

# Selvitys Jyväskylän asuntomarkkinatilanteesta

# Johdanto

## Jyväskylän uuden asumisvision laadinta

Jyväskylän kaupunki laatii vuoden 2023 aikana **Asumisvision vuoteen 2035**. Vuoden 2023 aikana Jyväskylässä käydään monipuolisesti eri kanavissa keskustelua siitä, millaista kaupungissa on asua vuonna 2035. Laadittava visio luo suuntaviivat asumiselle ja elinympäristön kehittämiseksi.

**Nykyinen Asumisvisio 2025** on hyväksytty vuonna 2014. Siinä teemana ovat **1) vetovoimainen asuminen, 2) resurssiviisas asuminen, 3) suvaitseva asuminen ja 4) seudullinen asuminen**. Asumisvisiossa 2025 Jyväskylän kilpailukyky ja vetovoimaisuus asumisen suhteen perustuu monipuolisuuteen ja alueiden väliseen tasapainoon. Vetovoimaisessa asumisessa on otettu huomioon niin monimuotoisuus, kokeileva Kankaan alue, uudet asuinalueet, kylähelmet kuin järvenrantatontit. Resurssiviisaassa asumisessa painopisteet ovat aluekeskusten täydennysrakentamisessa, keskusta-asumisessa, senioriasumisessa ja kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa. Suvaitseva asuminen ottaa kantaa erityisryhmien asumiseen, hyvien liikenneyhteyksien varressa olevien alueiden täydennysrakentamiseen sekä kehittämishankkeisiin, jotka tukevat mm. yhteisöllisyyden vahvistamista.

## Jyväskylän kaupunkiseudun MAL-sopimus 2021–2031

Vuonna **2021 solmittiin Jyväskylän kaupunkiseudun** kahdeksan kunnan ja valtion välillä ensimmäinen maankäytön, asumisen ja liikenteen **(MAL) sopimus**, jonka tarkoituksena on vahvistaa seudun kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion yhteistä sitoutumista seudun kehittämistä koskeviin tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. Sopimuksella sovitetaan yhteen valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia suunnitteluprosesseja ja yhteistyötä.

### Sopimusta laatiessa tunnistettuja ja tärkeitä ankkurikokonaisuuksia:

- » Jyväskylän seudun MAL-kehityskuva
- » Keskustojen maankäytön, liikenteen ja asumisen yhteensovittaminen
- » Julkisen henkilöliikenteen kehittäminen
- » Seudun kävely- ja pyöräilyolosuhteiden kehittäminen
- » MAL-tiedolla johtaminen
- » Asumisen politiikka
- » Ekologinen ja kestävä rakentaminen ja asuminen
- » Seutukeskuksen elinvoimaisuuden ja saavutettavuuden kehittäminen

# Selvitys visiotyön tueksi

**Tämä asuntomarkkinaselvitys on laadittu visiotyön tueksi ja tausta-aineistoksi,** jossa kartoitetaan asuntomarkkinoiden tilannetta Jyväskylässä. Selvitys muodostuu haastatteluaineistosta sekä tilastovertailusta.

**Haastateltavien näkemykset** on koottu paikallisilta toimijoilta (kiinteistönvälittäjät, rakennuttajat) sekä kansallisen tason toimijoita. Selvityksessä on toteutettu yhteensä 23 haastattelua (neljä kiinteistönvälittäjää, neljä ARA-toimijaa, viisi pienemmän rakennusliikkeen edustajaa, seitsemän suuremman rakennusliikkeen edustajaa ja kolme kansallisen näkökulman edustajaa. Kansallisen tason toimijoiden näkemyksiä on kerätty Kuntaliitosta, YIT:stä ja Hyposta. Haastatteluissa selvitettäviä teemoja ovat olleet asuntomarkkinoiden nykytila ja tulevaisuus sekä Jyväskylän pito- ja vetovoimatekijät. Kysymykset ovat kohdistuneet mm. siihen, millaiselle asumiselle on kysyntää, onko asuntomarkkinoilla pullonkauloja, mitä ilmiöitä asuntomarkkinoilla on tunnistettu ja mihin asumisen konseptit ovat kehitymässä. Tarkoituksena on ollut selvittää, onko Jyväskylällä tarvetta esimerkiksi vahvemmalle profiloinnille ja minkälaisiin asioihin tulisi panostaa.

Selvityksessä tuotettiin lisäksi **tilastoanalyysi** Jyväskylän kaupungin väestönkehitykseen, muuttoliikkeeseen ja asuntotuotantoon/asumiseen. Tilastoanalyysissä Jyväskylän verrokkikaupunkeina ovat Kuopio, Oulu, Tampere ja Turku. Väestönkehityksen ja muuttoliikkeen osalta tavoitteena mm. tunnistaa kaupungin kehityksen ominaispiirteet ja 2010-luvulla tapahtuneet muutokset (väestö, tulo- ja nettomuutto). Asuntotuotannon ja asuntokuntien osalta tunnistetaan myös tapahtuneet muutokset.



## Jyväskylän kehityksestä ja asuntomarkkinatilanteesta

**Jyväskylän väestöennuste** näyttää toistaiseksi vihreää tarkoittaen sitä, että väestö vielä kasvaa, mutta kasvu kuitenkin hidastuu 2030-luvulla. Suomen väestömäärän kääntyessä laskuun 2030-luvulla on käsillä Jyväskylän totuuden hetki. Miten käy kaupunkien kasvulle kokonaisväestön vähetessä? Kasvava maahanmuutto on yksi isoista kysymyksistä, mikä tulee näkymään myös asuntomarkkinoissa. Suurimmat kaupungit vetävät, mutta pysyykö Jyväskylä isojen kyydissä?

**Jyväskylä on vahvasti profiloitunut opiskelijakaupunkina.** Vahvaan opiskelijaprofiiliin liittyy myös matalat verotulot, jotka heijastuvat kaupungin talouteen. Jyväskylässä haasteena on opiskelijoiden pitovoima. Vetovoimaa löytyy, mutta heidän pidempiaikainen pitäminen alueella on haastavaa. Viimeksi vuoden 2020 datalla Hypon analyysin mukaan 10 % Suomen maistereista valmistuu Jyväskylältä, mutta valmistuttuaan Suomen maistereiden Jyväskylässä asuvien osuus on vain 4 %. Vuosina 2016–2020 Jyväskylän yliopistosta valmistuneista 7 423 maisterista vain 2 087 asui Jyväskylässä vuonna 2020, mikä on suunnilleen saman verran kuin pääkaupunkiseudulla asuvien JYU-maistereiden määrä. Paikalliset työmarkkinat ja elinkeinorakenne eivät tarjoa valmistuneille riittävästi mahdollisuuksia Keski-Suomessa. Asuntopolitiikka yhdistyy siis laajempaan elinvoimapolitiikkaan ja jo opiskeluvaiheessa tulisi olla työmahdollisuuksia opiskelijoille.

