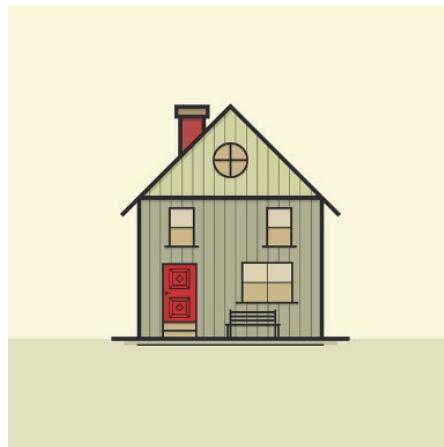

ASUNTOPOLIITTINEN OHJELMA

Raahen kaupunki



6. KESÄKUUTA 2025

RAAHEN KAUPUNKI
Rantakatu 50

Sisällys

Johdanto	2
1 Paikalliseen asuntopolitiikkaan vaikuttavat tekijät ja kehitysnäkymät.....	3
1.1 Nykyinen asuntokanta	3
1.2 Väestökehitys.....	4
1.3 Elinkeinoelämän ja teollisuuden näkymät	5
1.4. Asuinalueiden kehitys ja kehittäminen	6
2 Asumisen tarpeet ihmisen elämänvaiheissa.....	7
2.1 Lapsuus.....	7
2.2 Nuoruus ja nuori aikuisuus	7
2.3 Työikä	7
2.4 Eläkeikä	7
2.5 Erityisryhmät.....	8
2.6 Maahanmuuttajat.....	8
3 Asuntopolitiikan tavoitteet ja toimenpiteet	8
3.1 Hyvä ja kohtuuhintainen asuminen	8
3.2 Asuntotarjonta, väestöryhmien tarpeet ja sosiaalinen kestävyys	8
3.3 Työmarkkinoiden toimivuus ja alueiden elinvoimaisuus	9
3.4 Vakaa hinta- ja vuokrakehitys	9
3.5 Asumisen ilmastopäästöt	9
3.6 Asumisen tuet	9
3.7 Suhdanteiden tasaaminen.....	10
4 Kokoavaa tarkastelua	10
5 Ehdotettavat toimenpiteet	11
6 Seuranta ja arviointi	12
Lähteinä on käytetty:.....	13

Johdanto

Kaupunginhallitus asetti 2.9.2024, 230 § asuntopoliittisen ohjelman työryhmän, ja nimesi siihen kaavoituspäällikkö Anu Syrjäpalon, tontti-insinööri Juhani Leinosen, opetus- ja kasvatusjohtaja Marianne Liimataisen, rakennetun ympäristön lautakunnan puheenjohtaja Arvo Lato- maan, kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Nina Pulkkasen sekä kansalaistoiminnan ja osalli- suuden päällikkö Ari Pietarisen (kh 20.1.2025). Lisäksi Kiinteistö Oy Vihannin kantti nimesi työ- ryhmään toimitusjohtaja Päivi Honkalan, Kiinteistö Oy Kummatti toimitusjohtaja Päivi Ilmari- sen, Raahen Seudun Asuntosäätiö toimitusjohtaja Matti Hummastenniemen sekä Raahen kauppakamariosasto toimitusjohtaja Kalle Arvion.

Valtioneuvoston selonteossa vuosille 2021-2028 on asuntopolitiikan tavoitteiksi asetettu:

1. Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen
2. Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin, ja asuinalueet ovat sosiaalisesti kestä- viä
3. Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta
4. Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata
5. Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestäväällä tasolla
6. Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, ja tuki kohdenne- taan sitä eniten tarvitseville
7. Asuntopolitiikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin

Valtioneuvoston selonteon tavoitteita voidaan soveltuvin osin pitää myös paikallistason asun- topoliitiikan tavoitteina. Paikallisesti asuntopolitiikassa tulee huomioida talous-, väestö- ja työl- lisyyskehitys samoin kuin ihmisten mielikuvat, mieltymykset ja tottumukset.

Ohjelman tavoitteena on tukevoittaa paikallisia toimijoita koskevaa päätöksentekoa ja kaupun- gin omistajaohjausta sekä ohjata kaavoitusta ja maankäyttöä asuntopolitiikan kannalta tarkoi- tuksenmukaisesti. Ohjelma pyrkii osaltaan sovittamaan yhteen asuntojen saatavuutta ja tar- jontaa ja hakemaan keinoja tyhjenevien asuntojen ja asuntojen tuotannon järkevään yhteenso- vittamiseen. Ohjelma huomioi elinvoimatoimikunnan ja elinvoimastrategian 2025-2035 aset- tamat tavoitteet ja toimenpiteet. Ohjelma tarkastelee myös kaupungin eri alueilla olevia kau- pungin maa-alueiden hyödyntämistä.

1 Paikalliseen asuntopolitiikkaan vaikuttavat tekijät ja kehitysnäkymät

Asuntopolitiikkaan vaikuttavia tekijöitä on tässä tarkasteltu paljolti tilastokeskuksen aineistojen pohjalta. Hakasulkeisiin [] on merkitty käytetty Tilastokeskuksen StatFin tietokannan taulukotunnus.

