



IMATRAN KAUPUNKI

ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA 2023-2030

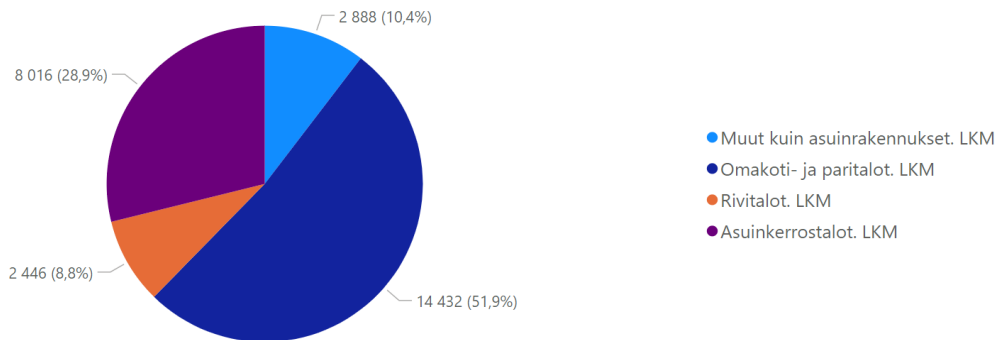
TAUSTA JA NYKYTILA

Tarkasteluvuotena raportissa on vuosi 2021, ellei toisin mainita

Imatran asuntopoliittisen ohjelman laadinta käynnistyi vuonna 2022. Työ on pohjautunut tausta-analyyysiin, jossa on käyty läpi kaupungin asuinolojen ja väestökehityksen tilannetta ja arviota tulevaisuudesta.

Imatran väestöstä noin puolet asuu seutukaupungeille tyypillisesti omakoti- tai paritaloissa. Loppuosa väestöstä asuu muita vastaavia kaupunkeja runsaimmin asuinkerroistaloissa: sen sijaan rivitaloasuminen on kaupungissa selvästi vähäisemmässä roolissa kuin Suomessa, Etelä-Karjalassa tai lähialueiden seutukaupungeissa tyypillisesti.

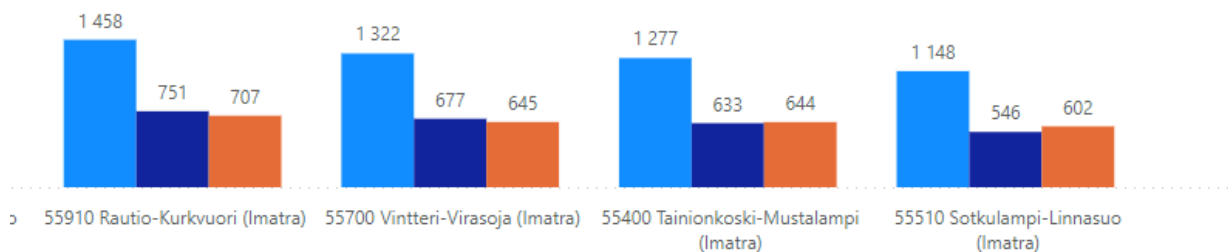
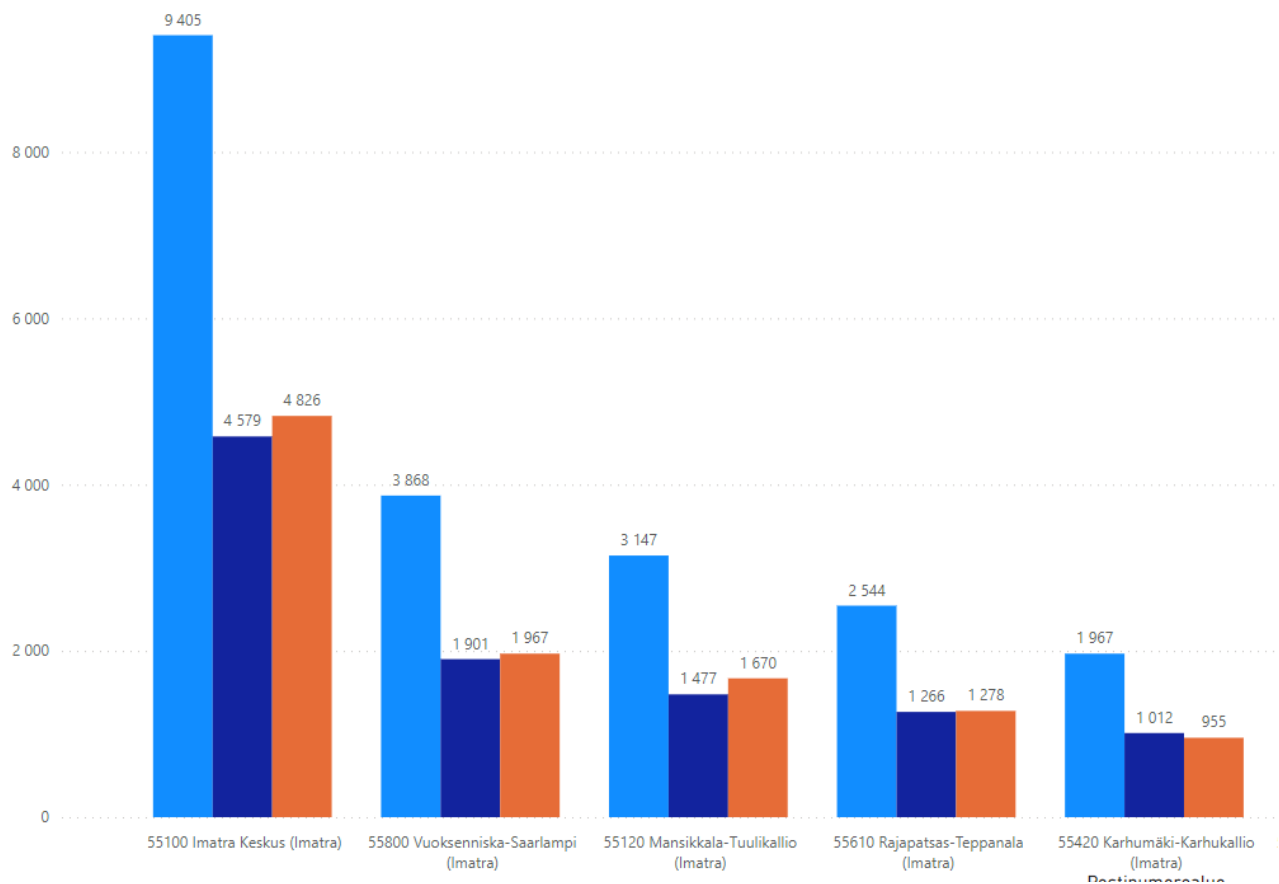
VÄESTÖN JAKAUTUMINEN TALOTYYPIN MUKAAN. LUKUMÄÄRÄT JA PROSENTTIOSUDET



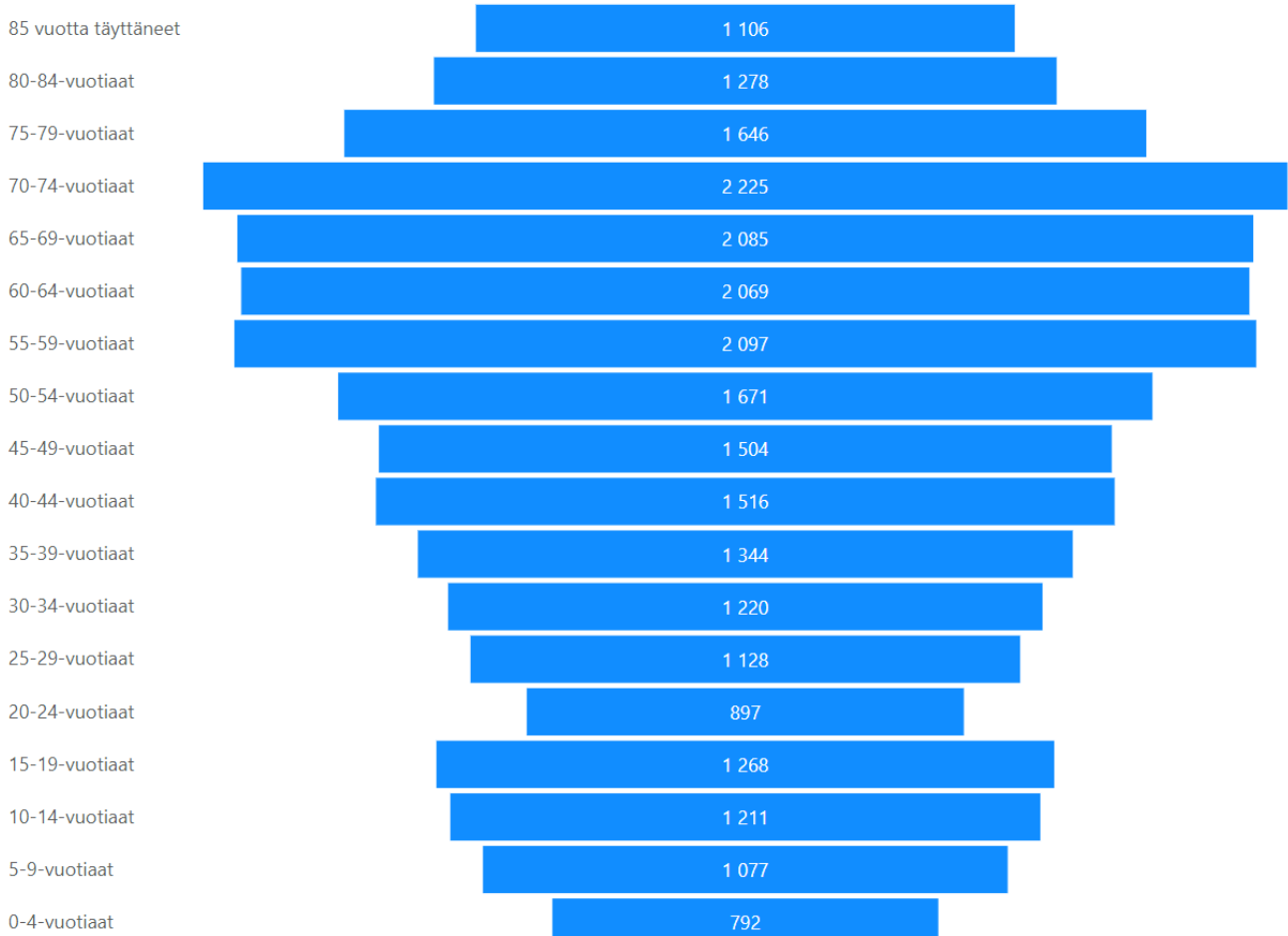
Imatran asuinväestön jakautuminen eri talotyyppeihin vuonna 2021 (SYKE)