Jyväskylässä on perinteisesti ollut paljon asuntosijoittajia, mikä on tukenut asuntokysyntää ja uudistuotantoa. Sijoitusympäristö on kuitenkin nyt muuttunut ja riskit ovat kohonneet. Tämä herättää kysymyksen, miten käy hintojen ja uudistuotannon Jyväskylässä. **Elämme haastavassa asuntomarkkinaolosuhteissa**, sillä viimeiset vuodet ovat olleet hyvin poikkeuksellisia. Asuntomarkkinoihin ovat vaikuttaneet viime vuosien epävarmuudet mm. energiamenojen kasvu, hyödykkeiden saatavuusongelmat ja hintojen nousu, korkojen nousu ja talouskasvun hiipuminen sekä inflaatio ja talouden yleinen epävarmuus. Kansallisen tason toimijat näkevät, että laskupainetta asuntomarkkinoissa on todennäköisesti ainakin tänä vuonna, ehkä pidempäänkin. Kauppamäärien kehitys on kuitenkin ollut kohtalaisen suotuisaa viime vuosina ja hinnat ovat sinnitelleet kohtalaisesti, mutta osakeasuntojen osalta hinnat ovat olleet hienoisessa laskussa. Tämä kertoo häilyvästä kysynnästä.

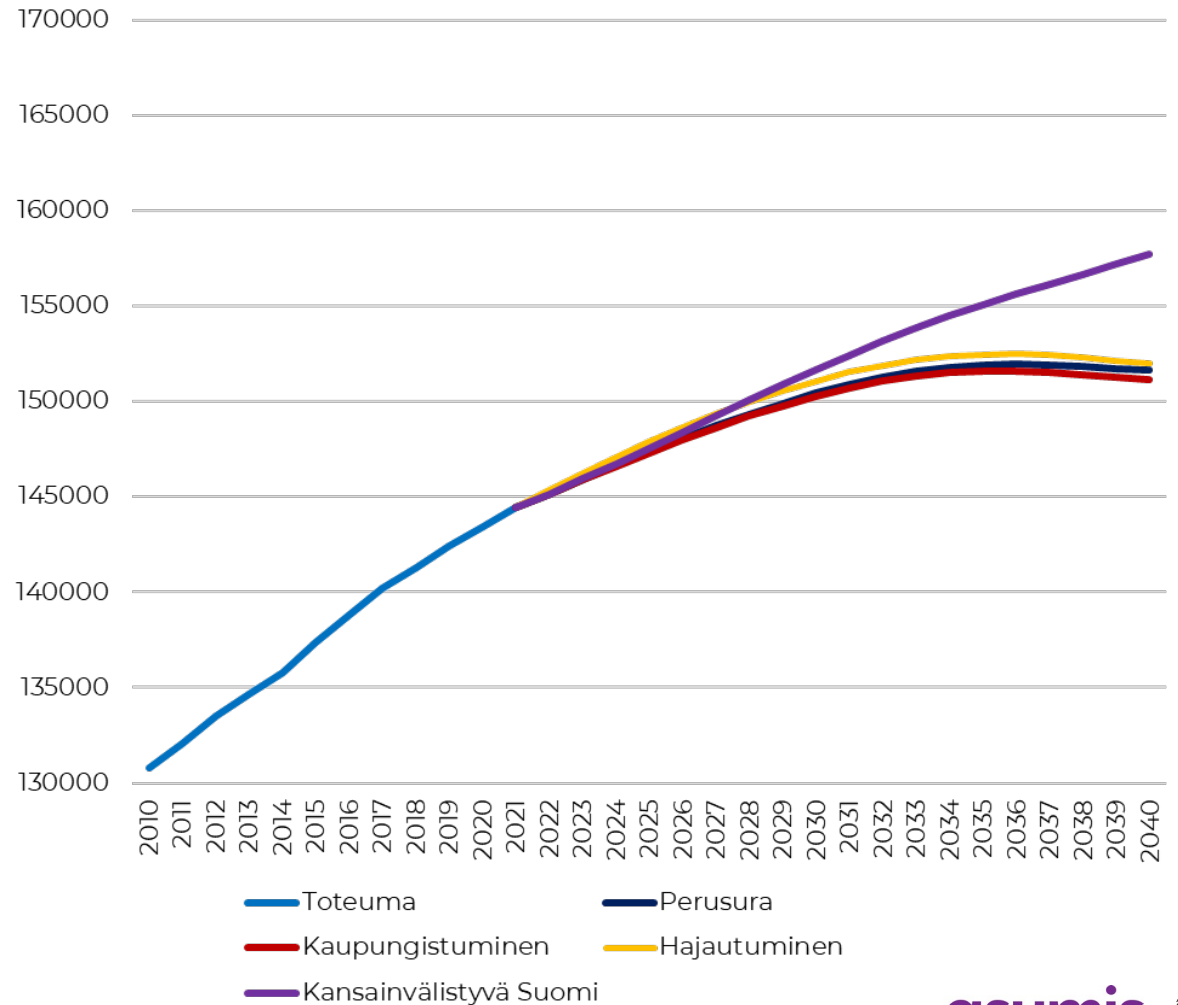


# **Analyysi Jyväskylän asuntomarkkinoiden kehityksestä**

# 1) Väestönkehitys

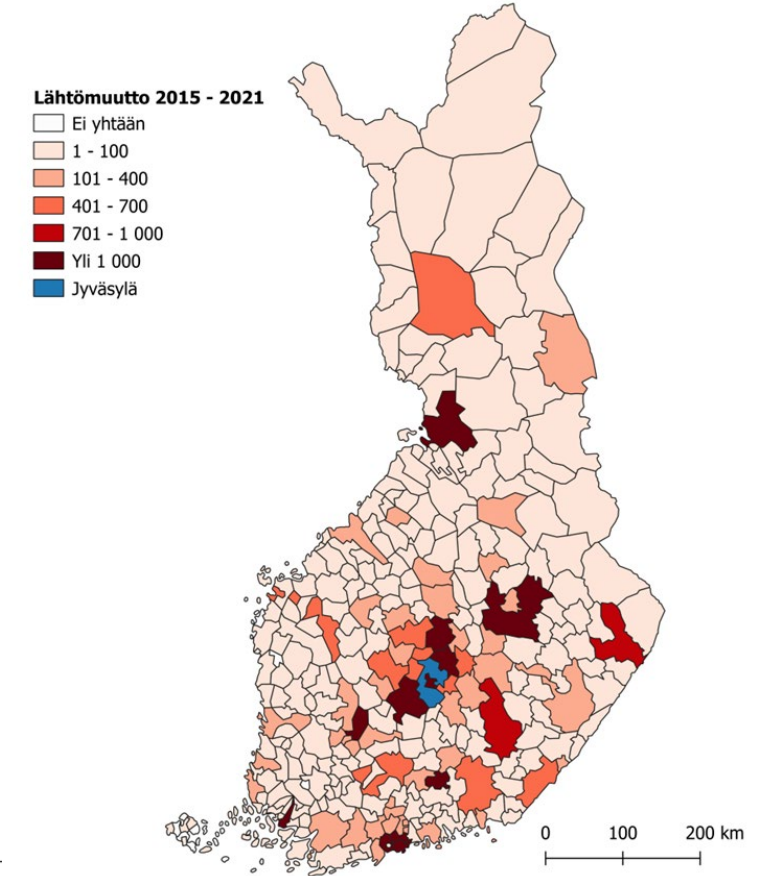
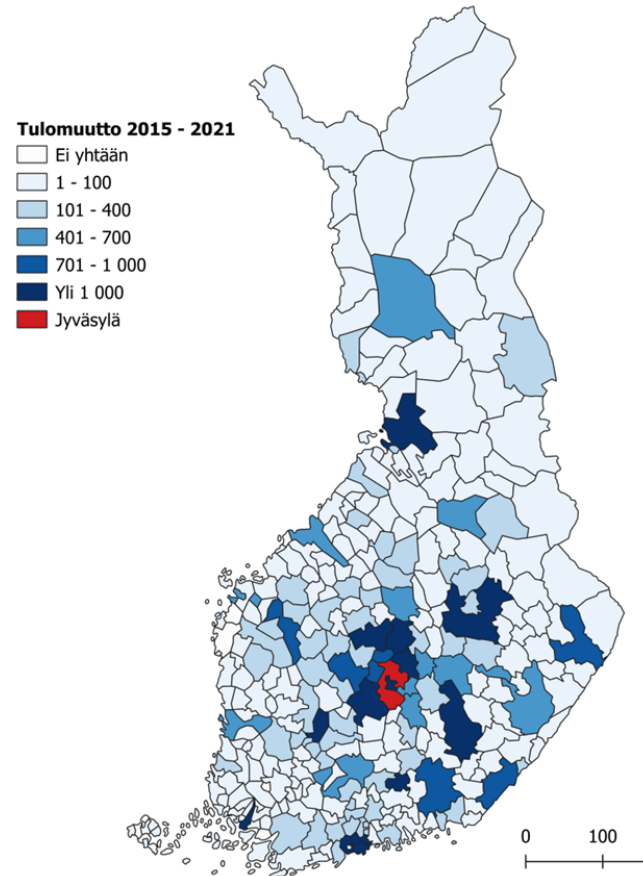
- » 2010-luvulla kaupungin kasvu on jäänyt hieman jälkeen referenssiryhmän (Turku, Tampere, Oulu ja Kuopio) kasvusta.
- » Merkittävimmät demografiset tulevat muutokset ovat väestön ikääntyminen ja vieraskelisen väestön merkityksen kasvu.