1.1 Nykyinen asuntokanta

Vuoden 2023 tilaston [115a] mukaan Raahessa oli yhteensä 11 564 asuntokuntaa. Asuntokunnalla tarkoitetaan samassa asuinhuoneistossa vakituisesti asuvia henkilöitä. Asuntokuntien määrä on kasvanut käytettävissä olevalla tarkastelujaksolla 2007-2023 11 273:sta 11 564:än. Omakoti- ja paritaloissa asui 6 654 asuntokuntaa, rivitaloissa 1 950 asuntokuntaa ja kerrostaloissa 2 766 asuntokuntaa [115y]. Vuokralla asuvia asuntokuntia oli 3 150 ja omistusasuntokuntia 8 289 [115y]. Vapaa-ajan eli ns. kakkosasumiseen tarkoitettuja kiinteistöjä on Raahessa noin 1 200. Raahelainen asuminen painottuu omakoti- ja omistusasumiseen. Asuntokuntien määrän kasvu noudattaa suuntausta, jonka mukaan yhden hengen asuntokunnat lisääntyvät kaikkialla Suomessa suurempien asuntokuntien määrän pysyessä ennallaan tai vähenevän hitaasti (MDI 2024; [116a]).

1.1.1 Vuokra-asuminen

Tilastokeskuksen vuodelta 2023 olevan tilaston [115y] mukaan vuokra-asuntokuntia oli Raahessa 3 150. Vuokra-asuntokuntien määrässä ei ole esiintynyt suurta vaihtelua vuosien 2005-2023 välillä. Kaupungissa toimii kolme kaupunkikonserniin kuuluvaa asuntojen vuokrausta harjoittavaa toimijaa; Kiinteistö oy Kummatti, Kiinteistö oy Vihannin Kantti ja Raahen Seudun Asuntosäätiö. Kaupungissa toimii myös yksityisiä vuokranantajia. Asuntotyypeittäin omakoti- ja paritaloissa vuokralla asui 265 asuinkuntaa, rivitaloissa 776 asuinkuntaa ja kerrostaloissa 1 968 asuinkuntaa [115y]. Vuokra-asuminen painottuu siten kerrostaloasumiseen.

Vuokra-asumista määrittäviä tekijöitä ovat huoneiston kunto, sijainti, rakennustyyppi (kerros, luhti, rivi), alueen ja rakennuksen yleinen siisteys, alueen maine, asukaskanta, asunnon hinta / laatusuhde ja ikä. Koko maassa vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut vuodesta 2009 lähtien [115y]. Syynä tähän on esitetty omistusasumisen nousseita kustannuksia, vuokra-asumisen joustavuutta ja helppoutta sekä asenteiden muuttumista (Yle.fi).

1.1.2 Omistusasuminen

Omistusasuntokuntia Raahessa oli 2023 tiedon mukaan 8 289. Omistusasuntokuntien määrä on kasvanut vuosien 2005-2018 välillä, minkä jälkeen määrä on laskenut hiukan vuoteen 2023. Omakoti- ja paritaloissa asui 6 291 asuntokuntaa, rivitaloissa 1 169 ja kerrostaloissa 783 asuntokuntaa. [115y.] Omistusasuminen painottuu siten omakoti- ja paritalotyyppiseen asumiseen.

Omistusasumista määrittäviä tekijöitä ovat huoneiston kunto, sijainti, rakennustyyppi (kerros, luhti, rivi, omakotitalo), alueen ja rakennuksen yleinen siisteys, alueen maine, asunnon hinta / laatusuhde, ikä, rahoitusvastike / hoitovastike.

1.1.3 Muut asumisen muodot

Asumisoikeusasuntoja Raahessa ei ole lainkaan ja luokituksella muu tai tuntematon hallinta-peruste oli tilastokeskuksen mukaan 125 asuntokuntaa vuonna 2023. Näiden asuntokuntien määrä on ollut laskeva. [115y.] Omana asumisen muotona voidaan pitää myös opiskelija-asumista, joka poikkeaa muusta vuokra-asumisesta paitsi edullisuutensa niin joskus myös tiettyjen asumismukavuuksien (keittiö, suihku, sauna) yhteiskäytön vuoksi. Paikkakunnalla toimivien oppilaitosten vähentyminen on vaikuttanut myös opiskelija-asuntojen kysyntään. Ammatikorkeakoulutasoista opetusta Raahessa järjestää koulutuskeskus Brahe, jonka koulutustarjonnassa on sekä monimuoto että läsnäolokoulutusta. Läsnäolokoulutuksen volyymit ovat nykyisin melko pieniä, mutta laadukkaalla ja edullisella asuntotarjonnalla on merkitystä koulutuksiin hakeutumiseen. Vakituisen opiskelija-asumisen rinnalla on ilmennyt kysyntää myös lyhytaikaiseen asumiseen soveltuville kalustetuille huoneistoille mm. opintojen lähijaksojen ajaksi.

1.2 Väestökehitys

Paikkakunnan väestökehitys määrittää asumisen tarpeita ja luonnetta. Väestökehitykseen vaikuttavat syntyvyys, kuolleisuus, tulomuutto ja poismuutto. Raahen asukasluku on ollut laskeva vuodesta 1990 alkaen. Tilastokeskuksen [14wx] mukaan kaupungin väkimäärä vähenisi edelleen vuoteen 2040 mennessä 20 689 asukkaaseen. Pelkän omavaraisennusteen mukaan väkimäärä olisi vuonna 2040 22 012 [14x1], joten negatiivinen muuttosuhde näyttäytyy tässä valossa merkittävänä. Väestöllinen huoltosuhde on heikentynyt 2000-luvun alkuneljänneksellä huomattavasti [11ra].

