

Martinlaakson ja Vantaan viime vuosien kehitys

Martinlaakson asukasyhdistys 2025 ja 2026

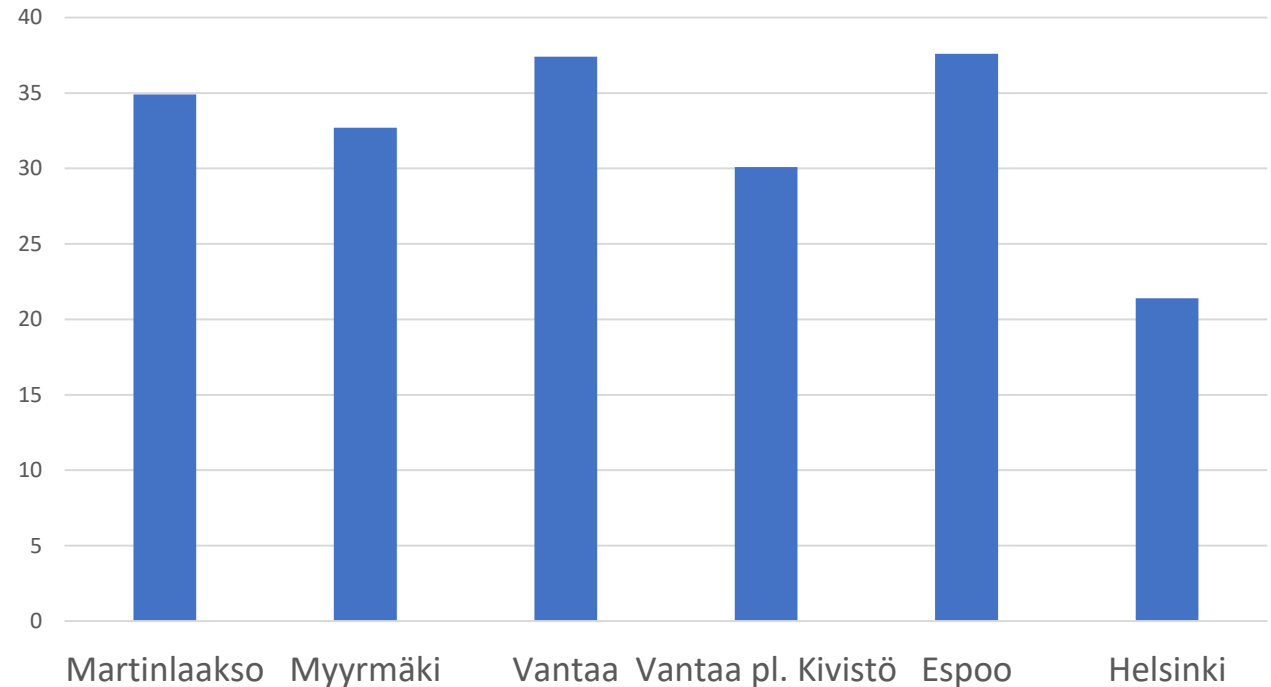
Eero Lehto

Rakentaminen

Kivistön uudisrakentaminen on mahdollistanut Vantaan reippaan lisärakentamisen. Mutta asuintaloja on rakennettu lisää myös jo valmiiksi rakennettuihin Myyrmäkeen ja Martinlaaksoon. Martinlaaksossa asuntojen määrä on kasvanut enemmän kuin Vantaalla ilman Kivistöä. Espoossa on rakennettu tuntuvasti. Mutta siellä on paljon lentomelusta vapaata rakentamatonta aluetta. Helsingissä, jossa rakentaminen on painottanut entisille teollisuus- ja varastoalueille, asuntojen määrän kasvun on ollut vaatimatonta verrattuna Vantaaseen ja Espooseen.

