

Asuntopoliittinen ohjelma

Kaupunginhallituksen esitys

Forssa

Sisällys

Tiivistelmä

Johdanto: Asuntopoliittisen ohjelman tausta ja tavoitteet

Asumisen nykytila ja trendit: miten ja missä Forssassa asutaan, keitä täällä asuu?

Forssan asumisen vahvuudet ja kehittämiskohteet: Kyselyn ja työpajojen tuloksia

Kolme tulevaisuuden skenaariota

Forssan asumisen linjaukset ja toimenpiteet vuoteen 2035

Liitteet

- Asumisen kehittämisen keskeiset teemat, luonnos
- Toimintaympäristön muutoksia: Mitkä muutokset vaikuttavat eniten Forssan tulevaisuuden asumiseen ja elinvoimaan?
- Forssan asuntomarkkinatilanne
- Työpajojen 1 & 2 ohjelma

Tiivistelmä

Forssan asuntopoliittinen ohjelma linjaa asumisen kehittämisen tavoitteet ja toimenpiteet vuoteen 2035. Ohjelma valmisteltiin vuorovaikutteisesti luottamushenkilöiden, viranhaltijoiden ja sidosryhmien kanssa nykytila-analyysin, kyselyiden ja työpajojen pohjalta. Asumisen kehittäminen on keino vahvistaa kaupungin vetovoimaa, tukea elinkeinoelämää ja tasapainottaa taloutta.

Nykytila

Forssan väestö vähenee ja ikääntyy. Yli 65-vuotiaiden osuus on selvästi korkeampi kuin maassa keskimäärin, ja sen vuoksi ikääntyvien asumispalveluiden kehittäminen on keskeinen haaste. Yleisenä trendinä asuntokuntien koko pienenee, mikä lisää pienten asuntojen kysyntää. Vuokra-asuminen on yleistynyt Forssassa kuten koko maassa. Työssäkäynti ja muuttoliike kytkeytyvät vahvasti lähikuntiin, mutta jonkin verran tulomuuttoa tulee myös suurista keskuksista.

Forssan yhdyskuntarakenne painottuu kaupungin eteläosaan ja keskustan ympärille. Keskustaajama on tiivis ja kytkeytyy valtatie 10:n suuntaiseen ketjuun, mutta suurin osa kaupungin muusta alueesta on maaseutua. Asuntojen hinnat ovat selvästi kasvukeskuksia edullisemmat, ja asuntomarkkinan dynamiikka muistuttaa muita samankokoisia kaupunkeja.

Kaupungin asuntokanta kokonaisuudessaan on verrattain monipuolinen mutta yli 90 % asunnoista valmistunut ennen vuotta 2000. Forssa Asunnot Oy:llä on hieman alle 500 vuokra-asuntoa, jotka on rakennettu pääosin vuosina 1951–1993. Asuntojen käyttöaste on viime vuosina ollut laskeva.

Vahvuudet ja mahdollisuudet

Sujuva, väljä ja kohtuuhintainen asuminen, tiivis yhdyskuntarakenne ja monipuoliset asumisen vaihtoehdot ovat Forssan asumisen vahvuuksia. Kaupungissa työpaikat, luonto ja palvelut ovat kaikki lähellä. Seutukaupungeista Forssa on yksi kansainvälisimpiä. Maahanmuutto on mahdollisuus, joka voi tuoda kaupunkiin uutta elinvoimaa. Toteutuessaan kaupunkiin suunnitteilla oleva datakeskushanke luo kaupunkiin sekä väliaikaista että pysyvää asuntokysyntää.

Haasteet ja uhat

Asumisen kehittämisen haasteita ovat väestön väheneminen ja nuorten poismuutto, vanheneva asuntokanta, korjausvelka ja vähäinen uudisrakentaminen, ikääntyville sopivien esteettömien asuntojen puute sekä segregaation riski alueilla, joille on kasautunut useita huono-osaisuuden indikaattoreita.

Väestöskenaariot ja asuntotarve

Tilastokeskuksen vuoden 2024 ennusteen mukaan Forssan väestö vähenee noin 1 300 hengellä vuoteen 2045 mennessä. Työssä laadittiin kaksi vaihtoehtoista väestöskenaariota. Niistä toisessa oletuksena on, että datakeskus tuo kaupunkiin uusia asukkaita sykäyksittäin datakeskushankkeen edetessä. Tässä skenaariossa väestön määrä olisi vuonna 2045 vuoden 2024 tasolla. Toisessa laskennallisessa skenaariossa datakeskuksen vanavedessä kaupunkiin tulisi myös muita uusia työpaikkoja. Tässä skenaariossa väestön määrä kasvaisi noin 0,2 % vuodessa.

Asuntopolitiikan kannalta oleellista on, että asuntokuntien pienentyessä uusia asuntoja tarvitaan myös laskevan väestön skenaariossa.

Linjaukset vuosille 2026-2035

- Kehitetään asumisen yhteisöllisyyttä sekä asukkaiden ja yhteisöjen aktiivista osallistumista asuinalueiden kehittämiseen.
- Edistetään sitä, että Forssassa on palveluiden lähellä tarjolla eri kokoisia, kohtuuhintaisia ja esteettömiä vuokra- ja omistusasuntoja eri elämäntilanteisiin.
- Ehkäistään alueiden eriytymistä ja turvattomuutta kehittämällä asuinalueiden vahvuuksia yhdessä asukkaiden kanssa.
- Tarjotaan ikääntyville monipuolisia, kohtuuhintaisia ja esteettömiä asuntoja lähellä palveluja.
- Varaudutaan datakeskuksen tuomaan asuntokysyntään ja tuetaan työ- ja asuntomarkkinoiden kohtaantoa yhteistyössä paikallisten yritysten ja oppilaitosten kanssa.
- Suunnitellaan uusi asuntotuotanto tukemaan nykyistä yhdyskuntarakennetta ja vältetään uuden alikäytössä olevan infran syntyä.



Johdanto: Asuntopoliittisen ohjelman taustasta ja tavoitteet

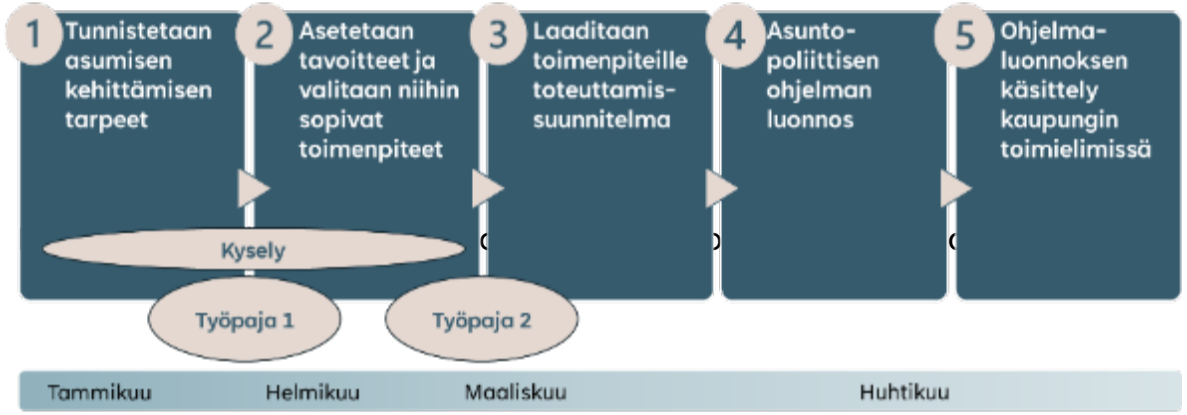
Asuntopoliittisen ohjelman laatiminen

Asumisella on tärkeä rooli kaupungin elinvoiman ja vetovoiman vahvistamisessa. Toimiva asuntopolitiikka vahvistaa kaupungin viihtyisyyttä ja vetovoimaa, luo edellytyksiä elinkeinoelämän kehittymiselle ja auttaa tasapainottamaan kaupungin taloutta.

Asuntopoliittinen ohjelma on parhaimmillaan strateginen toiminta-ohjelma, jossa on tehty aitoja valintoja ohjaamaan ja vahvistamaan kunnan kestävää kehittymistä. Vaikuttava asuntopoliittinen ohjelma perustuu ennakointiin, tiedon tehokkaaseen hyödyntämiseen, eri tahojen yhteistyöhän ja perusteelliseen vaikutusten ymmärtämiseen.

Forssan asuntopoliittinen ohjelma täydentää kaupungin yleisiä strategisia tavoitteita asumisen osalta. Ohjelmasta on haluttu tehdä konkreettinen ja käytännönläheinen työkalu, joka ohjaa kaupungin asumisen kehittämistä ja tukevat sen elinvoimaa tulevan vuosi-kymmenen aikana. Sen tavoitteet ovat toiminnallisia linjauksia, joita kaupunki lähtee toteuttamaan yhdessä kaupunkilaisten ja erilaisten sidosryhmien kanssa. Oleellista on myös toimenpiteiden systemaattinen seuranta oleellista: vain näin varmistetaan suunnitelman ja asetettujen tavoitteiden toteutuminen. Toteutuksen ja seurannan tarkempi työnjako ratkaistaan erikseen kaupungin sisäisen valmistelun pohjalta.

Ohjelma on laadittu vuorovaikutteisesti yhdessä kaupungin luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden, vanhus- ja vammaisneuvoston ja nuorisovaltuuston sekä Forssa Asunnot Oy:n ja Forssan Yrityskehitys Oy:n kanssa. Työn ohjausryhmään kuuluivat kaupungingeodeetti Aki Härmä, kaupunginjohtaja Jari Kesäniemi, kaupunginarkkitehti Sirkka Köykkä, toimitusjohtaja Henna Linnala (Forssa Asunnot Oy), vanhusneuvoston puheenjohtaja Hilkka Lundell, kaupunginhallituksen puheenjohtaja Emmi Lintonen, Forssan nuorisovaltuustojen edustaja



Forssan asuntopoliittisen ohjelman laatimisen prosessi vuonna 2026.

kumppanuuspäällikkö Päivi Niiranen (OmaHäme), yhdyskuntalauta-kunnan puheenjohtaja Mika Penttilä, toimitusjohtaja Riikka Riihimäki (Forssan Yrityskehitys Oy), kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Lotta Saarenmaa ja isännöitsijä Eva Salminen (Forssan Yrityskehitys Oy). Ohjausryhmän puheenjohtajana toimi tekninen johtaja Antti Heinilä. Ohjausryhmä kokoontui valmistelun aikana kaikkiaan kuusi kertaa.

Ohjelman linjaukset on laadittu työn ohjausryhmässä. Linjausten pohjaksi työssä on laadittu tiivis Forssan asumisen nykytilan analyysi, jossa tavoitteena on ollut tunnistaa Forssan asumisen keskeiset ajankohtaiset haasteet ja mahdollisuudet. Analyysissä on hyödynnetty tilastotietoja, ajankohtaisia selvityksiä asumisen tulevaisuudesta sekä kaupungin luottamushenkilöille suunnatun kyselyn tuloksia. Tärkeä osa prosessia ovat olleet kaksi työpajaa, joissa ohjelman lähtökohtia ja tavoitteita on muokattu yhdessä luottamus- ja virkahenkilöiden sekä sidosryhmien edustajien kanssa.

Ohjelmatyössä tukena ovat olleet Maija Urponen Kaupunkitutkimus TA Oy:sta ja Heli Kotilainen Alusta Consulting Oy:sta.

Kaupungin asuntopoliittinen rooli

Asuntopoliittinen ohjelma on kunnan strateginen väline, jolla linjataan asumisen kehittämisen tavoitteet, keinot ja vastuut keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Ohjelma kokoaa yhteen kunnan näkemyksen siitä, millaista asumista kunnassa tarvitaan, miten asuntotarjontaa kehitetään ja miten asuminen tukee kunnan elinvoimaa, hyvinvointia ja kestävää kehitystä. Asuntopoliittinen ohjelma toimii päätöksenteon tukena ja ohjaa sekä kunnan omaa toimintaa että yhteistyötä markkinaehtoisten toimijoiden ja kuntakonserniin kuuluvien yhtiöiden kanssa.

Valtakunnallisessa Suomen asuntopoliittisessa kehittämisohjelmassa vuosille 2021–2028 asuntopolitiikan keskeisinä lähtökohtina ovat jokaisen oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen, asuntotarjonnan kyky vastata eri väestöryhmien tarpeisiin sekä asumisen merkitys työmarkkinoiden toimivuudelle ja alueiden elinvoimalle. Lisäksi asuntopolitiikalla on keskeinen rooli asumisen ilmastovaikutusten hillitsemisessä, suhdanteiden tasaamisessa ja asuntomarkkinoihin liittyvien riskien hallinnassa.

Kunnilla on yhä tärkeämpi rooli näiden valtakunnallisten tavoitteiden käytännön toteuttamisesta. Kunnan tehtävänä on mahdollistaa riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto asuntopoliittisen ohjelman linjaukset huomioiden. Keskeisiä keinoja tähän ovat maapolitiikka ja maanhankinta, kaavoitus, tonttien luovutus ja infrastruktuurin suunnittelu. Markkinaehtoinen asuntotuotanto on lähtökohtaisesti ensisijaista, mutta sen rinnalla kunnilta edellytetään aktiivista otetta kohtuuhintaisen asuntotuotannon edistämiseksi.

Asuntojen määrän lisäksi kuntien asuntopolitiikassa keskeistä on asuinalueiden sosiaalinen kestävyys ja segregaation ehkäisy. Tämä edellyttää pitkäjänteistä aluekehittämistä sekä asunto-, hallintamuoto- ja talotyyppien monipuolistamista. Kunnilla on tärkeä rooli vuokra-asuntotuotannon edellytysten turvaamisessa, vuokrataloyhtiöiden rahoitusratkaisujen mahdollistamisessa sekä suhdannevaihtelujen tasoittamisessa erityisesti alueellisilla asuntomarkkinoilla.

Forssassa kaupungin vuokrataloyhtiötä kehitetään kaupungin omistajaohjauksen linjausten mukaisesti tavoitteena nykyaikainen ja tehokkaasti hoidettu vuokra-asuntoyhtiö, joka toteuttaa kaupungin asumisen linjauksia ja pitkän aikavälin suunnitelmia sekä tukee kaupungin elinvoimaisuutta. Forssa Asunnot Oy pyrkii vastaamaan muuttuvaan asuntokysyntään kehittämällä ja uudistamalla asuntokantaa, huolehtimalla kohtuullisesta vuokratasosta sekä huomioimalla erityisryhmien asumisen tarpeet. Kaupunki ei tavoittele yhtiöstä osinkotuottoja, vaan toiminnan tuotot käytetään kiinteistökannan ylläpitoon ja kehittämiseen. Yhtiön toiminnassa huomioidaan myös energiatehokkuus ja muut järkivihreät toimintaperiaatteet osana kestävää asumista ja kaupunkikehitystä.

Asuntopolitiikka osana kaupungin strategista kehittämistä

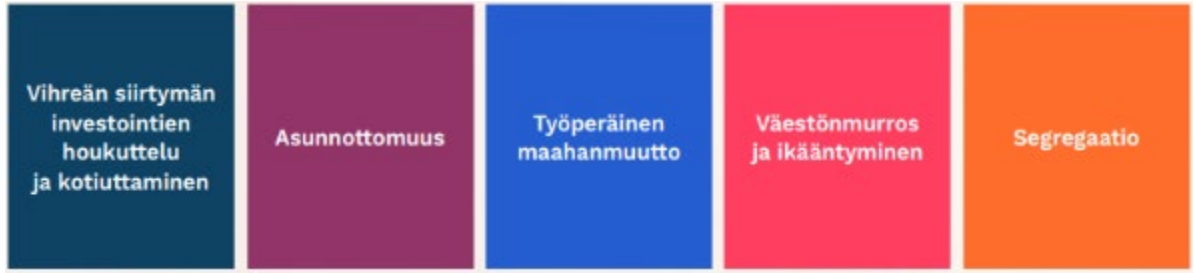
Forssassa ollaan 2026 laatimassa uutta **kaupunkistrategiaa.** Strategian ohjenuorana, samoin kuin asuntopoliittisessa ohjelmassa, on kestävän kehityksen kolme pilaria: sosiaalinen, taloudellinen ja ekologinen kestävyys.

Asuntopoliittinen ohjelma linkittyy tiivisti myös **Forssan kaupungin maapoliittiseen** ohjelmaan ja sen tavoitteet on huomioitu asuntopoliittisen ohjelman laadinnassa: ekologisesti kestävä kaupunkirakenne, monipuolinen ja kohtuuhintainen tonttitarjonta, suojelu- ja virkistysalueiden riittävyyden varmistus.

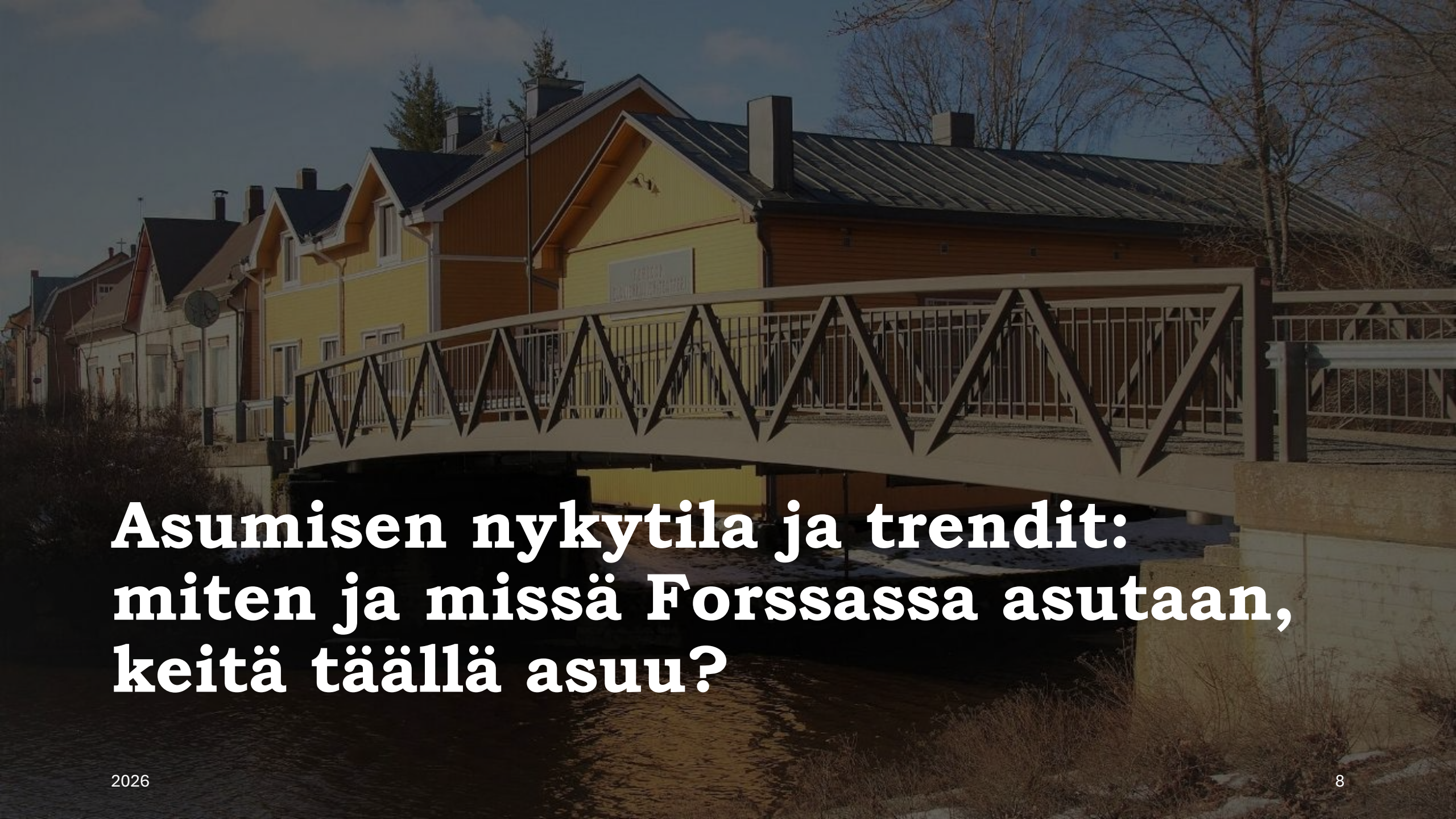
Kanta-Hämeen maakuntakaava 2040 linjataan asumisen kehittämistä: Asumisen sijoituksessa tulee korostaa joukkoliikennettä tukevia, yhdyskuntataloudellisesti, ympäristönsuojelullisesti ja kulttuurisesti kestäviä ratkaisuja. Työssäkäynnin kestäviin ratkaisuihin ja hyvään palveluiden saatavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota

Forssan hyvinvointisuunnitelmassa korostetaan asukkaiden hyvinvoinnin kehittämistä; yhtymäkohtina asuntopoliittiseen ohjelmaan on erityisesti vaihtoehtoisten asumismuotojen tarjoaminen ikäihmisille, esteettömän toimintaympäristön edistäminen sekä lasten ja nuorten hyvinvoinnin varmistaminen.

Kuntaliiton asuntopoliittisessa visiossa (2026) linjataan suuntaviivat uudelle asuntopolitiikalle. Visiossa asuntopolitiikka nähdään elinvoiman ajurina, joka mahdollistaa kasvun ja vastaa paikallisiin tarpeisiin. Asuntopolitiikka on väline, jolla voidaan ratkoa monenlaisia yhteisiä haasteita.



Kuntaliitto: Asuntopolitiikan haasteet ja mahdollisuudet



Asumisen nykytila ja trendit: miten ja missä Forssassa asutaan, keitä täällä asuu?

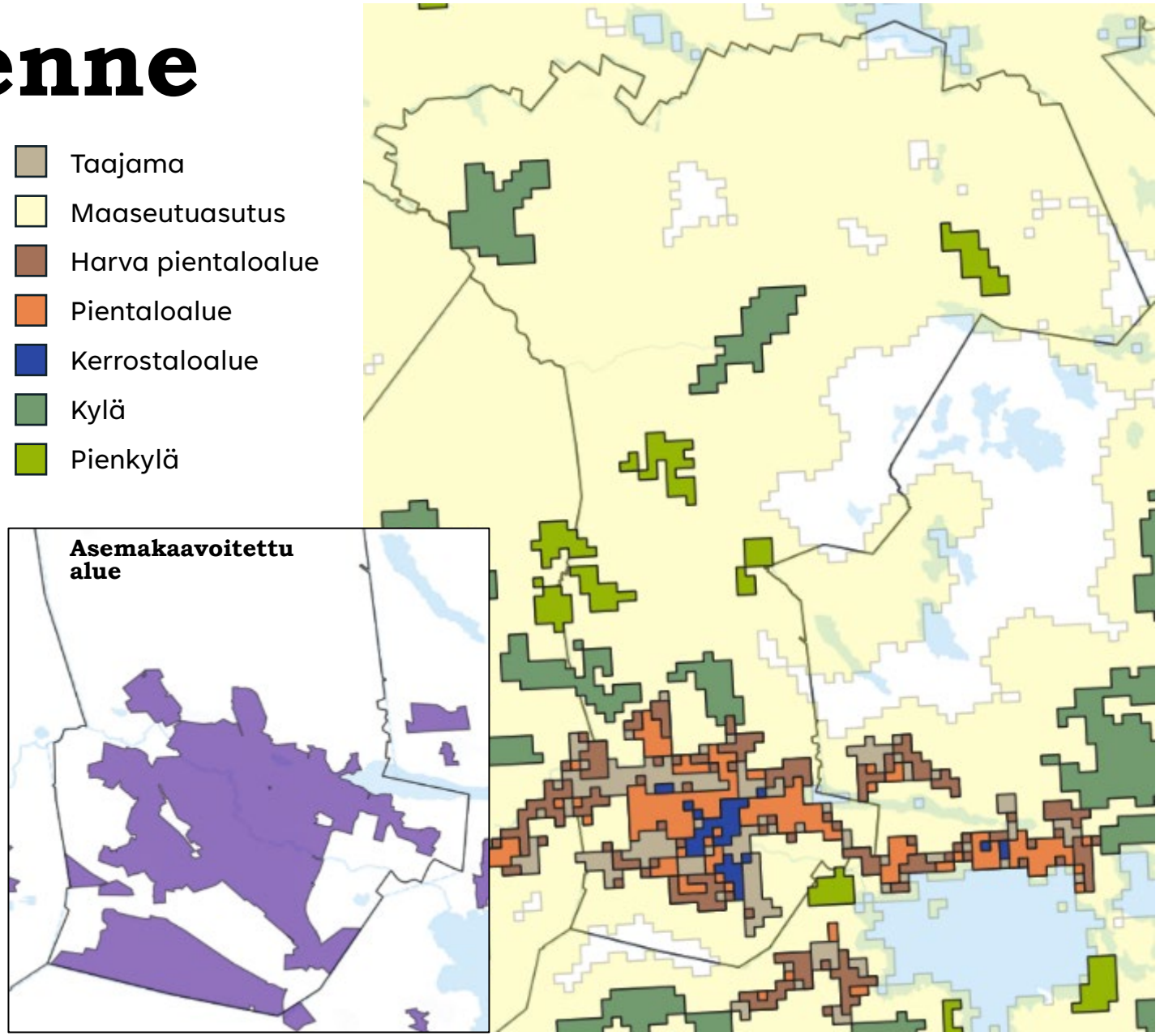
Yhdyskuntarakenne

Forssan yhdyskuntarakenne keskittyy vahvasti kaupungin eteläosaan.