- » 2020-luvulla yli 75-vuotiaiden määrä ja 2030-luvulla yli 85-vuotiaiden määrä kasvaa erittäin voimakkaasti, jälkimmäinen ikäryhmä jopa kaksinkertaistuu Jyväskylässä.
- » Luonnollinen väestönlisäys on kääntynyt negatiiviseksi. Tästä johtuen kaikki Jyväskylän kasvu täytyy saada muuttovoittojen muodossa kaupungin ulkopuolelta joko maan sisäisen tai kansainvälisen muuttoliikkeen muodossa.

Jyväskylän tuleva väestönkehitys neljässä skenaariossa



## 2) Muuttoliike

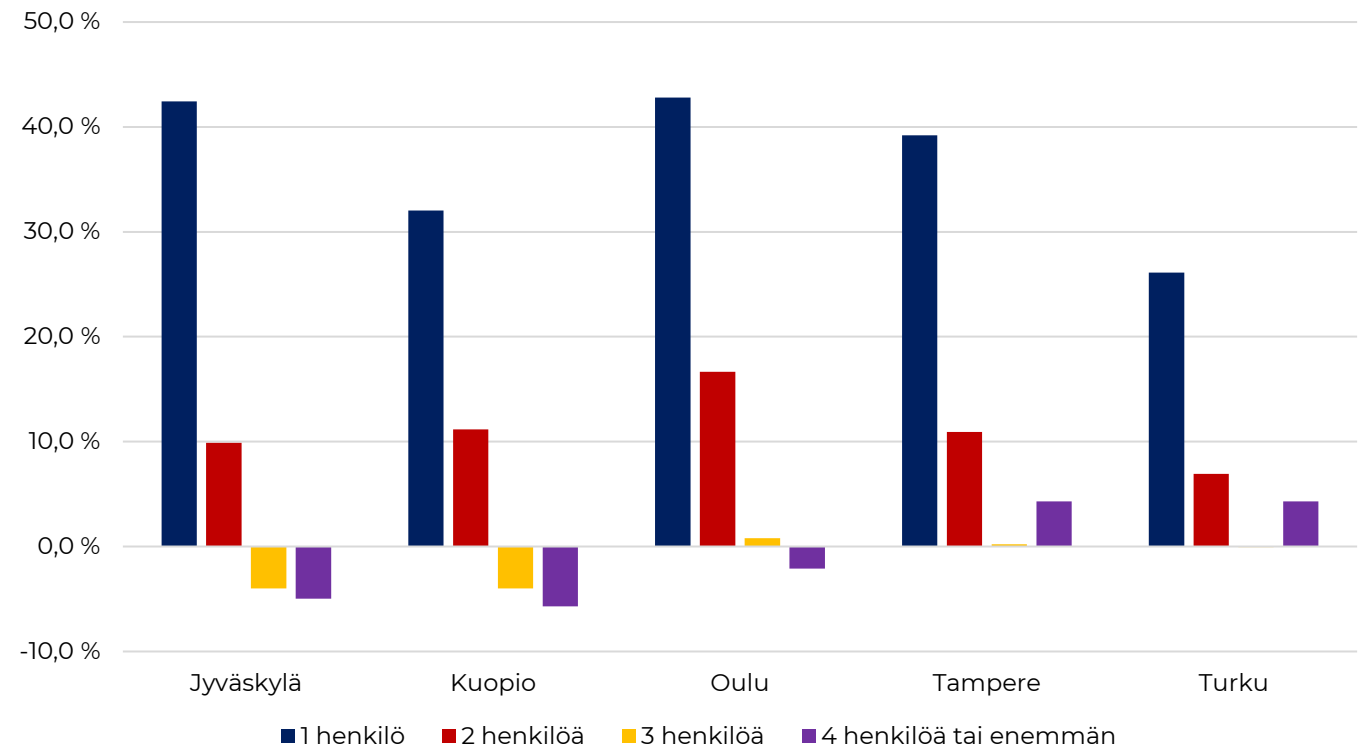
- » **Jyväskylän asema maan sisäisessä muuttoliikkeessä on vahva.** Suurimmat muuttovoitot Jyväskylä saa Keski-Suomesta etenkin maakunnan seutukaupungeista. Lisäksi kaupunki saa suuria muuttovoittoja osasta etenkin Itä-Suomen suuria ja keskisuuria kaupunkeja.
- » Jyväskylä kärsii kaikissa ryhmissä suuria tappioita pääkaupunkiseudulle ja Tampereelle.
- » Jyväskylä saa huomattavan suuria muuttovoittoja etenkin nuorista, koulutuksen ja työn (sekä muiden syiden) perässä muuttavista nuorista. Jopa 80 prosenttia kaupunkiin muuttavista on 15–44-vuotiaita.
  - » Toisaalta useimpien yliopistokaupunkien tavoin Jyväskylä kärsi suuria tappioita nuorten aikuisten ryhmässä.
- » Kansainvälisen muuttoliikkeen näkökulmasta Jyväskylä saa suhteellisen suuria muuttovoittoja, jotka jäävät kuitenkin merkittävästi vähäisemmiksi kuin Tampereen ja Turun muuttovoitot.