Ahtaasti (asunnossa enemmän kuin 1 hlö/huone) asuu noin 10 % imatralaisista. Uusia asuinrakennuksia on viime vuosina Imatralle valmistunut alle 10 kappaletta.

● Keskiarvo: Asukkaat yhteensä ● Keskiarvo: Miehet ● Keskiarvo: Naiset



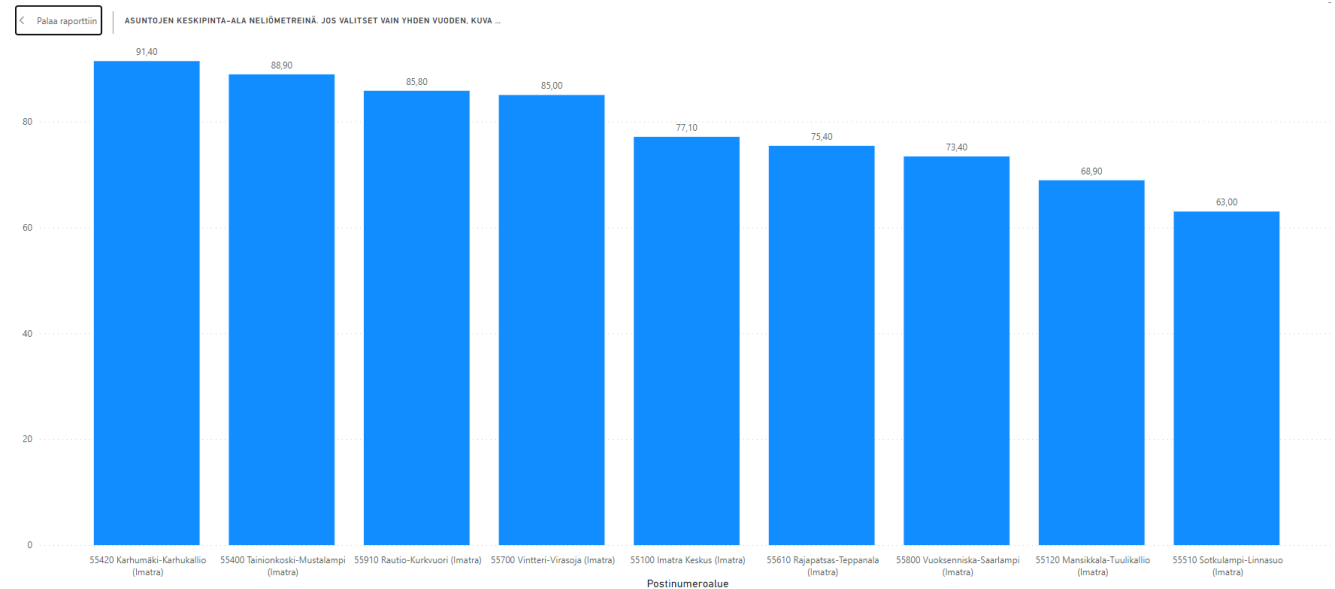
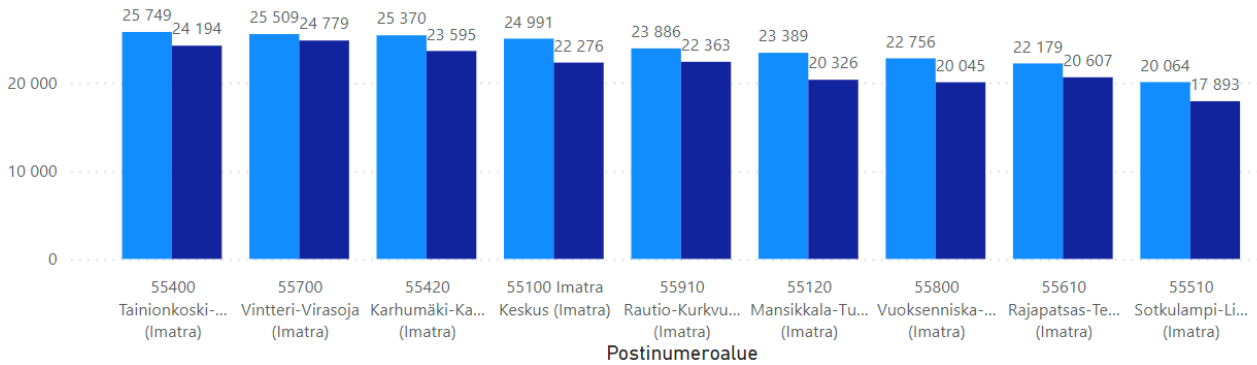
Imatran asukkaiden sukupuolijakauma postinumeroalueittain. Erityisesti keskusta sekä Mansikkala-Tuulikallio ovat suhteellisesti naisten suosimia asuinalueita.