1.2.1 Muuttoliike

Kaupungin nettomuutto on ollut negatiivinen koko 2000 luvun. Aikavälillä 2000 -2023 kaupunkiin muutti 21 527 henkeä ja vastaavana aikana kaupungista muutti pois 27 131 henkeä. Kaupunki on siten muuttotappiona menettänyt 5 604 henkeä. Kunnan sisäinen muuttoliike, johon usein liittyy myös asumismuodon muutos, on myös ollut määrällisesti laskevaa. [12dy.] Muuttoliikkeeseen vaikuttavina tekijöinä pidetään yleisesti työpaikkojen tarjontaa ja paikkakunnan vetovoimaisuutta, viihtyvyyttä ja turvallisuutta (esim. Suomäki 2020).

Työperäinen muuttoliike Raaheen on liian vähäistä. Ihmiset keskittyvät yhä enemmän muutama miin suurin kaupunkeihin ja niiden kehyskuntiin. Muuttoliikkeen keskittymiseen muutamille paikkakunnille vaikuttaa myös yhä paremmat väylä- ja liikenneyhteydet. Muuttoliikkeen suunnan muuttamiseksi tulisi miettiä toimenpiteitä.

1.2.2 Syntyvyys ja kuolleisuus

Kaupungin luonnollinen väestönlisäys oli positiivinen vuosien 2017 ja 2018 vaihteeseen saakka, josta lukien vuosittainen kuolleisuus on ollut syntyvyyttä suurempaa. Aikavälillä 2000-2023 syntyneitä oli 6 774 ja kuolleita 5 182 [12dy]. Tarkastelujaksolla 2010 -2023 syntyvyys laski 342:sta 164:än lapseen vuodessa [12dq]. Samalla tarkastelujaksolla kuolleisuus nousi 171:stä 275:n vainajaan vuodessa [12ak].

1.3 Elinkeinoelämän ja teollisuuden näkymät

Asuntojen kysyntään ja tarjontaan vaikuttavat paikkakunnan tarjoamat mahdollisuudet toimeentuloon ja ansiotyöhön. Raahessa merkittävin työnantaja on SSAB:n terästehdas, joka työllistää noin 2 500 henkilöä. Muita merkittäviä työllistäjiä ovat lisäksi Raahen sairaala, Raahen kaupunki ja palveluelinkeinot. Elinkeinoelämään liittyviä odotuksia kohdistuu myös Raahen sataman investointeihin ja ns. vihreän siirtymän mahdollisuuksiin. Raahessa on odotuksia työvoimavaltaisten toimijoiden sijoittumiselle paikkakunnalle. Raahen elinkeino- väestö- ja asuntopolitiikan yhteinen paradoksi kuitenkin on, että paikkakunnan työpaikkaomavaraisuus on hyvä (113,2 %) [125s], mutta töissä käydään paljon muualta, pääosin Oulun suunnalta (Raahen seudun kehitys 2024).

Merkittävimmät pendelöijien asuinkunnat olivat Oulu (618), Siikajoki (397), Pyhäjoki (364), Liminka (171), Kempele (142) ja Oulainen (129). Vastaavasti Raahesta käy muualla työssä n. 1 300 ihmistä. Merkittävimmät Raahesta työssäkäyntikunnat ovat Oulu (492), Siikajoki (175), Oulainen (89) ja Pyhäjoki (879). (Pohjois-Pohjanmaan liitto 2025.) Raahessa käy työssä vuoden 2023 tilaston perusteella n. 2 400 ulkopaikkakuntalaista.

Työssäkäynnin näkökulmasta noin 1 000 potentiaalista raahelaista asuu muualla kuin Raahessa. Raahessa työssäkäyvien asumisen ja työssä käymisen paremmalla kohtaamisella (pendelöinnin vähenemisellä) olisi kaupungille asunto-, elinkeino- ja ympäristöpoliittisesti suotuisa vaikutus. Valtatie 8 liikennemäärät Raahesta sekä Pyhäjoen että Siikajoen suuntiin ovat liikennemääräkartalla tuntivaihteluluokituksella ”korkea työmatka (väylävirasto 2025). Hyvä työllisyystilanne ei yksin johda suotuisaan väestökehitykseen.

Raahessa etenkin yksityinen palvelutarjonta vähenee, kun käyttäjät vähenevät eivätkä hiipuvat palvelut houkuttele uusia asukkaita ja nykyisetkin asukkaat hakevat palveluita kauempaa. Raahen seutukunnan väestöpohja ei riitä pitämään yllä mm. Oulun seudun kanssa kilpailukykyisiä kaupan tai muita yksityisen sektorin palveluja ja pelkästään julkiset palvelut eivät yksin riitä kilpailutekijäksi.