# 3) Asuntotuotanto ja asuntokunnat

- » Asuntokuntien määrän suhteellinen kehitys oli huomattavasti voimakkaampaa kuin väestön suhteellinen kasvu Jyväskylässä
- » Vuosien 2010-2021 aikana Jyväskylä on sinkku- ja kerrostalovaltaistunut. Lisäksi on vuokravaltaistuminen näky kehityksessä.
- » Tuleva väestönkehitys lisäänee sinkkotalouksien ja kerrostaloasuntojen tarvetta entisestään jo yksin väestön ikääntymisen seurauksena
- » Jyväskylän asuntotuotannon rakenne ja asuntokuntien kehitys oli hyvin vastaavaa kuin muissa suurissa kaupungeissa

Asuntokuntien koon kehitys 2010-2021





# Nykytilanne

Tämänhetkinen **maailmantilanne näkyy** muutoksena omistus- ja vuokra-asuntojen **kysynnässä. Vuokra-asuntojen** kohdalla on hidasta vaihtuvuutta markkinoilla ja kohtalaista kasvua kysynnässä. **Perheasunnoista- ja omakotitaloista** on kysyntää mutta kauppa on varovaista.

Tarjonta on **monipuolista**, mutta tarjonnan monipuolisuutta rasittaa iäkkäät asunnot. Jyväskylässä on **korjausvelkaisia asuinalueita**, jotka ovat tänä päivänä haasteellisia. **Ostajat haluavat panostaa laatuun.**

Tällä hetkellä Jyväskylässä on ylitarjontaa sijoittajavetoisista yksiöistä. Näiden rinnalle kaivataan neliöiltään suurempia asuntoja esim. huonemäärältään kolmioita ja neliöitä, jotka soveltuvat perheille ja etätyöskentelyyn. Samaan aikaan painotetaan kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaa niin vuokra- kuin ostajamarkkinoilla.

**Hyvä sijainti** on vetovoimatekijä ostajan silmissä ja tietyt alueet ovat haluttuja kun taas toiset vaikeita myymisen kannalta. **Alueiden hyvä maine ja asuinalueiden täydennysrakennuskohteet** ovat suosittuja. Huolta herättävät erityisesti 60-70 -luvulla rakennetut alueet, jotka ovat haastavia. Jyväskylässä on tunnistettu alueiden erilaisuus ja eriytyminen, joka osittain kumpuaa alueiden maineesta ja vanhasta rakennuskannasta.

**Palveluiden** hyvä sijainti ja niiden **saavutettavuus ovat tärkeitä.** Myös **toimivat liikenneyhteydet** nähdään olennaisina asunnon sijaintia pohtiessa. Esim. lapsiperhearkea helpottaa, jos nuoret pääsevät liikkumaan harrastuksiin julkisella liikenteellä.

**Opiskelijoille** on rakennettu laadukkaita vuokra-asuntoja keskustaan, niin säätiöiltä kuin vapaa-rahoitteisilta markkinoilta löytyy asuntoja. Solu-asunnot eivät enää houkuttele.

# Nykytilanne

Yleinen toive on, että **kaavoituksessa** tarkasteltaisiin kaupunkia kokonaisuutena, takertumatta pienimpiin yksityiskohtiin. Tonttitarjontaa tulisi myös lisätä esim. tontteja pilkkomalla, huomioiden kuitenkin alueiden eheys. Samalla alueiden kehittämisessä tulee pohtia palveluntarjontaa ja saavutettavuutta sekä monipuolista asuntotarjontaa.

- Kiinteistövälittäjiltä nousee **huoli pientalotonteista**. Myös rakennuttajat peräänkuuluttavat kaupungin tonttitarjonnan lisäämistä. Ideaaleja ovat esim. tasamaatonteille tehtävät paritalot, yksikerroksiset puurakenteiset maalämmöllä toimivat asunnot, jossa asunnon koko on yli 100 neliötä.
- Rakennuttajilta saadun palautteen kautta esiin nousevat **kaavamääräykset**, jotka osittain nähdään hyvinä, mutta toisaalta liian yksityiskohtaisina ja vaativina.
- Osalla vastaajista on näkemys siitä, että Jyväskylässä ei toimi autottomat alueet, esimerkkinä Kangas. **Julkista liikennettä tulisi kehittää, jotta autottomiin alueisiin päästäisiin.**

**Hintataso** koetaan kohtuulliseksi. Rakentaminen on kallistunut, mutta tähän kaupungin on hankala puuttua. Kaupunki voi jokseenkin vaikuttaa hintatasoon kaavamääräyksin ja tonttihinnoin. Yksityisiltä markkinoilta löytyy vain yksittäisiä tontteja.

