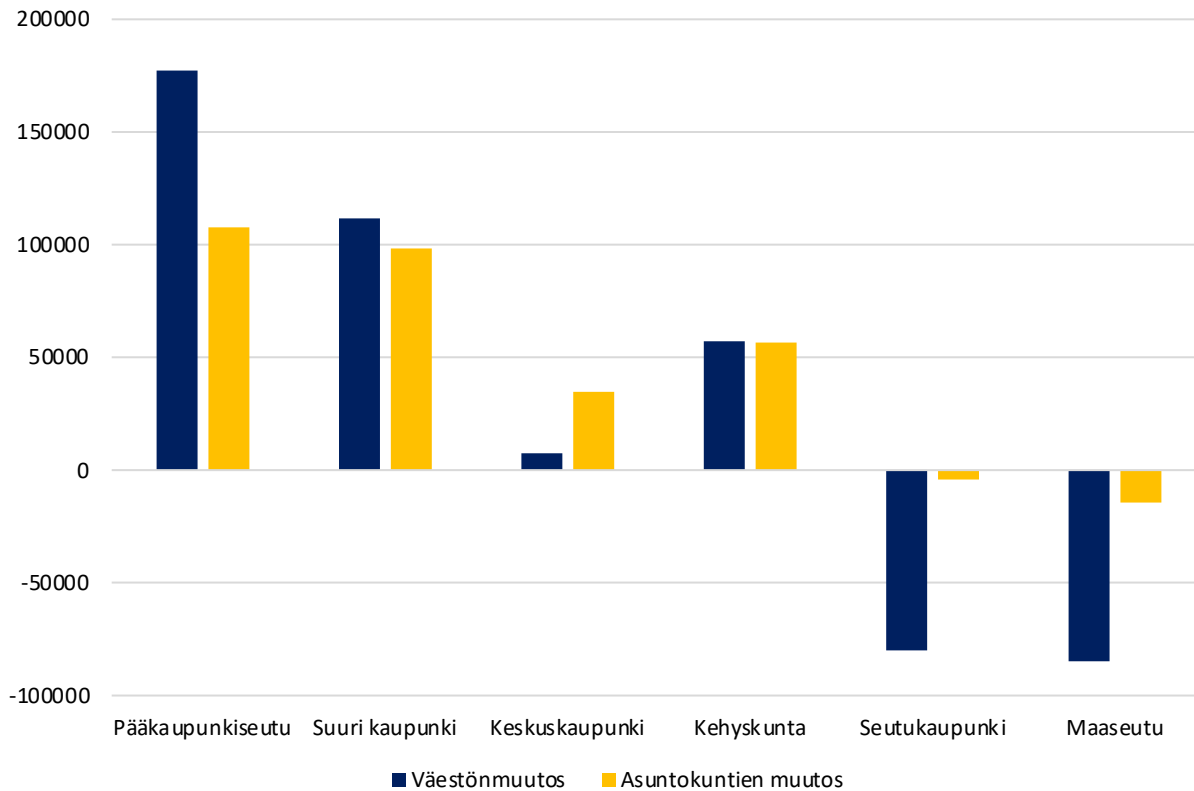


Asuntokuntien, väestön ja asuntojen kehitys
2000-2022, muu maa

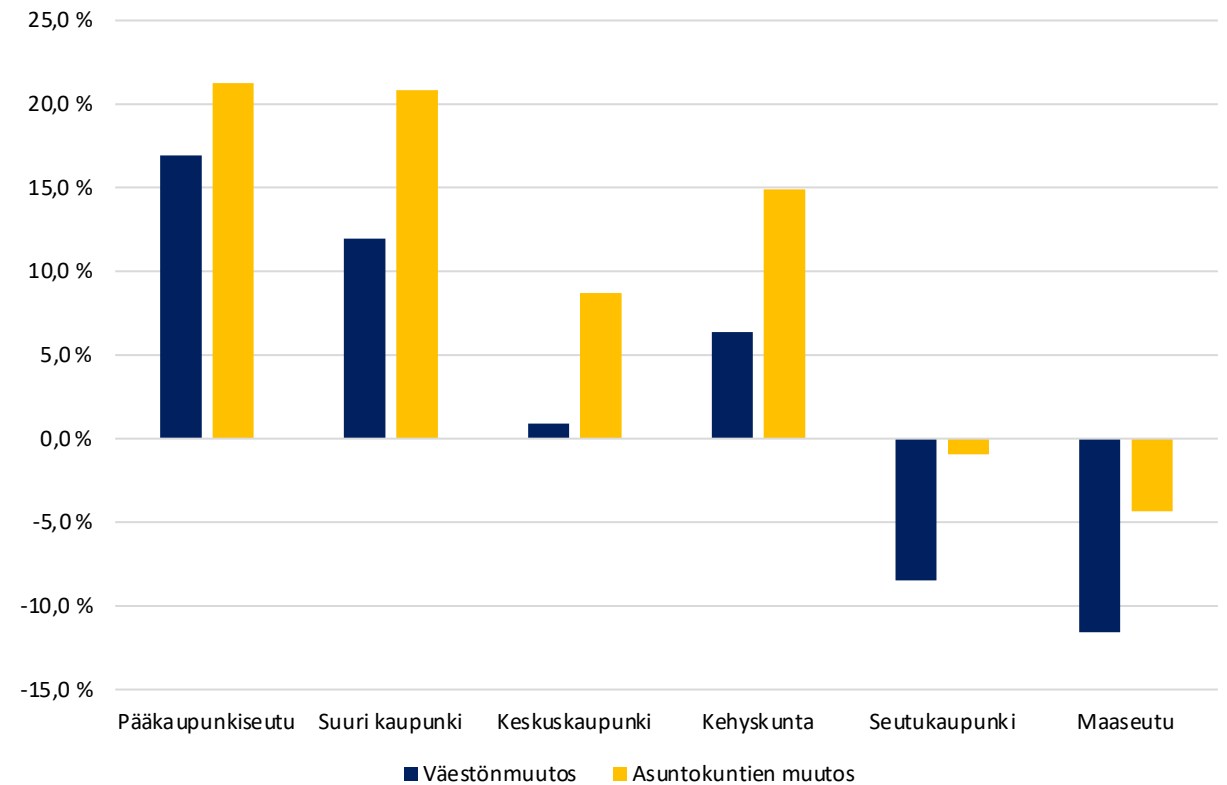


Väestönkasvun, asuntotuotannon ja asuntokuntien suhde

Väestön ja asuntokuntien määrän muutos 2010–2022



Väestön ja asuntokuntien muutos 2010–2022 (%)



Asuntokuntien kokorakenteen kehitys 2010–2022

Taulukossa on tarkasteltu asuntokuntien kokorakenteen kehitystä vuosien 2010–2022 aikana kuntaryhmittäin.

- Koko maassa ja kaiken tyyppisillä alueilla asuntokunnat pienenivät merkittävästi vuosien 2010–2022 aikana. Trendi koskettaa lähes kaikkia kuntia.

Pienentymistä selittävät:

- 1) väestön ikärakenteen muutos (selittää n. 70 prosenttia pienenemisestä). Esimerkiksi väestön ikääntyminen pienentää asuntokuntaa.
- 2) ikärakenteesta (ja aluerakenteesta) riippumaton trendi (n. 30 prosenttia pienenemisestä). Muutos, joka olisi tapahtunut, vaikka ikärakenteessa ja väestön asuinpaikoissa ei olisi tapahtunut muutoksia.

- Yhden henkilön asuntokuntien määrä ja osuus kasvoivat huomattavasti kaiken tyyppisillä alueilla. Huomionarvoisesti myös supistuvilla alueilla yksinasuvien määrä kasvoi.
- Kahden henkilön talouksien määrä kasvoi myös, mutta osuus laski. Tätä suurempien talouksien määrä kasvoi ainoastaan pääkaupunkiseudulla.
- Liitteistä löytyy tarkentava taulukko asuntokunnista vanhimman henkilön iän mukaan.

Muutos 2010-2022, määrällinen	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 tai enemmän
Pääkaupunkiseutu	67496	24199	7148	8841
Suuri kaupunki	83253	16433	-448	-768
Keskuskaupunki	41431	4901	-4664	-6868
Kehyskunta	41335	21389	441	-6470
Seutukaupunki	22493	-1058	-9859	-15816
Maaseutu	9739	-420	-9209	-14510
Koko maa	265747	65444	-16591	-35591

Muutos 2010-2022, suhteellinen	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 tai enemmän
Pääkaupunkiseutu	30,4 %	15,3 %	12,2 %	13,2 %
Suuri kaupunki	38,5 %	10,7 %	-0,9 %	-1,4 %
Keskuskaupunki	24,3 %	3,7 %	-10,7 %	-12,9 %
Kehyskunta	33,2 %	16,8 %	0,9 %	-8,4 %
Seutukaupunki	12,4 %	-0,7 %	-19,8 %	-24,9 %
Maaseutu	7,7 %	-0,4 %	-23,2 %	-27,4 %
Koko maa	25,5 %	7,8 %	-5,7 %	-9,7 %

Muutos 2010-2022, osuuden muutos, prosenttiyksikköä	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 tai enemmän
Pääkaupunkiseutu	3,3 %	-1,5 %	-0,9 %	-0,9 %
Suuri kaupunki	6,7 %	-2,7 %	-1,8 %	-2,1 %
Keskuskaupunki	6,1 %	-1,5 %	-1,9 %	-2,6 %
Kehyskunta	5,2 %	0,6 %	-1,7 %	-4,1 %
Seutukaupunki	5,5 %	0,1 %	-2,1 %	-3,4 %
Maaseutu	4,8 %	1,4 %	-2,4 %	-3,8 %
Koko maa	5,4 %	-0,9 %	-1,7 %	-2,7 %

Asuntokuntien hallintamuotojen muutos 2010–2022

Taulukossa on tarkasteltu asuntokuntien hallintamuotojen kehitystä vuosien 2010–2022 aikana kuntaryhmittäin. Seuraavalla dialla on tarkasteltu tarkemmin ikä- ja asuntokuntakoon mukaan hallintamuotojen osuuksien kehitystä

- 2010-luvun aikana asuminen muuttui vahvasti vuokra-**valtaisemmaksi**. Vuokra-asumisen osuus kasvoi kaiken tyyppisillä alueilla (joskin maaseudulla muutos oli hillitty ja määrällisesti negatiivinen). **Etenkin suuret kaupungit vuokra-**valtaistuivat rajusti****.
- Omistusasuminen muuttui merkittävästi aiempaa **harvinaisemmaksi**, mutta myös omistusasukien määrä kasvoi, etenkin kasvuseuduilla. ASO-asumisen merkitys kasvoi myös, mutta on yhä vähäinen kaikilla alueilla.

Vuokralla asuvien osuus kasvoi:

- 1) Kaiken tyyppisillä alueilla alle 60-vuotiaiden ryhmissä (erityisesti nuoret).
- 2) Kaikissa ikäryhmissä yksinasuvissa talouksissa
- 3) Kaiken kokoisissa asuntokunnissa alle 60-vuotiaiden ryhmässä.

Muutos 2010-2022, määrällinen	Omistusasunnot	Vuokra-asunnot	Asumisoikeusasunnot
Pääkaupunkiseutu	31813	74138	8794
Suuri kaupunki	20446	80794	4439
Keskuskaupunki	6603	33257	648
Kehyskunta	27887	27708	3970
Seutukaupunki	-7890	10073	271
Maaseutu	-10298	-327	0
Koko maa	68561	225643	18122

Muutos 2010-2022, suhteellinen	Omistusasunnot	Vuokra-asunnot	Asumisoikeusasunnot
Pääkaupunkiseutu	11,9 %	34,9 %	59,5 %
Suuri kaupunki	7,8 %	43,0 %	43,4 %
Keskuskaupunki	2,5 %	26,5 %	23,5 %
Kehyskunta	9,6 %	38,0 %	69,1 %
Seutukaupunki	-2,4 %	9,2 %	46,3 %
Maaseutu	-4,0 %	-0,5 %	-
Koko maa	4,1 %	29,2 %	-

Muutos 2010-2022, osuuden muutos, prosenttiyksikköä	Omistusasunnot	Vuokra-asunnot	Asumisoikeusasunnot
Pääkaupunkiseutu	-5,0 %	4,1 %	0,9 %
Suuri kaupunki	-7,0 %	6,6 %	0,4 %
Keskuskaupunki	-4,8 %	4,7 %	0,1 %
Kehyskunta	-4,4 %	3,7 %	0,7 %
Seutukaupunki	-2,2 %	2,2 %	0,1 %
Maaseutu	-0,6 %	0,6 %	0,0 %
Koko maa	-5,1 %	4,6 %	0,5 %

Miten asuntokuntien tulevaa kehitystä mallinnettiin?

Asuntokuntien mallinnuksen pohjana on väestöennuste ja väestöennusteen kuvaama ikäryhmittäinen ja alueellinen kehitys.

Asuntokuntien rakennetta on mallinnettu ns. viitehenkilömallilla, jossa väestö muutetaan eri kokoisiksi asuntokunniksi asuntokunnan iäkkäimmän henkilön mukaan.

→ **Rakenne perustuu kunnittaiseen dataan**, alueiden suurten asuntokuntarakenteiden erojen huomioimiseksi. Pienemmissä kunnissa käytetty useamman vuoden keskiarvoa satunnaisvaihtelun vähentämiseksi.

Kaksi mallia:

1. Ilman trendiä, jossa ikäryhmittäisen rakenteen oletetaan säilyvän muuttumattomana.

→ Esim*. jos Helsingin 30-34-vuotiaista 50 % asuu yksin vuonna 2022, vuonna 2040 30-34-vuotiaista 50 % asuu yksin.

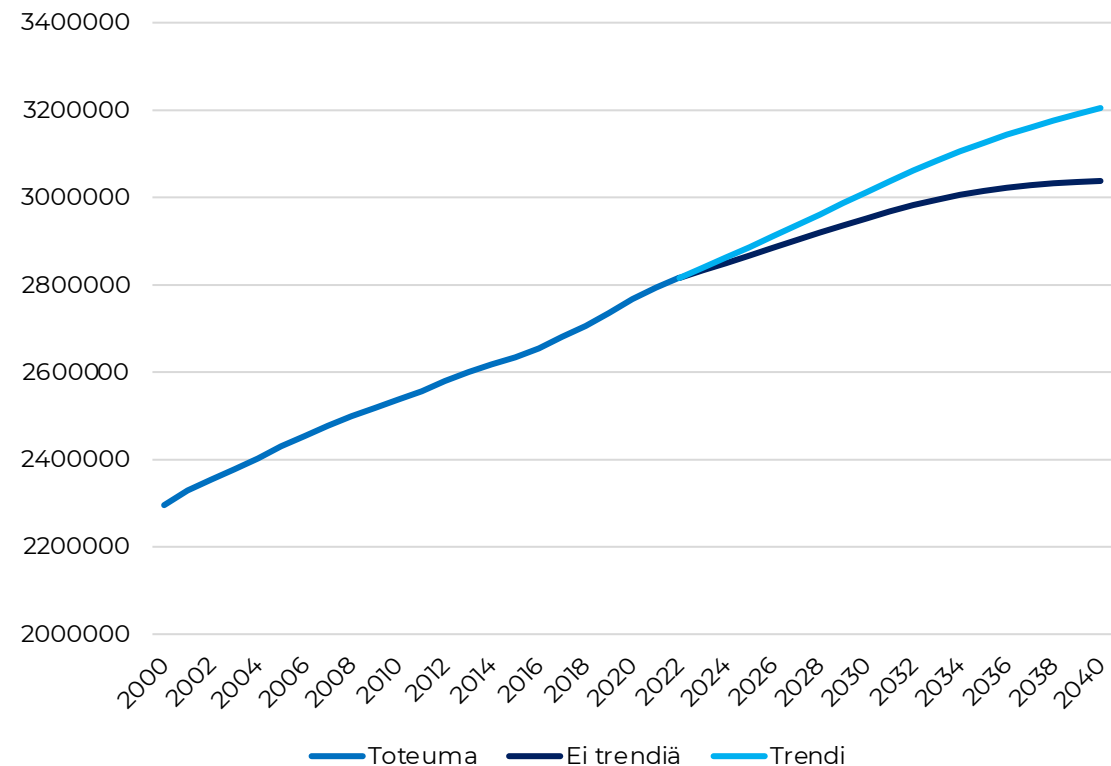
2. Trendillä, mallinnukseen on lisätty asuntokuntien rakenteen ikävakioidun muutoksen trendi vuosilta 2010-2022, jossa asuntokuntien koko pienenee trendinomaisesti.

→ Esim*. Helsingin 30-34-vuotiaista 50 % asuu yksin vuonna 2022, vuonna 2030 osuus voi olla kasvanut 55 prosenttiin ja vuonna 2040 60 prosenttiin.

→ **Trendi on laskettu ikäryhmittäin ja kuntaryhmittäin** (ei siis kunnittain). Trendistä on poistettu poikkeukselliset arvot.

LOPPUTULOS: jokaisesta neljästä väestöskenaariosta on kaksi erillistä mallinnusta asuntokuntien kehityksestä alueittain, ikäryhmittäin ja kokoluokittain (yhteensä kahdeksan laskelmaa).

Asuntokuntien kehitys 2000–2022
(perusura, huom. akseli katkaistu)



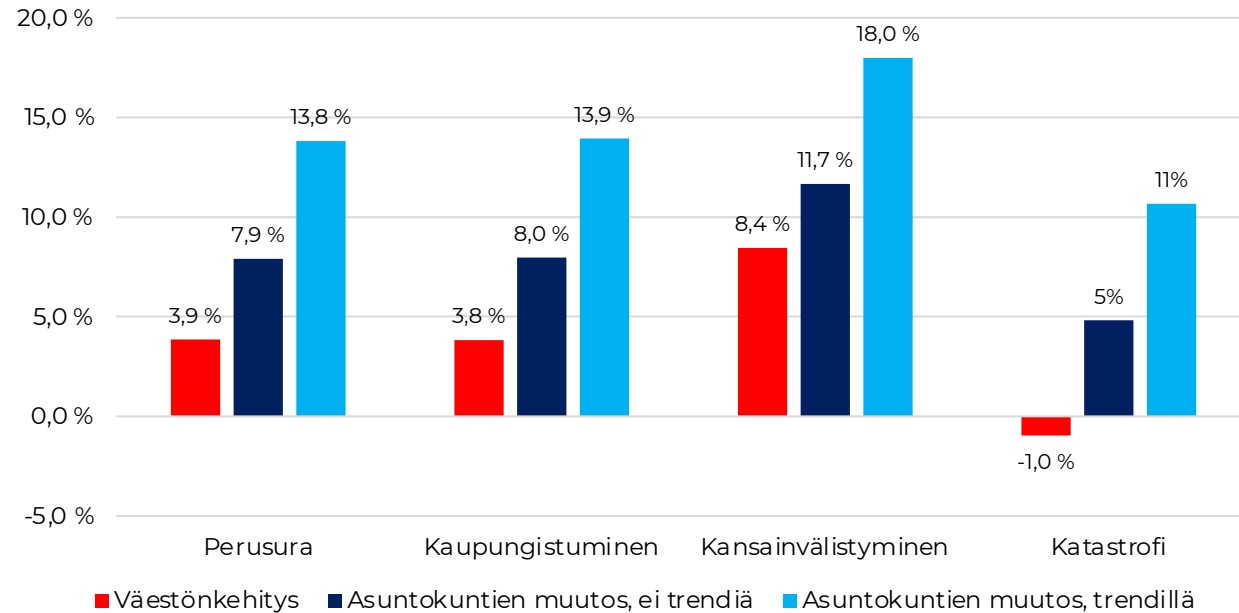
*Tekstin esimerkit ovat mielivaltaisia päästä heitettyjä lukuja, eivät todellisia ryhmien arvoja

Asuntokuntien kehitys suhteessa väestönkehitykseen

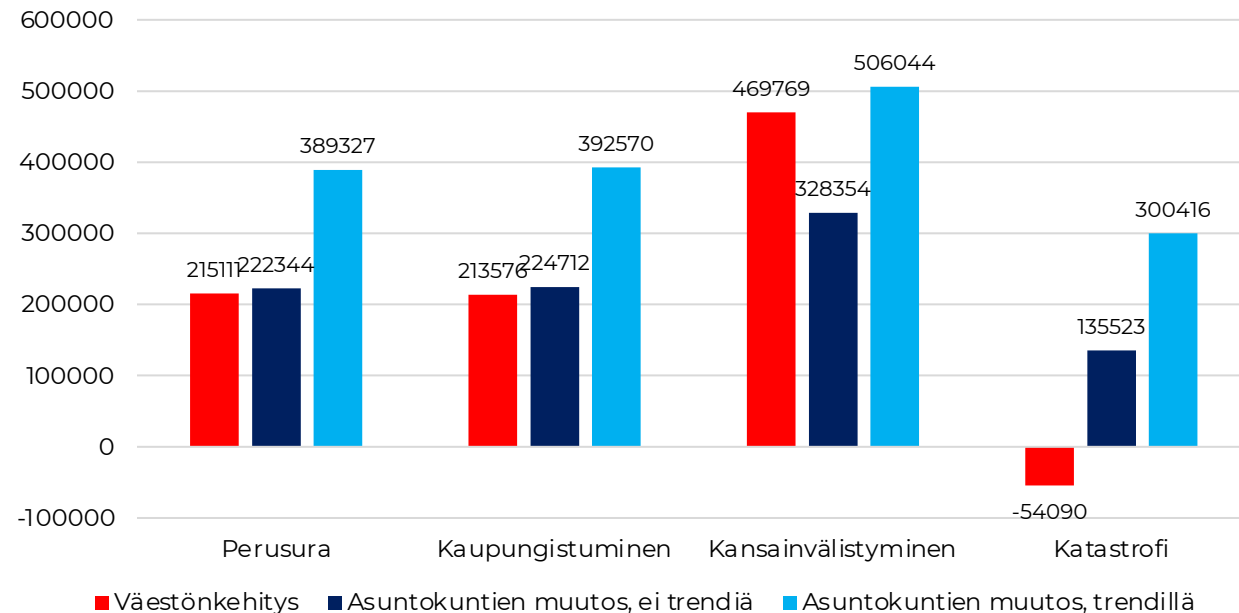
Kuvioissa on tarkasteltu koko maan väestön ja asuntokuntien kehitystä skenaarioittain vuosien 2022–2040 aikana. Seuraavilla diaoilla on kuvattu skenaarioittain tarkemmin alueiden välisiä kehityseroja.

- Asuntokuntien määrällinen kasvu on perusuran ja kaupungistumisen skenaarioissa kansallisesti suurempaa kuin väestönkasvu, vaikka asuntokuntien rakenteen kehitykseen ei lisätä trendiä.
- Kansainvälistymisen skenaariossa väestönkasvu ylittää kuitenkin asuntokuntien määrällisen kasvun, jos mukaan ei liitetä asuntokuntien rakenteen trendiä. Trendillä myös tässä skenaariossa määrällinen kasvu ylittää väestön määrällisen kasvun.
- Jo ilman trendiä asuntokuntien suhteellinen kasvu on kaikissa skenaarioissa huomattavasti väestön suhteellista kasvua suurempaa.
- Asuntokuntien rakenteen trendin vaikutus on hyvin suuri. Trendin huomioiminen lisää kasvua noin 55 – 75 prosentilla väestönkehityksen skenaarioista riippuen.

Muutos 2022-2040, koko maa



Muutos (%) 2022-2040, koko maa



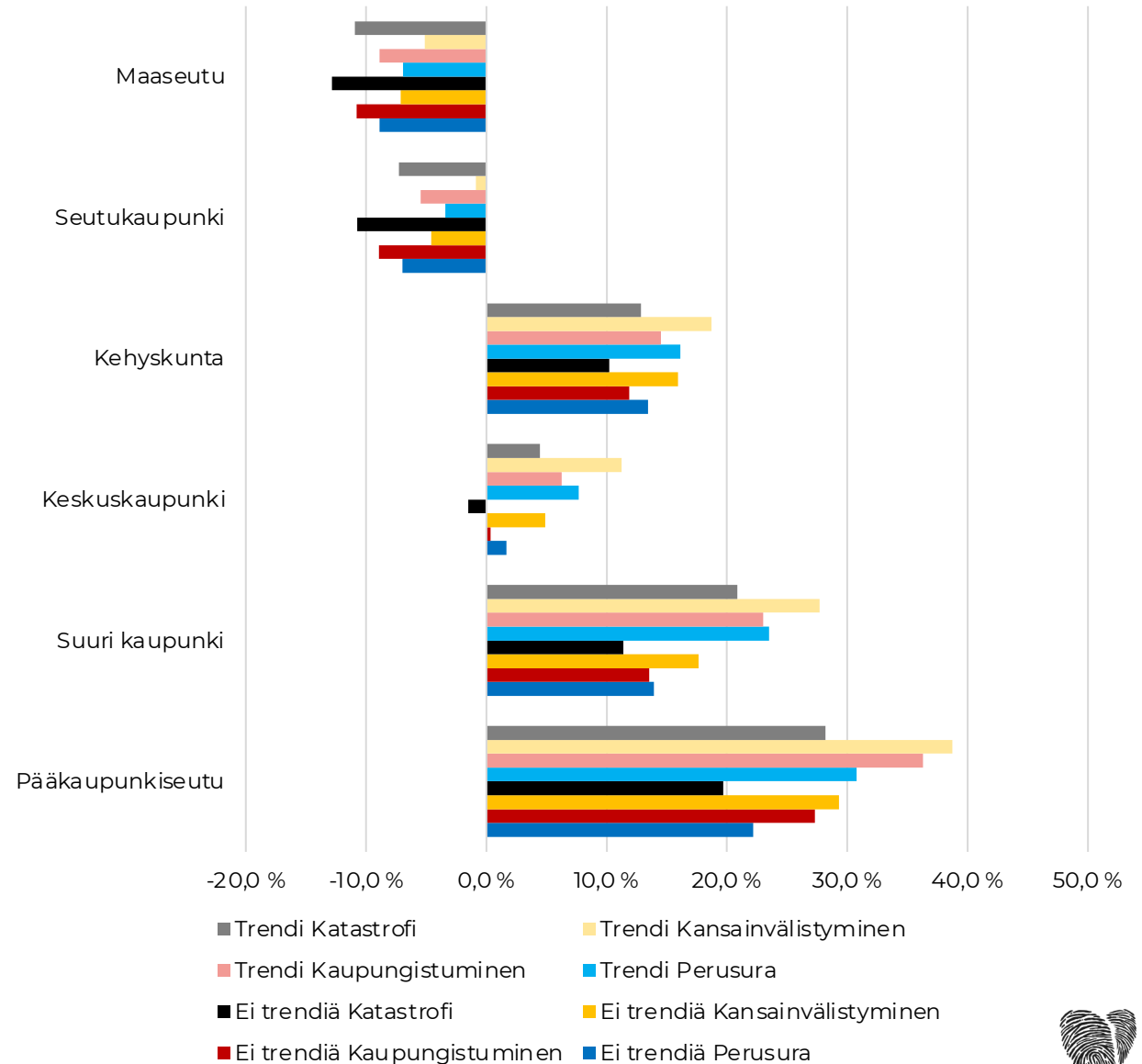
Asuntokuntien kehitys eri alueilla

Kuviossa on tarkasteltu asuntokuntien kehitystä aluetyypeittäin ja skenaarioittain vuosien 2022–2040 aikana.

- **Skenaarion erot asuntokuntien kehityksessä ovat huomionarvoisen suuria alueittain.** Asuntokuntien pienentymisen trendin jatkuessa asuntokuntien määrä kasvaa luonnollisesti merkittävästi enemmän, johtaen etenkin suurissa kaupungeissa ja pääkaupunkiseudulla erittäin suureen asuntokuntien määrän kasvuun.
- Toisaalta myös väestöskenaarioiden välille syntyy merkittäviä eroja, **etenkin kansainvälistymisen skenaarion maahanmuuton taso johtaa voimakkaaseen kasvuun**, kun taas katastrofiskenaario hillitsee asuntokuntien kasvua.
- **Vaikka skenaarioiden välille syntyy eroja, alueiden välinen ”hierarkia” säilyy.** Asuntokuntien määrä kasvaa voimakkaasti skenaariorista riippumatta pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja suurissa kaupungeissa, ja vastaavasti vähenee seutukaupungeissa ja maaseudulla skenaariorista riippumatta.

→ Skenaarioiden välisistä eroista huolimatta kaikissa skenaarioissa **tuleva asuntokuntien määrä kasvaa voimakkaasti suurissa keskuksissa, kun taas muussa maassa kehitys on negatiivista.** Toisaalta kaikilla alueilla asuntokuntien suhteellinen kehitys on väestön suhteellista kehitystä vahvempaa.

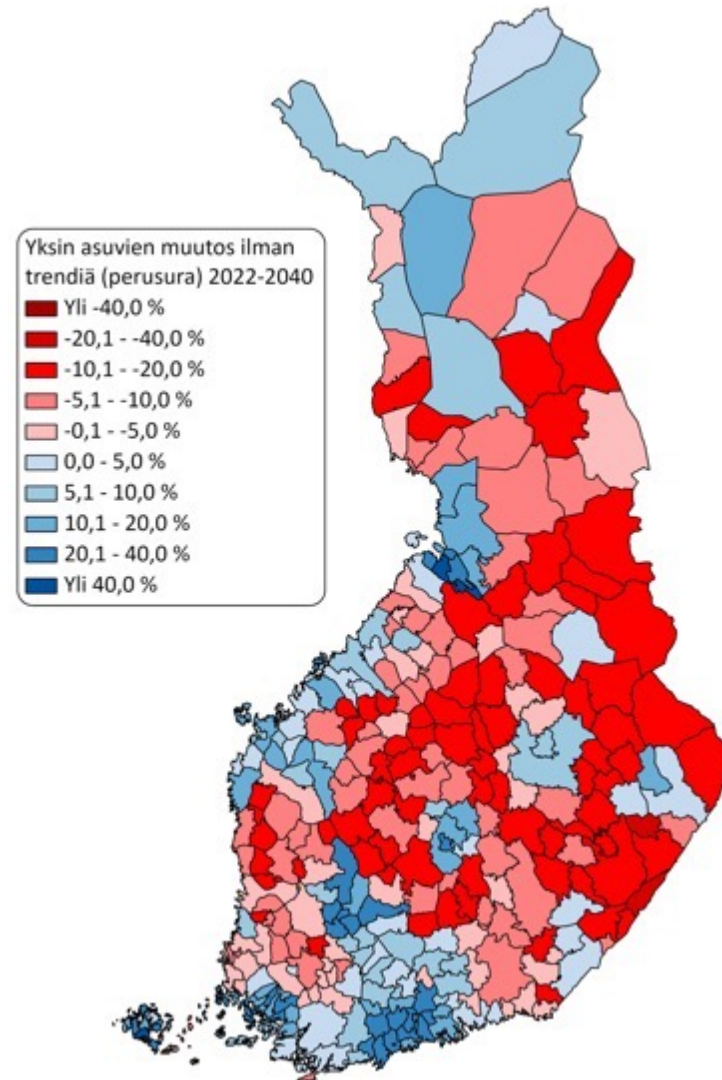
Asuntokuntien kehitys aluetyypeittäin ja skenaarioittain 2022–2040



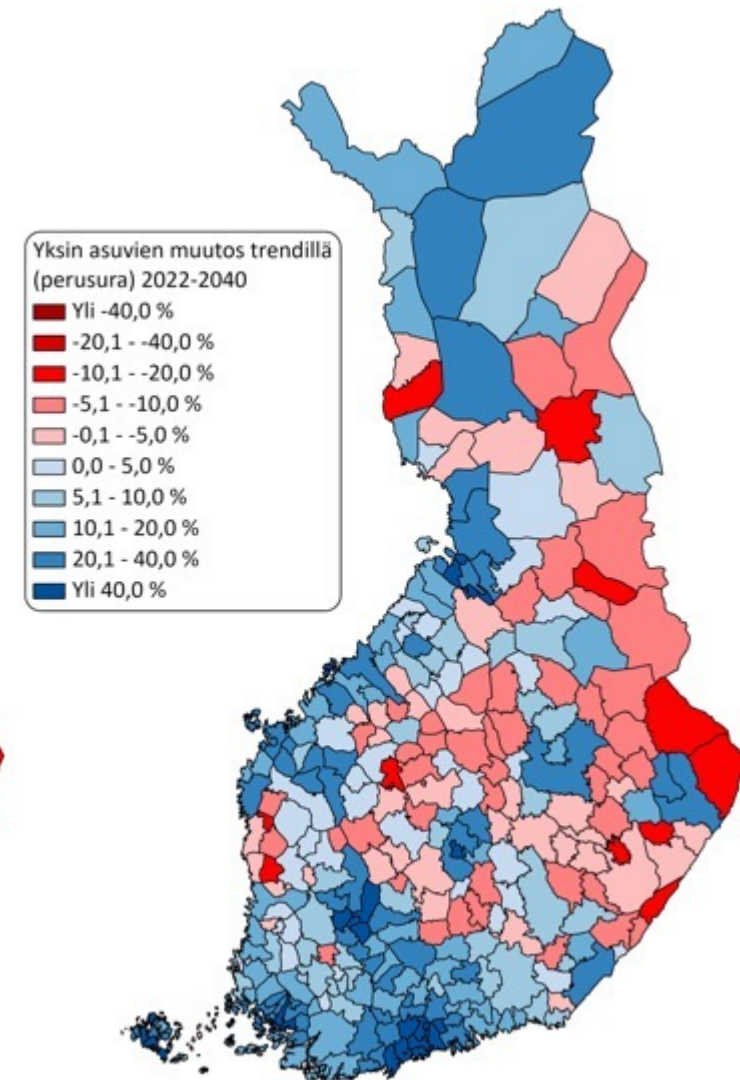
Asuntokuntien ennakoitu kokorakenteen kehitys

Kuviossa on tarkasteltu perusura-ennusteessa tapahtuvaa asuntokuntien määrän kehitystä vuosien 2022–2040 aikana asuntokunnan koon mukaan (eriteltyinä ilman trendiä ja trendin kanssa).

