

Muuttajaprofiili

Kuortaneelle on väestörekisterin muuttajatilaston mukaan muuttanut viimeisen vuoden (8/2021 – 7/2022) 126 henkilöä yhteensä 97 talouteen. Yksin muuttaneita on ollut 61 % (77 hlöä). Tilastosta ei kuitenkaan käy ilmi, kuinka moni yksinmuuttaja on muuttanut tosiasiallisesti omaan talouteen vai onko hän muuttanut jonkun tai joidenkin luokse.

Poismuuttaneita samana ajankohtana on ollut 108 henkilöä yhteensä 102 taloudesta. Tästä voinee päätellä, että lähes kaikki poismuuttajat ovat olleet yksinmuuttaneita.

Näin ollen muuttajatilastosta voitaneen vetää johtopäätös, että Kuortaneella vuokra-asunnontarpeen pääpaino olisi yksioissa tai pienissä kaksioissa.

Kuortaneen nykyinen vuokra-asuntorakenne

Kuortaneen kunnan asuntoyhtiön vuokra-asuntokanta koostuu pääosin 1990-luvulla rakennetuista asunnoista, jotka sijaitsevat pääosin keskustaajaman alueella. Verrattuna isompiin paikkakuntiin, yksityisiä vuokra-asuntoja on suhteellisen vähän tarjolla, joten kunnan asuntoyhtiö muodostaa merkittävän osan kunnan vuokra-asuntotarjonnasta.

Tarjontaa suurempi kysyntä kohdistuu tällä hetkellä pieniin keskustaajamassa sijaitseviin asuntoihin. Tarjontaa vähäisempää kysyntä on keskustaajaman ulkopuolella. Pienempien asuntojen kysyntään vaikuttavat niiden edullisemmat vuokrat sekä keikkatyöläisten asuntotarve. Lisäksi asuntoyhtiön hallinnassa on kysyntää enemmän suuria perheasuntoja. Näitä (3 h+ k) vuokra-asuntoja on muutettu opiskelija-asunnoiksi sekä niitä on tällä hetkellä myös ukrainalaisten tilapäisen suojelun majoituskäytössä. Ilman tilapäistä suojelua osa näistä asunnoista olisi todennäköisesti tyhjiään.

Kuortaneen yksityiset vuokra-asunnot ovat pääosin yksittäisiä yksityishenkilöiden omistamia ja vuokraamia asuntoja. Varsinaisia vuokra-asuntoyhtiöitä ei Kuortaneella ole muita kuin kunnan tytäryhtiö, KiOy Kuortaneen Asunnot.

Itsenäisesti asuville ikäihmisille on tällä hetkellä tarjolla vanhustenkotiyhdistyksen vuokraamia rivitaloasuntoja Majanrannan alueella.

Opiskelija-asunnot

Nykyiset opiskelija-asunnot sijaitsevat Urheilupuiston kampusalueella ja Kortesmässä. Näissä vuodepaikkoja on yhteensä 184 opiskelijalle. Yksittäisiä opiskelijoita asuu hajallaan Kuortaneen keskustan alueella yksityisiltä vuokratuissa asuinnoissa tai omistusasunnoissa. Mikäli opiskelija-asuntojen tarve kasvaa, voidaan Kortesmässä olevasta Kortespuihosta muuttaa nykyisten 13 paikan lisäksi useampia huoneistoja soluasuntotyyppisiksi opiskelija-asunnoiksi kohtuullisen kevyin muutostöin. Tämä tosin vähentäisi muille asunnontarvitsijoille tarjottavaa asuntokantaa.

Uuden tarve

Kysyntä kohdistuu pieniin ja edullisiin asuntoihin. Kunnan tytäryhtiöiden uudisrakentaminen on viimeiset vuosikymmenet kohdistunut opiskelija-asuntoihin. Yksityisiä rivi- ja kerrostaloja on rakennettu muutamia viimeisten vuosien aikana, ja niistä on tullut vuokra-asuntomarkkinoille yksittäisiä uusia huoneistoja.

Yksityisiä rivi- tai kerrostalohankkeita ei tällä hetkellä ole markkinoinnissa. Yksityisissä projekteissa on usein haasteena ennakkomarkkinointivaihe, jolloin iso osa (n. puolet) asunnoista täytyisi myydä ennen rakennustöiden alkamista. Kysyntä herää vahvemmin vasta kun rakennustyöt käynnistyvät tai kun kohde on valmistunut.

Kuortaneella on yksi Manner-Suomen matalimmista työttömyysasteista, joten työntekijöitä täytyy rekrytoida myös lähialueiden ulkopuolelta. Lisäksi viimeaikainen polttoaineen hinnan nousu on myös pienentänyt taloudellisesti järkeviä työssäkäyntialueita, joka myös lisää asuntojen kysyntää lähellä työpaikkoja.

Ikäihmisten vuokra-asuntotarjonnassa on palvelutasoltaan aukko vanhustenkotiyhdistyksen vuokraamien asuntojen ja tehostetun palveluasumisen yksiköiden välillä. Teknologia ja uudet innovaatiot voisivat mahdollistaa uusien kevyiden palveluasuntomallien luomisen nykyisten vaihtoehtojen väliin.