**Kerrostalotuotanto** nähdään järkevänä sijoittaa Jyväskylän keskustaan palveluiden läheisyyteen, mutta myös olemassa oleviin muihin aluekeskuksiin, jotka sijaitsevat noin 5–10 kilometrin päässä Jyväskylän keskustasta.

# Jyväskylän asuntomarkkinoiden toimivuus

Alueen toimijat antoivat asuntomarkkinoiden toimivuudelle **kouluarvosanan 7,7**

## Pullonkauloja:

- » Kaavoitus: Olisi tarve saada hankkeita nopeammin liikkeelle ja enemmän tontteja saataville. Kaava ei saisi olla tiukasti määritelty (esim. julkisivu) vaan kaavan pitäisi enemmänkin mahdollistaa, ei rajoittaa. Tämän lisäksi muutamat haastateltavat nostivat esiin, että kaava-asioita jää poliittisen päätöksenteon rattaisiin, mikä hidastaa tarpeettomasti prosesseja.
- » Liian isoja alueita ei haluttaisi annettavan yhdelle isolle toimijalle. Asuntotuotanto ei saa yksipuolistua liikaa.
- » Hintataso on keskeisin tekijä, joka vaikuttaa uudistuotantoon.

## Mitä kaupunki voisi tehdä tilanteen parantamiseksi?

- » Kaavoitukseen liittyvät keinot, eli ei liian tiukkoja määräytyksiä:

*"maankäyttö ja asuntopolitiikassa iso osa kaavoitusta, osana tätä määräykset. Ei sitä että me toimijat sanelisimme mutta yhteisymmärrystä tulisi lisätä. Asioita tulisi jouhevoittaa ja löytää kompromissejä. Tätä tulisi pohtia yhdessä."*

- » Maanjako koettu epäoikeudenmukaisena joidenkin toimijoiden mielestä. Toive tonttien pilkkomisesta pienempiin osiin.

# Jyväskylän suurimpia pito- ja vetovoimatekijöitä

*"Mukavan kokoinen ja elämisen helppous yhdistyvät kaupungissa."*

**Mittakaava** on kaupungissa oikeanlainen ja **luonnonläheisyyttä** arvostetaan. Järvialueita voitaisiin hyödyntää entistä paremmin.

Jyväskylä on **yliopistokaupunki**, se on kiistaton vetovoimatekijä. Haasteena pitovoiman kannalta nähdään työpaikkojen vähäisyys vastavalmistuneille. Lisäksi **liikuntakaupunki imagoa** tulisi ylläpitää ja vahvistaa.

**Palvelut** voidaan myös nähdä vetotekijöinä Jyväskylässä. Ihmisiä muuttaa syrjäkyliltä lähemmäs keskusta-alueita juuri palveluiden vuoksi ja esimerkiksi Palokkaan halutaan nimenomaan palveluiden takia.

**Teollisuuden puuttuminen, liikenneväylät, keskustan veto- ja elinvoima** sekä osittain **työpaikkojen puute** tietyiltä aloilta koettiin suurimpina pito- ja vetovoimatekijöiden puutteina.

**Keskustan kehittäminen** asukkaita ja toimijoita houkuttelevammaksi nousee yhtenä kärkenä palveluiden ja kaupungin veto- ja pitovoiman näkökulmasta. Autoilijan on helpompi lähteä kauppakeskukseen hoitamaan päivittäiset ostokset kuin keskustaan.

# Vuoropuhelu jo varhaisessa vaiheessa on tärkeää



## Vuoropuhelu kaupungin ja muiden toimijoiden kanssa

Kun haastatteluissa keskusteltiin vuoropuhelusta ja yhteistyöstä eri toimijoiden välillä liittyen Jyväskylässä asumisen kehittämiseen ja asuntopolitiikkaan, haastateltavat siirtyivät melko nopeasti puhumaan yhteistyöstä kaupungin kanssa. Osa avasi, että esimerkiksi rakennuttajat eivät keskustele keskenään muuta kuin kaupungin tilaisuuksissa. Toisaalta haastateltavat pohtivat myös sitä, tarvitseeko tämän tavan muuttua vai voisiko nimenomaan tuota ajatusta kehittää. Kokonaisuudessaan tärkeimpänä nähtiinkin **kaupungin rooli koollekutsujana ja keskustelun avaajana.**

*"Kaupungilla ja toimijoilla on loppupeleissä yhteinen tavoite: vetovoimainen asuinalue ja ihmisten viihtyvyys. Tämän eteenhän me kaikki tehdään töitä."*

*"Avoimuutta tulisi lisätä meidän toimijoiden suuntaan. Esimerkiksi kaavoitusasiat ovat sellaisia, että niissä on rakennuttajille liian tarkkoja kirjauksia. Näistä pitäisi olla avointa keskustelua varhaisemmassa vaiheessa."*

- » **Vuoropuhelu ja yhteistyö kaupungin kanssa jakoi mielipiteitä.** Noin puolet koki yhteistyön varsin toimivaksi, mutta toinen puoli koki, että siinä on paljonkin haasteita.
- » Ne, jotka kokivat yhteistyön kaupungin kanssa hyväksi, kuvailivat kaupungin henkilökuntaa osaavaksi ja helposti lähestyttäväksi. Esimerkiksi asuntotoimen kanssa yhteistyötä keuhuttiin hyväksi.
- » Joidenkin mielestä kaupungin kanssa vuoropuhelusta on syntynyt vaikutelma, ettei puhalleta yhteen hiileen tai ei ole aitoa yhteistä tavoitetilaa.
- » Kaupungin kanssa yhteistyöhön toivottiin jo olemassa olevien vuoropuhelumuuotojen kehittämistä esimerkiksi yhteisten foorumien kautta. **Kaupungin roolin nähdään olevan edellytysten luojana ja yhteen tuovana tahona.**
- » Asumiseen ja rakentamiseen liittyvien haasteiden kuvailtiin olevan kaikille toimijoille yhteisiä, mutta yhteinen toiminta niiden ratkaisemiseksi on kuitenkin vielä vähäistä. Useimmat haastateltavat kaipaavat yhä enemmän ratkaisukeskeisyyttä voivottelun sijaan. Tärkeäksi asiaksi nostettiin myös esiin vuoropuhelun vaikuttavuus. Jos keskusteluille järjestetään säännöllinen alusta (esim. foorumi), täytyy myös sen toiminnan olla aidosti vaikuttavaa.
- » Yksittäiset haastateltavat puhuivat myös yleisen positiivisen asenneilmapiirin luomisesta eli ns. "hyvästä pössiksestä". Tätä kaivattiin keskustelu- ja kehittämisilmapiiriin.
- » Muutammat haastateltavat myös kokivat, että kaupungilla on resurssipulaa, jonka nähtiin olevan ainakin joidenkin haasteiden takana esimerkiksi rakennuslupien ja hakemusten pitkissä käsittelyajoissa.