- Asuntokuntien keskikoko pienenee sekä trendin kanssa että ilman trendiä. Molemmissa mallinnuksissa etenkin yksin asuvien määrä kasvaa voimakkaasti – tätä kasvua ajaa etenkin väestön ikääntyminen.
- Yksinasuvien kasvun voimakkuus sen sijaan vaihtelee huomattavasti. Ilman trendiä yksinasuvien kasvu tapahtuu lähinnä + 74-vuotiaiden ryhmässä. Jos 2010-luvun trendi jatkuu, määrällisesti hyvin merkittävää yksinasuvien kasvua tapahtuu etenkin nuorten ja nuorten aikuisten ryhmissä.
- Kahden henkilön talouksien määrä kasvaa molemmissa malleissa vastaavasti, tätä suurempien talouksien määrä taas kehittyy erisuuntaisesti.



Yksinasuvien muutos 2022–2040, perusura, ei trendiä



Yksinasuvien muutos 2022–2040, perusura, trendiä

Asuntokuntien kehitys vanhimman iän ja asuntokunnan koon mukaan

Ei trendiä

Muutos 2022–2040	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä	6 henkilöä	+7 henkilöä
15 - 19	-3505	-436	-24	-3	-1	0	-1
20 - 24	-10640	-2786	-334	-78	-9	-1	0
25 - 29	531	488	-126	-157	-33	-7	-3
30 - 34	-530	121	-405	-691	-274	-90	-49
35 - 39	-855	-84	-344	-1066	-794	-264	-192
40 - 44	1435	948	631	598	-260	-127	-130
45 - 49	11036	6686	6076	7679	2592	554	339
50 - 54	12097	8016	5641	4618	1338	329	210
55 - 59	2068	860	796	501	108	34	32
60 - 64	-3788	-4010	-407	-44	-13	2	-4
65 - 69	-15958	-16403	-1560	-296	-103	-53	-29
70 - 74	-10681	-11262	-802	-153	-49	-31	-25
75 - 79	11755	11042	743	183	81	52	29
80 - 84	40707	28890	1967	487	228	110	91
85 -	94392	39316	4055	1047	491	184	104

Trendi

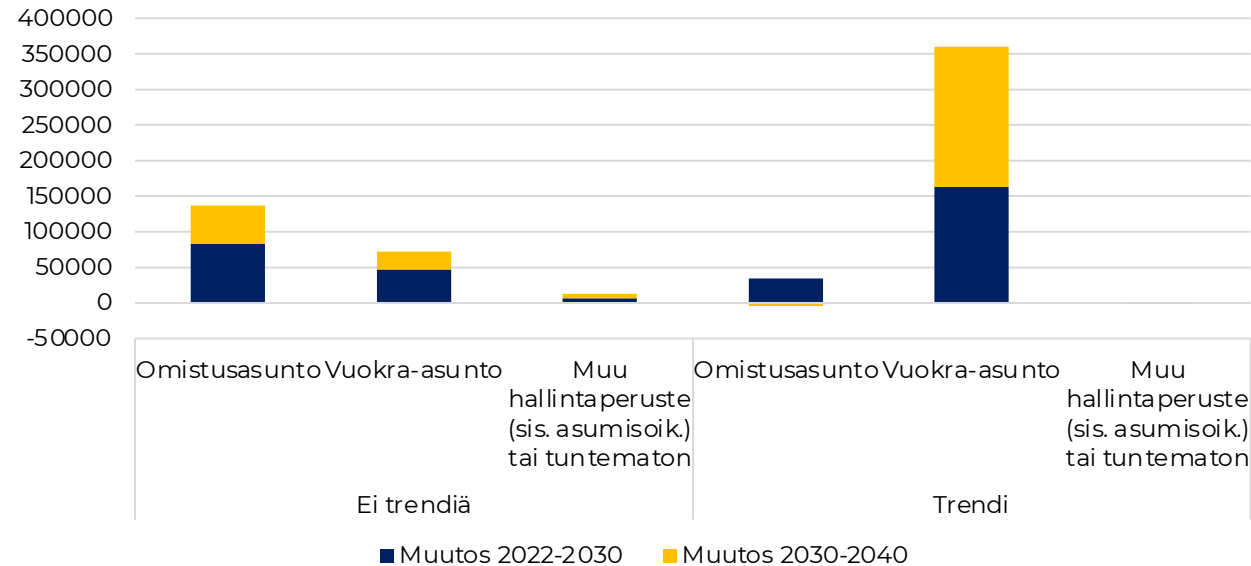
Muutos 2022–2040	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä	6 henkilöä	+7 henkilöä
15 - 19	872	-1513	-91	-13	-1	0	-2
20 - 24	39555	-13857	-1522	-317	-43	-5	0
25 - 29	58152	-9935	-4887	-2395	-536	-135	-51
30 - 34	45201	4796	-7904	-8595	-2605	-736	-424
35 - 39	23918	8284	-1169	-11752	-4615	-1329	-865
40 - 44	6916	4327	2447	-4824	-2378	-680	-497
45 - 49	13355	5559	4975	7726	2609	558	342
50 - 54	19217	3145	3953	5121	1489	367	236
55 - 59	12310	-8806	650	2324	581	173	128
60 - 64	14586	-17911	318	494	138	58	36
65 - 69	8315	-30025	-2880	-706	-260	-136	-80
70 - 74	-1677	-15733	-2279	-683	-278	-165	-124
75 - 79	4909	23872	-939	-344	-156	-90	-66
80 - 84	32817	45395	167	-5	-1	-2	0
85 -	89638	54319	1456	311	150	53	29

Asuntokuntien kehitys hallintamuodon mukaan

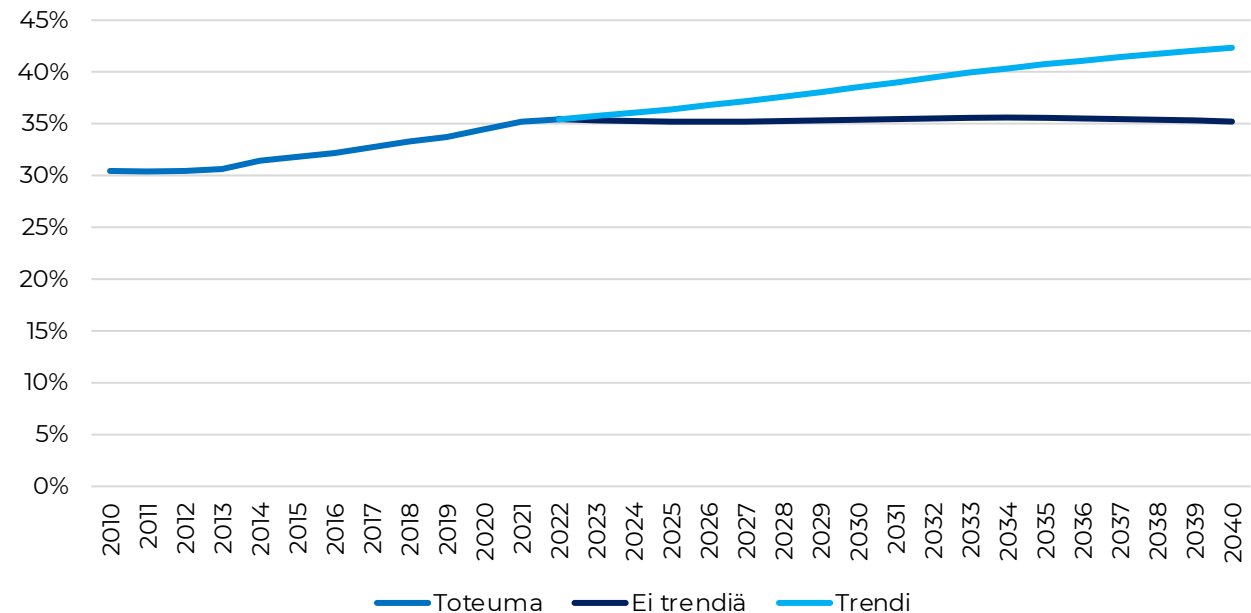
Kuvioissa on tarkasteltu asuntokuntien kehitystä hallintamuodon mukaan vuosien 2022–2040 aikana perusura skenaariossa. Toisessa mallinnuksessa mukana on myös 2010-luvun ikävakioitu trendi omistusmuotojen kehityksestä sekä asuntokuntien rakenteen kehityksestä.

- **Ilman trendinomaista kasvua** merkittävin kasvu tapahtuu omistusasujien ryhmässä. Myös vuokralla asuvien määrä kasvaa, mutta osuus ei juuri muutu nykyisestä.
- Ilman trendiä tapahtuva kehitys poikkeaisi merkittävästi aiemmasta kehityksestä.
- Jos asuntokuntien kokorakenteen ja hallintamuotojen kehityksen oletetaan seuraavan aiempaa trendiä, kasvaa vuokralla asuvien määrä hyvin merkittävästi vuosien 2022–2040 aikana. Muissa hallintamuo-doissa tapahtuva muutos olisi taas hyvin hillittyä.
- Trendin kanssa vuokralla asuvien osuus kohoaa merkittävästi ennustejakson aikana. Kuitenkin selvästi alle puolet asuntokunnista asuisi vuokralla vielä vuonna 2040.
- Liitteistä löytyy tarkempi alueittainen taulukko mallinnuksen tuloksista.

Asuntokuntien kehitys hallintamuodon mukaan 2022–2040 (perusura)



Vuokralla asuvien osuus asuntokunnista 2022–2040





2. Demografisen muutoksen ja kiinteistöjen kohtaanto

**Mitä väestön ja asuntokuntien muutokset tarkoittavat
kiinteistökannan näkökulmasta?**

Miten tulevaa asuntojen ja kiinteistöjen tarvetta on mallinnettu? 1/2

- Työn keskeisenä tavoitteena on ollut tunnistaa **miten ennakoidut merkittävät demografiset muutokset vaikuttavat asuntojen tarpeeseen sekä sivistys ja hoivapalveluiden kiinteistökantaan**, huomioiden samalla myös aluetason erot.
- Tuleva ennakoitu kehitys neljässä skenaariossa on kuvattu yksityiskohtaisesti luvussa 1. Samassa luvussa on esitetty, mitä ennakoitu väestönkehitys tarkoittaa asuntokuntien kehityksen näkökulmasta.
- Väestöennusteen pohjalta muodostettu asuntokuntien kehityksen mallinnus sisältää tiedon asuntokuntien määrän kehityksestä hallintamuodon, asuntokunnan koon sekä asuntokunnan vanhimman iän mukaan (alueittain ja skenaarioittain).
- **Tulevien asuntokuntien asuntojen tarvetta on arvioitu muuntamalla asuntokunnat asuntokuntien tarvitsemaksi asuntokannaksi.** Tarvittu asuntokanta perustuu nykyiseen alueittaiseen asuntokuntien asumisen rakenteeseen ja mallinnuksessa on huomioitu erot asuntokuntien koossa, iässä ja hallintamuodoissa alueittain. Toisin sanoen, **olettamana on, että samassa kunnassa, samassa ikäryhmässä (vanhimman mukaan), saman kokoisessa asuntokunnassa ja samalla hallintamuodolla asuva asuntokunta tarvitsee vastaavan asunnon vuonna 2040 kuin vuonna 2022.**
- Tarkemmin mallinnuksessa on pohjana jakauma eri kokoiisiin asuntoihin jakautuvien osuudesta ryhmittäin (em. muuttujilla). Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi tietty osuus tietyn ryhmän asuntokunnista (em. muuttujilla) asuu yhden huoneen asuinnoissa, tietty osuus kahden huoneen asunnoissa jne. Toisin sanoen, esimerkiksi mallinnuksessa kaikki nuorten asuntokunnat eivät tarvitse yksiötä, vaan (pieni) osuus nuorten asuntokunnista jakaantuu kaksioihin, kolmioihin jne.
- **On huomionarvoista, että mallinnus ei huomio vaihtoehtoisia asumisen preferenssejä.** Esimerkiksi mallinnuksessa kaksion tarvitseva asuntokunta voi todellisuudessa hakea myös yksiötä tai kolmioita – mallinnus ei kuitenkaan voi antaa asuntokunnille useita preferenssejä. **Tämän seurauksena tuloksissa tarvittujen asuntojen kokorakennetta tulee tulkita suuntaa antavana:** esimerkiksi tilateessa, jossa yksiötä tarvitaan lisää ja kaksiota jää tyhjilleen, todennäköisesti tyhjilleen jääneet kaksiot vastaavat yksiöiden tarpeeseen.

Miten tulevaa asuntojen ja kiinteistöjen tarvetta on mallinnettu? 2/2

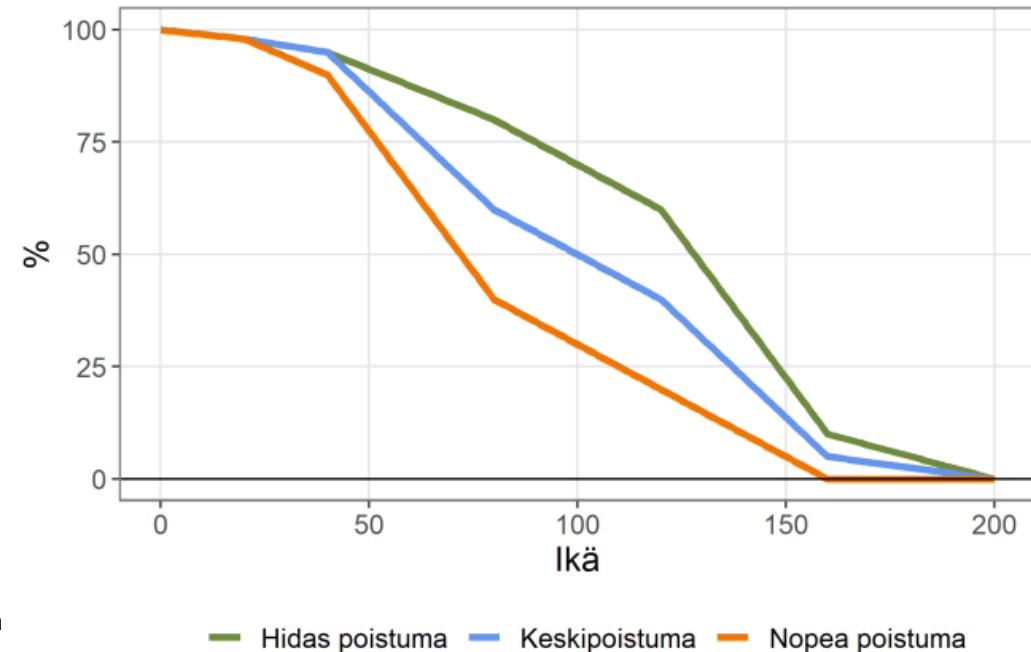
- **Sivistyksen kiinteistöjen tarvetta on arvioitu peruskoulutuksen ja lukiokiinteistöjen näkökulmasta.** Asunnoista poiketen sivistyksen (ja hoiva)kiinteistöjen tarvetta on arvioitu neliöittäin, ei rakennuksittain. **Sivistyksen kiinteistöjen tilatarve perustuu oletamaan, jossa keskimääräinen oppilas tarvitsee 15 neliometriä tilaa.** Tämän pohjalta on laskettu peruskoululaisten ja lukiolaisten tarvitsema tilatarve suhteessa tarjolla olevaan tilaan vuonna 2022 (huomioiden osassa kunnissa merkittävän alikäytön) ja vastaavasti koululaisikäluokkien ja lukioikäisten kehityksestä tulevan tilatarpeen vuosina 2030 ja 2040. Lukiolaisten osuus ikäluokasta perustuu vuosien 2020–2022 tietoihin alueittain.
 - **Sivistyksen kiinteistöjen tarpeessa ei oteta kantaa mahdollisiin kouluverkon tuleviin muutoksiin tai tilatarvetta muuttaviin tekijöihin kuten etäopiskeluun.**
 - **Hoivakiinteistöjen tilatarpeen osalta ollaan tarkasteltu ensisijaisesti vanhusten asumisen ja laitospalveluiden tilatarvetta.** Tilatarve on ensin määritetty laskemalla tarvittu tilatarve hyvinvointialueittain suhteessa alueen yli 79-vuotiaaseen väestöön. Tulevaa tilatarvetta arvioidaan näiden alueittaisten kertoimien avulla – vuonna 2030 laskemalla yli 81-vuotiaiden tilatarve ja vuonna 2040 yli 84-vuotiaiden tilatarve. Mallissa palveluita tarvitsevan ikäryhmän rajaa on nostettu, sillä ennusteet sisältävät oletettaman eliniän kasvusta. Todellisuudessa luonnollisesti myös alle 80-vuotiaat voivat tarvita ko. palveluita, iäkäs väestö muodostaakin ensisijaisesti ”proxy-muuttujan” sairastavuudelle ja ikääntyneiden palvelutarpeelle.
 - **Muista tarkastelun näkökulmista poiketen hoivakiinteistöjen tilatarvetta ei tarkastella kunnittain vaan hyvinvointialueittain.**
- Edellä kuvattujen vaiheiden perusteella muodostuu kuva tulevasta asuntojen ja kiinteistöjen tilatarpeesta vuosille 2030 ja 2040 suhteessa nykyiseen asunto- ja kiinteistökantaan alueittain.

Poistuma ja todellinen kohtaanto

- Asuntojen sekä sivistys- ja hoivakiinteistöjen tilatarve väestöennusteen pohjalta muodostui edeltävien dioiden kuvaaman prosessin mukaan. **Kysynnän ja tarjonnan kohtaannon arvioimiseksi tarvitaan kuitenkin myös oletama poistumasta asunto- ja kiinteistökannassa.**
 - Poistumaa on mallinnettu käyttämällä (Asuinrakennusten korjaustarve 2020-2050, PTT 2022) esitettyä poistumamallia.
 - Poistumaskenaariot kuvaavat erityisesti teknistä poistumakehitystä – (merkittävä) **osa poistumasta ei välttämättä tarkoita purkamista ja uuden rakentamista, vaan kyseessä voi myös olla uudisrakentamista vastaava saneeraus.** Tämä on tulkinnallisesti huomionarvoista, sillä merkityksellinen osa uuden asuntotuotannon tarpeesta voi myös olla vanhan kannan korjaustarvetta. **Poistumaluku sisältää myös kiinteistökantaa, jo nyt kuntonsa puolesta vaatisi uudisrakentamista vastaavaa saneerausta** (kiinteistökannassa on jo nyt merkittävää korjausvelkaa).
- Osin tämän takia luvuissa 2.1-2.3 on erikseen raportoitu uuden asuntotuotannon/kiinteistökannan tarve ilman poistumaa ja poistuman kanssa.
- Poistumaprofiili vaihtelee alueen mukaan. **Kaikki kunnat on luokiteltu kolmeen ryhmään vuosien 2000–2022 asuntokuntien kehityksen perusteella** (kasvavat, sinnittelevät, supistuvat).
 - Kasvavissa kunnissa käytetään hidasta poistumaa, sinnittelevissä kunnissa keskipoistumaa ja supistuvissa kunnissa nopeaa poistumaa.
 - **Tarpeen ja tarjonnan kohtaanto perustuu tarpeen mallinnuksen ja tarjonnan mallinnuksen (poistuman kanssa ja ilman poistumaa) vertailuun.** Huomionarvoisesti, uuden tuotannon tarpeen mallinnuksessa tyhjä kiinteistö/asunto toisessa kunnassa ei korvaa toisen kunnan tarvetta - uuden tuotannon tarve on täten suurempi kuin kohtaannon summa.

Asuinrakennusten ikäprofiili

Todennäköisyys olla asuinrakennuskannassa



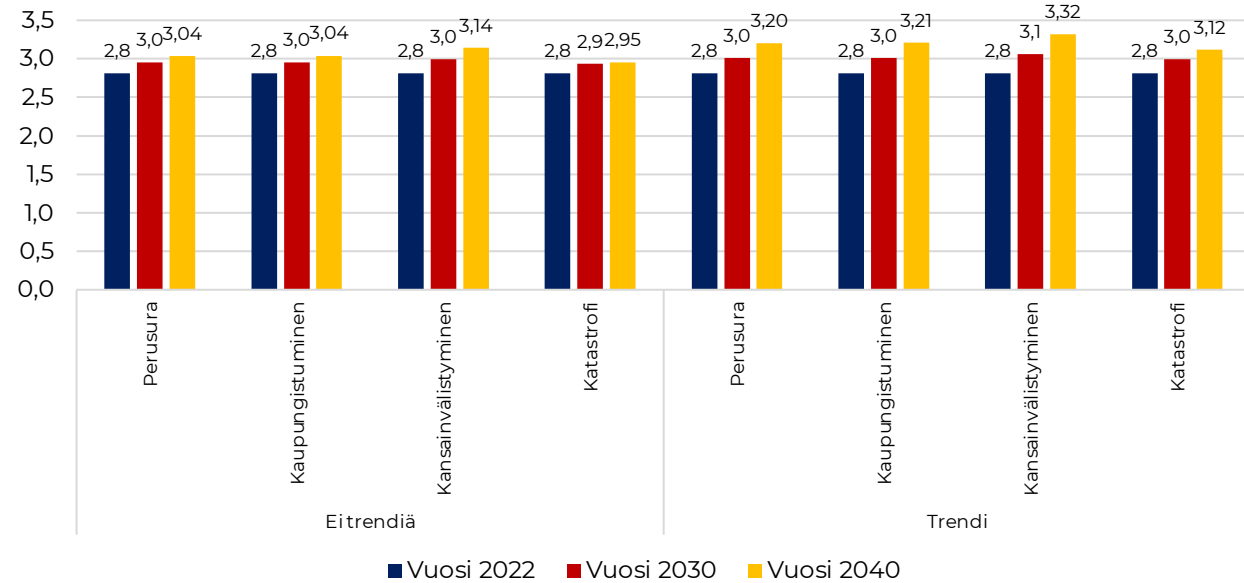
2.1 Asuntojen tarve ja kohtaanto

Asuntojen tarve skenaarioittain

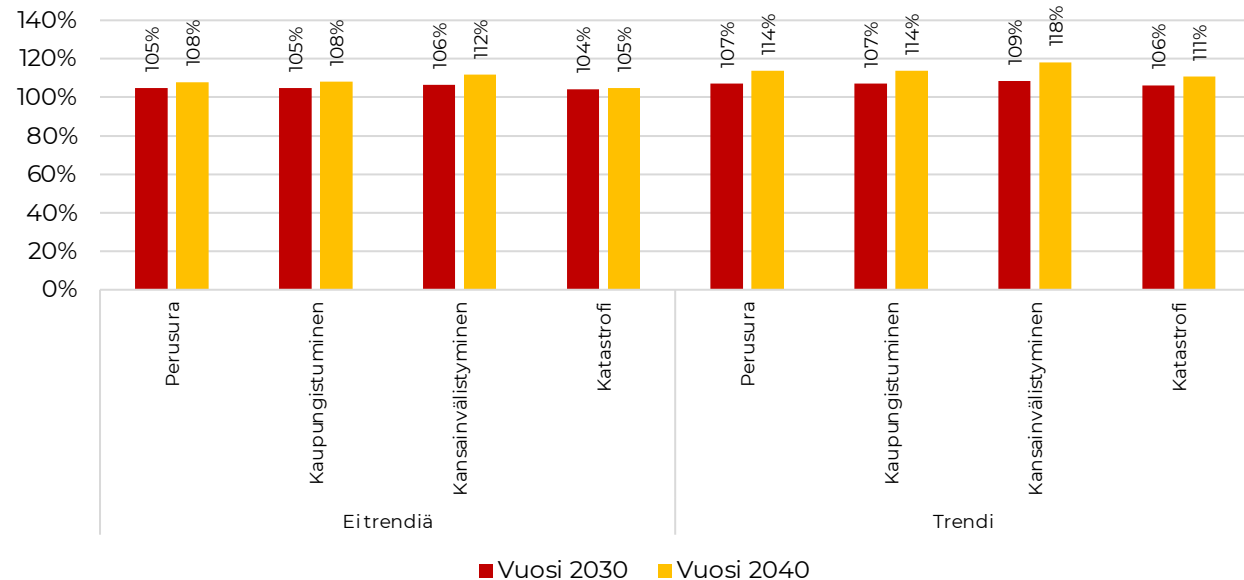
Kuvioissa on esitetty kansallisesti kuinka paljon asuntoja määrällisesti ja suhteessa nykyiseen kantaan koko maassa tarvitaan vuosina 2030 ja 2040. **Arvo ei ole sama kuin asuntotuotannon tarve**, vaan kuinka monta asuntoa maassa täytyisi olla (oikeilla sijainneilla) väestön asuttamiseen.

- **Kaikissa skenaarioissa asuntojen tarve kasvaa koko maan tasolla** (vaikka väestönkehitys jää heikoksi osassa skenaarioita). Tarpeen kasvu on luonnollisesti suurinta skenaarioissa, joissa väestö kasvaa voimakkaasti ja jos asuntokuntien koko pienentyy 2010-luvun tavoin.
 - **Skenaariosta riippuen koko maan tasolla Suomen väestö tarvitsee vuonna 2040 noin 2,95–3,3 miljoonaa asuntoa.** Maltillisimmassa perusmallin skenaariossa tarvitaan 3,04 miljoonaa asuntoa, jos asuntokuntien trendinomaisen pienentyminen ei jatku ja 3,2 miljoonaa asuntoa, jos trendi jatkuu.
- Skenaariosta riippuen asuntojen tarve kasvaa 140 000–500 000 asunnolla vuoteen 2040 mennessä (olettamiltaan maltillisimmassa skenaariossa 220 000–390 000 asuntoa, riippuen asuntokuntien koon pienentymisen trendistä).
- Asuntojen tarpeen kasvu on huomionarvoisen suurta suhteessa väestönkehitykseen.

Asuntojen tarve skenaarioittain 2022, 2030, 2040 (miljoonaa asuntoa)



Asuntojen tarve suhteessa vuoden 2022 asuntokantaan 2030, 2040



Asuntojen tarve huonekoon mukaan 2022, 2030, 2040

	Ei trendiä				Trendi				
	Perusura	Kaupungistuminen	Kansainvälistyminen	Katastrofi	Perusura	Kaupungistuminen	Kansainvälistyminen	Katastrofi	
Vuosi 2022	1 huone	406290	406290	406290	406290	406290	406290	406290	
	2 huonetta	825177	825177	825177	825177	825177	825177	825177	
	3 huonetta	632935	632935	632935	632935	632935	632935	632935	
	4 huonetta	523746	523746	523746	523746	523746	523746	523746	
	5 huonetta	292058	292058	292058	292058	292058	292058	292058	
	6 huonetta	92511	92511	92511	92511	92511	92511	92511	
	7+ huonetta	42548	42548	42548	42548	42548	42548	42548	
Vuosi 2030	1 huone	428910	429985	437335	426424	476994	478223	486904	474440
	2 huonetta	871054	872620	885190	865193	914724	916332	930196	908808
	3 huonetta	666100	666983	675254	661631	663248	664103	672341	658757
	4 huonetta	545328	544692	551601	541632	530757	530126	536676	527044
	5 huonetta	301901	300940	305322	300007	292438	291523	295637	290537
	6 huonetta	95444	95059	96547	94867	91992	91630	93019	91418
	7+ huonetta	43558	43322	44050	43291	41769	41548	42226	41506
Vuosi 2040	1 huone	441223	443329	459373	429614	558805	561499	584222	546481
	2 huonetta	902320	905469	934671	875273	1011337	1014610	1050548	983691
	3 huonetta	689969	691802	713685	669935	688725	690444	712467	668349
	4 huonetta	557285	555916	574936	541061	528044	526664	543903	511514
	5 huonetta	306215	304164	315867	297969	287450	285554	295996	279054
	6 huonetta	96754	95948	99869	94247	89902	89175	92641	87393
	7+ huonetta	43844	43349	45219	42688	40330	39889	41533	39200

Asuntojen tarpeen muutos huonekoon mukaan 2022-2040

	Ei trendiä				Trendi				
	Perusura	Kaupungistuminen	Kansainvälistyminen	Katastrofi	Perusura	Kaupungistuminen	Kansainvälistyminen	Katastrofi	
Muutos 2022-2030	1 huone	22619	23695	31045	20134	70704	71933	80614	68150
	2 huonetta	45878	47443	60013	40017	89547	91155	105019	83631
	3 huonetta	33165	34048	42319	28696	30313	31168	39406	25822
	4 huonetta	21581	20945	27855	17885	7010	6379	12929	3297
	5 huonetta	9842	8882	13263	7949	379	-536	3578	-1521
	6 huonetta	2933	2549	4036	2357	-519	-881	509	-1092
	7+ huonetta	1010	774	1501	742	-779	-1000	-322	-1042
Muutos 2030-2040	1 huone	12313	13343	22039	3191	81810	83275	97318	72041
	2 huonetta	31265	32849	49481	10080	96613	98278	120352	74883
	3 huonetta	23869	24819	38431	8305	25477	26341	40126	9592
	4 huonetta	11957	11224	23334	-570	-2713	-3461	7228	-15530
	5 huonetta	4314	3224	10545	-2038	-4988	-5969	359	-11483
	6 huonetta	1310	889	3322	-620	-2090	-2455	-378	-4026
	7+ huonetta	286	27	1169	-603	-1439	-1659	-693	-2307
Muutos 2022-2040	1 huone	34933	37039	53083	23324	152515	155208	177932	140191
	2 huonetta	77143	80293	109494	50096	186160	189434	225371	158514
	3 huonetta	57034	58867	80750	37000	55790	57509	79532	35414
	4 huonetta	33539	32170	51189	17315	4298	2918	20157	-12232
	5 huonetta	14157	12106	23808	5911	-4608	-6504	3937	-13004
	6 huonetta	4243	3437	7358	1737	-2609	-3335	131	-5118
	7+ huonetta	1296	801	2671	139	-2218	-2659	-1016	-3348