Asukkaat ikäluokittain. Lukumäärät


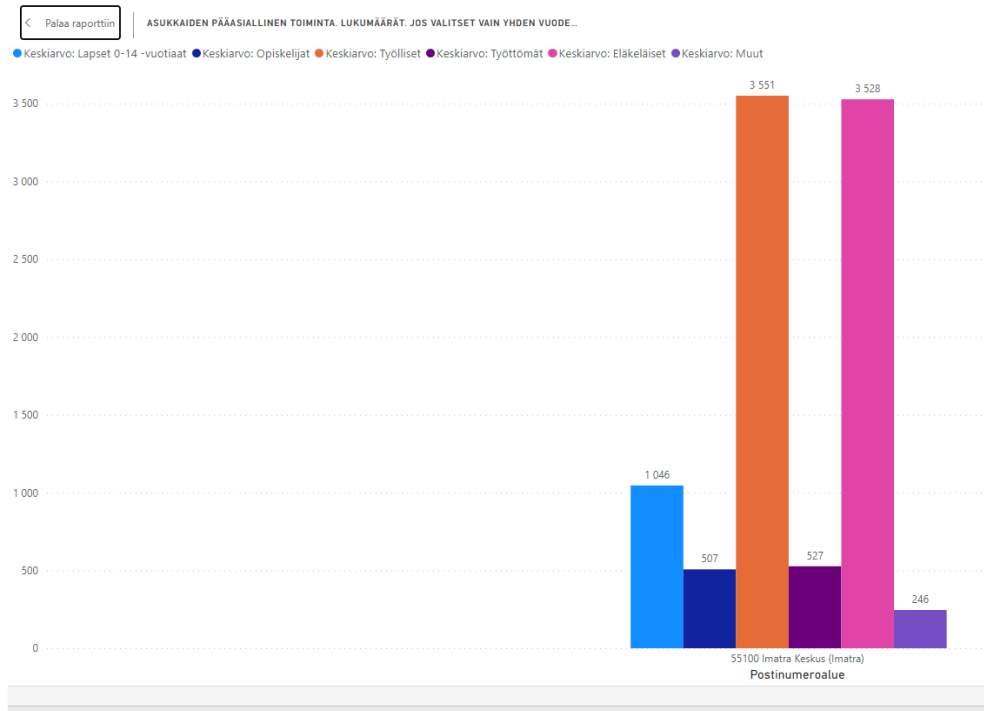
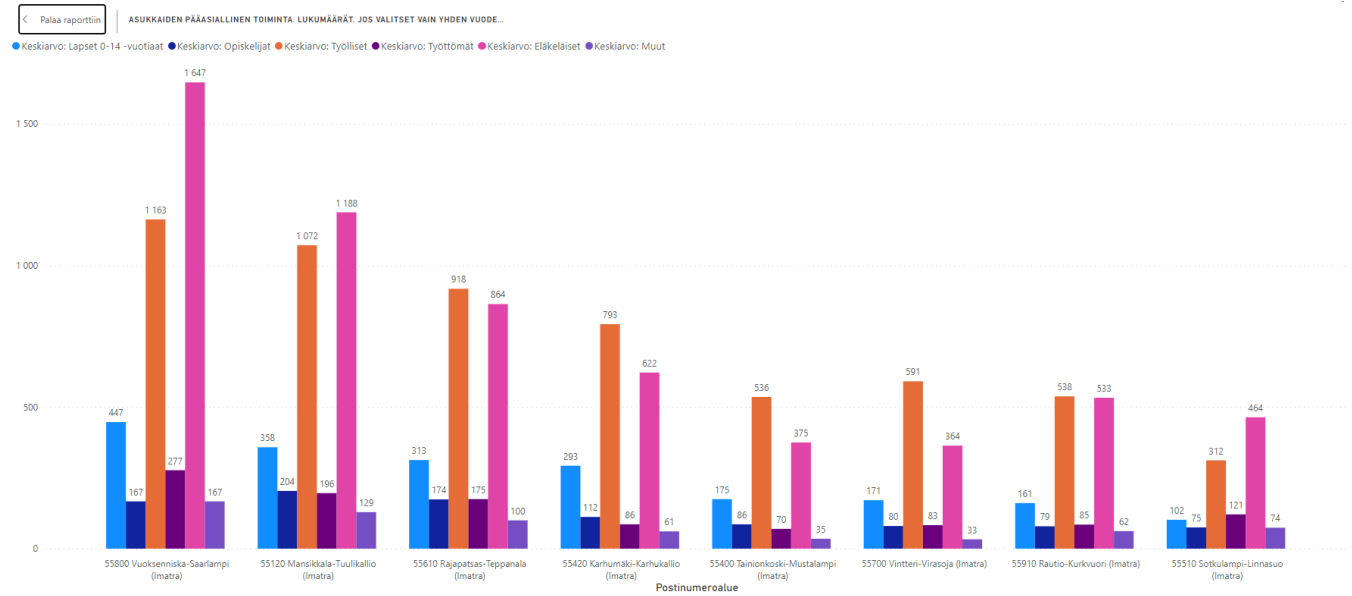
Imatran suurin viisivuotisikäluokka oli vuonna 2021 70–74-vuotiaat.

Asukkaiden keskitulot vuodessa €. Keskiarvo ja mediaani. Kaikkien valittujen vuosien keskiarvo

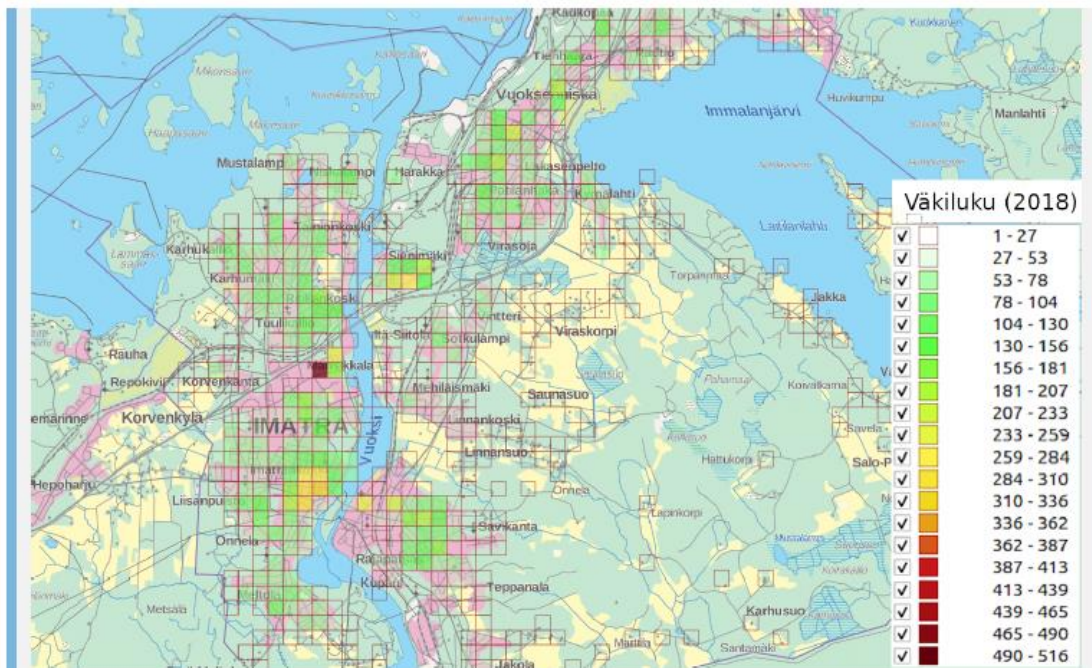
● Keskiarvo: Asukkaiden keskitulot ● Keskiarvo: Asukkaiden mediaanitulot



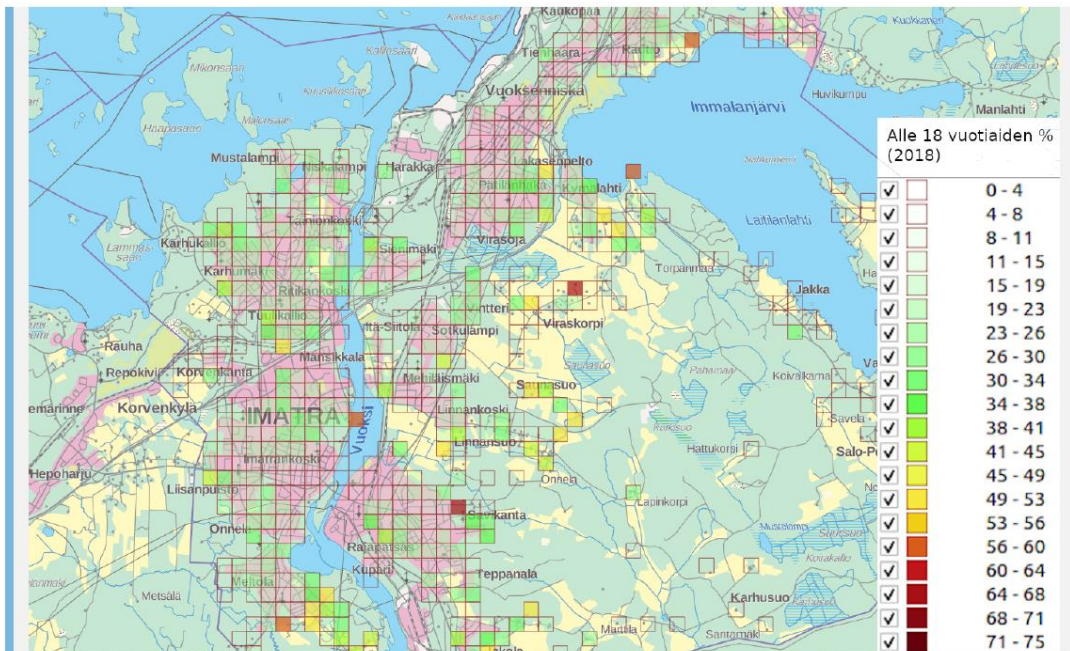
Asuntojen keskipinta-ala on pienin Sienimäen alueella (postinumeroalue 55510), jossa myös keskitulot ovat pienimmät.