Vuoden 2024 lopussa Raahessa oli 1 309 työtöntä työnhakijaa. Työvoimaan luettavia henkilöitä Raahessa oli joulukuussa 10 020 henkilöä. Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli siten 13.1 % [12r5, PoPely 2024.] Työvoiman kysyntään ei ole tiedossa äkillisiä muutoksia, joskin pienenevien ikäluokkien ja runsaan eläköitymisen myötä työvoiman kysyntä kasvaa ja kilpailu ammattitaitoisesta työvoimasta kiristyy. Työvoiman tarjonta pääsääntöisesti vähenee. Esimerkiksi konepaja- ja metallialoilla esiintyy työvoimapulaa (Raahen seudun kehitys 2024).

Raahessa oli vuoden 2024 joulukuun lopussa avoimia työpaikkoja 97 kpl. Työpaikkoja täyttyi samaan aikaan 11 kpl. [12ty, PoPely 2024.] Tilanne kuvaa työvoiman ja työpaikkojen kohtaantongelmaa paikkakunnalla. Avoimien työpaikkojen tarjonta riippuu paljolti taloudellisista suhteista. Alueella työssäkäyvien (työpaikat) määrä on tarkastelujaksolla 2007 – 2023 laskenut vuoden 2008 11 982:sta vuoden 2023 9 758:n [115 h]. Koko maan mittakaavassa tarkastelujaksolla 2009-2024 on perinteisen teollisuuden osuus työllisten määrästä ollut hitaasti vähenevä suhteessa terveys- ja sosiaalipalveluihin, suunnittelutehtäviin ja taiteeseen, viihteeseen ja virkistykseen [137l].

Työnsaantimahdollisuuksia pidetään yleensä merkittävänä muuttopäätöksen vaikuttimena. Merkitystä on kuitenkin myös tarjolla olevien työtehtävien luonteella ainakin niin sanottuun luovan luokan ammatteihin kuuluvien nuorten aikuisten asuinpaikan valinnassa (mm. Suomäki 2020; Florida 2005). Luovina pidetään aloja, joihin liittyy itsenäistä ajattelua ja tekemistä, suunnittelua, mielipidevaikuttamista, itseilmaisua jne.

Asuntojen kysyntään tilapäisesti vaikuttava asia on myös paikkakunnalla ja lähiympäristössä tapahtuva lyhytaikainen rakennustoiminta (tuulivoimarakentaminen, teollisuuslaitokset) tai muu työvoimaa vaativa aktiivisuus.

1.4. Asuinalueiden kehitys ja kehittäminen

Raahelaisista asui vuonna 2023 84,8 % kaupunkialueilla [11ra]. Raahen alueella on kaikkiaan noin 25 kaupungin- tai kunnanosatyyppistä asuinalueita. Kaupungin haja-asutusalueilla on lisäksi n. 15 kyläyhteisöä. Postinumeroalueittain (2022) tarkasteltuna väestö Raahessa asuu pääosin kantakaupungin, Pattijoen ja Vihannin taajamissa. Yleisesti kaupungin asuinalueita voi luonnehtia melko viihtyisiksi perusasuinalueiksi, joiden sosioekonominen eriytyminen on vähäistä. Alueet voi tunnistaa selvimmin niiden rakentumisajankohtien nojalla (esim. Vanha Raahen vs. Pikkulahti). Alueisiin liittyvät kysymykset koskettavat yleensä katujen ja liikenneväylien kuntoa ja kunnossapitoa. Palveluiden keskittyminen ja väheneminen vaikuttavat osaltaan alueiden kilpailukykyisyyteen. Asuinrakentamiseen käytettävissä olevien alueiden hyvä tarjonta ja edullisuus voi osaltaan vaikuttaa niin, että on houkuttelevampaa rakentaa suoraan uutta asuntokantaa uusille alueille kuin peruskorjata ja uudistaa olemassa olevia kohteita ja alueita.

1.4.1 Kaavoituksen näkökulma

Kaavoitus pyrkii tuottamaan kysyntää vastaavia tonttityyppejä. Asuntotonttien varannot ovat tällä hetkellä hyvät. Kaavoituksen kannalta olisi tärkeää, että kaupunki asettaisi selkeän tavoitteen kaupungin väkimäärän kehitykselle. Tähän liittyy alueen yritysten työntekijämäärien tulevaisuuden tarpeen selvittäminen. Huomiota kannattaisi kiinnittää nykyisen vahvan vuokra-asuntokannan houkuttelevuuteen nuorten valitessa asuinpaikkaansa.

1.4.2 Tonttipolitiikka

Raahen kaupungilla on vuoteen 2030 saakka ulottuva maapoliittinen ohjelma, jonka päämääränä on tukea kaupungin maapolitiikan johdonmukaisuutta ja luoda edellytykset pitkäjänteiselle ja ennakoitavalle maankäytön suunnittelulle ja toteutukselle. Ohjelman strategisena tavoitteena on kaupungin asukasluvun kasvattaminen. (Raahen kaupunki 2020.) Käytännön tilanne on kuitenkin, että viimeisten 5 vuoden aikana rakennuslupien määrä kaupungissa on vähentynyt ja kaupungin asuinkäyttöön luovuttamien tonttien lukumäärä on pienentynyt. Kaupungilla on tarjolla vapaita asuintontteja runsaasti sekä asemakaava että yleiskaava-alueilla. Tarjolla on erilaisia kohtuuhintaisia tontteja mukaan lukien korkeatasoiset rakennuspaikat. Asuntopolitiikkaan vaikuttavia kaavoituksellisia tai tonttipoliittisia ongelmakohtia ei Raahessa ole.