Asuntojen tarpeen suhteellinen muutos (%) huonekoon mukaan 2022–2040

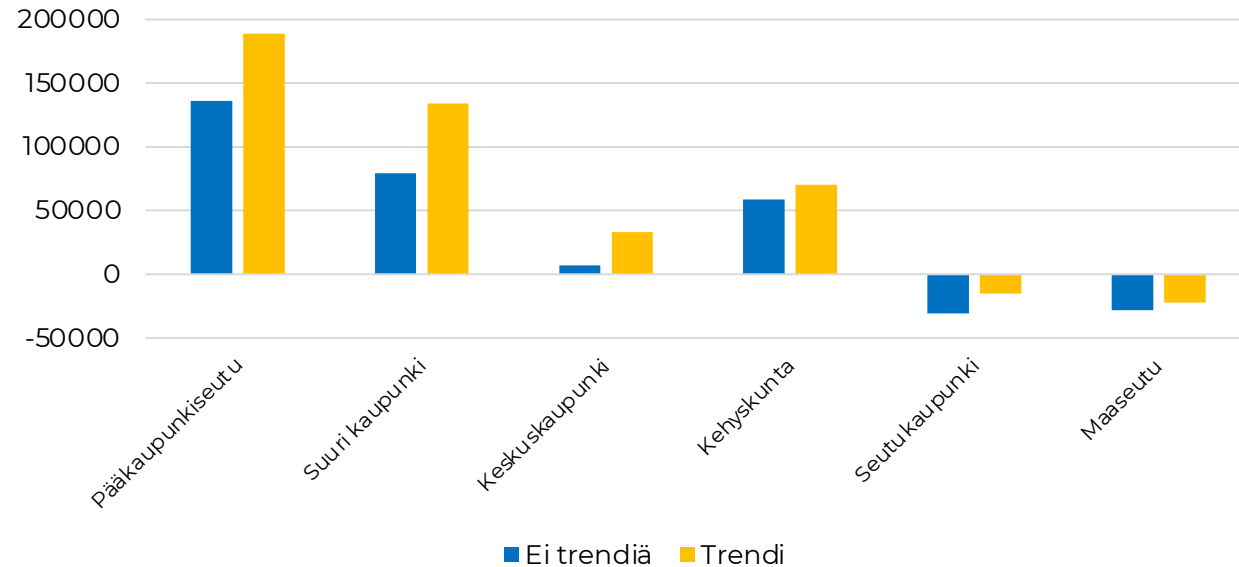
	Ei trendiä				Trendi				
	Perusura	Kaupungistuminen	Kansainvälistyminen	Katastrofi	Perusura	Kaupungistuminen	Kansainvälistyminen	Katastrofi	
Muutos 2022-2030	1 huone	5,6 %	5,8 %	7,6 %	5,0 %	17,4 %	17,7 %	19,8 %	16,8 %
	2 huonetta	5,6 %	5,7 %	7,3 %	4,8 %	10,9 %	11,0 %	12,7 %	10,1 %
	3 huonetta	5,2 %	5,4 %	6,7 %	4,5 %	4,8 %	4,9 %	6,2 %	4,1 %
	4 huonetta	4,1 %	4,0 %	5,3 %	3,4 %	1,3 %	1,2 %	2,5 %	0,6 %
	5 huonetta	3,4 %	3,0 %	4,5 %	2,7 %	0,1 %	-0,2 %	1,2 %	-0,5 %
	6 huonetta	3,2 %	2,8 %	4,4 %	2,5 %	-0,6 %	-1,0 %	0,5 %	-1,2 %
	7+ huonetta	2,4 %	1,8 %	3,5 %	1,7 %	-1,8 %	-2,4 %	-0,8 %	-2,4 %
Muutos 2030-2040	1 huone	2,9 %	3,1 %	5,0 %	0,7 %	17,2 %	17,4 %	20,0 %	15,2 %
	2 huonetta	3,6 %	3,8 %	5,6 %	1,2 %	10,6 %	10,7 %	12,9 %	8,2 %
	3 huonetta	3,6 %	3,7 %	5,7 %	1,3 %	3,8 %	4,0 %	6,0 %	1,5 %
	4 huonetta	2,2 %	2,1 %	4,2 %	-0,1 %	-0,5 %	-0,7 %	1,3 %	-2,9 %
	5 huonetta	1,4 %	1,1 %	3,5 %	-0,7 %	-1,7 %	-2,0 %	0,1 %	-4,0 %
	6 huonetta	1,4 %	0,9 %	3,4 %	-0,7 %	-2,3 %	-2,7 %	-0,4 %	-4,4 %
	7+ huonetta	0,7 %	0,1 %	2,7 %	-1,4 %	-3,4 %	-4,0 %	-1,6 %	-5,6 %
Muutos 2022-2040	1 huone	8,6 %	9,1 %	13,1 %	5,7 %	37,5 %	38,2 %	43,8 %	34,5 %
	2 huonetta	9,3 %	9,7 %	13,3 %	6,1 %	22,6 %	23,0 %	27,3 %	19,2 %
	3 huonetta	9,0 %	9,3 %	12,8 %	5,8 %	8,8 %	9,1 %	12,6 %	5,6 %
	4 huonetta	6,4 %	6,1 %	9,8 %	3,3 %	0,8 %	0,6 %	3,8 %	-2,3 %
	5 huonetta	4,8 %	4,1 %	8,2 %	2,0 %	-1,6 %	-2,2 %	1,3 %	-4,5 %
	6 huonetta	4,6 %	3,7 %	8,0 %	1,9 %	-2,8 %	-3,6 %	0,1 %	-5,5 %
	7+ huonetta	3,0 %	1,9 %	6,3 %	0,3 %	-5,2 %	-6,2 %	-2,4 %	-7,9 %

Asuntojen alueellinen tarve perusura -skenaariossa

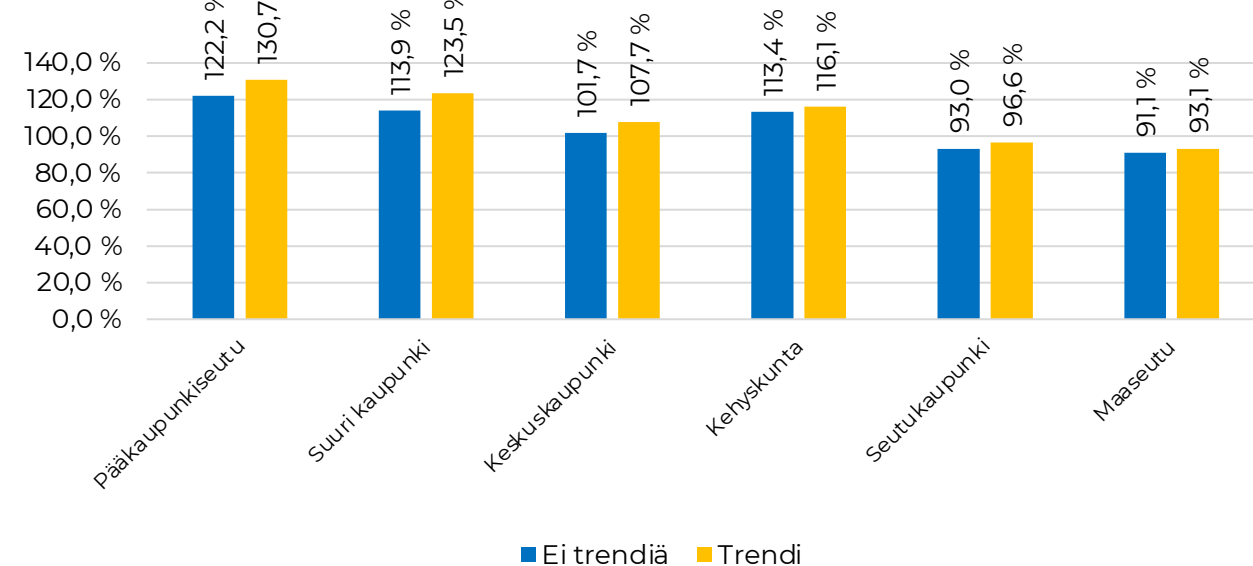
Kuvioissa on esitetty kuntaryhmittäin, kuinka paljon asuntoja määrällisesti ja suhteessa nykyiseen kantaan koko maassa tarvitaan vuosina 2030 ja 2040 perusuran skenaariossa. Muita skenaarioita on kuvattu seuraavalla dialla.

- Vaikka asuntojen tarve kasvaa koko maan tasolla merkittävästi, aluetasolla on hyvin merkittävää hajontaa.
- Lähes puolet uusien asuntojen tarpeesta syntyy pääkaupunkiseudulla (Helsinki, Espoo, Vantaa ja Kauniainen). Osuus laskee hieman, mutta on yhä suuri, jos asutokuntien koko pienenee trendinomaisesti. Pääkaupunkiseudulla asuntojen tarve kasvaa noin 22–30 prosentilla suhteessa nykyiseen kantaan. Osassa muita skenaarioita tarve on vielä huomattavasti suurempi.
- Myös muissa suurissa kaupungeissa asuntojen tarve kasvaa voimakkaasti (14–24 prosentilla trendistä riippuen). Kehyskunnissa asuntojen tarve kohoaa myös huomionarvoisen paljon, etenkin suhteessa väestönkehitykseen.
- Toisaalta seutukaupungeissa ja maaseutukunnissa asuntojen tarve vähenee ennustejakson aikana, joskin merkittävästi hillitymmin kuin väestö. Ennusteen toteutuessa näissä kunnissa tarvittaisiin noin 37 000–60 000 asuntoa nykyistä vähemmän vuonna 2040 (trendistä riippuen). Huomionarvoisesti hajonta ryhmän sisällä on suurta.

Asuntojen tarpeen muutos 2022–2040 alueittain, perusura -skenaario



Asuntojen tarve vuonna 2040 suhteessa vuoden 2022 kantaan, perusura -skenaario



Asuntojen alueellinen tarve ja tarpeen muutos skenaarioittain 2022–2040

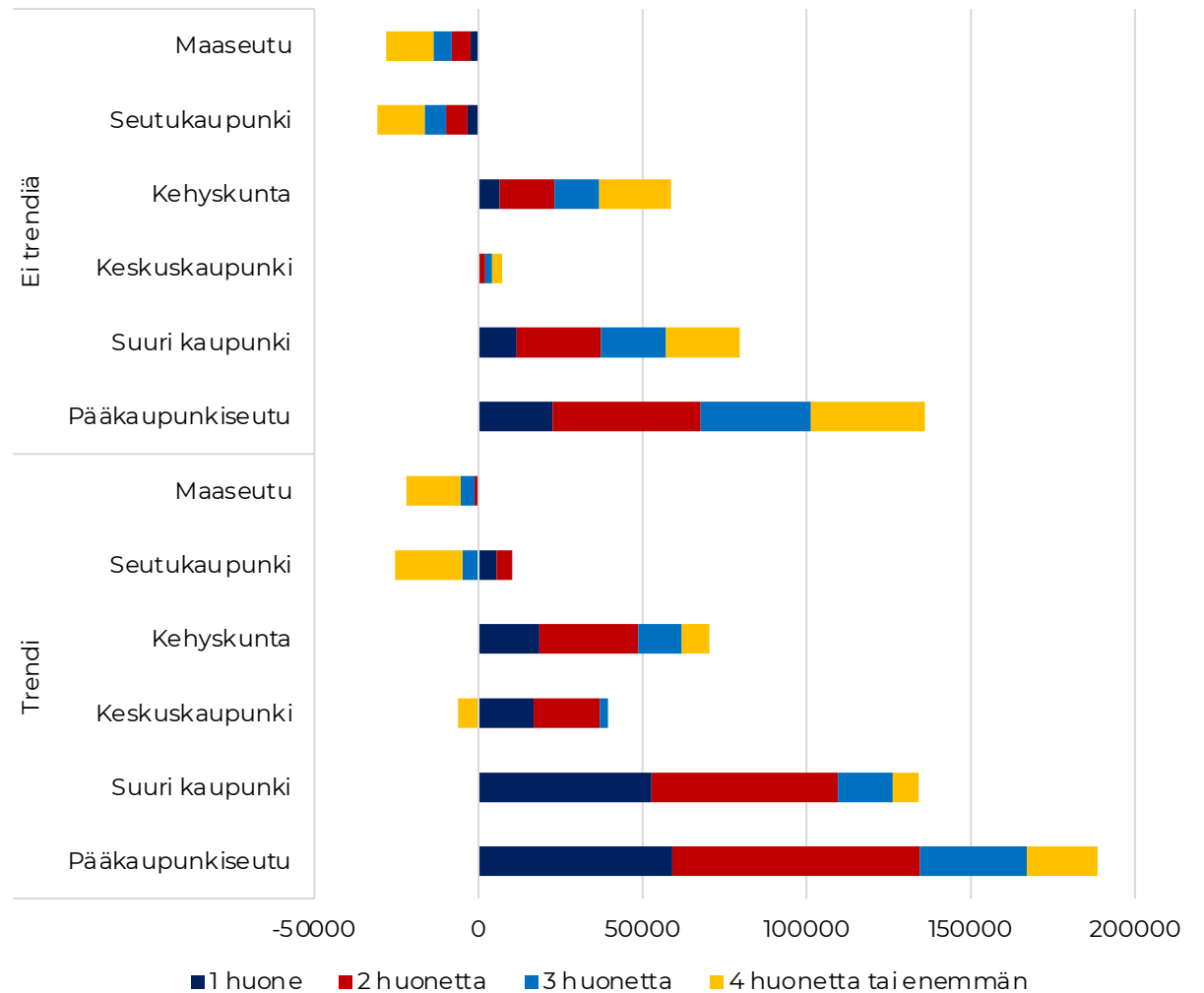
Asutokuntien skenaariot	Skenaario	Pääkaupunkiseutu	Suuri kaupunki	Keskuskaupunki	Kehyskunta	Seutukaupunki	Maaseutu	
	Vuosi 2022	613651	570934	434530	436737	441937	317476	
Tarve vuonna 2040	Ei trendiä	Perusura	749626	650446	441738	495401	411066	289332
		Kaupungistuminen	781264	648310	436031	488575	402526	283271
		Kansainvälistyminen	793566	671576	455792	506283	421601	294800
		Katastrofi	734370	635795	428027	481316	394571	276709
	Trendi	Perusura	802334	704971	467819	507152	426772	295544
		Kaupungistuminen	836315	702398	461756	500196	417852	289317
		Kansainvälistyminen	851168	728995	483331	518539	438082	301193
		Katastrofi	786687	689900	453767	492750	409885	282692
Tarpeen muutos 2022-2040	Ei trendiä	Perusura	135975	79512	7207	58663	-30871	-28143
		Kaupungistuminen	167613	77376	1501	51837	-39411	-34205
		Kansainvälistyminen	179915	100642	21262	69545	-20336	-22676
		Katastrofi	120719	64861	-6503	44578	-47365	-40767
	Trendi	Perusura	188683	134037	33289	70415	-15165	-21932
		Kaupungistuminen	222665	131464	27226	63458	-24085	-28158
		Kansainvälistyminen	237517	158061	48801	81802	-3854	-16283
		Katastrofi	173037	118966	19236	56013	-32052	-34784

Asuntojen alueellinen tarpeen muutos huoneluvun mukaan

Kuviossa on esitetty kuntaryhmittäin, kuinka paljon asuntojen tarve muuttuu vuosien 2022–2040 aikana huoneluvun mukaan perusuran skenaariossa.

- Jos 2010-luvun kaltainen trendi asutokuntien kokorakenteessa ei jatku, jakaantuu uusien asuntojen tarve kohtuullisen tasaisesti eri kokoisten asuntojen välillä etenkin kasvavilla alueilla. Pääkaupunkiseudulla, suurissa kaupungeissa ja kehyskunnissa etenkin 2 huoneen asuntojen sekä yli 3 huoneen asuntojen tarve kasvaa.
- Toisaalta maaseutukunnissa ja seutukaupungeissa etenkin suurten asuntojen tarve vähenee, heijastellen alueiden väestörakenteen ikääntymistä sekä väestön vähenemistä vuosien 2022–2040 aikana.
- Jos taas 2010-luvun asutokuntien kokorakenteen trendi jatkuu, kasvaa etenkin pienten asuntojen tarve voimakkaasti. Ylivoimainen enemmistö uusien asuntojen tarpeesta olisi alle kolmen huoneen asuntoja ja etenkin yksiöiden tarve kasvaisi voimakkaasti erityisesti kasvavilla alueilla, mutta myös keskustaupungeissa sekä seutukaupungeissa. Maaseutukunnissakaan yksiöiden ja kaksioiden tarve ei vähentyisi.
- 2010-luvun trendin jatkuessa etenkin suurten asuntojen tarve vähenee maaseudulla ja seutukaupungeissa, mutta etenkin pääkaupunkiseudulla tarvitaan myös tässä skenaariossa merkittävästi lisää kolmen henkilön tai suurempia asuntoja.

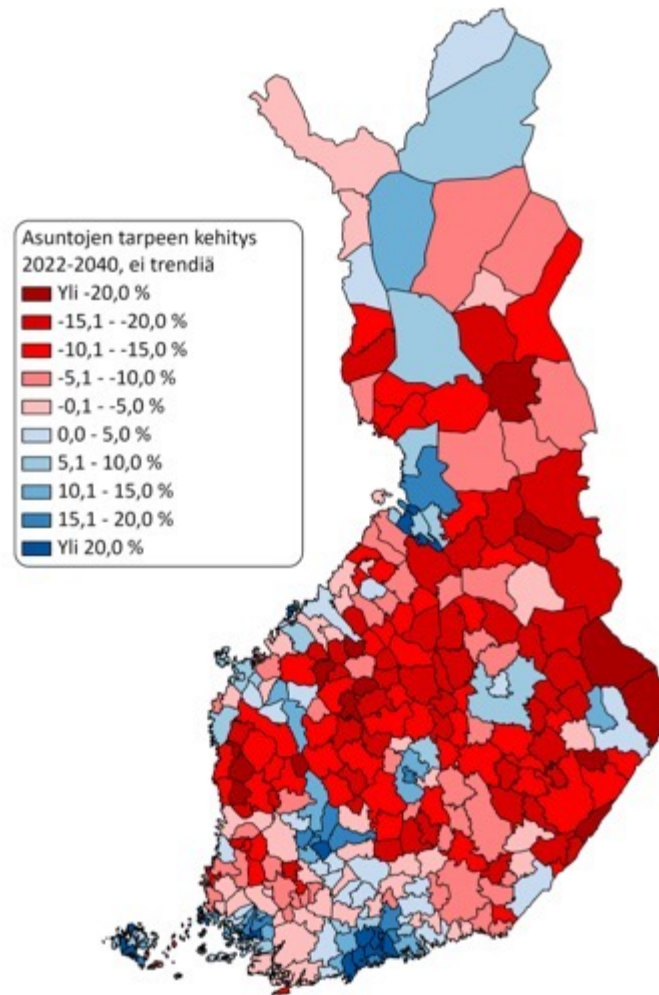
Asuntojen tarpeen muutos alueittain huoneluvun mukaan 2022–2040, perusura



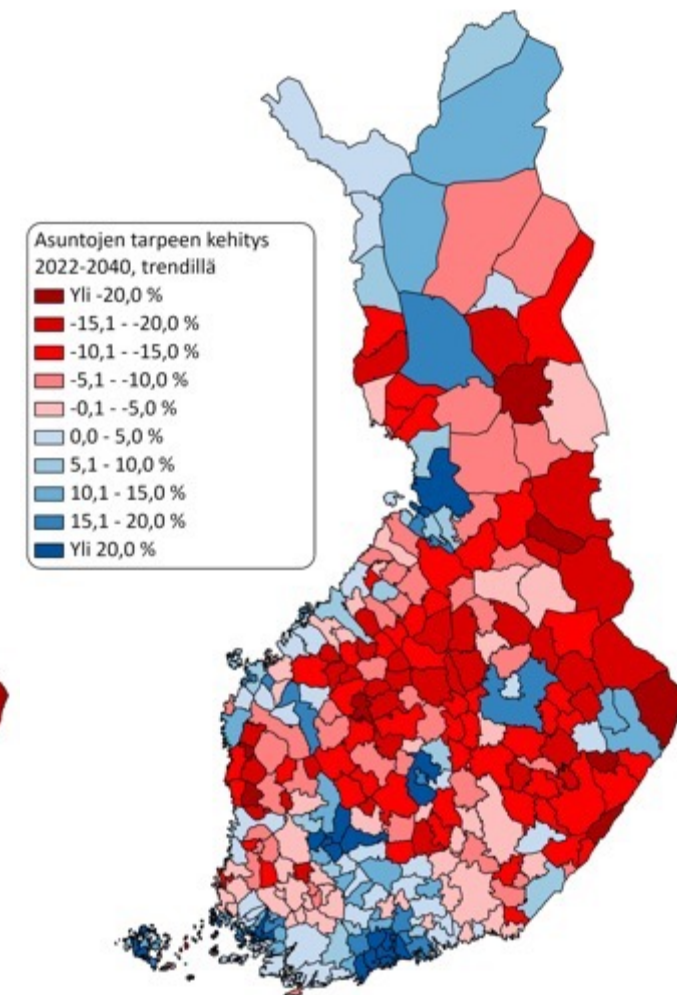
Asuntojen alueellinen tarve kunnittain

Kartoissa on kuvattu asuntojen tarpeen kehitystä vuosien 2022–2040 kunnittain perusuran skenaariossa.

- **Asuntotuotannon tarve on voimakkaasti eriytynyt kunnittain**, seuraten kansallisen väestönkehityksen voimakasta eriytymistä.
- Jos asuntokuntien kokorakenne säilyy vuoden 2022 tasolla, asuntojen tarve vähenee suurimmassa osassa maata: **vain joka kolmannessa kunnassa asuntojen tarve kasvaa**. Suhteellinen tarpeen kasvu on suurinta osassa kehyskuntia, määrällinen tarve on suurinta pääkaupunkiseudulla. Haastavimmillaan 16 kunnassa yli 20 prosenttia nykyisestä asuntokannasta uhkaa autoitua vuoteen 2040 mennessä.
- Jos asuntokuntien kokorakenne kehittyy 2010-luvun trendin mukaan, asuntojen tarve kasvaa suuremmissa osassa maata. Tästä huolimatta asuntojen tarve kasvaa vain 118 kunnassa, eli enemmistössä kuntia osa nykyisestä asuntokannasta uhkaa autoitua. **Trendin jatkuessa asuntojen tarpeen kasvu on osissa maata erittäin suurta**: esimerkiksi Espoossa ja Vantaalla asuntojen tarve kasvaisi noin 30 prosentilla suhteessa nykyiseen kantaan.

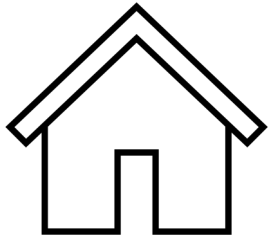


Asuntojen tarpeen kehitys 2022–2040 (perusura+ei trendiä)



Asuntojen tarpeen kehitys 2022–2040 (perusura+trendi)

Poistuma* – kansallinen vaikutus asuntoihin



2,8 milj. asuntoa

ASUNTOJA KPL VUONNA 2023



-74 000 yksiötä

1H, MUUTOS 2022 - 2040



2,3 milj. asuntoa

(-17 %)

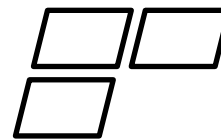
ASUNTOJA KPL VUONNA 2040



-140 000

kaksiota

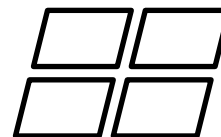
2H, MUUTOS 2022 - 2040



-110 000

kolmiota

3H, MUUTOS 2022 - 2040



-170 000

neliötä

4H+, MUUTOS 2022 - 2040

*Poistuma sisältää myös nykyisen kannan, joka kuntonsa puolesta vastaa *de facto* poistumaa tai vaatii huomattavaa saneerausta
Tarkentavia näkökulmia poistumaan liitteissä

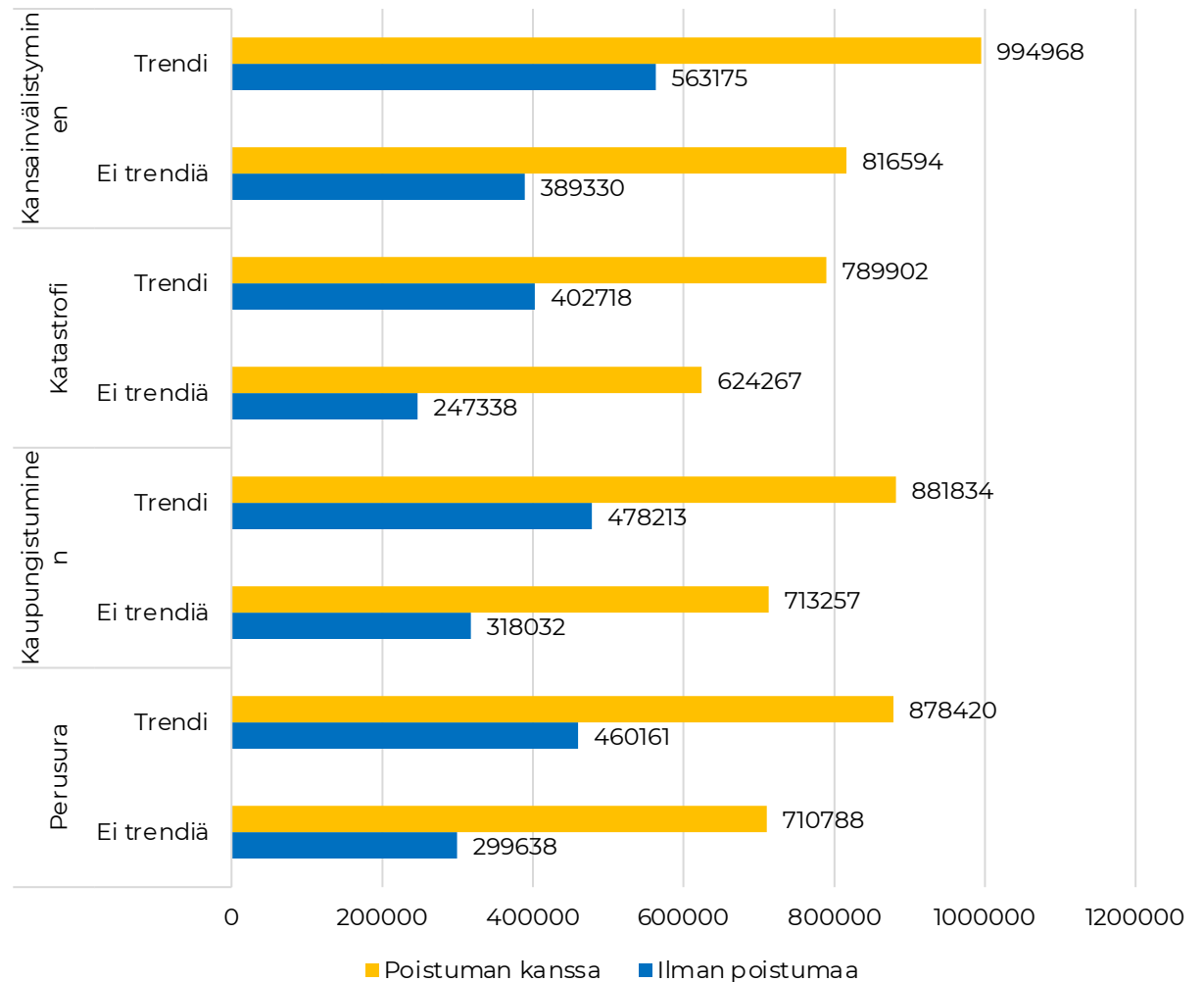
Asuntojen kohtaanto – kuinka paljon uusia asuntoja tarvitaan?

Kuviossa on kuvattu arvio asuntotuotannon tarpeesta vuoteen 2040 mennessä. Mukana on tarve ilman poistumaa (väestön- ja asuntokuntien kehityksen tuottama tarve) ja poistuman kanssa. Poistuma ei sisällä vain uustuotantoa, vaan myös vanhan kannan saneerauksen (sis. nykyinen korjausvelka).

- Arvioista on poistettu alueittain tyhjäksi jäävien kiinteistöjen vaikutus, tyhjä kiinteistö alueella X ei vähennä uuden tuotannon tarvetta alueella Y.
- Ilman poistumaa** uuden asuntotuotannon tarve vaihtelee **250 000 asunnon ja 390 000 asunnon (perusura 300 000 asuntoa)** välillä jos asuntokuntien kehitys ei seuraa trendiä (eli yksinasuminen ei yleisty). **Trendin kanssa asuntotuotannon tarve on 400 000–560 000 asuntoa** ilman poistumaa vuoteen 2040 mennessä (perusura 460 000 asuntoa).
- Poistuman vaikutus on merkittävä.** Laskennallisesti poistuma yli kaksinkertaistaa asuntotuotannon tarpeen, kun mukaan lasketaan myös merkittävät saneeraukset sekä nykyinen korjausvelka. **Poistuman kanssa** asuntotuotannon ja lähes tätä vastaavan saneerauksen tarve vaihtelee 600 000–815 000 asunnon välillä vuoteen 2040 mennessä ilman trendiä ja trendin kanssa 780 000–1 000 000 asunnon välillä.

→ Vuosien 2015–2022 asuntotuotanto riittää vastaamaan kaikkiin skenaarioihin ilman poistumaa (vaadittu 14 000 – 31 000 asuntoa vuosi; toteuma 36 000 asuntoa/vuosi). **Poistuman kanssa asuntotuotannon tulisi kiihtyä vuosien 2022–2040 aikana verrattuna vuosiin 2015–2022.**

Uuden asuntotuotannon tarve vuoteen 2040 mennessä



Asuntojen kohtaanto huoneluvun mukaan vuosien 2022-2040 aikana

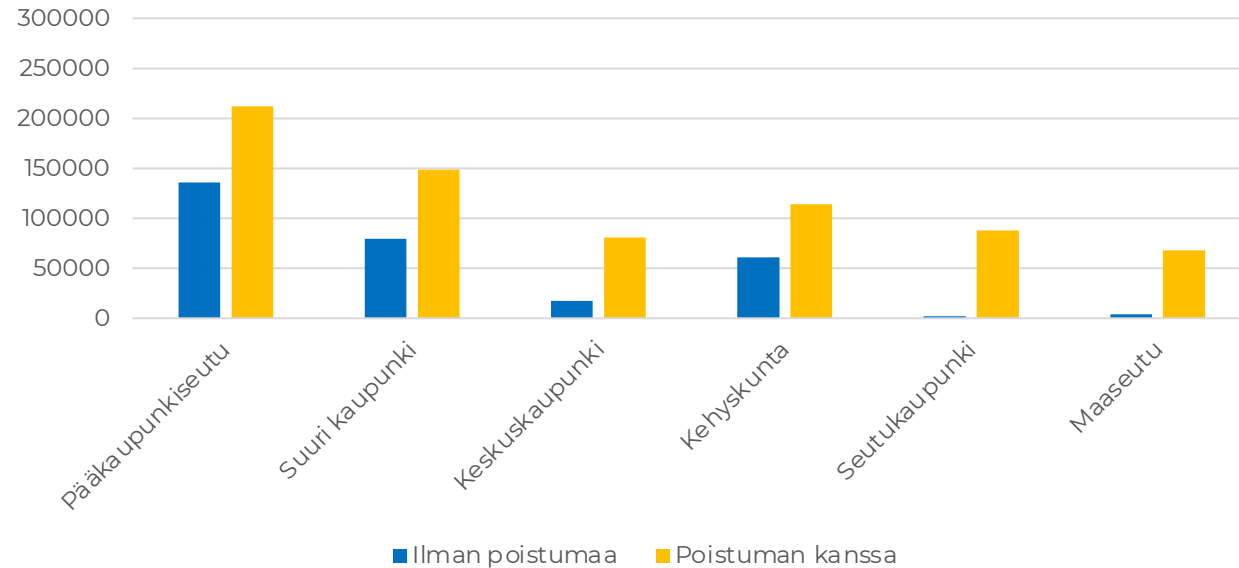
Skenaario	Trendi/ei trendiä					Yht					Yht
		1 huone	2 huonetta	3 huonetta	+4 huonetta		1 huone	2 huonetta	3 huonetta	+4 huonetta	
Kansainvälistyminen	Ei trendiä	59862	122256	92130	115082	389330	14,7 %	14,8 %	14,7 %	12,1 %	13,9 %
	Trendi	180860	228252	88758	65305	563175	44,4 %	27,7 %	14,1 %	6,9 %	20,1 %
Katastrofi	Ei trendiä	35753	75988	59705	75892	247338	8,8 %	9,2 %	9,5 %	8,0 %	8,8 %
	Trendi	144477	167274	55786	35181	402718	35,5 %	20,3 %	8,9 %	3,7 %	14,3 %
Kaupungistuminen	Ei trendiä	47296	100556	76974	93205	318032	11,6 %	12,2 %	12,3 %	9,8 %	11,3 %
	Trendi	159071	195490	73145	50506	478213	39,1 %	23,7 %	11,6 %	5,3 %	17,0 %
Perusura	Ei trendiä	43419	93899	71977	90343	299638	10,7 %	11,4 %	11,5 %	9,5 %	10,7 %
	Trendi	155517	190466	68355	45823	460161	38,2 %	23,1 %	10,9 %	4,8 %	16,4 %
Kansainvälistyminen	Ei trendiä	127940	247043	188211	253399	816594	31,4 %	30,0 %	30,0 %	26,7 %	29,1 %
	Trendi	253740	362654	187115	191460	994968	62,3 %	44,0 %	29,8 %	20,2 %	35,4 %
Katastrofi	Ei trendiä	98044	187724	144873	193626	624267	24,1 %	22,8 %	23,1 %	20,4 %	22,2 %
	Trendi	215780	295897	143406	134818	789902	53,0 %	35,9 %	22,8 %	14,2 %	28,1 %
Kaupungistuminen	Ei trendiä	111890	217849	166466	217052	713257	27,5 %	26,4 %	26,5 %	22,9 %	25,4 %
	Trendi	230979	326733	165227	158895	881834	56,7 %	39,6 %	26,3 %	16,8 %	31,4 %
Perusura	Ei trendiä	109622	214798	164801	221568	710788	26,9 %	26,0 %	26,2 %	23,4 %	25,3 %
	Trendi	228078	323571	163676	163095	878420	56,0 %	39,2 %	26,1 %	17,2 %	31,3 %

Asuntotuotannon tarve aluetasolla

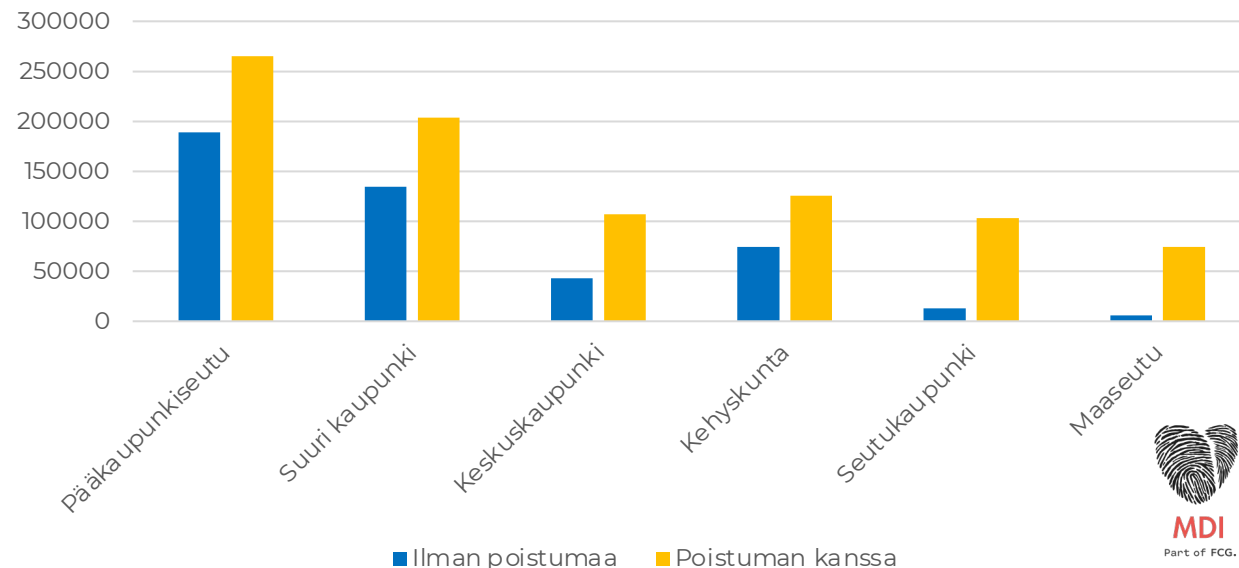
Kuviossa on kuvattu arviota asuntotuotannon tarpeesta vuoteen 2040 mennessä alueittain. Mukana on uudistuotannon tarve ilman poistumaa (väestön- ja asuntokuntien kehityksen tuottama tarve) ja tuotannon sekä saneerauksen tarve poistuman kanssa.