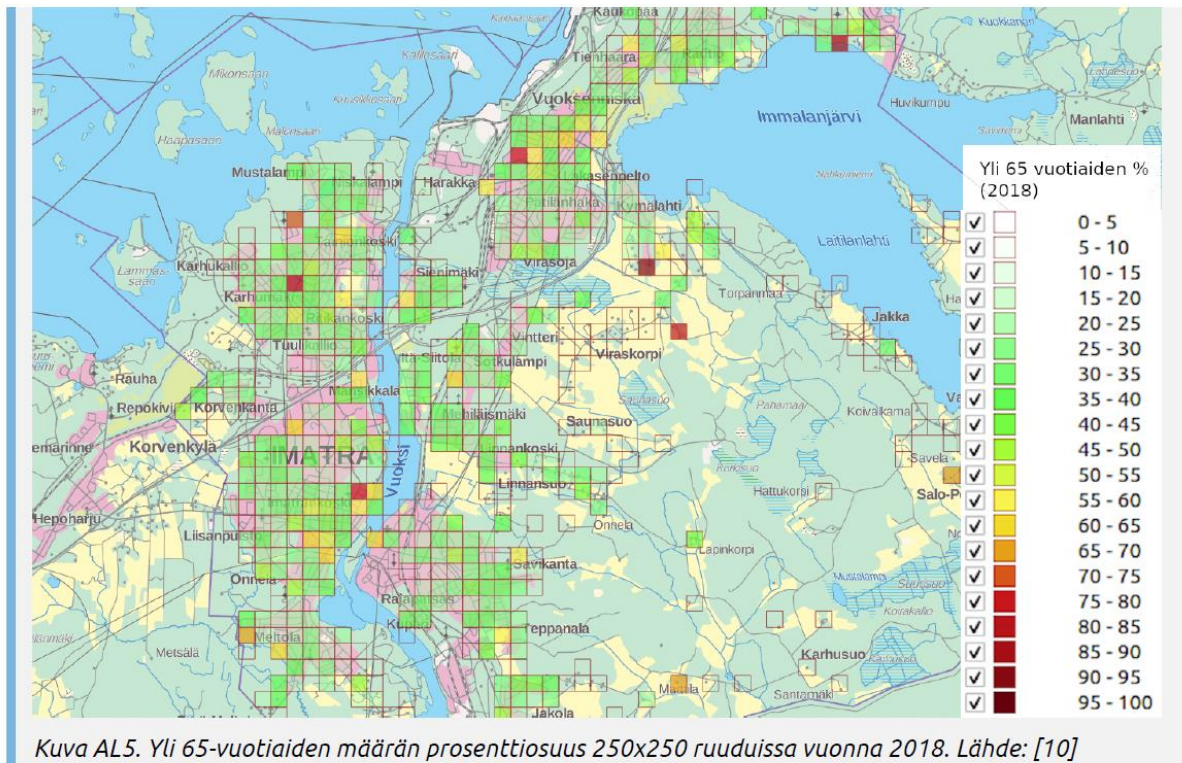
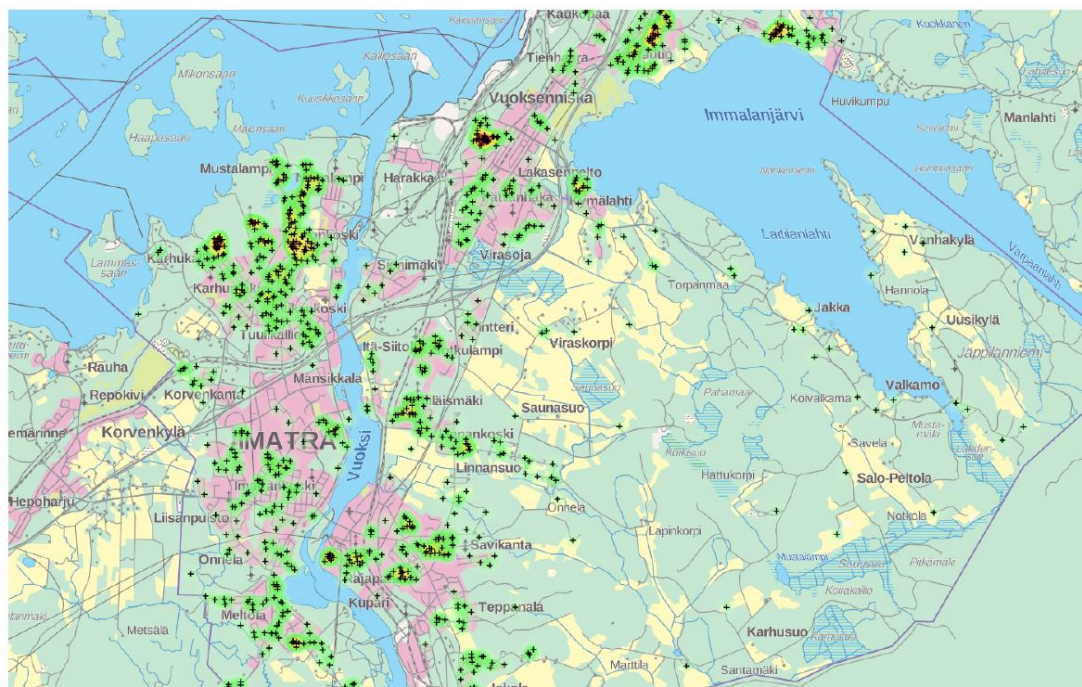
Vuoksenniskan alue on eläkeläisvaltaisin. Lasten osuus suhteessa työikäiseen väestöön on tyyppillisesti Imatralla noin 1/3.

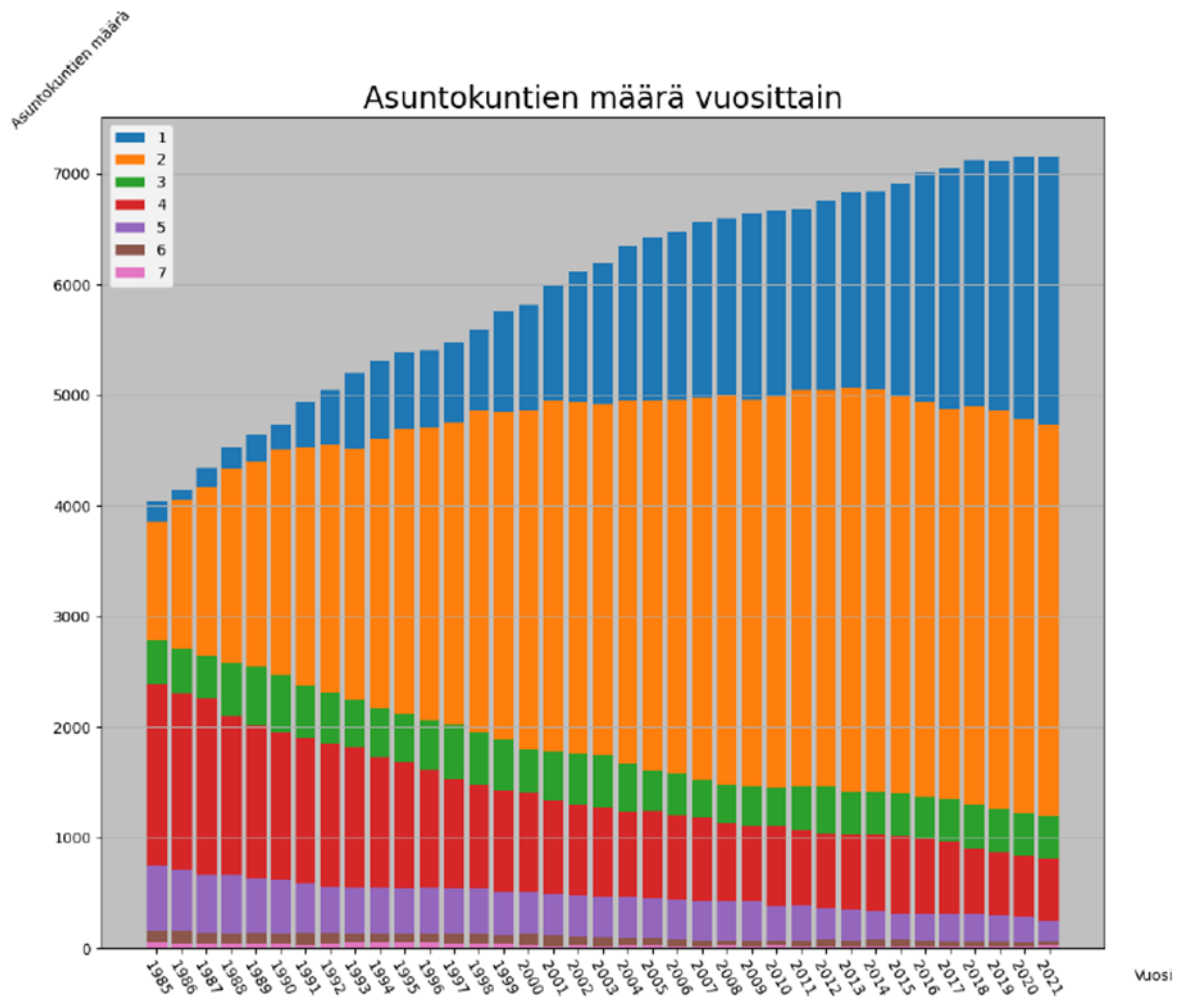
Väkiluku


Kuva AL1. Väkiluku 250m X 250m ruuduissa vuonna 2018. Mansikkala, Sienimäki ja Imatrankoski näyttävät olevan tiheiten asuttuja alueita. Lähde: [10]

