

Vastaus valtuustoaloitteeseen Markkinatutkimus tonttien kysynnästä haja-asutusalueella Porvoossa

Kaupunkikehityslautakunta 06.05.2025
423/10.00.02.04/2025

Valmistelu ja lisätiedot
maankäyttöinsinööri Leevi Valkeavirta ja yleiskaavapäällikkö Maija-Riitta Kontio, etunimi.sukunimi@porvoo.fi

Valtuutettu Juha Kittilä on tehnyt 9.2.2025 aloitteen, että ulkopuolinen, riippumaton taho kartoittaa tonttien kysyntään vaikuttavat tekijät ja asiakasryhmäkohtaisen kysynnän sekä määrittelee mitkä ovat potentiaaliset Porvooseen keskusta-alueiden ulkopuolelle muuttamisesta kiinnostuneet porvoolaiset sekä muualla kuin Porvoossa asuvat asiakasryhmät. Tehtävä tutkimus tulisi rahoittaa kaupunkikehityksen projektikuluista siirtämällä jotain muuta vuodelle 2025 aiemmin suunniteltua projektia myöhemmäksi. Tutkimus tulisi toteuttaa kuluvan vuoden aikana.

Perusteluna aloitteessa esitetään, että tehtävän markkinatutkimuksen pohjalta voidaan nykyistä paremmin päätellä, mitkä voisivat olla haja-asutusalueille muuttamisesta saatavat tulot, minkälaisille tonteille on kysyntää ja kuinka paljon haja-asutusalueille kaavoitukseen kannattaa jatkossa panostaa.

Vastaus aloitteeseen:

Aloitteessa esitettyä markkinatutkimusta haja-asutusalueiden tonttien kysynnästä ei ole aiemmin teetetty Porvoossa. Maapolitiikan yksikkö on lähinnä teettänyt haja-asutusalueisiin ja kylien asemakaavatontteihin liittyen erilaisia hintatutkimuksia, joilla on selvitetty alueiden markkinahintatasoja. Lisäksi on tehty muuttajatutkimuksia vuosina 2016, 2021 ja 2025, joissa on selvitetty mm. miksi uudet asukkaat valitsevat Porvoon ja miten he kokevat elämänsä Porvoossa. Muuttoliikkeen määrää, rakennetta ja suuntautumista koskevia selvityksiä on myös tehty useampia.

Kylien ja haja-asutusalueiden kaavoituksessa ja tontinmyynissä otetaan huomioon kaupunginvaltuuston vuonna 2014 hyväksymä Kylärakenneohjelma. Valtuusto on päättänyt (mm. 2022 ja 2024), että kylärakenneohjelma päivitetään välittömästi keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavan valmistuttua. Tavoitteena on, että keskeisten kaupunkialueiden osayleiskaavaluonnos tulee nähtäville tänä vuonna, kaavaehdotus nähtäville vuonna 2026, ja osayleiskaava valmistuu 2027. Kylärakenneohjelma päivitys näin olleen voisi käynnistyä parin vuoden päästä. Kylärakenneohjelman päivityksen pohjalta käynnistetään myös kylien- ja haja-asutusalueiden osayleiskaavan päivitys. Aloitteessa esitetty markkinaselvitys keskusta-alueen ulkopuolelle suuntautuvasta tonttikysynnästä olisikin hyvä tehdä kylärakenneohjelman valmistelun pohjaksi.

Viimeaikaisten kiinteistömarkkinakatsausten perusteella asuntojen hintakehitys on lähtenyt varsin verkkaisesti toipumaan korkojen nousun ja yleisen taloudellisen epävarmuuden seurauksena korona-ajan vuosista, jolloin markkinatilannetta voitiin pitää hyvänä. Tonttimarkkina on hiljentynyt kauppamäärien osalta Suomessa, mutta myös Porvoossa noin puoleen siitä, mitä se on ollut huippuvuodesta 2021, niin keskusta-alueella kuin haja-asutusalueilla. Viime aikoina omakotirakentamisen rakennuslupamäärät ovat lisäksi olleet matalammalla tasolla ja useat rakennusalan toimijat ovat hakeutuneet konkurssiin. Mikäli selvitys teetettäisiin nyt, voisi se antaa oikeansuuntaisia tuloksia keskustan ulkopuolelle kohdistuvasta asukasprofiilista, mutta toisaalta virheellistä kuvaa alueelle kohdistuvasta kysynnästä sekä hintatasosta, joka vaikuttaa suoraan kannattavuuteen kohdistaa alueelle suunnittelua ja rakentamista. Aikataulullisesti selvitys olisi siksi hyvä tehdä sellaisessa kiinteistömarkkinatilanteessa, joka on vakiintunut ja kysynnän voidaan katsoa olevan normaalilla tasolla, arviolta parin vuoden päästä.

Kaupunkisuunnittelun ja maapolitiikan palvelualueet valmistelevat yhdessä aloitteen pohjalta kylien ja haja-asutusalueiden tonttien markkinatutkimuksen hankinnan Kylärakenneohjelman päivittämisen tueksi. Selvitys tilataan ulkopuoliselta taholta, ja toteutetaan, kun uutta kylärakenneohjelmaa aloitetaan aktiivisesti valmistelevaan ja kun kiinteistömarkkinatilanne on elpynyt.

Liite: Valtuustoaloite

Kaupunkikehitysjohtaja

Kaupunkikehityslautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että edellä mainittu annetaan vastauksena valtuustoaloitteeseen ja lähettää vastauksen tiedoksi kaupunginvaltuustolle