Asemakaavoitettu alue rajoittuu kaupungin keskustan ympärille.

Taajamarakenne valtatie 10:n varrella muodostaa tiiviin ketjun naapurikuntien taajamien kanssa.

Suuri osa kaupungin alueesta on maaseutuasutusta, mutta myös kylät keskittyvät pääosin kaupungin eteläosiin.



Asuntomarkkina Forssassa

Asuntojen hallintamuoto Forssassa ja Manner-Suomessa keskimäärin (Varke 2025)

	Asunnot, kpl	Asunnot, osuus %	Manner-Suomi
Valtion tukemat asunnot	494	**5 %**	**12 %**
Vapaarahoitteinen vuokra	3 621	**33 %**	**28 %**
Vapaarahoitteinen omistus	5 716	52 %	50 %
Muut vapaarahoitteiset	1 111	10 %	10 %
ASUNNOT YHTEENSÄ	10 942	100 %	100 %

Asunnottomuus keskittyy suurin kaupunkeihin. Asunnottomuus on vähentynyt yli 10 vuoden ajan, mutta vuodesta 2023 se on kääntynyt nousuun.

Forssassa asunnottomia vuonna 2025 oli 22 henkilöä (Varke kuntakysely, 15.11.2025). Kyselyn mukaan 99 kunnassa oli asunnottomia, 139 kunnassa ei ollut ja 54 kuntaa ei vastannut kyselyyn.

Seutukaupungeissa asuntojen hinnat ovat viime vuosina laskeneet tai pysyneet paikallaan. Forssan asuntomarkkinoiden dynamiikka on samanlainen kuin muissa samankokoisista seutukaupungeista.

Forssan asuntokauppojen keskihinnat ovat huomattavasti edullisemmat kuin Hämeenlinnan ja kasvukeskusten, mutta ovat melko samaa tasoa naapurikuntien kanssa.

Asuntokauppojen hintatiedot viimeiset 12 kk, saatu välittäjiltä (Ympäristöministeriö 2026).

- Somero 905 e / m2
- Urjala 955 e / m2
- **Forssa 1 038 e /m2**
- Loimaa 1019 e/ m2
- Tammela 1 148 e / m2
- Jokioinen 1 135 e / m2
- Akaa 1 204 e / m2
- Hattula 1 553 e/m2
- Hämeenlinna 1 784 e / m2
- Tampere 3 022 e / m2

Julkisesti tuettu asuntokanta

Forssa-Asunnot Oy on Forssan kaupungin omistama vuokrataloyhtiö, jonka toimialaan kuuluu asuntojen vuokraus ja isännöinti. Yhtiön vuokraustoiminnassa on 487 asuntoa, joissa on neliöitä yhteensä 26 736 m^2. Huoneistoja on rivitalo- ja kerrostalotyyppisiä 23:ssa eri kiinteistössä ja rakennuksessa hyvillä sijainneilla keskustassa tai sen tuntumassa. Yli puolet asunnoista sijaitsee alle 500 m päässä lähipalveluista (kauppa ja apteekki) ja kiinteistöt on rakennettu 1951-1993. Peruskorjaukset ovat tekemättä kaikissa kiinteistöissä, muutamaa yksittäistä korjausta lukuun ottamatta.

Forssa-asuntojen keskivuokra on 11 €/m2 (2026) ja käyttöaste vaihdellut viimeisen 5 vuoden aikana 68 % - 86%. Viimeisen vuoden aikana käyttöaste on ollut laskeva.

Haasteena on ylläpitokulujen kallistuminen ja valtion tukien loppuminen. Omakustannusperusteiset vuokrat ovat nousseet enemmän verrattuna yksityisiin vuokranantajiin. Yhtiöllä on iso velkamäärä, mutta vaikka lainoja hoidetaan suunnitelmallisesti, ne rasittavat taloutta.

Kiinteistöjen kehittämisen haasteina ovat mm. datakeskuksen epävarma toteutuminen, asukasmäärän todennäköinen negatiivinen kehitys, vuokra-asumisen suosion kehittyminen ja lisääntyvä tarve ikääntyvien asumiselle.

Valtion tukemat asunnot keskittyvät suuriin kaupunkeihin ja niiden osuus on Forssassa verrattain pieni. Kuten seutukaupungeissa yleisesti, Forssassakin valtion tukemissa asuvien asuntokuntien määrä vähenee, asukkaat ikääntyvät ja yksinasuvien osuus lisääntyy. Taloyhtiöiden korjausvelka kasvaa samalla kun rahoituksen saatavuus on heikentynyt.

Forssassa valtion tukemia asuntoja oli vuonna yhteensä 494 kpl, joista

- Normaalit vuokra-asunnot 235 kpl
- Erityisryhmien asunnot 259 kpl, joista
    - Ikääntyneiden asunnot 247 kpl
    - Muut 12 kpl

Keskivuokrat ovat Forssassa korkeammat valtion tukemissa asunnoissa vapaarahoitteisia korkeampia. Tilastojen tiedot ovat kuitenkin puutteellisia, sillä mukana ovat vain ne asunnot, joihin asukkaat saavat Kelan asumistukea.

	Keskivuokra €/m^2		
	Valtion tukemat	Vapaarah. vanhat	Vapaarah. uudet
Forssa			
Yksiöt	12.7	12.1	11.4
Kaksiot	12.1	9.5	10.2
Kolmiot+	11.9	8.4	8.8
Yhteensä	12.1	10.0	10.1
Lkm	47	523	175

Asuntojen hintatiedot (YM 2026. Kelan yleisen asumistuen saajien keskivuokrat)

Ikääntyvien asuminen Forssassa

Forssassa väestö ikääntyy nopeasti, mikä tekee ikääntyvien asumisesta yhden tärkeimmistä asumispoliittisista kysymyksistä. Tarve esteettömille, pienemmille ja palvelujen lähellä sijaitseville asunnoille kasvaa. Ikääntyvien asumisen tavoitteita on määritelty Forssan hyvinvointisuunnitelmassa ja kaupunkistrategiassa. Ohjelman valmistelun yhteydessä siihen liittyviä vahvuuksia ja kehittämiskohteita kartoitettiin luottamushenkilöille suunnatulla kyselyllä ja työpajakeskusteluissa.

Kaupungin tavoitteita

- Ikäystävälliseen ympäristöön panostamien; esteettömyys ja turvallisuus
- Kotona asumisen tukeminen
- Uudet asumisratkaisut ikäihmisille
- Selvitetään ikäihmisten omat näkemykset ”Ikäystävällisestä Forssasta”
- Ihmisystävällinen järkivihreys: ikäihmisten hyvinvointi ja turvallisuus
- Yhteistyö hyvinvointialueen kanssa ikääntyvien asumispalveluissa sekä kotona asumisen tukipalveluissa

Keskeiset vahvuudet (kysely)

- Kohtuuhintaisuus, asuminen edullisempaa kuin naapurikunnissa
- Keskustan tiiviys ja palveluiden läheisyys
- Vihreä ympäristö ja ekologisuus tukevat ikääntyvien asumista
- Vuokrataloyhtiön vahva rooli luo pohjan ikääntyvien vuokra-asumisen kehittämiselle

Kriittiset heikkoudet (kysely)

- Esteettömien, ikäystävällisten ja monipuolisten asuntojen vähyys
- Vanha asuntokanta ja korjausvelka, rahoitus korjauksiin haastavaa
- Heikot joukkoliikenneyhteydet: palvelujen saavutettavuus
- Tukipalvelut puutteellisia: kotihoito ja tuettu asuminen

Ikääntyvien asumisen kehittämisen periaatteita ja avaintoimia

- Ikäihmisten asumisen kehittämisessä tärkeää on kohtuuhintaisuus sekä ympäristön esteettömyys, palvelujen saavutettavuus, luonnonläheisuus ja vapaaehtoinen yhteisöllisyys.
- **Lisää monipuolisia esteettömiä ja palveluiden lähellä olevia asuntoja** erityisesti keskustaan. Ei senioritaloja, vaan sekaisin monipuolisia asuntoja. Ikääntyvien ryhmä ei ole yhtenäinen: Aktiiviset seniorit, Ikääntyvät (75 +), Vanhukset
- **Tuki korjausrakentamiseen**, esteettömyyteen, hissien rakentamiseen ja taloyhtiöiden uudistamiseen.
- **Uudet asumiskonseptit**: mm. yhteisöllinen senioriasuminen, hybridikohteet (sekä ikäihmisille että muille), ekopientalot, älyasuminen, sukuolviasuminen, hyvinvointi- ja palvelukylät
- **Asumisen palvelujen vahvistaminen**, erityisesti tuettu asuminen ja kotiin vietävät palvelu sekä matalan kynnyksen palveluasuminen
- **Joukkoliikenteen parantaminen ja palvelujen saavutettavuuden varmistaminen**.
- **Ikääntyneiden ennakoiva ohjaus oikeisiin asumisratkaisuihin**

Ikääntyville ja erityisryhmille tarjotut asumispalvelut Forssassa

Vanhuspalvelulain mukaan kunnan on laadittava suunnitelma ikääntyvän väestön tukemiseksi osana hyvinvointikertomusta ja suunnitelmaa

Hyvinvointialueen on laadittava suunnitelma ikääntyvän väestön tukemiseksi ja niihin on sisällytettävä ikääntyvän väestön asumista koskevien tarpeiden ennakointi sekä niitä vastaava asumisen kehittäminen

Iäkkäiden ihmisten asumispalvelut jaetaan kolmeen kategoriaan:

- Yhteisöllinen asuminen: sopiva asunto sekä sosiaalista kanssakäymistä edistävät palvelut
- Ympärivuorokautinen palveluasuminen (ent. tehostettu palveluasuminen)
- Tilapäinen ja tuettu asuminen

Ikääntyvien ja erityisryhmien asumispalvelut Forssassa

- **Rimpikoto**: vuokra-asunnot 65 +, kotihoidon tarve
- **Tyykihovin palvelukeskus**: kotihoito ja tukipalvelut, ympärivuorokautinen palveluasumisessa 42 asiakaspaikkaa sekä Ryhmäkoti Amerikka, jossa tarjolla lyhytaikaista tehostettua palveluasumista
- **Heikanrinteen palvelukeskus**: ympärivuorokautinen tehostettu palveluasuminenon,111 asukasta
- ~~**Ryhmäkoti Lupiini, Tammela**: ympärivuorokautinen tehostettu palveluasuminen~~

Erityisryhmien (liikuntarajoitteiset, vammaiset, mielenterveyskuntoutujat) asuminen Forssassa

Ennakkokysely päättäjille, virkahenkilöille ja sidosryhmille 2 / 2026
Yli puolet vastaajista katsoi, ettei Forssassa olla huomioitu hyvin erityisryhmien tarpeita. 25 % ei osannut ottaa kantaa asiaan.

Vahvuudet

- Edullinen asuminen verrattuna lähikuntiin
- Rauhallinen ja luonnonläheinen ympäristö, helppo hahmottaa
- Kompakti kaupunkirakenne helpottaa palvelujen saavutettavuutta

Haasteet

- Esteettömyyden ja erityisryhmille sopivien asuntojen vähäisyys
- Tuetun asumisen puute kuntoutujille
- Joukkoliikenteen heikkous rajoittaa arkea
- Vanha, korjausta kaipaava asuntokanta

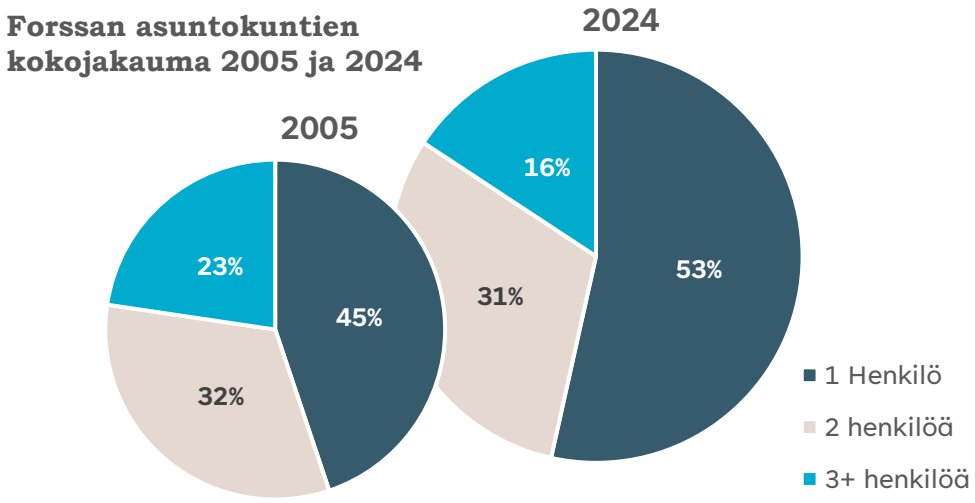
Kehittämistoimet (kysely)

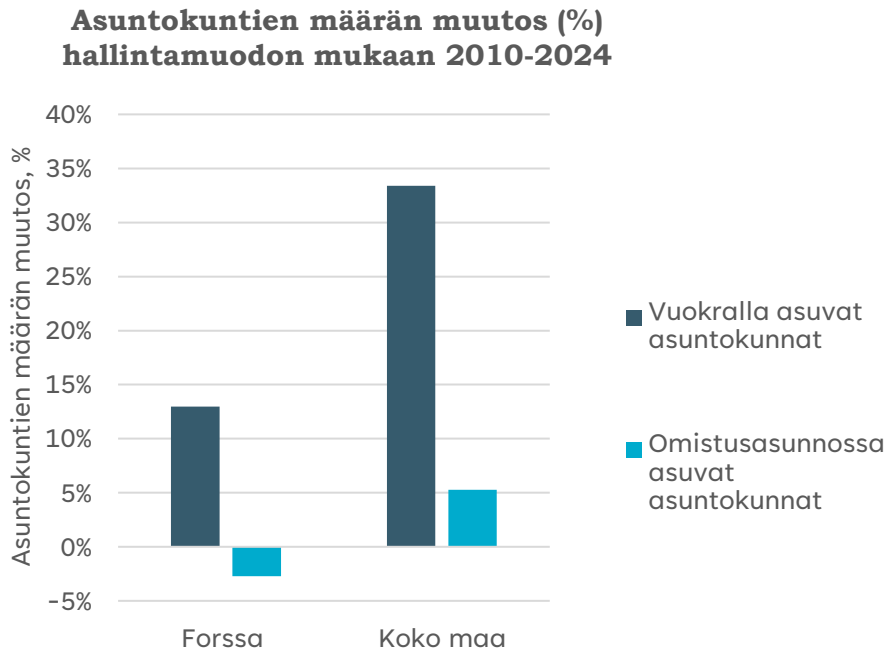
- Lisää esteettömyyttä ympäristöön ja asuntoihin
- Perustetaan uusia tuetun asumisen malleja
- Tarjotaan monipuolisia, kohtuuhintaisia asuntoja erityisryhmille
- Kehitetään saavutettavaa, palvelujen lähellä olevaa asuntorakentamista
- Parannetaan joukkoliikennettä ja esteettömiä reittejä

Erityisryhmien kuten kehitysvammaisten ja mielenterveyskuntoutujien asumista järjestää Oma Häme:

- Yksilöllistä tuettua kerrostaloasumista kehitysvammaisille 18 as. paikkaa
- Niittyvilla. Ympärivuorokautinen palveluasuminen aikuisille kehitysvammaisille 17 as. paikkaa
- Teuvolan vammaisten asumispalvelut, tilapäishoito alle 18-vuotiaille
- Lisäksi Oma Hämeen muiden kuntien palvelut

Asuntokuntien koko on pienentynyt ja vuokralla asuminen yleistyy





Asuntokuntien koko pienenee ja vuokralla asuminen yleistyy – Forssassa kuten koko maassa.

Syitä asuntokuntien pienenemisen taustalla ovat mm. se, että parisuhteen perustaminen ja perheellistyminen tapahtuvat aiempaa myöhemmin ja lapsia syntyy vähemmän. Parisuhteesta myös erotaan aiempaa useammin, ja eliniän pidentymisen seurauksena yksin asuvia ikääntyneitä on enemmän.

Asumistoiveet ja -todellisuus eivät aina vastaa toisiaan. Kun ihmisiltä kysytään heidän asumistoiveistaan, vastauksissa korostuu omakotiasuminen. Kuitenkin yhden ja kahden hengen asuntokunnat asuvat käytännön syistä mieluummin kerrostalossa ja lähellä palveluita.

Monella toiveena on myös asunnon omistaminen, mutta yksin tai kaksin asuessa vuokralla asuminen on usein käytännöllinen ratkaisu.

Forssassa yhden hengen asuntokuntien osuus on 20 vuodessa lisääntynyt kahdeksalla prosenttiyksiköllä ja yli kolmen hengen asuntokuntien osuus vastaavasti laskenut liki saman verran.

Vuokralla asuminen on yleistynyt, ja vuokralla asuvia asuntokuntia oli vuonna 2024 yli 10 % enemmän kuin vuonna 2010. Vuokralla asumisen merkitys kasvaa, vaikka väestö ei kasvaisi.

Asuminen keskittyy keskustaajamaan

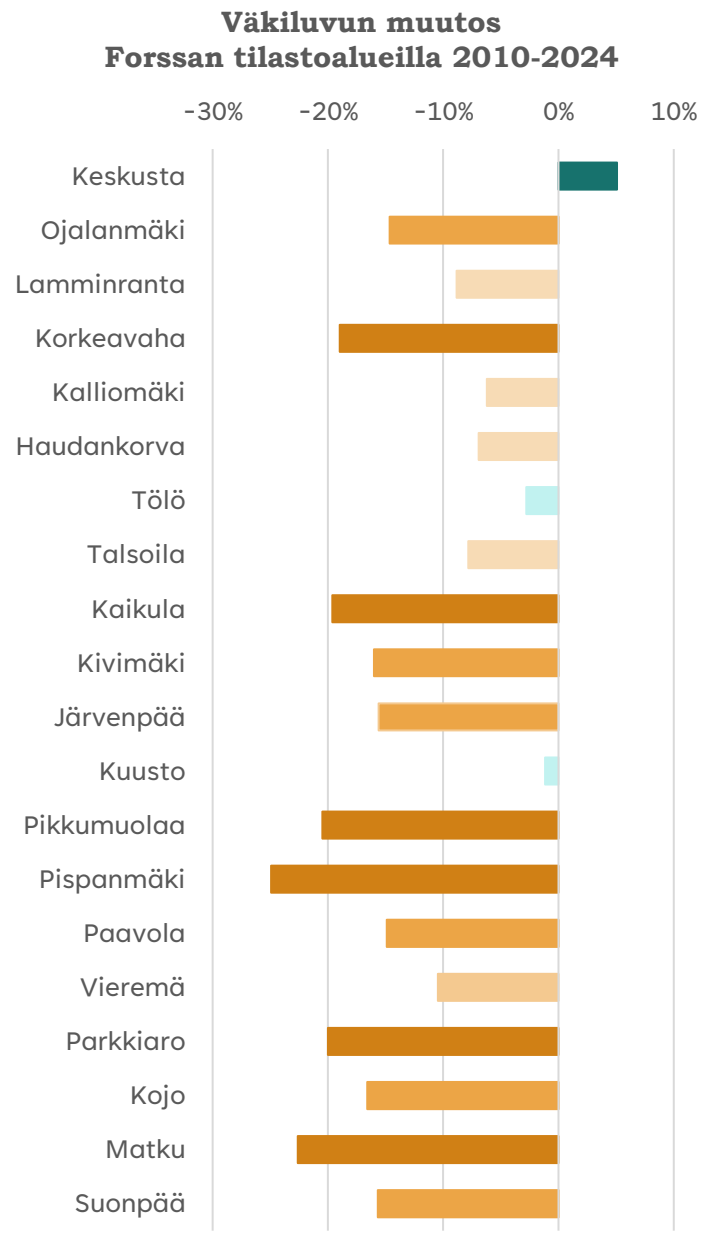
Työskentely- ja opiskelumahdollisuudet ohjaavat maan sisäistä muuttoliikettä kohti kaupunkeja. Yhä suurempi osa suomalaisista asuu taajamissa. **Myös Kanta-Hämeessä väestönkasvu on 2000-luvulla kohdistunut kaupunkialueille ja kaupunkien kehysalueille**, kun taas maaseutualueilla väestön määrä on vähentynyt. Erityisen voimakkaasti väestön määrä on vähentynyt harvaan asutulla maaseudulla.

Seutukaupungeissa asuminen keskittyy keskusta- ja palvelualueille samalla kun reuna-alueiden asuntokysyntä heikkenee. Seutukaupunkien kilpailuvaltteja ovat kuitenkin edelleen asuinympäristön turvallisuus, yhteisöllisyys ja luonnonläheisyys, asumisen väljyys ja kohtuuhintaisuus sekä monipaikkaista elämäntapaa tukevat vapaa-ajan asumisen mahdollisuudet.

Kaupungin sisällä asuinympäristön valintaan vaikuttavat yhä enemmän julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä harrastusmahdollisuuksien läheisyys. Mahdollisuus pärjätä ilman omaa autoa ja julkiset liikenneyhteydet houkuttelevat ihmisiä keskustaajamiin, mutta Forssan kaltaisessa kaupungissa merkitystä on myös keskustan hyvällä sijainnilla päätieverkon solmukohdassa. Taajamissa asumisvalintoihin vaikuttaa myös asuinalueiden maine ja vertailu niiden välillä.

Forssan väestön määrä vuodesta 2010 on lisääntynyt ainoastaan kaupungin keskustassa.

- Kuustossa ja Tölössä väestö on vähentynyt vain hieman ja myös Kalliomäen, Haudankorvan, Talsoilan ja Lamminrannan alueilla väestön määrä on vähentynyt alle 10 %:lla.
- Eniten väestöään ovat menettäneet Pispanmäki, Matku, Pikku-Muolaa, Parkkiaro, Kaikula ja Korkeavaha.



Asuntokanta on monipuolinen mutta ikääntyy

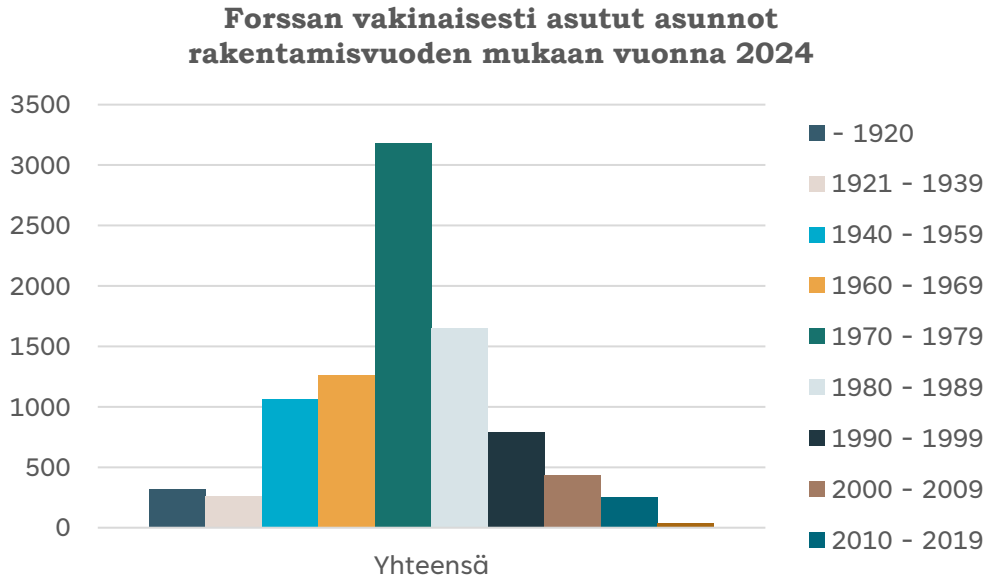
Forssan asuntokannasta yli 90 % on valmistunut ennen vuotta 2000, kun muualla maassa Helsinkiä luukuun ottamatta vastaava osuus on 70 %.

