



Kotkan-Haminan seudun asuntomarkkinat ja asumispreferenssit

Tiivistelmä selvityksen tuloksista 23.11.2020



Selvityksen tausta sekä tiivistelmä keskeisistä johtopäätöksistä ja suosituksista

Selvitystyön päätavoitteena oli **tuottaa tietoa Kotkan-Haminan seudun asumisen kehittämisen tueksi**. Selvitys tehtiin Cursor Oy koordinoiman Kotkan-Haminan seudun kaupunkiseutusuunnittelutyöryhmän toimeksiannosta. Ko. ryhmä, jossa on Cursor Oy:n sekä kaikkien kuntien edustus, ohjasi työtä. Työn toteutti aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI elo-lokakuussa 2020. Esitetty materiaali perustuu tilasto- ja dokumenttianalyysiin, haastatteluihin, asukaskyselyyn (338 vastaajaa) sekä seudun ulkopuolelle suunnattuun paneelikyselyyn (291 vastaajaa).

Johtopäätökset ja suositukset tiivistetysti

- Vääriä asuntoja väärissä sijainneissa: asuntojen tarjonta ei vastaa kysyntää. Suositukset: **haasteellisillekin alueille vetovoimaista asumista. Pilottina purkavaa uusrakentamista**. Voimakasta monialaista **positiivista alueellista diskriminaatiota**.
- Uusien asumisen konseptien innovointi on apaattista. Uusien konseptien kehittämisen tarvitaan ryhtiliike. Suositus: Käynnistetään **uusia pilottialueita, joihin kootaan rahoittajat, rakennuttajat ja asukkaat/asiakkaat yhteen 'pioneerijoukoiksi'**,
- Asuntomarkkinoilla liikkuu tällä hetkellä kolme potentiaalista ryhmää 1) ytimiin hakeutuvat ryhmät, joita ovat ikäihmiset ja opiskelija, 2) keskustojen liepeille asettuvat lapsiperheet, 3) kevytasumisen kokeilijat, jotka etsivät väljempää maaseutumaista asumista ja harrastamiselle tilaa, jotka saattavat olla myös vakinaistuvia vapaa-ajan asujia. Mielikuva alueesta on ok, mutta tunnettuutta voidaan vahvistaa. Suositukset: **voimakasta markkinointia ja tutustumistapojen kehittämistä sekä 'pioneerijoukkoihin rekrytointia' erityisesti pääkaupunkiseudun lapsiperheille**. Kehitetään **'kokeile asumista Kotka-Haminan seudulla' –konseptia**. Kerätään näkemyksiä opiskelijoilta ja ikäihmisiltä, joiden perusteella kehitetään asumista ja asumisen palveluja. Vahvistetaan tehdyn aluebrändäyksen jakelua ja läpivientiä kentälle.
- Vuokra-asunnoilta vaaditaan laatua nykyään. Suositukset: **tehdään vuokrakohteiden tarkempi hinta- ja laatuanalyysi**, ja tuodaan houkuttelevimmat kohteet vielä selkeämmin esiin. **Järjestetään vuokra-asumisen messut**, jotka tuovat esiin erilaisia vuokra-asumisen mahdollisuuksia seudulla.
- Erityisesti Kotkassa opiskelijoiden tulo keskustaan toimii sysäyksenä asuntorakentamiselle ja palveluiden kysynnälle. Suositukset: osana vuokra-asumisen messuja järjestetään erikseen yhtenä luokkana opiskelijoiden asuminen, jolla etsitään uusia virikkeitä ja kartoitetaan trendejä opiskelijoiden asumiseen. Samalla markkinoidaan Kotka-Haminan seutua opiskelijapaikkakuntana. Otetaan opiskelijat mukaan **yhteiskehittämisen hengessä**, jolloin kehitetään myös kaupunkiympäristöä ja kuntien asumisen palveluja.
- Kaupunkikeskustojen viihtyisyyteen (pl. kaupunkipuistot), kaupunkikulttuurin kehittämiseen ja palvelujen puitteiden järjestämiseen ei olla kiinnitetty vuosikymmenien saatossa riittävästi ympärivuotista huomiota. Maaseutumaisilla alueilla on imunsa ja kysyntänsä erityisesti koronakevään ja –kesän myötä. Asumisen ratkaisuihin painottuu nyt myös työtilojen toimivuus. Vapaa-ajan asunnoilla vietetään enemmän aikaa ja monipaikkaisuus vahvistuu. Suositukset: **lanseerataan tapahtuma- ja sallimustoimisto**, joka edesauttaa kaupunki- ja opiskelijakulttuurin vahvistumista erityisesti Kotkassa. Kehitetään **ohjelmallisesti ja pitkäjänteisesti kaupunkikulttuuria** sekä **kehitetään osallistumisen muotoja**, joka tukee yhteiskehittämisen ajatusta. Maaseutumaisemilla alueilla tuodaan **onnistuneiden sijaintipäätösten tarinoita** ja **aktivoidaan asukkaita** myös kuntien kehittämiseen. Kartoitetaan vielä **tarkemmin etätyöskentelyn ja monipaikkaisuuden ilmentymistä ja asukkaiden toiveita** Kotkan-Haminan seudulla. Selvitettyjen tulosten perusteella kehitetään monipaikkaisuutta tukevia palveluita.

Selvityksessä käytetyt menetelmät ja sisällysluettelo

Osa 1 Tilastanalyysi

kalvot 4-20

Tilastokeskuksen ja ARA:n tilastoihin perustuvaa tietoa väestön ja asuntomarkkinoiden kehityksestä 2010-luvulla.

Osa 2 Haastattelut

kalvot 21-23

Kahdeksan ydintoimijan haastattelun, kirjallisen aineiston sekä kahden ohjausryhmän keskustelujen perusteella tehdyt laadulliset havainnot

Osa 3 Kysely seudun asukkaille asuntomarkkinoista sekä kysely seudun ulkopuolisille

kalvot 24-29

Asukaskyselyssä 338 vastaajaa ja seudun ulkopuolelle suunnatussa (kohderyhmänä pääkaupunkiseutu ja Kouvolan seutu) paneelikyselyssä 291 vastaajaa. Kyselyt toteutettiin syys-lokakuussa 2020.

Osa 4 MDI:n johtopäätökset ja suositukset

kalvot 30-34

OSA 1: Tilastoanalyysi

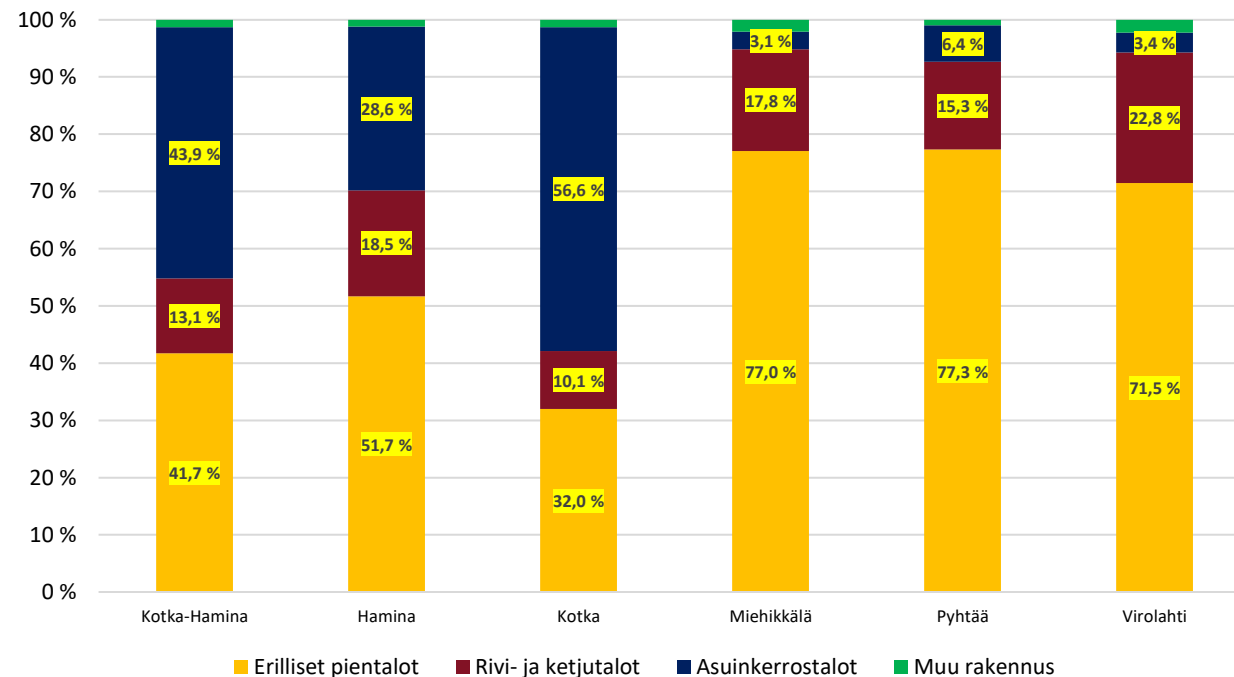
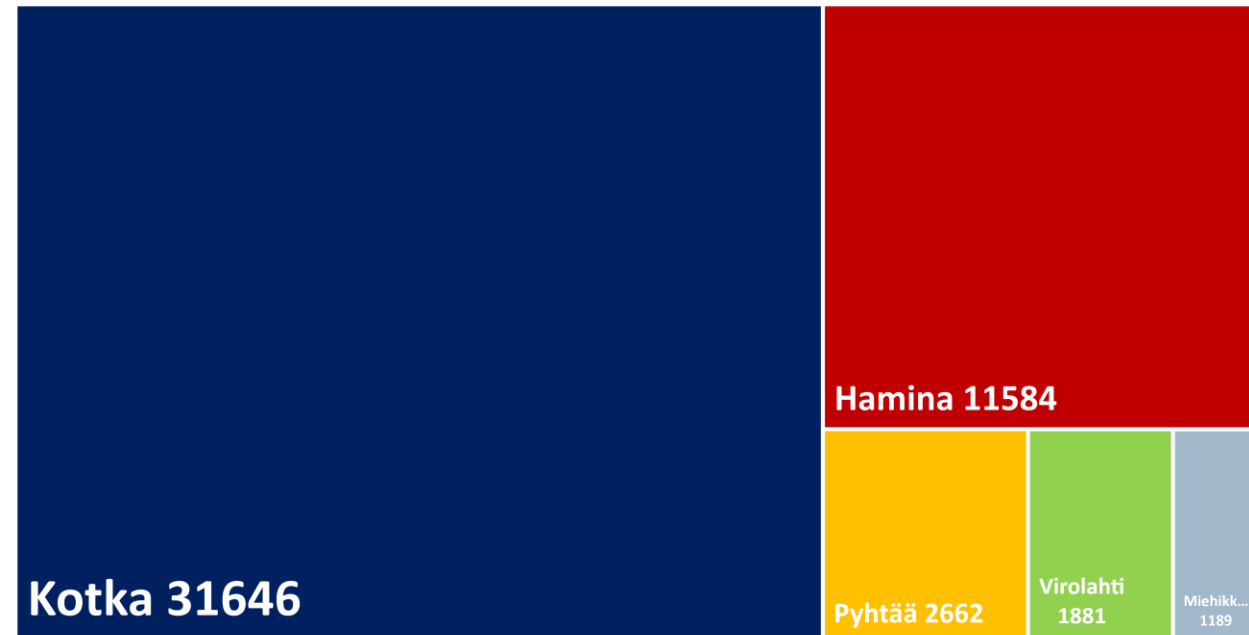
Tilastokeskuksen ja ARA:n tilastoihin perustuvaa tietoa väestön ja asuntomarkkinoiden kehityksestä 2010-luvulla

[Takaisin sisällysluetteloon](#)

Kotka-Haminan seudun asuntokanta ja asuntokannan kehitys

Kuviossa on kuvattu Kotka-Haminan ja Kotka-Haminan seudun kuntien asuntokantaa ja asuntokannan kehitystä 2010-luvulla.

- Kotka-Haminan seudulla oli vuonna 2018 noin 49 000 asuntoa, joista noin kaksi kolmasosaa sijaitsi Kotkassa, 23 prosenttia Haminassa ja loput seudun maaseutumaaisissa kunnissa.
- Seudun asunnoista noin 42 prosenttia oli pientaloja, 44 prosenttia kerrostaloasuntoja, loput lähinnä rivi- ja ketjutaloja.
- Asuntokannan rakenteessa on kuitenkin huomattavia eroja seudun kuntien välillä: Kotkassa alle kolmasosa asunnoista on pientaloja ja reilusti yli puolet kerrostaloasuntoja. Rivi- ja ketjutalojen osuus Kotkan asunnoista jää myös huomattavasti muuta seutua matalammaksi. Kaikissa muissa seudun kunnissa yli puolet asunnoista on pientaloja: etenkin maaseutumaaisissa kunnissa (Miehikkälä, Pyhtää ja Virolahti) yli 70 prosenttia asunnoista oli pientaloja. Maaseutumaissa kunnissa ei taas ollut merkittävässä määrin kerrostaloasuntoja: ketju- ja rivitalojen osuus vaihteli Pyhtään 15,3 prosentin ja Virolahden 22,8 prosentin välillä. Haminassa kerrostaloasuntojen osuus oli merkittävästi maaseutumaaisia kuntia korostuneempi. **Erot korostuvat myös kuntien sisällä eri tyyppisillä alueilla.**
- Kaikissa seudun kunnissa yli puolet asuntokannasta on rakennettu 1970-luvun jälkeen: Asuntokannassa korostuvat etenkin 1970- ja 1980-luvuilla rakennetut asunnot, joskin seudun maaseutumaissa kunnissa korostuvat myös ennen 1960-lukua rakennetut asunnot.



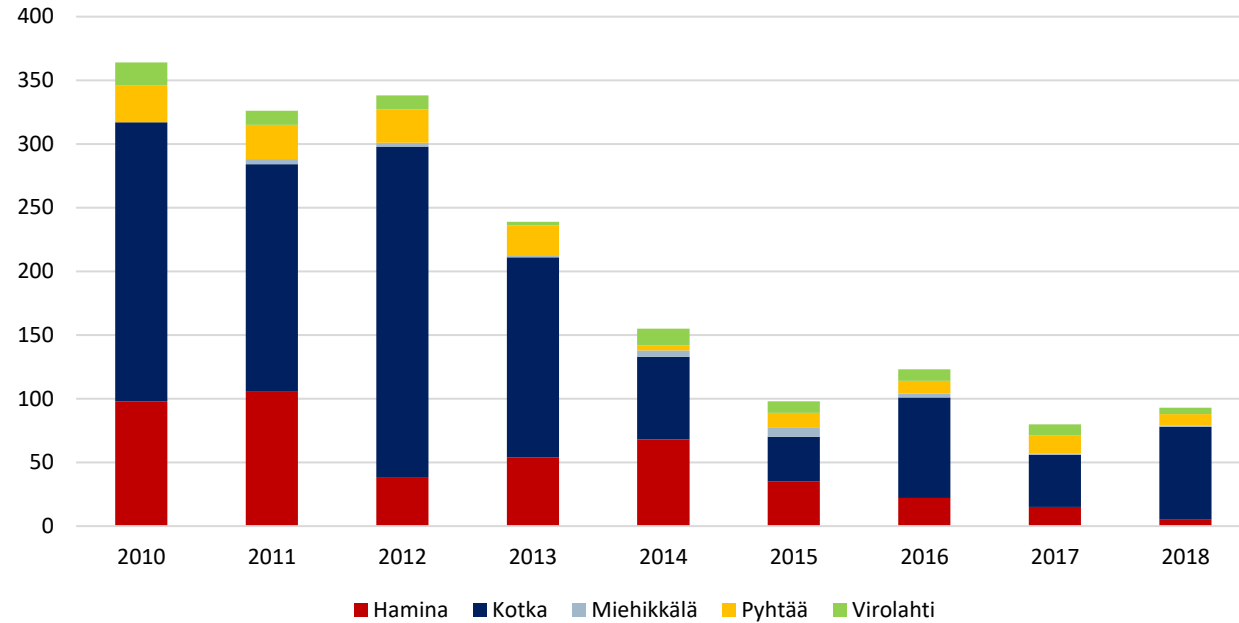
Kotka-Haminan valmistuneet asunnot 2010-2018

Kuviossa on kuvattu Kotka-Haminan ja Kotka-Haminan seudun kuntien valmistuneita asuntoja vuosien 2010-2018 aikana.