- Ilman poistumaa uuden asuntotuotannon tarve painottuu erittäin voimakkaasti pääkaupunkiseudulle sekä suuriin kaupunkeihin ja näitä ympäröiviin kehyskuntiin. Etenkin, jos asuntokuntien kokorakenne ei muutu trendinomaisesti, muussa maassa asuntotuotannon tarve jää hyvin vähäiseksi.
- Vaikka asuntokuntien kokorakenne kehittyisi 2010-luvun trendiä seuraten, asuntotuotannon tarve painottuu yhä pääkaupunkiseudulle ja suurimpiin kaupunkeihin. Trendin jatkuessa kuitenkin etenkin keskustaajamien syntyä tarvitta uudelle asuntotuotannolle.
- Maaseutukunnissa ja seutukaupungeissa uuden asuntotuotannon tarve jää hyvin vähäiseksi ja lähinnä paikalliseksi tarpeeksi yksittäisissä kunnissa ilman poistuman vaikutusta.
- Poistumaa korvaavan tuotannon sekä merkittävän saneerauksen tarve on huomattava koko maassa, etenkin jos nykyinen korjausvelka saneerataan. Erityisen suuri vaikutus syntyy supistuvilla alueilla, joissa käytännössä kaikki asuntotuotannon tarve perustuu poistuman korvaamiseen.

Asuntotuotannon tarve vuoteen 2040,
perusura + ei trendiä



Asuntotuotannon tarve vuoteen 2040,
perusura + trendi



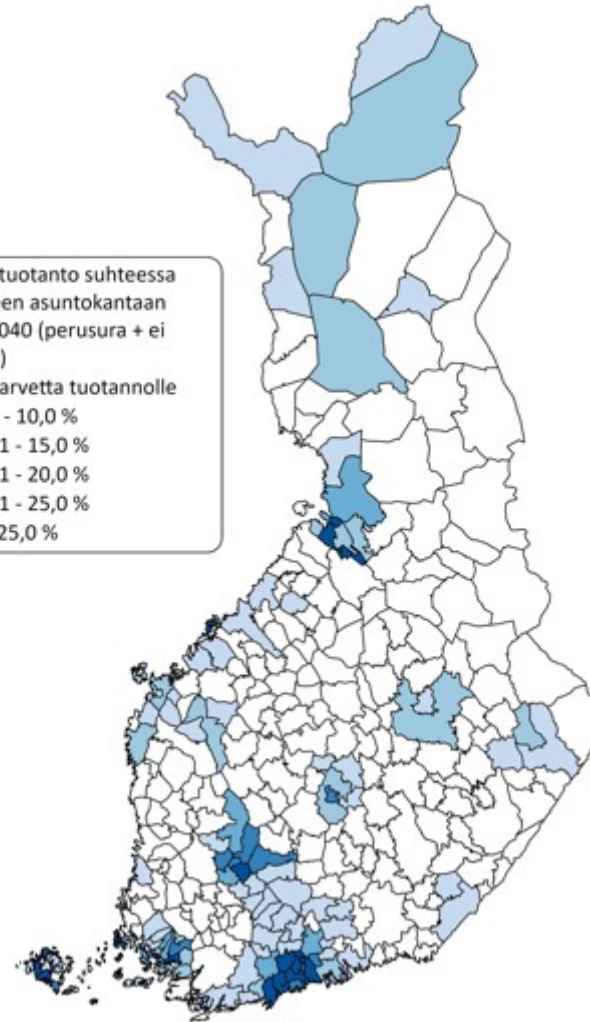
Asuntotuotannon tarve kuntatasolla, ilman trendiä

Kartoissa on kuvattu asuntotuotannon tarvetta kunnittain ilman poistumaa ja poistuman kanssa. Asuntotuotannon tarve myös ilman poistumaa poikkeaa jossain määrin aiemmin esitetystä asuntojen tarpeesta, sillä asuntotuotannon tarpeessa on huomioitu huonetyypittäinen kohtaanto (yksiötä tarvitseva ei voi "asuttaa" tyhjäksi jäänyttä 7 huoneen asuntoa).

- Tekstin ja karttojen luvut perustuvat asuntokuntien rakenteen ei trendiä -olettaamaan! (ks. myös seuraava dia)
- Ilman poistuman vaikutusta vain noin joka kolmanteen (35 %) kuntaan tarvitaan uutta asuntotuotantoa. Asuntotuotannon tarve on vähäinen (tai tätä ei ole) etenkin maaseutukunnissa, mutta myös kohtalaisen kokoisissa seutukaupungeissa, jotka ovat kärsineet pidempään haastavasta väestönkehityksestä. **Kuitenkin kun poistuma huomioidaan, käytännössä kaikkiin kuntiin syntyy tarvetta vähintään korjata ja korvata osaa asuntokannasta.**
- Yleisemmästä trendistä huomionarvoisena poikkeuksena etenkin Pohjois-Lapin maaseutukunnissa on merkittävää asuntotuotannon tarvetta myös ilman poistumaa.
- Odotetusti suurin asuntotuotannon paine kohdistuu suurille kaupunkiseuduille. Ilman poistuman vaikutusta pelkästään pääkaupunkiseudulle tarvittaisiin noin 157 000 uutta asuntoa eli noin 44 prosenttia koko tuotannon tarpeesta.

Asuntotuotanto suhteessa nykyiseen asuntokantaan 2022-2040 (perusura + ei trendiä)

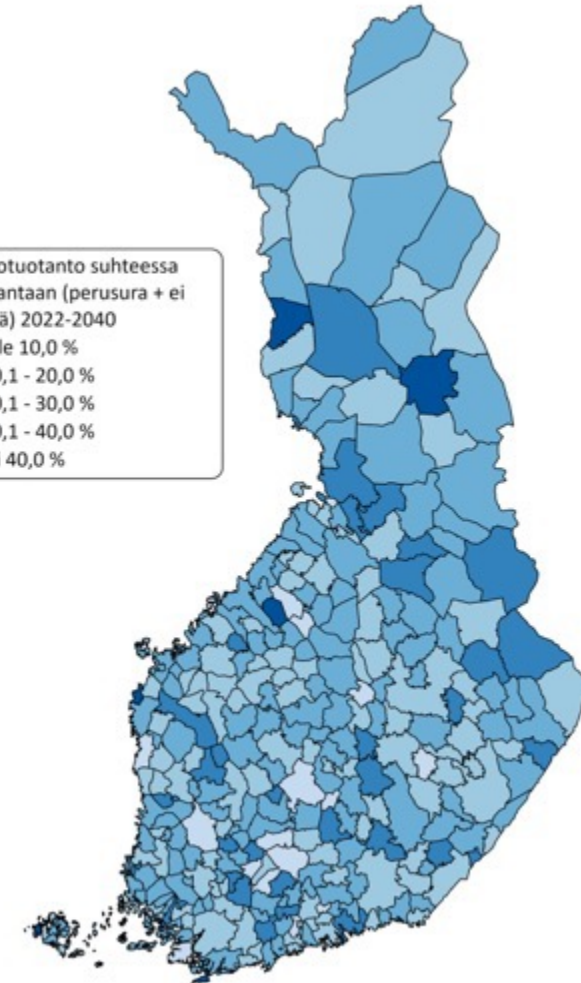
- Ei tarvetta tuotannolle
- 0,1 - 10,0 %
- 10,1 - 15,0 %
- 15,1 - 20,0 %
- 20,1 - 25,0 %
- Yli 25,0 %



Asuntotuotannon tarpeen kehitys,
ilman poistumaa 2022-2040
(perusura+ei trendiä)

Asuntotuotanto suhteessa nyk. kantaan (perusura + ei trendiä) 2022-2040

- Alle 10,0 %
- 10,1 - 20,0 %
- 20,1 - 30,0 %
- 30,1 - 40,0 %
- Yli 40,0 %

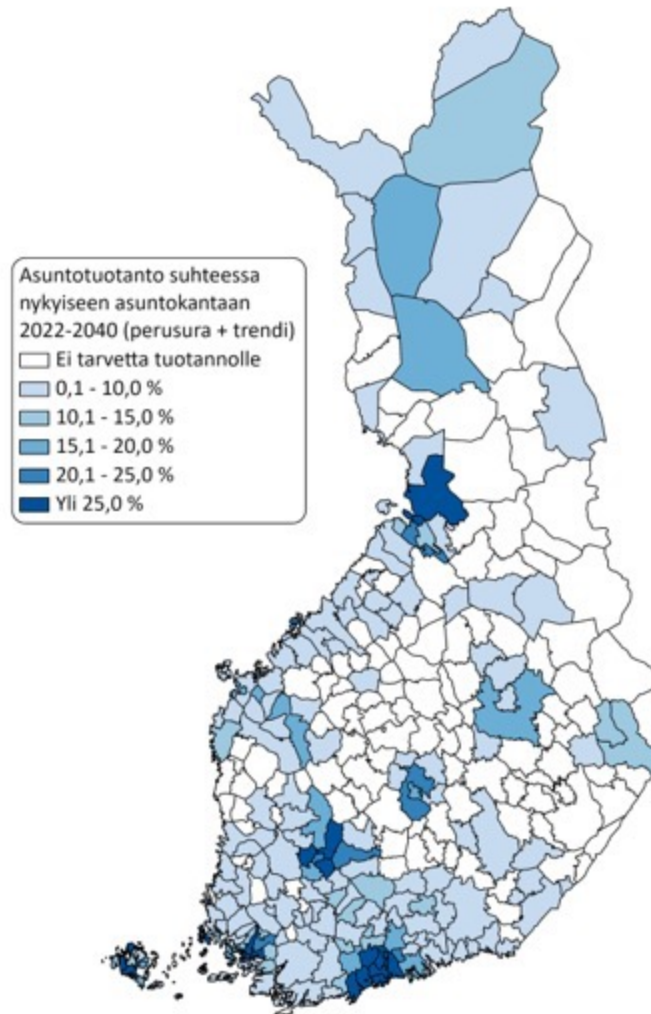


Asuntotuotannon tarpeen kehitys,
poistuman kanssa 2022-2040
(perusura+ei trendiä)

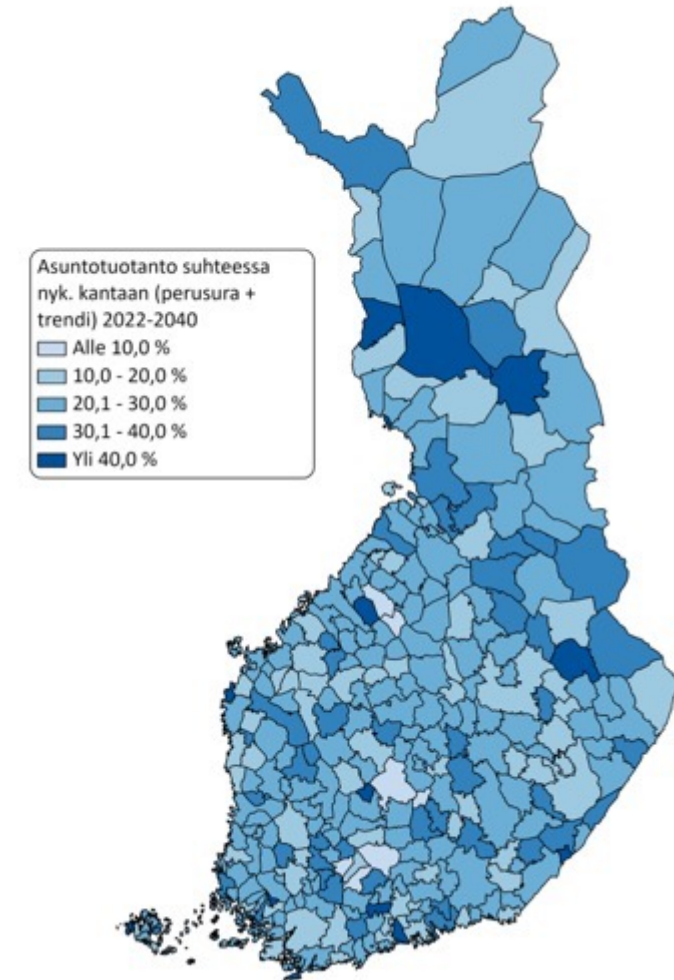
Asuntotuotannon tarve kuntatasolla, trendillä

Kartoissa on kuvattu asuntotuotannon tarve kunnittain ilman poistumaa. Huomionarvoisesti, asuntotuotannon tarve myös ilman poistumaa poikkeaa jossain määrin aiemmin esitetystä asuntojen tarpeesta, sillä asuntotuotannon tarpeessa on huomioitu huonetyypittäinen kohtaanto (yksiötä tarvitseva ei voi "asuttaa" tyhjäksi jäänyttä 7 huoneen asuntoa).

- Tässä diassa on kuvattu tuotannon tarvetta, jos asutuskuntien kokorakenne muuttuu aiemman trendin mukaan.
- Vaikka asutuskuntien kokorakenteen pientyminen huomioidaan, ilman poistuman vaikutusta jopa 40 prosentissa kuntia ei ole enää tarvetta uudelle asuntotuotannolle. Poistuman kanssa kaikkiin kuntiin syntyy asuntotuotannon tai laajamittaisen saneerauksen tarvetta.
- Trendin huomiointi tuottaa kuitenkin asuntotuotannon tarvetta myös moniin supistuviin seutukaupunkeihin, joissa etenkin suurempien asuntojen tarve vähenee, mutta samalla väestön ikääntymisen myötä syntyy tarvetta pienemmille asunnoille.
- Trendin lisääminen nostaa asuntotuotannon tarvetta noin kolmanneksella. Vaikutus on (määrällisesti) suurin suurissa kaupungeissa. Etenkin pääkaupunkiseudun, mutta myös esimerkiksi Tampereen asuntotuotannon tarve nousee huomattavaksi.



Asuntotuotannon tarpeen kehitys,
ilman poistumaa 2022–2040
(perusura+trendi)



Asuntotuotannon tarpeen kehitys,
poistuman kanssa 2022–2040
(perusura+trendi)

Asuntotuotannon tarve alueittain huoneluvun mukaan 2022-2040

	Kuntaryhmä	1 huone	2 huonetta	3 huonetta	4+ huonetta	xxx	1 huone	2 huonetta	3 huonetta	4+ huonetta	
Ei trendiä	Ilman poistumaa	Pääkaupunkiseutu	23038	44865	32905	34979		20,2 %	21,8 %	22,5 %	23,8 %
		Suuri kaupunki	11733	25579	19394	22593		10,4 %	12,9 %	15,6 %	16,8 %
		Keskuskaupunki	1459	4788	4299	6800		2,4 %	3,7 %	4,5 %	4,7 %
		Kehyskunta	6553	16790	13855	23485		16,0 %	16,4 %	14,4 %	12,0 %
		Seutukaupunki	311	960	588	470		0,6 %	0,8 %	0,6 %	0,3 %
		Maaseutu	327	918	936	2017		1,1 %	1,3 %	1,4 %	1,3 %
	Poistuman kanssa	Pääkaupunkiseutu	41952	70169	48888	50801		36,8 %	34,1 %	33,4 %	34,5 %
		Suuri kaupunki	26322	49772	34581	38227		23,4 %	25,1 %	27,7 %	28,4 %
		Keskuskaupunki	11068	23931	19064	26627		17,9 %	18,3 %	19,7 %	18,4 %
		Kehyskunta	12018	29928	26074	45805		29,4 %	29,2 %	27,2 %	23,4 %
		Seutukaupunki	11043	24724	20697	31141		22,3 %	21,2 %	21,1 %	17,7 %
		Maaseutu	7218	16275	15497	28968		25,4 %	22,8 %	23,3 %	19,4 %
Trendi	Ilman poistumaa	Pääkaupunkiseutu	60141	75073	32013	21699		52,8 %	36,5 %	21,9 %	14,7 %
		Suuri kaupunki	53465	56271	16373	8696		47,4 %	28,4 %	13,1 %	6,5 %
		Keskuskaupunki	16835	20097	4473	1284		27,3 %	15,4 %	4,6 %	0,9 %
		Kehyskunta	18371	30108	13388	12737		44,9 %	29,4 %	13,9 %	6,5 %
		Seutukaupunki	5613	6603	891	0		11,3 %	5,7 %	0,9 %	0,0 %
		Maaseutu	1091	2313	1218	1407		3,8 %	3,2 %	1,8 %	0,9 %
	Poistuman kanssa	Pääkaupunkiseutu	79055	100378	47996	37521		69,4 %	48,8 %	32,8 %	25,5 %
		Suuri kaupunki	68055	80464	31559	23540		60,4 %	40,6 %	25,3 %	17,5 %
		Keskuskaupunki	27893	42092	19405	17383		45,1 %	32,3 %	20,1 %	12,0 %
		Kehyskunta	23937	43479	25615	32466		58,6 %	42,4 %	26,7 %	16,6 %
		Seutukaupunki	19659	36326	22115	25264		39,7 %	31,1 %	22,5 %	14,3 %
		Maaseutu	9479	20832	16985	26922		33,3 %	29,2 %	25,6 %	18,0 %

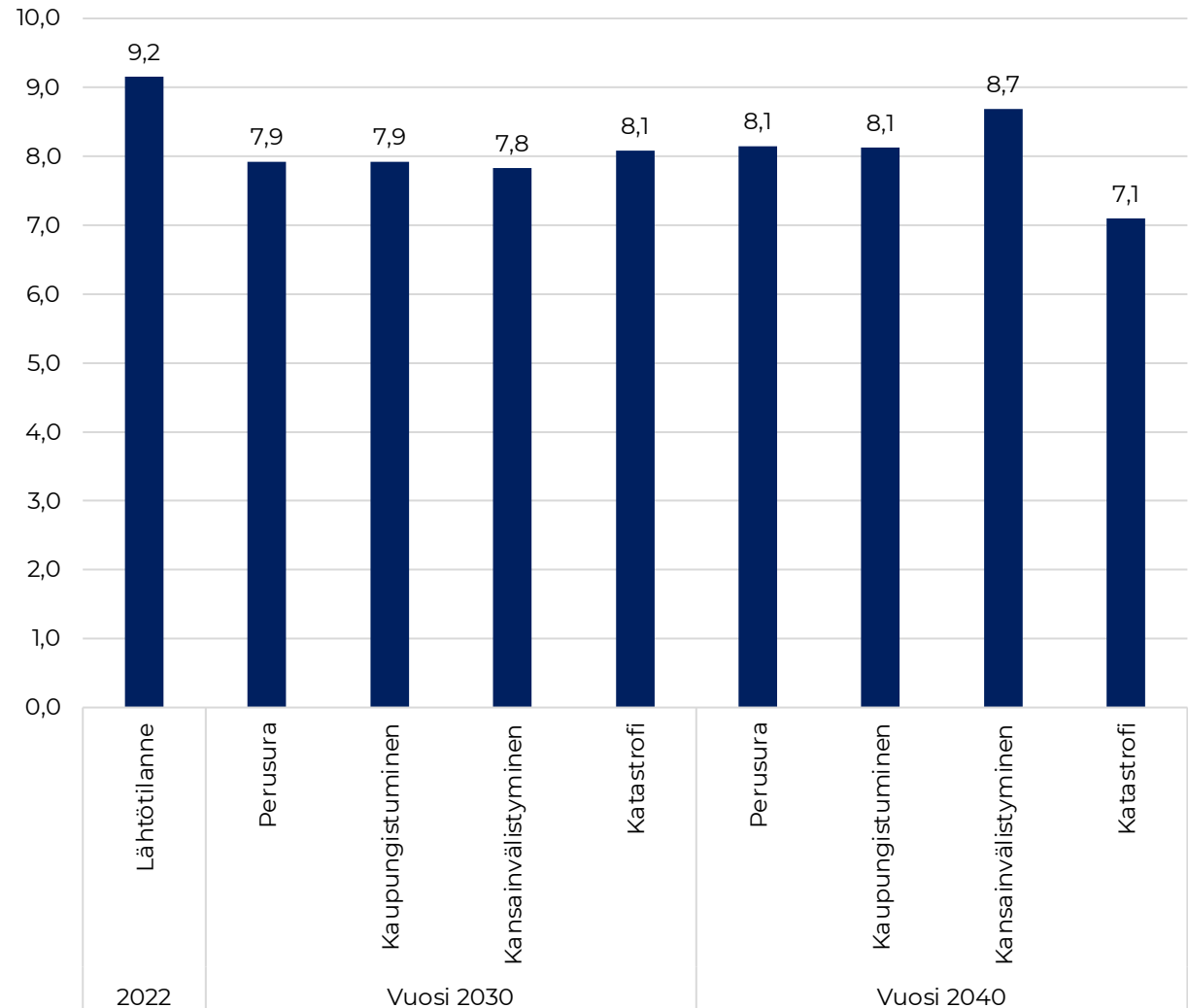
2.2 *Sivistyspalveluiden tilatarve ja kohtaanto*

Sivistyksen kiinteistöjen tilatarve

Kuviossa on kuvattu arvio sivistyksen peruskoulu- ja lukiokiinteistöjen tilatarpeen kehityksestä vuosien 2022–2040 aikana. Arvot on esitetty kuviossa miljoonina neliöinä.

- Tilatarvetta on arvioitu suhteuttamalla peruskoulu- ja lukiokiinteistöjen neliömäärää suhteessa oppilaiden määrään, olettamalla yhden oppilaan tarvitsevan keskimäärin 15 neliötä tilaa.
- Suhteessa oppilaiden määrään peruskoulu- ja lukiokiinteistöjen neliöt eivät (odotetusti) ole täysin käytössä edes vuonna 2022. Koko maassa laskennallisesti tarvittaisiin 9,2 miljoonaa neliötä, mutta yhteensä neliötä on koko maassa 11,6 miljoonaa (n. 80 % käyttöaste).
- 2020-luvun aikana tilatarve peruskouluissa ja lukiossa laskee voimakkaasti 9,2 miljoonasta neliöstä noin 7,8 miljoonaan neliöön (-15 %). Tilatarpeen laskua selittää voimakkaasti laskenut syntyvyys 2010-luvulla ja tästä seuraava alakouluikäisten ja yläkouluikäisten määrän väheneminen. **Skenaarioiden välillä erot ovat pieniä.**
- 2030-luvulla tilatarve on osin riippuvainen syntyvyyden kehityksestä. Ilman syntyvyyden merkittävää kasvua tilatarve jää kansallisestikin merkittävästi nykyistä matalammaksi 2030-luvulla. Syntyvyyden jäädessä vuoden 2023 tasolle tilatarve laskee entisestään 2030-luvulla 7,1 miljoonaan neliöön.

Tarve sivistyksen-kiinteistöjen neliöille, miljoonaa neliötä

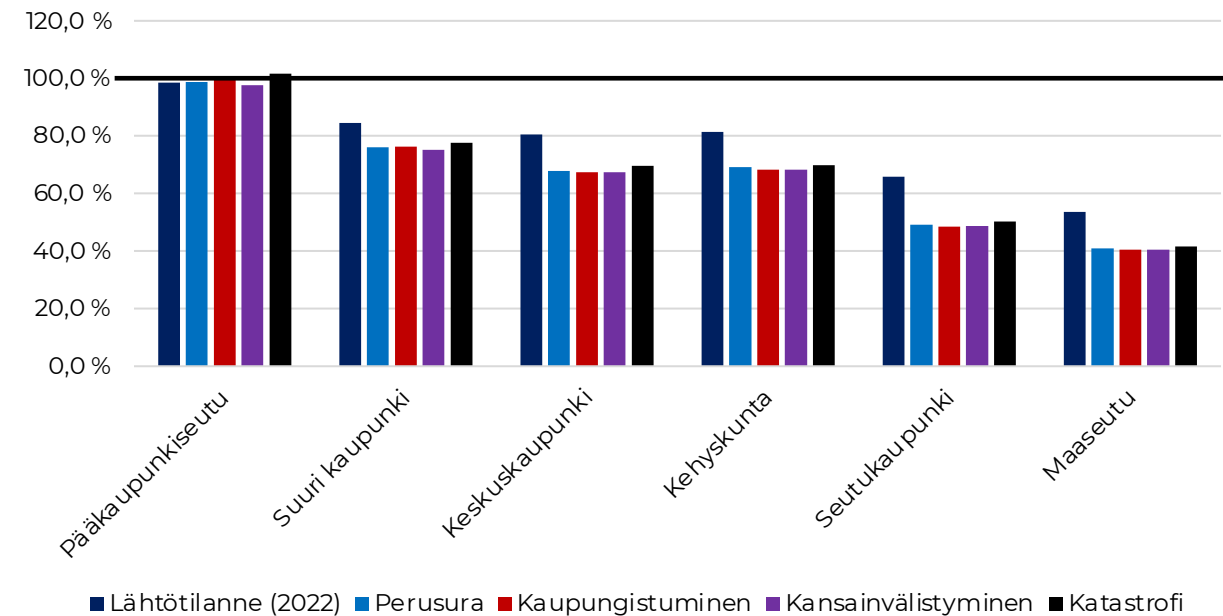


Sivistyksen kiinteistöjen tilatarve alueittain

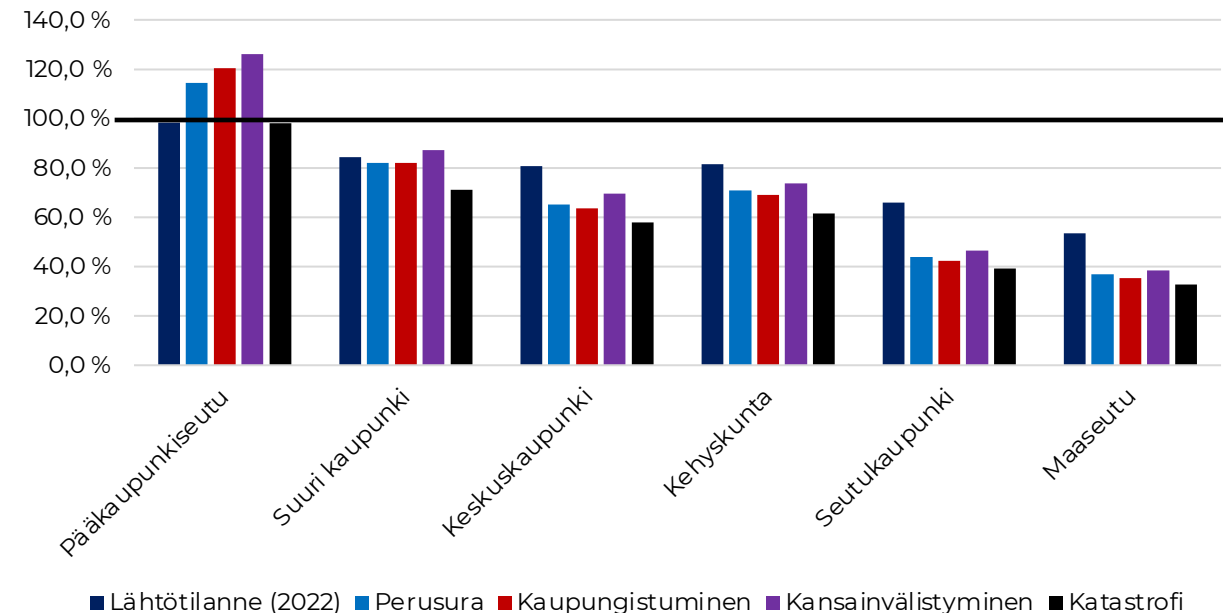
Kuvioissa on verrattu kuntaryhmittäin vuosien 2022, 2030 ja 2040 peruskoululaisten ja lukiolaisten laskennallista tilatarvetta **suhteessa todellisiin nykyhetken neliöihin**.

- **Vuonna 2022 ainoastaan pääkaupunkiseudulla laskennallinen tilatarve on hyvin lähellä todellisia käytössä olevia neliöitä.** Suurissa kaupungeissa, keskuskaupungeissa ja kehyskunnissa laskennallinen tilatarve on noin 80 prosenttia käytössä olevista neliöistä. Seutukaupungeissa ja etenkin maaseutukunnissa laskennallinen tilatarve on jo nyt huomattavasti matalampi kuin käytössä olevat neliöt.
- Suuressa osassa maata on jo ennestään laskennallisesti liikaneliötä peruskoulujen ja lukioiden kiinteistöissä. Todellisuudessa suuremmalle tilatarpeelle voi olla kuitenkin hyvät perusteet, esim. alueellisesti kattavan kouluverkon tai pitkien etäisyyksien takia.
- **2020-luvun aikana tilatarve vähenee kaikilla alueilla paitsi pääkaupunkiseudulla.** Muutos on erityisen raju seutukaupungeissa ja maaseutukunnissa, joissa tarvittaisiin vuonna 2030 enää puolet nykyisistä todellisista neliöistä. Muutos on merkittävä kuitenkin myös esim. kehyskunnissa.
- **2030-luvun aikana tilatarve kasvaa huomattavasti yli nykytilan pääkaupunkiseudulla,** jossa neliöitä tarvittaisiin noin 15–25 prosenttia nykyistä enemmän vuonna 2040 (jos syntyvyys elpyy maltillisesti). Myös kehyskunnissa ja suurissa kaupungeissa tilatarve kasvaa 2030-luvulla, mutta ei saavuta nykytasoa. Muussa maassa tilatarve jää pysyvästi nykyistä matalammaksi.