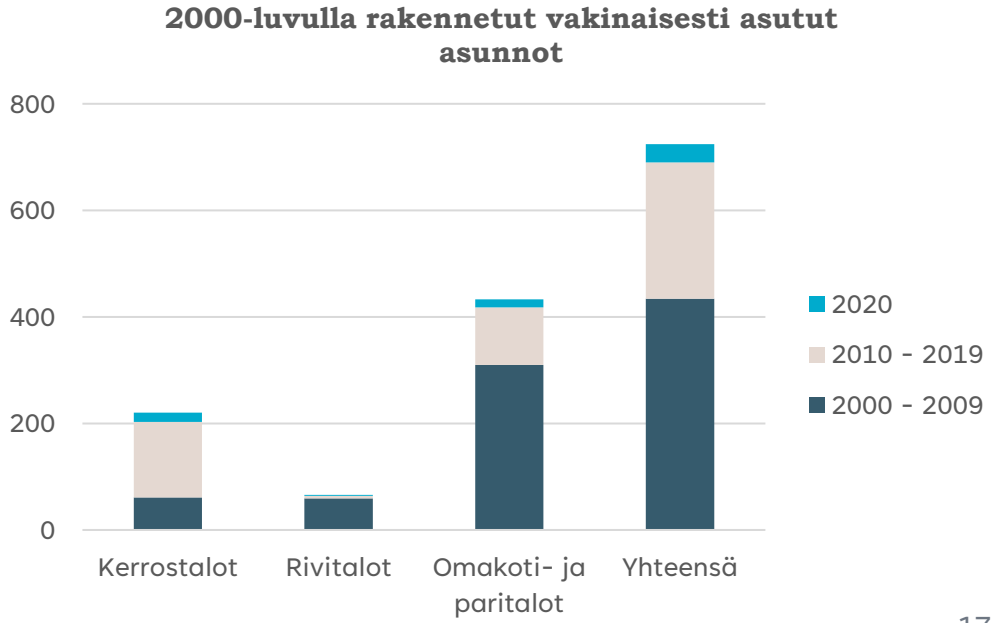
Suurin osa kaikista asunnoista (35 %) on valmistunut 1970-luvulla. 2000-luvulla on valmistunut yhteensä noin 720 asuntoa, joista 60 % on ollut omakotitalo- ja 30 % kerrostaloasuntoja.

Forssan keskustaajamassa asutaan sekä kerrostaloissa että omakotitaloissa, ja asuntoja on monelta eri vuosikymmeneltä (ks. kartat seuraavilla sivuilla).

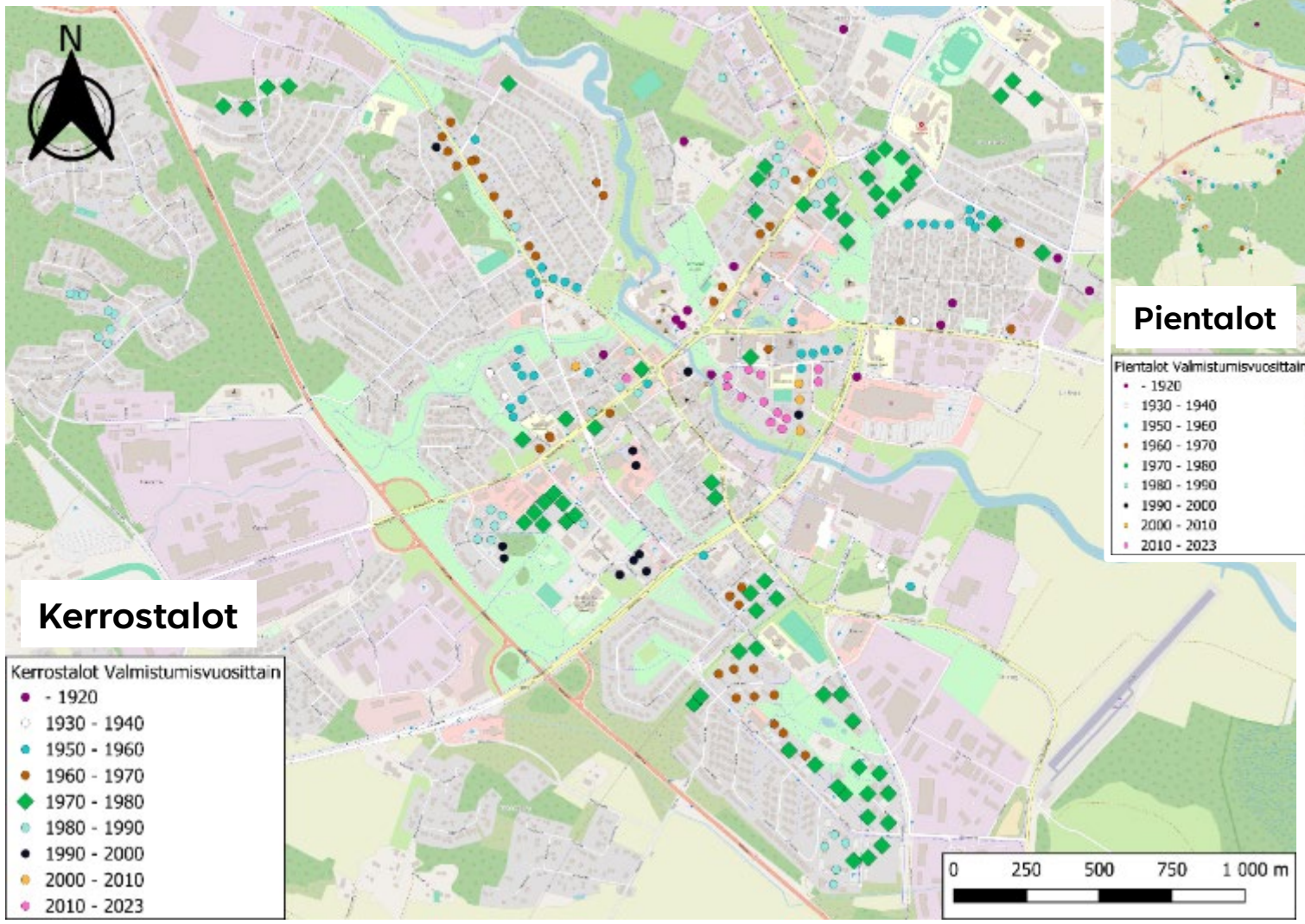
Riskinä on 1960-80-luvulla rakennettujen asuinalueiden ikääntyminen tavalla, joka ei enää vastaa nykyaikaisia vaatimuksia.

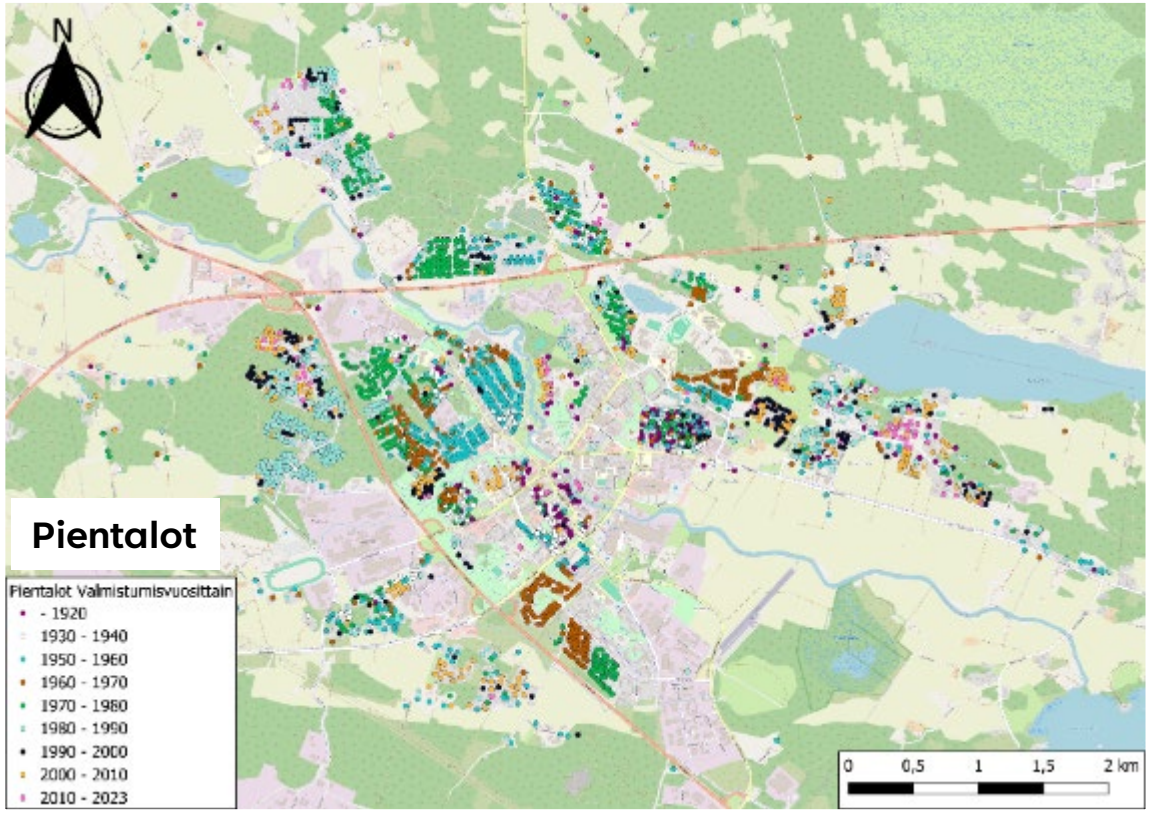
Forssan asuntokannan ikärakenne vastaa hyvin seutukaupunkien keskimääräistä profiilia. Seutukaupunkien asuntokanta on pääosin vanhaa, erityisesti 1960–1980-luvuilla rakennettua. Uudistuotanto on ollut vähäistä jo pitkään, ja ikääntyvä rakennuskanta on yhteinen rakenteellinen haaste.





Keskustan asuintalot valmistumisvuosittain





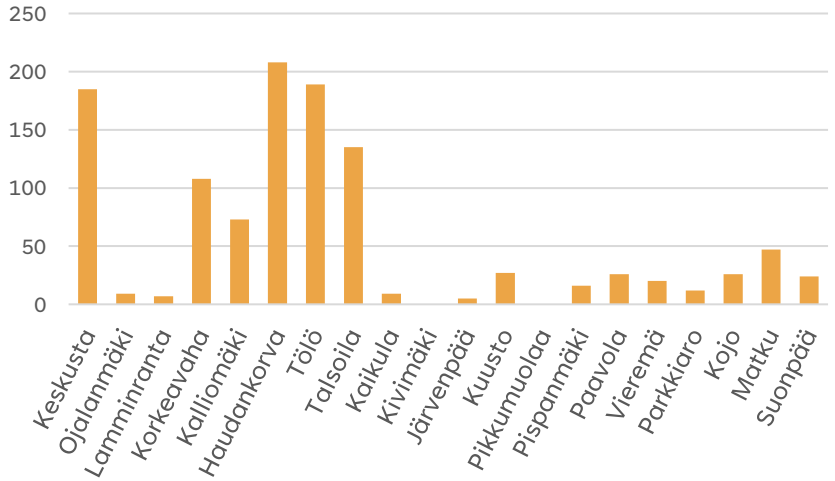
Kaikissa asunnoissa ei asuta, ainakaan vakinaisesti

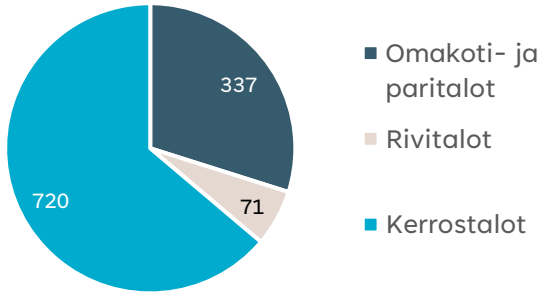
Sekä kaupungin keskustan alueella että haja-asutusalueella on asuntoja, joissa ei asuta vakinaisesti. Kaikkiaan ei vakinaisesti asuttuja asuntoja on noin 11 %, mikä on vähemmän kuin seutukaupungeissa keskimäärin. Keskustassa ei vakinaisesti asutut asunnot painottuvat kerrostaloihin ja erityisesti keskustan, Haudankorvan, Tölön ja Talsoilan sekä Korkeavahan ja Kalliomäen alueille.

Haja-asutusalueella ei vakinaisesti asuttujen asuntojen rinnalla on vapaa-ajan asuntoja, jotka Forssassa keskittyvät Kojon, Matkun, Suonpään ja Vieremän alueille. Forssassa vapaa-ajan asumisen laskennallinen vaikutus kunnan asukasmäärään on kuitenkin ollut lievästi negatiivinen, eli Forssasta käydään enemmän mökillä muissa kunnissa.

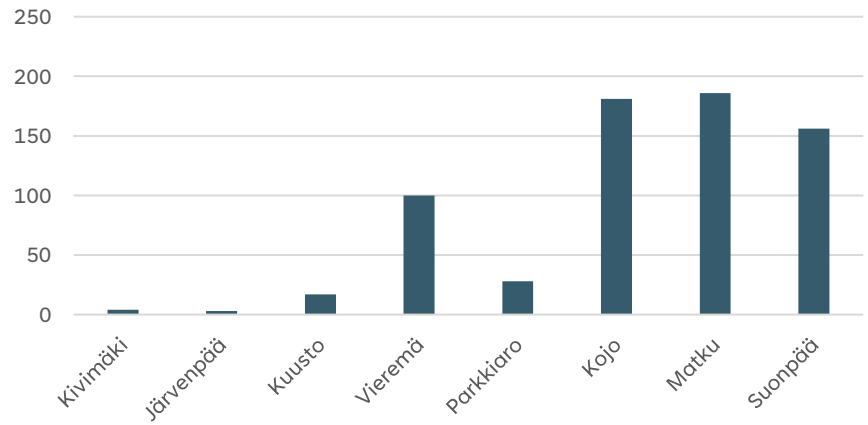
Sekä kaupungin keskustassa että haja-asutusalueella ei vakinaisesti asuttujen asuntojen joukossa on sekä aidosti tyhjillään olevia asuntoja että kakkosasuntoja. Kaikki ei vakinaisesti asutut asunnot eivät tosiasiassa ole vailla asukkaita. Tällaisia ovat esimerkiksi rintamamiestalojen yläkerrat, jotka alun perin oli vuokrattu pois mutta on jo vuosikymmeniä sitten otettu talon omistajien omaan käyttöön.

Ei vakinaisesti asutut asunnot tilastoalueittain ja talotyypin mukaan vuonna 2024

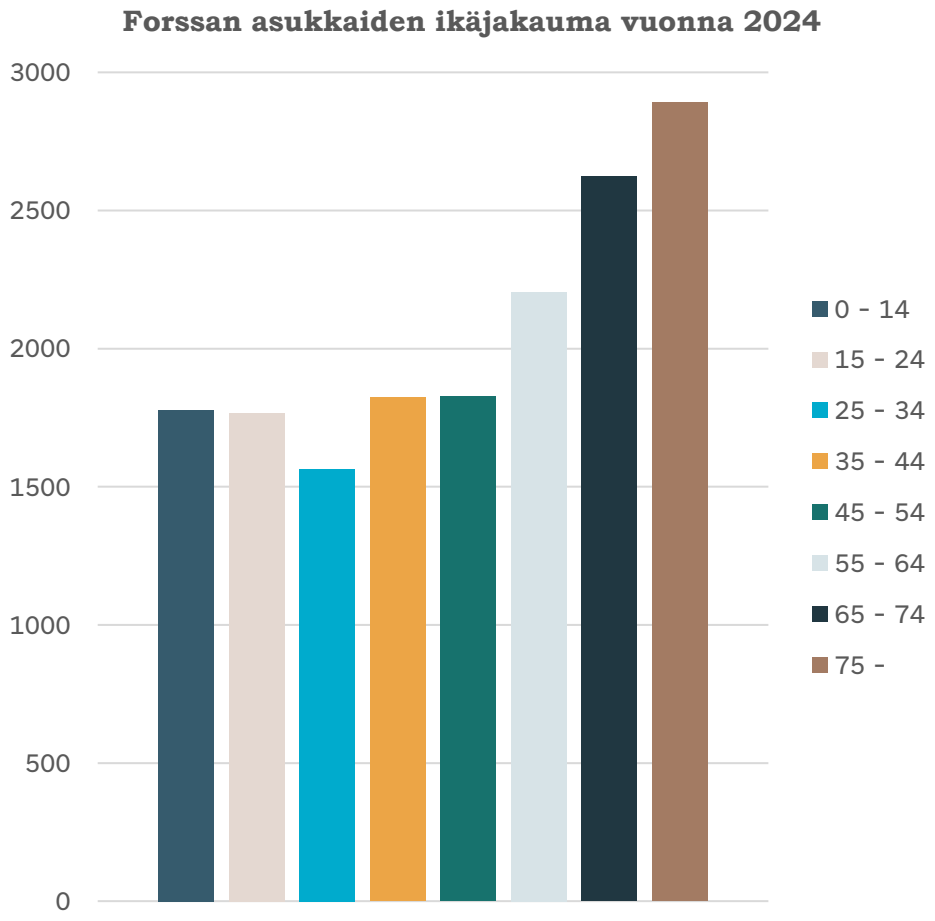




Vapaa-ajan asunnot vuonna 2024



Väestön ikärakenne



Seutukaupunkien väestö on ikääntynyt nopeasti, ja yli 65-vuotiaiden osuus on selvästi korkeampi kuin kasvukeskuksissa. Myös Forssassa väestön suurin ikäryhmä ovat yli 75-vuotiaat. Myös 65-74- ja 55-64-vuotiaiden ikäryhmät ovat kooltaan suurempia kuin muut 10-vuotisikäryhmät.

Forssassa alle 15-vuotiaita on vähemmän ja yli 65-vuotiaita enemmän kuin Kanta-Hämeessä keskimäärin.

Vieraskielisiä asukkaita Forssassa on keskimääräistä enemmän.

	Forssa	Kanta-Häme
Alle 15-vuotiaiden osuus, %	10,8	13,6
15-64-vuotiaiden osuus, %	55,8	58,8
65 vuotta täyttäneiden osuus, %	33,5	27,5
Suomenkielisten osuus, %	90,3	93,0
Vieraskielisten osuus, %	9,5	6,6

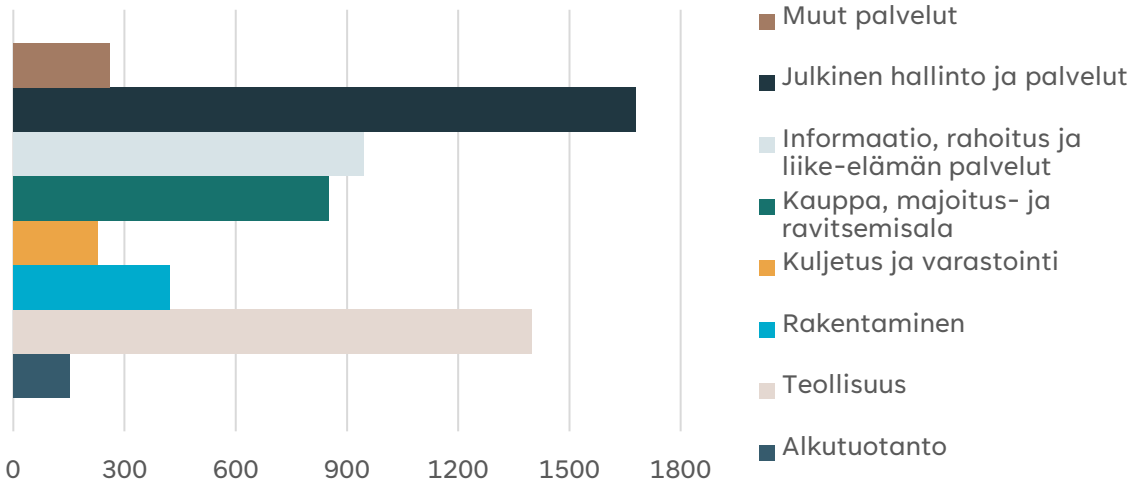
Työssäkäynti ja tulotaso

Forssalaiset työskentelevät eniten julkisessa hallinnossa ja palveluissa (sote, koulutus) ja teollisuudessa. Teollisuuden työntekijöiden osuus Forssassa on korkeampi ja julkisten palveluiden hieman matalampi kuin Kanta-Hämeessä keskimäärin, mutta muuten merkittäviä eroja ei ole.

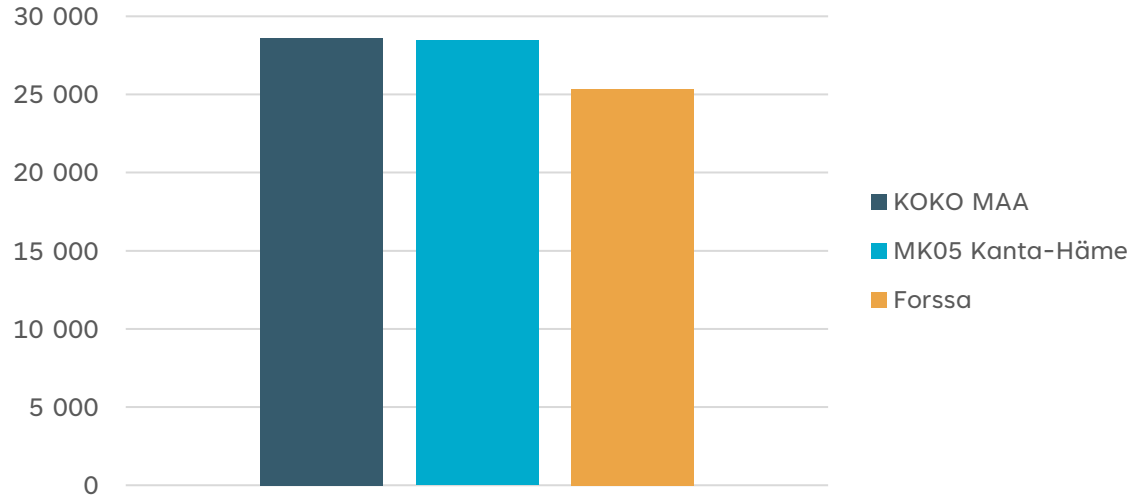
Kun kaikki tulomuodot huomioidaan, asuntokuntien käytettävissä olevat rahatulot ovat Forssassa hieman matalammat kuin koko maassa tai Kanta-Hämeessä keskimäärin.

Yleisemminkin seutukaupungeissa tulotaso on keskimäärin matalampi kuin kasvukeskuksissa. Toisaalta myös asumiskustannukset ovat seutukaupungeissa kasvukeskuksia edullisemmat.