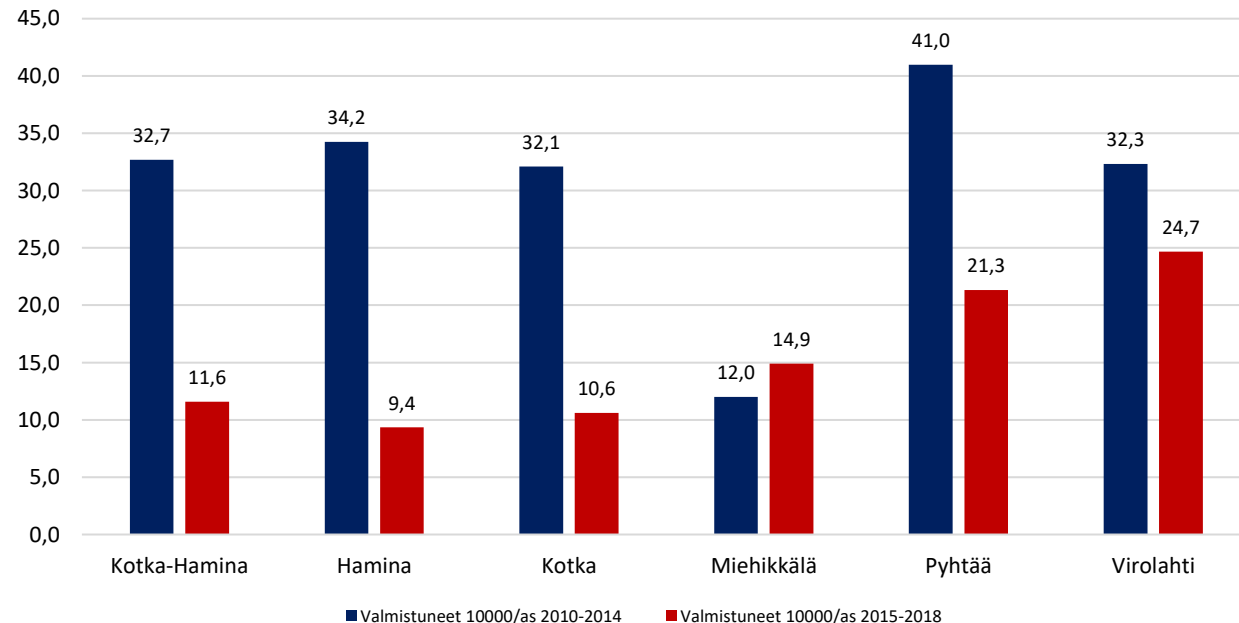
- Kotka-Haminan seudulle valmistui vuosien 2010-2018 aikana yhteensä 1 815 uutta asuntoa.** Näistä asunnoista 61 prosenttia valmistui Kotkaan, 24 prosenttia Haminaan, 9 prosenttia Pyhtäälle ja loput kuusi prosenttia Virolahteen ja Miehikkälään. Hieman vajaa puolet (47 prosenttia) valmistuneista asuinnoista oli kerrostaloasuntoja: loput pientaloja tai rivitaloja. Neljä viidestä seudulla valmistuneesta kerrostaloasunnosta valmistui Kotkaan ja loput Haminaan: seudun maaseutumaisiin kuntiin ei valmistunut kerrostaloasuntoja 2010-luvun aikana.
- Kotka-Haminan asuntotuotannon määrä on laskenut erittäin voimakkaasti 2010-luvun aikana.** Vuonna 2010 seudulle valmistui 360 asuntoa vuodessa, kun taas vuonna 2018 seudulle valmistui enää 93 asuntoa. Asuntotuotanto on laskenut käytännössä koko tarkastelujakson ajan, mutta etenkin vuoden 2013 jälkeen asuntotuotanto on pudonnut erittäin voimakkaasti. Sekä kerrostaloasuntojen, että pientaloasuntojen tuotanto on laskenut erittäin voimakkaasti. Asukaslukuun suhteutettuna Kotka-Haminan seudulle valmistui vuosien 2010-2014 aikana noin mediaaniseutua vastaava määrä asuntoja, kun taas vuosien 2015-2018 aikana seudulle valmistui asukaslukuun suhteutettuna vain puolet mediaaniseudun asunnoista ja vain kuudesosa koko maan asukaslukuun suhteutetusta tasosta.
- Asunnontuotanto hidastui 2010-luvun aikana kaikissa seudun kunnissa.** Asukaslukuun suhteutettuna etenkin seudun kaupunkien ja erityisesti Haminan asuntotuotanto väheni voimakkaasti 2010-luvun aikana. Asukaslukuun suhteutettuna seudun kaupunkeihin valmistui vuosien 2015-2018 aikana alle puolet mediaanikunnan asunnoista ja vähemmän asuntoja kuin seudun maaseutumaisiin kuntiin. Seudun kunnista Pyhtäälle ja Virolahteen valmistui vielä vuosina 2015-2018 mediaanikuntaa vastaava määrä asuntoja (suhteessa asukaslukuun).

Lähde: Tilastokeskus, asuminen

Valmistuneet asunnot 2010-2018



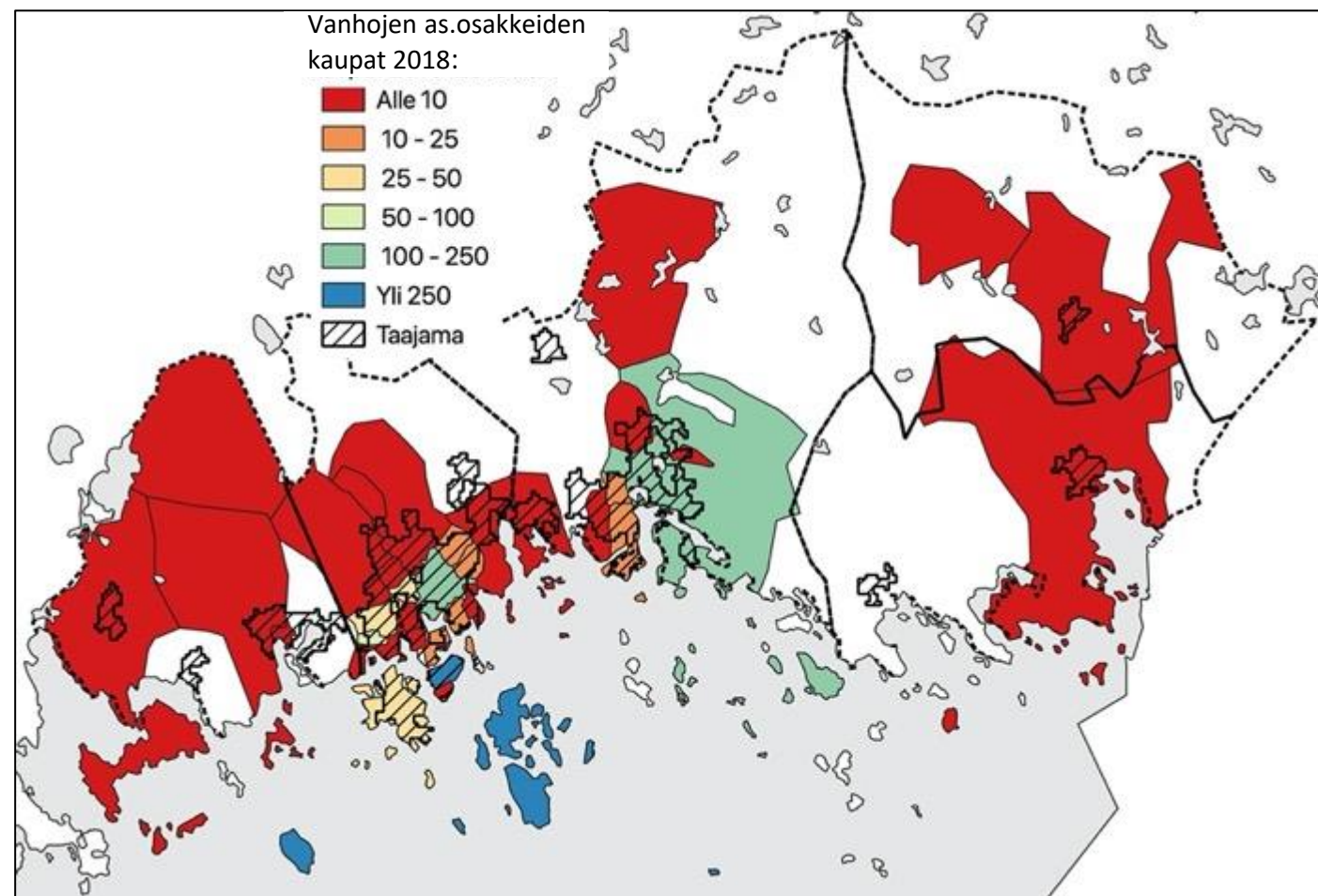
Valmistuneet asunnot/10000as



Vanhojen asunto-osakkeiden kaupat

Kartassa on kuvattu Kotka-Haminan alueen vanhojen asunto-osakekauppojen määrää postinumeroalueittain vuonna 2018.

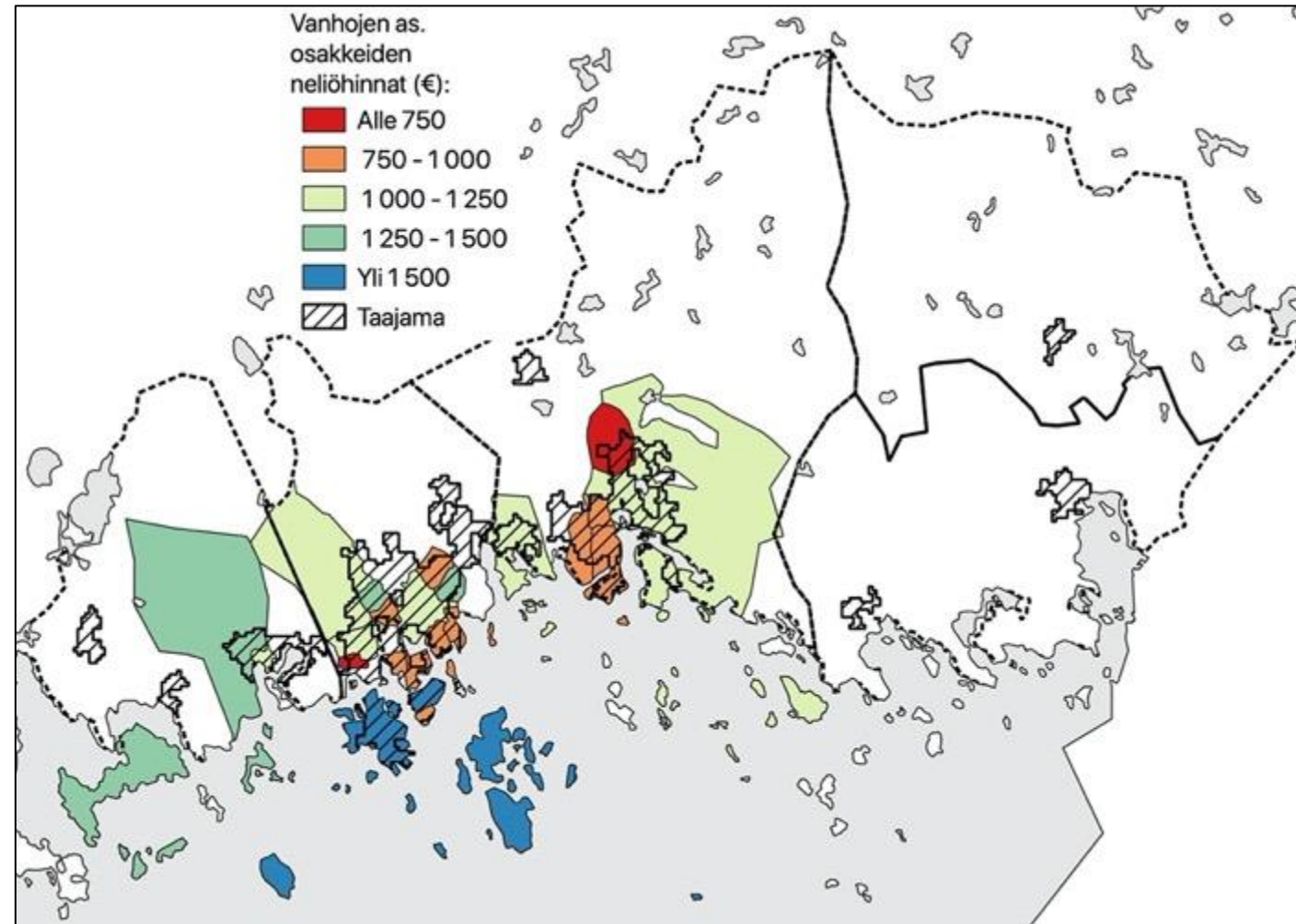
- Kotka-Haminan asunto-osakekaupat keskittyvät pitkälti muutamalle alueelle seudulla: **yli puolet kaikista seudun vanhojen asunto-osakekaupoista tehtiin Kotkansaaren, Haminan keskuksen ja Karhulan alueilla vuonna 2018.**
- Kotkan keskustaajamassa** eniten vanhojen asunto-osakkeiden kauppooja tehtiin Kotkansaaren alueella, jossa tehtiin vuonna 2018 yhteensä 270 asunto-osakekauppaa, eli yli neljäsosa kaikista seudun asunto-osakekaupoista. Karhulassa tehtiin yli 100 asunto-osakekauppaa ja Karhuvuoressa sekä Mussalossa noin 50 asunto-osakekauppaa. Muilla alueilla ja etenkin taajaman reunoilla tehtiin vain vähän asunto-osakekauppooja.
- Haminan keskustaajaman alueella** eniten asunto-osakekauppooja tehtiin Haminan keskuksen alueella (joka on kuitenkin hyvin laaja alue). Kyseisellä alueella tehtiin 115 asunto-osakekauppaa vuonna 2018. Muilla Haminan alueilla tehtiin vähän kauppooja: Haminan keskuksen jälkeen eniten kauppooja tehtiin Poitsilassa (18 kauppaa) ja Hillossa (18 kauppaa).
- Pyhtäällä, Virolahdella ja Miehikkälässä** tehtiin vain yksittäisiä asunto-osakekauppooja.



Vanhojen asunto-osakkeiden neliöhinnat

Kartassa on kuvattu Kotka-Haminan alueen vanhojen asunto-osakkeiden postinumeroalueittain vuosien 2015-2019 aikana keskimäärin. Mukana ovat vain osa-alueet, joissa on tehty kohtuullisesti asunto-osakekauppoja.

- **Vaikka kuntatasolla erot vanhojen asunto-osakkeiden hinnoissa olivat maltillisia, postinumeroalueittain erot hinnoissa olivat erittäin suuria.**
- **Asunto-osakkeiden hinnoissa erot olivat suurimmat Kotkan taajaman sisällä.** Korkeimmillaan vanhojen asunto-osakkeiden hinnat olivat Kotkansaaren (1 521€/m²) ja Mussalon (1 766€/m²) alueilla. Hintataso oli kohtuullisen korkea myös esimerkiksi Koivulan sekä Otsala - Mäntykankaan alueella. Matalimmillaan taas hinnat olivat Karhuvuoren (keskimääräinen neliöhinta 575 euroa), Sunilan (827 euroa), ja Kymminlinnan (903 euroa) alueilla.
- **Myös Haminan keskustaajamassa erot olivat suurehkot.** Haminan keskuksessa vanhojen asunto-osakkeiden keskimääräinen neliöhinta oli 1 244 euroa, kun taas Husulassa vastaavat neliöhinnat olivat 628 euroa. Myös Hillossa, Uudessa Summassa ja Poistsilassa keskimääräinen vanhan asunto-osakkeen neliöhinta jäi alle 1 000 euroon.
- **Pyhtään postinumero-alueilla erot olivat maltillisempia.** Siltakylän neliöhinnat olivat Kotka-Haminan tasolla korkeat (1 303 €/m²), kun taas Huutjärven neliöhinnat vastasivat seudun keskitasoa (1 151 €/m²).
- Yhtäkään Miehikkälän tai Virolahden postinumeroaluetta ei ollut mahdollista tarkastella vanhojen asunto-osakkeiden hintojen näkökulmasta.



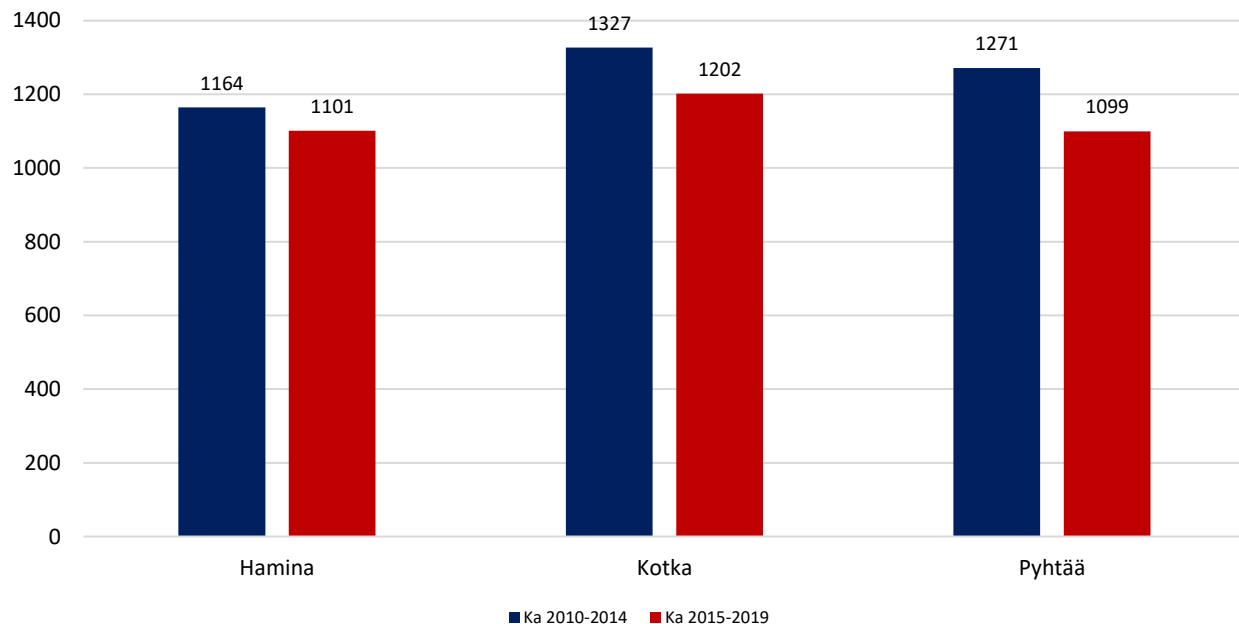
Kotka-Haminan vanhojen asunto-osakkeiden hinnat

Kuviossa on kuvattu Kotka-Haminan seudun vanhojen asunto-osakkeiden neliöhintoja sekä asunto-osakekauppojen määrää 2010-luvulla.