2 Asumisen tarpeet ihmisen elämänvaiheissa

Asumiselle asetettavat tarpeet ja odotukset muuttuvat elämän eri vaiheissa esim. yksityisyyden ja yhteisöllisyyden kaipuun, vapauden ja turvallisuuden hakemisen ja taloudellisten ja sosiaalisten muuttujien välillä.

2.1 Lapsuus

Lapsuusiän asumisen tärkeimpänä tarpeena ja vaatimuksena on fyysinen, henkinen ja sosiaalinen turvallisuus. Lapsen asuminen määräytyy pääosin vanhempien luomien käytänteiden ja ratkaisujen varassa, joskin myös asuinalueiden suunnittelulla ja rakentamisen valvonnalla on vaikutusta asiaan. Asuntopolitiikassa ja -suunnittelussa huomioitava seikka on turvallinen asuinympäristö. Fyysisen ympäristön ohella myös sosiaalinen turvaverkko on lapsiperheiden kannalta huomionarvoinen asia. Lapsiperheiden kannalta riittävän isoja asuntoja kaupungissa on, mutta vuokra ja lapsiperheille merkitykselliset Kelan tuet eivät aina kohtaa varsinkaan tulevaisuudessa.

2.2 Nuoruus ja nuori aikuisuus

Nuoruudessa asuminen liittyy vahvasti itsenäistymiseen nuoren muuttaessa pois vanhempien luota. Tässä ikäryhmässä yleisintä on vuokra-asuminen [115z]. Monella ensimmäinen vuokrasuhde liittyy opiskelija-asumiseen. Opiskeluvaiheessa varsinaisten opintojen ohella merkityksellistä on kaiken muun elämisen, kuten asumisen järjestäminen ja rahoittaminen. Työuran alkuvaiheen epätyypilliset työsuhteet harvoin mahdollistavat omistusasumista. Raahessa nuorten asumiseen on erikoistunut Pattijoen Nuorisoasunnot ry, jolla on vuokrattavana 17 huoneistoja 18-28 vuotiaille nuorille. Asumisen kohtuuhintaisuus on nuorille merkityksellistä. Toisaalta asuinympäristöltä odotetaan elävyttä, suvaitsevuuutta ja mahdollisuuksia sosiaalisten suhteiden ylläpitämiseen (mm. Suomäki 2020; Florida 2005). Juuri nuorten ja nuorten aikuisten määrä ja suhteellinen osuus ovat olleet laskussa paikkakunnalla. Nuorten kotipaikkakunnalta poismuuttoon liittyy usein ajatus lähtemisen ja sosiaalisen nousun yhteydestä samoin kuin tunne johonkin ryhmään kuulumisesta tai kuulumattomuudesta (esim. Berg, Anttila & Härmä 2018).

2.3 Työikä

Asumisen näkökulmasta työiälle on tyypillistä siirtyminen omistusasumiseen työsuhteiden ja perhe-elämän vakiintumisen myötä [115z]. Omistusasunto muodostaa merkittävän osan työikäisten kokonaisvarallisuudesta. Kuitenkin työikäisten kohdalla kaikki asunnon hallintamuodot ja asuinrakennustyytit ovat edustettuina ja työikäisten on muita ikäryhmiä helpompaa siirtyä asunnon hallintamuodosta ja rakennustyytistä toiseen.

2.4 Eläkeikä

Eläkeiälle on tyypillistä vähitellen aleneva fyysinen toimintakyky, josta syystä palvelujen saatavuus ja asumisen vaivattomuus korostuvat. Tällöin kiinnostus kerrostalo- tai rivitalo-asumiseen kasvaa, kun mm. omakotiasumiseen liittyvä kiinteistönhoitotyö vähenee [116d].

Asumisen yhteisöllisyyden ainakin tulisi lisääntyä eläkeiässä yksinäisyyden kokemusten torjumiseksi.

Myös Raahessa väestön ikääntyminen tulee ottaa huomioon ja kaupungissa on niukasti seniori-ikäisille sopivia asuntoja. Vanhustenhoidon tähtäimessä on vähentää laitospaikkojen määrää, mikä lisää ikäihmisille sopivien esteettömien, palveluja lähellä olevien, asuntojen kysyntää. Senioreille sopivasta asuntokannasta syntyy niukkuutta tulevaisuudessa.

2.5 Erityisryhmät

Erityisryhmillä tarkoitetaan tässä yhteydessä asukkaita, jotka korkean iän sekä liikunta- tai aistirajoitteen takia tarvitsevat muuta väestöä enemmän erilaisia fyysisiä tai psyykkisiä tukitoimenpiteitä laadukkaana asumisen varmistamiseksi. Kysymys voi myös olla päihteiden väärinkäytön tai mielenterveyden ongelmien takia kasvaneesta tuen tarpeesta elämänhallinnassa ja asumisessa. Erityisryhmien kohdalla asuminen omassa vuokra-asunnossa riittävästi tuettuna mahdollistaa yleisimmin laadukkaimman asumisen.