Forssan työlliset toimialan mukaan vuonna 2023



Asuntokuntien käytettävissä oleva rahatulo kulutusyksikköä* kohden, mediaani (2024)



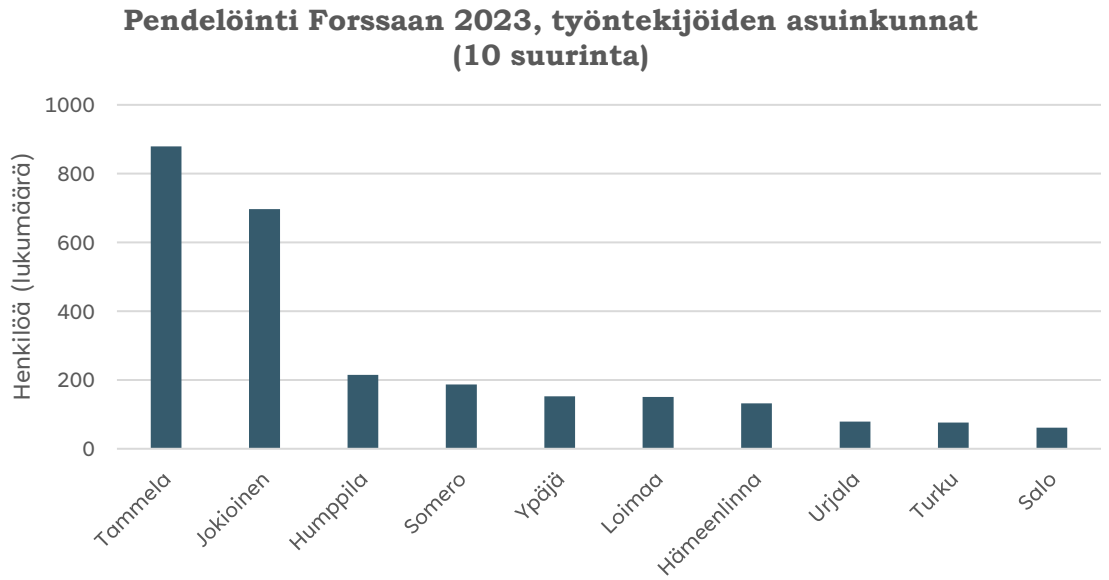
**Kulutusyksikkö: Kotitalouden ensimmäinen aikuinen saa painon 1, muut yli 13-vuotiaat saavat painon 0,5 ja lapset (0–13-vuotiaat) saavat painon 0,3.*

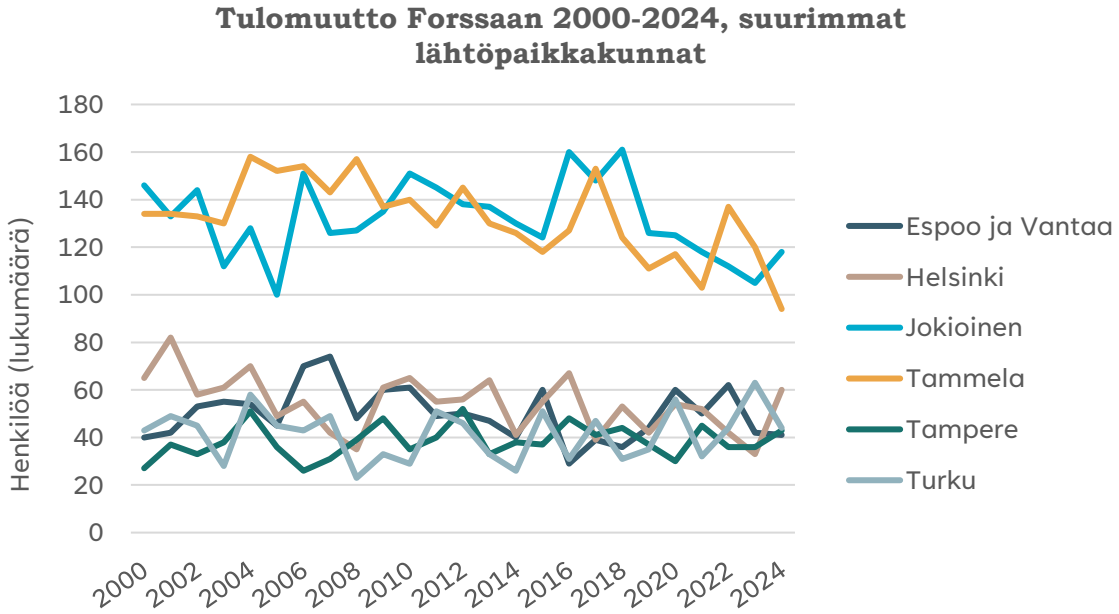
Pendelöinti ja tulomuutto

Forssassa käydään töissä ja Forssaan muutetaan eniten naapurikunnista, Tammelasta ja Jokioisilta.

Työssä käydään lisäksi muualta lähiseudulta – Humppilasta, Somerolta, Ypäjältä, Loimaalta ja Hämeenlinnasta sekä vähäisemmässä määrin Urjalasta, Turusta ja Salosta.

Tulomuuttajia on määrällisesti paljon myös pääkaupunkiseudulta sekä Tampereelta ja Turusta. Tässä näkyy näiden kaupunkien suuri väestömäärä sekä todennäköisesti myös se, että muuttajien joukossa on ihmisiä, jotka ovat lähteneet Forssasta muualle opiskelemaan ja muuttavat paikkakunnalle takaisin myöhemmässä vaiheessa elämää.





Asuinalueiden eriytymisen aste

Segregaatiosta tai segregaation riskistä voidaan puhua silloin, kun useita huono-osaisuuden indikaattoreita kasautuu samoille alueille. Segregaation riski on tunnistettu erityisesti alueilla, joilla yhdistyvät vanha asuntokanta, korkea vuokra-asuntojen osuus ja matala tulotaso.

Forssassa tällaisia alueita ovat Tölö, Haudankorva ja Korkeavaha.

Näillä alueilla työttömyys on yleisempää, asukkaiden koulutustaso on heikompi ja työssäkäyvien tulotaso matalampi kuin muualla Forssassa. Asuntokannasta vuokra-asuntojen ja pienten asuntojen osuus on selvästi keskitasoa korkeampi ja tyhjiä (ei vakinaisesti asuttuja) asuntoja on enemmän kuin Forssassa keskimäärin. Vastaavasti uusia (2000-luvulla rakennettuja) asuntoja on näillä alueilla tuskin lainkaan. Sekä vieraskielisten että yksinasuvien osuus näillä alueilla on suurempi kuin muualla kaupungissa.

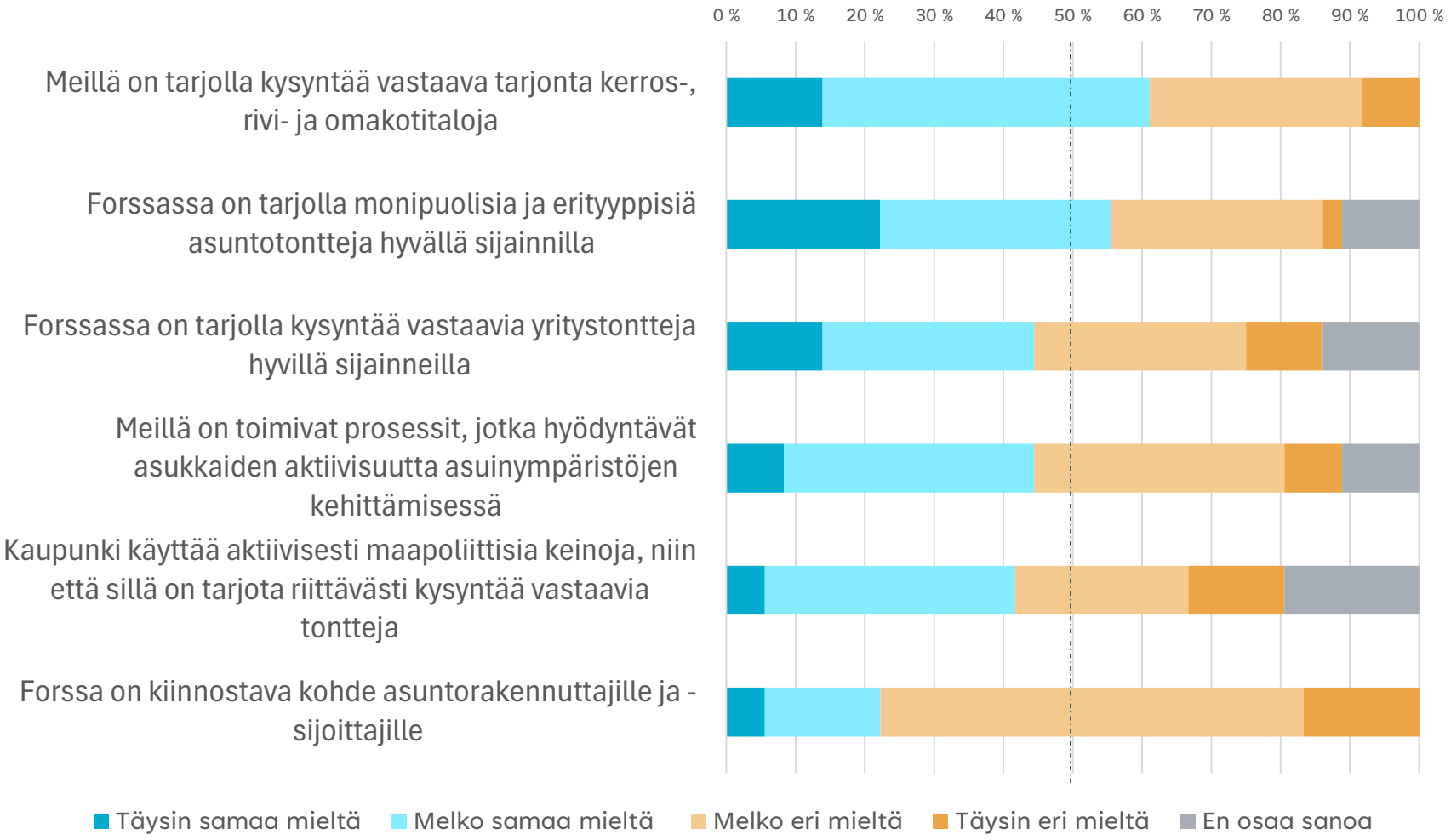
	Osuus alueen väestöstä						Osuus asuntokannasta				
	Väestö yht.	Osuus kaupungin väestöstä	Ei perusasteen jälkeistä tutkintoa	Työttömät	Vieras-kieliset	Tulot per työllinen (kaupungin keskiarvo = 100)	Vuokra-asunnot	Ei vakinaisesti asutut asunnot	2000-luvulla rakennetut asunnot	1 hengen asunto-kunnat	Yksiöt
Yhteensä	14700		31 %	6 %	9 %	100	27 %	11 %	8 %	53 %	17 %
061101 Keskusta	1881	13 %	31 %	5 %	8 %	97	36 %	13 %	16 %	69 %	22 %
061102 Ojalanmäki	217	1 %	27 %	3 %	3 %	106	3 %	7 %	10 %	30 %	2 %
061103 Lamminranta	319	2 %	24 %	2 %	1 %	129	3 %	4 %	8 %	38 %	0 %
061104 Korkeavaha	902	6 %	41 %	7 %	15 %	89	45 %	14 %	1 %	70 %	32 %
061105 Kalliomäki	886	6 %	28 %	6 %	6 %	102	25 %	12 %	12 %	51 %	23 %
061106 Haudankorva	2159	15 %	39 %	9 %	18 %	84	43 %	12 %	0 %	65 %	22 %
061107 Tölö	2269	15 %	37 %	6 %	12 %	89	31 %	12 %	5 %	61 %	22 %
061108 Talsoila	1823	12 %	31 %	5 %	10 %	101	27 %	11 %	3 %	47 %	15 %
061109 Kaikula	266	2 %	27 %	4 %	6 %	110	1 %	6 %	2 %	32 %	1 %
061110 Kivimäki	53	0 %	11 %	5 %	0 %	130	4 %	4 %	46 %	16 %	0 %
061111 Järvenpää	102	1 %	17 %	2 %	1 %	122	0 %	9 %	38 %	17 %	2 %
061112 Kuusto	644	4 %	17 %	3 %	2 %	117	3 %	8 %	23 %	28 %	4 %
061113 Pikkumuolaa	114	1 %	20 %	2 %	4 %	99	0 %	2 %	42 %	24 %	2 %
061114 Pispanmäki	237	2 %	27 %	5 %	1 %	100	3 %	12 %	13 %	32 %	6 %
061115 Paavola	869	6 %	22 %	4 %	5 %	108	5 %	6 %	12 %	31 %	2 %
061116 Vieremä	727	5 %	22 %	4 %	4 %	103	7 %	5 %	9 %	28 %	1 %
061217 Parkkiaro	176	1 %	17 %	5 %	3 %	110	6 %	11 %	12 %	31 %	7 %
061318 Kojo	350	2 %	21 %	4 %	2 %	112	6 %	14 %	8 %	44 %	10 %
061319 Matku	355	2 %	29 %	4 %	5 %	97	8 %	19 %	5 %	45 %	10 %
061320 Suonpää	163	1 %	28 %	3 %	7 %	116	3 %	22 %	5 %	38 %	10 %



Forssan asumisen vahvuudet ja kehittämiskohteet: Kyselyn ja työpajojen tuloksia

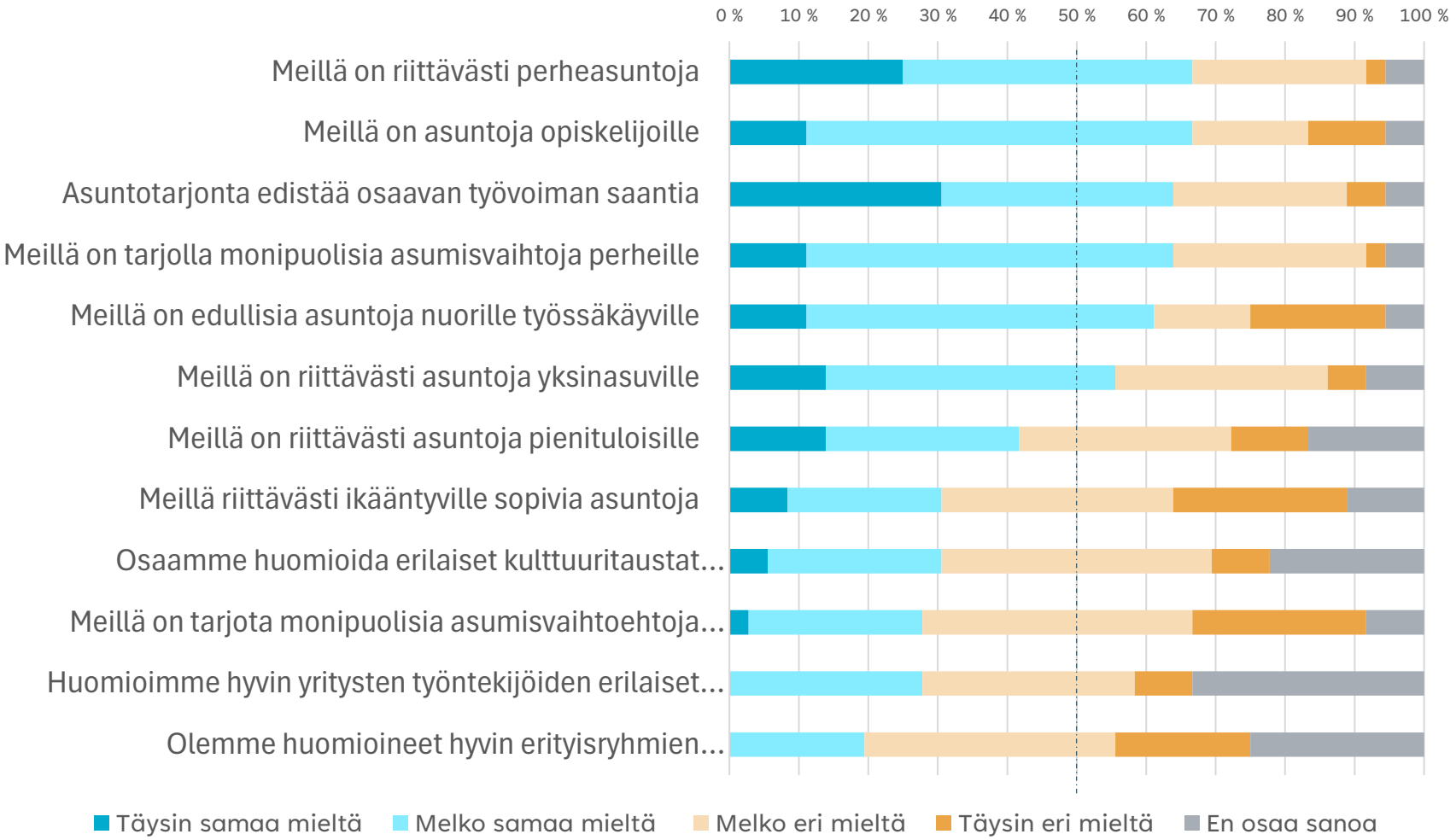
Kuva: Kanta-Hämeen kuvapankki, CC0, via Wikimedia Commons

Kyselyn keskeiset tulokset: Asumisen nykytila



- **Asuntoja ja asuntotontteja on riittävästi ja monipuolisesti tarjolla**
- Asuntorakennuttajat ja -sijoittajat eivät ole kiinnostuneita rakentamaan Forssaan
- Prosessit asukkaiden osallistamiseksi voisivat toimia paremminkin
- Yritystonttien tarjonta ei vastaa kysyntää

Kyselyn keskeiset tulokset: Asuntotarjonta



- Perheille ja nuorille aikuisille on hyvin asuntoja tarjolla
- Asuntojen riittävyys ei tällä hetkellä ole merkittävä pullonkaula työmarkkinoiden näkökulmasta

- **Asumisen monipuolisuudessa on kehitettävää – miten huomioidaan erilaisten forssalaisten erilaiset tarpeet?**

Kyselyn keskeiset tulokset
Mitä asumiselta halutaan?

Eniten samaa mieltä

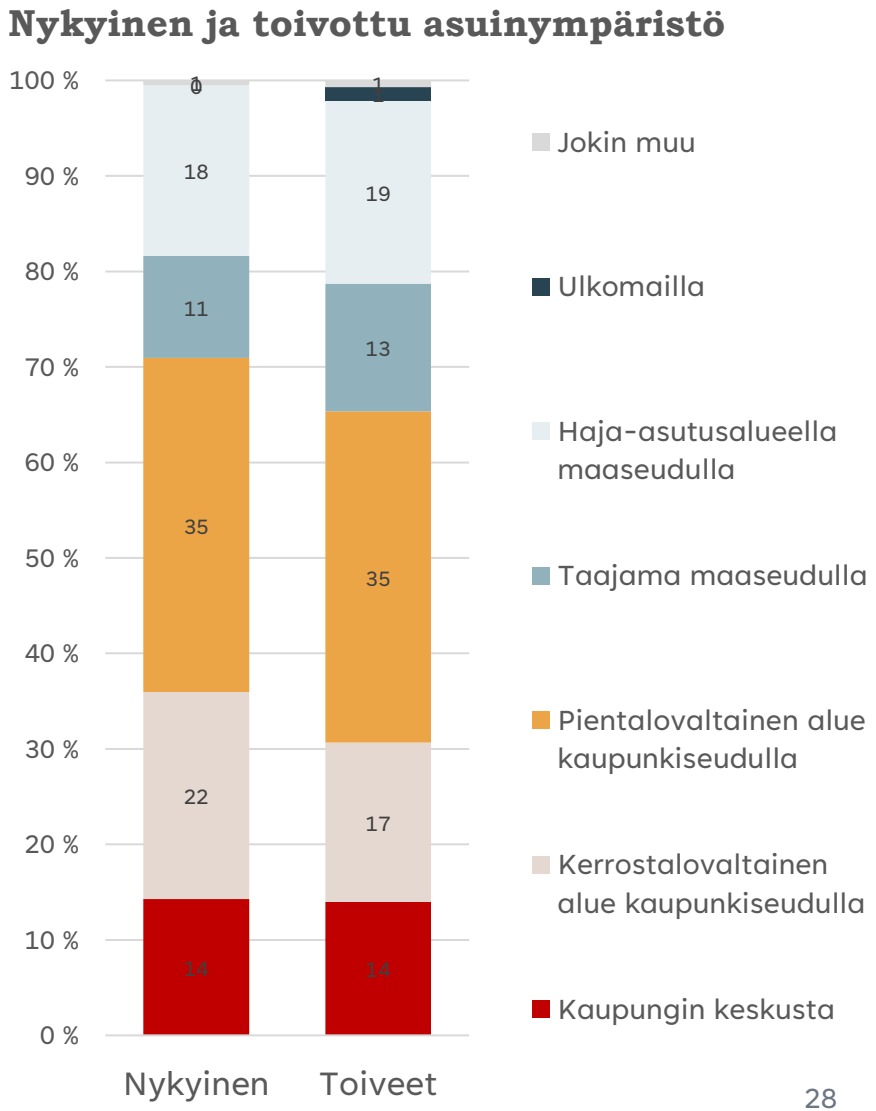
1.	**Joukkoliikenteen** toimintaedellytyksiä on parannettava	97 %
2.	Asuntorakentamisen tulee sijoittua **hyvien kulkuyhteyksien** alueille	94 %
3.	Kaupungin **vuokrataloyhtiö** on tärkeä asuntojen tarjoaja	92 %
4.	Forssan tulisi kehittää uusia ja **monipuolisia** asumisen malleja	92 %
5.	Hajarakentamisen tulee olla olemassa olevaan **yhdyskuntarakenteeseen** tukeutuvaa ja sitä täydentävää	86 %
6.	Asuntorakentamisen tulee keskittyä **palvelujen** läheisyyteen	86 %

Tärkeimmät tavoitteet

- Hyvät kulkuyhteydet ja palveluiden saavutettavuus
- Tiivis yhdyskuntarakenne
- Monipuoliset asumisen ratkaisut – mukaan lukien kaupungin vuokra-asunnot

Suomalaiset ovat pääosin tyytyväisiä asumiseensa asumismuodosta ja alueesta riippumatta

- Suomalaiset arvostavat asumista **keskikokoisissa asunnoissa**, joissa on **edulliset asumiskustannukset** ja paljon luonnonvaloa.
- Suomessa arvostetaan myös **energiatehokkuutta**, omaa energiantuotantoa ja puuta rakennusmateriaalina.
- Erityisen tärkeäksi koetaan asuminen **lähellä luontoa**. Sijaintia veden äärellä arvostetaan.
- Toiveena on omistaa asunto itse. Suomalaiset toivovat **nykyistä pienempiä omakoti- ja rivitaloasuntoja, mutta suurempia kerrostaloasuntoja.**
- Pääsääntöisesti **nuoret lapsiperheet** toivovat nykyistä enemmän **omakotiasumista, ikääntyneet** puolestaan **kerrostaloasumista**. Nuoret perheet kaipaavat lisää tilaa ja omaa pihaa, kun taas ikääntyneet haluavat palveluiden lähelle helppohoitoiseen kerrostalokotiin. **Yksinasuminen lisääntyy** erityisesti nuorilla ja ikääntyvällä väestöllä.
- **Kaupungeissa** asuinympäristön valinnassa korostuvat **palveluiden läheisyys**, mahdollisuus pärjätä ilman omaa autoa, **julkiset liikenneyhteydet**, harrastusten läheisyys sekä alueen hyvämaineisuus.
- **Maaseudulla** asuinympäristön tärkeimpiä ominaisuuksia ovat helppo pääsy luontoon sekä **rauhallisuus** ja lemmikkiystävällisyys.



Decarbon-Home-hanke: https://decarbonhome.fi/ Kysely 2022 / vastauksia 1448 kpl.

Kyselyn keskeiset tulokset
Mitä asumiselta halutaan?

Eniten samaa mieltä

1.	**Joukkoliikenteen** toimintaedellytyksiä on parannettava	97 %
2.	Asuntorakentamisen tulee sijoittua **hyvien kulkuyhteyksien** alueille	94 %
3.	Kaupungin **vuokrataloyhtiö** on tärkeä asuntojen tarjoaja	92 %
4.	Forssan tulisi kehittää uusia ja **monipuolisia** asumisen malleja	92 %
5.	Hajarakentamisen tulee olla olemassa olevaan **yhdyskuntarakenteeseen** tukeutuvaa ja sitä täydentävää	86 %
6.	Asuntorakentamisen tulee keskittyä **palvelujen** läheisyyteen	86 %

Tärkeimmät tavoitteet

- Hyvät kulkuyhteydet ja palveluiden saavutettavuus
- Tiivis yhdyskuntarakenne
- Monipuoliset asumisen ratkaisut – mukaan lukien kaupungin vuokra-asunnot

Forssan asumisen kannalta tärkeimmät yhteiskunnalliset muutostekijät



Forssan asumisen kehittämisen heikkoudet ja uhkat nyt ja tulevaisuudessa

Heikkoudet

- Ikääntyvä ja yksipuolistuva **väestörakenne**, vanheneva ja korjausvelkaa sisältävä **asuntokanta** sekä vähäinen uudisrakentaminen heikentävät asumisen vetovoimaa ja monimuotoisuutta.
- Rakennuskannan **esteettömyys, energiatehokkuus ja laatu** eivät vastaa kaikkien ikä- ja tuloryhmien tarpeita.
- **Julkisen liikenteen** vähäisyys ja liikennöinnin heikko taso lisäävät riippuvuutta yksityisautoilusta ja vaikeuttavat arkea etenkin ikääntyneillä ja autottomilla.
- Forssa ei erotu riittävästi edukseen eikä markkinointi tue riittävästi elinvoimaa tai houkuttele uusia asukkaita.