Asuntojen määrän muutos vuodesta 2020 vuoteen 2024, %

Lähde: Tilastokeskus, Paavo tietokanta

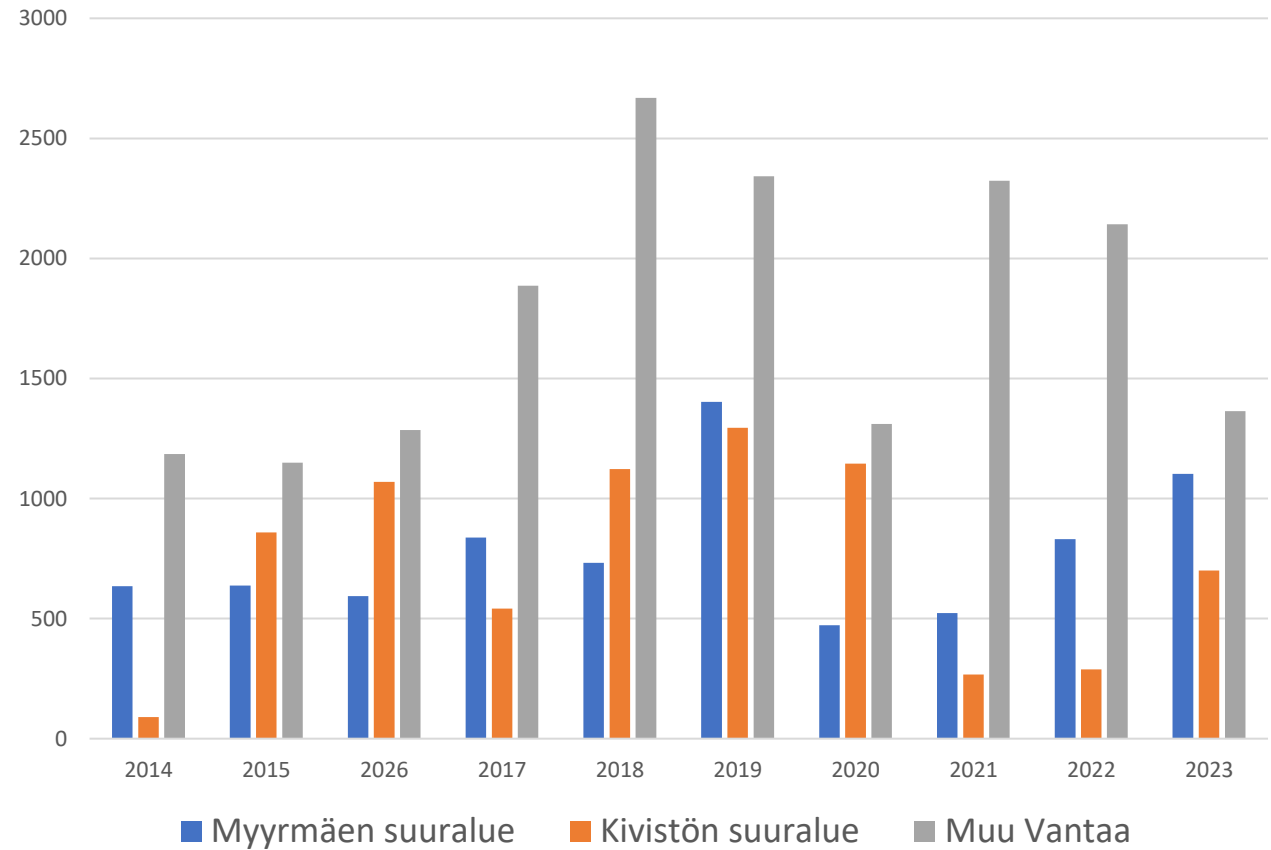


Valmistuneet asunnot

- Kivistön suuralueen rakentaminen vähensi väliaikaisesti paineita rakentaa Vantaan jo rakennetuille alueille
- Viime vuosina rakentamisen painopiste on siirtynyt taas Myyrmäen suuralueelle, johon Martinlaaksokin luulua.