Laskennallinen tilatarve vuonna 2022 ja 2030 eri skenaarioissa suhteessa vuoden 2022 todellisiin neliöihin

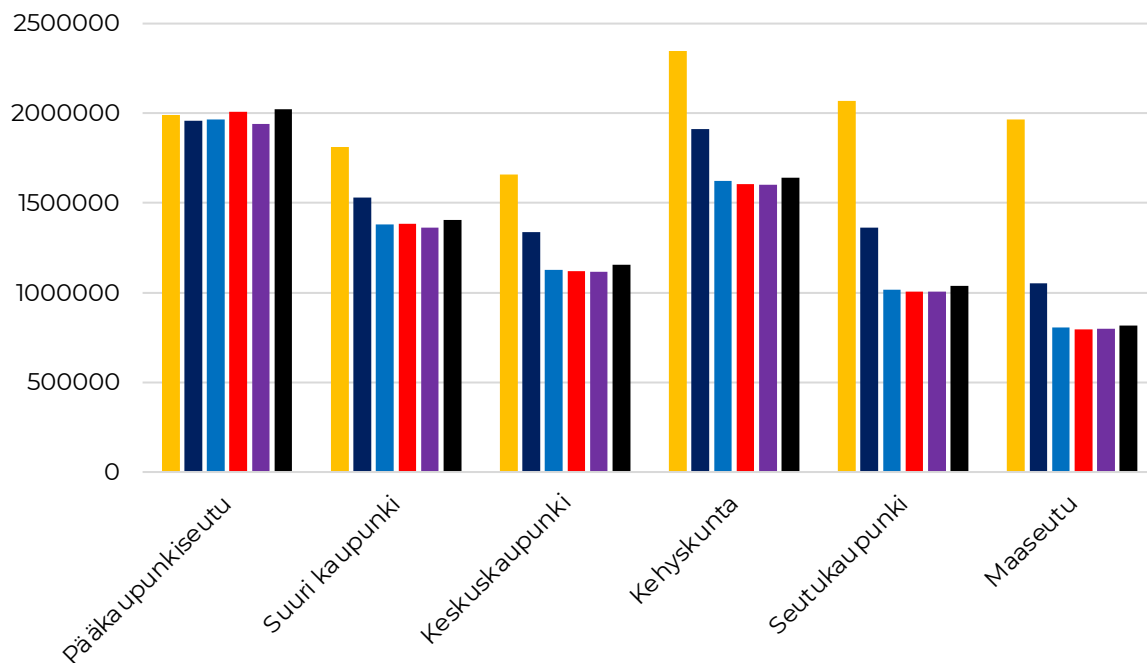


Laskennallinen tilatarve vuonna 2022 ja 2040 eri skenaarioissa suhteessa vuoden 2022 todellisiin neliöihin



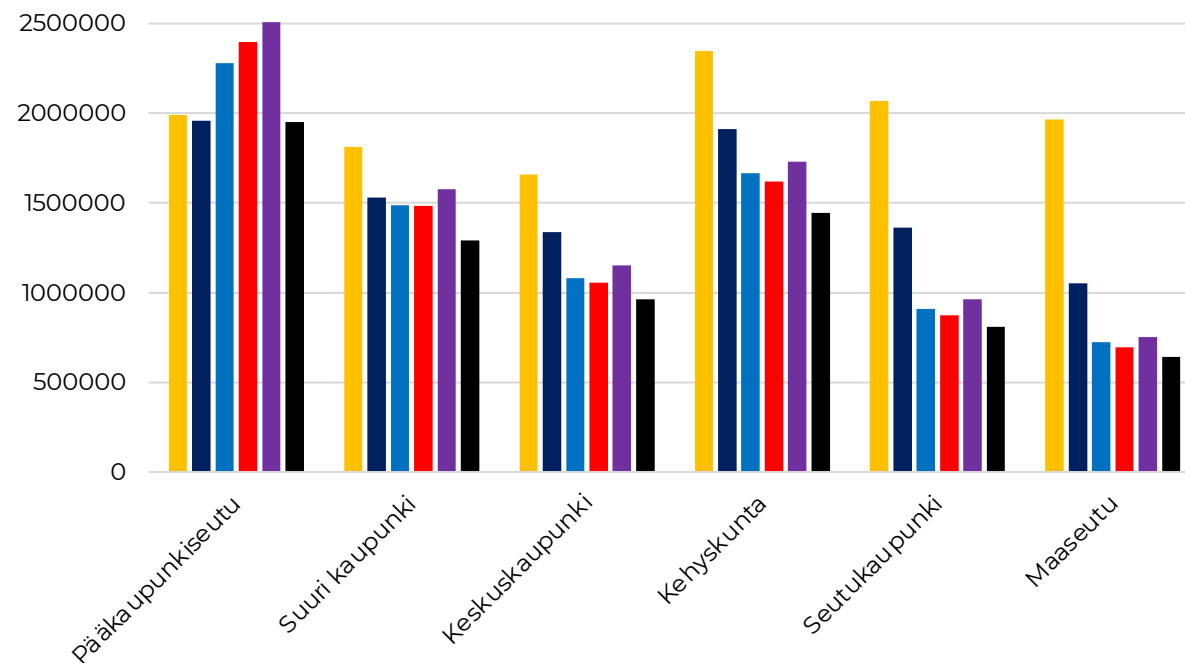
Sivistyksen kiinteistöjen tilatarve alueittain neliöinä

Tilatarve neliönä 2022-2030



■ 2022 Todellinen ■ 2022 Laskennallinen tarve
■ Vuosi 2030 Perusura ■ Vuosi 2030 Kaupungistuminen
■ Vuosi 2030 Kansainvälistyminen ■ Vuosi 2030 Katastrofi

Tilatarve neliönä 2022-2040

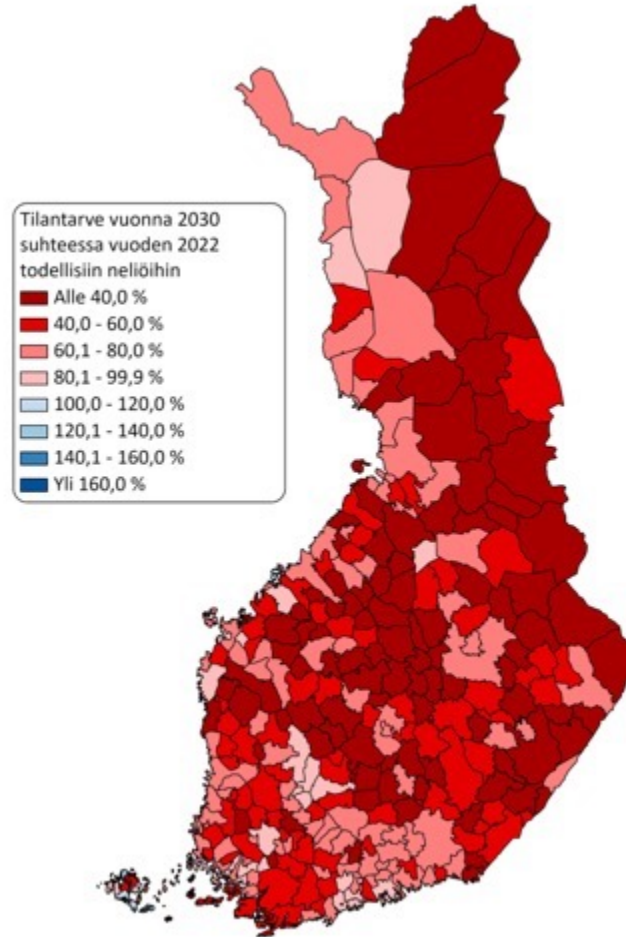


■ 2022 Todellinen ■ 2022 Laskennallinen tarve
■ Vuosi 2040 Perusura ■ Vuosi 2040 Kaupungistuminen
■ Vuosi 2040 Kansainvälistyminen ■ Vuosi 2040 Katastrofi

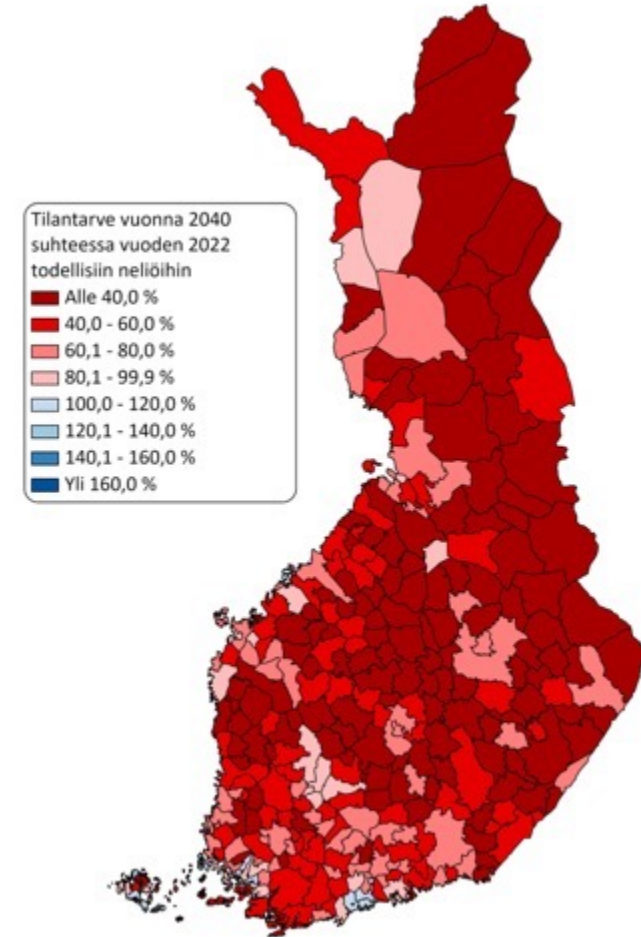
Sivistyksen kiinteistöjen tarve

Kartoissa on kuvattu tilatarpeen muutosta peruskouluissa ja lukioissa kunnittain vuosina 2030 ja 2040. Kartoissa on vertailtu vuosien 2030 ja 2040 laskennallista tilatarvetta (15 neliötä per oppilas) vuoden 2022 todellisiin neliöihin. Laskenta "käyttää" tarpeen kasvaessa ensin jo olemassa olevia ylimääräisiä neliöitä.

- Koululaisikäluokat supistuvat koko maassa erittäin voimakkaasti 2020-luvun aikana, sillä syntyvyys laskee voimakkaasti 2010-luvulla. Koska pelkästään peruskouluissa olevien määrä vähenee jopa 80 000 henkilöllä vuosien 2022-2030 aikana, myös peruskoulujen tilatarve vähenee dramaattisesti. Tämän lisäksi suuressa osassa kuntia (etenkin pienemmissä kunnissa) on jo ennestään huomattavasti yli 15 neliötä tilaa oppilasta kohden.
- Lopputuloksena lähes kaikissa Suomen kunnissa tarvitaan aiempaa vähemmän tilaa sivistyksen kiinteistöissä vuonna 2040. Tilatarve vähenee lähes kaikissa kunnissa, vaikka tarvetta verrattaisiin todellisten neliöiden sijaan vuoden 2022 laskennalliseen tarpeeseen (seuraava dia). Tilatarve laskee erityisen voimakkaasti Itä- ja Keski-Suomen maaseutukunnissa ja seutukaupungeissa.
- Tilatarve ei elvy nykytasolle suurimmassa osassa maata 2030-luvun aikana, vaan se jää suuressa osassa kuntia pysyvästi nykyistä pienemmäksi. Vuonna 2040 tilatarve kohoaa kuitenkin nykyistä suuremaksi etenkin pääkaupunkiseudulla.



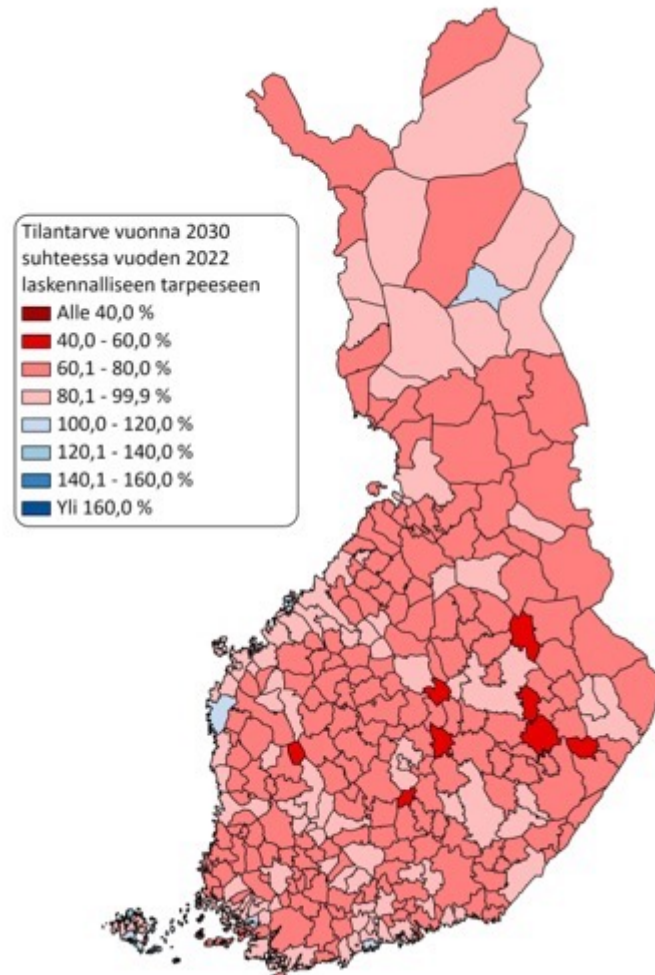
Peruskoulujen ja lukioiden laskennallinen tilatarve vuonna 2030 suhteessa vuoden 2022 käytössä olevaan tilaan



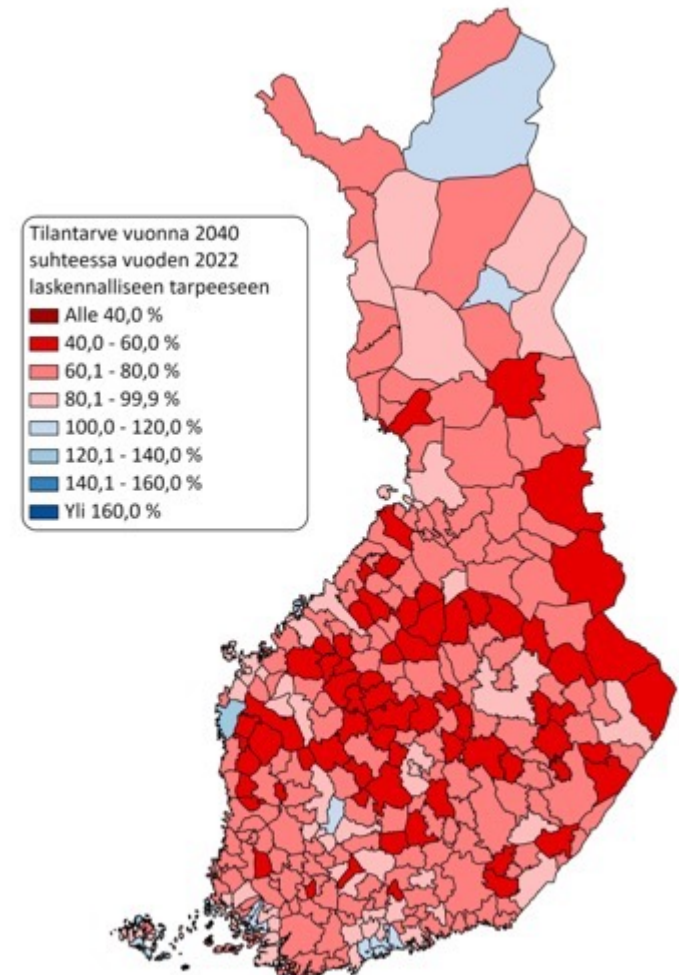
Peruskoulujen ja lukioiden laskennallinen tilatarve vuonna 2040 suhteessa vuoden 2022 käytössä olevaan tilaan

Sivistyksen kiinteistöjen tilatarve suhteessa vuoden 2022 laskennalliseen tarpeeseen*

*Verrattuna tilanteeseen jossa yhtä oppilasta kohden olisi 15 neliötä myös vuonna 2022 (edeltävällä dialla vuoden 2022 neliöt ovat todelliset, eli pääsääntöisesti yli 15 neliötä per oppilas)

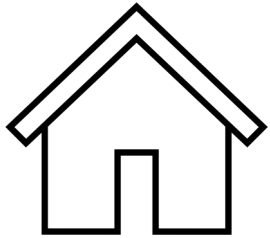


Peruskoulujen ja lukioiden laskennallinen tilatarve vuonna 2030 suhteessa vuoden 2022 laskennalliseen tilatarpeeseen



Peruskoulujen ja lukioiden laskennallinen tilatarve vuonna 2040 suhteessa vuoden 2022 laskennalliseen tilatarpeeseen

Poistuma – kansallinen vaikutus opetusrakennuksiin



2,4 milj. kem²

VARHAISKASVATUKSEN RAKENNUKSET
VUONNA 2022



11,7 milj. kem²

YLEISSIVISTÄVIEN OPPILAITOSTEN
RAKENNUKSET VUONNA 2022



2,1 milj. kem²

(-13 %)

VARHAISKASVATUKSEN RAKENNUKSET
VUONNA 2040



9,0 milj. kem²

(-30 %)

YLEISSIVISTÄVIEN OPPILAITOSTEN
RAKENNUKSET VUONNA 2040

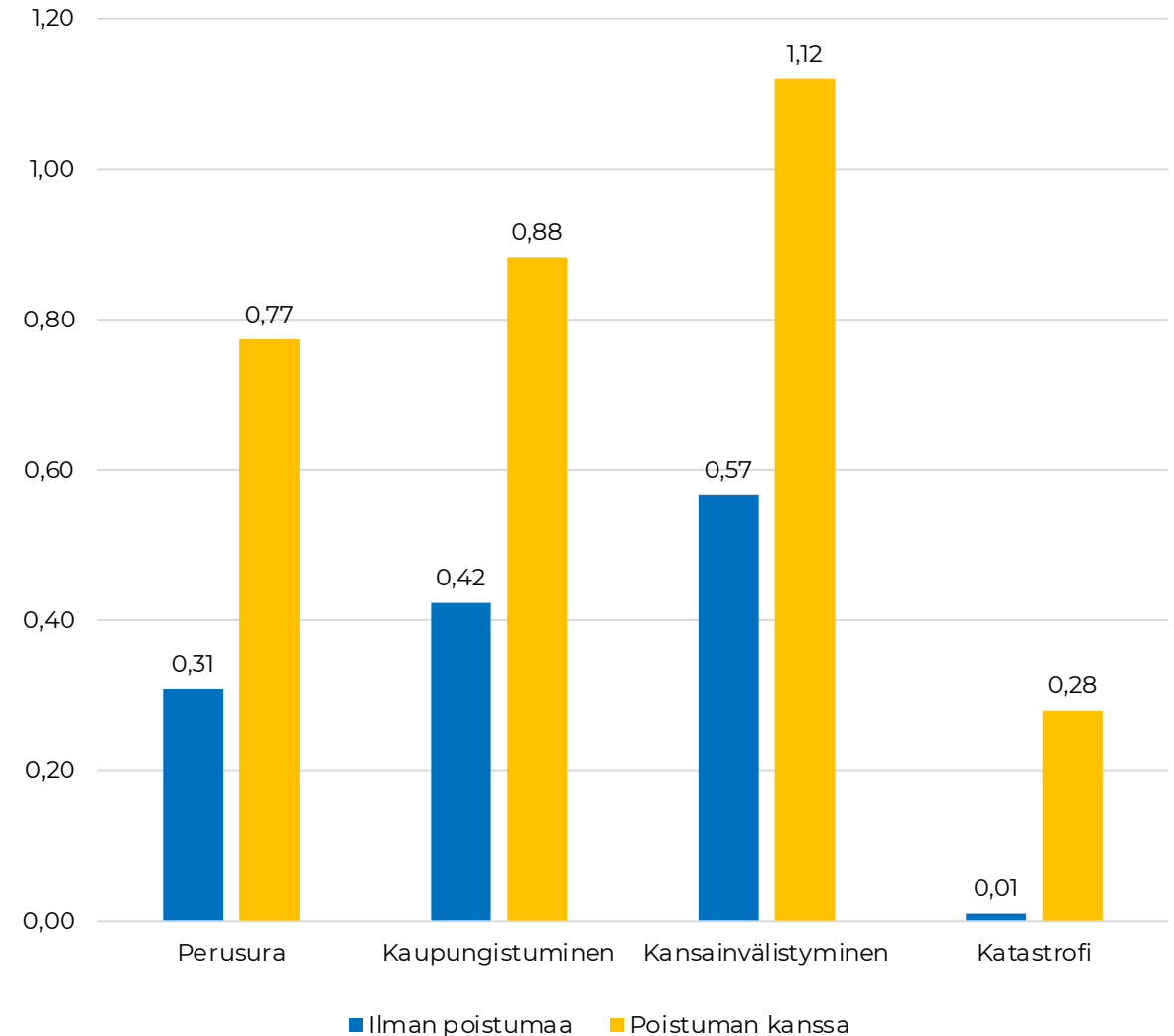
*Poistuma sisältää myös nykyisen kannan, joka kuntonsa puolesta vastaa *de facto* poistumaa tai vaatii huomattavaa saneerausta
Tarkentavia näkökulmia poistumaan liitteissä

Sivistyksen kiinteistöjen rakentamisen tarve

Kuviossa on kuvattu, kuinka paljon uusia neliötä (miljoonaa neliötä) peruskoulutuksen ja lukion kiinteistöihin täytyisi rakentaa vuoteen 2040 mennessä. Mukana on erikseen arvo ilman poistumaa ja poistuman kanssa.

- Huomionarvoisesti mallinnuksessa negatiivinen rakentamisen tarve toisessa kunnassa ei vähennä toisen kunnan rakentamisen tarvetta. Todellisuudessa näin kuitenkin tietyissä tapauksissa voi käydä, joka saattaa hieman vähentää todellista rakentamisen tarvetta.
- 2020-luvun aikana uusien peruskoulujen ja lukioiden rakentamisen tarve kuntatasolla on suhteellisen vähäinen poistuman korvaamisen ulkopuolella voimakkaasti laskeneen syntyvyyden takia (kuntien sisällä voi syntyä kuitenkin eriäviä tarpeita).
- 2030-luvun aikana tuotannon tarve elpyy, jos syntyvyys lähtee useimpien skenaarioiden mukaisesti maltilliseen nousuun. Syntyvyyden noustessa maltillisesti uuden rakentamisen tarve ilman poistumaa vaihtelee 300 000 – 570 000 neliön välillä. Tarve on noin 3,3 – 6,2 prosenttia suhteessa nykyiseen kantaan. Jos syntyvyys ei nouse, ilman poistumaa ei *de facto* ole uuden rakentamisen tarvetta koko maan tasollakaan.
- Poistuman merkitys on hyvin suuri: uusi rakentaminen tai vanhan kannan merkittävä kunnostus yli kaksinkertaistaa rakentamisen tai uuden rakentamista vastaavan saneerauksen tarpeen useimmissa skenaarioissa.

Uuden tuotannon tarve sivistyksen kiinteistöihin, miljoonaa neliötä

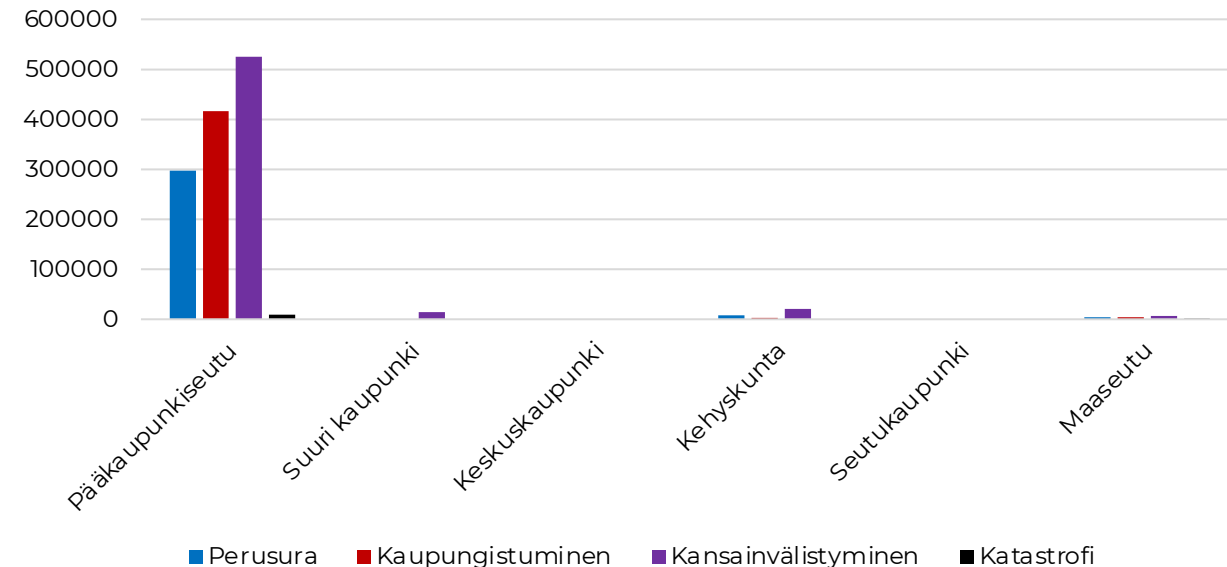


Sivistyksen kiinteistöjen rakentamisen tarve alueittain

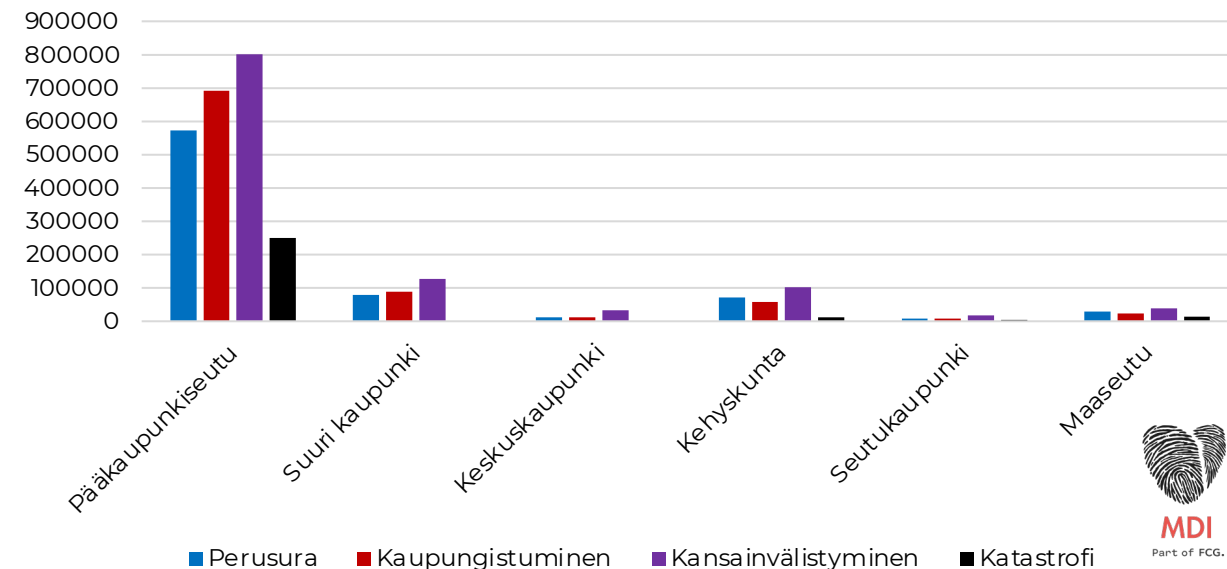
Kuviossa on kuvattu, kuinka paljon uusia neliöitä (miljoonaa neliötä) peruskoulutuksen ja lukion kiinteistöihin täytyisi rakentaa vuoteen 2040 mennessä kuntaryhmittäin. Mukana on erikseen arvo ilman poistumaa ja poistuman kanssa. **On huomionarvoista, että arvioissa on oletettu nykyisten liikaneliöiden käyttöönotto ennen uuden rakentamista.**

- Ilman poistuman vaikutusta uutta peruskoulujen ja lukioiden kiinteistöjen rakentamisen tarvetta syntyy lähinnä pääkaupunkiseudulle. Osin tämä johtuu kuitenkin muilla alueilla jo ennestään olevista ”liikaneliöistä” – jos oppilasta kohden tarvitaan vuoden 2022 verran neliöitä (eikä laskennallista 15 neliötä per oppilas) uuden tuotannon tarvetta syntyy etenkin suuriin kaupunkiin ja kehyskuntiin.
- Ilman syntyvyyden kasvua ja poistumaa uuden tuotannon tarvetta ei synny relevantisti missään kuntaryhmässä.
- Poistuman vaikutus korostaa tuotannon tarvetta kaikilla alueilla, mutta uuden tuotannon tarve säilyy suurena lähinnä pääkaupunkiseudulla. Tätä selittää jälleen nykyistenkin neliöiden laskennallinen alikäyttö. Vuoden 2022 neliötason per oppilas ylläpitäminen vaatii jo merkittävää tuotantoa etenkin suurissa kaupungeissa ja kehyskunnissa.

Uuden rakentamisen tarve vuosien 2022–2040 aikana (neliöinä) ilman poistuman vaikutusta



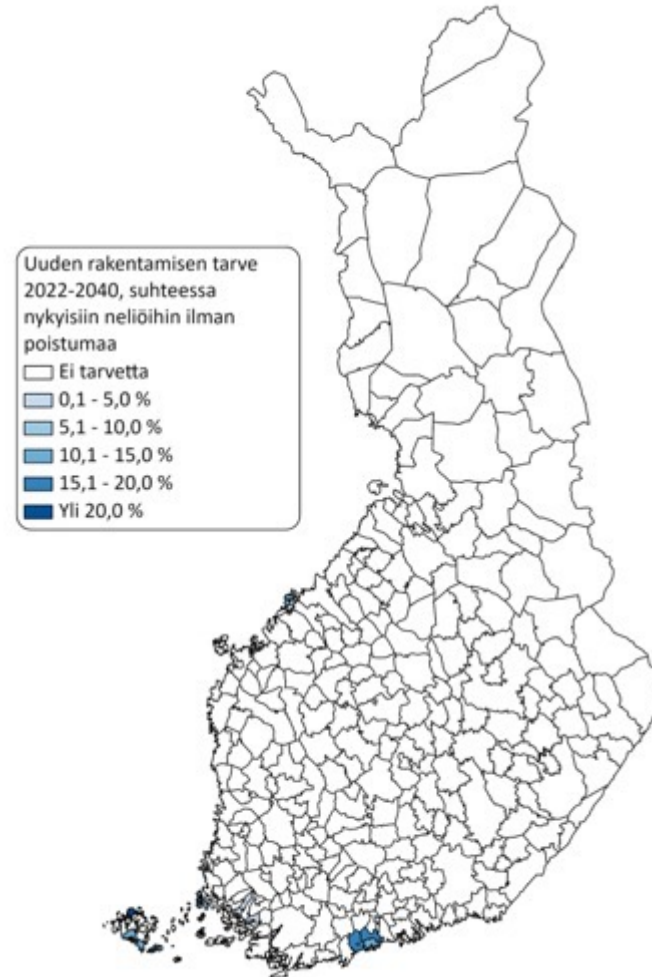
Uuden rakentamisen tarve vuosien 2022–2040 aikana (neliöinä) ilman poistuman kanssa



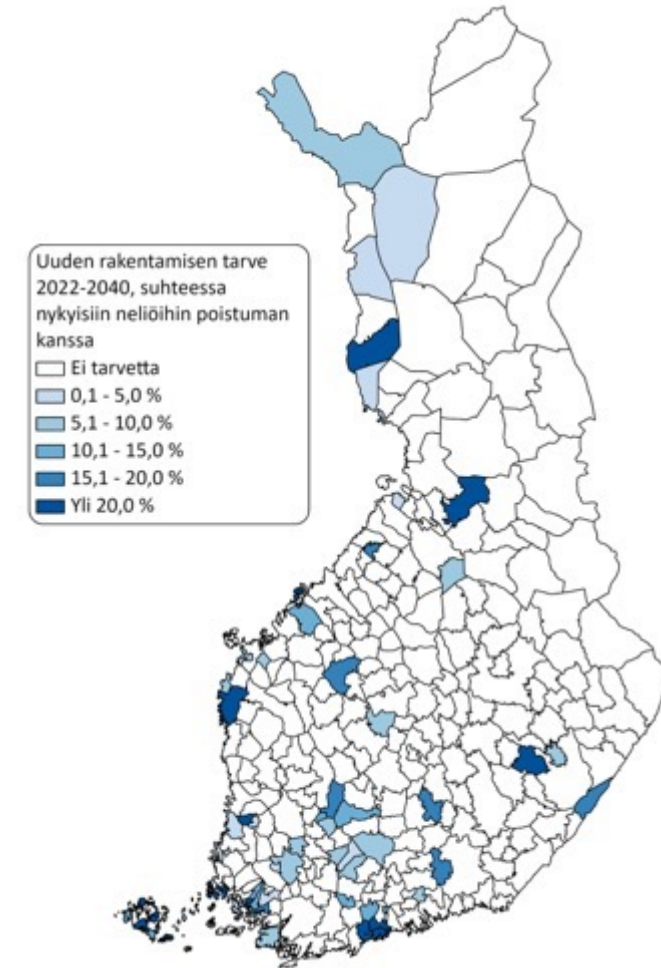
Sivistyksen kiinteistöjen rakentamisen tarve kunnittain

Kartoissa on kuvattu peruskoulu- ja lukiokiinteistöjen rakentamisen tarve suhteessa nykyisiin neliöihin (ilman poistumaa ja poistuman kanssa).