Uhkat

- **Väestön** väheneminen ja ikääntyminen, **työpaikkojen** ja **opiskelumahdollisuuksien** väheneminen sekä **elinkeinotoiminnan** hiipuminen luovat negatiivisen kierteen, joka voi heikentää kiinteistöjen arvoa ja investointihalukkuutta.
- **Epävarma talous- ja rahoitustilanne** vaikeuttaa sekä uudis- että korjausrakentamista.
- **Ilmastonmuutos** lisää paineita kiinteistöjen kunnossapidolle (esim. hulevedet ja sään ääri-ilmiöt).
- **Alueellinen eriytyminen** ja sosiaalisen **eriarvoisuuden** kasvu uhkaavat heikentää asuinalueiden eheyttä ja turvallisuutta.
- Äkillinen kysynnän kasvu esimerkiksi datakeskuksen myötä on uhka, jos siihen ei osata varautua sopivalla asuntotarjonnalla.

Forssan asumisen kehittämisen vahvuudet ja mahdollisuudet nyt ja tulevaisuudessa

Vahvuudet

- Forssassa työpaikat, naapurit, luonto ja arjen palvelut ovat **lähellä**. Asuminen on **sujuvaa, väljää ja kohtuuhintaista** verrattuna suurempiin kaupunkeihin.
- Kaupungin **sijainti** usean ison keskuksen välissä, puistomainen rakenne, jokimaisemat ja vaihtelevat asumisympäristöt.
- **Tontit ja asumiskustannukset** ovat monin paikoin edullisia, olemassa olevaa asuntokantaa voidaan muokata joustavasti tarpeisiin.
- Hyvät kevyen liikenteen olosuhteet taajamassa mahdollistavat liikkumisen **ilman autoa**.
- **Turvallinen** ympäristö, laadukkaat koulut ja päiväkodit, hyvät harrastusmahdollisuudet sekä pieni ja ketterä kaupunkiorganisaatio vahvistavat **arjen toimivuutta**.

Mahdollisuudet

- **Kansainvälistyminen ja maahanmuutto** voivat tuoda uutta elämää ja elinvoimaa, jos kaupunki panostaa kotoutumista tukeviin palveluihin ja asuntoratkaisuihin.
- **Datakeskus** ja muu uusi elinkeinotoiminta voivat lisätä merkittävästi asumisen kysyntää, piristää asuntomarkkinoita, tonttikauppaa ja uudisrakentamista.
- **Etätyön** yleistyminen ja suurten kaupunkien korkea hintataso avaavat mahdollisuuden houkutella uusia asukasryhmiä, jotka arvostavat **väljemmin ja järkivihreästi** toteutettua **kohtuuhintaista** asumista.
- Olemassa olevan rakennuskannan korjaaminen ja muuntaminen, asumisen järkevänä pitäminen kustannuksiltaan sekä “kaikki lähellä” -kaupunkirakenne tarjoavat **hyvän pohjan erottuvalle asumisen kehittämiselle** – kun vahvuuksista osataan kertoa näkyvämmin.

Forssan asumisen haasteet ja mahdollisuudet - yhteenveto

Vahvuudet:

- Forssassa **yhdyskuntarakenne** on tiivis.
- Työpaikat, naapurit ja luonto ovat lähellä, **arki** on sujuvaa ja asumisen kustannukset kohtuulliset.
- Kasvukolmion kärjet ovat **lähellä**.

Heikkoudet:

- Ikääntyvä **rakennuskanta** ja heikot julkisen liikenteen **yhteydet** sopivat huonosti yhteen **ikääntyvän** väestön asumisen tarpeiden kanssa.
- Forssa **ei erotu** riittävästi edukseen.

Uhkat:

- **Epävarma** maailmantilanne ja taloustilanne, ilmastonmuutos ja uhka väestön vähenemisestä vaikeuttavat asumisen suunnittelua monella tasolla.
- **Alueellinen eriytyminen** ja sosiaalisen **eriarvoisuuden** kasvu uhkaavat heikentää asuinalueiden eheyttä ja turvallisuutta.

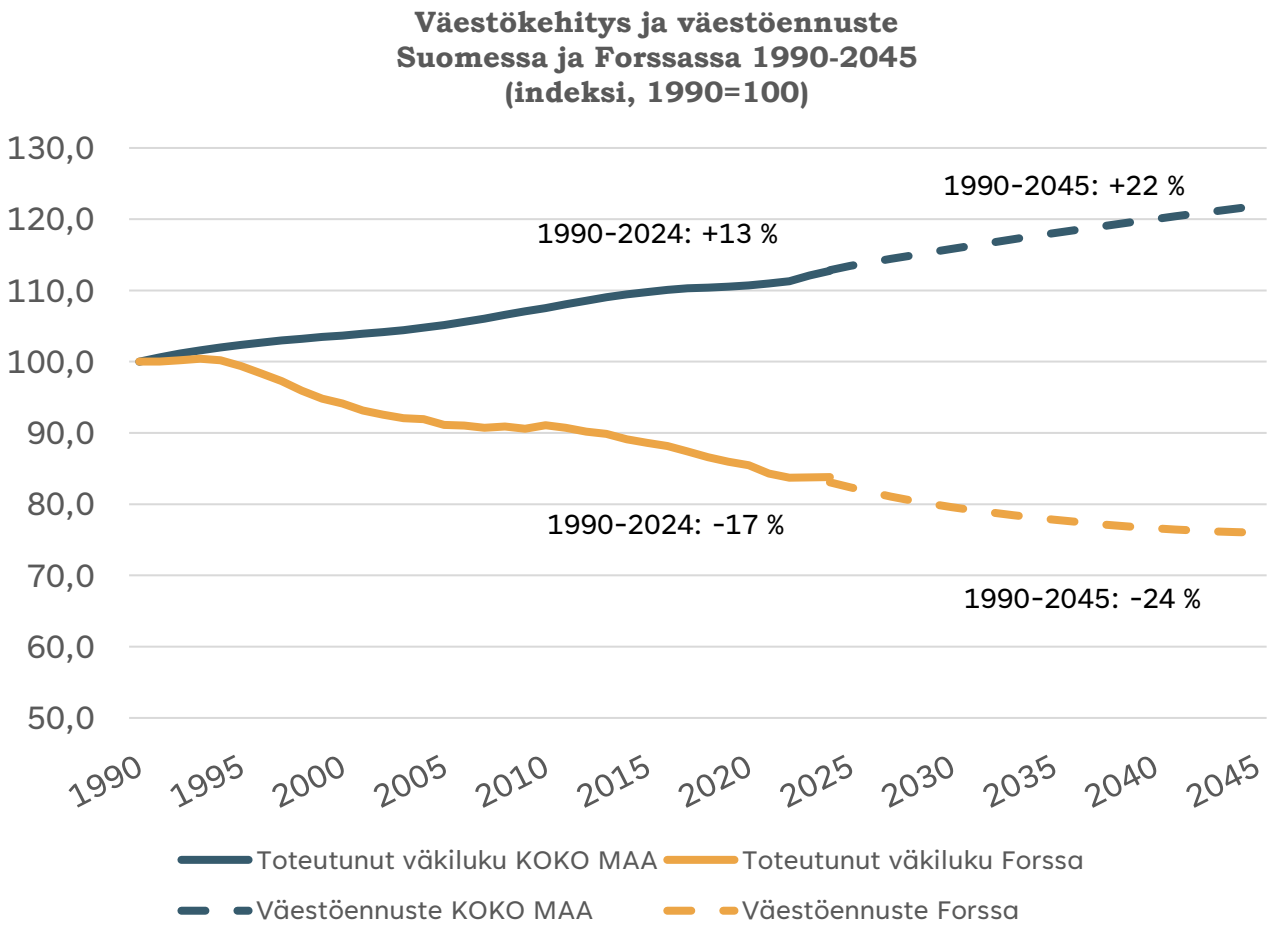
Mahdollisuudet:

- **Datakeskus** ja osittain sen ansiosta lisääntyvä kansainvälistyminen ja **maahanmuutto** tuovat kaupunkiin uutta elämää ja elinvoimaa.
- Olemassa olevat vahvuudet antavat hyvän pohjan erottua **asumisen laatukaupunkina**.



Kolme tulevaisuuden skenaariota

Väestökehitys ja Tilastokeskuksen väestöennuste



Lähde: Tilastokeskus, Väestötilasto ja väestöennuste (2024)

Syitä väestökehityksen taustalla:

- kaupungistuminen, kotimainen muuttotappio
- nuoret muuttavat muualle opiskelemaan, paluumuuttoa ei ole riittävästi
- väestön ikääntyminen, matala syntyvyys

Mahdollisuuksia:

- ulkomainen muuttovoitto
- vihreän siirtymän tilaa vaativan teollisuuden työpaikat (datakeskus)
- paluumuuttajat: monipaikkaisuus, vapaa-ajan asukkaat
- älykäs sopeutuminen, *right sizing*
- asuntotarjonta mahdollistaa kasvun, mutta asumisen kehittämistä tarvitaan, vaikka väestö vähenee **-> 3 skenaariota**

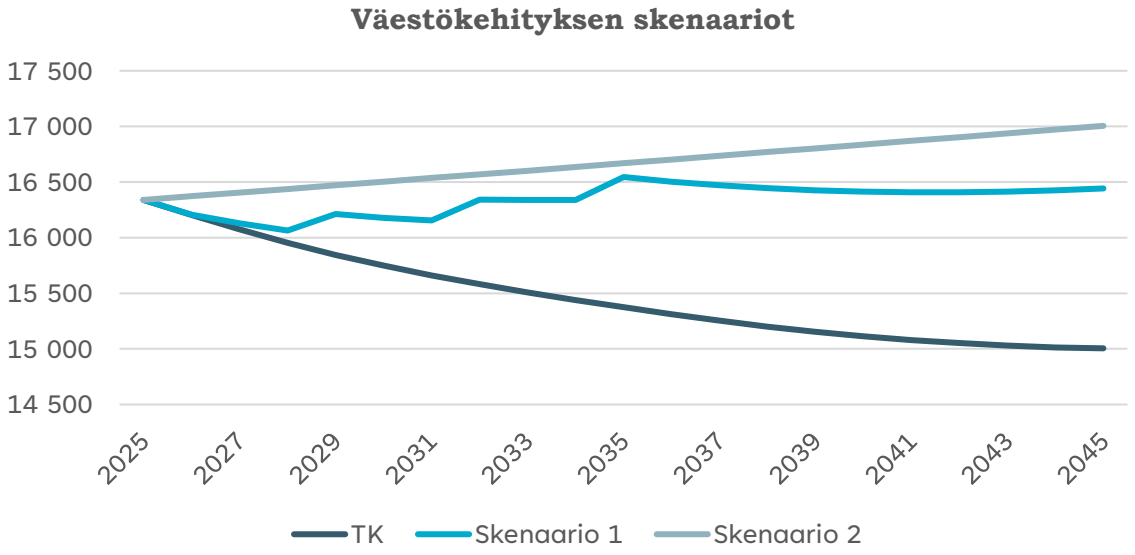
Asumisen kehittämistä tarvitaan, vaikka väestö ei kasva

	Muutos 2010–2024	
	Lukumäärä	**%**
Väestö	-1426	-8 %
Asuntokunnat	19	0 %
Omistusasunnossa asuvat asuntokunnat	-171	-3 %
Vuokralla asuvat asuntokunnat	350	+13 %

Vaikka Forssassa oli vuonna 2024
melkein 1500 asukasta vähemmän kuin vuonna 2010,
asuntoja tarvittiin silti 19 kpl enemmän!

Muutos 2026-2050?

Väestökehityksen kolme skenaariota



	2010-2024 Toteuma	2025-2045		
		TK-ennuste	Sken. 1	Sken. 2
Väestön määrän muutos yht.	- 1426	- 1 470	104	670
Väestön määrän muutos /vuosi	- 102	- 70	5	30
Muutos % keskimäärin /vuosi	- 0,6 %	- 0,4 %	0,0 %	0,2 %
Nettomuutto keskimäärin /v.	**30**	**110**	**160**	**210**

Tilastokeskuksen vuoden 2024 väestöennusteen mukaan Forssan väestö vähenee vuoteen 2045 mennessä noin 1 300 hengellä.

Skenaariossa 1 datakeskuksen aikaansaama muuttoliike kasvattaa että kaupungin kokonaisväestöä kasvaa vaiheittain datakeskuksen toiminnan laajetessa. Rakentamisvaihe luo pääasiassa väliaikaisia työpaikkoja. Osaa näistä työpaikoista tarvitaan koko rakentamisen ajan, kun taas osa on lyhytaikaisia ja liittyy tiettyihin työvaiheisiin. Rakentamisvaiheen työntekijät tarvitsevat asuntoja mutta vaikutus väestökehitykseen pidemmällä aikavälillä jää pieneksi. Skenaariossa 1 rakentamisvaiheen on oletettu kasvattavan nettomuuttoa 50 hengellä vuosittain koko rakentamisen ajan (yhteensä 450 henkeä). Toimintavaiheen vaikutuksesta nettomuuton on oletettu lisääntyvän 200 hengellä kolmessa eri vaiheessa.

Työikäisten muutto nuorentaa kaupungin väestörakennetta ja kasvattaa hieman myös syntyneiden määrää verrattuna Tilastokeskuksen ennusteeseen. Pitkällä aikavälillä skenaariossa 1 datakeskus auttaisi pitämään Forssan asukasluvun vuoden 2025 tasolla.

Skenaariossa 2 oletuksena on, että datakeskus tuo alueelle kasvua myös laajemmin ja pidemmälle tulevaisuuteen.

Vertailukohtaa skenaarioille voi hakea Olkiluoto 3 -hankkeesta. Sen työntekijämäärä kasvoi vuodesta 2004 alkaen enimmillään jopa yli 4 000:een. Normaalikäytön aikana vuodesta 2023 pysyviä työpaikkoja on noin 200. Laitoksen kotikunnan Eurajoen nettomuutto oli vuosina 2004-2020 yhteensä noin 400 henkeä ja kunnan asukasluku kasvoi noin 0,2 % vuodessa. Lisäksi osa voimalaitoksen tuomasta muuttovoitosta ja väestönkasvusta on todennäköisesti suuntautunut suurempaan naapurikaupunkiin Raumalle. Laitoksen valmistuttua Eurajoen asukasmäärä on vuoden 2020 jälkeen laskenut nopeasti tasolle, jolla se oli ennen voimalarakentamisen käynnistymistä.

Uusien asuntojen tarve vuoteen 2045 mennessä

	2010-2024 Toteuma	2025-2045		
		TK-ennuste	Skenaario 1	Skenaario 2
Uusia asuntoja (asuntokuntia) yhteensä	324	200	1 100	1 500
Uusia asuntoja (asuntokuntia) **keskimäärin** /vuosi	23	10	55	70

Uudet asunnot sisältävät myös tällä hetkellä tyhjillään olevat ja korjausrakentamisen kautta käyttöön otettavat asunnot

Datakeskuksen tuottama asuntokysyntä: 2 erilaista vaihetta

A. Rakentamisvaiheen kysyntä

- runsaasti **väliaikaista** asuntokysyntää ja osa-aikaisesti käytössä olevia **kakkosasuntoja**
- vain pieni osa muuttaa puolison/perheen kanssa
- osa työntekijöistä palkataan ulkomailta
- asuntojen tarve vaihtelee rakentamisen aikana
- kysyntä kohdistuu vuokra-asuntoihin
- mahdollisuus olemassa olevan vajaakäyttöisen vuokra-asuntokannan hyödyntämiseen

B. Kysyntä laitoksen ollessa toiminnassa

- kohdistuu **pysyvään** asumiseen
- paikkakunnalle muutetaan puolison/perheen kanssa
- kysyntä kohdistuu sekä vuokra- että omistusasuntoihin
- kysyntä kohdistuu kerrostalojen lisäksi enemmän myös omakotitaloihin
- asumisen laatutekijöiden, asuinympäristön ja palveluiden merkitys korostuu rakentamisvaiheeseen verrattuna



Forssan asumisen linjaukset ja toimenpiteet vuoteen 2035

Forssan asuntopoliittiset linjaukset vuoteen 2035

1. Kehitetään asumisen yhteisöllisyyttä sekä asukkaiden ja yhteisöjen aktiivista osallistumista asuinalueiden kehittämiseen.
2. Edistetään sitä, että Forssassa on palveluiden lähellä tarjolla eri kokoisia, kohtuuhintaisia ja esteettömiä vuokra- ja omistusasuntoja eri elämäntilanteisiin.
3. Ehkäistään alueiden eriytymistä ja turvattomuutta kehittämällä asuinalueiden vahvuuksia yhdessä asukkaiden kanssa.
4. Tarjotaan ikääntyville monipuolisia, kohtuuhintaisia ja esteettömiä asuntoja lähellä palveluja.
5. Varaudutaan datakeskuksen tuomaan asuntokysyntään ja tuetaan työ- ja asuntomarkkinoiden kohtaantoa yhteistyössä paikallisten yritysten ja oppilaitosten kanssa.
6. Suunnitellaan uusi asuntotuotanto tukemaan nykyistä yhdyskuntarakennetta ja vältetään uuden alikäytössä olevan infran syntyä.

1. Kehitetään asumisen yhteisöllisyyttä sekä asukkaiden ja yhteisöjen aktiivista osallistumista asuinalueiden kehittämiseen

Seuranta

Asumisen yhteisöllisyyttä tukemalla vahvistetaan asumisviihtyvyyttä, asuinalueiden koettua turvallisuutta ja asukkaiden hyvinvointia. Kun naapurit tuntevat toisensa, he myös helpommin auttavat toisiaan erilaisissa arjen tilanteissa ja pitävät parempaa huolta yhteisistä tiloista ja tavaroista. Tutut naapurit lieventävät yksinäisyyden tunnetta ja voivat tukea myös maahanmuuttajien kotoutumista uuteen ympäristöön ja uusiin tapoihin. Parhaimmillaan naapuriapu auttaa ikääntyneitä asumaan kotona ja säilyttämään aktiivisuutensa. Yhteisöllisyys ja paikalliset verkostot ovat poikkeustilanteissa kaupungin vahva voimavara.

Asukkaiden osallistuminen ja osallisten tiedon hyödyntäminen ovat hyviä keinoja edistää asuinympäristöjen viihtyisyyttä ja kaupungin vetovoimaa. Osallistuminen parantaa suunnittelun laatua, koska asukkailla on arkikokemukseen perustuvaa tietoa, jota suunnittelijoilla ja viranhaltijoilla ei aina ole. Jatkuvan vuorovaikutuksen ansiosta päätösten hyväksyttävyys kasvaa ja tarve valittaa suunnitelmista jälkikäteen vähenee.

Mittarit

- Yhteisten tilojen määrä alueella/ asukasluku (kirjastot, leikkipuistot, nuorisotilat ym.)
- Pilottihankkeiden tulokset toimenpiteistä 3.3-3.5

Toimenpide	Toteuttajat	Alustava aikataulu 2026-30	Alustava aikataulu 2031-35
1.1 Tuetaan asukkaiden yhteisöllisyyttä osoittamalla asuinalueiden keskellä sijaitsevia tyhjiksi jääneitä tiloja alueen asukkaiden yhteiseen käyttöön.	Kaupunki /HyTeTu, Forssa-Asunnot, yhdistykset ja järjestöt	X	X
1.2 Otetaan kaupungin vuokrataloyhtiössä käyttöön osallistuva budjetointi pihojen ja yhteisten tilojen pieniin parannuksiin.	Forssa-Asunnot	X	
1.3 Vahvistetaan asukkaiden, taloyhtiöiden ja kiinteistönomistajien vuoropuhelua yhdessä kaupungin johdon ja asiantuntijoiden kanssa järjestämällä alueellisia keskustelutilaisuuksia ajankohtaisten asioiden käsittelemiseksi. Tilaisuuksissa asukkaat saavat tietoa kaupungin suunnitelmista ja voivat tuoda esille omia huolenaiheitaan.	Kaupunki /HyTeTu, tekninen ja ympäristötoimi; asukasyhdistykset	X	X
1.4 Edistetään toimenpiteiden 1.1-1.3 toteutumista yhteisöllisyyttä tukevalla hankkeella, jolle haetaan projektirahoitus ja palkataan projektikoordinaattori. Kehitetään saatujen tulosten pohjalta forssalainen malli, joka voidaan ottaa käyttöön myös muilla alueilla.	Kaupunki	X	
1.5 Kehitetään erilaisia kaupunkilaiset laajasti tavoittavia kanavia ja työtapoja naapuriavun edistämiseksi (esimerkiksi kaupungin käytössä oleva vertaisavun Commu–sovellus).	Kaupunki	X	

2. Edistetään sitä, että Forssassa on palveluiden lähellä tarjolla eri kokoisia, kohtuuhintaisia ja esteettömiä vuokra- ja omistusasuntoja eri elämäntilanteisiin.

Seuranta

Monipuolinen asuntotarjonta mahdollistaa sujuvat asumispolut ja tarjoaa vaihtoehtoja eri elämäntilanteissa oleville asukkaille. Vaihtoehtojen ansiosta asukkaat voivat elämäntilanteen muuttuessa vaihtaa kotia omalla asuinalueellaan. Yleisesti käytössä olevan määritelmän mukaan asumiskustannukset ovat kohtuulliset, jos ne vievät enintään 40 prosenttia asuntokunnan käytettävissä olevasta tulosta.

Sekoitettu asuntokanta eri hallintamuotoja ja eri kokoisia asuntoja tukee monipuolista asukasrakennetta ja ehkäisee asuinalueiden sosioekonomista eriytymistä. Kun pienempiä ja suurempia vuokra- ja omistusasuntoja on tasapainoisesti tarjolla eri puolilla kaupunkia hyvien palveluiden ja joukkoliikenteen äärellä, vältetään ongelma-alueiden syntyä ja vahvistetaan asuinalueiden sosiaalista kestävyyttä. Asumiseen liittyvät hyvinvointi- ja syrjäytymisriskit vähenevät ja kaupunkilaisten yhteisöllisyys vahvistuu, kun samalta alueelta löytyy sopivia vaihtoehtoja niin lapsiperheille, yksinasuville, ikäihmisille kuin erityisryhmillekin.

Forssassa asuntoja ja kaavoitettua asuinkerrosalaa on hyvin tarjolla. 2000-luvulla asuntoja on kuitenkin rakentunut vain vähän, ja vanhempi asuntokanta ei kaikilta osin vastaa tämän päivän asumisen tarpeita. Tonttitarjonta kaupungin eri osa-alueilla on monipuolista ja riittävää kysyntään nähden.