Vantaalla valmistuneet asunnot 2014 - 2023

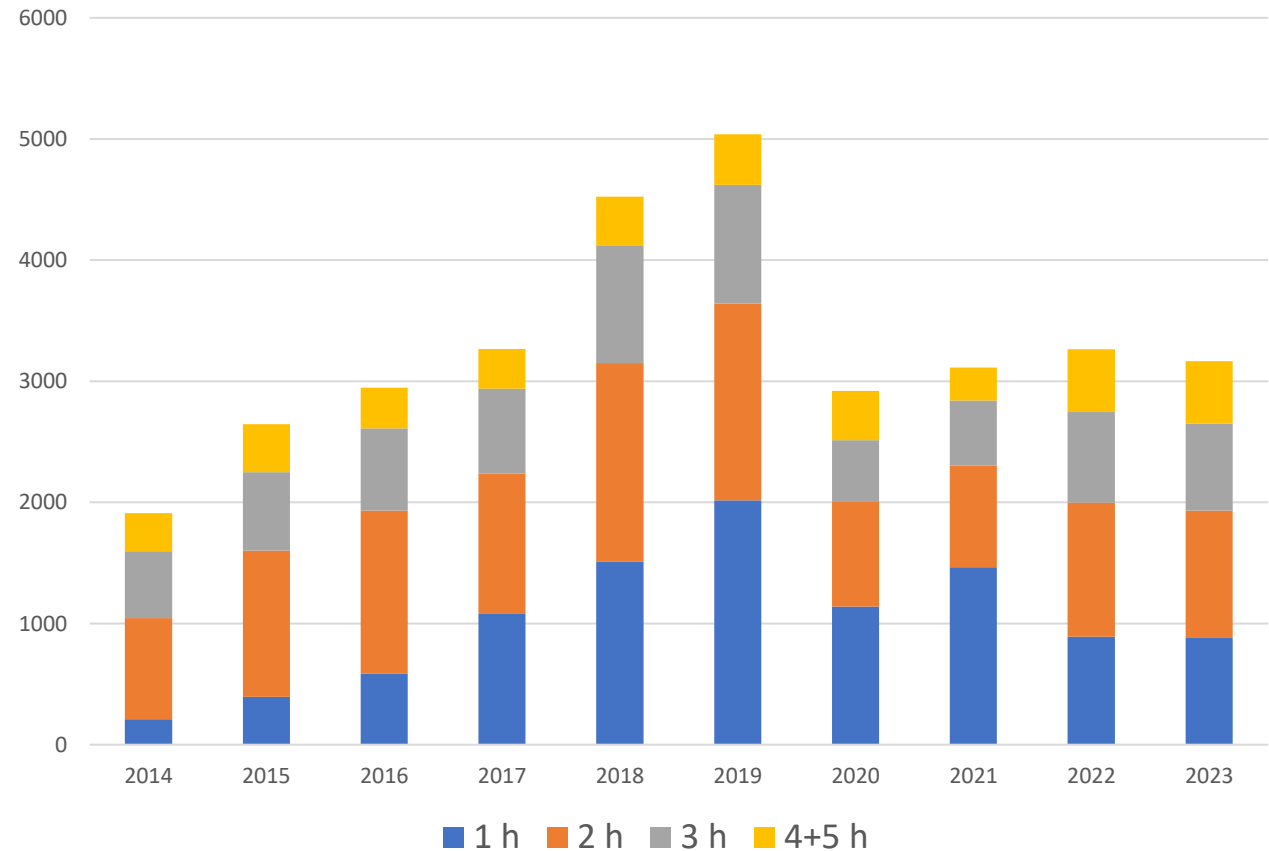
(ks. Rakentaminen Vantaalla vuosina 2014 – 2023)



Eri tyyppiset asunnot

- Yksiöiden rakentaminen saavutti huippunsa 2019
- Koronakriisin jälkeen tilanne tasaantui
- Vielä vuonna 2023 asuntotuotanto oli vauhdikasta

Eri tyyppisten asuntojen valmistuminen Vantaalla
(ks. Rakentaminen Vantaalla vuosina 2014 – 2023)