- Huomionarvoisesti uuden rakentamisen tarpeessa on huomioitu nykyiset ”liikaneliöt”. Rakentamisen tarvetta syntyy mallissa vain, jos oppilasta kohden oleva tila laskee alle 15 neliön. Jos tavoitteena on pitää nykyiset neliöt per oppilas, syntyy merkittävästi suurempaa tuotannon tarvetta.
- Ilman poistumaa uusien peruskoulu- ja lukiokiinteistöjen tuotannon tarvetta syntyy käytännössä vain pääkaupunkiseudulle, sekä vähäisemmässä määrin muutamiin suurten kaupunkien kehyskuntiin. Koska suurimmassa osassa maata on jo nyt huomattavasti neliöitä per oppilas ja samalla koululaisikäluokkien koko supistuu voimakkaasti, ilman poistumaa uuden tuotannon tarve jää hyvin vähäiseksi.
- Poistuman kanssakin enemmistössä Suomen kuntia on vuonna 2040 selvästi yli 15 neliötä tilaa per koululainen/oppilas. Noin joka viidenteen kuntaan syntyy kuitenkin uuden tuotannon tarvetta poistuman kanssa, etenkin suuriin kaupunkeihin ja kehyskuntiin sekä sekalaiseen kokoelmaan muita kuntia (esim. kunnat, joissa koulukiinteistöjen ikä on vanha). Jos nykyinen neliömäärä/oppilas halutaan säilyttää, on huomattavassa enemmistössä kuntia tuotannon tarvetta.



Asuntotuotannon tarpeen kehitys, ilman poistumaa 2022–2040 (perusura+ei trendiä)



Asuntotuotannon tarpeen kehitys, poistuman kanssa 2022–2040 (perusura+ei trendiä)

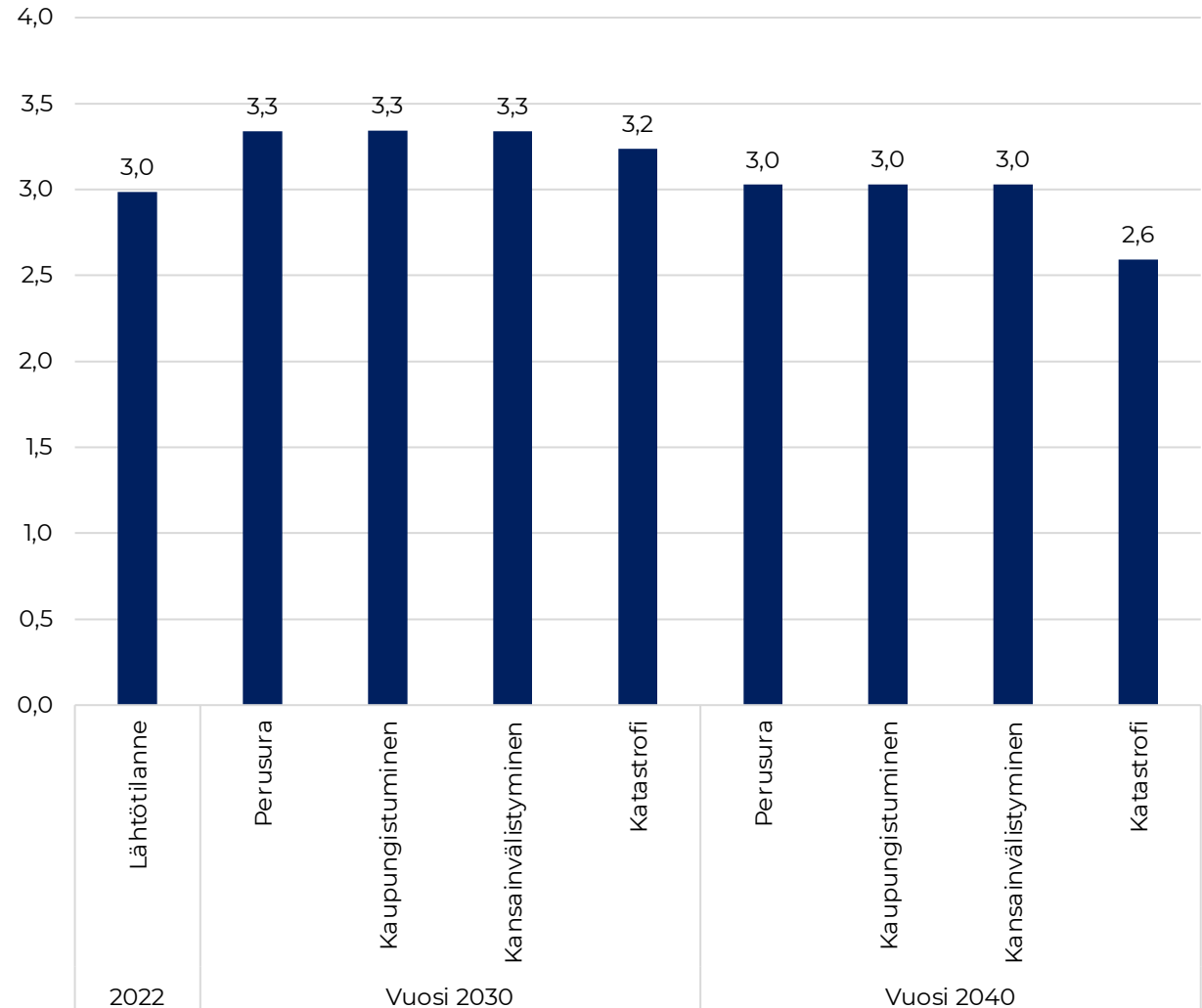
2.3 Hoivakiinteistöjen tilatarve ja -kohtaanto

Hoivakiinteistöjen tilatarve

Kuviossa on kuvattu arviota hoivakiinteistöjen neliötarpeesta vuosien 2022-2040 aikana. Tarkastelussa ovat erityisryhmien palveluasunnot.

- **Sosiaali- ja terveydenhuollon erityisryhmien tilatarve kasvaa kaikissa skenaarioissa 2020-luvulla kohtuullisesti.** Tilatarve nousee jokaisessa skenaariossa noin 300 000 neliöllä. Useimpien skenaarioiden välillä erot ovat marginaalisia, sillä iäkkään väestön kehitys ei vaihtelee skenaarioissa juuri lainkaan.
 - Muista skenaarioista poikkeava katastrofi –skenaario olettaa odotetun eliniän jäävän pysyvästi vuoden 2019 tasolle, joka heikentää iäkkään väestön kasvua. **Myös katastrofi-skenaarioissa tilatarve kasvaa 2020-luvulla, mutta muita skenaarioita hieman hillitymmin.**
 - **2030-luvun aikana tilatarve vähenee takaisin vuoden 2022 tasolle,** olettaen eliniän kasvavan. Katastrofiskenaarioissa tilatarve laskee merkittävästi alle vuoden 2022 tason, sillä skenaariossa iäkäs väestö kehittyy muita skenaarioita merkittävästi heikommin.
- **Mallinnuksen olettamana on, että erityisasumisen tarve siirtyy tulevaisuudessa aiempaa myöhempään ikään eliniän kasvaessa.** Jos näin ei käy (uudet saavutetut elinvuodet ovat "sairaana vietettyjä vuosia") tilatarve kasvaa vielä 2030-luvulla huomattavasti.

Erityisryhmien palveluasumisen tilatarve, miljoonaa neliötä

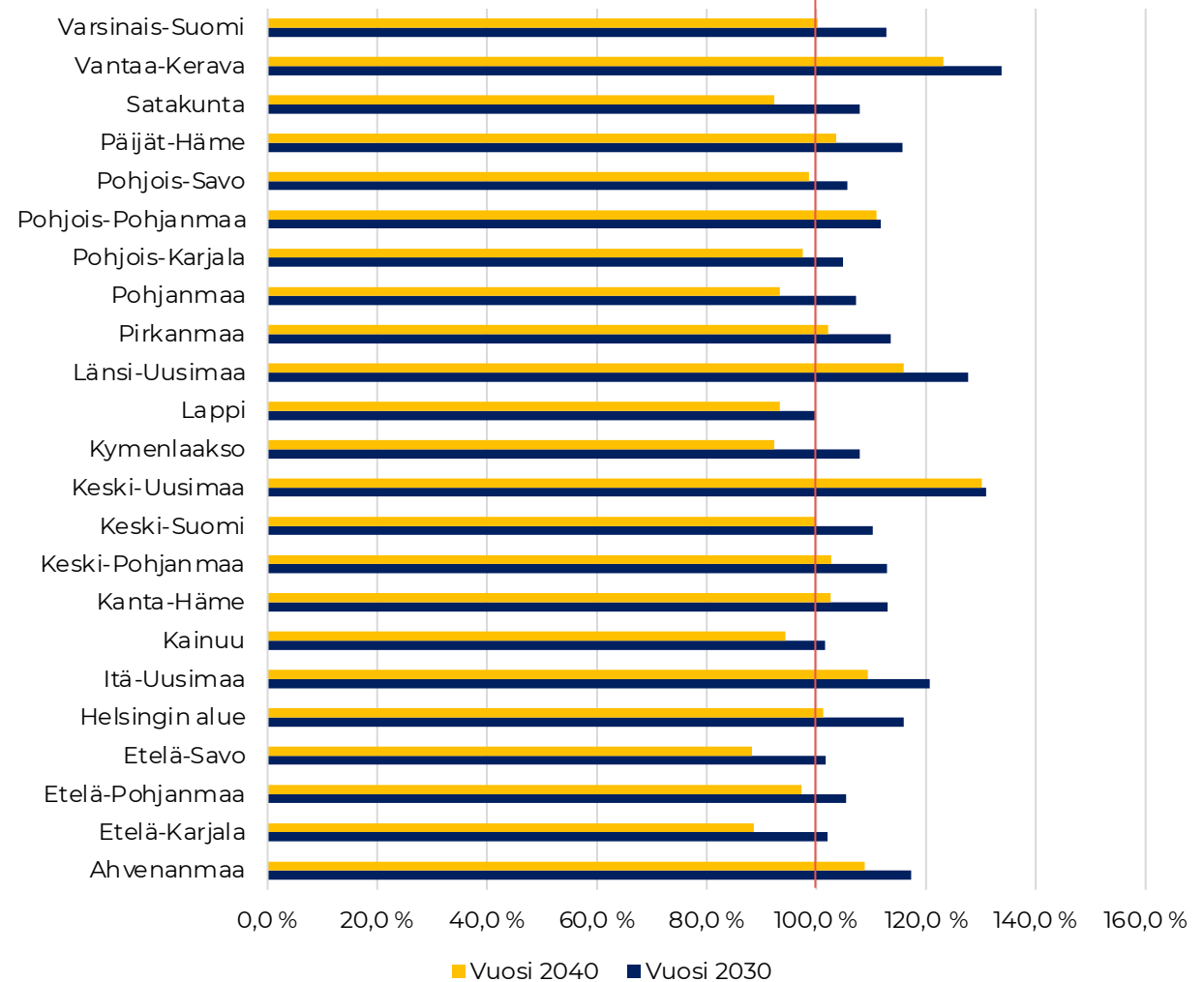


Hoivakiinteistöjen tilatarve, hyvinvointialueet

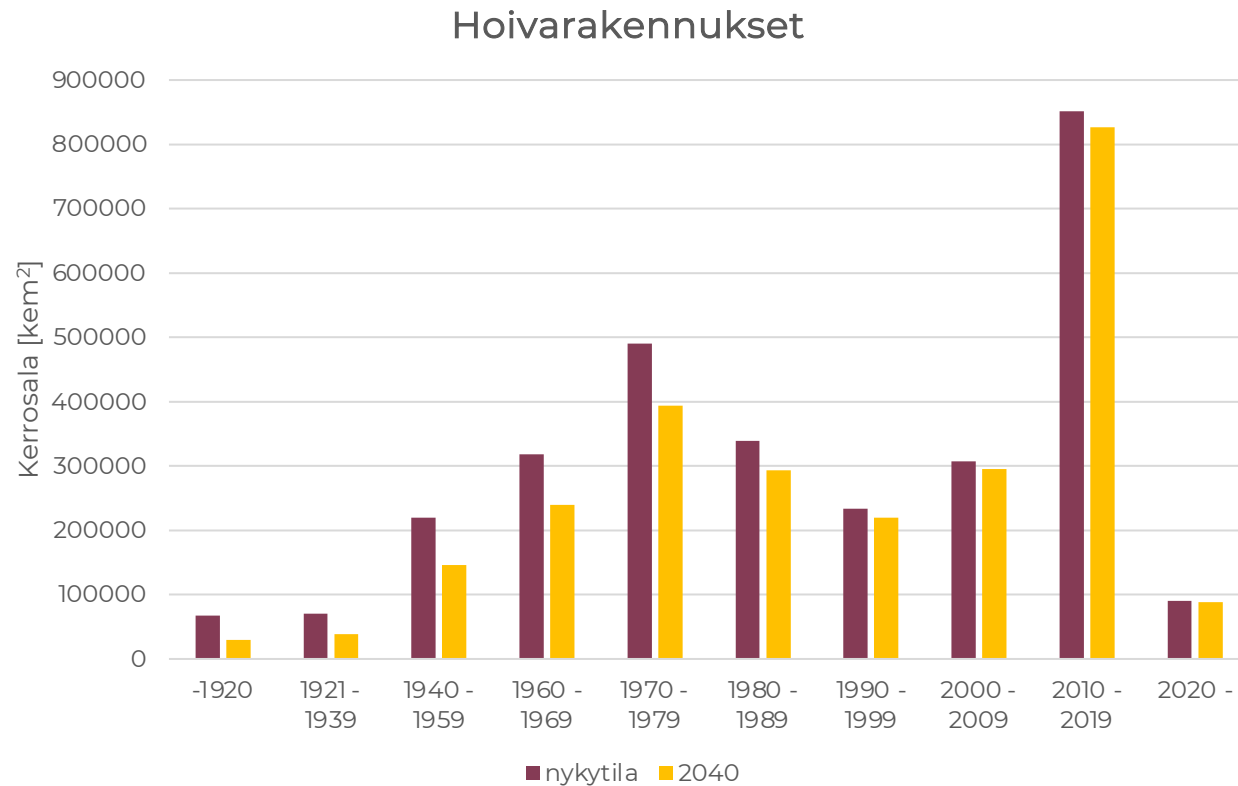
Kuviossa on kuvattu arviota hoivakiinteistöjen neliötarpeesta vuosien 2022-2040 aikana. Tarkastelussa ovat etenkin erityisryhmien palveluasunnot hyvinvointialueittain. Tarkastelu on tehty perusura - skenaariossa

- Tilatarve kasvaa 2020-luvulla lähes kaikilla hyvinvointialueilla.
- Kasvun voimakkuus vaihtelee kuitenkin kohtuullisen paljon, suhteessa nykyisiin neliöihin tarve kasvaa hyvin vähän esimerkiksi Lapissa (jossa väestö on jo nyt iäkästä ja kasvu on hillittyä), kun taas **etenkin Uudenmaan hyvinvointialueilla tilatarpeen kasvu on erittäin suurta** (esimerkiksi Vantaa-Keravalla tilatarve kasvaa yli kolmanneksella).
- 2030-luvun aikana tilatarve vähenee käytännössä kaikilla hyvinvointialueilla vuoden 2030 tasosta. Vuoden tasoon verrattuna alueiden välille syntyy kuitenkin hajontaa. Etenkin Uudenmaan hyvinvointialueilla tilatarve on vuonna 2040 yhä huomattavasti nykyistä suurempi, kun taas osassa iäkkään väestörakenteen alueita tilatarve putoaa merkittävästi alle nykytason.
- **Koko maan tavoin, on huomionarvoista, että olettamana on iäkkään väestön myöhemmälle siirtyvä erityisasumisen tarve ennustejakson aikana.** Tätä ilman tilatarve kasvaa huomattavasti voimakkaammin kaikilla alueilla ja jää kaikilla alueilla nykyistä suuremmaksi myös vuonna 2040.

Erityisryhmien palveluasumisen tilatarve, Suhteessa vuoteen 2022



Poistuma – kansallinen vaikutus hoivakiinteistöt



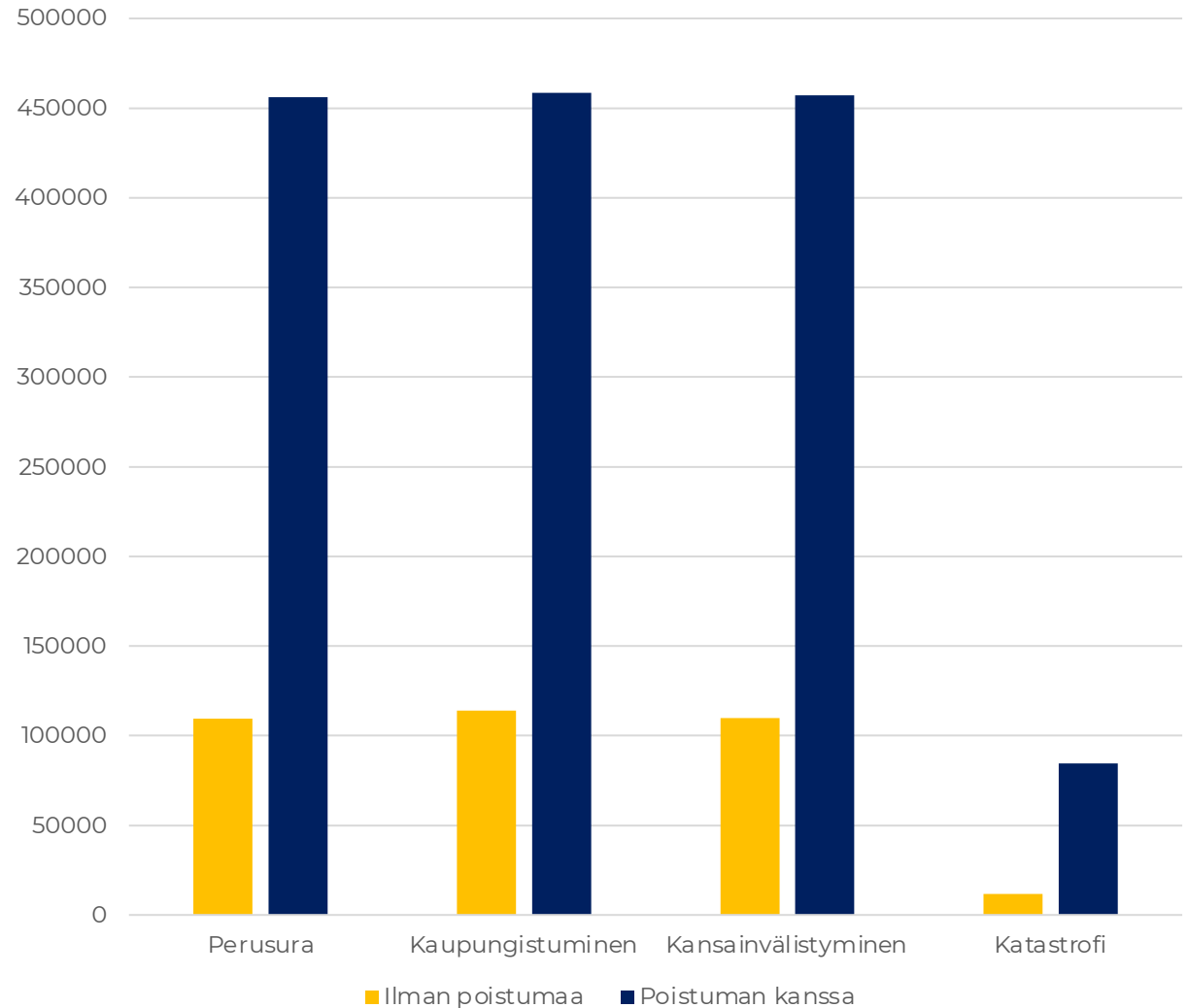
- » Aineistona luokka 14 Erityisryhmien asuinrakennukset (=palveluasuminen).
- » Myös luokka 13 (Asuntolarakennukset) mukana aineistossa.

Uuden tuotannon tarve hoivakiinteistöissä

Kuviossa on kuvattu erityisryhmien palveluasuntojen uuden tuotannon tarvetta neliöinä vuosien 2022–2040 aikana. Huomionarvoisesti mallissa toisen hyvinvointialueen tyhjä kiinteistö ei korvaa toisen alueen uuden tuotannon tarvetta.

- **Ilman poistumaa** uutta kiinteistökantaa erityisryhmien palveluasumiseen tarvitaan useimmissa skenaarioissa noin 100 000 neliön edestä vuosien 2022–2040 aikana. Huomionarvoisesti tarve voi olla väliaikaisesti kuitenkin myös tätä suurempi, sillä tilatarve korostuu etenkin 2030-luvun alussa.
- **Katastrofi-skenaarion** (elinikä jää vuoden 2019 tasolle) toteutuessa uuden tuotannon tarve jää vähäiseksi vuosien 2022–2040 välillä, joskin myös tässä skenaariossa tarve on nykyhetkeä suurempi 2030-luvun alussa.
- **Poistuman vaikutus on hyvin suuri.** Vuoteen 2040 mennessä ja eliniän pidentyessä, poistuma huomioituna, erityisryhmien palveluasumiseen tarvitaan noin 450 000 neliötä uutta tuotantoa, eli noin 4,5 kertaaisesti verrattuna tarpeeseen ilman poistumaa. Katastrofi-skenaariossa uuden tuotannon tarve on hillitty myös poistuman kanssa.

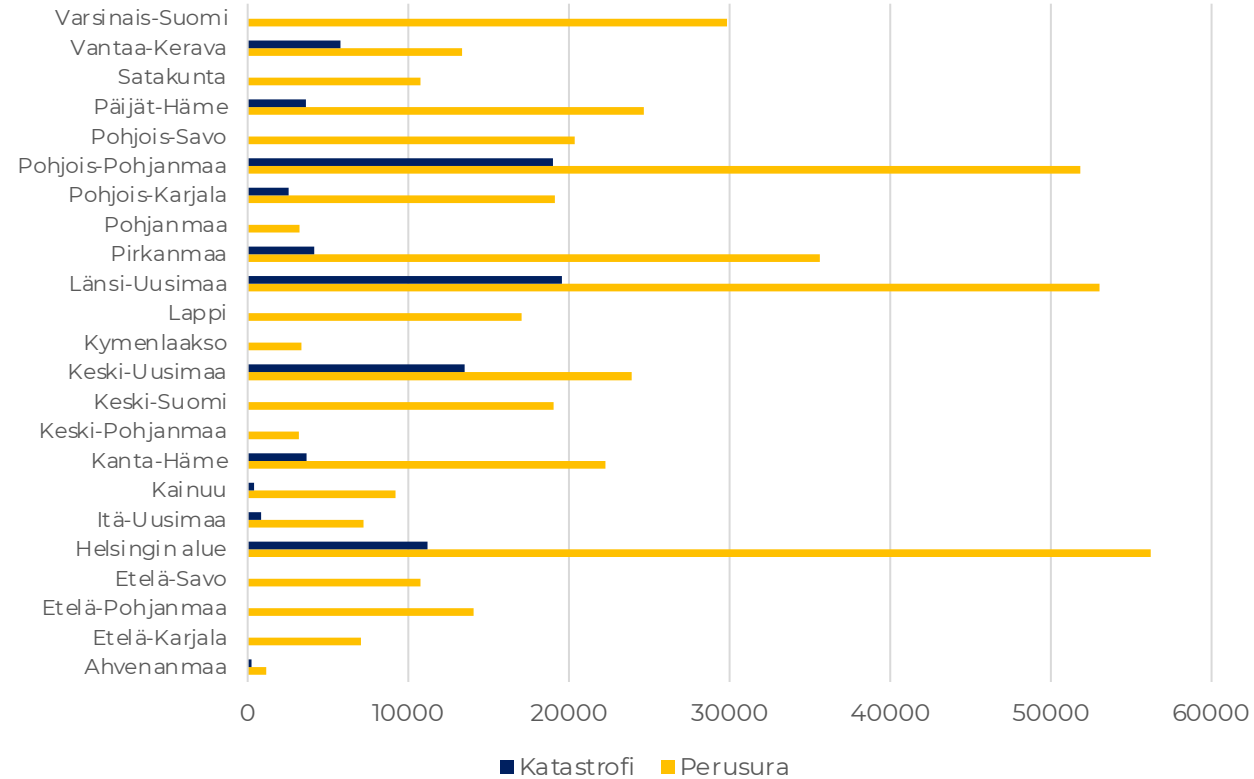
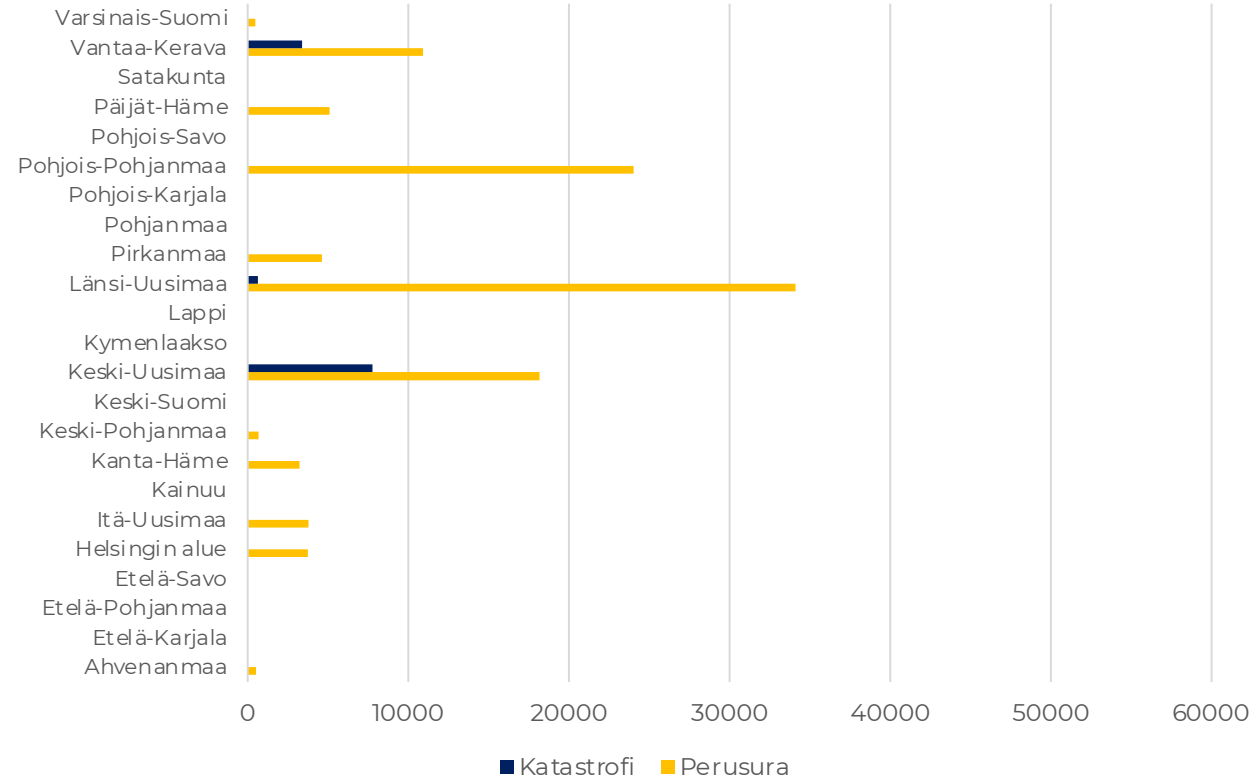
Erityisryhmien palveluasumisen rakentamisen tarve, neliötä 2022–2040



Alueittainen erityisryhmien palveluasumisen uuden rakentamisen tarve, 2022–2040

Uuden tuotannon tarve, neliötä ilman poistumaa

Uuden tuotannon tarve, neliötä poistuman kanssa



3. Yhteenveto ja johtopäätökset

Yhteenveto ja johtopäätökset: Selvityksen tausta

- Selvityksessä tarkasteltiin Suomen tulevan väestö- ja aluekehityksen vaikutusta asuntojen sekä sivistyksen ja hoivakiinteistöjen tarpeeseen aluetasolla vuosien 2022–2040 aikana. Lisäksi tarkasteltiin näiden muutosten vaikutusta asuntotuotannon tarpeeseen, huomioiden erillisenä laskelmana myös poistuman vaikutukset.
- Työn pohjana toimi analyysi toteutuneesta väestönkehityksestä ja asuntokuntien rakenteessa tapahtuneista muutoksista. Näiden pohjalta **työssä muodostettiin neljä skenaariota Suomen tulevasta väestönkehityksestä kuntatasolla**. Neljä skenaariota mallintavat väestönkehitystä eriävistä maan sisäisen muuttoliikkeen, maahanmuuton, syntyvyyden ja kuolleisuuden olettamista. **Väestöskenaarioita jatkojalostettiin mallintamalla asuntokuntien kokorakenteen kehitystä** asuntokuntien vanhimman iän ja asunnon hallintamuodon mukaan. Tässä mallinnuksessa mukaan lisättiin vielä kaksi vaihtoehtoista tulevaisuuden kuvaa: 1) asuntokuntien kehitys ilman asuntokuntien rakenteen muutostrendiä (2010-luvulta) ja 2) asuntokuntien kehitys muutostrendin kanssa.
- Lopuksi **asuntokuntien tulevan kehityksen mallinnus muutettiin asuntojen tarpeeksi** asuntojen huonekoon mukaan, huomioiden erot alueittain sekä asuntokuntien rakenteen perusteella. **Lopputuloksena syntyi mallinnus kiinteistöjen ja kiinteistöjen tuotannon tarpeesta, jonka pohjana toimivat ennakoitu kuva Suomen väestörakenteen alueellisista muutoksista ja asumisen muotojen muutoksista.**

Yhteenveto ja johtopäätökset: Tuleva väestönkehitys ja asuntokunnat

- Neljä skenaariota tulevasta väestönkehityksestä tuotti huomattavan vaihteluvälin tulevalle väestönkehitykselle. Olettamiltaan maltillisimmassa perusura-skenaariossa Suomen väestö kasvaa hitaasti maahanmuuton vaikutuksesta, kun taas voimakkaamman maahanmuuton kansainvälistymisen skenaariossa Suomen väestö ylittää yli 6 miljoonaa asukasta vuonna 2040. Synkimmän tulevaisuuskuvan skenaariossa (ns. katastrofi-skenaario) matala syntyvyys ja pysähtynyt eliniänkasvu kääntävät kansallisen kehityksen negatiiviseksi.
- Suomen väestönkehitys on alueellisesti erittäin eriytynyttä ja eriytyvä kehitys jatkuu myös tulevaisuudessa. Vaikka työssä tulevaa kehitystä mallinnettiin useammalla eri väestöskenaariolla, jokaisessa skenaariossa väestönkasvu keskittyy suurimmille kaupunkiseuduille, kun taas suurin osa kunnista menettää merkittävästi väestöä. Kasvun vektorina toimii suurilla kaupunkiseuduilla maahanmuutto. Supistumista selittää taas kuolleiden huomattava enemmisyys muussa maassa.
- Asuntokuntien kehitys on eriytynyttä alueellisesti, mutta kaikilla alueilla suhteellisesti mitattuna väestönkehitystä vahvempaa. Tämä tarkoittaa käytännössä asuntokuntien keskikoon pienentymistä. Tarkka asuntokuntien kehitys riippuu kuitenkin demografian ulkopuolisista trendeistä. 2010-luvulla yksin- ja vuokralla asuminen yleistyi merkittävästi. Jos nämä trendit jatkuvat, asuntokuntien määrä kasvaa voimakkaasti. **Koko maan tasolla myös heikoimmassa skenaariossa asuntokuntien määrä tulee kasvamaan**, etenkin väestön ikääntymisen pienentämien asuntokuntien keskikoon seurauksena.

Yhteenveto ja johtopäätökset: Asuntojen tuleva tarve

- Jokaisessa tulevaisuuden skenaariossa Suomessa tulee olemaan nykyistä enemmän asuntoja vuonna 2040. Vaihteluväli on kuitenkin valtava: heikoimmassa skenaariossa asuntojen tarve kasvaa 150 000 kappaleella, vahvimmassa skenaariossa jopa 500 000 asunnolla. Erityisesti 1–3 huoneen asuntojen tarve kasvaa voimakkaasti asuntokuntien pientymisen myötä: jos 2010-luvun trendi asuntokuntien rakenteessa jatkuu, suurempien asuntojen tarve on negatiivinen (joskin alueellisesti tarvetta syntyy).
- **Asuntojen tarpeen kehitys vaihtelee hyvin voimakkaasti alueittain.** Lähes puolet asuntojen tarpeen kasvusta tapahtuu (skenaariosta riippumatta) pääkaupunkiseudulla ja ylivoimainen enemmistö suurilla kaupunkiseuduilla (etenkin Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seudut). Maaseutukunnissa ja seutukaupungeissa asuntojen tarve on sen sijaan negatiivinen, vaikka asuntokuntien keskikoko jatkaisi pientymistä tulevaisuudessa. Monissa maakuntakeskuksissa ja keskisuurissa kaupungeissa asuntokuntien kokorakenteen kehitys on avainasemassa: **jos asuntokuntien keskikoko ei muutu aiemman trendin mukaisesti, monissa keskisuurissa kaupungeissa asuntojen tarve ei enää kasva.**
- **Kuntatason asuntojen tulevan tarpeen yleiskuva on karu:** reilusti yli puolessa Suomen kuntia tarvittujen asuntojen määrä vähenee, eli asuntoja alkaa autioitumaan. Viiden prosentin ääripäässä olevissa kunnissa asuntojen tarve vähenee yli viidenneksellä. Toisessa ääripäässä etenkin pääkaupunkiseudulla asuntojen tarpeen kasvu on valtavaa: esimerkiksi Vantaalla ja Espoossa asuntojen tarve kasvaa yli 30 prosentilla.