Mittarit

- Vuokra- ja omistusasuntojen suhde / alue
- Yksiöiden ja perheasuntojen suhde / alue

Toimenpide	Toteuttajat	Alustava aikataulu 2026-30	2031-35
2.1 Uusia kerrostaloja rakennettaessa ja vanhoja korjattaessa asuntojen monipuolinen kokojakauma pyritään varmistamaan tarvittaessa kaavamääräyksin tai tontinluovutussopimuksessa.	Kaupunki / tekninen ja ympäristötoimi	X	X
2.2 Peruskorjauksen yhteydessä tarkastellaan asuntojen kokojakaumaan ja muunnetaan tyhjiä tai alikäytössä olevia asuntoja asuntokannan monipuolistamiseksi (pienempiä yksinasuville, suurempia perheille, mahdollisuus yhdistää asuntoja).	Forssa-Asunnot ja muut rakennuttajat, kaupunki	X	X
2.3 Tiivistetään yhteistyötä taloyhtiöiden kanssa. Kannustetaan taloyhtiöitä kiinteistöjen remontointiin ja markkinaehtoisiin käyttötarkoituksen muutoksiin (esim. keskustan kiinteistöjen liiketilojen muuttaminen loft-asunnoiksi sujuvin kaavamuutoksin).	Kaupunki, taloyhtiöt	X	X
2.4 Edistetään keskustan asuinalueilta monipuolisten ja kohtuuhintaisten asuntojen saatavuutta erityisryhmille, ikääntyville, opiskelijoille ja työperäisille muuttajille yhteistyössä hyvinvointialueen, oppilaitosten ja työnantajien kanssa.	Forssa-Asunnot, kaupunki, Oma Häme, rakennuttajat, oppilaitokset, yritykset		X
2.5 Tuetaan kaupungin vuokrataloyhtiön roolia kaupungin asuntopoliittisena toimijana. Asetetaan toiminnalle tavoitteet (esim. käyttöasteen nosto lähemmäs 90%:a) ja laaditaan niitä tukeva toimenpideohjelma (esim. markkinointi, asuntokokojen muuntaminen, varustelutaso, ympäristön viihtyisyys). Varmistetaan kaupungin vuokrataloyhtiön toimintaedellytykset.	Kaupunki ja Forssa-Asunnot	X	

3. Ehkäistään alueiden eriytymistä ja turvattomuutta kehittämällä asuinalueiden vahvuuksia yhdessä asukkaiden kanssa

Seuranta

Asuinalueiden segregaatio tarkoittaa eri väestöryhmien eriytymistä toisistaan siten, että asuinalueiden välille syntyy merkittäviä eroja asukkaiden tulotasossa, työllisyydessä tai hyvinvoinnissa. Erilaisuus sinänsä ei ole ongelma. Alueiden eriytyminen toisistaan voi kuitenkin johtaa kasvaviin eroihin asuinalueiden turvallisuudessa, viihtyisyydessä ja maineessa sekä eri alueilla asuvien kaupunkilaisten asumisen ja elämän laadussa.

Segregaatiota voidaan tarkastella väestön koulutustason, työllisyyden ja tulotason sekä asuntokannan iän, käyttöasteen ja hallintajakauman näkökulmista. Segregaatiosta tai segregaation riskistä voidaan puhua silloin, kun useita huono-osaisuuden indikaattoreita kasautuu samoille alueille. Kun riskialueet tunnistetaan, niille voidaan kohdentaa toimenpiteitä, jotka auttavat lisäämään alueen viihtyisyyttä ja koettua turvallisuutta.

Asuntopolitiikassa segregaatiota voidaan ehkäistä ja purkaa monipuolistamalla alueen asuntokantaa joko täydennysrakentamisella, purkavalla lisärakentamisella tai peruskorjaamalla huonokuntoista asuntokantaa. Fyysisen ympäristön parantaminen, palvelujen lisääminen ja häiriöihin puuttuminen vahvistavat asuinalueiden hyvinvointia ja vetovoimaa. Asumisneuvonnalla voidaan ennaltaehkäistä asumisen ongelmien syntyä. Yhteistyö alueen asukkaiden kanssa on onnistuneen kehittämistyön tärkeimpiä edellytyksiä.

Mittarit

- Tyhjien asuntojen määrä /alue
- Yksiöiden osuus /alue
- Vuokra-asuntojen osuus /alue

Toimenpide	Toteuttajat	Alustava aikataulu 2026-30	2031-35
3.1 Seurataan alueiden eriytymiskehitystä tunnuslukujen sekä asukaspalautteen avulla. Kehitettäville alueille laaditaan kehittämissuunnitelmat, joissa huomioidaan sekä fyysinen että toiminnallinen ympäristö. Kehitetään alueen omia vahvuuksia yhdessä alueen asukkaiden kanssa ja käynnistetään pieniä, nopeita ja vaikuttavia kehittämistoimia.	Kaupunki / tekninen ja ympäristötoimi, HyTeTu, asukasyhdistykset	X	
3.2 Tiivistetään yhteistyötä taloyhtiöiden sekä yksityisten vuokranantajien ja kiinteistönomistajien kanssa ja kannustetaan niitä kiinteistöjen remontointiin. Kannustetaan ja neuvotaan omakotitalojen kunnossapitoon.	Kaupunki, taloyhtiöt, kiinteistönomistajat	X	X
3.3 Tehdään asuinympäristöön (puistot, valaistus, leikki- ja oleskelupaikat, liikenneyhteydet) kohdennettuja investointeja, joilla parannetaan alueiden viihtyisyyttä, saavutettavuutta ja mainetta. Toimenpiteet tukevat asuntojen kysyntää ja yksityisten vuokranantajien intressiä korjausinvestointeihin. Investointien kohdentaminen suunnitellaan vuorovaikutteisesti yhdessä asukkaiden kanssa.	Kaupunki /tekninen ja ympäristötoimi		X
3.4 Palkataan kaupungille asumisneuvoja ja haetaan kustannuksiin avustusta Varkelta. Asumisneuvoja neuvoo asukkaita asunnon ylläpidossa ja asumiseen liittyvissä talousasioissa sekä ohjaa asukkaita tarvittaessa muiden palveluiden piiriin. Asumisneuvoja palvelee asukkaita riippumatta asunnon omistus- ja hallintamuodosta.	Kaupunki /HyTeTu	X	

4. Tarjotaan ikääntyville monipuolisia, kohtuuhintaisia ja esteettömiä asuntoja lähellä palveluja

Seuranta

Ikääntyvien asumisen keskeinen tavoite on mahdollistaa hyvä ja turvallinen asuminen kotona tai kodinomaisissa olosuhteissa ikääntyneen omia toiveita ja toimintakykyä kunnioittaen. Vanhuspalvelulain mukaan kunnan on laadittava suunnitelma ikääntyvän väestön tukemiseksi osana hyvinvointikertomusta ja suunnitelmaa. Hyvinvointialueen on laadittava suunnitelma ikääntyvän väestön tukemiseksi ja niihin on sisällytettävä ikääntyvän väestön asumista koskevien tarpeiden ennakointi sekä niitä vastaava asumisen kehittäminen.

Omassa kodissa asumista varten kaupungissa tulee olla riittävä määrä ikääntyville sopivia, esteettömiä asuntoja, erityisesti kerrostalokantaa palvelujen läheisyydessä. Tähän tarvitaan uudis- ja korjausrakentamista, hissien asentamista sekä turvallisuuden, esteettömyyden ja saavutettavuuden parantamista koko asuinympäristössä. Tuettu asuminen mahdollistaa itsenäisen asumisen omassa tai vuokra-asunnossa, jota tuetaan sosiaaliohjauksella, kodinhoidolla, turvapalveluilla ja erilaisilla kotitöissä avustavilla palveluilla. Hyvinvointialueen järjestämä yhteisöllinen asuminen on vaihtoehto, missä oman vuokra- tai omistusasunnon yhteydessä on käytettävissä asukkaiden yhteisiä tiloja, turvahenkilöstöä ja yhteisöllistä toimintaa. Ympärivuorokautisessa palveluasumisessa hoitoa ja hoivaa on saatavana vuorokaudenajasta riippumatta.

Mittarit

- Forssa Asunnot Oy:n esteettömyystavoitteiden mukaisesti saneerattujen asuntojen osuus yhtiön asuntokannasta
- Palvelujen saavutettavuus
- Koettu turvallisuus ja asukastyytyväisyys

Toimenpide	Toteuttajat	Alustava aikataulu 2026-30	2031-35
4.1 Selvitetään ikääntyneiden ja ikääntyvien omat näkemykset ”Ikäystävällisestä Forssasta” erilaisin vuorovaikutteisten menetelmien avulla: avoin kysely kaupunkilaisille, vastuuhenkilöiden haastattelut, ikääntyvien työpajat.	Kaupunki, Vanhusneuvosto; HyTeTu	X	
4.2 Määritellään ydinkeskustasta ja sen lähiympäristöstä ikäystävälliset alueet, joissa priorisoidaan korjauksissa esteettömyys, hissit, sisäänkäynnit ja turvallisuusratkaisut. Ympäristössä kehitetään turvallisia ulkoilu- ja kulkureittejä arjen solmukohtiin (käveltävyys, penkit, valaistus, rollaattorireitit) ja varmistetaan palvelujen saatavuus. Alueiden kehittämisessä hyödynnetään ikääntyvien omia näkemyksiä (kohta 3.1).	Kaupunki/HyTeTu, tekninen ja ympäristötoimi; Vanhusneuvosto, kaupalliset palvelutarjoajat		x
4.3 Rakennetaan uusiin rakennuksiin esteettömiä ja turvallisia asuntoja osaksi muuta asujaimistoa. Myös yleisissä tiloissa ja pihoilla huomioidaan ikääntyvien tarpeet. Kehitetään monipuolisia asumisratkaisuja ja –malleja hyödyntäen ikääntyvien omia näkemyksiä.	Kaupunki/HyTeTu, tekninen ja ympäristötoimi, Oma Häme, Forssa-Asunnot, rakennuttajat, Vanhusneuvosto	X	X
4.5 Tiivistetään yhteistyötä hyvinvointialueen erityisryhmien asumispalvelujen kanssa ja nimetään kaupungin yhdyshenkilö erityisryhmien asumiseen. Yhteistyö erityisesti ympärivuorokautisen palveluasumisen kiinteistöjen käytössä sekä ikääntyvien ennakoivassa ohjauksessa sopiviin asumisratkaisuihin.	Kaupunki / HyTeTu, tekninen toimi, Oma Häme	X	X

5. Varaudutaan datakeskuksen tuomaan asuntokysyntään ja tuetaan työ- ja asuntomarkkinoiden kohtaantoa yhteistyössä paikallisten yritysten ja oppilaitosten kanssa.

Seuranta

Yritysten näkökulmasta laadukas asuntotarjonta on vetovoimatekijä, joka tukee yritysten työvoiman saantia. Toisaalta muutokset elinkeinorakenteessa ja suuret yritysinvestoinnit voivat lisätä alueen asuntokysyntää merkittävällä tavalla. Tästä syystä yritysten hankkeet edellyttävät asuntopoliittisia toimenpiteitä. Jos Forssaan suunniteltu datakeskus toteutuu, se lisää asuntokysyntää kahdessa vaiheessa. Rakennusvaiheesta aiheutuu runsaasti väliaikaista ja osa-aikaista vuokra-asuntokysyntää työntekijöille, joista vain pieni osa muuttaa paikkakunnalle pysyvästi. Väliaikainen asuminen on suunniteltava huolellisesti, sillä pahimmillaan se voi myös vahvistaa asuinalueiden eriytymistä. Datakeskuksen toiminnan alettua tarvitaan pysyviä asumisratkaisuja työn perässä muuttaville työntekijöille ja heidän perheilleen. Vaikka muuttajien tavoitteena olisi asunnon omistaminen, laadukas vuokra-asuntotarjonta madaltaa kynnystä muuttaa uudelle paikkakunnalle.

Eri väestöskenaarioiden mukaan Forssan vakituinen asuntotarve vuoteen 2045 mennessä on yhteensä 200–1 500 uutta asuntoa eli keskimäärin 10-70 asuntoa vuodessa. Tähän nähden kaupungilla on riittävästi tonttitarjontaa, sillä yksin keskustassa on pien-, rivi- ja kerrostaloille valmiiksi kaavoitettua asuinkerrosalaa noin 1 700 asukkaalle.

Mittarit

- Kaupungin vuokra-asuntojen käyttöaste (%)
- Vapaarahoitteisten asuntojen rakennusluvat
- Omakotitonttien kysyntä ja toteutuminen (kpl/v.)

Toimenpide	Toteuttajat	Alustava aikataulu 2026-30	2031-35
5.1 Valmistellaan yhteistyössä datakeskusoperaattorin kanssa suunnitelma datakeskuksen rakentamisen aikaisen työvoiman majoituksesta (vajaakäyttöisen asuntokannan kartoitus ja hyödyntäminen, asuntopörssi, moduulimajoitus, työmaamajoitus, sopimukset yksityisten vuokranantajien kanssa).	Kaupunki / tekninen ja ympäristötoimi, Forssan Yrittäjät, Forssa-Asunnot, datakeskus-operaattori	X	
5.2 Markkinoidaan työn perässä muuttajille Forssan eri alueilla palveluiden läheisyydessä sijaitsevaa vetovoimaista ja monipuolista tonttitarjontaa sekä sujuvia lupaprosesseja.	Kaupunki / tekninen ja ympäristötoimi ja viestintä, rakennuttajat	X	X
5.3 Remontoidaan ensisijaisesti palvelujen lähellä sijaitsevia kaupungin vuokrataloyhtiön asuntoja yhtiön kiinteistöstrategian mukaisesti täydentämään yksityistä asuntotarjontaa.	Forssa-Asunnot, kaupungin konserniohjaus	X	
5.4 Markkinoidaan Forssaa asuinpaikkana teemoina paikkakunnan luonto ja historia sekä harrastusmahdollisuudet palveluiden läheisyys ja työllistymismahdollisuudet. Toteutetaan markkinointi yhteistyössä datakeskusoperaattorin ja muiden työnantajien sekä oppilaitosten kanssa. Suunnataan markkinointia erityisesti perheille ja rakennuttajille.	Kaupunki /viestintä datakeskus-operaattori, oppilaitokset, Forssan Yrittäjät	X	X

6. Suunnitellaan uusi asuntotuotanto tukemaan nykyistä yhdyskuntarakennetta ja vältetään uuden alikäytössä olevan infran syntyä

Seuranta

Forssan nykyinen, tiivis mutta paljon viherympäristöä (puistot ja metsät) sisältävä yhdyskuntarakenne on ekologisesti ja taloudellisesti kestävä. Se pienentää liikenteen päästöjä ja asukkaiden arjen ilmastovaikutuksia sekä auttaa hallitsemaan kunnallistekniikan ja palvelujen järjestämiskustannuksia. Asemakaavoitetuilla alueilla kunnallistekniikan vaiheittainen toteuttaminen kysynnän mukaan parantaa kaupungin taloudellista liikkumavaraa ja vähentää investointiriskejä. Näin voidaan varmistaa, että infrastruktuuri rakennetaan oikea-aikaisesti ja kustannustehokkaasti tukien kestävää kasvua ilman ylikapasiteetin syntymistä. Viherympäristön ja –yhteyksien säilyminen ja kehittyminen on myös turvattava. Haja-asutusalueilla asuntotuotannon suunnitelmallinen ohjaus mahdollistaa maaseutumaisen asumisen tarpeiden huomioimisen siten, että rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja kyläverkostoon.

Kaupungin vuokrataloyhtiö on kaupungin asuntopolitiikan avaintoimija. Kaupungin vuokra-asuntokanta on keskeinen keino turvata myös kohtuuhintainen asuminen ja vastata eri elämäntilanteiden asumistarpeisiin. Pitkäjänteinen ja kokonaisvaltainen kiinteistöomaisuuden hallinta auttaa kohdentamaan resursseja tarkoituksenmukaisesti ja tukee koko kaupungin laatu-, ilmasto- ja asumistavoitteiden saavuttamista. Asuntokannan kehittäminen, korjausvelan hallinta ja laadukkaan vuokra-asumisen turvaaminen edellyttävät, että vuokrataloyhtiöllä on käytössään riittävä, ennakoitava ja mahdollisimman monipuolinen rahoituspohja.

Mittarit

- Yhdyskuntarakenteen tiiviys (asukkaat / ha)
- Ekologiset vyöhykkeet ja virkistysalueet -suunnitelman toteutumisaste
- Kunnallistekniikan kustannukset / asukas

Toimenpide	Toteuttajat	Alustava aikataulu 2026-30	2031-35
6.1 Suunnitellaan uusi asuntotuotanto ja korjausrakentaminen tukemaan ja täydentämään nykyistä yhdyskuntarakennetta sekä toteuttamaan kaupungin ilmastotavoitteita. Ohjataan haja-asutusalueiden rakentamista yleiskaavoituksella. Asemakaavoitetuille alueille kunnallistekniikka rakennetaan vaiheittain kysynnän mukaisesti. Viherympäristöä, ekologisia vyöhykkeitä ja käytäviä sekä virkistysalueita kehitetään.	Kaupunki /tekninen ja ympäristötoimi	X	X
6.2 Laaditaan kaupungin vuokrataloyhtiölle pitkän aikavälin kiinteistöstrategia. Tunnistetaan rakennusten arvon, korjausvelan, teknisen kunnon ja yhdyskuntarakenteen (sijainti suhteessa palveluihin) perusteella säilytettävät, korjattavat, käyttötarkoitukseltaan muunnettavat ja purettavat kiinteistöt ja laaditaan niille priorisoitu etenemissuunnitelma. Korjattujen kiinteistöjen on vastattava hyvin nykyisiä laatu- ja ekologisia tavoitteita.	Forssa Asunnot	X (tekeillä)	
6.3 Mahdollistetaan kaupungin vuokrataloyhtiön toimintaedellytykset. Haetaan aktiivisesti vaihtoehtoisia rahoitusmalleja (esim. Kuntarahoitus, yhteisö- ja järjestöomisteiset kohteet, yksityisten kanssa kumppanuus).	Kaupungin konserniohjaus, Forssa Asunnot	X	

Liitteet

LIITE

Asumisen kehittämisen keskeiset teemat, luonnos

1 Monipuolinen asuntotarjonta ja monimuotoiset asuinalueet

KYSELYSTÄ

- Perheille ja nuorille aikuisille on hyvin asuntoja tarjolla, mutta erityisryhmille, ikääntyville ja yksinasuville tarjontaa on vähemmän
- Oikeanlainen tarjonta asunnoista. Realistinen asuntotuotanto.
- Olemassa oleva kiinteistökanta on pääosin melko vanhaa ja uutta on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana hyvin vähän

TYÖPAJAN 1 TULOKSIA

- Ei välttämättä senioritaloja, **sekaisin monipuolisia asuntoja**; remonttien yhteydessä huomioidaan esteettömyys kaikissa asunnoissa
- Kerros-, rivi-, pari- ja minitalot; sinkkutaloja (vrt. Pälkäne), moduulirakennukset
- **Erilaiset perhemuodot** (esim. vuorovanhemmuus, erillään asuvat pariskunnat)
- Kotouttamisen ajan erilaisia asuntoja eri puolille kaupunkia, sen jälkeen mahdollisuus muuttaa asumismuotoa

TAVOITTEET – LUONNOS:

Varmistetaan, että Forssassa on palveluiden lähellä tarjolla eri kokoisia, kohtuuhintaisia ja esteettömiä vuokra- ja omistusasuntoja eri elämäntilanteisiin.

Ehkäistään asuinalueiden eriytymistä ja turvattomuutta monipuolisella asuntokannalla ja asuntojen kokojakaumalla.

2 Saavutettavuus ja energiatehokkuus

KYSELYSTÄ

- Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä on parannettava; Asuntorakentamisen tulee sijoittua hyvien kulkuyhteyksien alueille
- Ekologiseen kestävyyteen panostaminen asuntopolitiikassa. Aktiivinen ja pitkäjänteinen maankäyttöpolitiikka.

TYÖPAJAN 1 TULOKSIA

- **Sujuvan arjen** korostamista; tukea arjen asioiden hoitamisessa; **Peruspalvelut** lähellä; neuvolapalvelut lähellä
- Liikenneyhteydet (**julkiset**) kuntoon
- **Pilottihankkeena** matalaenergiarakennukset, energiarakennukset, kierrätysmateriaaleista tehdyt rakennukset
- Erilaiset asumisen kriittiset tarpeet (energia, jätehuolto vrt. Oulun asuntomessualue)

TAVOITTEET – LUONNOS:

Kehitetään asuinalueita, joissa palvelut, liikenneyhteydet sekä luonto ovat saavutettavissa esteettömästi ja kestävällä tavalla.

Kehitetään ”järkivihreitä” asuinalueita, joissa yhdistyvät palveluläheisyys, luonnon-läheisyys ja rakennusten energiatehokkuus ja ekologisuus.

3 Yhteisöllisyys ja sosiaalinen kestävyys

KYSELYSTÄ

- Osallistetaan asukkaita mahdollisimman paljon aikaisessa vaiheessa.
- Järjestetään suunnittelukilpailuita, jossa tavoitellaan asumisen laatua, innovaatioita ja asumiskannan monipuolistamista.

TYÖPAJAN 1 TULOKSIA

- Yhteisöllisyys asumisessa (yksityisyyttä ja yhteisöllisyyttä sopivassa suhteessa) mahdollisuutena; myös **yhteiskäyttöpalvelut**
- Yhteisällisyys huomioon jo kaavoitusvaiheessa.
- **Integrointia** yhteiskuntaan, vapaa-ajantoimintaan kannustaminen
- Asumiseen **opastaminen** (esim. Miten hella toimii; Mikä on jääkaappi; Miten hanat toimii)
- **Tietoisuutta** forssalaisille eri kulttuureista, miten uudet asukkaat kohdataan ja otetaan mukaan eri toimintoihin
- Osallistava ja aito sidosryhmien **kuuleminen**

TAVOITTEET – LUONNOS:

Vahvistetaan asumisen yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kestävyyttä, eri väestöryhmien ja ikäpolvien kohtaamista ja maahanmuuttajien kotoutumista.

Otetaan asukkaat aidosti mukaan kehittämiseen.

4 Asuminen kasvun, elinvoiman ja hyvinvoinnin alustana

KYSELYSTÄ

- Varmistaa asuintonttien saatavuus keskeisellä sijainnilla ja yritystonttien sijainnit toimivien liikenneyhteyksien varrella
- Huolehtia kaupungin vetovoimasta ja yritysten toimintaedellytyksistä. Panostaa koulutuksen järjestäjien toimintaedellytyksiin ja rakentaa toimiva yhteys koulutuksen ja työvoiman tarvitsijoiden välille.
- Markkinointi, kaupungin imagon vahvistaminen

TYÖPAJAN 1 TULOKSIA

- **Työllistymismahdollisuudet**; Opiskelumahdollisuuksien parantaminen; Monipuolinen nuorten koulutus ja **koulutuspaikat**
- Monipuolinen tonttitarjonta
- Edulliset tontit, kaavoitus **alueille, joilla on kysyntää** esim. maisemallisesti; Tontit ja rakentaminen keskustassa eikä missään Matkussa

TAVOITTEET – LUONNOS:

Tehdään asumisesta elinvoimapolitiikan väline, jolla tuetaan työmarkkinoiden kohtaantoa yhdessä paikallisten yritysten kanssa.

Varmistetaan sujuvat, asiakaslähtöiset lupaprosessit sekä monipuolinen tonttitarjonta vetovoimaisilla sijainneilla.

5 Korjausvelka ja kunnan kestävä talous

KYSELYSTÄ

- Asuntokannasta suuri osa sijaitsee n. 50 vuotta vanhoissa kerrostaloissa -> korjaustarve
- Sekä keskustassa että haja-asutusalueella on tyhjiä asuntoja/kiinteistöjä.
- Auttaa asukkaita rakennuslupien hakemisessa sekä tukea vanhojen asuntoalueiden kiinteistöjen purku- / uudelleenrakentamissuunnitelmissa, neuvoa ja auttaa suojeltujen alueiden huonossa kunnossa olevien kiinteistöjen korjaamisen / korvaamisen kanssa
- Lisätä aluetehokkuutta tonttien käyttötarkoitukseen kaavamuutoksilla omistamilleen asuntoalueille.

TYÖPAJAN 1 TULOKSIA

- Perheasuntojen muuttaminen pieniksi asunnoiksi, kustannukset?

TAVOITTEET – LUONNOS:

Vähennetään asuntokannan korjausvelkaa ja korjataan tai puretaan olemassa olevia asuntoja vastaamaan paremmin nykyisiä asumistarpeita ja asumisen laatuvaatimuksia ja kaupungin ilmastotavoitteita.

Suunnitellaan investoinnit, tonttipolitiikka ja kannustimet tukemaan kaupungin talouden pitkän aikavälin tasapainoa siten, että alikäytössä olevaa infraa ei synny lisää, kiinteistöjen arvo säilyy ja asuminen tukee elinvoimaa.