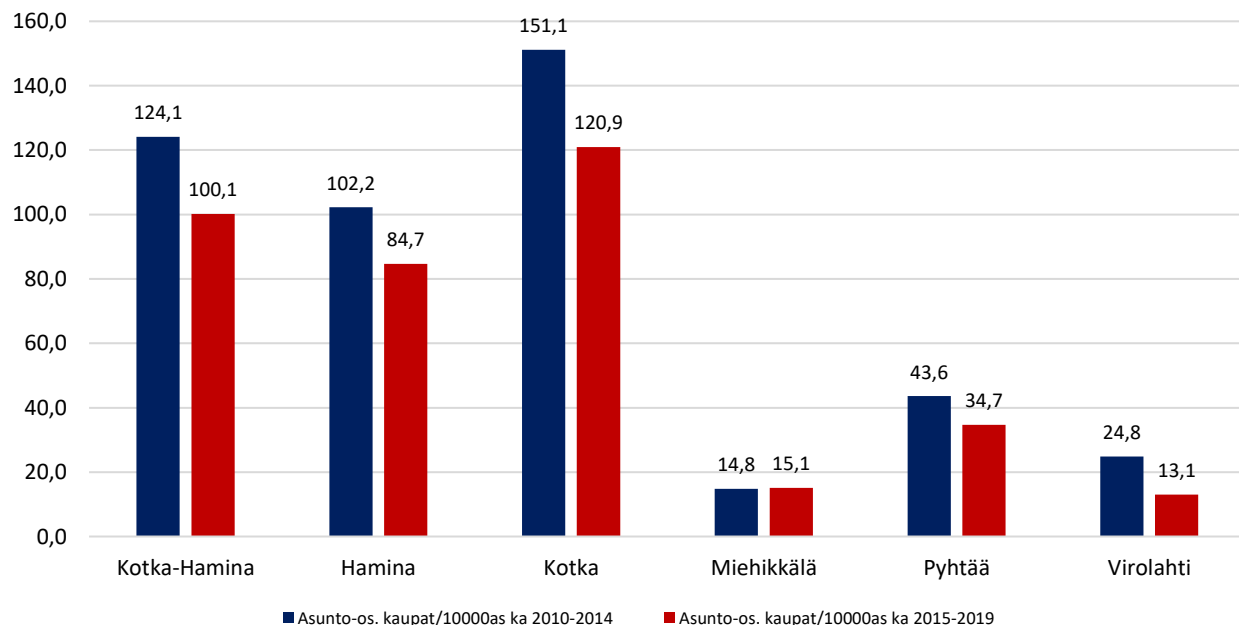
- Vanhojen asunto-osakkeiden neliöhinnoista mukana ovat seudulta vain kunnat, joista tieto neliöhinnoista oli saatavilla jokaiselta vuodelta. Tämän takia Miehikkälän ja Virolahden arvoja ei voitu esittää. **Vuosien 2015-2019 vanhojen asunto-osakkeiden hintojen keskitasossa ei ole kovin merkittäviä eroja seudun kolmen kunnan välillä:** Haminassa ja Pyhtäällä asunto-osakkeiden hinnat olivat neliötä kohden noin sata euroa Kotkaa halvemmat. Seudun kunnista Kokan vanhojen asunto-osakkeiden neliöhinnat olivat hieman mediaanikuntaa korkeammat, kun taas Haminan ja Pyhtään hinnat jäivät hieman alle mediaanikunnan. Kotkan vanhojen asunto-osakkeiden neliöhinnat olivat kuitenkin matalimmat C23-kaupungeista.
- Vanhojen asunto-osakkeiden hinnat laskivat kaikissa seudun kolmessa tarkastellussa kunnassa. Haminan vanhojen asunto-osakkeiden vuosien 2010-2014 ja vuosien 2015-2019 välillä keskimääräiset hinnat laskivat 5,4 prosentilla, Kotkan 9,4 prosentilla ja Pyhtään jopa 13,5 prosentilla. Kaikissa seudun kunnissa hintakehitys oli mediaanikuntaa heikompaa (-2,5%). Kotkassa myös vanhojen asuntojen hintakehitys oli heikointa C23-kaupungeista.
- Vaikka Kotka-Haminan seudulla vanhojen asunto-osakkeiden hinnat olivat matalat, asunto-osakekauppoja tehtiin etenkin seudun kaupungeissa suhteellisen paljon. Koko seudulla tehtiin hieman vajaa 10 000 asunto-osakekauppaa 2010-luvun aikana; hieman suurempi osuus kaupoista ajoittui 2010-luvun alkuun. Eniten kauppia tehtiin Kotkassa, mutta myös Haminassa asunto-osakekauppojen määrä ylitti mediaanikunnan tason. Maaseutumaisissa kunnissa asunto-osakekauppojen määrä jäi taas vähäiseksi myös asukaslukuun suhteutettuna, mutta tätä selittää erilainen rakennuskanta (vähäinen määrä asunto-osakkeita). Asunto-osakekauppojen määrä on vähentynyt 2010-luvulla maltillisesti seudulla ja seudun kunnissa.

Lähde: Tilastokeskus, Asuminen

Vanhojen asunto-osakkeiden neliöhinnat



Asunto-osakekaupat/10000 as.



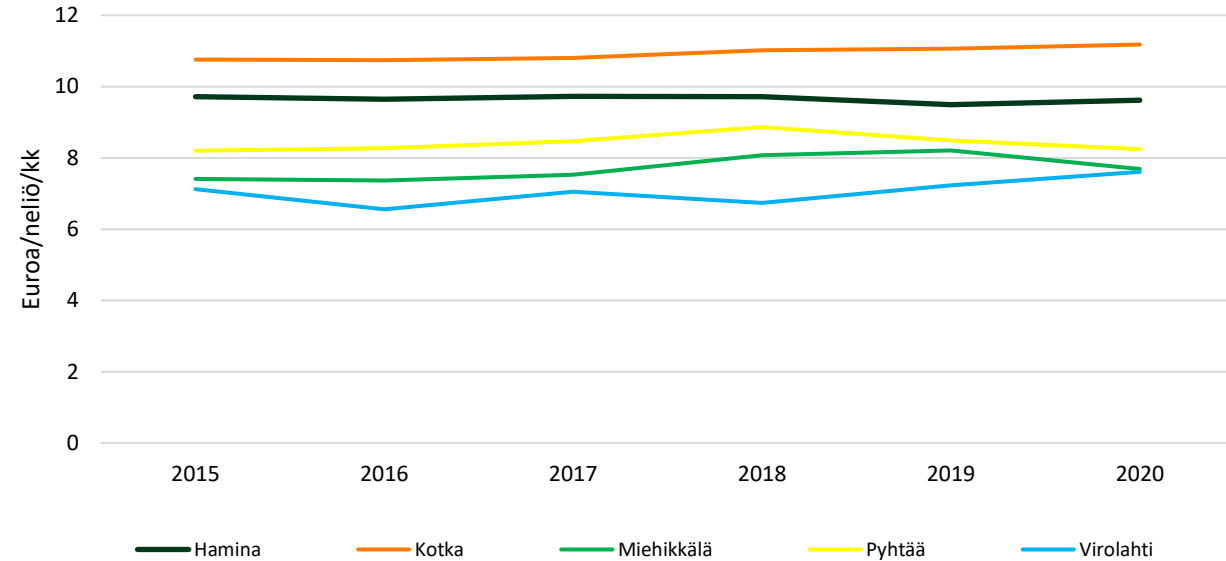
Kotka-Haminan vuokra-asuminen ja vuokrataso

Kuviossa on kuvattu Kotka-Haminan ja Kotka-Haminan seudun kuntien vuokra-asuntojen keskimääräistä kuukausivuokraa neliötä kohden.

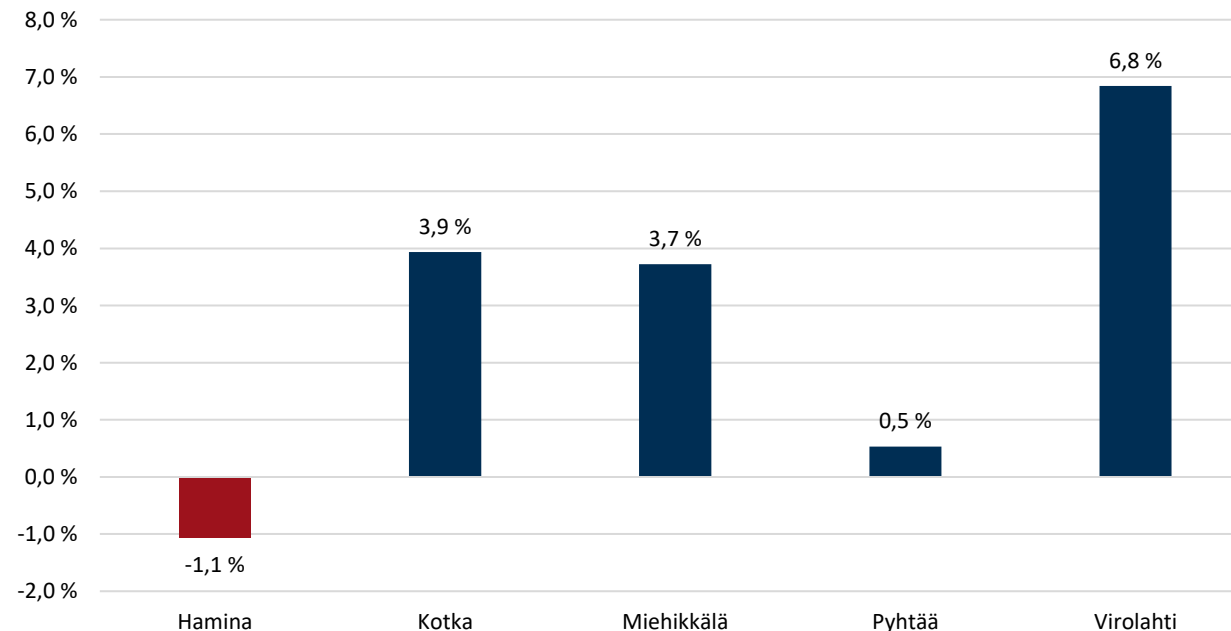
- Kotka-Haminan** väestöstä noin joka neljäs asui vuokralla vuonna 2018. Vuokralla asuvan väestön määrä kasvoi 1 200 henkilöllä 2010-luvun aikana: käytännössä kaikki kasvu tapahtui Kotkassa. Ylipäätään seudun vuokra-asuminen painottuu Kotkaan, jossa asuu kolme neljästä seudun vuokralla asuvasta henkilöstä. Kotkan väestöstä 29 prosenttia asui vuokralla, seudun muissa kunnissa alle viidesosa väestöstä asui vuokralla. Erityisesti Pyhtäällä vuokra-asujien osuus jäi matalaksi: vain 7,5 prosenttia kunnan väestöstä asui vuokralla.
- Seudun kuntien vuokrataso on suhteellisen matala, erityisesti muihin suuriin ja keskisuuriin kaupunkiseutuihin verrattuna.** Erot vuokratasossa ovat kuitenkin maltillisempia Kotkan ja etenkin suurten kaupunkien välillä kuin asunto-osakkeiden hinnoissa.
- Seudun kunnista neliövuokrat olivat selvästi korkeimmat Kotkassa,** jossa vuonna 2020 keskimääräinen neliövuokra oli 11,2 euroa. Kaikissa muissa seudun kunnissa keskimääräinen vuokra jäi alle 10 euron. Haminan keskimääräinen vuokrataso oli kuitenkin selvästi seudun maaseutumaisia kuntia korkeampi. Maaseutumaisten kuntien välillä ei ollut suurta eroja vuokratasoissa.
- Seudun kunnissa vuokrataso kasvoi vuosien 2015-2020 aikana maltillisesti. Suhteellinen kasvu oli merkittävintä Virolahdella ja Miehikkälässä: Pyhtäällä vuokrataso ei taas juuri muuttunut. Haminan vuokrataso taas laski hieman. Kotkan vuokrat kasvoivat 3,9 prosentilla vuosien 2015-2020 aikana, joka on suurten ja keskisuurten kaupunkien ryhmässä hyvin vähän: C23-kaupungeissa vuokrataso kasvoi keskimäärin noin 10 prosentilla saman ajanjakson aikana. Toisaalta Kotkan vuokrakehitys oli vastaavaa kuin esimerkiksi Kouvolassa.

Lähde: ARA, vuokrat

Asuntojen neliövuokrat/kk 2015-2020



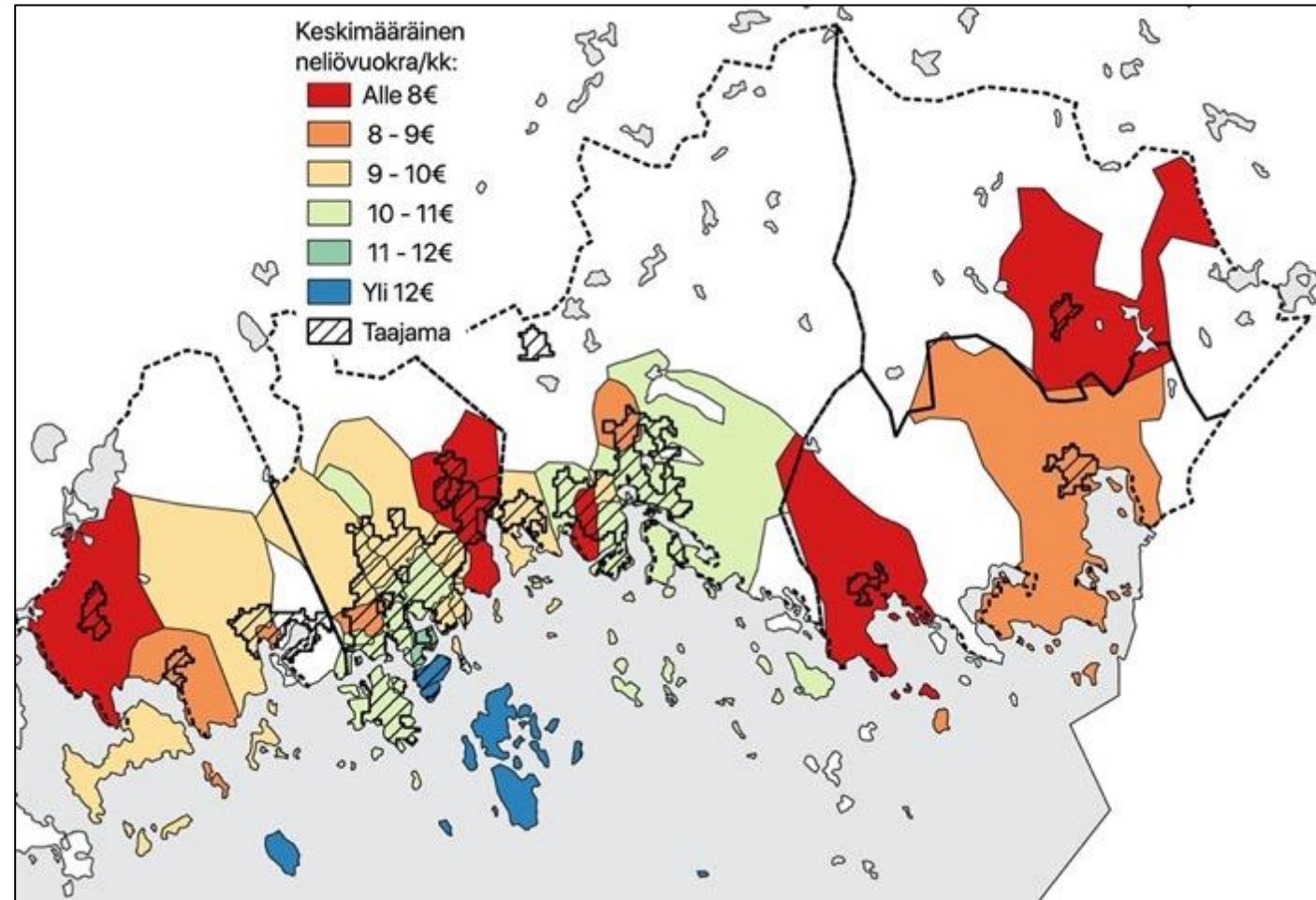
Vuokrien kehitys 2015-2020, prosenttia



Keskimääräiset vuokrat

Kartassa on kuvattu Kotka-Haminan alueen keskimääräisiä kuukausittaisia neliövuokria postinumeroalueittain vuonna 2020.