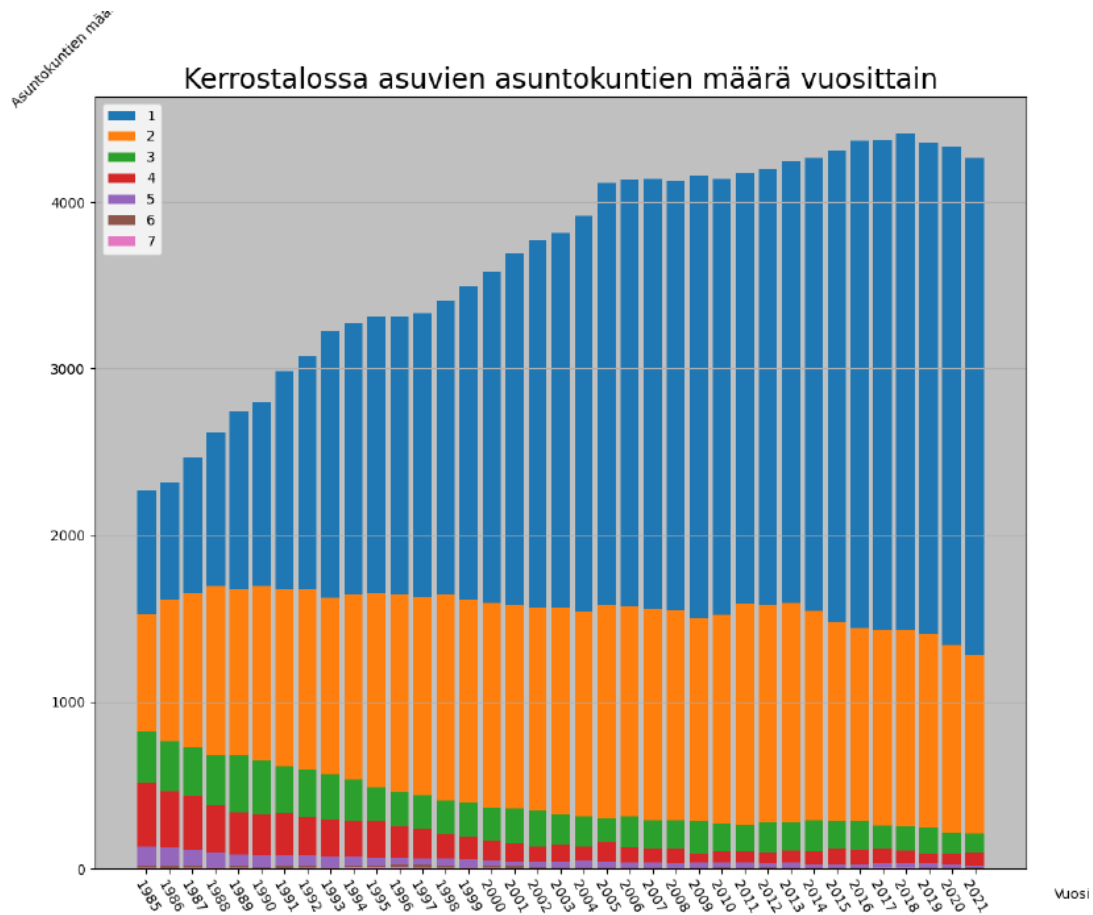
Alle 18 vuotiaat (%)


Kuva AL3. Alle 18-vuotiaiden määrän prosenttiosuus 250x250 ruuduissa vuonna 2018. Lähde: [10]

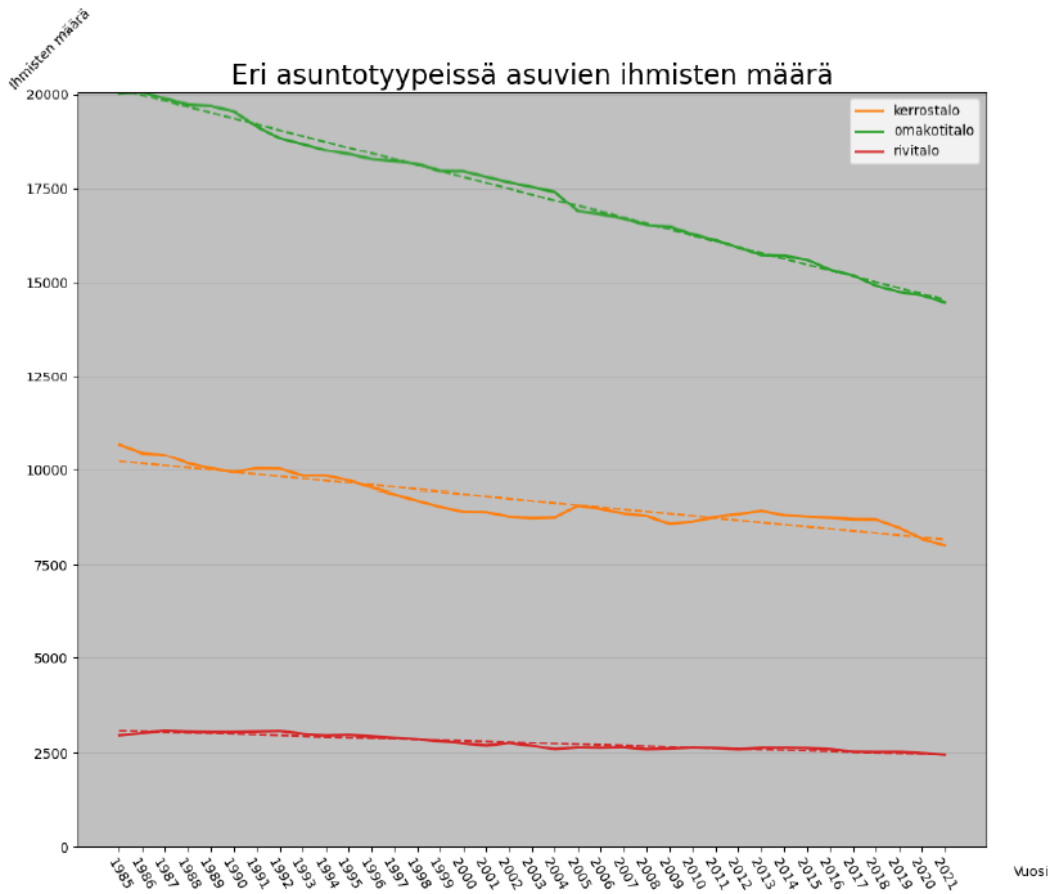
Yli 65 vuotiaat (%)

Tyhjät asuinrakennukset heatmap ja pisteet




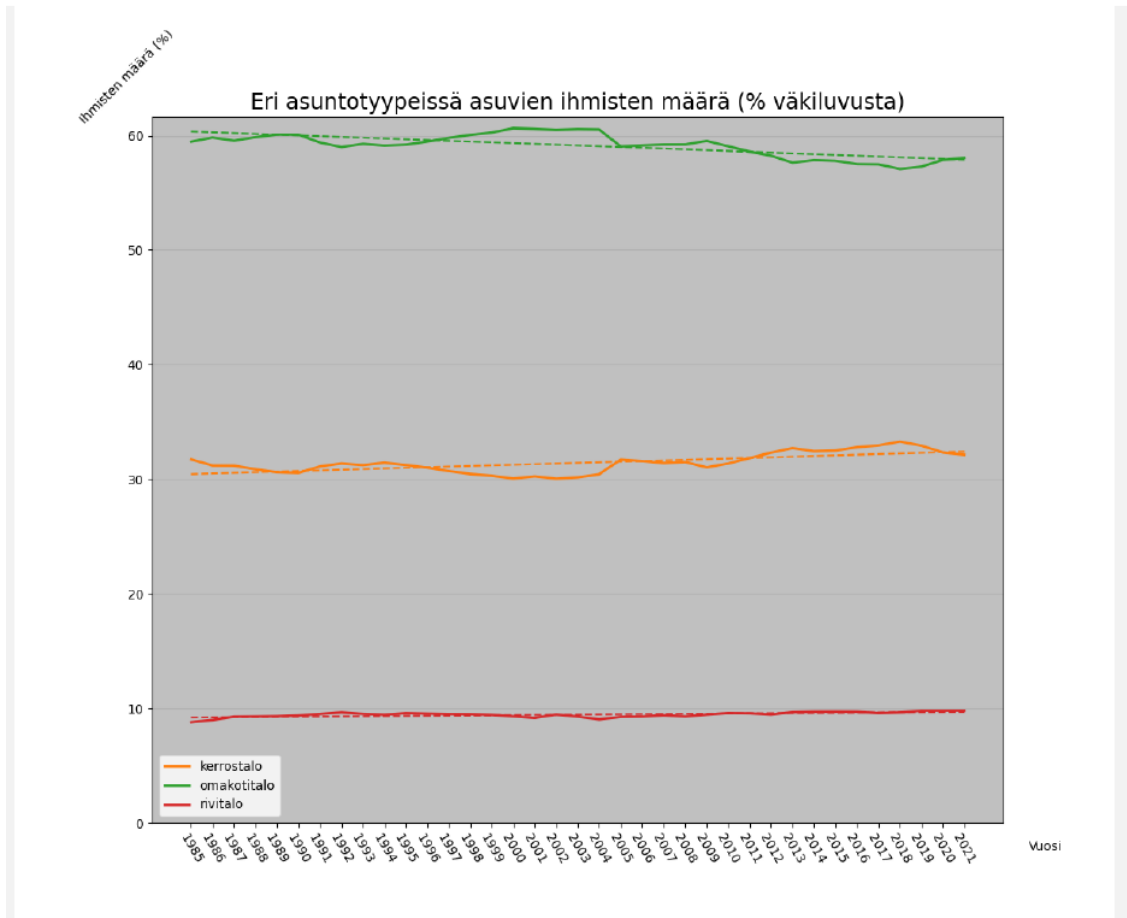
Asuntokuntien määrä Imatralla on kasvanut tasaisesti asuntokuntien koon samanaikaisesti pienentyessä, mutta aivan viime vuosina kasvua ei juuri ole enää tapahtunut kokonaismäärässä. Viimeisen kymmenen vuoden aikana yksin asuvien määrä on suhteellisesti noussut merkittävästi.