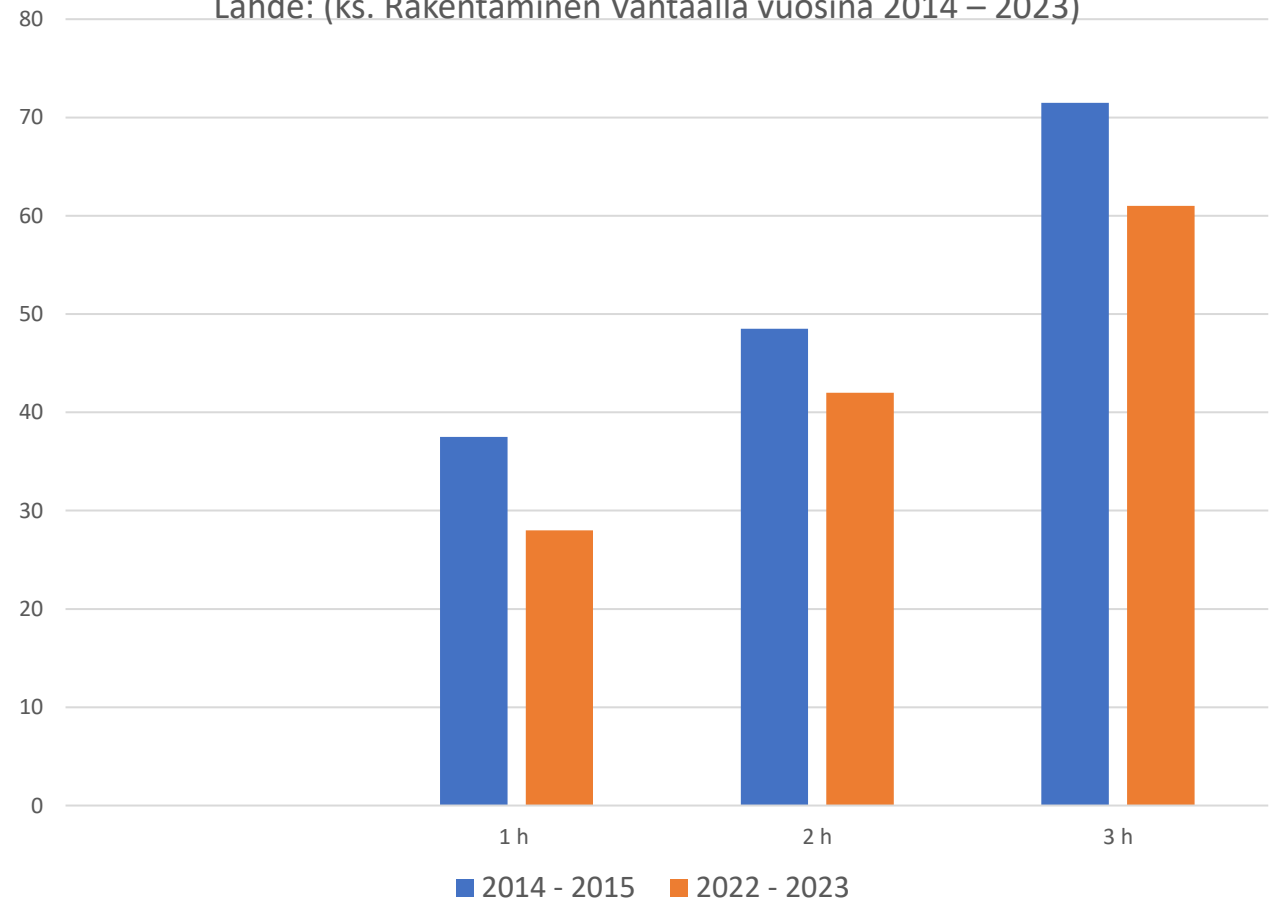


Eri tyyppisten asuntojen pinta-ala

Asuinhuoneiden koko on pienentynyt Vantaalla. Helsingissä on havaittavissa sama ilmiö, joskin siellä uusien 1 – 3 huoneiden asuntojen pinta-ala on edelleen yli kaksi neliometriä suurempi kuin Vantaalla. (ks. Asuntomarkkinoiden ja asumisen vuosijulkaisu, Bayer ja Marttinen, 2024)