2.6 Maahanmuuttajat

Ulkomaalaistaustaisten raahelaisten määrä on noussut aikavälillä 2000-2024 205:stä 1 067:aan [11ru]. Asumisen kannalta maahanmuuttajataustaisten henkilöiden kohdalla ainakin alkuvaiheessa matala tulotaso ja mahdolliset integroitumiseen liittyvät seikat vaikuttavat asumisen järjestymiseen. Maahanmuuttajia palvelevat parhaiten etenkin kohtuuhintaiset perusasunnot, joita kaupungissa on tarjolla kohtalaisen hyvin. Kaupungin asukasluvun näkökulmasta maahanmuuttajien onnistunut kotouttaminen paikkakunnalle on tärkeää.

3 Asuntopolitiikan tavoitteet ja toimenpiteet

3.1 Hyvä ja kohtuuhintainen asuminen

Yleisesti asumisen laatu on Suomessa hyvällä tasolla. Tästä pitävät huolen suhteellisen tarkat asuntorakentamista säätelevät normit. Asumisen laatua arvioidaan yleisesti asumisväljyyden mukaan, joka myös on Suomessa kohtuullisen hyvällä tasolla.

Raahessa yhden hengen asuntokuntia oli vuoden 2024 loppupuolella 5 085, kahden hengen 4 021, kolmen hengen 997 ja neljän hengen tai enemmän 1 405 [13ui]. Asuineliöitä / henkilö oli Raahessa vuonna 2023 45,2m², kun koko maan keskiarvo oli 41,7m²[115a]. Tulevat asumistuen leikkaukset oletettavasti ohjaavat varsinkin pienituloisia muuttamaan aikaisempaa pienempiin asuntoihin, joiden kysyntä siten kasvaa (Jääskeläinen 2024). Asumisen kustannukset ovat sen sijaan Suomessa melko korkeat, korkeiden rakennuskustannusten ja energian hinnan takia.

3.2 Asuntotarjonta, väestöryhmien tarpeet ja sosiaalinen kestävyys

Tilastokeskuksen mukaan Raahessa oli vuonna 2023 3 701 kerrostaloasuntoa, joista 935 (25,3 %) oli tyhjillään. Vastaavasti omakoti- ja paritaloja oli kaikkiaan 7 360, joista tyhjillään oli 706 (9,6 %). Rivitaloasuntoja oli 2 215, joista tyhjillään 265(125) [116f.] Monen muun vastaavassa

tilanteessa olevan paikkakunnan tavoin on Raahessakin etenkin kerrostaloasunnoista ylitarjontaa, mikä seikka kuormittaa asuntoja ylläpitävien tahojen taloutta.

Useissa kunnissa on päädytty tervehdyttämään tilannetta purkamalla tyhjiä rakennuksia, myös asuinkerrostaloja. Purkaminen ei kuitenkaan ole yksiselitteinen ratkaisu. Kohteen purkaminen rasittaa ympäristöä kohteen peruskorjausta enemmän. Purkaminen myös vähentää kansallisarallisuutta. (yle.fi.) Purkaminen myös vähentää mahdollisuuksia ottaa nopeasti vastaan uusia asukkaita tarvittaessa. Myös Raahessa asuntokiinteistöjä on purettu ja kohteiden korjaaminen tai purkaminen arvioidaan tapauskohtaisesti rakennusten käyttöasteen ja teknisen elinkaaren perusteella.

3.3 Työmarkkinoiden toimivuus ja alueiden elinvoimaisuus

Raahen työssäkäyntialueeseen kuuluvat tiiviisti Raahen kaupungin lisäksi Pyhäjoen ja Siikajoen kunnat. Alue ei kuitenkaan ole tarkkarajainen vaan etenkin Oulun suuntaan rajapinta on häilyvä. Raahen alueen elinvoimaisuus on aiemmin ollut paljon työvoimavaltaisen terästeollisuuden ja väestön suotuisan ikärakenteen ansiota. Raahen hyvä asuntotilanne tukee työmarkkinoiden toimivuutta ja alueen elinvoimaisuutta.

3.4 Vakaa hinta- ja vuokrakehitys

Raahessa on kaksi suurehkoa vuokrataloyhtiötä, joiden kustannusrakenteen ja kannattavuuden kehitys vaikuttaa myös vuokrakehityksen vakauteen. Vuokra-asuntojen keskimääräiset vuokrat ovat Raahessa maan keskitasoa. Vuokratasoon ei juuri voi vaikuttaa muutoin kuin asumisen peruskustannusten (rahoitus, energia, verot) kautta. Kaupungin toimenpiteillä ja omistajaohjauksella on mahdollista vaikuttaa asiaan jonkin verran.

3.5 Asumisen ilmastopäästöt

Raahen on julistautunut hiilineutraaliksi kaupungiksi. Asumisen näkökulmasta hiilineutraalius tarkoittaa lähinnä asumiseen liittyvän energiankulutuksen hillitsemistä ja tarvittavan energian tuottamista hiilineutraaleilla menetelmillä. Kaupungin taajama-alueen asuntojen lämmöntarpeesta merkittävä osa tyydytetään terästehtaan hukkalämmöstä tuotetulla kaukolämmöllä, mikä seikka pitää asumisen ilmastopäästöt kohtuullisina (22,1 kgCO₂/MWh) Raahessa (Energiateollisuus 2025).