Kerrostaloissa asuvien asuntokuntien määrä kääntyi laskuun vuonna 2018. Imatran kerrostaloasuminen on hyvin vahvasti painottunut yhden ja kahden hengen asuntokuntiin.

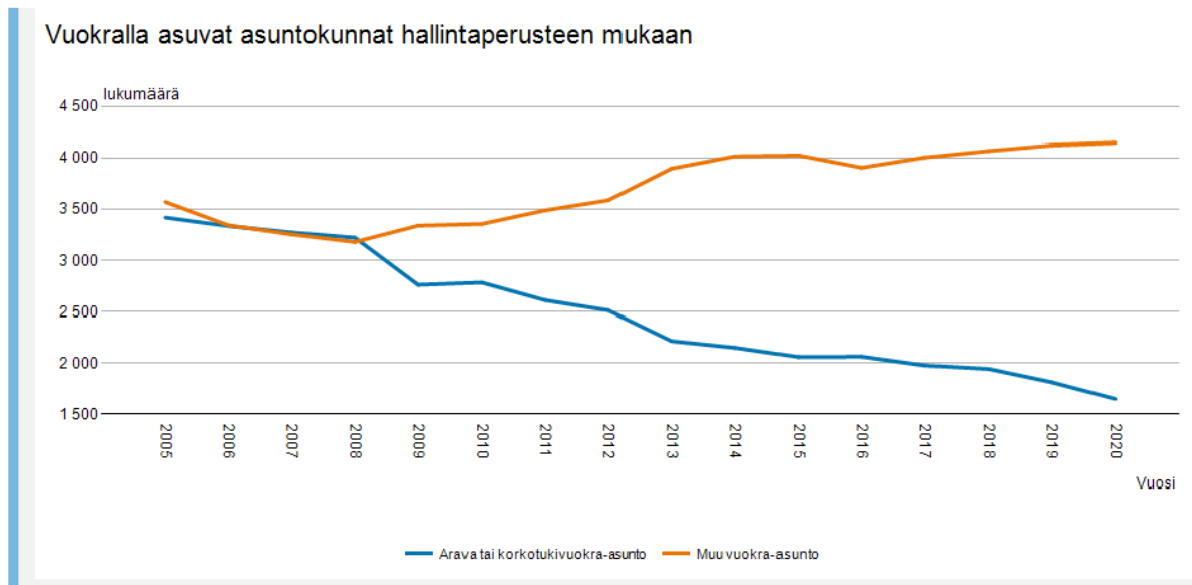


Kuva A9. Väkiluku asuntotyypeittäin. Kuvasta näyttää hämäävästi, että omakotitalo asumisen haluttavuus vähenee. Lähde: [4]

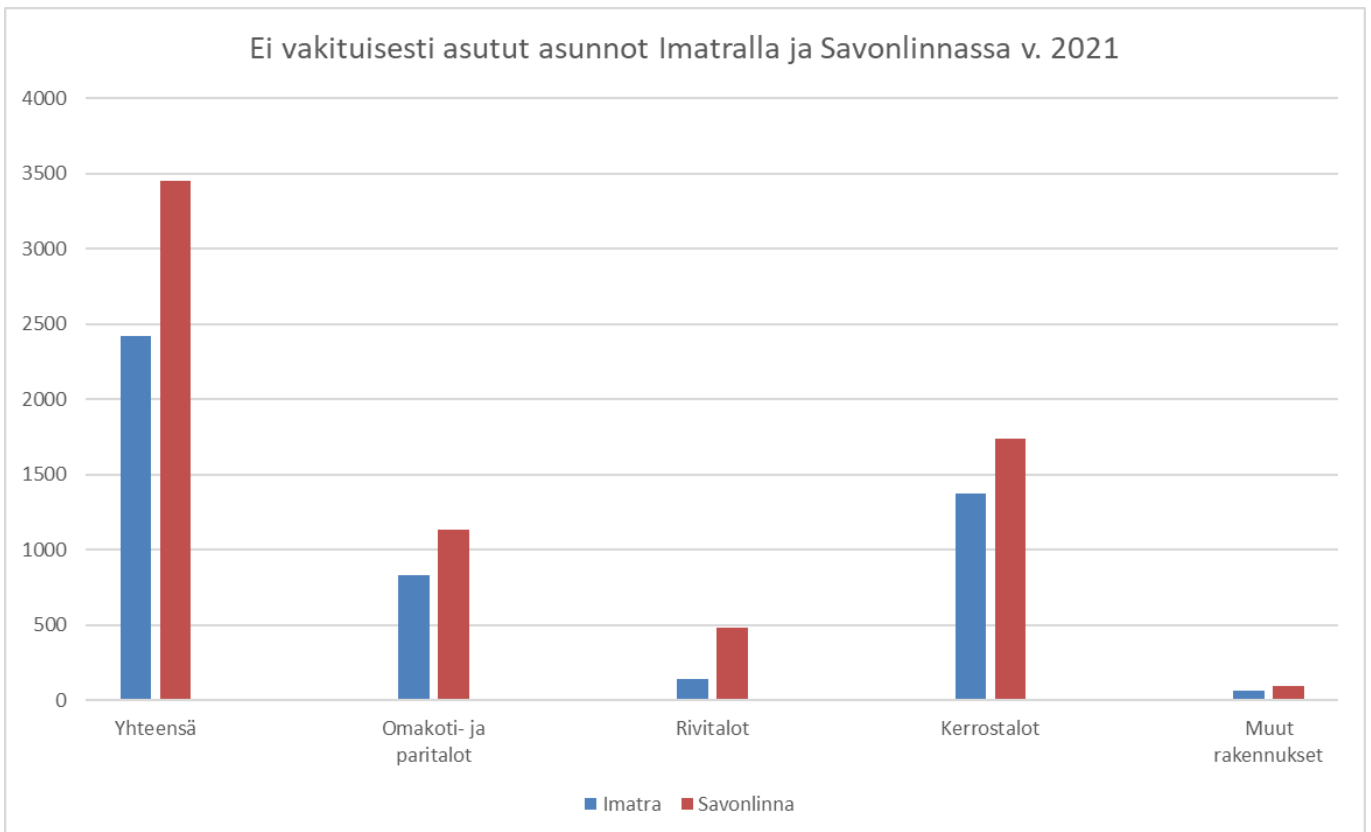
ikäluke asuntotyypeittäin (%)


Kuva A10. Väkiluku asuntotyypeittäin (prosenttia kokonaisväkiluvusta). Tästä kuvasta huomataan, että eri asuntotyyppien suhteellinen osuus on pysynyt likimain samana vuodesta 1985 lähtien. Lähde: [4]

Erityisen nopeasti on laskenut omakotitaloissa asuvien ihmisten määrä, ja myös kerrostalossa asuvien määrä on laskenut. Hitaimmin on vähentynyt rivitaloissa asuvien määrä, joiden suhteellinen osuus imatralaisista on ollut loivasti kasvava, kuten myös kerrostaloasukkaiden osuus.