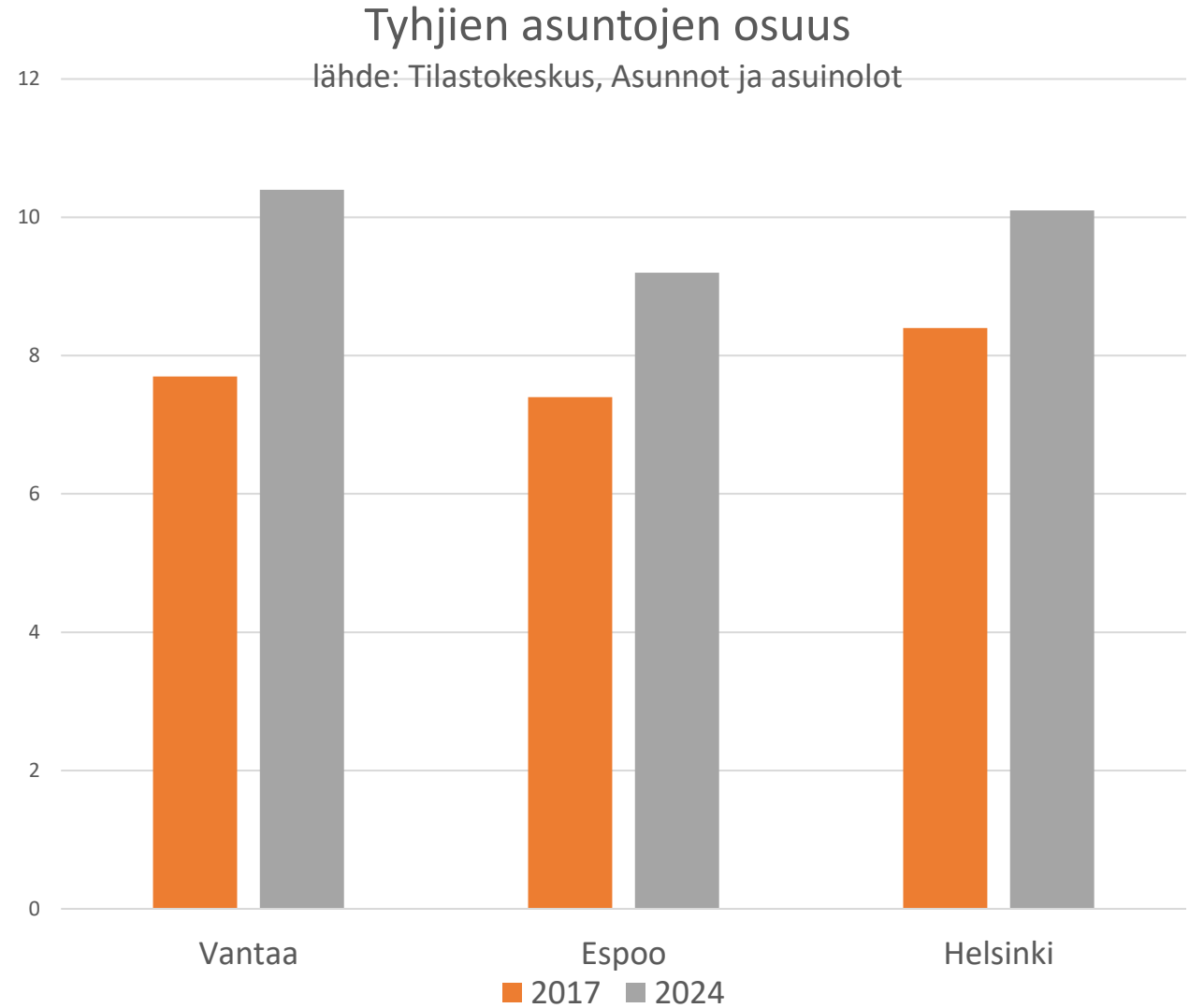
Valmistuneiden kerrostaloasuntojen huoneala Vantaalla

Lähde: (ks. Rakentaminen Vantaalla vuosina 2014 – 2023)