# Asumisen trendit tulevaisuudessa

Alueella toimivilta haastateltavilta kysyttiin, miten he näkevät asumisen trendien kehittyvät ja muuttuvat. Kansallisen tason toimijat kuvailivat pitkälti samoja teemoja kuin paikalliset toimijat. Seuraavat neljä asiaa nousivat haastatteluissa eniten esiin tulevaisuuden asumiseen liittyen.

- 1. Ilmastoviisas asuminen.** Haastateltavat näkivät, että ilmastoviisas asuminen on välttämätön tulevaisuuden suunta, johon kuuluu mm. ilmastoviisas rakentaminen, jolla tarkoitetaan vähähiilistä rakentamista ja ekologisesti kestävää rakennuskantaa, joka säästää energiaa, sähköä ja vettä. Rakennuskannassa käytettäisiin uusiutuvia energiamuotoja ja toivottiin, että esimerkiksi aurinkopaneeleita voisi hyödyntää julkisivussa nykyistä enemmän. Yksittäiset haastateltavat väläyttivät myös energiapositiivisia rakennuksia ja asuinalueita.
- 2. Yhteisöllisen asumisen lisääntyminen.** Useammat haastateltavat näkivät, että tulevaisuudessa yhteisöllinen asuminen kasvaa etenkin kerrostaloissa. Yhteisistä tiloista, mahdollisista erillisistä työskentelytiloista, laadukkaammista saunaosastoista ja omasta kuntosalista voi tulla kilpailuvaltti. Yhteiskäyttöön tarkoitettut asiat, kuten autot, työkalut ja vaikka ompelukoneet nähdään yleistyvän. Yhteisöllisyyteen liitettiin vahvasti myös digitaalisuus ja erilaiset sovellukset asukkaiden keskeiseen yhteydenpitoon sekä varausten tekemiseen. Tulevaisuudessa asukkaita ei houkuteltaisi vain asunnolla ja häkkivarastolla vaan kaikella muulla arkeen liittyvällä ja sitä helpottavilla asioilla.

*"Energiatehokas asuminen voittaa. Jyväskylässä on jo paljon energiatehokkaita asuntoja, tiivistä asumista ja kaukolämpöä sekä maalämpöäkin. Tulvastrategia kannattaa ottaa kaupunkisuunnittelun osaksi, jos sellaista ei ole."  
(kansallisen tason toimija)*



# Asumisen trendit tulevaisuudessa

- 3. Vuokra-asumisen suosio kasvaa.** Haastateltavat pohtivat omistusasumisen ja vuokra-asumisen suhteen muuttumista. Toisaalta nähtiin, että omistusasumisen kulttuuri ei muutu hetkessä, mutta toisaalta nähtiin, että haluttu mukava, helppo ja riippumaton elämä mahdollistuu helpommin vuokralla. Vuokra-asumisen suosion nähtiin siis olevan kasvussa. Tässä tilanteessa Jyväskylä voisi tarjota huokeudellaan omiakin koteja.
- 4. Asuntojen oltava muunneltavia.** Haastatteluissa nousi esiin pohdintaa kahteen suuntaan: 1) pienenevätkö asuntojen koot, kun perhekoot ja yksinasuminen lisääntyy ja haetaan kompaktiutta ja helppoutta vai 2) toivotaanko asumiselta väljyyttä ja yhtä lisähuonetta etätyönkin yleistyttyä. Joka tapauksessa nähtiin, että perheeseen pieneminen jatkuu ja tarvitaan monenlaisia ja –kokoisia asuntoja. Asuntojen muunneltavuus on tulevaisuutta.

## Muita vahvistuvia trendejä ovat:

- » Maahanmuutto ja vieraskielisten määrä kasvaa. Asuntopolitiikassa on otettava huomioon segregatiota ehkäisevä rakentaminen ja asuntopolitiikka.
- » Ikääntyvien asuminen, jolloin asunnoissa ja elinympäristössä tulee enenevässä määrin ottaa huomioon esteettömyys ja saavutettavuus. Lisäksi trendinä, että vanhempaa väestöä muuttaa kaupunkikeskuksiin.
- » Hitaasti kasvava autottomuus, joka korostaa julkisen liikenteen toimivuuden kehittämistä.



# Jyväskylän erottautumistekijät

Jyväskylällä on tarve yhä erottuvammalle profiloinnille. Erottautumistekijöissä nousee esille samoja asioita kuin pito- ja vetovoimatekijöissä. Pääsääntöisesti nähtiin, että profiloinnille on tarvetta ja vertailukohteeksi mainittiin mm. Kuopio ja Tampere.

- » **Luonto ja etenkin veden läheisyys.** Rantatontit ja asumismahdollisuudet veden äärellä nähtiin valttikorttina.
- » **Jyväskylä on ihmisen kokoinen kaupunki.** Haastateltavat kuvailivat Jyväskylää pieneksi isoksi kaupungiksi, jossa on hyvät palvelut ja kompaktit etäisyydet.
- » **Sijanti hyvien kulkuyhteyksien äärellä.** Jyväskylä nähdään kaupunkina, jonka sijanti on hyvien kulkuyhteyksien päässä (raide) ja kaupungin sisällä on helppo liikkua (julkinen liikenne, kevyt liikenne). Sekä henkilö- että tavaraliikenne nostettiin esiin.
- » **Opiskelijat tuovat kaupunkiin eläväisyyttä.** Opiskelijoiden kuvailtiin luovan kaupunkiin eloa ja vetovoimaa. Yliopiston ja korkeakouluverkoston kehittämistä pidettiin tärkeänä.
- » **Liikuntapäikaupunki.** *“Jos tätä halutaan oikeasti olla, täytyy myös tehdä konkreettisia tekoja sen eteen.”* Yksittäiset haastateltavat mainistivat esimerkiksi, että fasilitettien on oltava kunnossa sekä Hippos-hankkeen on valmistuttava.
- » Yrittäjäystävällisyyden korostaminen tuo uusia yrityksiä, jotka puolestaan tuovat uusia asukkaita.