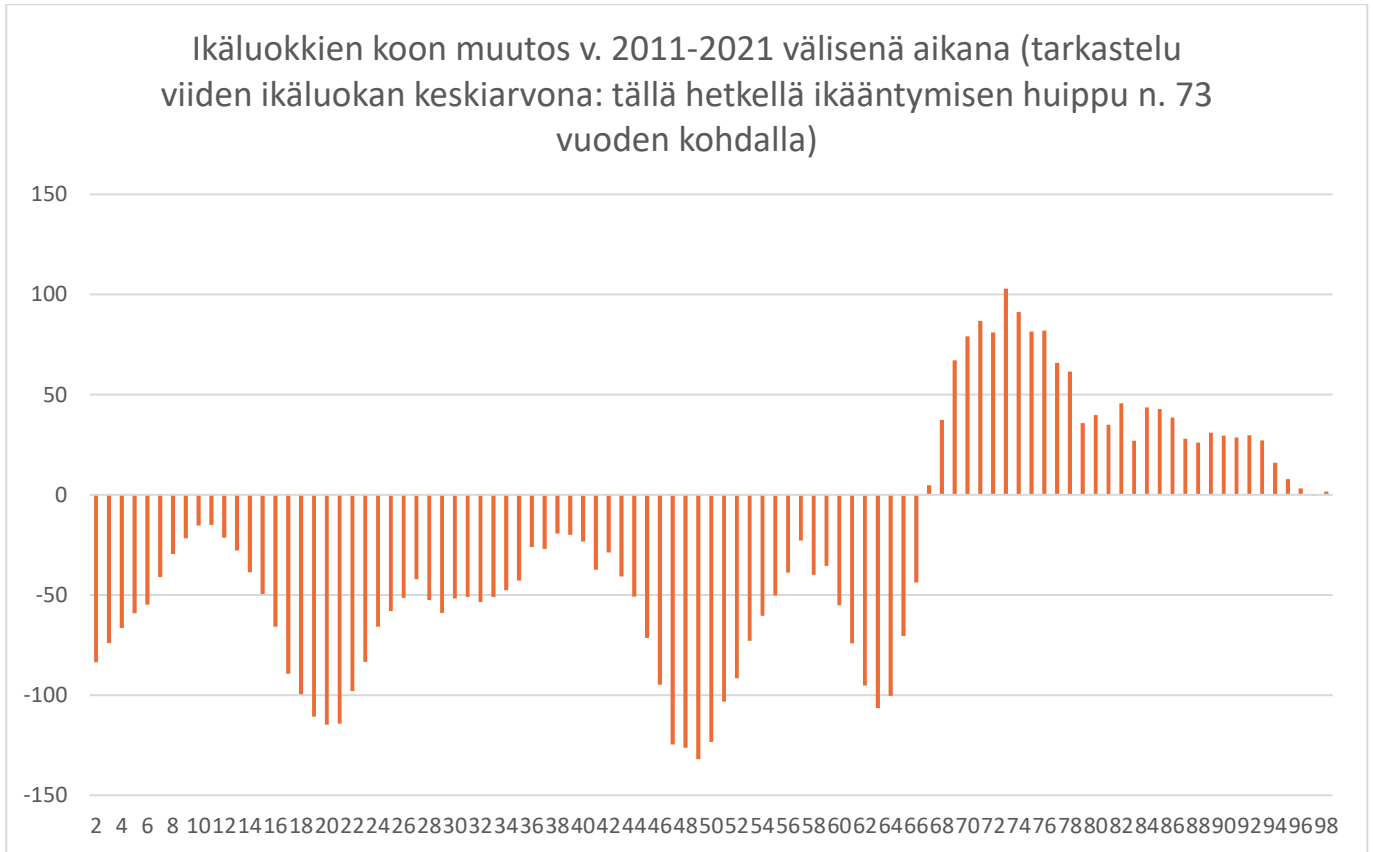
Vuokra-asunnot hallintaperusteiden mukaan


Imatran vuokra-asuminen on painottunut viime vuosina selvästi vapaarahoitteisen vuokra-asumisen suuntaan.

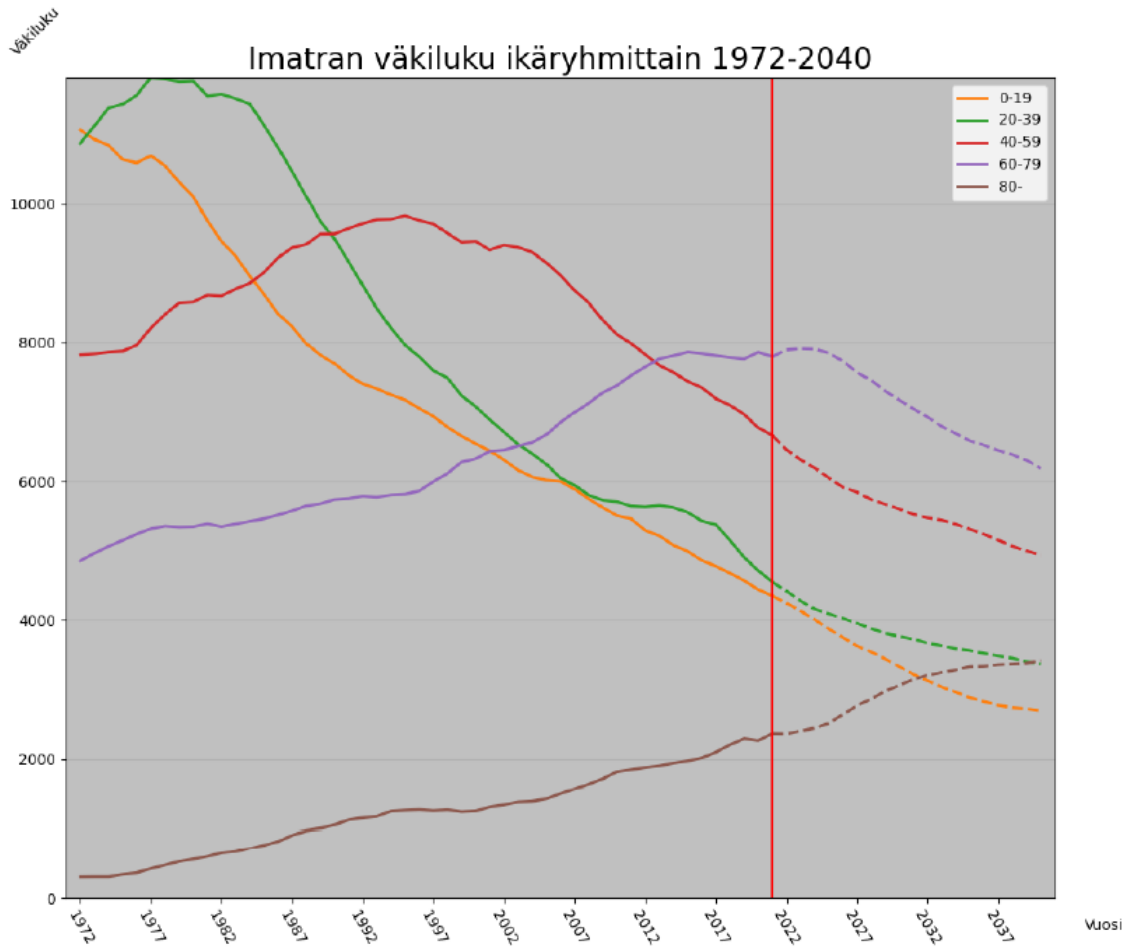


Imatralla on tyhjiä asuntoja asutokannasta yhteensä n. 14,5 %.

Rivitaloissa osuus on suhteellisesti ja myös määrällisesti pienin.

TULEVAISUUS


Kymmenessä vuodessa 70–75-vuotiaiden määrä on kasvanut noin sadalla hengellä/ikäluokka. Nämä ikäluokat siirtyvät tällä hetkellä kiihtyvään tahtiin kahden asukkaan asutokunnista yksin asuviin. Kriittistä asuntopolitiikan kannalta on heidän mahdollisuutensa asua omakotitaloissa.



Vuoteen 2040 mennessä Tilastokeskus ennustaa kaupungin väkiluvun pienentyvän n. 5000 asukkaalla. 80 vuotta täyttäneiden määrä kasvaa, tätä nuoremmista ikäryhmissä väestö vähenee.

Ripeimmin ikäihmisten (80 vuotta ja yli) määrä kasvaa vuosina 2025–2035.

Osana ohjelman laadintaa tehty staattinen tarkastelu asuntokuntien arvioidusta määrästä vuonna 2035 verrattuna vuoden 2021 tilanteeseen. Laskelmassa on oletettu, että ikäryhmittäinen asumisväljyys ja -muoto säilyisi entisellään. Tarkastelu perustuu väestöennusteeseen, joka puolestaan on herkkä erityisesti muuttoliikkeen muutoksille. Tarkastelun perusteella asuntotarve Imatralla pienentyisi noin 1600 asunnolla. Suhteessa eniten vähentyisi omakotiasuntokunnat. 75 vuotta täyttäneen väestön asuntotarve kasvaisi lähes 800 asunnolla, mistä yli puolet kohdentuu yhden asukkaan asuntoihin. Laskelmaan on syytä suhtautua kriittisesti, sillä se ei ota huomioon esimerkiksi väestön asumispreferenssien muuttumista tai asumisväljyyden kasvamista.

Muutos asuntotarpeesta ikä-
ryhmittäin vuoteen 2035
(asuntokunnan vanhimman ikä)

	Asunnot yht.	1 asukas	2 asu- kasta	3 asu- kasta	4+ asu- kasta
- 24	-160	-127	-30	-3	0
25 - 34	-343	-195	-79	-42	-26
35 - 44	-418	-149	-74	-65	-130
45 - 54	-283	-107	-70	-52	-54
55 - 64	-703	-327	-288	-64	-23
65 - 74	-508	-258	-229	-16	-6
75 -	782	475	287	16	4
YHTEENSÄ	-1633	-688	-484	-226	-235

KAUPUNGIN ASUNTOPOLITIIKAN KESKEISET TRENDIT JA TOIMENPITEET VUOSILLE 2023-2030

Imatran asuntopolitiikkaan merkittävimmin vaikuttavat, tällä hetkellä tiedossa olevat trendit ovat erityisesti seuraavat:

TRENDI 1: HOIVAA JA ESTEETTÖMYTTÄ VAATIVIEN ASUKKAIDEN MÄÄRÄ KASVAA KIIHTYVÄSTI.

80-vuotiaiden määrän nopeasti kasvaessa vuosina 2025–2035 kasvaa myös heidän tarpeensa esteettömille, pienille asunnoille, joihin siirrytään omakotitalosta. **Mikäli Imatran tarjonta ei riitä kattamaan tätä kysyntää, kohdentuu muuttoliike mahdollisesti muille paikkakunnille.** Toisaalta monet trendit (eläkkeiden kasvu, eliniän nousu) puoltavat sitä, että ihmiset voivat asua omakotitalois-
saan aiempaa pidempään.