- Erot Kotka-Haminan postinumeroalueiden vuokrissa ovat kohtuullisen suuria, mutta merkittävästi maltillisempia kuin asunto-osakkeiden neliöhinnoissa. Suurimmat erot löytyvät Kotkan tiettyjen postinumeroalueiden ja seudun maaseutumaisten kuntien välillä.
- Seudun vuokrataso on korkeimmillaan Kotkassa Katariinassa (13,3€/m²/kk) ja Kotkansaareissa (13,0€/m²/kk). Vuokrataso oli kohtuullisen korkea myös Hovinsaareissa (11,15€) sekä keskustaajaman ulkopuolella Nikkelissä (10,7€). Kotkan keskustaajaman alueella vuokrataso oli matalin Tavastilan (7,2€), Rantahaan (7,5€) ja Sutelan (8,5€) alueilla. Asunto-osakkeiden hintataso ei täysin korreloi vuokratason kanssa: Kotkan selvästi halvimpien asunto-osakkeiden alueella (Karhuvuori) keskimääräinen vuokrataso ei eroa merkittävästi kaupungin keskitasosta.
- Haminassa erot vuokratasossa ovat myös suuria, etenkin Hamina keskuksen (10,4€) ja Uusi-Summan (6,3€) välillä. Vuokrataso oli suhteellisen matala myös Neuvotoman ja Husulan alueilla.
- Pyhtään sisällä erot vuokratasossa ovat vähäiset: korkeimmillaan vuokrat olivat Siltakylässä (9,2€) ja matalimmillaan Pyhtään kk:n alueella (7,4€). Vuokrataso oli erittäin matala kaikilla Miehikkälän ja Virolahden postinumeroalueilla.



Yhteenveto ja johtopäätökset asumisesta ja asunnontuotannosta kunnittain

Kotkassa sijaitsee kaksi kolmasosaa seudun asuntokannasta, ja Kotka oli ainoa seudun kunta jossa asuntokanta kasvoi 2010-luvulla merkityksellisesti. Kotkan asumismuodot poikkeavat myös muusta seudusta: etenkin vuokra-, ja kerrostaloasuminen on Kotkassa huomattavasti muuta seutua yleisempää. 2010-luvun aikana valmistuneista asunnoista yli 60 prosenttia valmistui Kotkaan. Asukaslukuun suhteutettuna Kotkan asunnon-tuotanto on kuitenkin ollut maltillista seudun tasolla ja erittäin vähäistä koko maan tasolla. Asunnontuotanto on vähentynyt erittäin voimakkaasti Kotkassa 2010-luvun aikana: 2010-luvun loppupuolella Kotkaan valmistui erittäin vähän sekä kerrostaloja, että pientaloja verrattuna keskimääräiseen kaupunkiin. Kotkan asunto-osakkeiden hinnat, hintakehitys sekä vuokrat ja vuokrakehitys olivat heikkoja verrattuna 23 keskeisimpään kaupunkiin, vaikka seudun sisällä Kotkan asunto-osakkeiden hinnat ja vuokrat olivat muuta seutua korkeammat. Toisaalta matala hintataso voi olla lisätä Kotkan kilpailukykyä ja houkuttelevuutta asuinpaikkana etenkin suhteessa pääkaupunkiseutuun, mutta toisaalta asumisen heikko hintataso ja hintakehitys voi myös kertoa alueen syvällisistä rakenteellisista haasteista väestönkehityksen ja talouden näkökulmasta. Matala asuntojen hinta ja vuokrataso voi myös heikentää merkittävästi alueen houkuttelevuutta sijoitusnäkökulmasta, erityisesti jos ennakoitu arvonekehitys on negatiivinen.

Kotkasta puhuminen yhtenä kokonaisuutena on kuitenkin osin harhaanjohtavaa, sillä erot asumisessa ja asuntokunnissa ovat huomattavan suuria Kotkan sisällä. Erityisesti keskustaaajaman eri alueilla erot ovat huomattavan suuret kaikista näkökulmista: esimerkiksi omistusasumisen osuus vaihteli 0 prosentista lähes 100 prosenttiin. Erot eri alueiden talouksien ovat myös huomattavia: nuorten taloudet sijoittuvat vuokra-vetoisille ydinkeskustan alueille, lapsiperheiden asuminen taajaman reunoille sekä pientalovaltaisille alueille ja iäkkäämmän väestön asumisen tiettyihin kaupungin osiin sekä haja-asutusalueille. Myös erot etenkin asunto-osakkeiden hinnoissa ovat keskustaaajaman sisällä huomattavat, vuokratasossa erot olivat selvästi maltillisemmat. Kotkassa alueiden välillä voi puhua jo merkittävästi segregaatoriskistä: osassa alueita asuntojen hinnat ovat erittäin matalat, suurin osa väestöstä asuu vuokralla, asuntokuntien tulot ovat erittäin matalat ja työttömyysaste korkeat, kun taas saman taajaman sisältä löytyy alueita, joissa asuntojen hinnat ovat korkeat, tulotaso on korkea jne. Toisaalta Kotka pystyy tarjoamaan hyvin moninaisia asumisen ratkaisuja.

Haminassa sijaitsee noin neljäsosa seudun asuntokannasta. Asuntokanta eroaa jonkin verran Kotkasta: omistusasumisen ja pientaloasumisen merkitys on huomattavasti suurempi kuin Kotkassa, mutta vähäisempi kuin seudun maaseutumaisissa kunnissa. Haminan asuntokanta kasvoi vielä 2010-luvun alussa, mutta 2010-luvun loppupuolella asuntokanta on alkanut supistua. Seudun asuntokannan supistuminen selittyy osin rakentamisen erittäin heikolla tasolla 2010-luvun lopulla: vuosien 2015-2018 aikana vuotta kohden valmistui vain neljännesosa 2010-luvun alun vuosittain valmistuneiden asuntojen määrästä. Etenkin valmistuneiden kerrostaloasuntojen määrä on pudonnut erittäin matalaksi. Toisaalta asunto-osakekauppa oli suhteellisen vilkasta Haminassa. Haminan asunto-osakkeiden neliöhinnat ja keskimääräiset vuokrat olivat suhteellisen matalat, joskaan eivät poikkeukselliset seutukaupungiksi. Asunto-osakkeiden ja vuokrien hinnat laskivat hieman 2010-luvulla. As. osakkeiden hintalasku oli maltillista ja tyyppillistä kaupungille, jossa väkiluku laskee. Vuokrien lasku oli taas jossain määrin poikkeuksellista: Hamina oli ainoa seudun kunta, jossa vuokrataso laski. Kotkan tavoin Haminan asumisen hintatasoa voi pitää kilpailukykyisenä Uudenmaan suuntaan, mutta ei niinkään seudun sisällä sekä suhteessa muihin samankokoisiin kaupunkeihin.

Erot Haminan sisällä olivat maltillisempia kuin Kotkassa ja korostuivat ennemminkin keskustaaajaman ja muiden alueiden välillä kuin keskustaaajaman sisällä. Keskus-taajamassa Poitsilan ja Hillon alueet erottuvat vuokra- ja kerrostalovetoisimpina alueina, jossa asuu muuta kuntaa enemmän nuoria talouksia, joka osin selittää myös matalampia tuloja. Summien alueella taas asutaan muuta taajamaa enemmän omistus- ja pientaloissa, väestö painottuu vahvemmin yli 25-vuotiaisiin työikäisiin ja tulotaso on muuta taajamaa korkeampi. Haminan keskus -alueella tulotaso ja omistus- ja pientaloasumisen osuus asettuu Summien ja Potisila - Hillon väliin: keskustasa eläkeläistalouksien osuus korostuu. Muissa taajamissa ja taajama-alueiden ulkopuolella korostuu yli 35-vuotias väestö; keskustaaajaman ulkopuolella käytännössä kaikki väestöä asuu omistusasunnoissa ja pientaloissa.

Yhteenveto ja johtopäätökset asumisesta ja asunnontuotannosta kunnittain

Pyhtää eroaa asumisen näkökulmasta sekä seudun kaupungeista, että seudun muista maaseutumaaisista kunnista. Pyhtäällä sijaitsee noin 15 prosenttia seudun asuntokannasta, ja muista seudun maaseutumaaisista kunnista poiketen Pyhtään asuntokanta ei supistunut merkittävästi 2010-luvun aikana. Toisaalta Pyhtään asuntokanta ei myöskään kasvanut 2010-luvulla. Pyhtään asuntokanta on maaseutumaisten kuntien tavoin hyvin omistusasumis- ja pientalovetoinen. Pyhtäälle valmistui asukasluukuun suhteutettuna koko 2010-luvun aikana enemmän asuntoja kuin mediaanikuntaan tai seudun kaupunkeihin. Muiden seudun kuntien tavoin asunnontuotanto väheni voimakkaasti Pyhtäällä 2010-luvulla: vuosien 2010-2014 aikana asuntoja valmistui lähes kaksinkertainen määrä vuotta kohde vuosiin 2015-2018 verrattuna. Toisaalta Pyhtäälle valmistuu yhä mediaanikuntaa vastaava määrä asuntoja. Pyhtäällä tehtiin myös merkittävästi seudun maaseutumaaisia kuntia enemmän asunto-osakekauppoja: asunto-osakkeiden hinnat vastasivat Haminaa. Vuokrataso oli Pyhtäällä matala.

Pyhtään sisällä erot korostuvat etenkin Heinlahden ja Siltakylän sekä muun kunnan välillä. Siltakylän ja Heinlahden alueella lapsiperheiden ja työikäisten osuus asuntokunnista ovat erittäin korostuneet: myös talouksien mediaanitulot olivat koko seudun huippua. Pyhtään kk:n ja muulla Pyhtäällä eläkeläistalouksien osuus korostuu ja tulot olivat matalammat. Eroissa Pyhtään sisällä heijastuukin etenkin Kotkan läheisyys.

Miehikkälä on seudun pienin kunta; vain joka neljäskymmenes seudun asunto sijaitsi Miehikkälässä. Kunnan väestö supistui erittäin voimakkaasti 2010-luvulla, joka näkyi myös asuntokannan kehityksessä: Miehikkälän asuntokanta supistui jopa 8 prosentilla 2010-luvun aikana. Miehikkälään valmistui vähän asuntoja: koko vuosikymmenen aikana Miehikkälään valmistui vain 25 uutta asuntoa (kaikki pien- tai rivitaloja): Miehikkälässä muiden seudun maaseutumaisten kuntien tavoin omistusasumisen ja pientaloasumisen merkitys on erittäin korostunut. Koska seudun asuntokanta koostuu lähes täysin pientaloista, asunto-osakekauppa oli hyvin hiljaista Miehikkälässä: kunnassa tehtiin vain 16 asunto-osakekauppaa koko 2010-luvun aikana. Vähäisen asunto-osakkeiden kauppojen määrän takia kunnan asunto-osakkeiden hintatasoa ei ollut mahdollista tarkastella. Vuokrataso on Miehikkälässä hyvin matala, joskaan ei merkityksellisesti matalampi kuin Virolahdella tai Pyhtäällä.

Erot Miehikkälän sisällä olivat maltillisia. Keskustaajaman alueella oli muuta kuntaa enemmän vuokra-asumista ja asumisväljyys jäi muuta kuntaa matalammaksi, mutta muihin seudun taajamiin verrattuna Miehikkälän keskustaajamassa oli vähän vuokra-asumista ja asumisväljyys oli korkea. Kaikilla Miehikkälän alueilla lapsitalouksien osuus oli matala, nuorten talouksien osuus oli etenkin haja-asutusalueella olematon ja eläkeläistalouksien osuus hyvin korkea: lähes kaikilla Miehikkälän alueilla yli 50% talouksista asui eläkeikäisiä.

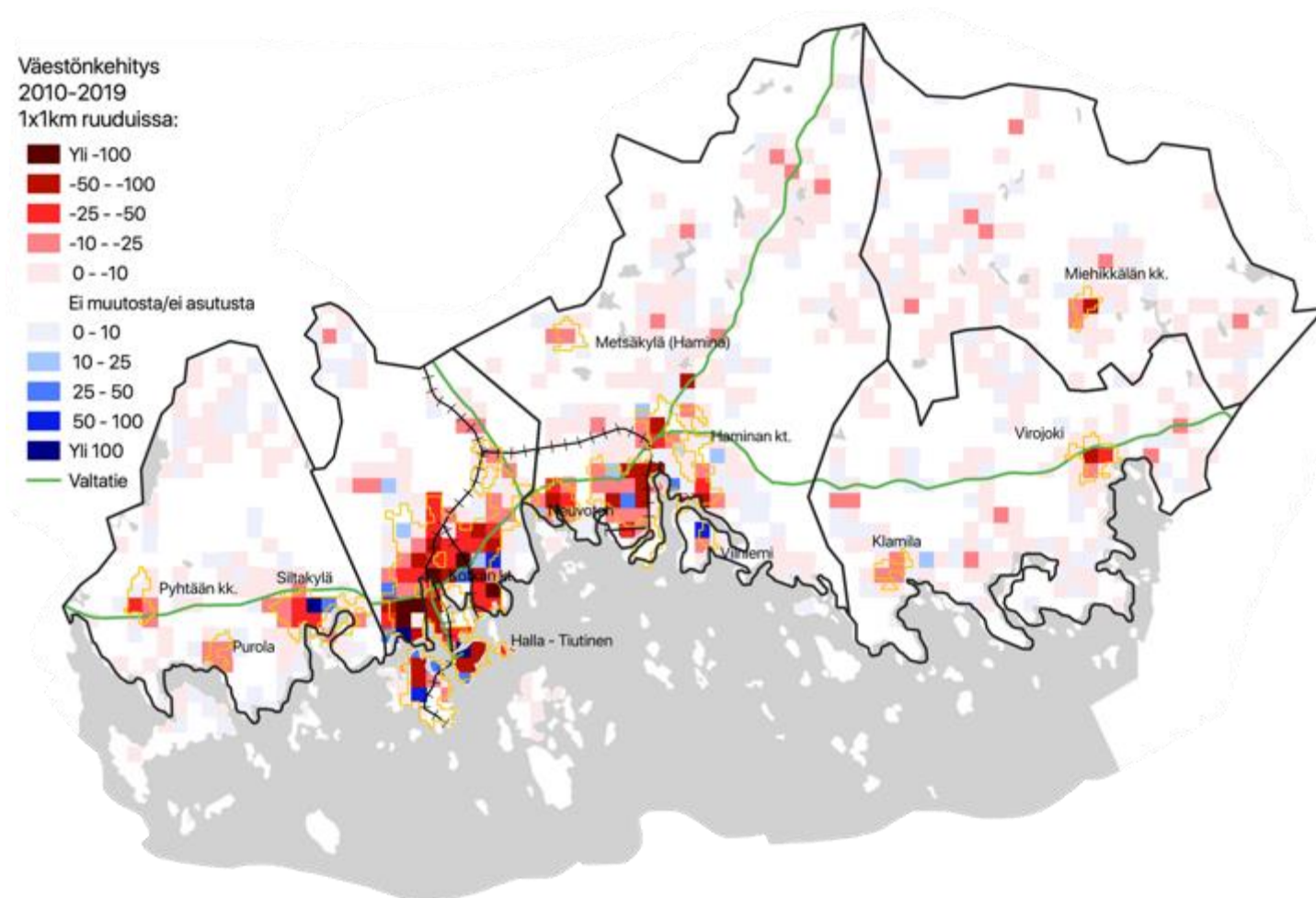
Virolahti on seudun toiseksi pienin kunta: seudun asuntokannasta n. 4 prosenttia sijaitsi Virolahdella. Miehikkälän tavoin Virolahden asuntokanta supistui voimakkaasti 2010-luvulla (-5%), joskin supistuminen oli Miehikkälää maltillisempaa. Muiden seudun maaseutumaisten kuntien tavoin Virolahden asuntokanta oli pitkälti omistusasumis ja pientalovoittoista, mutta Miehikkälään ja Pyhtääseen verrattuna rivitaloasumisen merkitys oli korostuneempi. Virolahteen valmistui 2010-luvulla 88 asuntoa (kaikki pien- tai rivitaloja); asukasluukuun suhteutettuna valmistuneiden asuntojen määrä oli Pyhtäätä vastaava ja seudun huippua. Asunnontuotanto on muun seudun tavoin vähentynyt Virolahdella 2010-luvulla, joskin maltillisemmin kuin seudun kaupungeissa. Pientalo- ja omistusasumis-voittoisen asumisen takia Virolahdella tehtiin vain 21 asunto-osakekauppaa 2010-luvulla, ja asunto-osakkeiden neliöhinnnoista ei ollut mahdollista saada tietoa. Virolahden vuokrataso on kuitenkin matala, mutta vastaa Miehikkälää ja Pyhtäätä.

Erot Virolahden Virojoen taajaman ja Klamilan välillä olivat maltillisia: molemmissa asuminen on pientalo- ja omistusasumisvetoista, ja talouksien ikärakenteessa erot ovat pieniä. Myös talouksien tulotasossa ei ollut suuria eroja. Klamilan asumisväljyys on hieman Virojoen taajamaa korkeampi. Ero on suhteellisen maltillinen myös haja-asutusalueiden ja taajamien välillä: haja-asutusalueella pientalojen ja omistusasumisen osuus on korostuneempi ja tulot ovat hieman korkeammat, mutta erot talouksien ikärakenteessa ovat maltillisia.