Yhteenveto ja johtopäätökset: Asuntojen tuotannon tarve

- Asuntojen tulevan tuotannon tarve poikkeaa asuntojen tarpeesta, sillä myös poistuma sekä asuntojen tarjonnan ja kysynnän kohtaanto vaikuttavat tuotannon tarpeeseen. Poistuman vaikutusta on tarkasteltu PTT:n arvioiman teknisen poistuman perusteella, olettamalla poistuman olevan suurempaa supistuvissa kunnissa verrattuna kasvaviin kuntiin. Työssä poistuma on teknistä poistumaa ja voi tarkoittaa uuden rakentamisen tarpeen lisäksi uudisrakentamiseen verrattavaa saneerausta.
- Ilman poistumaa uusia asuntoja tarvitaan noin 250 000–560 000 kappaletta skenaariosta riippuen (perusura –skenaariossa 300 000 – 460 000 kappaletta). Uuden tuotannon tarve on asuntojen tarvetta huomattavasti suurempi, sillä kasvavilla alueilla asuntojen tarve on huomattavasti suurempi kuin koko maan tason tarve (tyhjä asunto kunnassa x ei vastaa kunnassa y syntyvään tarpeeseen). 2010-luvun keskimääräinen tuotanto riittää selvästi vastaamaan tähän tuotannon tarpeeseen. Poistuman kanssa tarve yli tai lähes kaksinkertaistuu (skenaariosta riippuen) joskin mukana on uuden rakentamisen lisäksi saneerauksen tarve sekä tähän vaikuttaa jo olemassa oleva korjausvelka. Poistuman kanssa uutta tuotantoa ja merkittävää saneerausta tarvitaan 710 000 – 870 000 asunnon verran vuoteen 2040 mennessä. Näin suuri tuotanto vaatisi huomattavaa asuntotuotannon kiihtymistä.
- Aluetason tuotannon tarve on hyvin keskittynyttä. Pelkästään pääkaupunkiseudulle maltillisessa perusura-skenaariossa tarvitaan 160 000–220 000 uutta asuntoa ilman poistumaa. Samaan aikaan **enemmistössä Suomen kuntia asuntotuotannon tarve syntyy vain poistuman kautta**, ilman poistumaa 60–65 prosentissa kuntia ei ole asuntotuotannon tarvetta (laskennallisesti). Poistuma kuitenkin tuottaa käytännössä kaikkiin kuntiin edes vähäistä tuotannon tarvetta.

Yhteenveto ja johtopäätökset: Sivistyksen kiinteistöjen tarve

- Sivistyksen kiinteistöjen osalta tarkasteltiin kunnittaista tarpeen kehitystä peruskoulu- ja lukiokiinteistöjen osalta (neliöinä). Keskeisenä olettamana oli 15 neliön tilatarve oppilasta kohden. Tällä olettamalla jo nyt suurimassa osassa kuntia on merkittävästi ”tyhjää tilaa”. Todellisuudessa tälle ylimääräiselle tilalle voi kuitenkin olla selvä peruste.
- Peruskoulujen ja lukioiden tilatarve kokee merkittävän mullistuksen 2020-luvun aikana, kun peruskouluikäisten määrä vähenee yli 80 000 henkilöllä. **Jokaisessa skenaariossa tilatarve tulee vähenemään hyvin merkittävästi, noin 1,4 miljoonalla neliöllä vuoteen 2030 mennessä.** Tilatarve jää vähintään vuoteen 2040 asti nykyistä vähäisemmäksi, ellei syntyvyys nouse hyvin merkittävästi: edes koko maan väestön kasvu 6 miljoonaan asukkaaseen ei johda nykyiseen tilatarpeeseen (vaikka nykyiset ”liikaneliöt” jätettäisiin huomiotta).
- **Aluetason muutos on myös raju:** lähes kaikissa Suomen kunnissa, myös suurissa kaupungeissa tilatarve vähenee merkittävästi 2020-luvun aikana. Tätä korostaa voimakkaasti supistuvissa kunnissa jo nyt huomattavan suuri neliömäärä oppilasta kohden. **2030-luvulla etenkin pääkaupunkiseudulla tilatarve kasvaa ja ylittää nykytason,** heijastellen alueen voimakasta väestönkasvua. **Uuden tuotannon tarve jää luonnollisesti vähäiseksi koko maassa,** jos poistuman vaikutus jätetään huomiotta. **Poistuma on kuitenkin osin merkittävää, ja lisää kohtuullisesti uuden rakentamisen tai merkittävän saneeraamisen tarvetta.** Tästä huolimatta suuressa osassa kuntia ei (laskennallisesti) ole poistuman jälkeenkään tarvetta uudelle rakentamiselle.

Yhteenveto ja johtopäätökset: Hoivakiinteistöjen tarve

- Hoivakiinteistöjen näkökulmasta tarkasteltiin erityisryhmien palveluasuntoja. Tarkastelussa mallinnus perustui etenkin iäkkään väestön kehityksen vaikutuksiin. Muista tarkasteluista poiketen erityisryhmien palveluasuntojen tarvetta tarkasteltiin hyvinvointialueiden tasolla kuntien sijaan. **Keskeisenä olettamana mallinnuksessa on terveiden elinvuosien kasvu:** mallissa oletettiin iäkkään väestön palveluasumisen tarpeen siirtyvän ennustejakson aikana myöhemmälle iälle.
- Suomessa erityisesti yli 74-vuotiaiden määrä kasvaa voimakkaasti 2020-luvulla ja yli 84-vuotiaiden määrä 2030-luvulla. Väestön ikääntymisen seurauksena erityisryhmien palveluasumisen tarve kasvaa 2020-luvulla koko maassa. Tilatarpeen arvioidaan kasvavan noin 300 000 neliöllä koko maassa. **Aluetasolla tarve kasvaa jokaisella hyvinvointialueella,** joskin kasvu on kaikista suurinta etenkin Uudenmaan hyvinvointialueilla ja hillyintä jo ennestään iäkkään väestörakenteen hyvinvointialueilla (kuten Etelä-Savo, Kainuu).
- 2030-luvun aikana tilatarve vähenee mallinnuksessa, ja palautuu nykytasolle koko maan tasolla (tai vielä alemmalle tasolle, jos eliniän kasvu pysähtyy). Hyvinvointialueittain kehityksessä on kuitenkin eroja, tarve säilyy merkittävästi nykyistä korkeammalla suuressa osassa Etelä-Suomea. **On huomionarvoista, että tilatarpeen lasku nojaa olettamaan terveiden elinvuosien kasvusta. Jos näin ei tapahdu, tilatarve kasvaa 2030-luvun aikana ja on kaikilla alueilla merkittävästi nykyistä suurempi vuonna 2040.**
- Uuden tuotannon tarve on kohtuullinen 2020-luvulla, mutta vähäinen 2030-luvulla ilman poistumaa. Poistuman vaikutus on kuitenkin merkittävä, poistuman korvaaminen vaatii merkittävästi suurempaa uutta tuotantoa ennustejakson aikana.

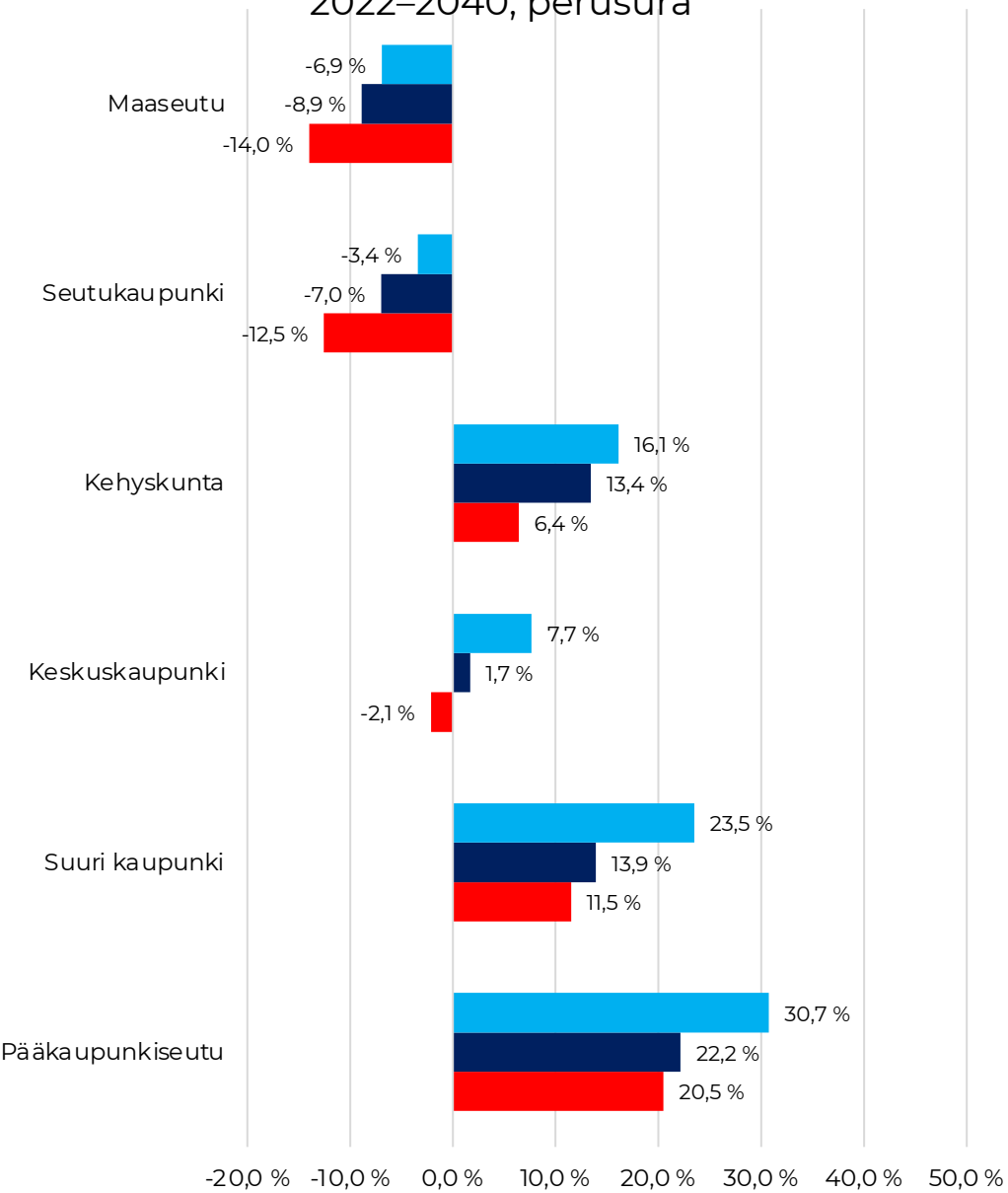
Liitteet

Tarkentavia näkökulmia

Vuokralla asuvien osuuden muutos asuntokunnan koon ja vanhimman iän mukaan muutos 2010–2022

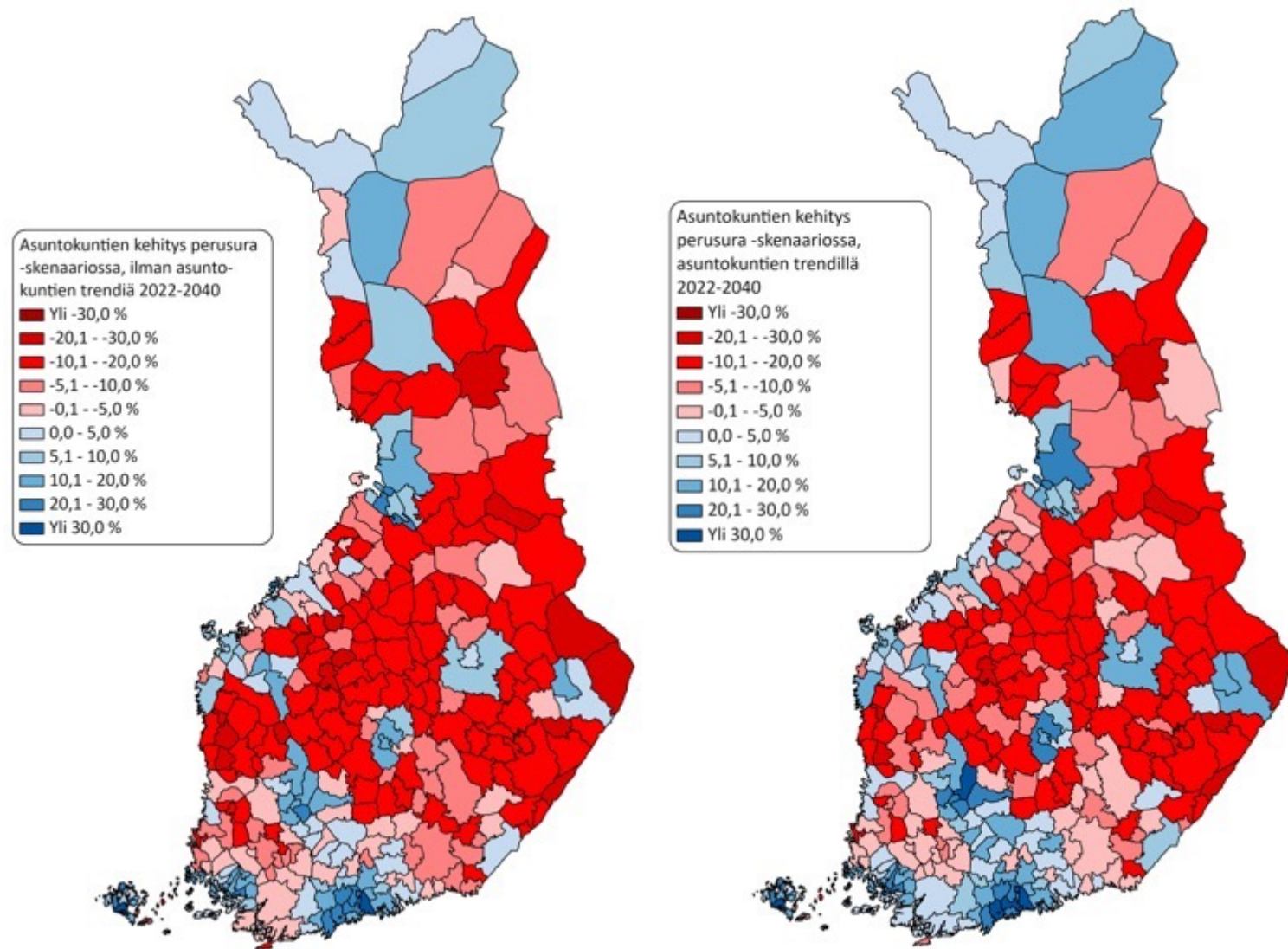
Ikä	Kuntaryhmä	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4+ henkilöä	Yht.
-29	Pääkaupunkiseutu	11,6 %	2,5 %	4,1 %	9,3 %	9,0 %
	Suuri kaupunki	8,1 %	2,0 %	2,5 %	5,6 %	8,0 %
	Keskuskaupunki	8,5 %	3,5 %	4,9 %	3,2 %	9,9 %
	Kehyskunta	11,8 %	3,9 %	4,4 %	4,5 %	12,4 %
	Seutukaupunki	7,1 %	1,0 %	-0,3 %	2,2 %	8,6 %
	Maaseutu	3,5 %	-4,6 %	-1,8 %	1,3 %	4,0 %
30 - 59	Pääkaupunkiseutu	8,3 %	4,8 %	2,5 %	4,3 %	6,6 %
	Suuri kaupunki	9,9 %	7,8 %	4,8 %	3,3 %	4,2 %
	Keskuskaupunki	6,9 %	5,8 %	4,2 %	2,7 %	5,3 %
	Kehyskunta	5,6 %	2,6 %	2,5 %	1,6 %	2,5 %
	Seutukaupunki	5,2 %	3,4 %	3,1 %	2,6 %	1,7 %
	Maaseutu	1,3 %	1,5 %	1,9 %	1,3 %	3,2 %
60 -	Pääkaupunkiseutu	2,7 %	-0,4 %	0,1 %	4,0 %	1,3 %
	Suuri kaupunki	5,0 %	0,1 %	-0,5 %	1,3 %	0,3 %
	Keskuskaupunki	2,9 %	-0,1 %	-0,1 %	1,2 %	0,0 %
	Kehyskunta	3,5 %	0,3 %	-0,7 %	-0,2 %	0,0 %
	Seutukaupunki	2,0 %	-0,5 %	-0,3 %	-0,1 %	0,0 %
	Maaseutu	0,2 %	-0,8 %	-0,6 %	-1,2 %	-

Väestön ja asuntokuntien muutos (%) 2022–2040, perusura



■ Asuntokuntien muutos (%), trendillä
 ■ Asuntokuntien muutos (%), ei trendiä
■ Väestönmuutos 2022-2040 (%)

Asuntokunnat perusuran väestönkehityksellä



Asuntokuntien kehitys perusura -skenaariossa, ilman asuntokuntien trendiä 2022-2040

- Yli -30,0 %
- -20,1 - -30,0 %
- -10,1 - -20,0 %
- -5,1 - -10,0 %
- -0,1 - -5,0 %
- 0,0 - 5,0 %
- 5,1 - 10,0 %
- 10,1 - 20,0 %
- 20,1 - 30,0 %
- Yli 30,0 %

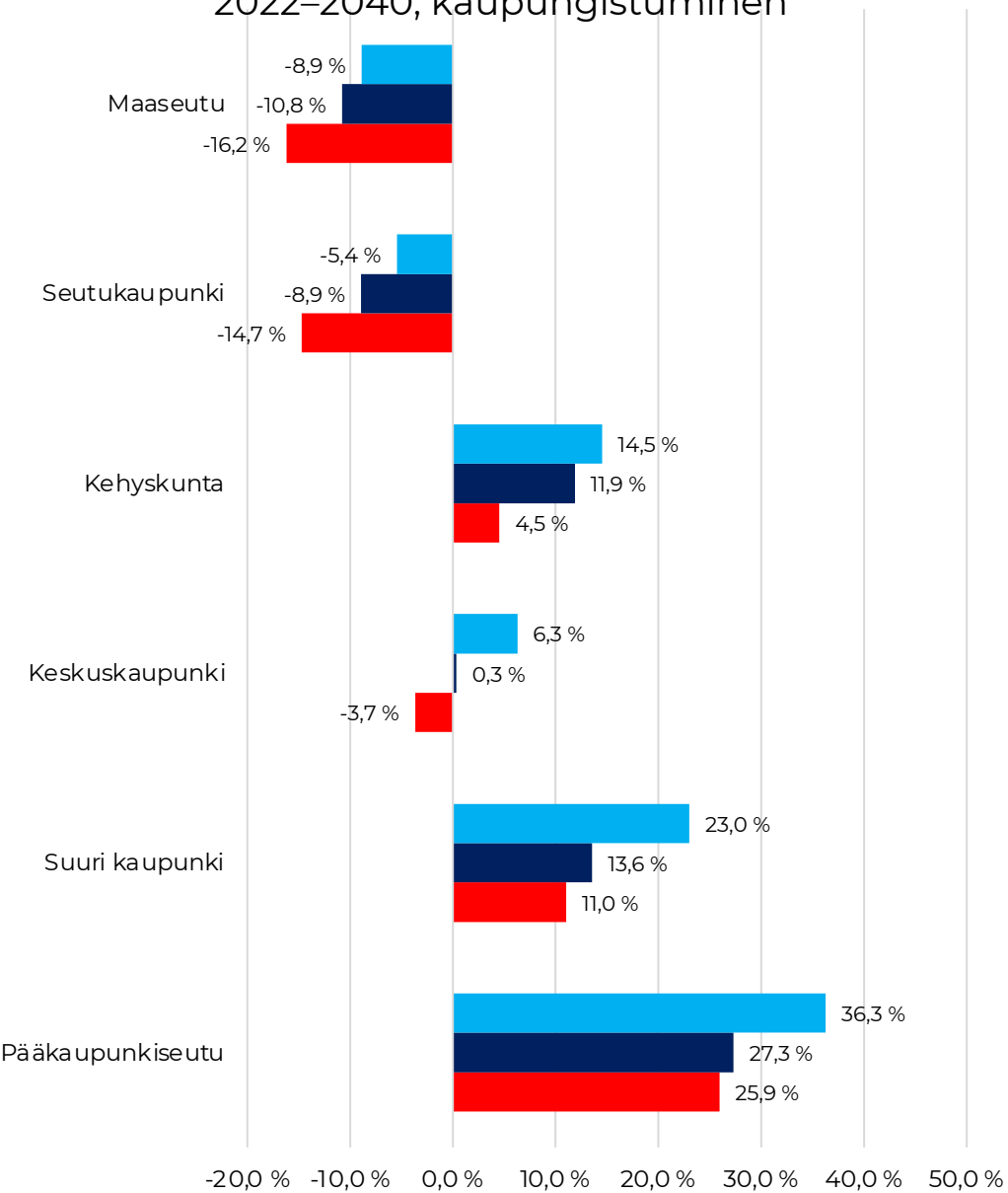
Asuntokuntien kehitys perusura -skenaariossa, asuntokuntien trendillä 2022-2040

- Yli -30,0 %
- -20,1 - -30,0 %
- -10,1 - -20,0 %
- -5,1 - -10,0 %
- -0,1 - -5,0 %
- 0,0 - 5,0 %
- 5,1 - 10,0 %
- 10,1 - 20,0 %
- 20,1 - 30,0 %
- Yli 30,0 %

Asuntokuntien kehitys
Perusura + ei trendiä

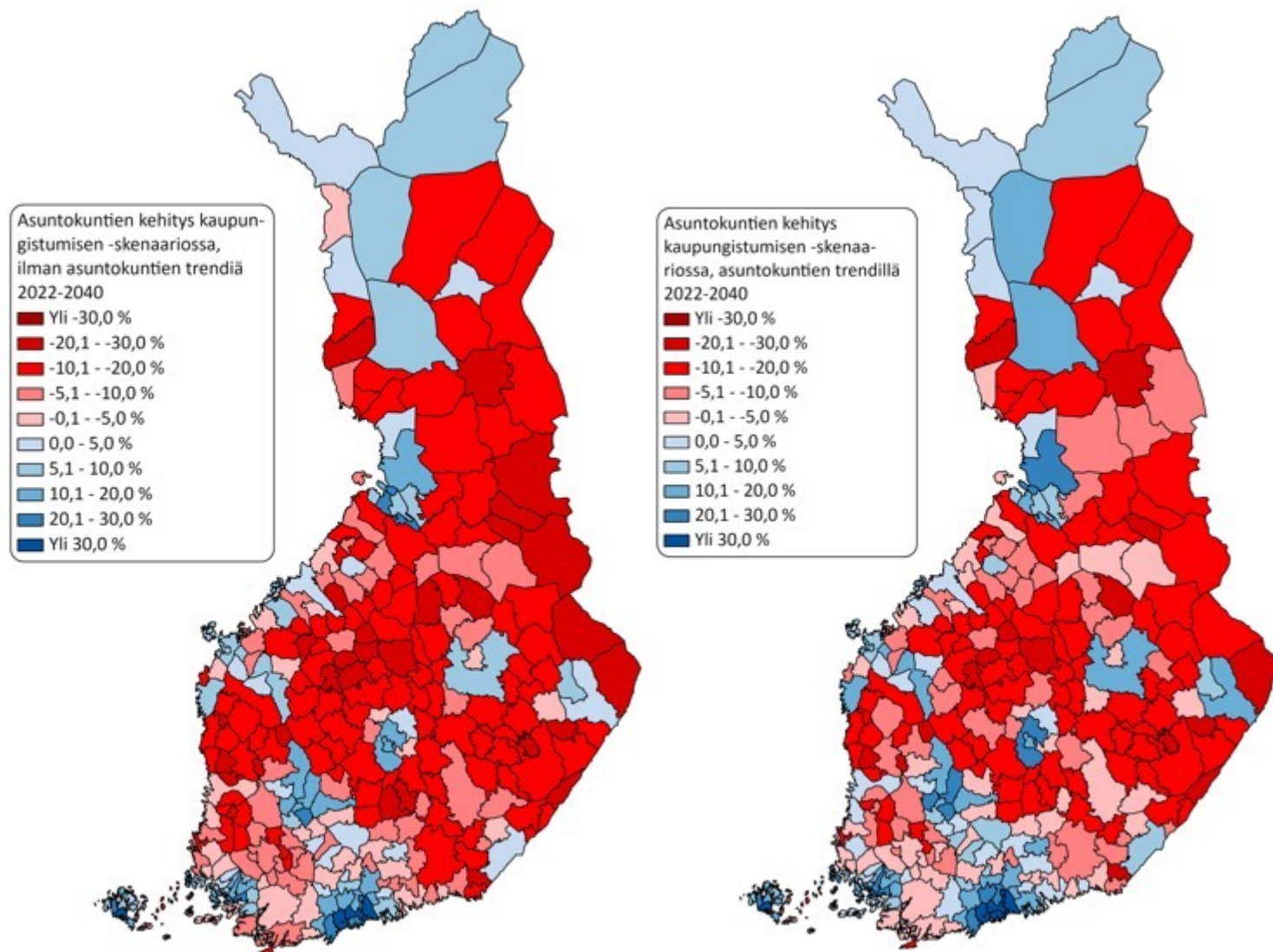
Asuntokuntien kehitys
Perusura + trendi

Väestön ja asuntokuntien muutos (%) 2022–2040, kaupungistuminen



■ Asuntokuntien muutos (%), trendillä
 ■ Asuntokuntien muutos (%), ei trendiä
■ Väestönmuutos 2022-2040 (%)

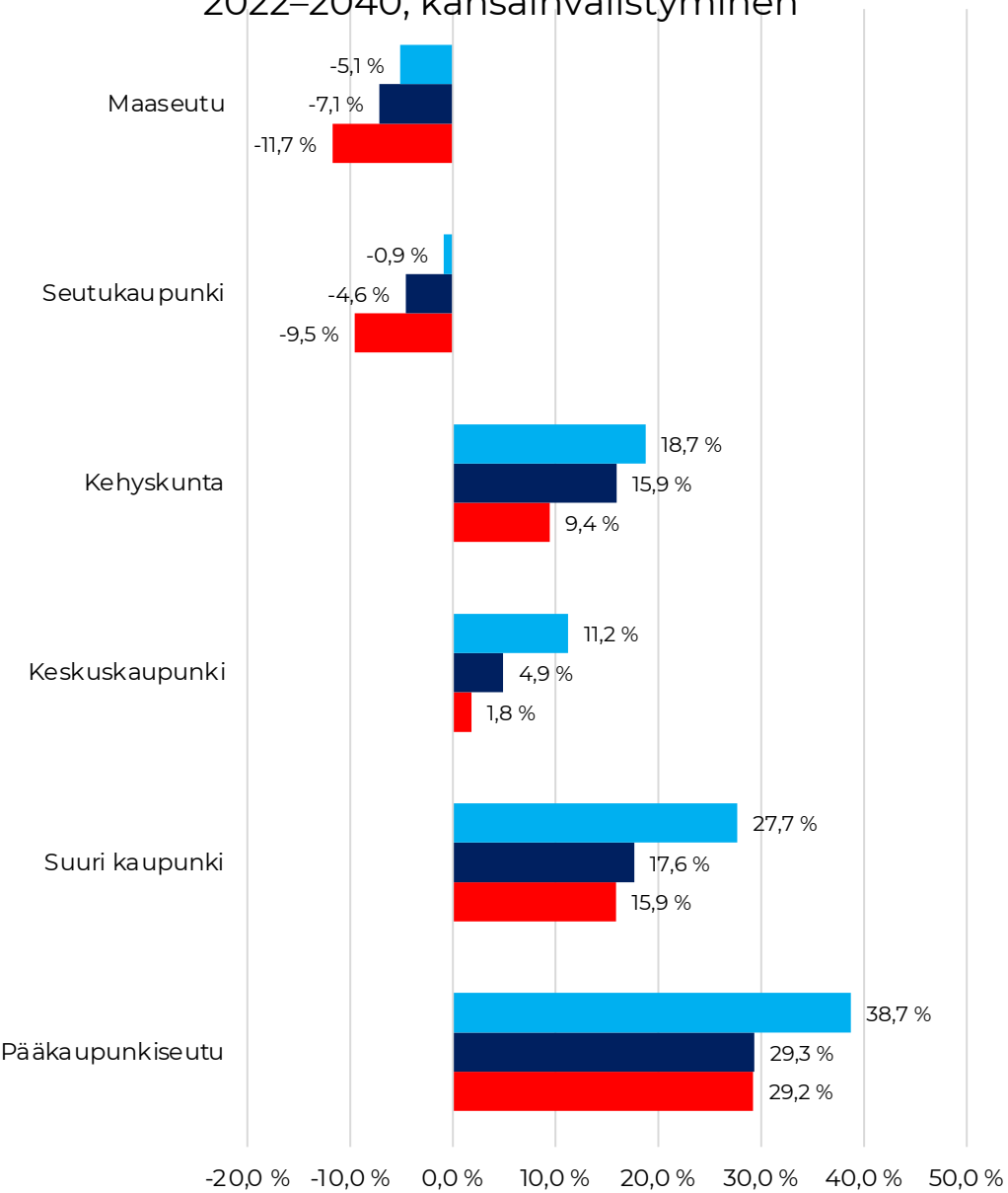
Asuntokunnat kaupungistumisen väestönkehityksellä



Asuntokuntien kehitys
kaupungistuminen + ei trendiä

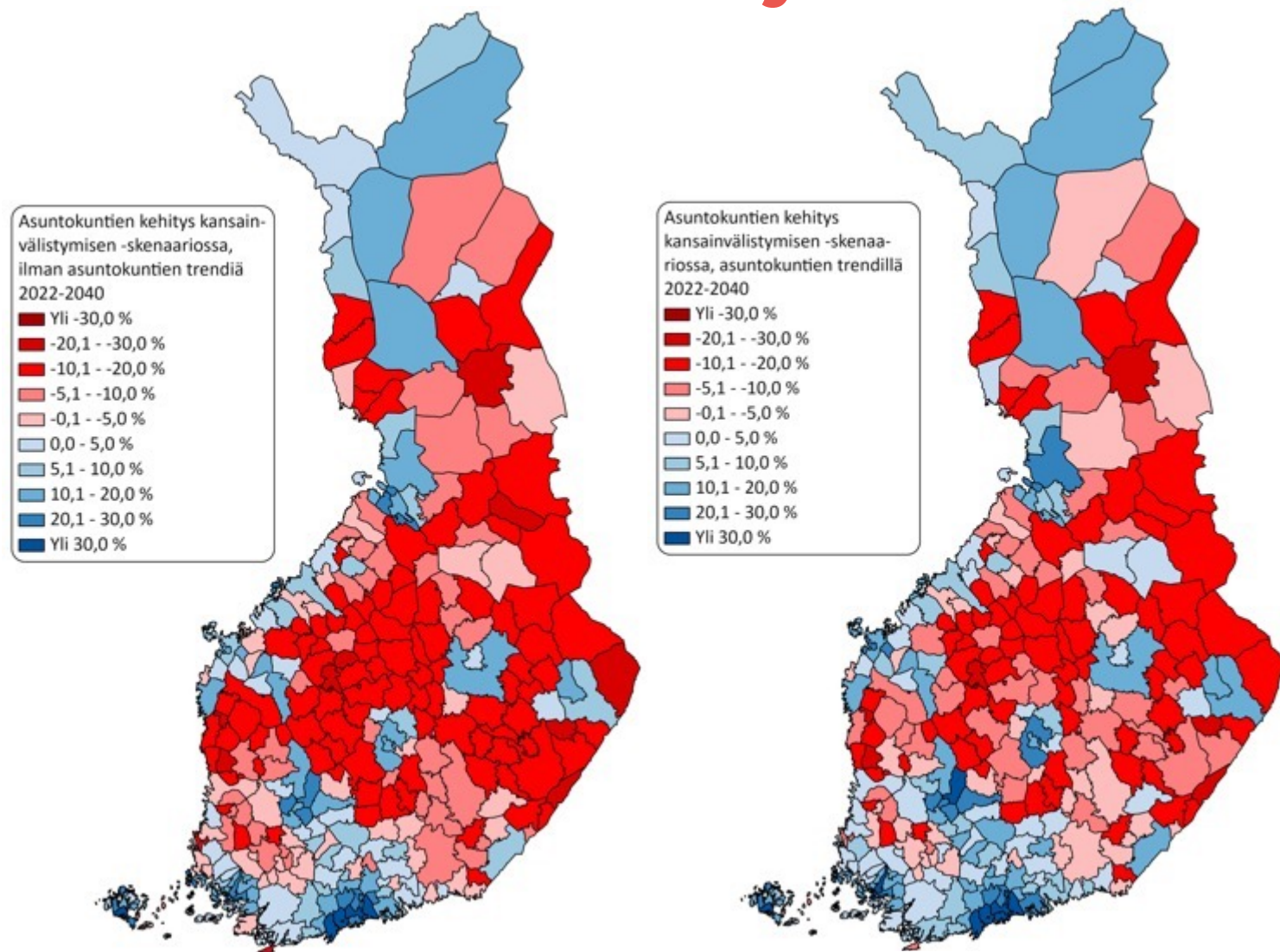
Asuntokuntien kehitys
kaupungistuminen + trendi