Paikat

Keskustan alueella on kunnan omistuksessa valmiiksi kaavoitettuna rivi- ja pienkerrostaloalueita mm:

Alue	Kaavamerkintä	Plussat	Miinukset
Nokua (Nokuantie)	5 AP-tonttia. Rakennusoikeus 400+50 per tontti kahteen kerrokseen.	<ul style="list-style-type: none">- Kunnallistekniikka valmiina- Lähellä palveluita ja Urheiluopistoa- Uusi asuinalue- Mahdollisuuksia lisärakentamiselle	<ul style="list-style-type: none">- Rakentamisen suhteen keskeneräinen alue
Kortesmäki (Kangastie ja Kangaspolku)	AR-tontti noin 14 600 neliötä, tehokkuusluku 0,2 kahteen kerrokseen.	<ul style="list-style-type: none">- Kunnallistekniikka valmiina- Suurin tontti- Vertailun ainut metsätontti	<ul style="list-style-type: none">- Ympärillä vanhempia rakennuksia- Etäisyys palveluihin
Luomantie	AR-tontti noin 10 000 neliötä, tehokkuusluku 0,2 yhteen kerrokseen.	<ul style="list-style-type: none">- Kunnallistekniikka valmiina- Päiväkodin ja alakoulun läheisyys	<ul style="list-style-type: none">- Kantatien ja Sampolan yritysalueen läheisyys- rajoitetut lisärakentamismahdollisuudet

Alue	Kaavamerkintä	Plussat	Miinukset
Joukola /Jennylä	AL-tontti yhteensä noin 5 000 neliötä, tehokkuusluku 0,5 kolmeen kerrokseen	<ul style="list-style-type: none"> - Keskustien varressa, - Keskustan palveluiden läheisyys - Mahdollisuus kerrostalorakentamiseen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kunnallis-tekniikka puuttuu - Keskustien melu - Ei mahdollisuutta myöhempään lisärakentamiseen

Lisäksi keskustan alueella on yksityisten omistuksessa AL-tontteja mm. Keskustien varressa.

Toteuttamis- / rahoitusvaihtoehdot

Viimeisimmät kunnan ostamat asunnot ovat yksittäisiä osakkeita yksityisissä uudisrakennuskohteissa, joissa kunta ostaa osakkeen yhtenä asiakkaana muiden joukossa. Kunnan hankinnoilla on usein mahdollistettu rakennushankkeen siirtyminen ennakkomarkkinoinnista rakennusvaiheeseen.

Toinen vaihtoehto on, että asuntoyhtiö rakennuttaa uudiskohteen, jonka se suunnittelee täysin omien (kunnan) tarpeiden mukaan omaan käyttöön vuokrattavaksi. Viimeisin tällainen kohde Kuortaneella on ollut Koulumajojen lisärakennus Aholankankaalla.

Vaihtoehtoja on myös näiden vaihtoehtojen välissä, joissa voidaan yhdistää sekä julkista- että yksityistä rakentamista. Esimerkiksi, että asuntoyhtiö sitoutuu ostamaan tietyn määrän tarpeidensa mukaisia asuntoja kilpailutukseen perustuen, kuka tarjoaa parhaan kokonaisuuden hankinnan ympärille.

Toteutustapa	Plussat	Miinukset
Yksityinen uudiskohde (osakehuoneistot)	<ul style="list-style-type: none"> - Yksinkertainen malli, ei suunnittelua yms. - Tuo asuntoja myös vapaille markkinoille 	<ul style="list-style-type: none"> - Tällä hetkellä ei tiedossa uudisrakennuskohteita - Asunnot ei välttämättä vastaa tarvetta - Hintataso ei välttämättä paras mahdollinen
Asuntoyhtiön uudiskohde (vuokrakohde)	<ul style="list-style-type: none"> - Suunnittelu täysin yhtiön tarpeiden pohjalta. - Oletettavasti kustannustehokkain vaihtoehto 	<ul style="list-style-type: none"> - Ei asuntoja vapaille markkinoille - Hintataso ei vastaa tarvetta
Yhdistelmäuudiskohde	<ul style="list-style-type: none"> - Suunnittelu yhtiön tarpeiden mukaan. - Asuntoja myös yksityisille markkinoille - Mahdollisuus uusien ratkaisujen toteutukseen 	<ul style="list-style-type: none"> - Kustannustaso voi olla kalliimpi, kuin pelkässä asuntoyhtiön uudiskohteessa - Rakennuttajien kiinnostus

Suoran omistamisen sijasta vaihtoehtona voi olla myös asuntojen vuokraus tai leasing. Toisin sanoen rakennuttajan/rahoittajan kanssa tehdään pitkäaikainen vuokrasopimus kaikista tai osasta kohteen huoneistoista, jotka sitten edelleen vuokrataan asukkaille. Vuokra-ajan päätyttyä vuokra-aikaa voidaan jatkaa, huoneistot voidaan lunastaa omaan omistukseen tai ne jäävät omistajalle.

Yhteistyökumppanit

Potentiaalisia kumppaneita ovat Kuortaneella viime aikoina rakentaneet yritykset, paikalliset ja naapurikuntiin rakentaneet rakennusliikkeet sekä alueella muut toimivat yritykset, joilla on myös kiinteistösijoitustoimintaa. Selvitystä tarpeesta tulisi tiedottaa yrityksille selvityksen valmistuttua.

Suunnitelma jatkoksi

Tehdyn selvityksen pohjalta voitaneen todeta, että uusille pienehköille asunnoille on tarvetta.

Kuortaneen kunnan vuokra-asuntoista vastaa KiOy Kuortaneen Asunnot, minkä vuoksi valmistelua on perusteltua jatkaa kunnan ja asuntoyhtiön kanssa yhteistyössä vuokra-asuntotarjonnan lisäämiseksi kontaktoimalla mahdollisia rakennushankkeen toteuttajia.

Kontaktointi tulee käynnistää kuluvan vuoden aikana niin, että kesään 2023 mennessä on potentiaaliset kumppanit selvillä ja hankkeen aikataulut hahmoteltuna.