Kotka-Haminan väestönkehitys 2010-luvulla paikkatietopohjaisesti

Kartassa on kuvattu Kotka-Haminan väestönkehitystä vuosien 2010-2019 aikana 1x1km väestöruuduissa.

- Yhden neliökilometrin väestöruudut paljastavat väestönkehityksen polarisaation mikrotasolla Kotka-Haminan seudulla. Vaikka seudun kuntien väestönkehitys oli negatiivista 2010-luvulla, kaikkien kuntien alueilla tapahtui paikoin vielä kasvua.
- Seudun suurimmissa taajamissa sijainnin merkitys korostui 2010-luvulla väestönkehityksessä. **Kotkan ja Haminan keskustaajamissa** tapahtui pistemäisesti merkittävääkin kasvua 2010-luvun aikana, etenkin ydinkeskustoissa sekä alueilla, joihin sijoittui uutta rakentamista. Toisaalta myös merkittävin väestön supistuminen paikantui suurimpiin taajamiin; etenkin taajamien reunoilla ja esimerkiksi lähiöalueilla väestönkehitys oli erittäin heikkoa.
- **Pienemmissä taajamissa** väestö lähinnä supistui maltillisesti, joskin Pyhtään Siltakylässä tapahtui pistemäisesti merkittävää kasvua. Väestönkehitys jäi heikoksi esimerkiksi Miehikkälän kirkonkylällä, Virojoella sekä Pyhtään kirkonkylällä.
- **Maaseutumaisilla alueilla** väestönmuutokset olivat maltillisia matalan väestötiheyden takia, mutta pääsääntöisesti väestö väheni muutamalla henkilöllä 2010-luvun aikana: pistemäisesti tapahtui myös kasvua sekä voimakkaampaa supistumista.



Kotka-Haminan kuntien maan sisäisen nettomuuton ikärakenne

Taulukoissa on kuvattu Kotka-Haminan kuntien maan sisäistä muuttoliikettä ikärakenteen perusteella vuosien 2010-2019 aikana absoluuttisina määrinä (ylempi) ja suhteessa 1000 asukkaaseen (alempi).

- **Nuorten 15-24-vuotiaiden** koulutus- ja työperäinen muuttoliike aiheuttaa suurimmat Kotka-Haminan muuttotappiot maan sisäisessä muuttoliikkeessä. Noin kaksi kolmasosaa seudun muuttotappioista perustuu tähän ikäryhmään. Muuttotappiot ovat hieman suuremmat 20-24-vuotiaiden ryhmässä. Tässä ikäryhmässä Kotka-Hamina kärsii muuttotappioita etenkin pääkaupunkiseudulla ja muille suurille korkeakoulukaupungeille. Seudun kunnista kaupunkimaiset kunnat kärsivät vastaavan ikäiseen väestöön suhteutettuna merkittävästi seudun maaseutumaisia kuntia vähäisempiä muuttotappioita: tätä selittää Kotkan ja Haminan koulutustarjonta, joka vähentää tarvetta muuttaa koulutuksen perässä.
- **Nuorten aikuisten (25-34-vuotiaat) ja lasten** ryhmissä kärsityt muuttotappiot olivat myös merkittäviä, etenkin kun huomioidaan, että tässä ikäryhmässä muuttavat ovat lähinnä työllisiä. Kotka-Hamina kärsi myös maltillisia muuttotappiota 35-49-vuotiaiden aikuisten ryhmässä. Seudun kunnista kuitenkin lähinnä Kotka kärsii näissä ryhmissä muuttotappiota, muut seudun kunnat saavat joko pieniä muuttovoittoja tai kärsivät vain hyvin vähäisiä muuttotappiota. Asukaslukuun suhteutettuna etenkin Pyhtää saa suuria muuttovoittoja 25-49-vuotiaiden sekä lasten ryhmästä.
- **Yli 50-vuotiaiden** muuttoliikkeessä muuttovirrat ovat merkittävästi pienemmät kuin nuoremmassa ikäryhmissä. Kotka-Haminan seutu saa kuitenkin maltillisia muuttovoittoja yli 50-vuotiaista, etenkin pääkaupunkiseudulta. Seudun kunnista etenkin Hamina on vetovoimainen yli 50-vuotiaiden ryhmässä, joskin myös Kotka ja asukaslukuun suhteutettuna Miehikkälä saa muuttovoittoja yli 50-vuotiaista.

	Alle 15	15 - 19	20-24	25-34	35-49	50-64	Yli 65
Kotka-Hamina	-613	-1291	-1544	-949	-326	165	89
Hamina	-5	-462	-478	7	15	96	56
Kotka	-766	-252	-744	-1135	-447	69	72
Miehikkälä	10	-105	-55	-20	-1	18	-2
Pyhtää	159	-345	-157	186	105	-25	-37
Virolahti	-11	-127	-110	13	2	7	0

Kotka-Haminan kuntien maan sisäisen nettomuuton ikärakenne 2010-2019

	Alle 15	15 - 19	20-24	25-34	35-49	50-64	Yli 65
Kotka-Hamina	-5,0	-27,8	-37,3	-10,8	-2,1	0,9	0,4
Hamina	-0,2	-41,9	-57,3	0,4	0,4	2,0	1,0
Kotka	-10,0	-8,4	-24,8	-18,9	-4,6	0,6	0,6
Miehikkälä	4,1	-101,8	-86,6	-16,3	-0,3	3,7	-0,3
Pyhtää	18,1	-119,2	-110,0	39,0	10,0	-2,0	-3,0
Virolahti	-2,4	-79,8	-108,9	4,9	0,3	0,8	0,0

Yhteenveto ja johtopäätökset väestönkehityksestä kunnittain

Kotkan väestönkehitys oli 2010-luvun alussa maltillista, väestö supistui, mutta vain hieman. 2010-luvun aikana Kotkan väestönkehitys kuitenkin heikkeni ja etenkin vuoden 2016 jälkeen Kotkan väkiluku on supistunut voimakkaasti. Kotkan suhteellinen väestönkehitys oli seudun kunnista toiseksi vahvinta 2010-luvulla, mutta 23 keskeisimmän kaupungin ryhmässä Kotkan väestönkehitys jäi poikkeuksellisen heikoksi. 2010-luvun aikana Kotkan väestöä supistivat sekä negatiivinen luonnollinen väestönlisäys että muuttotappiot maan sisällä. Maahanmuutto sen sijaan kasvatti merkittävästi Kotkan väestöä. Kotkan ikärakenteen takia luonnollinen väestönlisäys (syntyneiden ja kuolleiden erotus) oli koko 2010-luvun ajan heikkoa, mutta syntyvyyden lasku 2010-luvulla on painanut väestönkehityksen entistä heikommaksi. Kotka kärsi suuria muuttotappioita maan sisällä, joka oli merkittävin kaupungin väestöä supistava tekijä 2010-luvulla. Kotka kärsii muuttotappioita etenkin 25-34-vuotiaiden ryhmässä, mutta myös tätä nuorempien ryhmässä. Muuttotappioita Kotka kärsii etenkin Helsingin seudulle. Noin kolmasosa Kotkan muuttotappioista perustuu maahanmuuttajien jatkomuuttoihin maan sisällä (etenkin pääkaupunkiseudulle). Kotkan muuttotappiot ovat kasvaneet merkittävästi 2010-luvulla, mikä selittää heikentynyttä väestönkehitystä. Kotkan tulevan väestökehityksen ennakoitaan olevan erittäin negatiivista.

Kotkan ikärakenne on seudun keskitasoa nuorempi, mutta suurten ja keskisuurten kaupunkien ryhmässä ikärakenne on vanha. Noin joka neljäs kotkalainen on eläkeikäinen, hieman yli 55% väestöstä on työikäistä. 2010-luvun aikana Kotkan lasten määrä supistui voimakkaasti syntyvyyden laskun takia, työikäisten määrä supistui voimakkaasti muuttotappioiden ja ikärakenteen vaikutuksesta, kun taas eläkeikäisten määrä kasvoi voimakkaasti. Tilastokeskuksen väestöennuste ennustaa Kotkan lasten ja työikäisten määrän vähenevän voimakkaasti vuoteen 2040 mennessä. Merkittävin tuleva ikärakenteen muutos on yli 75- ja yli 85-vuotiaiden ennustettu voimakas kasvu 2020- ja 2030-luvuilla, joka vaikuttaa merkittävästi esimerkiksi asumisen tarpeisiin.

Kotkan sisällä väestönkehityksessä oli merkittäviä eroja: esim. Kotkansaaren väestö ei supistunut ja Ruonalan väestö kasvoi, kun taas Metsolan, Sunilan ja Koivulan väestö supistui voimakkaasti. Erialueilla eri tekijät selittävät väestönkehitystä: erityisesti Kotkan sisäinen muuttoliike keskittää kunnan (ja osin seudun) väestöä Kotkan ydinkeskustaan.

Haminan väestönkehitys jäi suhteellisen heikoksi 2010-luvulla: väkiluku laski 6 prosentilla eli noin 1 300 asukkaalla ja väestön supistuminen voimistui 2010-luvun aikana. Vaikka Haminan suhteellinen väestönkehitys oli Kotkaa heikompaa, muihin saman kokosiin kaupunkeihin verrattuna Haminan väestönkehitys ei ollut erityisen negatiivista. Haminan väestöä supisti etenkin negatiivinen luonnollinen väestönlisäys: kuolleiden määrä oli yli 1 000 henkilöä syntyneiden määrää suurempi. Syntyvyyden lasku heikensi entisestään Haminan luonnollista väestönlisäystä 2010-luvulla. Hamina kärsi myös suuria muutto-tappioita maan sisällä, etenkin nuorten ryhmässä. Hamina kärsii muuttotappioita etenkin Helsingin seudulle ja muille korkeakoulutuskaupungeille. Kotkasta poiketen Haminan muuttotappiot eivät kasvaneet 2010-luvun aikana, vaan ovat itse asiassa vähentyneet. Hamina saa myös kohtuullista muuttovoittoa ulkomailta. Haminan tulevan väestönkehityksen ennakoitaan olevan erittäin negatiivista.

Haminan ikärakenne on suhteellisen ”harmaa”, hieman vajaa 30 prosenttia väestöstä on eläkeikäisiä. Muiden seudun kuntien tavoin lasten määrä väheni 2010-luvulla syntyvyyden laskun takia, aikuisten määrä muuttotappioiden ja väestön ikääntymisen takia, kun taas eläkeikäisten määrä kasvoi merkittävästi. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan ikärakenteen tuleva kehitys muistuttaa muuta seutua: lasten ja työikäisten määrä vähenee ja erityisesti yli 75-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan voimakkaasti Haminassa 2020- ja 2030-luvuilla.

Haminan sisällä erot esimerkiksi ikärakenteessa ovat suhteellisen maltillisia, mutta erot väestönkehityksessä ja väestönkehityksen muodostumisessa ovat suuria. Väestö kasvoi Haminan kantakaupungissa ja Vilniemen alueella, kun taas Poitsila-Hilon alueella, haja-asutusalueella sekä Neuvottoman taajamassa väestö supistui voimakkaasti. Eri alueilla eri tekijät selittävät väestönkehitystä ja esimerkiksi muuttovoitot ja tappiot painottuvat eri ikäryhmiin. Haminan sisällä tapahtuva muuttoliike keskittää väestöä etenkin keskustaan ja on merkittävä väestöä supistava tekijä etenkin keskustaajaman ulkopuolella.

Yhteenveto ja johtopäätökset väestönkehityksestä kunnittain

Pyhtään väkiluku supistui kuudella prosentilla eli 215 henkilöllä 2010-luvun aikana. Pyhtään väestönkehitys oli vahvinta seudun kunnista, ja väestö kasvoi vielä 2010-luvun alussa. 2010-luvun lopulla väestönkehitys on kuitenkin ollut suhteellisen heikkoa. Pyhtään väestöä vähensi etenkin luonnollinen väestönlisäys joka heikkeni syntyvyyden laskun ja väestön ikääntymisen vaikutuksesta 2010-luvulla merkittävästi. Pyhtää kärsi myös muuttotappioita maan sisäisessä muutto-liikkeessä, tappiot perustuivat täysin nuorten muuttoihin etenkin koulutuksen perässä. Pyhtää saa merkittävää muuttovoittoa muista ikäryhmistä, etenkin Kotkasta. Maahanmuutto kasvatti maltillisesti Pyhtään väestöä. Pyhtään väestönkehityksen ennustetaan jäävän erittäin heikoksi vuosien 2019-2040 aikana: väestö supistuisi Tilastokeskuksen ennusteen mukaan 17 prosentilla.

Pyhtään ikärakenne on seudun nuorimpia, joskin koko maan tasolla Pyhtään ikärakenne ei ole erityisen nuorta: neljäsosa väestöstä on eläkeikäisiä. Lasten osuus on seudun suurin, joka viides asukas Pyhtäällä on alle 15-vuotias. 2010-luvun aikana eläkeikäisen väestön määrä kasvoi voimakkaasti Pyhtäällä ja väestöennusteen mukaan etenkin yli 75-vuotiaiden määrä kasvaa erittäin voimakkaasti Pyhtäällä 2020- ja 2030-luvuilla.

Pyhtään sisällä erot väestönkehityksessä ovat suuria: Siltakylän väkiluku kasvoi kunnan sisäisen muutto-liikkeen vaikutuksesta 2010-luvulla, kun taas muiden alueiden väkiluku laski. Myös etenkin Kotkasta tuleva muuttoliike kasvatti Siltakylää ja Heinlahtea, muttei muita alueita.

Miehikkälän väestönkehitys jäi erittäin heikoksi 2010-luvulla: väestö supistui jopa 16 prosentilla, joka on selvästi enemmän kuin muissa seudun kunnissa. Väestöä supistivat sekä muuttotappiot maan sisäisessä muutto-liikkeessä, että erittäin negatiivinen luonnollinen väestönlisäys. Luonnollinen väestönlisäys oli erittäin negatiivista Miehikkälän iäkkään väestörakenteen ja vähäisen hedelmällisessä iässä olevan väestön takia. Muuttotappiot olivat myös kunnan kokoon nähden suuria: Miehikkälä kärsi suuria muuttotappiota etenkin nuorten ryhmissä, mutta ei myöskään saanut Virolahden ja Pyhtään tavoin muuttovoittoa 25-34-vuotiaista muuttajista. Miehikkälä sai kuitenkin maltillista muutto-voittoa yli 50-vuotiaista muuttajista. Maahanmuutto kasvatti hieman Miehikkälän väestöä 2010-luvun aikana. Tilastokeskuksen väestöennusteen perusteella kunnan tuleva väestönkehitys jää erittäin negatiiviseksi.

Miehikkälän ikärakenne on seudun vanhin: jopa 37 prosenttia väestöstä on eläkeikäisiä. 2010-luvulla eläkeikäisen väestön määrä kasvoi Miehikkälässä muuta seutua maltillisemmin, mutta muiden ikäluokkien koko supistui voimakkaasti. 2020- ja 2030-luvulla lasten ja työikäisten määrän ennakoitaan lähes romahtavan Miehikkälässä, kun taas eläkeikäisten määrä kasvaa maltillisesti. Vuonna 2040 Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan 45 prosenttia Miehikkälän väestöstä on eläkeikäisiä ja 27 prosenttia yli 75-vuotiaita.

Miehikkälässä väestö supistui sekä keskustaajamassa että haja-asutusalueella voimakkaasti.

Virolahden väestönkehitys oli erittäin heikkoa 2010-luvulla; väkiluku laski 11,6 prosentilla eli noin 400 asukkaalla. Väkilukua supistivat muuttotappiot maan sisällä ja negatiivinen luonnollinen väestönlisäys. Luonnollinen väestönlisäys oli näistä merkittävämpi väestöä supistava tekijä, negatiivisuus perustui pitkälti Virolahden iäkkääseen ikärakenteeseen. Virolahti kärsii suuria muuttotappioita nuorten ryhmässä, mutta sai pääasiassa maltillisia muuttovoittoja muista ryhmistä. Virolahti sai myös maltillisia muuttovoittoja ulkomailta. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Virolahden tulevan väestönkehityksen ennustetaan jäävän erittäin negatiiviseksi: ennusteen mukaan vuoteen 2040 mennessä Virolahden väestö vähenisi jopa 24 prosentilla.

Virolahden ikärakenne on iäkästä, joskin selvästi nuorempaa kuin Miehikkälässä. Hieman vajaa kolmasosa kunnan asukkaista on eläkeikäisiä kun taas hieman yli puolet on työikäisiä. 2010-luvun aikana lasten ja työikäisten määrä väheni Virolahdella, kun taas eläkeikäisten määrä kasvoi merkittävästi. Tulevina vuosikymmeninä väestöennusteen mukaan Virolahden yli 75- ja yli 85-vuotias väestö kasvaa voimakkaasti; vuonna 2040 alle puolet Virolahden väestöstä on työikäisiä ja yli 40 prosenttia on eläkeikäisiä.

Virolahden sisällä kaikkien tarkasteltujen alueiden väkiluku supistui; väestön supistuminen oli hieman muita alueita maltillisempaa Klamilassa. Virolahden sisällä tapahtuva muuttoliike kuitenkin keskittää väestöä lähinnä Virolahden keskustaajamaan.