Raahen tapauksessa ilmastopäästöjen tarkastelua on perusteltua laajentaa työssäkäynnin ilmastopäästöihin, koska ilmastopäästöjä voitaisiin alentaa asumisen ja työssä käymisen paremmalla kohtaamisella (pendelöinnin väheneminen). Valtatie 8 liikennemäärät sekä Pyhäjoen että Siikajoen suuntiin ovat liikennemääräkartalla tuntivaihteluluokituksella ”korkea työmatka” ja keskimääräinen vuorokausiliikenne on luokassa 6 000-12 000 ajoneuvoa (väylävirasto 2025).

3.6 Asumisen tuet

Yleisin asumisen tukimuoto on Kansaneläkelaitoksen myöntämä yleinen asumistuki. Eläkkeensaajilla on erillinen asumistuki ja opiskelijoiden asumistuki siirtyy syksyllä 2025 opintotuen piiriin ja tuki pienenee. Tukien leikkaukset johtanevat pienempien asuntojen kysynnän kasvuun. Asumisen käytännöllisissä kysymyksissä kaupunkilaisia neuvoo ja opastaa maksuton

asumisneuvonta. Asumisen tukemisen kannalta ja asunnottomuuden torjumisessa viimeisenä tukimuotona kyseeseen tuleva hätämajoitus puuttuu Raahesta.

3.7 Suhdanteiden tasaaminen

Raahen asemassa olevalla paikkakunnalla asuntopoliittisilla toimenpiteillä ei ole kovin suurta suhdanteita tasaavaa vaikutusta. Asuntopoliitiikan kautta suhdanteisiin vaikuttaminen edellyttäisi merkittävästi parempaa kykyä säädellä asuntojen kysyntää, tuotantoa ja tarjontaa. Tämä taas on mahdollista vain, jos uusien asuntojen kysyntä olisi pysyvästi korkealla tasolla.

4 Kokoavaa tarkastelua

Paikallisella tasolla asuntopoliittikka on osa paikkakunnan elinvoimaisuuteen tähtäävää yleistä suunnittelua ja kehittämistyötä. Asumiseen liittyvät ratkaisut osana ihmisten arkea ovat yhteydessä palvelutuotannon, elinkeinojen ja maankäytön ratkaisuihin. Eri tahoilla laadittavien ja toteutettavien suunnitelmien tulisi sen takia olla sisällöllisesti ja ajallisesti yhteensopivia. Kokonaisuuden kannalta olisi hyödyllistä, että jokin suunnittelun osa-alue toimisi suunnannäyttäjänä muulle suunnittelulle.

Raahessa suunnittelun keskeiset kysymykset palautuvat kaupungin asukasluvun kehittymiseen. Kaupunki ei kuitenkaan ole asettanut strategista tavoitetta väestökehityksen suhteen tai toteuttanut toimenpiteitä laskevan väestökehityksen oikaisemiseksi. Raahen kuitenkin tarvitsee uusia asukkaita palvelujen käyttäjiksi, veronmaksajiksi, yritysten työvoimaksi ja niiden kehittäjiksi. Mietintään tulevien ratkaisujen tulisi sen takia edistää uusien asukkaiden saamista paikkakunnalle. Paikkakunnan houkuttelevuuteen vaikuttaviin ilmapiiri- ja imagokysymyksiin on ohjelmallisilla toimenpiteillä hankala vaikuttaa, koska nämä seikat määräytyvät ihmisten ja yhteisöjen luontaisen toiminnan ja tekemisen kautta välittyvien viestien tuloksena.

Kaupungin työpaikkaomavaraisuus on vahvuus, jonka varassa on realistista toivoa ja toimia myös väkiluvun kehityksen kääntämiseksi myönteisemmäksi. Paikkakunnalla toimivien yritysten intressissä on turvata osaavan työvoiman saatavuus. Kaupungin hyvä asuntotilanne tukee paikkakunnan elinvoimaisuutta osaltaan ja on paikkakunnalle muuttavan näkökulmasta hyvä asia.

Kaupungin väestökehitys vaikuttaa asuntopoliittisiin ratkaisuihin ja tämä kehitys näyttäytyy tällä hetkellä negatiivisena. Käytettävissä olevat tilastolliset väestöennusteet kuitenkin perustuvat aikaisempiin kehitystekijöihin ja oletukseen niiden jatkuvuudesta. Niissä ei huomioida ns. väliin tulevia tekijöitä kumpaankaan suuntaan. Siten synkkääkään väestöennustetta ei tule pitää vääjäämättömänä lopputulemana. Kaupungin vuokra-asuntokanta on vahva, mutta sen käyttöaste ei saisi enää laskea. Asuntojen käyttöastetta kuin myös yleistä elinvoimaisuutta voitaisiin nostaa edistämällä kaupungin väkiluvun kasvua ulkomaalaistaustaisen väestön määrää nostamalla, mutta myös maahanmuuttajat pyrkivät usein muun väestön tavoin hakeutumaan kasvukeskuksiin.