Väestön ja asuntokuntien muutos (%) 2022–2040, kansainvälistyminen



■ Asuntokuntien muutos (%), trendillä
■ Asuntokuntien muutos (%), ei trendiä
■ Väestönmuutos 2022-2040 (%)

Asuntokunnat kansainvälistymisen väestönkehityksellä



Asuntokuntien kehitys
kansainvälistyminen + ei trendiä

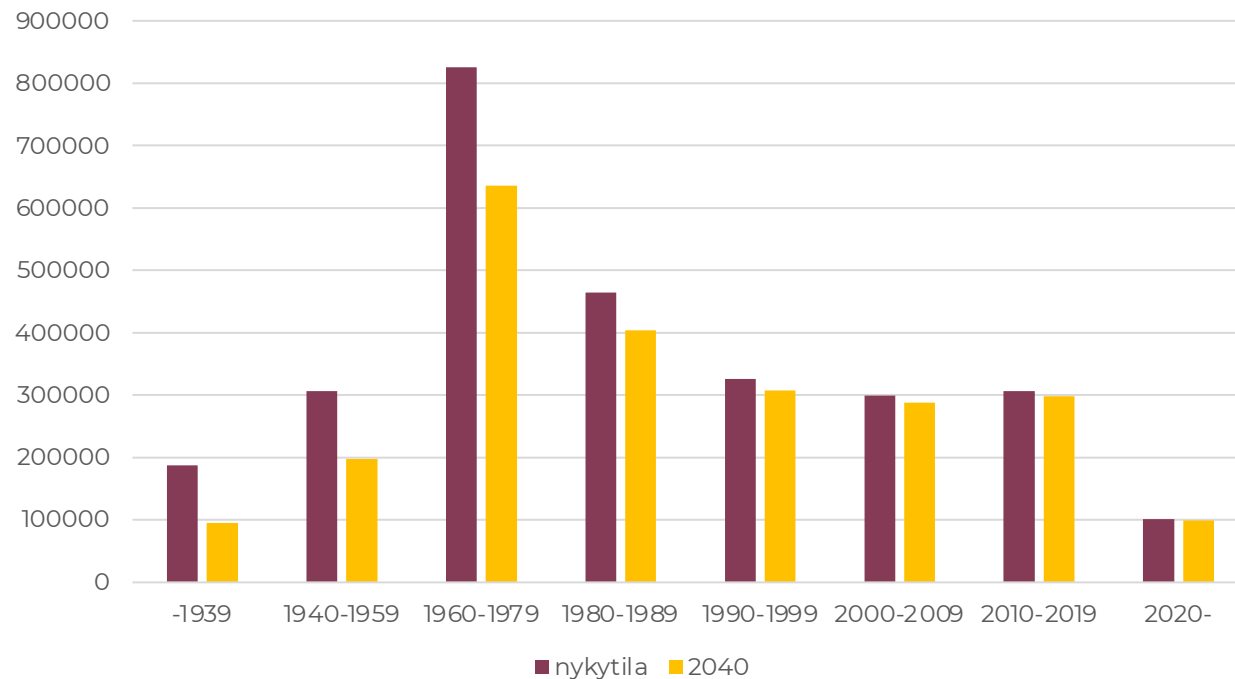
Asuntokuntien kehitys
kansainvälistyminen + trendi

Asuntokuntien kehitys hallintamuodon mukaan alueittain

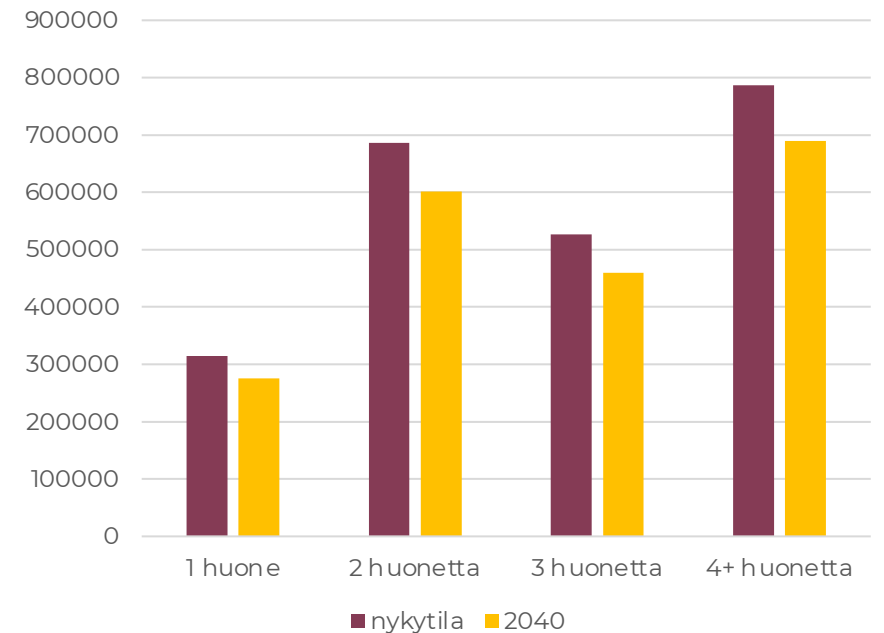
Skenaario	Ryhmä	Muu			Muu			Muu			Muu		
		Omistusasunto	Vuokra-asunto	hallintaperuste	Omistusasunto	Vuokra-asunto	hallintaperuste	Omistusasunto	Vuokra-asunto	hallintaperuste	Omistusasunto	Vuokra-asunto	hallintaperuste
Perusura	Pääkaupunkiseutu	74498	54438	7039	38997	141215	8471	24,9 %	19,0 %	24,6 %	13,1 %	49,3 %	29,6 %
	Suuri kaupunki	51387	24701	3424	16423	118407	-793	18,2 %	9,2 %	17,7 %	5,8 %	44,0 %	-4,1 %
	Keskuskaupunki	9138	-2353	422	-4945	41474	-3240	3,4 %	-1,5 %	4,9 %	-1,8 %	26,2 %	-37,2 %
	Kehyskunta	43154	12509	3001	22884	46059	1472	13,5 %	12,4 %	18,3 %	7,2 %	45,8 %	9,0 %
	Seutukaupunki	-19845	-10683	-343	-25112	13171	-3224	-6,3 %	-9,0 %	-4,6 %	-8,0 %	11,0 %	-43,3 %
	Maaseutu	-21341	-6344	-459	-17854	-750	-3327	-8,7 %	-9,9 %	-5,9 %	-7,3 %	-1,2 %	-42,5 %
Kaupungistuminen	Pääkaupunkiseutu	89732	69322	8559	52616	160174	9874	30,0 %	24,2 %	29,9 %	17,6 %	56,0 %	34,5 %
	Suuri kaupunki	50760	23221	3395	15967	116293	-797	17,9 %	8,6 %	17,6 %	5,6 %	43,3 %	-4,1 %
	Keskuskaupunki	5636	-4434	299	-8185	38725	-3314	2,1 %	-2,8 %	3,4 %	-3,1 %	24,4 %	-38,1 %
	Kehyskunta	38078	10987	2772	18209	43978	1271	11,9 %	10,9 %	16,9 %	5,7 %	43,7 %	7,7 %
	Seutukaupunki	-25802	-13122	-487	-30828	10055	-3311	-8,2 %	-11,0 %	-6,5 %	-9,8 %	8,4 %	-44,5 %
	Maaseutu	-25910	-7690	-605	-22419	-2319	-3420	-10,5 %	-12,0 %	-7,7 %	-9,1 %	-3,6 %	-43,7 %
Kansainvälistyminen	Pääkaupunkiseutu	92748	78262	8905	54990	172649	9878	31,0 %	27,3 %	31,1 %	18,4 %	60,3 %	34,5 %
	Suuri kaupunki	59920	36678	4044	23627	134819	-385	21,2 %	13,6 %	20,9 %	8,4 %	50,2 %	-2,0 %
	Keskuskaupunki	16399	4194	669	1537	50352	-3088	6,1 %	2,6 %	7,7 %	0,6 %	31,8 %	-35,5 %
	Kehyskunta	50249	15834	3462	29325	50613	1865	15,7 %	15,7 %	21,1 %	9,2 %	50,3 %	11,4 %
	Seutukaupunki	-13234	-6913	-188	-18935	18208	-3128	-4,2 %	-5,8 %	-2,5 %	-6,0 %	15,3 %	-42,0 %
	Maaseutu	-17352	-5004	-319	-13910	863	-3236	-7,1 %	-7,8 %	-4,1 %	-5,7 %	1,4 %	-41,3 %
Katastrofi	Pääkaupunkiseutu	64894	49655	6170	29886	135931	7219	21,7 %	17,3 %	21,5 %	10,0 %	47,5 %	25,2 %
	Suuri kaupunki	41637	20472	2752	7100	113327	-1462	14,7 %	7,6 %	14,2 %	2,5 %	42,2 %	-7,6 %
	Keskuskaupunki	-828	-5747	72	-14989	37669	-3444	-0,3 %	-3,6 %	0,8 %	-5,6 %	23,8 %	-39,6 %
	Kehyskunta	32375	9792	2411	12266	42856	891	10,1 %	9,7 %	14,7 %	3,8 %	42,6 %	5,4 %
	Seutukaupunki	-32527	-14176	-663	-38089	9446	-3409	-10,3 %	-11,9 %	-8,9 %	-12,1 %	7,9 %	-45,8 %
	Maaseutu	-31391	-8572	-804	-28319	-2937	-3529	-12,8 %	-13,4 %	-10,3 %	-11,5 %	-4,6 %	-45,0 %

Poistuma – kansallinen vaikutus asuntoihin

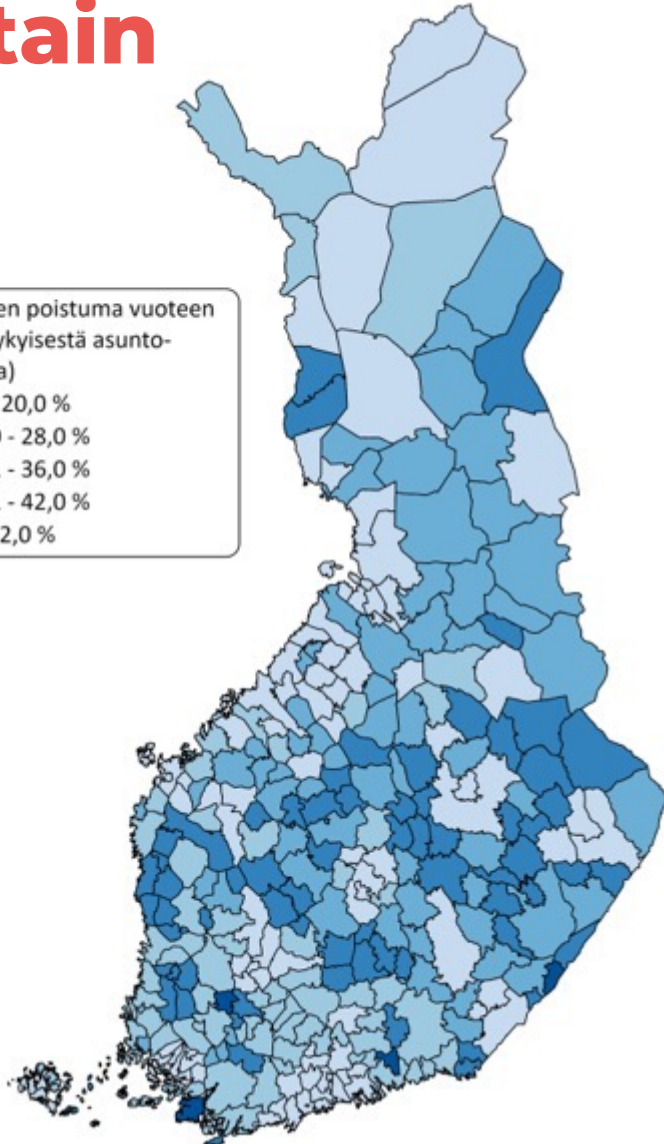
Kaikki asunnot (kpl)



Asuntokanta huoneistojakauman mukaan

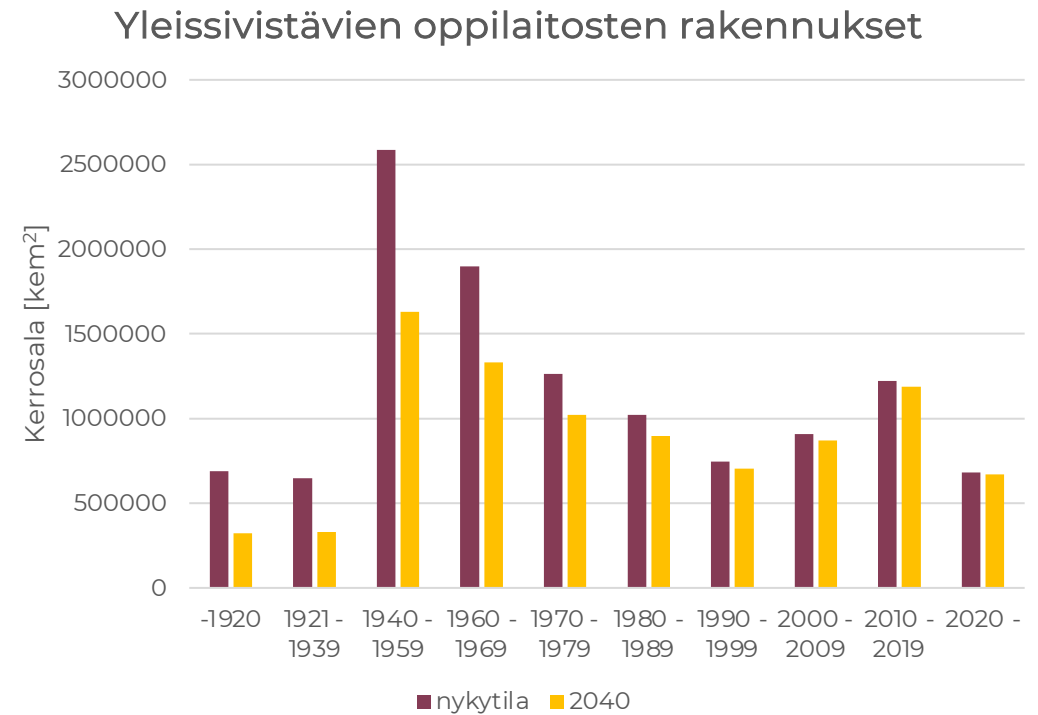
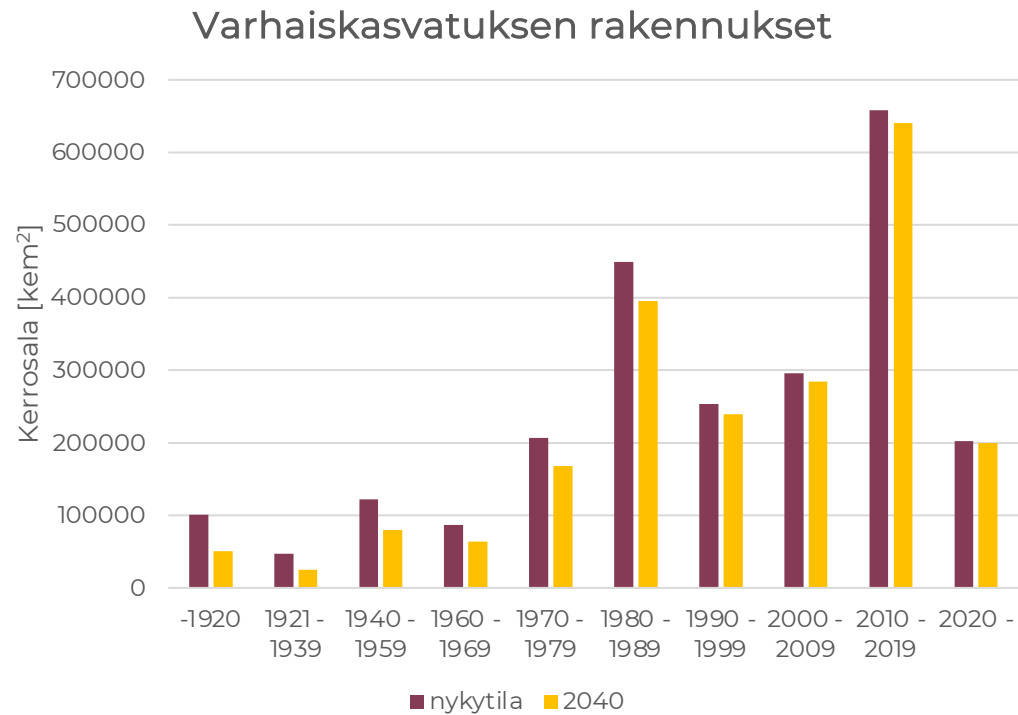


Poistuma asuntokannasta alueittain

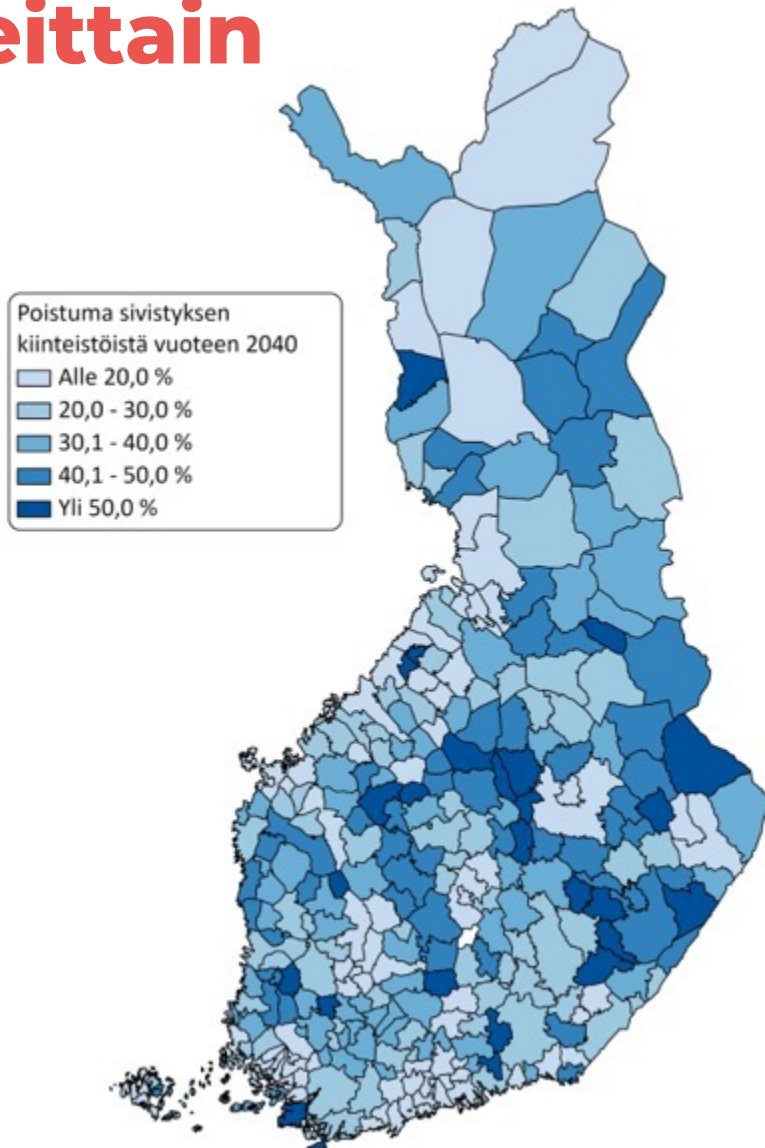


Asuntokanta 2022	1 huone	2 huonetta	3 huonetta	4+ huonetta	Yht.
Pääkaupunkiseutu	113881	205633	146315	147171	613000
Suuri kaupunki	112715	197978	124616	134365	569674
Keskuskaupunki	61780	130442	96597	144455	433274
Kehyskunta	40873	102564	96031	195709	435177
Seutukaupunki	49468	116771	98149	176431	440819
Maaseutu	28455	71352	66419	149650	315876
Arvioitu poistuma	1 huone	2 huonetta	3 huonetta	4+ huonetta	Yht.
Pääkaupunkiseutu	18914	25304	15984	15822	76023
Suuri kaupunki	14590	24193	15187	15634	69603
Keskuskaupunki	11058	21995	16980	23517	73550
Kehyskunta	5566	13391	12598	23798	55353
Seutukaupunki	14253	31485	27151	45476	118365
Maaseutu	9609	22088	21230	43034	95960
Osuus nykyisestä kannasta	1 huone	2 huonetta	3 huonetta	4+ huonetta	Yht.
Pääkaupunkiseutu	16,6 %	12,3 %	10,9 %	10,8 %	12,4 %
Suuri kaupunki	12,9 %	12,2 %	12,2 %	11,6 %	12,2 %
Keskuskaupunki	17,9 %	16,9 %	17,6 %	16,3 %	17,0 %
Kehyskunta	13,6 %	13,1 %	13,1 %	12,2 %	12,7 %
Seutukaupunki	28,8 %	27,0 %	27,7 %	25,8 %	26,9 %
Maaseutu	33,8 %	31,0 %	32,0 %	28,8 %	30,4 %

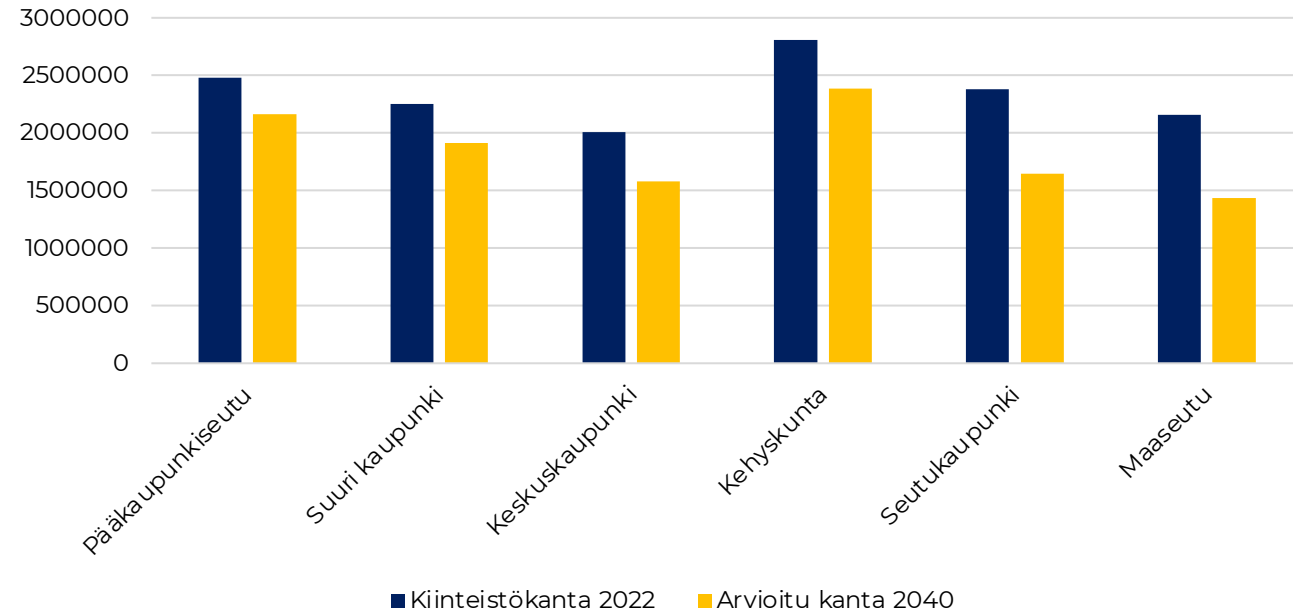
Poistuma – kansallinen vaikutus opetusrakennuksiin



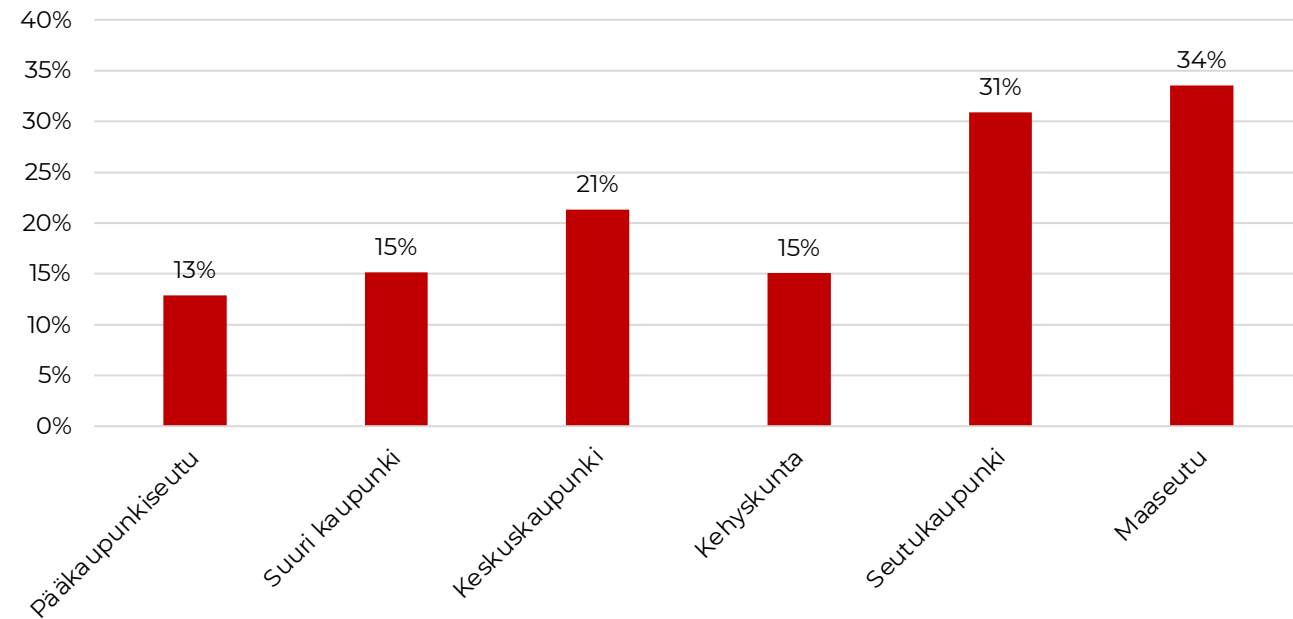
Poistuma vaka- ja koulukiinteistöistä alueittain



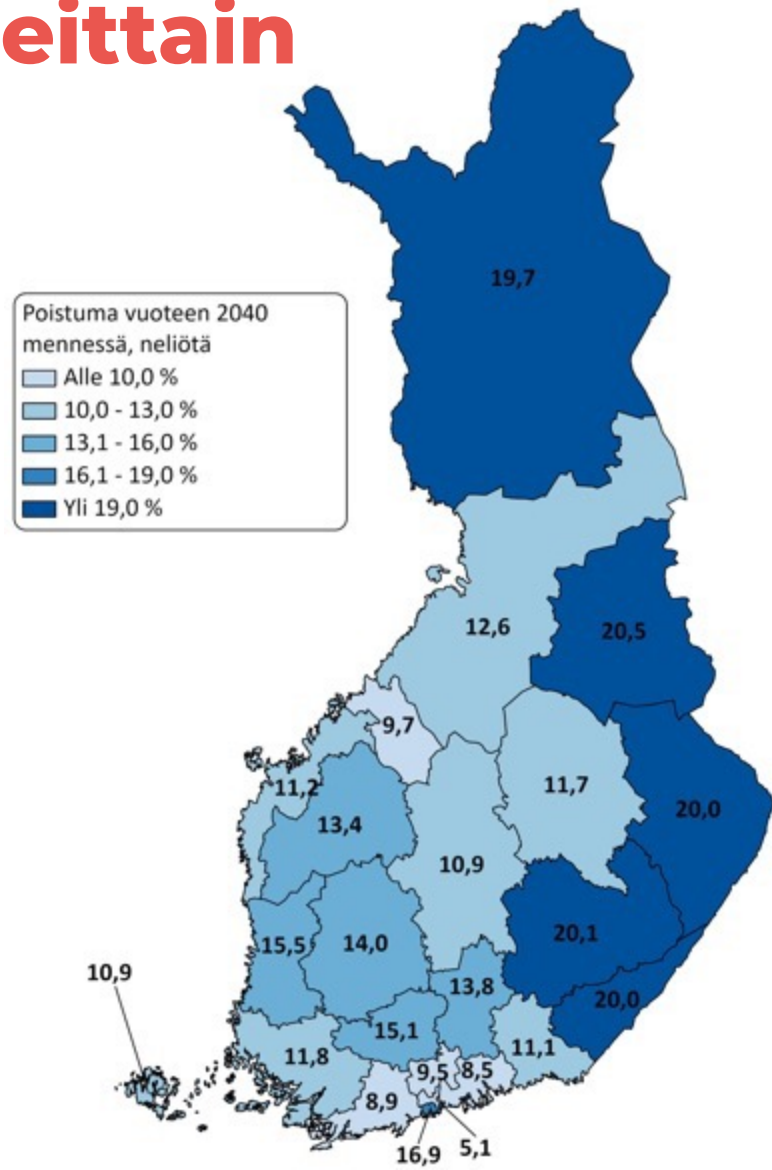
Vaka- ja koulukiinteistöjen neliöt 2022 ja 2040



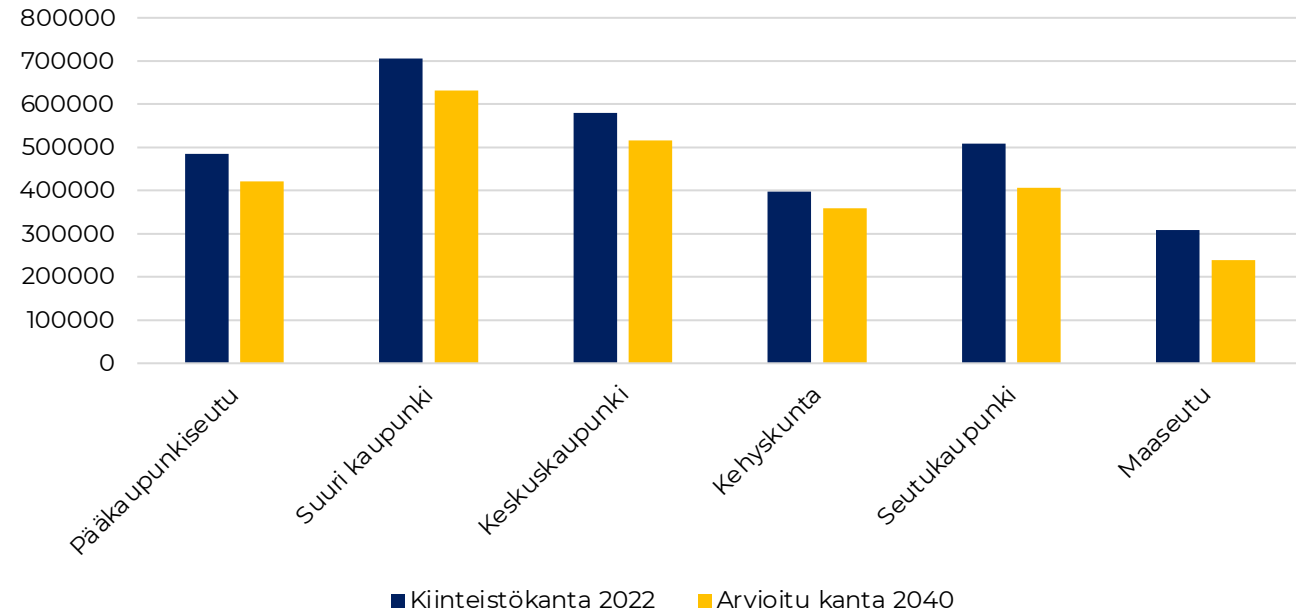
Arvioitu poistuman osuus vuoden 2022 neliöistä



Poistuma hoivakiinteistöt alueittain



Hoivakiinteistöjen neliöt 2022 ja 2040



Arvioitu poistuman osuus vuoden 2022 neliöistä