Kotka-Haminaan muuttaneet alueittain 2010-luvulla

Kuviossa on kuvattu kuinka suuri osa eri ikäryhmiin kuuluvista tulomuuttajista muutti 10 merkittävimmältä muuttoalueilta 2010-luvun aikana Kotka-Haminan seudulle.

- Noin kolmasosa Kotka-Haminan seudun kuntiin muuttaneista perustui seudun sisällä yli kuntarajojen muuttaneisiin. Seudun maaseutumaisissa kunnissa noin puolet muuttajista (Miehikkälässä reilusti yli puolet muuttajista) tuli seudun muista kunnista. Haminassa osuus jäi taas hieman alle puoleen. Seudun sisäisen muuttoliikkeen merkitys Kotkalle oli huomattavasti muuta seutua vähäisempi: vain viides osa Kotkaan muuttaneista tuli muulta seudulta.
- Helsingin seudulta tulevat muuttajat olivat toiseksi suurin tulomuuttajien ryhmä kaikissa seudun kunnissa. Erityisesti Kotkan tulomuuttajista Helsingin seudulta tulleet muuttajat korostuivat: Helsingin seudulta Kotkaan muuttaneet muodostivat suurimman tulomuuttajien ryhmän ja noin joka neljäs Kotkaan muuttanut tuli Helsingin seudulta. Muissa seudun kunnissa noin 15 prosenttia muuttajista tuli Helsingin seudulta, eli Helsingin seudun merkitys tulomuutosta oli huomattavasti vähäisempi kuin muiden Kotka-Haminan seudun kuntien merkitys. Miehikkälässä Helsingin seudun merkitys jäi erityisen vähäiseksi.
- Noin joka kymmenes Kotka-Haminan seudulle muuttanut tuli Kouvolan seudulta. Kouvolasta tulevan muuttoliikkeen merkitys oli korostunut Kotkassa ja kohtuullisen korostunut Haminassa ja Pyhtäälle, mutta vähäinen Virolahdella ja Miehikkälässä.
- Muiden alueiden merkitys tulomuutolle jäi vähäisemmäksi. Hieman alle joka kymmenes tulomuuttaja tuli lähialueen kaupunkiseuduilta (Lappeenranta ja Lahti); Lahden merkitys korostui Kotkassa, Lappeenrannan taas Miehikkälässä ja Virolahdella. Noin joka kymmenes muuttaja tuli korkeakoulutusseuduilta, etenkin Tampereelta. Korkeakoulukaupunkiseuduilta tulevien tulomuuttajien merkitys korostui Kotkassa. Noin joka kahdeskymmenes muuttaja tuli Porvoon ja Loviisan seudulta; näiden seutujen merkitys korostui Pyhtäällä ja Kotkassa. Muilta seuduilta tulevat muuttovirrat olivat merkitykseltään vähäisiä.

	Kotka-Hamina	Hamina	Kotka	Miehikkälä	Pyhtää	Virolahti
Muu Kotka-Hamina	9510 (31,8%)	2888 (43,9%)	3942 (21,3%)	404 (47,4%)	1601 (61,3%)	675 (49,4%)
Helsingin	6504 (21,8%)	1151 (17,5%)	4613 (24,9%)	101 (11,8%)	412 (15,8%)	227 (16,6%)
Kouvolan	3421 (11,4%)	628 (9,6%)	2535 (13,7%)	70 (8,2%)	130 (5%)	58 (4,2%)
Lappeenrannan	1434 (4,8%)	338 (5,1%)	845 (4,6%)	120 (14,1%)	35 (1,3%)	96 (7%)
Lahden	1157 (3,9%)	189 (2,9%)	874 (4,7%)	20 (2,3%)	32 (1,2%)	42 (3,1%)
Loviisan	599 (2%)	54 (0,8%)	405 (2,2%)	2 (0,2%)	130 (5%)	8 (0,6%)
Tampereen	884 (3%)	154 (2,3%)	648 (3,5%)	17 (2%)	37 (1,4%)	28 (2%)
Porvoon	530 (1,8%)	89 (1,4%)	381 (2,1%)	8 (0,9%)	34 (1,3%)	18 (1,3%)
Turun	582 (1,9%)	95 (1,4%)	440 (2,4%)	6 (0,7%)	18 (0,7%)	23 (1,7%)
Jyväskylän	527 (1,8%)	79 (1,2%)	409 (2,2%)	9 (1,1%)	7 (0,3%)	23 (1,7%)
Joensuun	492 (1,6%)	85 (1,3%)	362 (2%)	5 (0,6%)	21 (0,8%)	19 (1,4%)
Muu maa	4254 (14,2%)	823 (12,5%)	3036 (16,4%)	91 (10,7%)	155 (5,9%)	149 (10,9%)

Yhteenveto ja johtopäätökset tulomuuttajan profiilista kunnittain

Kotkaan muutti noin 18 500 henkilöä muusta maasta 2010-luvun aikana, joka vastaa noin 60 prosenttia seudulle tehdyistä muutoista. Vaikka merkittävä osa seudulle tehdyistä muutoista kohdistui Kotkaan, väestöpohjaan suhteutettuna Kotkaan ei kohdistunut erityisen paljon muuttoja. Kotkaan tehdyt muutot painottuivat vahvasti keskus-taajamaan. Noin joka kolmas Kotkaan muuttanut muutti Kotkansaaren alueelle, mutta myös esimerkiksi Karhuvuoren, Karhulan ja Hovinsaaren alueille tehtiin paljon muuttoja. Kotkaan muutettiin etenkin Helsingin seudulta, josta tuli neljäsosa kaikista muuttajista. Paljon muuttajia tuli myös muista seudun kunnista sekä Kouvolan seudulta. Jonkin verran muuttoja tehtiin myös muista korkeakoulukaupungeista sekä läheisiltä kaupunkiseuduilta. Muuhun seutuun verrattuna etenkin Helsingin seudun merkitys on korostunut Kotkassa ja muun Kotka-Haminan seudun merkitys on alikorostunut.

Kotkaan muuttaneiden ikärakenne poikkesi muusta seudusta: etenkin 15-24-vuotiaiden osuus Kotkaan muuttaneista oli huomattavasti muuta seutua korostuneempi. Nuoria 15-24-vuotiaita muutti erityisesti Kotkan keskustaajaman alueelle, esimerkiksi Kymminlinnan, Kotkansaaren, Karhuvuoren ja Hovinsaaren alueille. Nuoria muuttaa Kotkaan etenkin Helsingin seudulta, mutta myös seudun sisältä sekä Kouvolan seudulta. Nuorten aikuisten (25-34-vuotiaat) osuus Kotkan muuttoliikkeestä oli taas hyvin vastaava kuin muulla seudulla. Nuoria aikuisia muutti määrällisesti etenkin suurille tarkastelualueille (esim. Kotkansaareen), mutta nuorten aikuisten osuus muuttajista korostuu etenkin Mussalon, Koivulan, Kymmin ja Sutelan kaltaisilla alueilla. Lasten ja yli 35-vuotiaiden osuus Kotkaan muuttaneista jäi taas vähäisemmäksi kuin muulla seudulla. 35-64-vuotiaiden tulomuuttojen osuus on erityisen korostunut Kotkan taajaman reunoilla sekä haja-asutusalueella, vaikka määrällisesti myös 35-64-vuotiaita muuttaa eniten keskustaajaman suurille alueille. Yli 65-vuotiaiden muuttajien osuus oli vähäinen. Yli 25-vuotiaiden ryhmissä Kotkaan muutettiin etenkin Helsingin seudulta ja muulta Kotka-Haminan seudulta, Kouvolan merkitys jää vähäisemmäksi kuin nuorten ryhmässä.

Kotkaan muutti muuta seutua enemmän opiskelijoita, ja muuta seutua vähemmän työllisiä. Työllisten muuttajien tulotaso oli keskimäärin matalampi kuin muulla seudulla.

Haminaan muutti noin 6 500 henkilöä 2010-luvun aikana eli hieman yli joka viides seudulle 2010-luvulla muuttanut muutti Haminaan. Asukaslukuun suhteutettuna Haminaan kohdistui vähiten tulomuuttoja seudun kunnista. Noin neljä viidestä Haminaan muuttaneesta muutti keskustaajaman alueelle tai keskustaajaman välittömään läheisyyteen: vain yksi viidestä muutosta kohdistui muihin taajamiin (Neuvoton, Vilniemi Metsäkylä) tai haja-asutusalueille. 2010-luvulla yli 1 000 henkilöä muutti Kantakaupungin, Poitsila-Hillon ja Husula-Salmenkylän alueille. Haminaan muutettiin etenkin muulta Kotka-Haminan seudulta (44 prosenttia tulomuuttajista). Muun seudun merkitys on huomattavasti Kotkaa korostuneempi, mutta toisaalta vähemmän korostunut kuin seudun maaseutumaisissa kunnissa. Haminaan muutti merkittävä määrä muuttajia myös Helsingin ja Kouvolan seuduilta.

Hieman yli neljäsosa Haminaan muuttaneista oli 15-24-vuotiaita nuoria. Nuorten osuus tulomuuttajista oli Haminassa vähäisempi kuin Kotkassa, mutta korostuneempi kuin maaseutumaissa kunnissa. Nuoria muutti Haminaan etenkin muulta Kotka-Haminan seudulta, mutta myös Helsingin seudulta. Nuorten osuus muuttaneista ei ollut erityisen korostunut yhdelläkään Haminan tarkastelualueella. Noin joka neljäs Haminaan muuttanut oli 25-34-vuotias: nuorten aikuisten osuus muuttajista vastasi seudun keskitasoa. Nuoria aikuisia muutti määrällisesti etenkin keskustaajaman alueille, mutta nuorten aikuisten osuus muuttajista oli korostunut etenkin Vilniemen, Neuvottoman ja Summan alueilla. 35-64-vuotiaiden osuus muuttajista oli hieman seudun keskitasoa korkeampi, mutta matalampi kuin maaseutumaisissa kunnissa. 35-64-vuotiaiden osuus muuttaneista korostui etenkin haja-asutusalueella, mutta myös Poitsila-Hillossa ja Husula-Salmenkylässä. 25-64-vuotiaita muutti Haminaan etenkin seudun sisältä, mutta myös Helsingin, Kouvolan ja Lappeenrannan seuduilta. 6,3 prosenttia Haminaan muuttaneista oli yli 65-vuotiaita, tässä ikäryhmässä muutettiin etenkin keskustaajaman alueelle. Etenkin Helsingin seudulta muutti paljon yli 65-vuotiaita Haminaan.

Haminan tulomuuttajan profiili vastasi muilta osin pitkälti muuta seutua: yli puolet muuttaneista on työllisiä, ja noin neljäsosa korkeakoulutettuja. Haminaan muuttaneista työllisistä hieman keskitasoa suurempi osuus oli suurituloisia.

Yhteenvedo ja johtopäätökset tulomuuttajan profiilista kunnittain

Pyhtäälle muutti maan sisältä 2 600 henkilöä 2010-luvun aikana: asukaslukuun suhteutettuna Pyhtäälle muutettiin eniten seudun kunnista. Pyhtäälle tehty muutot painottuivat erittäin vahvasti Kotkan läheiselle puolelle: yli puolet tulomuutoista tehtiin Siltakylään ja lähes kaksi kolmasosaa muutoista Siltakylään ja Heinlahteen. Tätä selittää Kotka-Haminan muiden kuntien (etenkin Kotkan) erittäin korostunut merkitys tulomuutolle: yli 60 prosenttia muutoista tuli muista seudun kunnista, joka on seudun selvästi korkein osuus seudun kunnista. Pyhtäälle muutettiin vähäisemmässä määrin myös Helsingin ja Kouvolan seuduilta.

Pyhtään tulomuuttajista nuorten (15-24-vuotiaiden) osuus jäi seudun matalimmaksi. Nuoria muutti Pyhtäälle käytännössä vain seudun muista kunnista. Nuorten aikuisten (25-34-vuotiaat) osuus Pyhtäälle muuttaneista taas vastasi seudun keskitasoa, kun taas lasten osuus oli selvästi korostunein kaikista seudun kunnista. Nuorten aikuisten määrä ja osuus kaikista muuttaneista oli erityisen korostunut Siltakylässä. Noin kolmasosa Pyhtäälle muuttaneista oli 35-64-vuotiaita aikuisia: määrällisesti heitä muutti etenkin Siltakylään; 35-64-vuotiaiden osuus muuttaneista oli korostunut taas kaikilla Pyhtään tarkastelualueilla. Yli 65-vuotiaiden osuus muuttajista oli taas Pyhtäällä seudun matalin.

Pyhtään tulomuuttajien rakenne poikkeaa muilla muuttajilla muusta seudusta: Pyhtäälle muuttaa muuta seutua enemmän korkeakoulutettuja ja työllisiä. Etenkin suurituloisten muuttajien osuus on erityisen korostunut.

Miehikkälään muutti 2010-luvun aikana 850 henkilöä. Hieman vajaa puolet Miehikkälään muuttaneista (47,5%) tuli muista Kotka-Haminan kunnista, etenkin Haminasta ja Virolahdelta. Muusta seudusta poiketen Lappeen-rannan seudun merkitys oli korostunut, noin 14 prosenttia muuttajista tuli Lappeenrannan seudulta. Helsingin seudulta tuli noin joka kymmenes tulomuuttaja ja Kouvolan seudulta noin 8 prosenttia tulomuuttajista. Kouvolan ja Helsingin seudun merkitys Miehikkälän tulomuutolle on vähäisempi kuin seudulla keskimäärin. Muilta seuduilta muutti 2010-luvun aikana vain yksittäisiä henkilöitä. Noin yksi kolmasosaa tulomuutoista kohdistui Miehikkälän keskustaajamaan, loput haja-asutusalueelle.

Nuorten 15-24-vuotiaiden osuus tulomuuttajista jäi matalaksi Miehikkälässä, joskaan nuorten osuus ei poikennut merkittävästi seudun muista maaseutu-maisista kunnista. Nuoria muutti Miehikkälään lähinnä muulta seudulta ja Lappeenrannan seudulta. Miehikkälään muutti muuhun seutuun verrattuna poik-keuksellisen vähän nuoria aikuisia (25-34-vuotiaita), kun taas 35-64-vuotiaiden osuus muuttaneista oli hieman keskimääräistä korostuneempi: tässä ikäryhmässä muutettiin etenkin Miehikkälän haja-asutusalueelle. Yli 65-vuotiaiden osuus muuttajista oli korkea ja heitä muutti etenkin keskustaajaman alueelle.

Miehikkälään muuttaneista puolet oli työllisiä, mutta myös eläkkeellä olevien työikäisten ja työttömien osuus korostui. Muuttaneet olivat muuta seutua vähemmän koulutettuja ja pienituloisempia.

Virolahteen tehtiin hieman yli 1 350 tulomuuttoa 2010-luvulla. Puolet tulomuuttajista muutti Virolahden keskustaajaman alueelle, vajaa neljäsosa Virolahden haja-asutusalueelle, viidesosa Klamilaan ja loput 8 prosenttia Vaalimaalle. Puolet muuttajista tuli Kotka-Haminan muista kunnista, erityisesti Haminasta ja Kotkasta. Kuntaan muutettiin myös Helsingin (16,6% muuttajista) ja Lappeenrannan seuduilta (7%). Kouvolan merkitys jäi taas muuhun seutuun verrattuna vähäiseksi.

Virolahden muuttoliikkeen ikärakenne muistuttaa muita seudun maaseutumaisia kuntia: nuorten osuus on alikorostunut, kun taas iäkkäämpien työikäisten osuus on ylikorostunut. Hieman yli viidesosa seudulle muuttaneista oli nuoria 15-24-vuotiaita. Heitä muutti Virolahteen lähinnä muista seudun kunnista. Noin neljäsosa Virolahdelle muuttaneista oli nuoria aikuisia, joka vastasi seudun keskitasoa. Nuoria aikuisia muutti lähinnä muulta Kotka-Haminan seudulta sekä Helsingin ja Lappeenrannan seudulta. Nuorten aikuisten osuus muuttaneista korostui etenkin Klamilassa. 35-64-vuotiaiden osuus Virolahdelle muuttaneista oli korostunut etenkin seudun kaupunkeihin verrattuna: tässä ikäluokassa muutettiin etenkin Virolahden keskustaajaman ja haja-asutusalueelle. Yli 65-vuotiaiden osuus tulomuuttajista oli seudun korostunein ja heitä muutti etenkin keskustaajamaan. Yli 65-vuotiaita muutti lähinnä muulta seudulta sekä Helsingin seudulta.

Muuttajien rakenne muistuttaa muuten Miehikkälää: suurituloisten ja korkeasti koulutettujen muuttajien osuus jää matalaksi.