On ilmeisen selvää, että niin kaupungin, alueen työ- ja elinkeinoelämän, kiinteistöyhtiöiden kuin myös koulutuksen järjestäjien intressissä on kaupungin väestökehityksen kääntäminen positiiviseksi. Kyseisten tahojen tulisi sen takia työskennellä yhdessä tilanteen parantamiseksi.

5 Ehdotettavat toimenpiteet

Edellä selostetun nojalla esitetään seuraavien toimenpiteiden toteuttamista.

- Kaupunki määrittelee valtuustotasolla realistisen asukasluvun tavoitetilan, jota pidetään kaupunkia koskevien suunnitelmien lähtökohtana ja johon toisaalta pyritään aktiivisesti. Valtakunnallinen väestökehitys huomioiden, negatiivista väestökehitystä ei voi pitää tavoitteellisena vaihtoehtona.
- Tavoitetilan saavuttamista varten perustetaan kaupungin, työnantaja- ja elinkeinosektorin, vuokra-asuntotoimijoiden ja koulutuksenjärjestäjien yhteistyöryhmä toteuttamaan työvoimaa, opintoihin osallistuvia ja asukkaita paikkakunnalle ohjaavia toimenpiteitä. Vaihtoehtoisesti kyseinen tehtävä sisällytetään jo toiminnassa olevan kyseeseen tulevan työryhmän toimeksiantoon.
- Kaupunki ennakoi yhdessä kaupungin vuokra-asuntotoimijoiden kanssa toimenpiteitä, jos tavoite näyttää a) toteutuvan, b) ylittyvän tai c) alittuvan.
- Kaupunki edistää uusien työpaikkojen syntymistä ja huomioi olemassa olevat mahdollisuudet myös ns. luovaan luokkaan kuuluvien alojen työpaikkojen syntymiseen ja tähän liittyen kaupunki edistää korkeakouluasteen opiskelumahdollisuuksien luomista. Edullisten ja laadukkaiden opiskelijoille soveltuvien asuntojen tarjonta turvataan.
- Kaupunki kartoittaa alueen yritysten tulevaisuuden työvoimatarpeen sekä millä edellytyksillä muualta työssä käyvät voisivat muuttaa paikkakunnalle.
- Vuokra-asuntokannan ja alueiden houkuttelevuuteen kiinnitetään huomiota, jotta kaupunki voisi näiltä osin olla kiinnostava asuinpaikka mm. nuorille aikuisille. Ohjelmaa tulee seuraavassa vaiheessa tarkentaa asuinalueitasolle tarkoituksen mukaisilla resursseilla. Tehdään erillisselvitys, mitä houkutteleva vuokra-asuminen Raahen tapauksessa on, ja kuinka se on toteutettavissa. Asuntojen ja niiden peruskorjausten suunnittelussa huomioidaan pienten asutokuntien lisääntyminen tulevaisuudessa.
- Kaupunki varautuu väestön ikääntymiseen ja ikäihmisille soveltuvien asumisratkaisujen toteuttamiseen. Kiinteistöyhtiöt ja vanhusneuvosto laativat suunnitelman tarvittavista toimenpiteistä.

- Kaupunki huolehtii olemassa olevien kaupunginosakohtaisten asuinalueiden kilpailukykyisyydestä ja varmistaa palveluiden saatavuuden niillä. Välineenä alueiden asumisviihtyvyysselvitykset. Huomio viheralueisiin ja kevyen liikenteen väyliin.

6 Seuranta ja arviointi

Hyväksymisen jälkeen ohjelman toteutumista seurataan vuosittain kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle toimitettavalla yhteistyöryhmän laatimalla raportilla.

Lähteinä on käytetty:

Berg, P., Anttila, A-H & Härmä, V. 2018. Lähteminen ja jääminen luokkatekona - nuorten aikuisten kiinnittyminen luokkayhteisöön. Sosiologia 3, 231- 247.

Energiateollisuus 2025. <https://www.klpaastolaskuri.fi/>

Florida, R. 2005. Luovan luokan esiinmarssi. Suom. Jarmo Nousiainen, Maria Mikkonen, Seppo Raudaskoski. Helsinki: Talentum.

Jääskeläinen, L. 2024. Mitä nyt? Kiihtyykö polarisaatio? Yhdyskuntasuunnittelu 62 (2-3), 12-13.

MDI. Suomi 2024. Asunto-, sivistys- ja hoivakiinteistökannan tulevaisuus 28.2.2024.

Pohjois-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2024. Työllisyyskatsaus joulukuun 2024.

Raahen seudun kehitys 2024. Raahen seutukunnan kehitysnäkymät 10/2024.

Raahen kaupunki 2020. Raahen kaupungin maapoliittinen ohjelma 2020 -2030

Suomäki, E. 2020. ”Kaunis kaupunki, mutta väliaikainen asuinpaikka. Aluehoukuttelevuus opiskelijoiden näkökulmasta. Tapausesimerkkinä Vaasa. Vaasan yliopisto. pro gradututkielma.

Tilastokeskus: Statfin-tilastotietokanta

Väylävirasto 2025. Suomen väylät.

<https://suomenvaylat.vayla.fi/theme/0/455170/7279252/1101/?lang=fi>

Yle.fi

<https://yle.fi/a/74-20088333>

<https://yle.fi/a/74-20046831>

<https://yle.fi/a/74-20056571>