# Valittava seuraava profiilikohde kehittämiselle

Kankaan alue on – ainakin ulkopuolelta tarkasteluna – onnistunut. **Nyt kuitenkin pitäisi löytää seuraava profiilikohde kehittämiselle, joka nousee kansalliseen tai jopa kansainväliseen huomioon.** Lutakon alue oli kärkikehittämisen edellinen suuri aalto. Keskusta ja urbaani alue on varsin suppea, mutta keskustan kehittämiselle on kuitenkin aina edellytyksiä. Kumppanuuskaavoitus on erityisesti suurille toimijoille hyvä tapa. Sen avulla hankkeita saadaan myös toteutukseen. Suuria toimijoita kiinnostavat tyypillisesti suurehkot kokonaisuudet, joissa on mahdollisuus panostaa enemmän ympäristöön.

Kerrostaloasumista tulee Jyväskylään varsin rajallinen määrä ja siinä pitäisikin rohkeammin profiloitua, kun uusia toimijoita yritetään saada mukaan. Asuntotyyppien tarjonta ei kuitenkaan saisi olla vain kerrostaloa ja pientaloa. **Tarvitaan uusia asumistyppejä**, ja jos mahdollista niin täydennysrakentamisena ja erityisesti vielä historiallisiin kohteisiin.

Kansallisen tason toimijat toivat esiin, että **etätyö on valkokaulustyöläiselle tullut osittain jäädäkseen.** Miten laadukas elämä harrastusmahdollisuuksineen ja luonnonläheisyyksineen on yhdistettävissä hyviin etätyömahdollisuuksiin ja kaupunkimaiseen ympäristöön? Jyväskylällä voisi olla tässä suuri mahdollisuus. Jyväskylällä on jo olemassa hienoja pientaloalueita, joiden voisi ajatella olevan hyvin houkuttelevia etätyötä tekevien kohderyhmälle. Vapaa-ajan viettomahdollisuudet kytkevät asuntomarkkinat osaksi laajempaa elinvoimapolitiikkaa. Tässä kohderyhmässä Tampereen seudun imu on kuitenkin tällä hetkellä paljon vahvempi. Miten Jyväskylä saisi vielä enemmän profiloitua tähän teemaan liittyen?

*”Vartin kaupunkeja voi olla myös reunemmalla, eli aluekeskuksia. Niitä voidaan profiloida ja nostaa vielä enemmän esille. Näihin paikkoihin tulee luoda edellytykset palveluille ja kohtaavalle etätyölle.”*

# Asumisvisiolla panostusta yhteistyöhön, monipuoliseen tonttitarjontaan ja segragaation ehkäisemiseen

Jyväskylän Asumisvision 2035 tulee sisältää ainakin seuraavat seikat.

- 1. Luotava ainutlaatuinen keskustelukulttuuri asumisen ja rakentamisen kysymyksiin.** On äärimmäisen tärkeää kehittää jo olemassa olevaa vuoropuhelua ja yhteistyötä toimijoiden välillä. Kaupunki voisi toimia tässä kokoonkutsuvana voimana ja luoda mahdollisuuksia aitoon ja vaikuttavaan vuoropuheluun.
- 2. Aktiivinen kaavoittaminen ja monipuolinen tonttitarjonta.** Pitää kaavoittaa aktiivisesti (uusia alueita markkinoille ja olemassa olevien kehittäminen) sekä kaavamääräyksiä tulisi keventää ja joustavoittaa. Kaavan olisi tarkoitus toimia mahdollistajana eikä esteenä. Rajoittavia esimerkkejä ovat mm. määräykset julkisivuun ja autopaikkoihin. Monipuolisen tonttitarjonnan turvaaminen koettiin tärkeänä (ARA-tontit, rantatontit, ei hajautettua). Rantatontit ovat Jyväskylän leimallinen erityispiirre, jopa profiilitekijäksi asti. Rakennuskannan ei tarvitse toki olla aivan rannassa kiinni vaan veden läheisyys ylipäänsä nähtiin tärkeäksi tekijäksi. Toivottiin myös, että pystyttäisiin tunnistamaan uusia nousevia asumisen malleja ja kaavoittaa joustavasti käyttöön esim. townhouseja.
- 3. Segregaatiokehityksen ehkäiseminen.** Monipuoliset asuinalueet nähtiin tärkeänä segregaatiokehityksen ehkäisemisen kannalta. Asumisen muotoja sekoitetaan kaavoituksen avulla.

Lisäksi esiin nostettiin keskustan ja ydinalueiden kehittäminen, asuinalueiden viihtyisyyteen panostaminen, ilmastoviisaan rakentaminen ja asuminen, etenkin lasten ja nuorten viihtyminen sekä luonnonläheisyys.

*“Asumisella vaikutetaan ihmisten hyvinvointiin.”*

*“Asuntomarkkinat kehittyvät parhaiten, kun kaupunki näkee rakentamisen ekosysteemin toimijat kumppanina.”*

*“Tehdään kaavoituksessa ja asumisessa sellaisia ratkaisuja, että ihmiset viihtyy, kun katsovat ikkunasta ulos.”*

*“Kaavoituksella on sekoitettu asumisen muotoja ja sitä kannattaa jatkaa.”*

# Jyväskylässä paljon tarjottavaa luontoheimolaisille - asumisen heimot -tutkimus

YIT on toteuttanut viimeisen 10 vuoden aikana kolme kertaa perusteellisen asumisen heimot –tutkimuksen, jossa tarkastellaan asumista ilmiönä ja siinä tapahtuneita muutoksia. Viimeisimmän tutkimuksen tulokset ovat vuodelta 2021. Seuraavaksi lyhyesti lisää tuloksista ja siitä, miten näitä voisi Jyväskylän osalla.

Aineistossa on tunnistettu neljä pääheimoa:

- 1) Luontoheimolaiset** arvostavat luonnonläheisyyttä ja omaa rauhaa. Heimo jakaantuu kahteen alaryhmään, kartanoasujiin (iso talo rauhallisella alueella) ja omassa rauhassa viihtyviin (edullinen perheasunto). YIT:n viimeisessä tutkimuksessa kartanoasujien määrä oli noussut kehyskuntiin muuton yleistymisen myötä.
- 2) Yhteisöheimo** on osittain jakautunut muihin heimoihin viimeisessä tutkimuksessa ja jäljelle ovat jääneet pesänrakentajat, jotka haluavat turvallisen ja muokattavan perheen kodin, johon ollaan myös halukkaita panostamaan.
- 3) Arvoheimo** jakaantuu kolmeen alaryhmään. Elämän keskellä –ryhmä haluaa asua elämän keskellä kaupunkikeskustan arvoalueilla. Arvosijoittajat puolestaan näkevät asunnon sijoituksena, jonka arvon täytyisi kehittyä. Siksi tavoitellaan sijaintia arvostetulla, mutta rauhallisella alueella. Sinänsä itse asumiseen ei haluta panostaa. Esteetikot taas haluavat panostaa asumiseen ja kauneuteen, tavoitteenaan moderni ja edustava koti arvostetulla alueella.
- 4) Varikkoheimo** jakaantuu niin ikään kolmeen alaryhmään. Helposti lähiössä -ryhmä haluavat kauniin kodin lähiössä, jossa palvelut ovat lähellä. Edullisesti humun keskellä -ryhmä hyväksyy kompaktin asunnon, kunhan ollaan keskustan liepeillä. Toinenkin ryhmä, oman näköistä helppoa asumista, haluaa olla keskustan liepeillä, mutta arvostetulla alueella kompaktiuden hyväksyen.