OSA 2: Haastattelut

Kahdeksan ydintoimijan haastattelun, kirjallisen aineiston sekä kahden ohjausryhmän keskustelujen perusteella tehdyt laadulliset havainnot

[Takaisin sisällysluetteloon](#)

Kotkan-Haminan seudun asuntomarkkinat

- Asuntomarkkinatilanne:
 - Asuntojen tarjonta ei vastaa kysyntää: huonoilla sijainneilla vääränlaisia kohteita. Keskustoille on kysyntää, tarjonta on reunoilla. Huonojen sijaintien asuntojen hinnat alhaisia ja korjausvelkaa runsaasti – haaste saada lainaa remontteihin tai myydä asuntoa. Keskustoihin palveluiden äärelle voisi olla enemmänkin tulijoita (ikääntyvät ja opiskelijat), mutta tarjonnan pullonkaula rajoittaa. Seudulla rakentaminen yleisesti hyvin vähäistä kaikissa talotyypeissä. Tontteja on tarjolla riittävästi.
- Asumisen trendit:
 - Kolme kiinnostavaa ryhmää: 1) ytimiin hakeutuvat hopeahapset, 2) keskustojen liepeille asettuvat lapsiperheet, 3) kevytasumisen kokeilijat, jotka etsivät välttää maaseutumaista asumista ja harrastamiselle tilaa, vakinaistuvat vapaa-ajan asujat (?)
 - Vuokra-asunnoilta vaaditaan laatua nykyään. Huonokuntoiset, väärän kokoiset ja väärällä sijainnilla olevat ei mene.
 - Kotkassa opiskelijoiden tulo keskustaan voi toimia sysäyksenä asuntorakentamiselle ja palveluiden kysynnälle.
 - Uudet konseptit: asumisen innovointi on apaattista. Tarve uusille asumisen muotojen koeponnistuksille: palveluasuminen, hyvinvointi- ja terveysasuminen, ekologiset asumisen ratkaisut, kaupunkipientalot, merenranta-asuminen kaikissa muodoissaan, nuoret ja opiskelijat yhteiskehittämiseen mukaan...
 - Paikkamarkkinointia ja -brändäystä ei hyödynnetä rakennuttajien tai asukkaiden houkuttelussa.

Seudun elinvoimakysymykset ja kehityskohteet:

- Seudun vetovoimatekijöiksi mainittu: merellisyys, sijainti ja saavutettavuus (suhteessa pääkaupunkiseutuun ja Venäjään), asumisen hintataso, Kotkan puistot, Haminan historiallinen kaupunkikeskusta.
- Suunnittelu- tai maapoliittiset kysymykset eivät ratkaise elinvoima- ja vetovoimaongelmaa - tarve kuntien sisällä ja välillä ilmiöpohjaiseen yhteistyöhön.
- Asumisen kehittäminen tällä hetkellä apaattista - tarvitaan ryhtiliike.
- Erityisesti riittävällä vuokra-asuntotarjonnalla vaikutukset mm. työvoiman saatavuuteen.
- Kotkassa XAMK:n siirto keskustaan ja vanheneva väestö lisää merkittävästi tarvetta keskustakehittämiselle ja -rakentamiselle.
- Kaupunkikeskustojen viihtyisyyteen, kaupunkikulttuurin kehittämiseen ja palvelujen puitteiden järjestämiseen ei olla kiinnitetty vuosikymmenien saatossa riittävästi huomiota - näissä ollaan jääty jälkeen selvästi muista verrokkikaupungeista
- Oleellisia kysymyksiä myös: joukkoliikenteen toimivuus, tapahtumien järjestämisen helppous, kävely ja pyöräily, kaupungin tuntu ja tunnelma

OSA 3: Asukaskysely sekä kysely seudun ulkopuolisille

*Seudulla asuntomarkkinoita koskeneessa **asukaskyselyssä 338 vastaajaa**. Vastaajien asuinkunnat: Kotka (50,0 %), Hamina (38,5%), Pyhtää (7,7%), Virolahti (1,2%), Miehikkälä (0,3%), Jokin muu (2,4%) . Eniten vastaajia oli 51-60-vuotiaiden ikäluokasta (24 %). Suurin osa vastaajista asui kahden hengen taloudessa (41,6 %). Suurimmalla osalla vastaajista oli toisen asteen koulutus (54,4 %). Yli puolet vastaajista oli ansiotyössä (58,8 %).*

***Seudun ulkopuolelle suunnatussa paneelikyselyssä 291 vastaajaa**. Kysely suunnattiin pääkaupunkiseudulle (josta 91 % vastaajista) ja Kouvolan seudulle (9 % vastaajista). Vastaajista suurin osa (57 %) oli 21-40-vuotiaita.*

Molemmat kyselyt toteutettiin syys-lokakuussa 2020

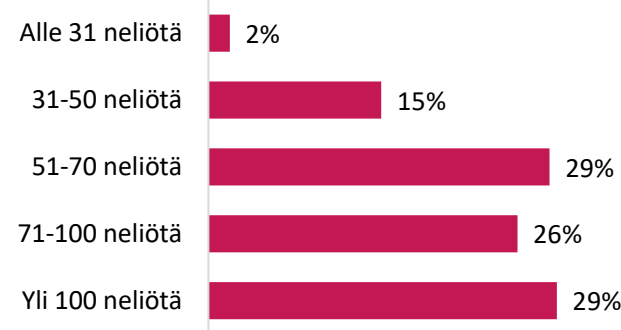
[Takaisin sisällysluettelo](#)

Seudun asumispreferenssit

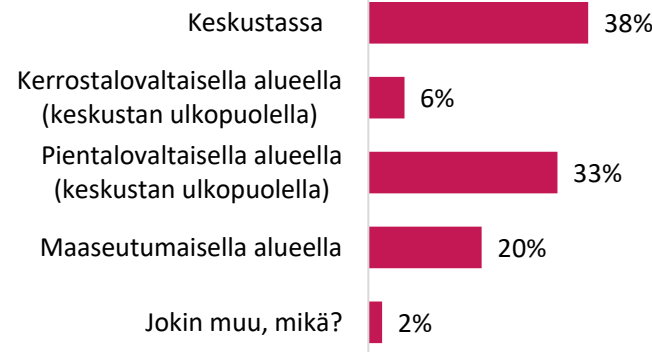
Asuntojen tarve (realistiset toiveet):

- Eri kokoluokan asuntoja toivotaan monipuolisesti 31 neliöstä ylöspäin. Alle 31 neliön asuntoja toivoo ainoastaan muutama prosentti vastaajista.
- Enemmistö vastaajista näkisi seuraavaksi asuvansa keskustassa (38 %). Kolmannes vastaajista näkisi asuvansa pientalovaltaisella alueella ja viidennes maaseutumaisella alueella.
- Kaikkein suosituin omistusmuoto on omistusasunto, johon muuttaisi seuraavaksi 72 % vastaajista. Vuokra-asuntoon muuttaisi seuraavaksi 23 % vastaajista.
- Omistusasuntoon seuraavaksi muuttavilla tyypillisin realistinen asunnon hinta on 100 000 – 150 000 euroa.
- Vuokra-asuntoon seuraavaksi muuttavilla realistinen vuokra on selvästi suurimmalla osalla 500-1000 e / kk.

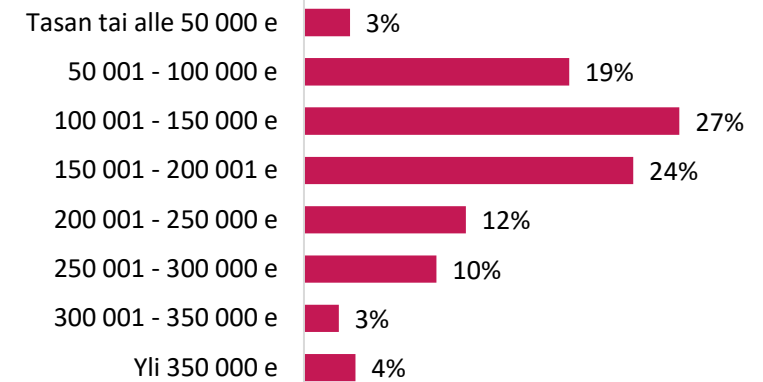
Realiteetit: Jos olisit nyt muuttamassa, minkä kokoiseen asuntoon muuttaisit seuraavaksi todennäköisimmin?



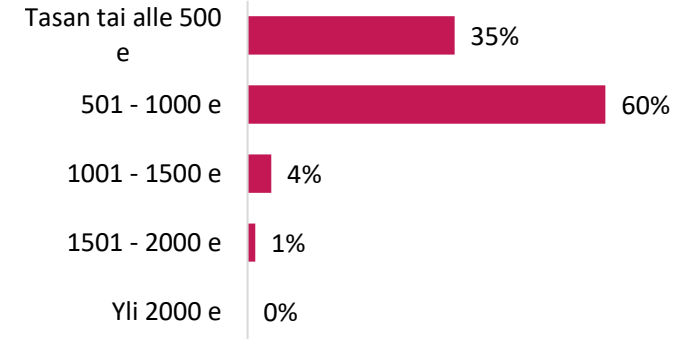
Realiteetit: Jos olisit nyt muuttamassa, minkä tyyppisellä asuinalueella näkisit asuvasi seuraavaksi?



Realiteetit: Jos olisit nyt muuttamassa, kuinka paljon asunto voisi realistisesti maksaa? (omistusasunnon valinneet)



Realiteetit: Jos olisit nyt muuttamassa, kuinka paljon asunnon vuokra voisi realistisesti olla? (vuokra-asunnon valinneet)

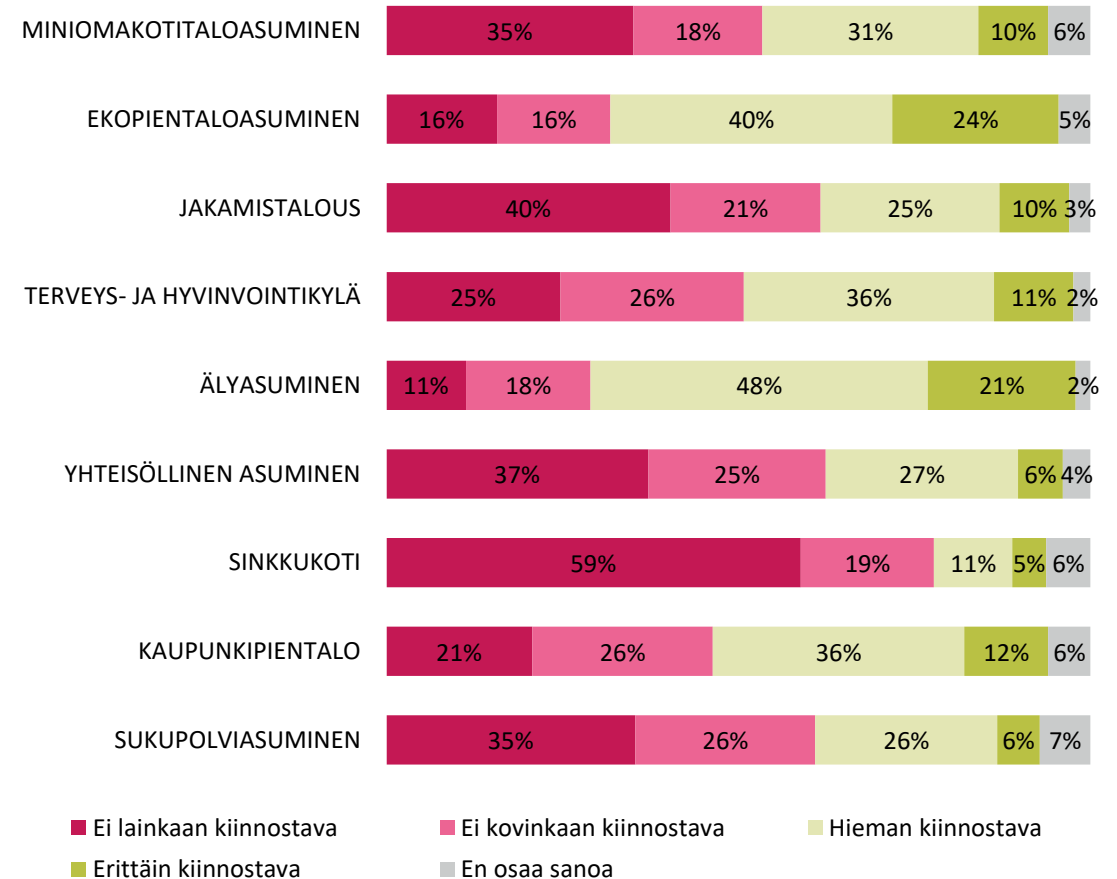


Seudun asumispreferenssit

Uudet asumisen muodot:

- Kaikkein kiinnostavimmat uudet asumisentrendit olivat vastaajien mielestä **älyasuminen** (69 prosentin mielestä vähintään hieman kiinnostava) sekä **ekopientaloasuminen** (64 prosentin mielestä vähintään hieman kiinnostava).
- Selvästi vähiten vastaajia kiinnosti **sinkkukoti**.
- Vastaajilta myös kysyttiin, ovatko he tietoisia **asunto-osuuskunnasta**. Lähes puolet (47,6 %) ei ollut kuullut asunto-osuuskunnasta aikaisemmin. Vastaajista 38,2 % vastaajista oli kuullut asunto-osuuskunnasta aikaisemmin ja 14,2 % ei osannut sanoa, onko kuullut asunto-osuuskunnasta vai ei.
- Vastaajille kerrottiin tarkemmin mitä asunto-osuuskunta tarkoittaa. Asunto-osuuskunnasta hieman kiinnostuneita ja erittäin kiinnostuneita oli yhteensä 22 % vastaajista.

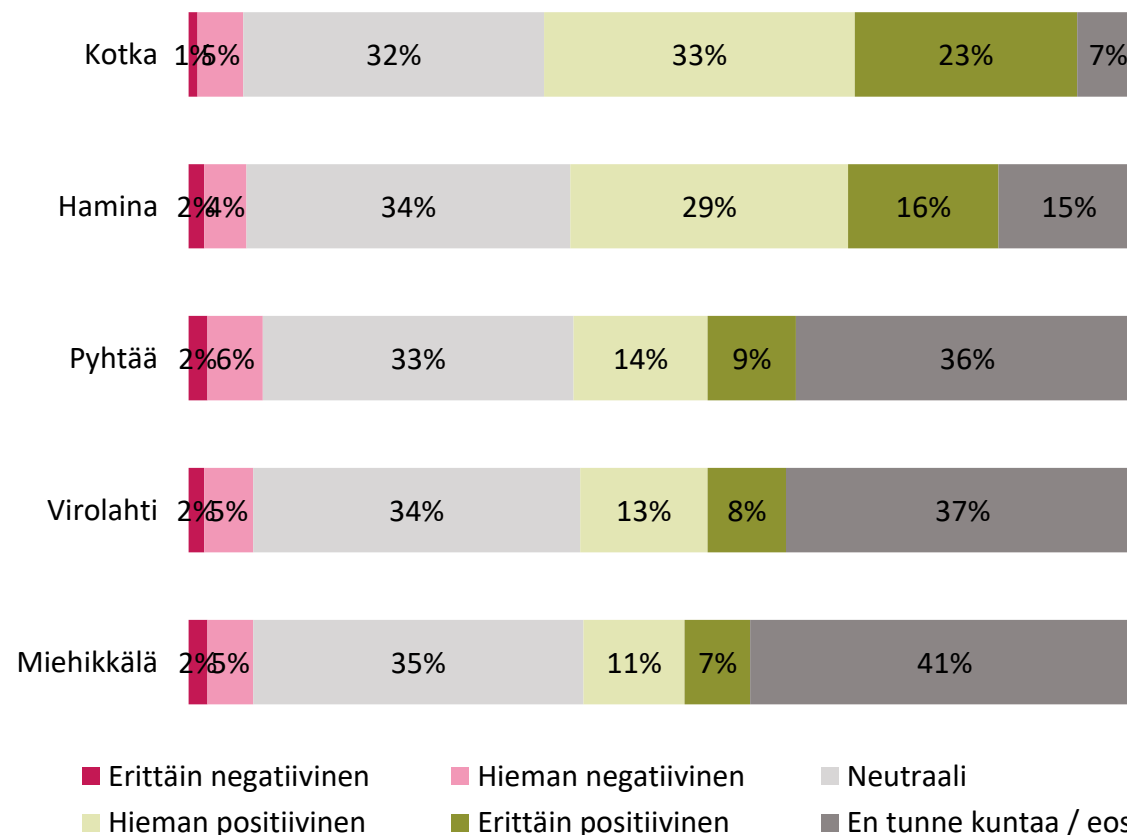
Mitä mieltä olet alla kuvatuista asumiseen liittyvistä uusista vaihtoehtoista (huomioiden nykyinen elämäntilanteesi)?