TRENDI 2: ASUNTOJEN KYSYNTÄÄ SIIRTYY EDELLEEN SUUREMMISTA ASUNNOISTA PIENEMPIIN.

Kehitys on jo näkynyt Imatran vuokra-asuntojen täyttöasteissa. Ukrainalaiset pakolaiset ovat kuitenkin tilapäisesti nostaneet käyttöastetta tältä osin hyvin, mutta vaikutuksen kestoa on tällä hetkellä mahdotonta arvioida.

TRENDI 3: ASUMINEN PALVELUJEN ÄÄRESSÄ VUOKRA-ASUNNOISSA ON KASVAVA TRENDI.

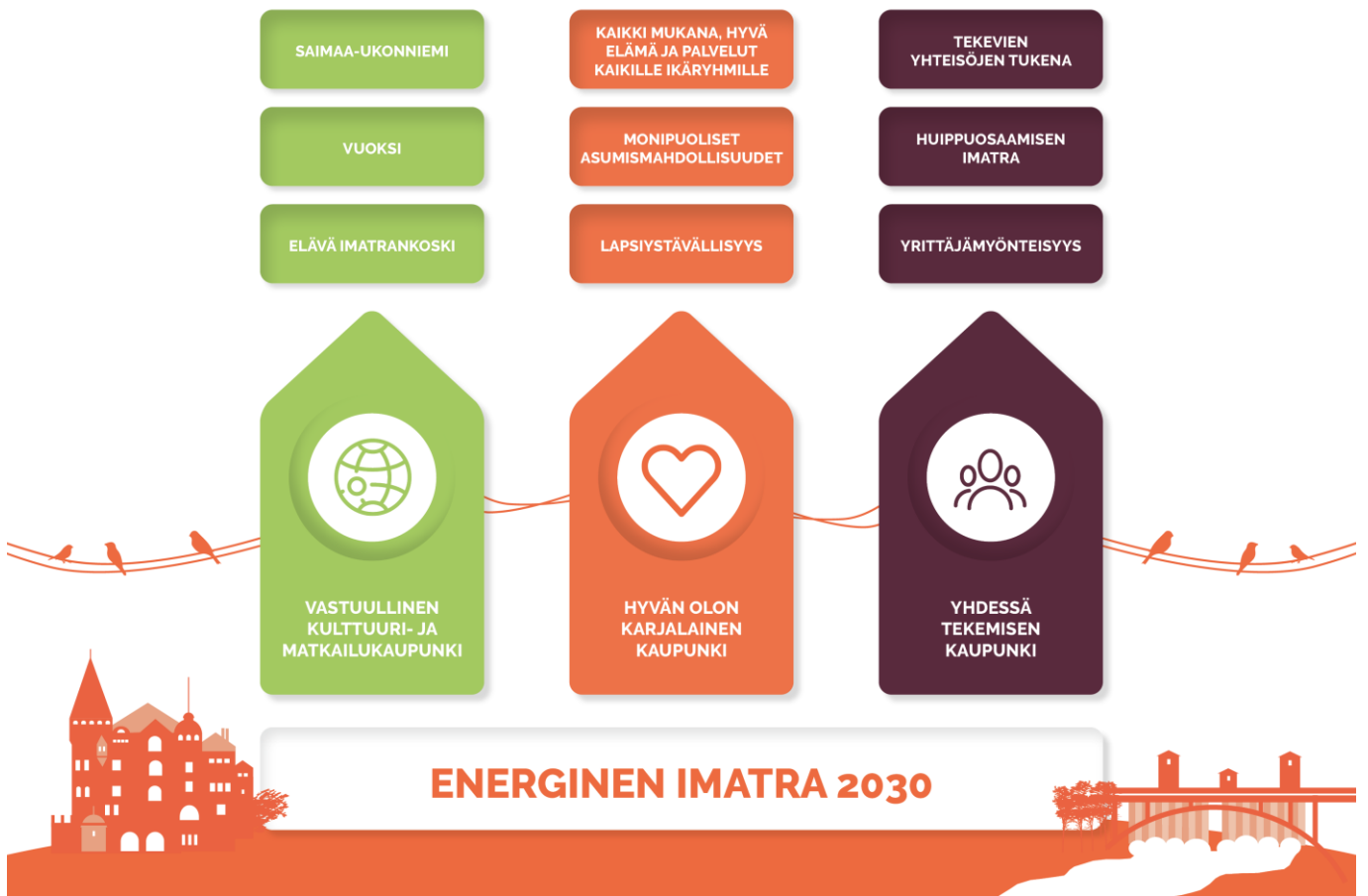
Vuokra-asuminen on toistaiseksi ollut kasvava trendi niin Imatralla kuin kansallisestikin.

TRENDI 4: NUORTEN MÄÄRÄ LASKEE. TYÖIKÄISEN VÄESTÖN IKÄÄNTYMINEN LISÄÄ TARVETTA MYÖS TYÖVOIMALLE.

Entistä useammalla alalla kärsitään työvoimapulaa. Houkutteleva ja kilpailukykyinen asuminen lisää paikkakunnan vetovoimaa ja mahdollistaa muuttoliikkeen vahvistumisen.

TRENDI 5: OMAKOTITALOJEN TARJONTA KASVAA VÄESTÖN IKÄÄNTYESSÄ.

Imatran työikäinen väestö ja lapsiperheet tulevat edelleen vähentymään väestön ikärakenteen vuoksi, mistä johtuen kaupungilla on runsaasti potentiaalia maan sisäiselle muuttoliikkeelle tai maahanmuutolle. Uusien omakotitalojen rakentaminen on ollut jo vuosia hyvin vähäistä, eikä trendille ole odotettavissa muutosta. Erityisesti venäläisomisteisiin rakennuksiin liittyy kasvava riski talojen jäädessä mahdollisesti käyttämättä ja huoltamatta.



TOIMENPITEET, VASTUUT JA SEURANTA

Toimenpiteiden toteutumista ja ohjelman päivittämistarvetta seurataan vuosittain. Sulkeissa on mainittu vastuutoimija (IVA=Imatran Vuokra-asunnot).

*Toimenpide 1: Suhteellisesti eniten vähenee edelleen tarve 3+ ja 4+ hengen asunnoille, mikä huomioidaan mahdollisissa kaupunkikonsernin purkamisissa, kaavoituksessa ja uudishankkeissa. **IVA, kaavoitus***

*Toimenpide 2: Kaavoituksessa ja kaupunkikonsernin omissa hankkeissa painopisteet tulee olla palvelujen äärellä (Imatrankoski, Mansikkala-Paajala ja Vuoksenniska). **IVA, kaavoitus***

*Toimenpide 3: Uusien alueiden kaavoituksessa painotetaan mahdollisuuksien mukaan rivitaloasumista ja yhteisöllistä asumista. **Kaavoitus***

*Toimenpide 4: Asuinalueiden viihtyisyyden kehittämisessä huomioidaan erityisesti sosiaalisesti eriytyneet alueet ja asukkaita osallistetaan huomioimaan oman asuinalueen viihtyisyyden parantamiseen. **Kaupunki-infra, KIPA***

Toimenpide 5: Väestörakenteen muutos mahdollistaa asuntojen kohdentumisen ikäihmisille, edellyttäen että ne ovat esteettömiä. Taloyhtiöitä kannustetaan ja opastetaan hissiavustusten hakemiseen.
Rakennusvalvonta/kaupunkikehitys

Toimenpide 6: Kaupungin asukasmarkkinoinnissa huomioidaan nuorten työikäisten tarpeet (esim. julkisen liikenteen sujuvuus, yhteisöllisyys, etätötilat) **Imatra Base Camp, elinvoimapaalvelut**

Toimenpide 7: Uusien omakotitonttien asuinkaavoituksessa keskitytään joko olemassaolevien alueiden täydennysrakentamiseen ja vetovoimaisiin (Saimaa, Vuoksi, keskeinen sijainti) alueisiin. **Kaavoitus**

Toimenpide 8: Kaupunki varautuu entistä voimakkaammin kaupunkiympäristön kannalta haitallisten pientalojen purkamiseen (esimerkiksi avustus purkamiseen → tontti kaupungille/myyntiin) sekä edunvalvontaan kaupungin työkalujen lisäämiseksi asian tiimoilta. **Rakennusvalvonta**

Toimenpide 9: Imatran Lämpö huomioi kaupungin asuntopoliittiset- ja ilmastotavoitteet kaukolämpöverkoston kehittämisessä ja edistää edullisen ja ilmastoystävällisten lämmitysmuotojen käyttöönottoa.
Imatran Lämpö

Toimenpide 10: Imatran vuokra-asunnot varautuu erityisesti ikääntyvän väestön asumistarpeiden täyttämiseen suunnittelussaan yhdessä ARA:n kanssa. **Imatran vuokra-asunnot**