6 Ikääntyvien asuminen

KYSELYSTÄ

- 60 % vastaajista katsoi, ettei ikääntyville ole tarjolla monipuolisia asumisvaihtoehtoja
- Kohtuuhintaisuus, palvelujen läheisyys keskustassa ja vihreä asuinympäristö vahvuuksia
- Heikkouksina vanha asuntokanta, heikot joukkoliikenneyhteydet ja esteettömien asuntojen vähyys

TYÖPAJAN 1 TULOKSIA

- Ikäihmisten asumisen kehittämisessä tärkeää ympäristön esteettömyys, palvelujen saavutettavuus, luonnonläheisuus ja vapaaehtoinen yhteisöllisyys
- Ei senioritaloja, vaan sekaisin monipuolisia asuntoja
- Uudisrakentamisessa ja korjaamisessa asuntojen esteettömyys ja kohtuuhintaisuus
- Väestön ikääntyminen on keskeinen asumiseen vaikuttava trendi Forssassa

TAVOITTEET – LUONNOS:

Tarjotaan ikääntyville monipuolisia, kohtuuhintaisia ja esteettömiä asuntoja lähellä palveluja uudisrakentamalla ja nykyisiä asuntoja korjaamalla.

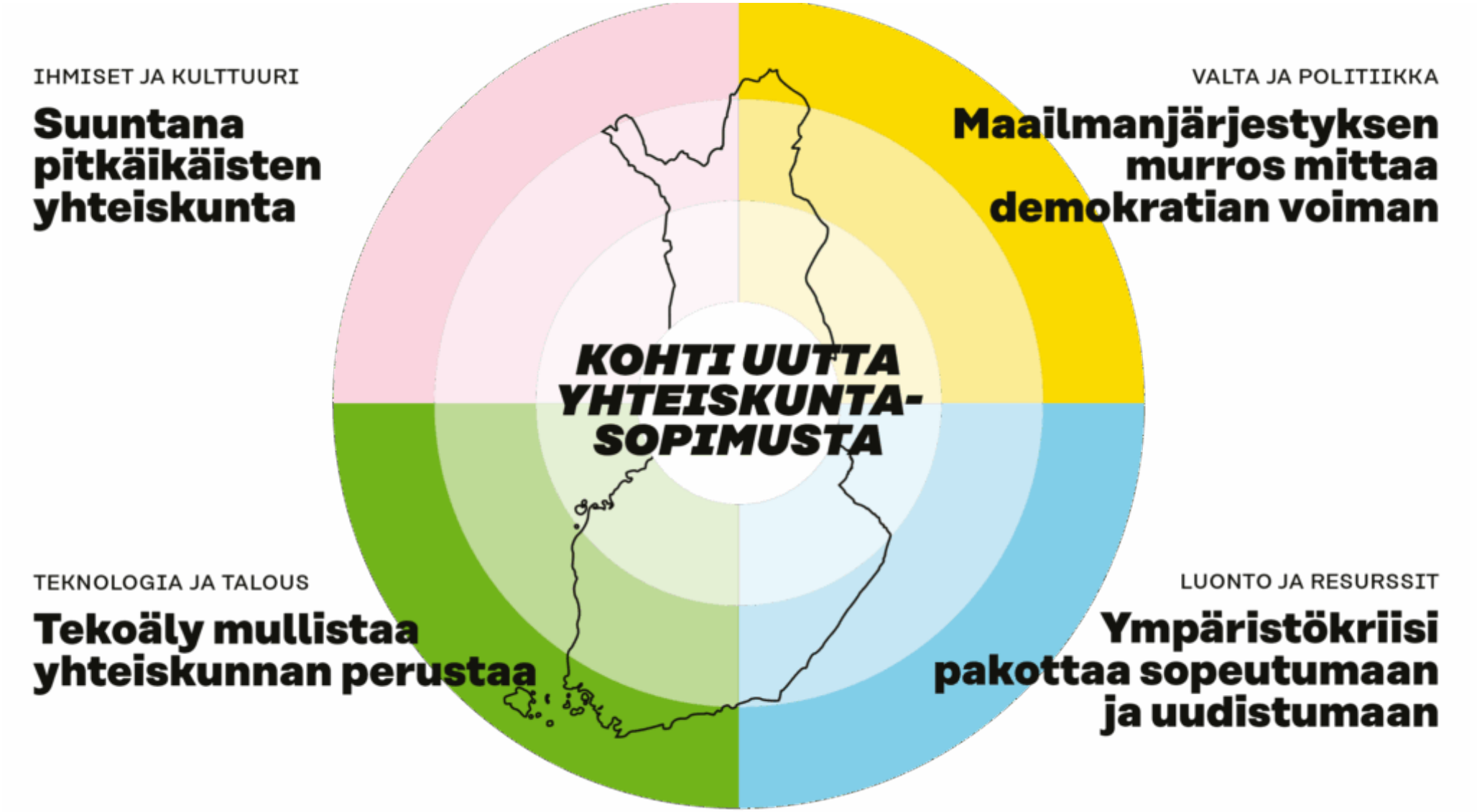
Kehitetään osana ”tavallista asumista” ikääntyville uusia asumiskonsepteja, joilla tuetaan ikääntyvien palvelujen saatavuutta, turvallisuutta ja hyvinvointia.

LIITE

Toimintaympäristön muutoksia

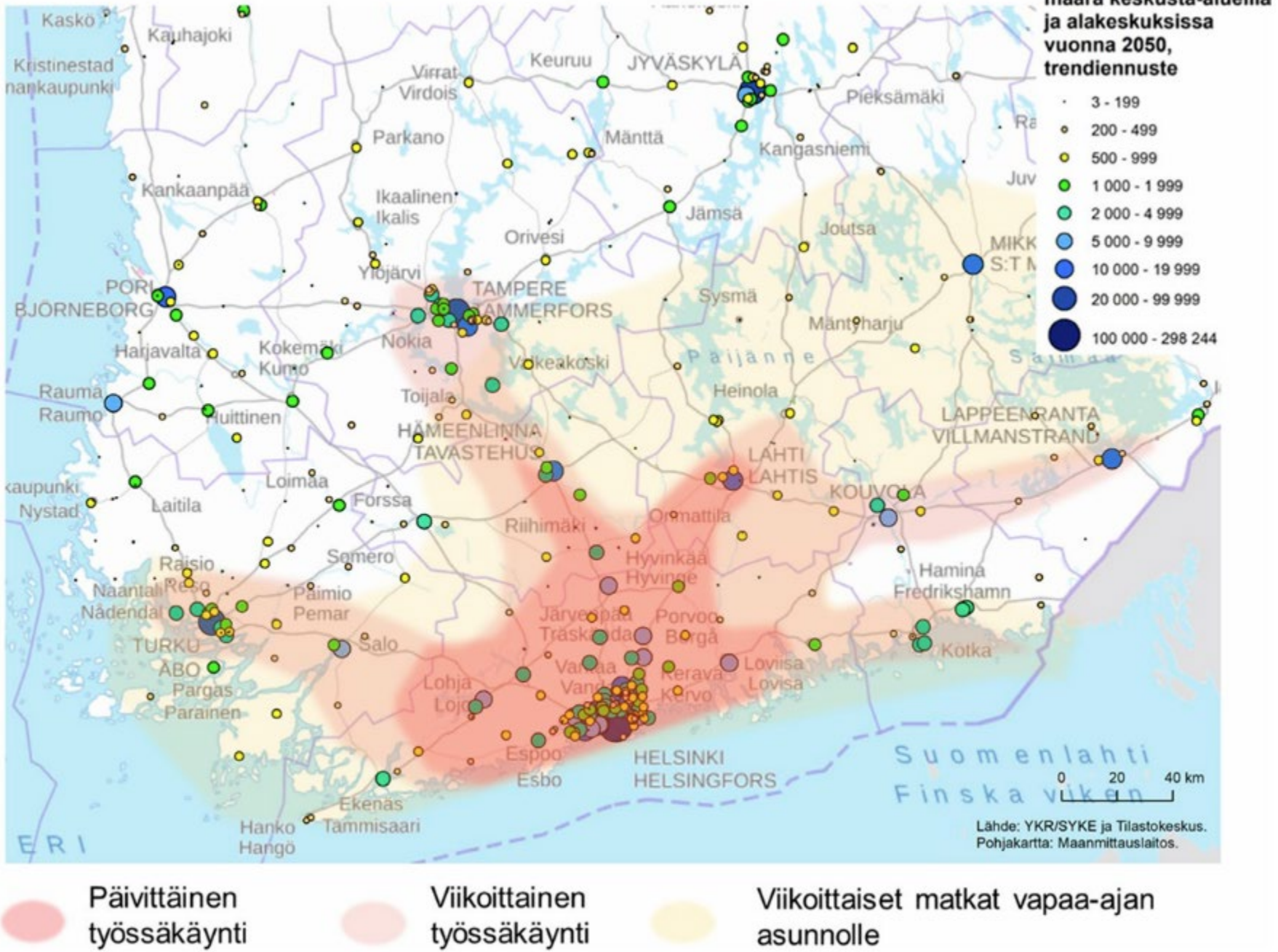
Mitkä muutokset vaikuttavat eniten Forssan tulevaisuuden asumiseen ja elinvoimaan?

Sitran megatrendit 2026



Eteläisen Suo verkostometr Alueidenkäytö kehityskuvan mukaan

Ympäristöministeriö 2024:1



Vaihtoehtoisia kehityskulkuja – mahdollisuuksia Forssalle?

Kaupungistuminen — *Keskusverkko*

Maahanmuutto vilkastuu, mikä kasvattaa väestön ja työpaikkojen määrää. Kaupungistumisaste nousee 83 %:iin	Työperäisen maahanmuuton vähäisyys kääntää väestön ja työpaikkojen määrän laskuun.. Kaupungistumisaste nousee vain 77 %:iin.	Helsingin seutu kokoaa suurimman osan väestön- ja työpaikkojen kasvusta monipuolisten työmarkkinoiden ja hyvien yhteyksien ansiosta.	Muut suuret kaupungit kasvattavat vetovoimaansa Helsingin seutuun verrattuna mm. hintatason ja vetoimaisten asuinympäristöjen ansiosta
Tietointensiivisten alojen ja muiden palvelualojen kehitys kiihdyttää vain suurimpien kaupunkien kasvua, muut kaupungit hiipuvat	Vihreän siirtymän teolliset investoinnit vahvistavat monien keskisuurten ja pienten kaupunkien asemaa.	Keskusverkko harvenee, kun erikoispalveluja keskitetään ja maakuntia yhdistetään. Osa maakuntakeskuksista muuttuu seutukeskuksiksi.	Maakuntakeskukset säilyttävät asemansa oman alueensa palvelukysynnän pohjalta. Toimintoja pyritetään jakamaan eri maakuntakeskuksiin.
Yhteystarpeet lisääntyvät lähinnä vain metropolialueella, jossa Etelä-Suomen kasvavat kaupungit ja kehysalueiden keskukset kytkeytyvät yhteen.	Huoltovarmuus ja maan eri osien kehittämistarpeet ohjaavat yhteyksien parantamista laajasti eri maakuntakeskusten välille.	Monipaikkainen asuminen yleistyy ja lisää elinvoimaa monilla alueilla erityisesti kausittain. Tyhjät asunnot ovat vapaa-ajan käytössä.	Vapaa-ajan asuminen vähenee ja osa mökeistä jää vaille käyttöä. Matkailu ja vuokra-mökkeily yleistyvät, mutta vain tietyillä kohdealueilla.
Työssäkäynti- ja asiointialueet laajenevat metropolialueella ja muualla maassa. Liikkuminen lisääntyy etenkin kasvavien kaupunkiseutujen välillä.	Etätyön yleistyminen ja verkkokaupan kasvu vähentävät päivittäistä liikkumista ja liikennevirtoja kokonaisuudessaan.	Kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus lisääntyy energiantuotannossa, yritystoiminnassa, työssä, asioinnissa ja vapaa-ajalla.	Maaseudun asutuksen, tuotannon, palvelujen ja infran hiipuminen vähentää monilla alueilla myös vuorovaikutusta kaupunkien kanssa.
Nopeiden juna- ja bussi-yhteyksien tarjonta, kilpailukyky ja kulkutapaosuus kasvavat kaupunkien välillä.	Sähköautot yleistyvät nopeasti ja tarjoavat edullista liikkumista, mikä lisää autoilun määrää ja vähentää joukkoliikenteen käyttöä.	Vihreän siirtymän hankkeet, kuten tuulivoimarakentaminen ja akkuteollisuus painottuvat erityisesti Länsi-Suomeen. Itä-Suomi jää kehityksestä sivuun.	Vihreän siirtymän hankkeita toteutetaan koko maassa. Tutkavalvonta ratkaistaan niin, että tuulivoimarakentaminen vilkastuu myös Itä-Suomessa.
Uudet ratayhteydet nopeuttavat kaupunkien välistä liikennettä. Seudullista raideliikennettä kehitetään kaikilla suurimmilla kaupunkiseuduilla.	Uusia raideyhteyksiä ei juuri rakenneta, vaan parannetaan olemassa olevia. Uusille raideliikennepalveluille vain rajallisesti kysyntää.	Euroopan pyrkimys omavaraisuuteen kriittisissä raaka-aineissa lisää merkittävästi kaivoshankkeita Pohjois- ja Itä-Suomessa	Sini- ja viheryhteydet, vesien tilan parantaminen ja kulttuuriympäristöjen säilyttäminen rajoittavat enenevästi luonnonvarojen hyödyntämistä.

Yhteystarpeet, toiminnalliset alueet

Monipaikkaisuus, maaseutu

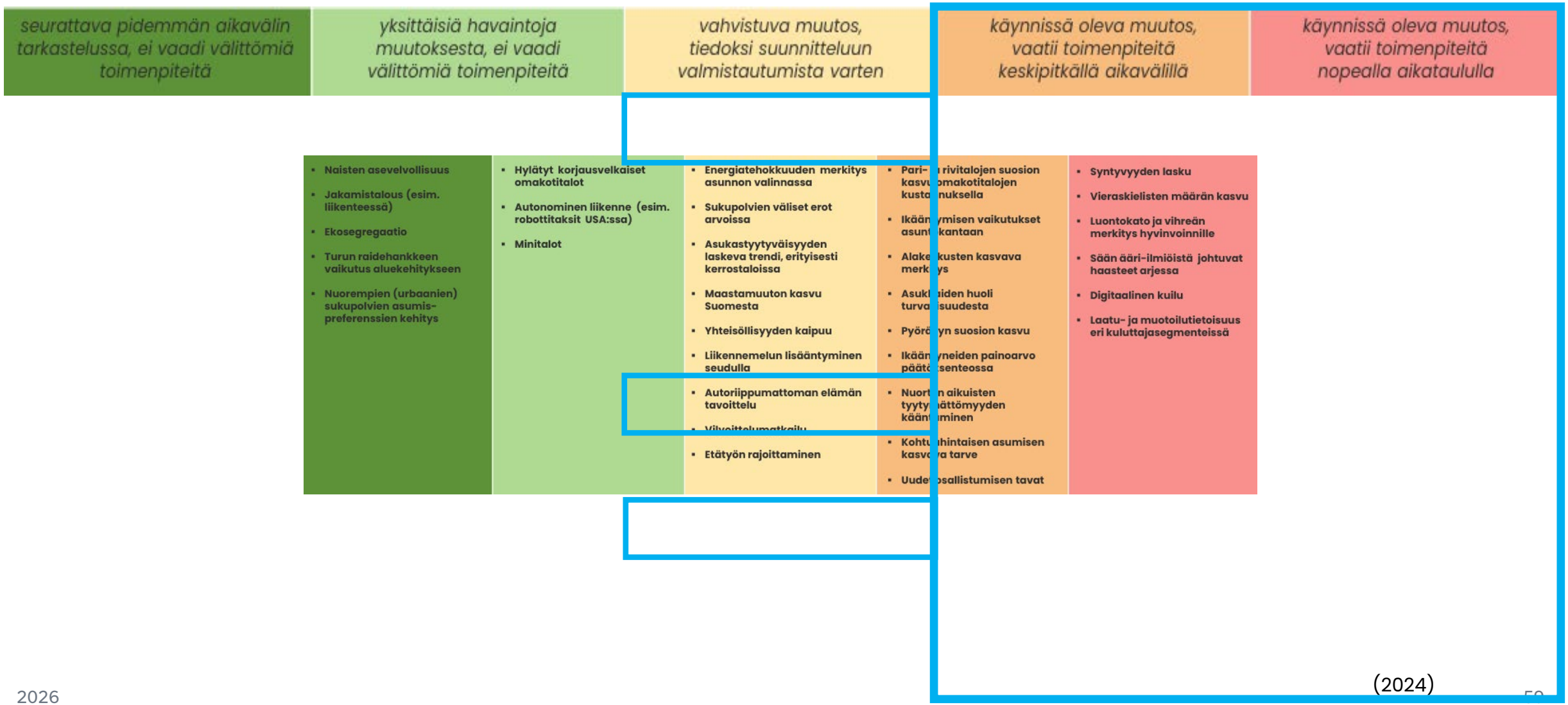
Liikennejärjestelmä

Maankäyttö, luonto ja luonnonvarat

16

Alue- ja yhdyskuntarakenteen tilanne- ja tulevaisuuskuva . Ympäristöministeriö 2024/01

Tampereen seudun Tulevaisuustarkastelu 2040
Näkyvätkö samat ilmiöt Forssassa?



(2024)

Asumisen tarpeiden taustalla vaikuttavia yhteiskunnallisia muutostekijöitä



14. Kaupungistuminen ja liikkumisen murros

1. Osaavan työvoiman saatavuus ja työn murros

13. Asuntomarkkinoiden eriytyminen, väestön keskittyminen/väheneminen

2. Vihreä siirtymä

12. Julkisen talouden kestävyysvaje

3. Ilmastonmuutos ja ekologinen jälleenrakentaminen

11. Väestön ikääntyminen, alhainen syntyvyys ja maahanmuutto

4. Luontokato ja luonnonvarojen riittävyys

10. Monipaikkaisuus, kaupungin ja maaseudun vuorovaikutus

5. Globalisaatio, deglobalisaatio ja kansainväliset tuotantoketjut

9. Digitalisaatio, paikkariippumattomuus ja teknologia

6. Alueiden kansainvälinen asemoituminen

8. Kansainväliset kriisit, huoltovarmuus ja kokonaisturvallisuus

7. Energiamurros ja -kriisi

Lähde:
Alueidenkäytön kehityskuva : Suuntaa kestävälle alue- ja yhdyskuntarakenteelle. Ympäristöministeriön julkaisuja 2024:1

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165363

LIITE

Forssan asuntomarkkinatilanne

Asuntomarkkina Forssassa

FORSSA , hallintamuoto (Varke 2025)	Kpl, asunnot	% , asunnot	Manner-Suomi
Valtion tukemat asunnot	494	5 %	12 %
Vapaarahoitteinen vuokra	3 621	33 %	28 %
Vapaarahoitteinen omistus	5 716	52 %	50 %
Muut vapaarahoitteiset	1 111	10 %	10 %
ASUNNOT YHTEENSÄ	10 942	100 %	100 %

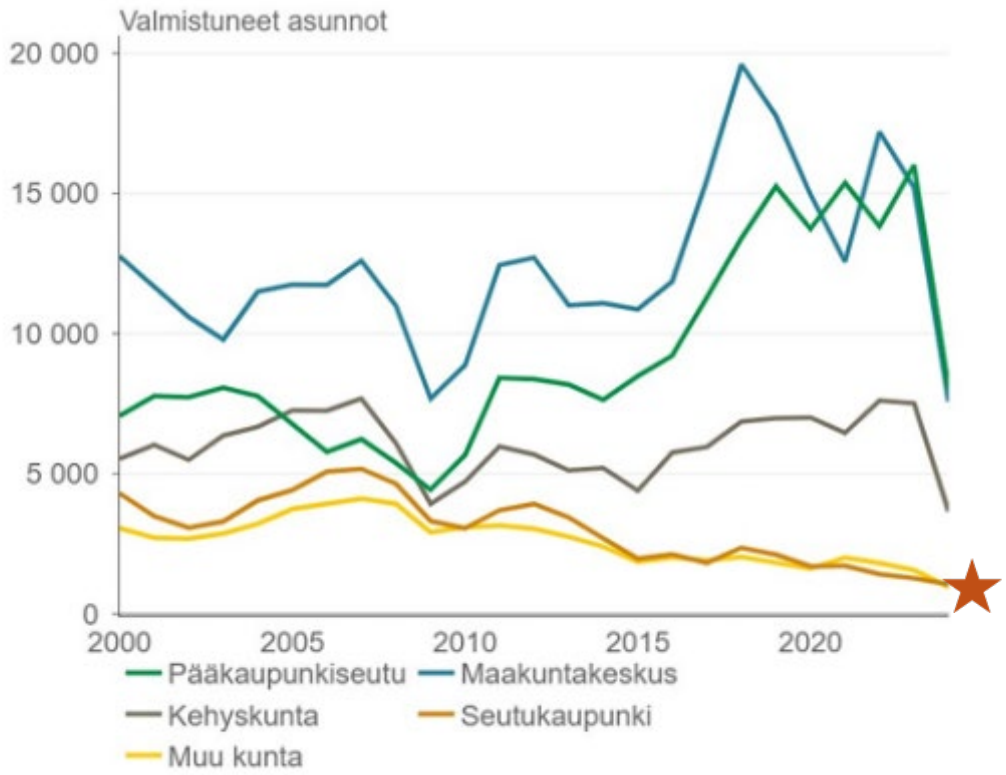
	Keskivuokra €/m^2		
	Valtion tukemat	Vapaarah. vanhat	Vapaarah. uudet
Forssa			
Yksiöt	12.7	12.1	11.4
Kaksiot	12.1	9.5	10.2
Kolmiot+	11.9	8.4	8.8
Yhteensä	12.1	10.0	10.1
Lkm	47	523	175

Asuntokauppojen hintatiedot viimeiset 12 kk, saatu välittäjiltä (YM 2026).