## Huomioita tutkimuksesta:

- » **Jyväskylällä voisi olla erittäin paljon tarjottavaa kaikille ryhmille, mutta etenkin luontoheimolaisille.**
- » **Kompaktius ja edullisuus:** Ennen kompaktius liitettiin siihen, että haluttiin tiettyyn sijaintiin tinkimällä asunnon koosta. Nyt kompaktin asunnon myötä haetaan myös edullisempaa asumista.
- » **Oma rauha ja edullisuus:** Ennen kauempana keskustasta asuminen liitettiin vahvasti myös edullisuuteen. Nyt kuitenkin omasta rauhasta, poissa kaupungin ytimestä, ollaan valmiita maksamaan.
- » **Kaupungistumisen muutos ja mikrosijainnin merkityksen kasvu:** Koti voi olla kompakti, eikä se ole sellaisenaan välttämättä yhtä tärkeä kuin sijainti lähellä palveluita, saavutettavissa tai mukavassa ympäristössä.

*”Kaupungistuminen ei ole pysähtynyt, vaan ihmiset arvottavat kaupunkialueita omien asumisen toiveidensa mukaan.”*

[Asumisen heimot -tutkimus pureutuu todellisiin asumisvalintoihin, ei lottovoittoa vaativiin päiväuniin | Nokkela Kaupunki](#)

asumis  
visio 2035



A photograph of modern, multi-story apartment buildings with vibrant facades in shades of green, red, and orange. The buildings are set against a clear blue sky with light, wispy clouds. In the foreground, there are some green bushes and trees. The overall scene is bright and contemporary.

# Keskeiset signaalit asumisvisiotyöhön

# Keskeiset signaalit asumisvisiotyöhön

- » Jyväskylän **kilpailutilanne kaupunkien välillä kiristyy**. Tampereen ja Kuopion puristus kasvaa. Kaupungin profiilia on skarpattava.
- » Perinteiseltä opiskelijoiden valuma-alueelta opiskelijoiden vuoto vähenee. Katseet **kääntyvät yhä enemmän kansainväliseen muuttoon** ja kansainvälisten ryhmien asumispreferensseihin.
- » Asuntopolitiikka yhdistyy laajempaan **elinvoimapolitiikkaan**. Elinkeinopolitiikka parantaa edellytyksiä työllistymiselle ja pysymiselle alueella. Etätyö mahdollistaa paremmin sen, että useamman työssäkäyvän perheessä toinen työpaikka voi olla osittain etänä. Tämä edellyttää hyvää saavutettavuutta niin alueen sisällä kuin muihin kaupunkeihin.
- » Alue- ja seutukeskusten palvelujen kehittäminen vahvistaa niiden elinvoimaa ja ennaltaehkäisee alueellista eriarvoistumista. Tähän liittyy tiiviisti myös asuntopolitiikka. Jakolinja kulkee **alueiden iässä** – viisi- ja kuusikymppisiä viettävät (eli 60- ja 70-lukujen) alueet ovat vähiten vetovoimaisia. Nämä alueet ovat suurimmassa päivityspakettien tarpeessa.
- » **Laatu** sekä asunnossa että alueessa yhä korostuneempaa – opiskelijoista lähtien.

# Keskeiset signaalit asumisvisiotyöhön

- » **Keskeiset asumisen trendit** ovat ilmastoviisas asuminen, yhteisöllisen asumisen lisääntyminen, vuokra-asumisen suosion kasvu sekä asuntojen muunneltavuus. Ikääntyneiden määrän kasvu ja yhden hengen talouksien trendi luo kysyntää näille.
- » Asuntotyyppien kirjon tulisi olla laajempi.
- » Tulisi löytää **seuraava rakentamisen ja kaavoituksen profiili-/kärkikohde** (edelliset olleet Lutakko ja Kangas).
- » Jyväskylällä luonnonläheinen sekä opiskelijoita hyvin houkuttelevan kaupungin imago.
- » Jyväskylä mielletään eräänlaisena **liikuntapäkaupunkina**. Mielikuvaa voidaan vahvistaa kytkemällä kaupungin liikkumisvisiotyö osaksi asumisvisiotyötä. Entäpä näkökulmaksi MAL-sopimukseen?
- » Luontoheimolaiset ovat yhä keskeisempi kohderyhmä. Jyväskylän kaunis järvimaisema ja luonnonläheisyys houkuttelevat. Rantatonteista profiilitekijä? Ikäryhmissä kohderyhmä voisi olla esimerkiksi 25-34 –vuotiaat. Entäpä ikääntyneemmän väestön houkuttelu?

# Keskeiset signaalit asumisvisiotyöhön

- » Toimijat antavat asuntomarkkinoiden toimivuudelle kouluarvosanan **7,7**.
- » **Vuoropuhelu kaupungin kanssa** kaavoitus- ja rakennusasioissa on kaksijakoista, toisilla yhteys toimii erittäin hyvin, toiset jäävät reunemmalle. Kaupunki on tärkeä koollekutsuja, hengen nostattaja sekä keskustelujen avaaja. Keskustelukulttuurin ylläpitäminen ja kehittäminen ydintoimijoiden kanssa.
- » Toivotaan **rivakampia lähtöjä** ja enemmän tonttitarjontaa, kumppanuuskaavoitusta sekä enemmän mahdollistavaa (eli vähemmän pilkuntarkkaa) kaavoitusta.
- » **Asumisvisioon 2035 keskeiset signaalit:**
  1. Keskusteluyhteyskaupungin ja asuntomarkkinoiden toimijoiden välillä toimivaksi
  2. Aktiivinen kaavoittaminen ja monipuolinen tonttitarjonta tärkeää - uusia alueita markkinoille ja olemassa olevien alueiden kehittämistä. Näillä keinoilla myös lisää erilaisia asumistyypppejä markkinoille.
  3. Segregaatiokehitystä ehkäistävä



# Oli ilo



[mdi.fi](http://mdi.fi)



[@MDIfriends](https://twitter.com/MDIfriends)



Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI



MDI