Kotkan-Haminan seutu ulkopuolisten näkökulmasta

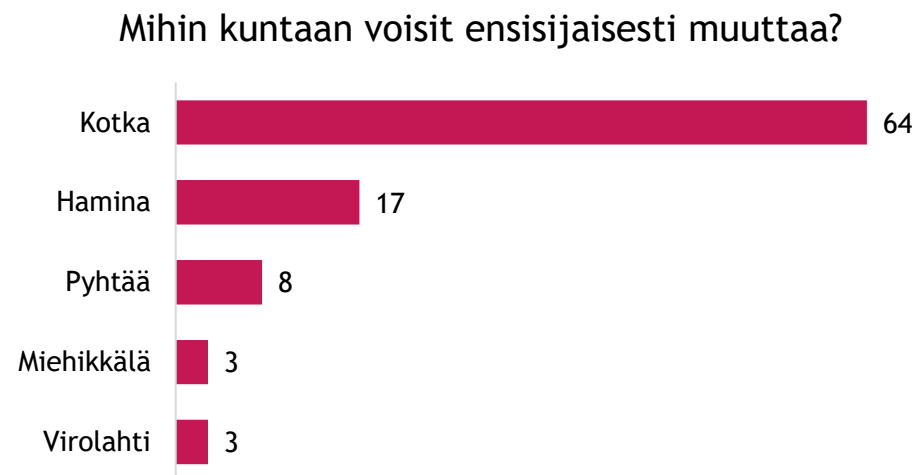
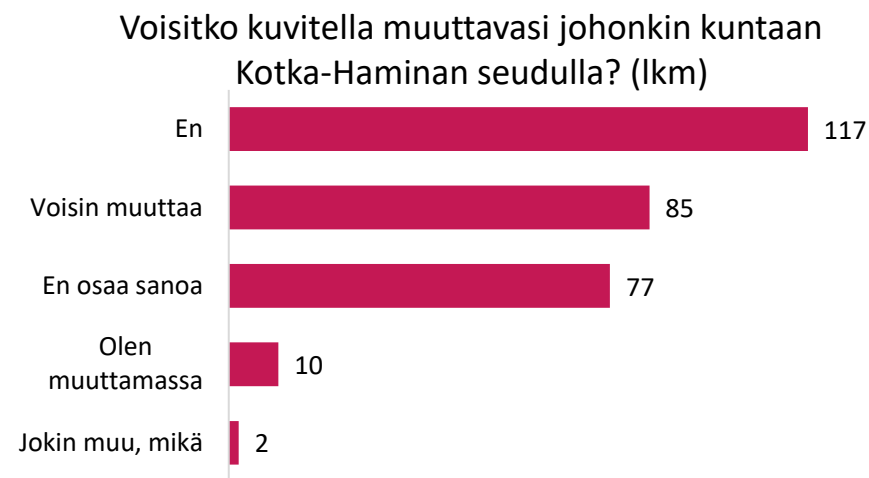
- Vastaajista selvästi suurin osa (80 %) oli joskus käynyt Kotka-Haminan seudulla.
- Kotka-Haminan seudulla asuneita oli 11 % ja heistä 49 % oli kotoisin seudulta.
- Suurimmalla osalla vastaajista oli joko neutraali tai positiivinen kuva kaikista Kotka-Haminan seudun kunnista.

Millainen mielikuva sinulla on Kotka-Haminan seudun kunnista?



Kotkan-Haminan seutu ulkopuolisten näkökulmasta

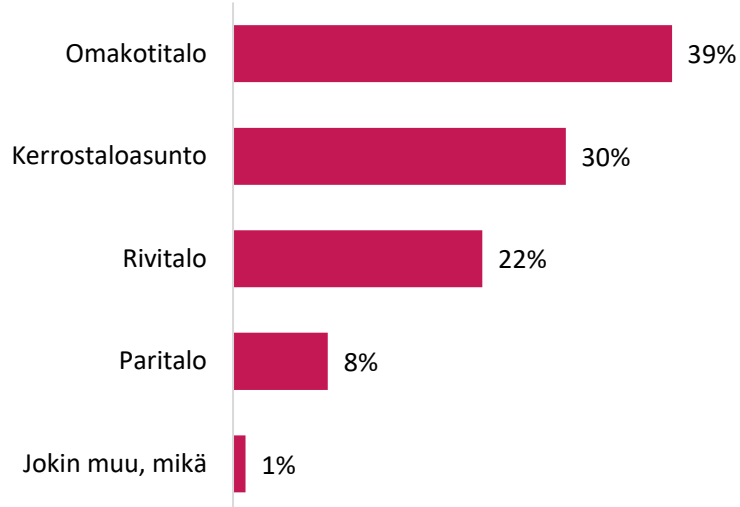
- Suurin osa vastaajista (40 %) vastasi, että ei voisi kuvitella muuttavansa Kotka-Haminan seudulle. Kuitenkin 29 % vastasi, että voisi muuttaa alueelle ja 3 % oli muuttamassa alueelle. Yhteensä 27 % vastaajista ei osannut sanoa, voisiko muuttaa seudulle vai ei.
- Heistä, jotka vastasivat voisivansa muuttaa seudulle, suurin osa näki ensisijaisena vaihtoehtona Kotkan.
- Vastaajilta, jotka voisivat muuttaa tai ovat muuttamassa Kotka-Haminan seudulle, kysyttiin mihin muualle he voisivat muuttaa Kotka-Haminan seudun lisäksi. Eli toisin sanoen, mitkä ovat Kotka-Haminan seudun pahimpia kilpailijoita. Pahimpia kilpailijoita seudulle ovat vastaajien mukaan **Porvoo**, **Kouvola** ja **pääkaupunkiseutu**. Monet myös vastasivat, etteivät voisi muuttaa muualle kuin Kotka-Haminan seudulle.
- Jos vastaajat (jotka voisivat muuttaa alueelle/ovat muuttamassa alueelle) muuttaisivat nyt Kotka-Haminan seudulle ja työpaikka pysyisi samana kuin nyt, niin puolet vastaajista (49,5 %) vastasi voisivansa tehdä etätöitä. Yhteensä 37,9 % vastaajista sanoi, ettei etätöitä olisi mahdollisia ja 12,6 % ei osannut sanoa.



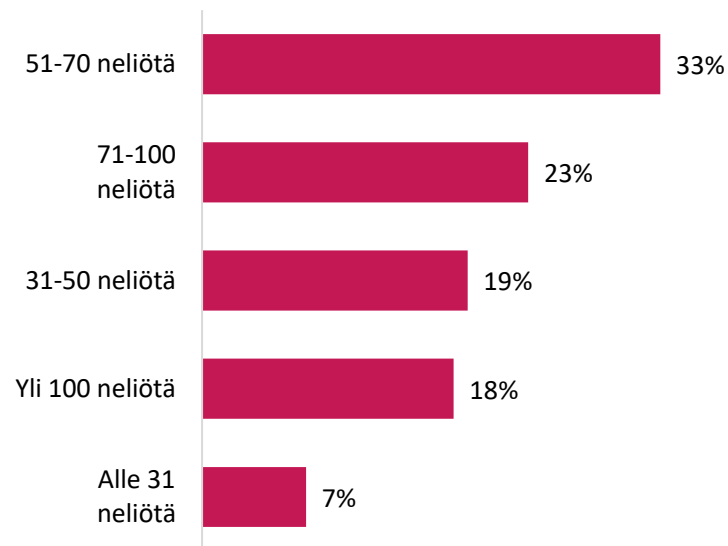
Kotkan-Haminan seudun asuntomarkkinat

Seuraavat vastaukset koskevat vastaajia, jotka ovat muuttamassa tai voisivat muuttaa alueelle

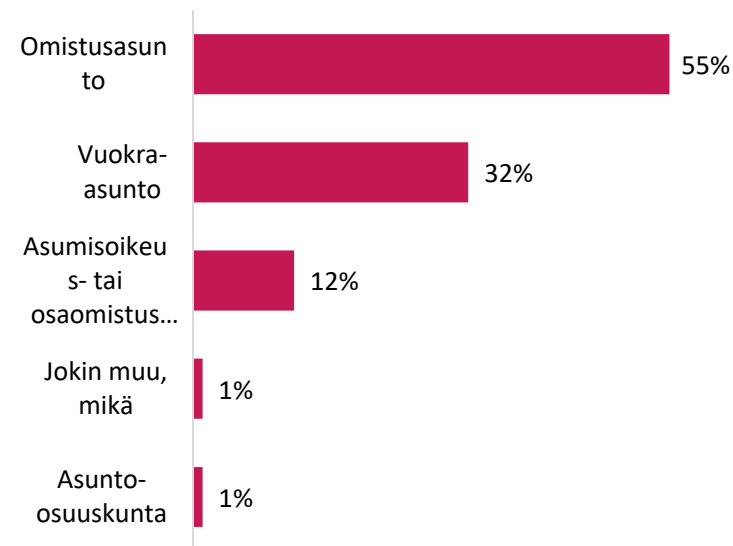
Realiteetit: Jos olisit nyt muuttamassa Kotka-Haminan seudulle, mihin talotyyppiin todennäköisesti muuttaisit



Realiteetit: Jos olisit nyt muuttamassa Kotka-Haminan seudulle, minkä kokoiseen asuntoon todennäköisesti muuttaisit?



Realiteetit: Jos olisit nyt muuttamassa Kotka-Haminan seudulle, mitä asumismuotoa ensisijaisesti harkitsisit?



OSA 4: MDI:n johtopäätökset ja suositukset

[Takaisin sisällysluetteloon](#)

Johtopäätökset ja suositukset

- Asuntojen tarjonta ei vastaa kysyntää. Kysyntä kohdistuu muutamiin keskeisiin lokaatioihin, tarjonta on seudun reunoilla. Heikompien sijaintien asuntojen hinnat ovat alhaisia ja trendi on aleneva. Korjausvelkaa on runsaasti. Suunnittelu- tai maapoliittiset kysymykset eivät ratkaise elinvoima- ja vetovoimaongelmaa - kuntien sisällä ja välillä on tarvetta ilmiöpohjaiseen yhteistyöhön. Kuntien eri sektorein on yhdessä ratkaistava ja katkaistava orastava tai paheneva eriytymiskehitys.
 - Suositukset:
 - kaavoitetaan ja rohkaistaan tekemään myös haastavammille alueille vetovoimaista asutusta myös hyvin toimeentuleville henkilöille ja perheille.
 - Tehdään myös vähemmän kiinnostaville pilottikokeilu purkavasta uusrakentamisesta, joka uudistaa alueita nopeammin. Valitaan alue/alueet, jolla harjoitetaan voimakasta positiivista diskriminaatiota, kuten koulujen erityisresursointia, kehitetään erityisesti alueen julkisia palveluja sekä rakennetaan yksityisten palvelualustojen kehittämisympäristöjä (eli edellytyksiä uudentyypisille yksityisille palveluille)
- Uusien asumisen konseptien innovointi on apaattista. Potentiaalisia ja kysyntää erilaisille konsepteille on palveluasumisessa, hyvinvointi- ja terveysasumisessa, ekologisissa asumisen ratkaisuissa, kaupunkipientaloissa sekä merenranta-asumisessa sen kaikissa muodoissaan.
 - Suositus:
 - Uusien konseptien kehittämisen tarvitaan ryhtiliike. Käynnistetään uusia pilottialueita, joihin kootaan rahoittajat, rakennuttajat ja asukkaat/asiakkaat yhteen (kootaan potentiaalisia muuttajia 'pioneerijoukoiksi', jotka edustavat asukkaita/asiakkaita näissä uudentlaisissa rakentamiskonsortioissa).

Johtopäätökset ja suositukset

- Asuntomarkkinoilla liikkuu tällä hetkellä kolme potentiaalista ryhmää 1) ytimiin hakeutuvat ryhmät, joita ovat ikäihmiset ja opiskelija, 2) keskustojen liepeille asettuvat lapsiperheet, 3) kevytasumisen kokeilijat, jotka etsivät väljempää maaseutumaista asumista ja harrastamiselle tilaa, jotka saattavat olla myös vakinaistuvia vapaa-ajan asujia. Keskustoihin palveluiden äärelle olisi enemmänkin tulijoita, erityisesti ikääntyviä ja opiskelijoita, mutta tarjonnan pullonkaula on rajoittava tekijä. Jokaisella seudun kunnalla on oma profiilinsa näihin: ryhmät 1 ja 2 osuvat Kotkan ja Haminan ydinalueille, ja ryhmä 3 erityisesti Pyhtäälle mutta myös Virolahdelle ja Miehikkälään. Tulomuuttajat tulevat erityisesti pääkaupunkiseudulta ja Kouvolan seudulta. Muuttopotentiaalia on erityisesti laajentuvalla metropolialueella ja kaakkoisen Suomen opiskelijoissa sekä ikäihmisissä, joita houkuttelee hyvinvointi- ja terveyspalvelut. Seudun vetovoimatekijöiksi on yleisimmin mainittu merellisyys, sijainti ja saavutettavuus (suhteessa pääkaupunkiseutuun ja Venäjään), asumisen hintataso, Kotkan puistot, Haminan historiallinen kaupunkikeskusta. Paikkamarkkinointia ja -brändäystä ei hyödynnetä rakennuttajien tai asukkaiden houkuttelussa. Mielikuva alueesta on ok, mutta tunnettuutta voidaan vahvistaa.
 - Suositukset:
 - voimakasta markkinointia ja tutustumistapojen kehittämistä sekä 'pioneerijoukkoihin rekrytointia' erityisesti pääkaupunkiseudun lapsiperheille. Kehitetään 'kokeile asumista Kotka-Haminan seudulla' (4 kk, josta saatte 1 kk ilmaiseksi tms.), jolla avataan mahdollisuuksia asumiselle seudulla.
 - Kerätään näkemyksiä opiskelijoilta ja ikäihmisiltä (laajemmin kaakkoisessa Suomessa), joiden perusteella kehitetään asumista ja asumisen palveluja.
 - Alueen brändäys ja markkinointi on jo konseptoitu, vahvistettava tämän viestin jakelua ja läpivientiä kentälle (esim. kiinteistövälittäjät).

Johtopäätökset ja suositukset

- Myös vuokra-asunnoilta vaaditaan laatua nykyään. Kotkan Toritalo on toiminut erinomaisena esimerkkinä erittäin laadukkaasta vuokra-asumisesta, ja tällaisia menestystarinoita tarvitaan lisää. Kuntien on satsattava laadukkaaseen vuokra-asumiseen. Riittävällä vuokra-asuntotarjonnalla vaikutukset mm. työvoiman saatavuuteen.
 - Suositukset:
 - tehdään vuokrakohteiden tarkempi hinta- ja laatuanalyysi, ja tuodaan houkuttelevimmat kohteet vielä selkeämmin esiin.
 - Järjestetään vuokra-asumisen messut, jotka tuovat esiin erilaisia vuokra-asumisen mahdollisuuksia seudulla.
- Eriityisesti Kotkassa opiskelijoiden tulo keskustaan toimii sysäyksenä asuntorakentamiselle ja palveluiden kysynnälle.
 - Suositukset:
 - Osana vuokra-asumisen messuja järjestetään erikseen yhtenä luokkana opiskelijoiden asuminen, jolla etsitään uusia virikkeitä ja kartoitetaan trendejä opiskelijoiden asumiseen. Samalla markkinoidaan Kotka-Haminan seutua opiskelijapaikkakuntana.
 - Otetaan opiskelijat mukaan yhteiskehittämisen hengessä, jolloin kehitetään myös kaupunkiympäristöä ja kuntien asumisen palveluja.

Johtopäätökset ja suositukset

- Kotkassa XAMK:n siirto keskustaan ja vanheneva väestö lisää merkittävästi tarvetta keskustakehittämiselle ja -rakentamiselle. Kaupunkikeskustojen viihtyisyyteen (pl. kaupunkipuistot), kaupunkikulttuurin kehittämiseen ja palvelujen puitteiden järjestämiseen ei olla kiinnitetty vuosikymmenien saatossa riittävästi ympärivuotista huomiota - näissä ollaan jääty jälkeen selvästi muista verrokkikaupungeista. Oleellisia kysymyksiä erityisesti joukkoliikenteen toimivuus, tapahtumien järjestämisen helppous, kävely ja pyöräily sekä ”kaupungin tuntu ja tunnelma”. Maaseutumaisilla alueilla on imunsa ja kysyntänsä erityisesti koronakevään ja –kesän myötä. Asumisen ratkaisuissa painottuu nyt myös työtilojen toimivuus. Vapaa-ajan asunnoilla vietetään enemmän aikaa ja monipaikkaisuus vahvistuu.
 - Suositukset:
 - Lanseerataan tapahtuma- ja sallimustoimisto, joka edesauttaa kaupunki- ja opiskelijakulttuurin vahvistumista erityisesti Kotkassa.
 - Kehitetään ohjelmallisesti ja pitkäjänteisesti kaupunkikulttuuria sekä kehitetään osallistumisen muotoja, joka tukee yhteiskehittämisen ajatusta.
 - Maaseutumaisemmilla alueilla tuodaan onnistuneiden sijaintipäätösten tarinoita (à la Jouni Eho / Pyhtää) ja aktivoidaan asukkaita myös kuntien kehittämiseen.
 - Kartoitetaan vielä tarkemmin etätyöskentelyn ja monipaikkaisuuden ilmentymistä ja asukkaiden toiveita Kotkan-Haminan seudulla. Selvitettyjen tulosten perusteella kehitetään monipaikkaisuutta tukevia palveluita.



cursor
KOTKAN-HAMINAN SEUTU

Lisätietoja

Työn konsultti:

Janne Antikainen, kehitysjohtaja (selvityksen projektipäällikkö), MDI, janne.antikainen@mdi.fi

Työn ohjaus:

kaupunkiseutusuunnittelutyöryhmän koordinaattori: Esa Partanen, Cursor Oy esa.partanen@cursor.fi

Kuntien yhteyshenkilöt:

Kotkan kaupunki: Markku Hannonen, kaupunkisuunnittelujohtaja

Haminan kaupunki: Milla Koskivirta, kaupunginarkkitehti

Pyhtään kunta: Laura Lahti, elinvoimapäällikkö

Virolahden & Miehikkälän kunnat: Markku Uski, tekninen johtaja