- Somero 905 e / m2
- Urjala 955 e / m2
- Forssa 1 038 e /m2
- Loimaa 1019 e/ m2
- Tammela 1 148 e / m2
- Jokioinen 1 135 e / m2
- Akaa 1 204 e / m2
- Hattula 1 553 e/m2
- Hämeenlinna 1 784 e / m2
- Tampere 3 022 e / m2

Forssa osana seutukaupunkeja

(Seutukaupunkien kehitys ja nykytila. PTT 307)

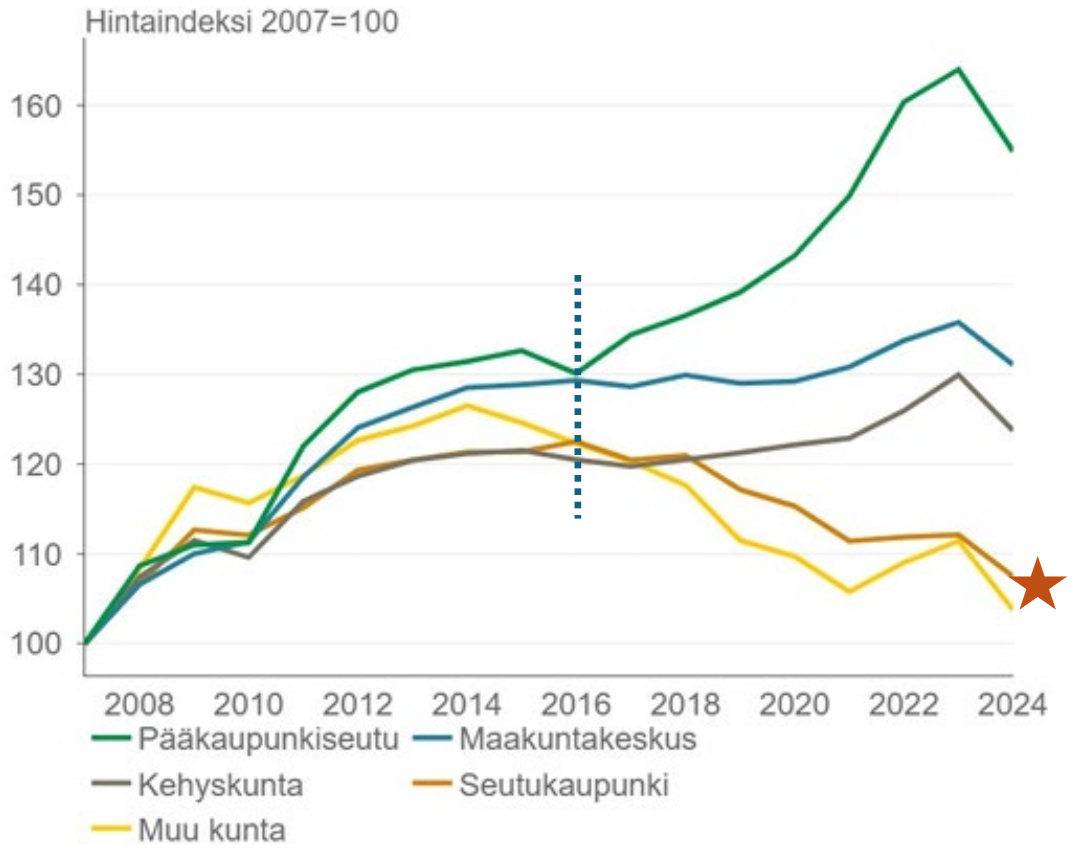


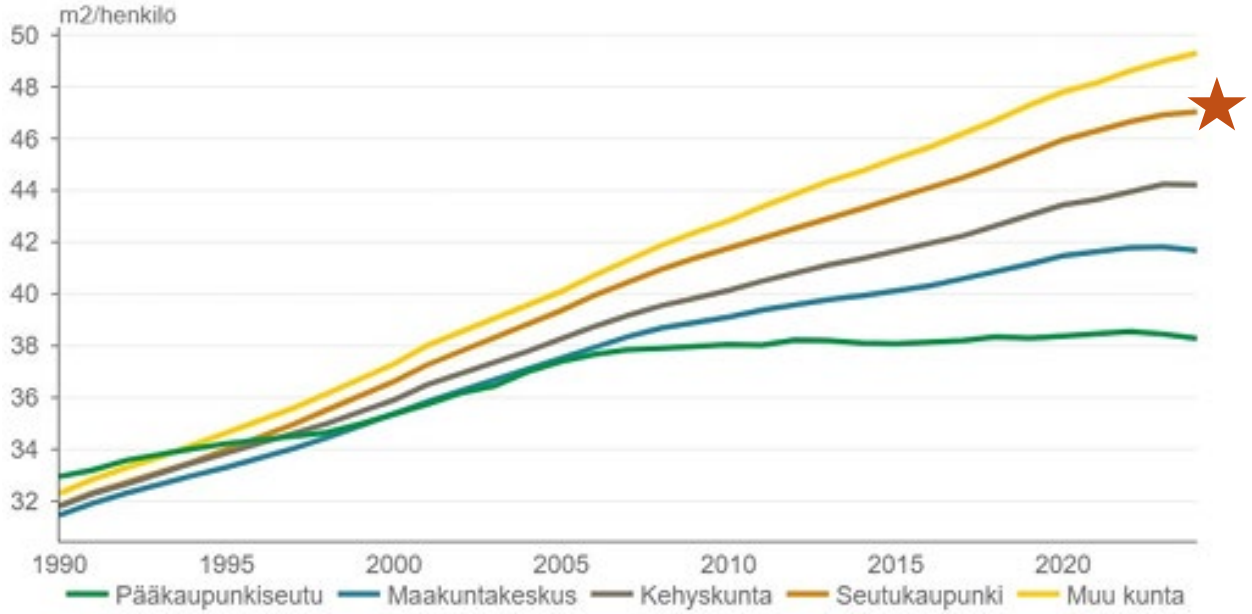
Kuvio 42. Valmistuneet asunnot vuosina 2000–2024 kuntaluokan mukaan.
Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Rakennuskanta ja uudistuotanto.

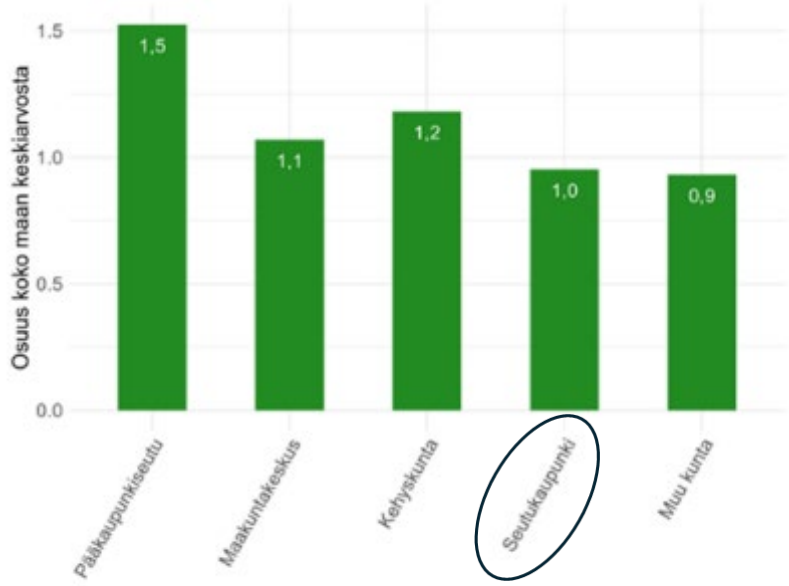


Forssa osana seutukaupunkeja

(Seutukaupunkien kehitys ja nykytila. PTT 307)







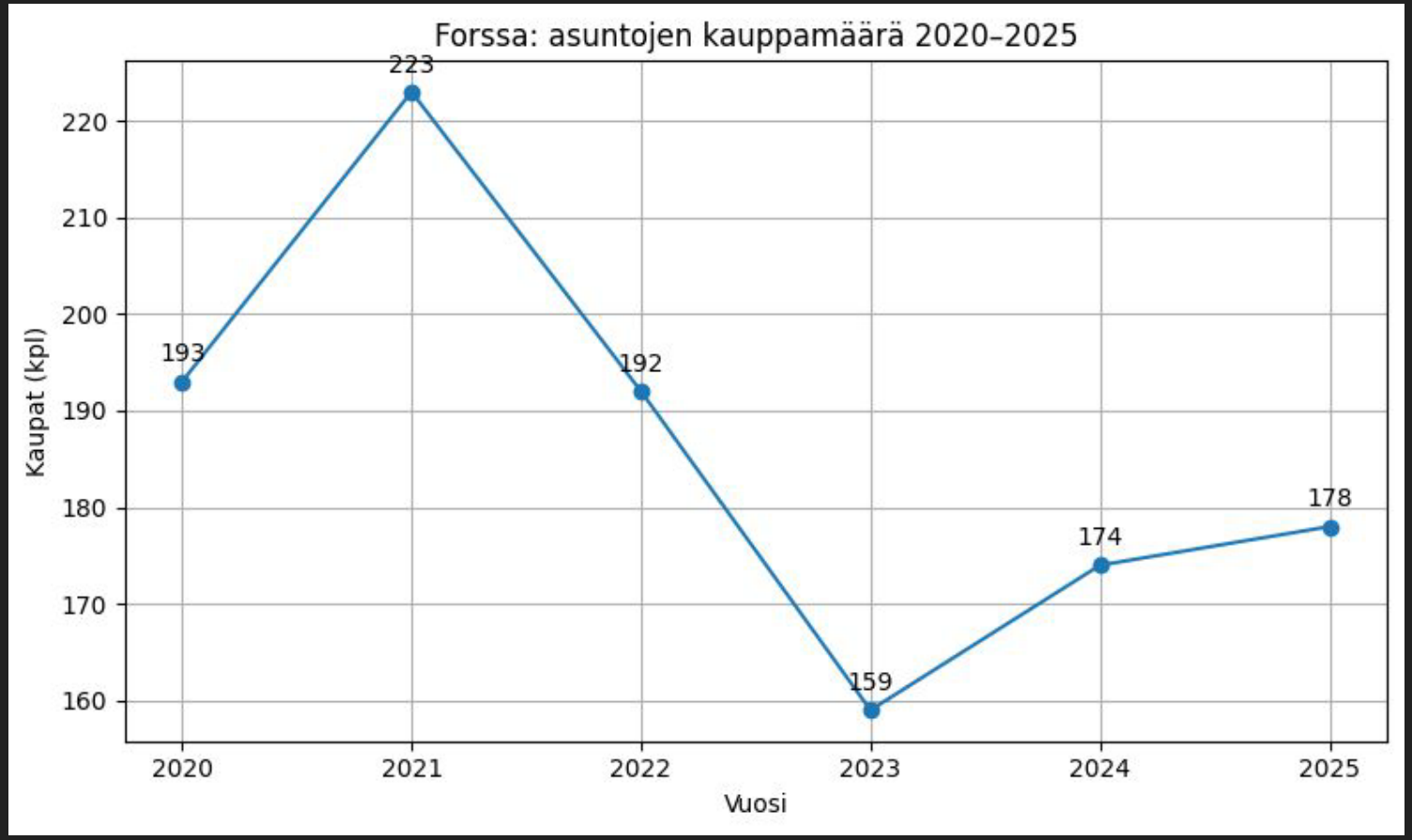
Kuvio 41. Asumismenojen suhde koko maan keskiarvoon vuonna 2024 eri kuntaluokissa. Lähde: PTT ja Kela, Yleisen asumistuen tilastot.

FORSSAN ASUNTOMARKKINAT TÄNÄÄN

Atte Lahti 11.03.2026
Toimitusjohtaja Ateljé LKV ja Huoneistomanageri Oy

ASUNTOJEN KAUPPAMÄÄRÄT 2020-2025

Kauppamäärien muutokset vs. muu Suomi



KVKL, Hintaseurantapalvelu

ASUNTOJEN HINTAKEHITYS (€/m2) 2020-2025

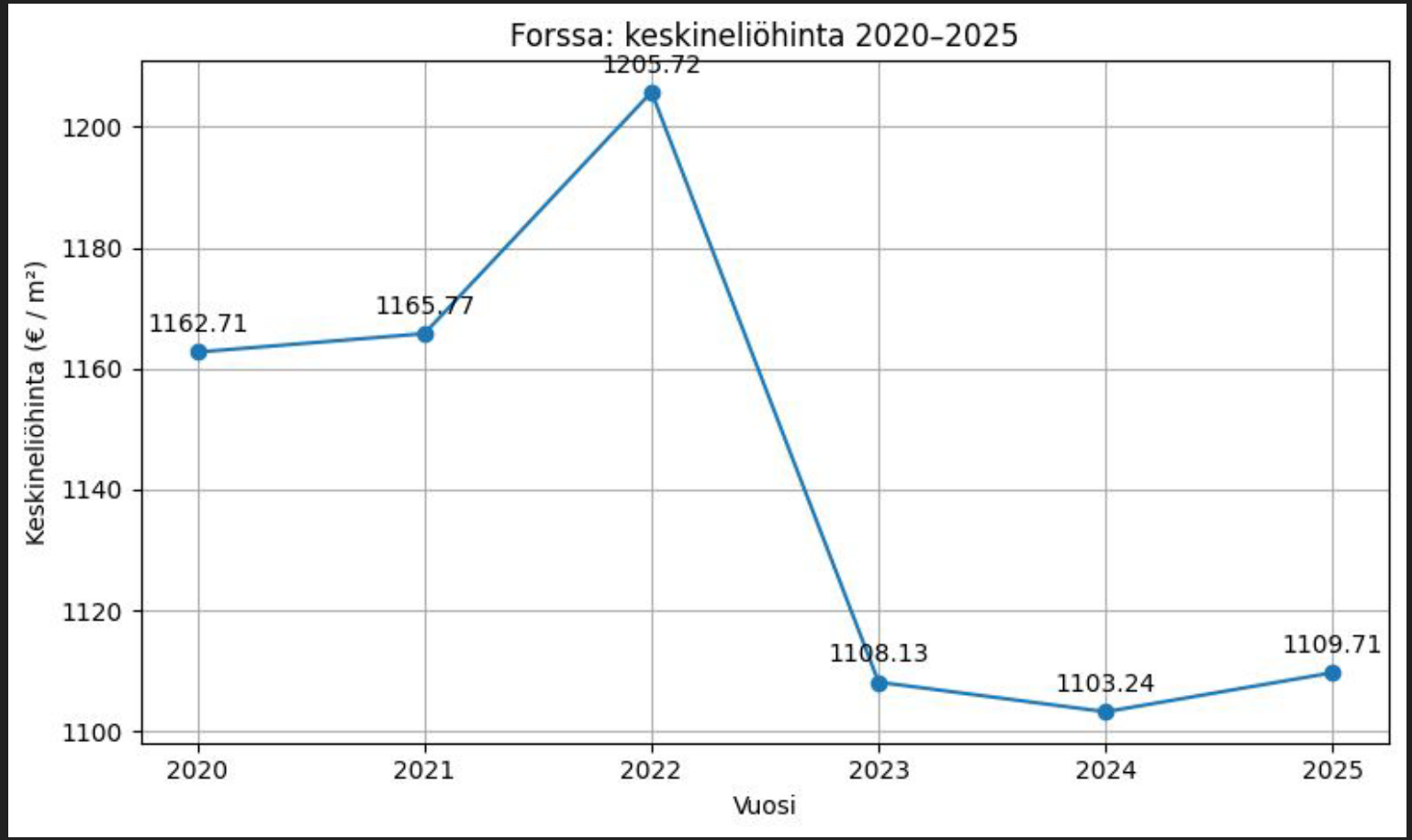
2020 → 2025: -4,6%

Kuinka paljon hintakehityksestä selittyy:

- makrotalouden tekijöillä?
- korjausvelan kertymisellä?

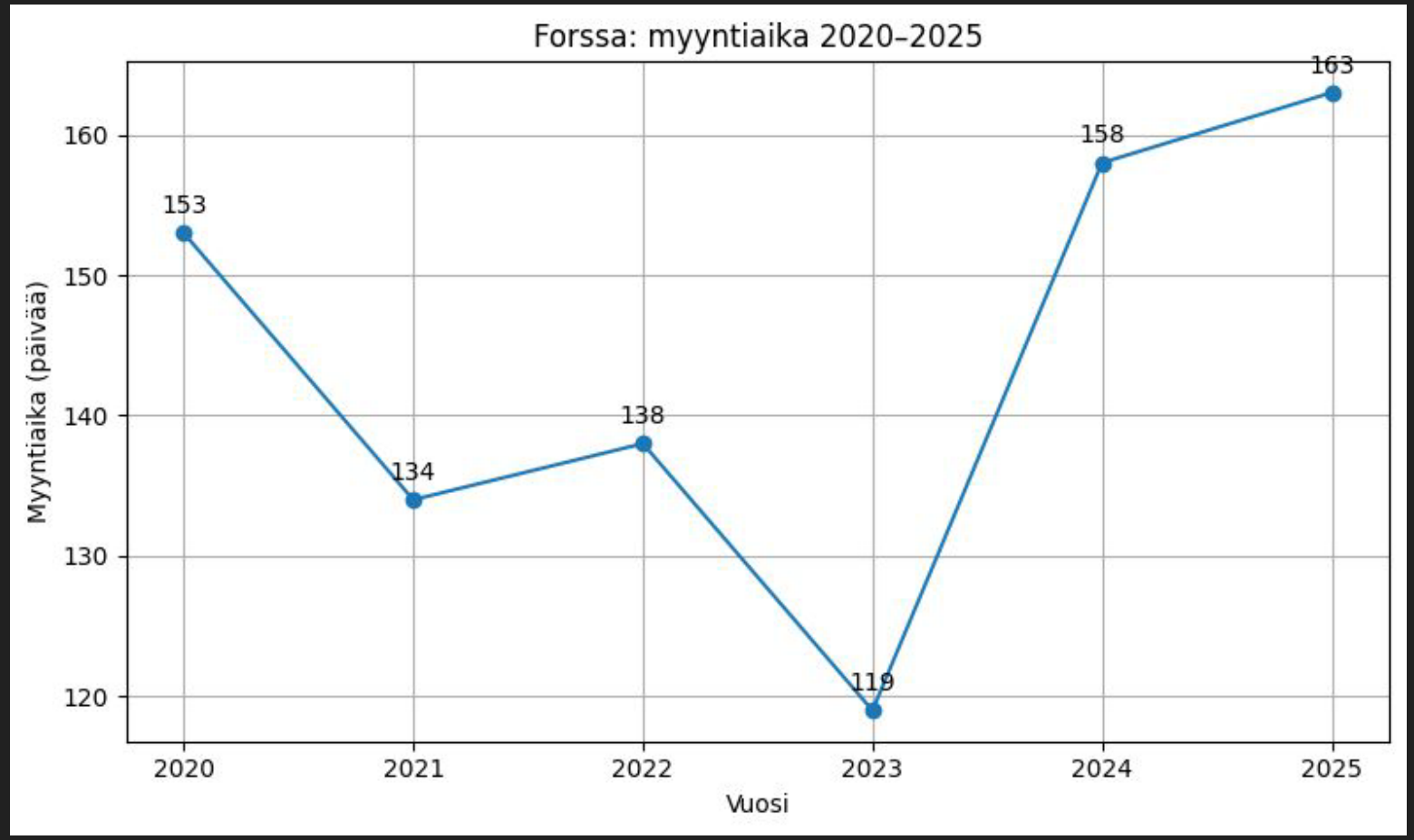
Hintakehitys vs. muu Suomi

KVKL, Hintaseurantapalvelu



ASUNTOJEN MYYNTIAIKA 2020-2025

Myyntiaika 2025: 5 kk (ka)



KVKL, Hintaseurantapalvelu

KIINNOSTAAKO FORSSA VUONNA 2026?

- Houkuttelevuustekijät: hintataso, edullinen asuminen, lyhyet etäisyydet, helppo lapsiperhearki
- Epävarmuustekijät: työpaikkojen tilanne, odotus hintojen negatiivisesta kehityksestä
- Ostajan markkinat

→ Monet haluavat asua, mutta harvempi haluaa omistaa

MITÄ FORSSASTA HALUTAAN OSTAA?

- Kohtuuhintaiset ja nykyaikaiset perheasunnot
- Remontoidut asunnot

Markkinaa hidastaa ostajien nykyisten asuntojen pidemmät myyntiajat

ASUNTOKANNAN HEIKOIMMAT LENKIT 2026

- Alkuperäiskuntoiset perheasunnot (> 3 huonetta)
- Suuri remontointivelka suhteessa asunnon hintapyyntöön
- Asuinalueet
  - Paavola, Vieremä (etäisyydet palveluihin)
  - Viksberg (maine)

FOKUS NYKYISEN POTENTIAALIN HYÖDYNTÄMISEEN

Forssassa vanhan ostaminen + remontointi pääsääntöisesti uudisrakentamista edullisempaa

→ Uudisrakentamisen ja tonttikaupan heikko kiinnostavuus

→ Fokus nykyisen rakennuskannan hyödyntämiseen ja jatkojalostamiseen tämän päivän tarpeisiin

- Korjausrakentamisen mahdollistaminen (rakennusvalvonta, kaavoitus?)
- Liikehuoneistojen muuttaminen asunnoiksi (julkinen paine taloyhtiöille)
- Asuinalueiden kehityshankkeet
- Epävarmuustekijöiden taklaaminen: työpaikat, asukasmäärän kehitys, odotus hintojen kehityksestä (kaupungin brändiarvo ja elinvoima)

ASUNTOPOLITIIKKA
TYÖPAJA 11.3.2026, ASUNTOMARKKINA

- *Forssa-asunnot Oy*
- *Esteettömyyskorjaushanke*

FORSSA-
ASUNNOT OY
Koti Kanta-Hämeen
sydämessä

11.3.2026

FORSSA-ASUNNOT OY

- Kiinteistöjä 21
  - *Kerrostaloja 17*
  - *Rivitaloja 4*
  - *Isoniityntie 51 palvelutalo*
- Huoneistoja 487
  - *ARA-asuntoja 203*
  - *Vapaarahoitteisia 284*
  - *Muutamia osakehuoneistoja*





- Toimisto sijaitsee Kartanonkatu 4
- Asuntojen haku jatkuva, sähköisesti tai paperihakemuksella
- ARA-asuntojen asukasvalintaperusteina ovat asunnon tarve, varallisuus ja tulot, vuokranmääritys omakustannusperusteinen
- Keskivuokra v 2026 on 11,0 €/m^2 (9,73-12,87)
- Vuokranmäärityksessä noudatetaan omakustannusperiaatetta

- Yhtiön tulorahoituksena vuokratulot ja vuokraukseen liittyvät maksut
- Merkittävimmät toimenpiteet v 2021 4 kerrostalon purkaminen ja 2021-2025 huoneistoja remontoitu 2,3 M€
- Käyttöaste nousi 60% -> 85 %
- v 2025 käyttöaste lähti laskemaan, tällä hetkellä alle 80%
  - Yleinen taloustilanne
  - Asumisen tukien pienentyminen
  - Työperäinen muutto
- Kiinteistöstrategia valmistella
- Peruskorjausten rahoitus jatkossa markkinalainoilla, valtion korkotukivaltuudet vain kasvukeskuksiin ja avustukset pääsääntöisesti lopetettu












PIHLAJAKUJA 1

- avustus ARA-vuokra-asuntojen korjaamiseen ikääntyneille soveltuviksi
- tarkoituksena esteettömyys ja paremmin ikääntyneille soveltuvat asunnot
- asukasvalinnassa huomioitava ikä, 55 v
- toteutettu 2024
- yleiset tilat:
    - *sisäänkäynti ja kulkureitit*
    - *saunaosasto*
- Huoneistot 21/36:
    - *kylpyhuone*
    - *keittiö*
    - *kynnykset*
- Kustannukset 1,07 M€, ARAn avustus 336 t€

Kiitos mielenkiinnosta!

Henna Linnala
toimitusjohtaja
Forssa-asunnot Oy
p. 050 524 0031
henna.linnala@forssa-asunnot.fi

FORSSA-ASUNNOT OY
Koti Kanta-Hämeen sydämessä

LIITE

Työpajojen ohjelmat

Työpaja 1 - 27.1.2026

***Työpajan tavoite**: Luoda yhteistä ymmärrystä niistä tulevaisuuden kehityskuluista, joihin Forssan asumisen ja elinvoiman kehittämisellä pyritään varautumaan.*

- **Miksi asuntopoliittinen ohjelma Forssaan ja mikä on sen tavoite?**
  Antti Heinilä, Forssan kaupunki
- **Toimintaympäristön muutokset**

➢ ***Keskustelu pareittain:** Mitkä ovat keskeiset toimintaympäristön muutokset, jotka vaikuttavat eniten Forssan tulevaisuuden asumiseen ja elinvoimaan?*

- **Kyselyn tuloksia: Forssan asumisen SWOT**
- **Tärkeä, tärkeämpi, asuminen! Huomioita ikääntyvien ja erityisryhmien asumiseen Forssassa**
  Tiina Kemppainen
- **Maahanmuuttajien näkökulma forssalaiseen asumiseen**
  Eid Hussien
- **Kyselyn tuloksia: Asumisen nykytila ja asuntotarjonta**

➢ ***Keskustelu ryhmissä: Miten eri asukasryhmien tarpeet tulee huomioida Forssan asumisen kehittämisessä?***

- **Kolme tulevaisuuden skenaariota**

➢ ***Keskustelu yhdessä**: Jos datakeskus tulee tai ei tule, niin miten se näkyy forssalaisten arjessa ja asumisessa?*

- **Mitkä ovat kunnan maapoliittiset keinot asumisen ja elinvoiman vahvistamisessa?**
  Aki Härmä, Forssan kaupunki
- ***Loppukeskustelu:** Mikä on tärkein asia, joka Forssan asumisen kehittämisessä pitää huomioida?*

Työpaja 2 - 11.3.2026

***Työpajan tavoitteena** on määritellä Forssan asumisen kehittämisen tavoitteita sekä niiden toteuttamiseksi tarvittavia toimenpiteitä.*

- **Tervetuloa**
  - Antti Heinilä, Forssan kaupunki
- **Asumisen haasteista ja mahdollisuuksista kohti tavoitteita ja toimenpiteitä**
  - Maija Urponen, Kaupunkitutkimus TA
- ➢ *Keskustelu pareittain ja yhteiskeskustelu:* ***Tavoiteluonnosten kommentointi ja priorisointi***
- **Forssan asuntomarkkinatilanne**
  - Heli Kotilainen, Alusta Consulting
  - Atte Lahti, Atelje LKV
  - Henna Linnala, Forssa-Asunnot
- **Miten asumisella voi vahvistaa Forssan elinvoimaa? Mitä elinkeinoelämä odottaa Forssan asumisen kehittämiseltä?**
  - Riikka Riihimäki, Forssan Yrityskehitys
- ➢ *Keskustelu pareittain ja yhteiskeskustelu:* ***Mitä konkreettisia toimenpiteitä tarvitaan tavoitteiden saavuttamiseksi? Mitä toimenpiteitä tarvitaan, jos datakeskus toteutuu? Mikä on kaupungin vuokrataloyhtiön rooli?***
- **Yhteenveto ja työn jatko**
  - Antti Heinilä, Forssan kaupunki