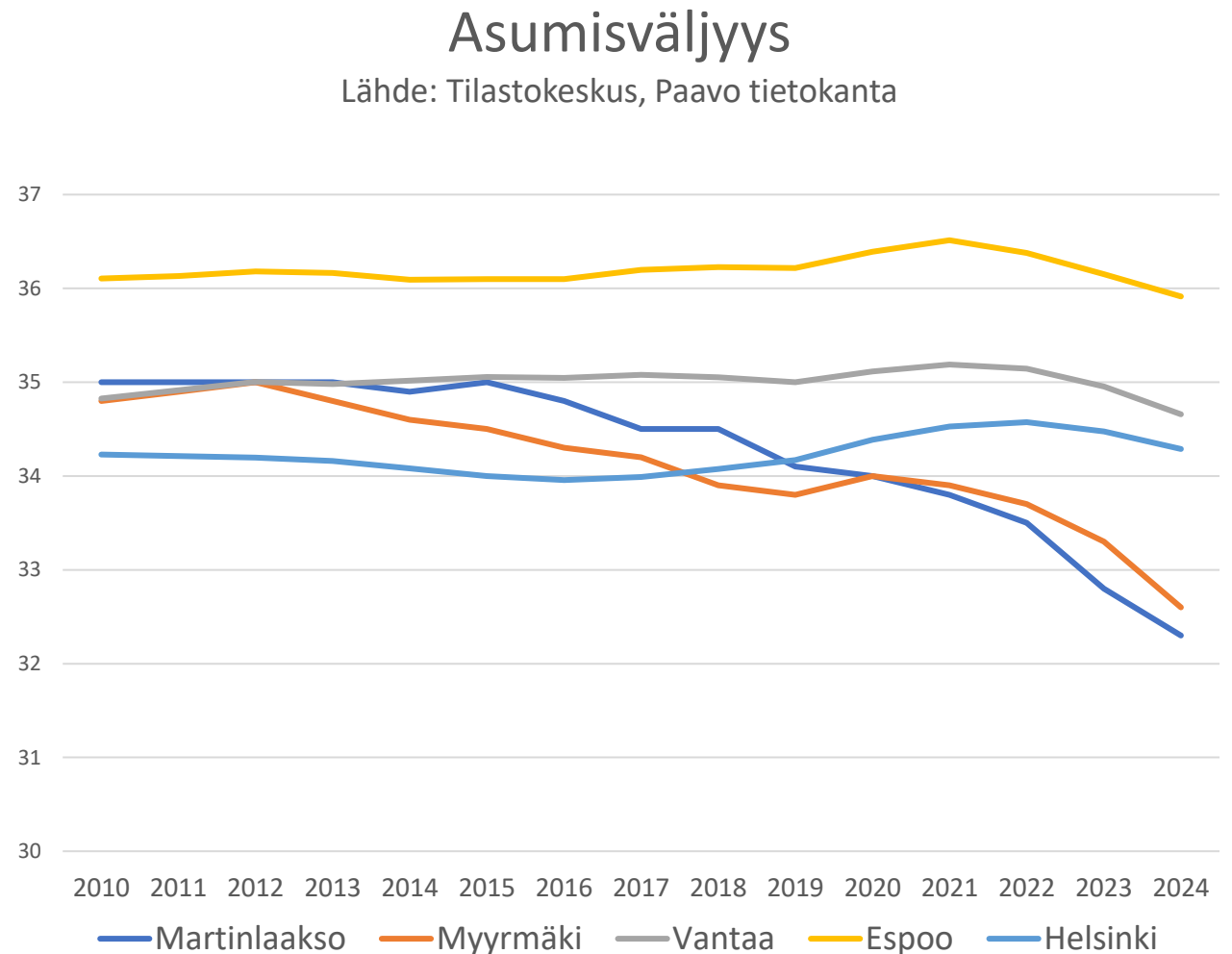
Tyhjät asunnot

- Viime vuosien rakentaminen on ylittänyt kysynnän selvimmin Vantaalla
- Asuntojen pieni koko on huonojen taloudellisten olojen lisäksi yksi syy heikkoon kysyntään
- Rakennusten sijoittuminen liian lähelle toisiaan on myös vähentänyt ostohalukkuutta
- Vantaalla oli vuonna 2020 ja sen jälkeen valmistuneista kerrostaloasunnosta tyhjillään 2024 13,1 %. Kysynnän puute ei selity ainakaan sillä, että talo olisi liian vanha



Keskimääräinen asuinpinta-ala asukasta kohti

Martinlaaksoon (tumman sininen viiva) ja Myyrmäkeen on rakennettu viime vuosina suuria kerrostaloja, joissa on pieniä asuntoja. Tämä on johtanut ahtauteen. Luonteensa puolesta Länsi-Vantaa eroaa jo muusta pääkaupunkiseudusta. Oheisen kehityksen perusteella voidaan sanoa, ettei Martinlaakso ja Myyrmäki enää kestä raskasta lisärakentamista. Alueet ovat vaarassa muuttua yhä selvemmin slummiksi.



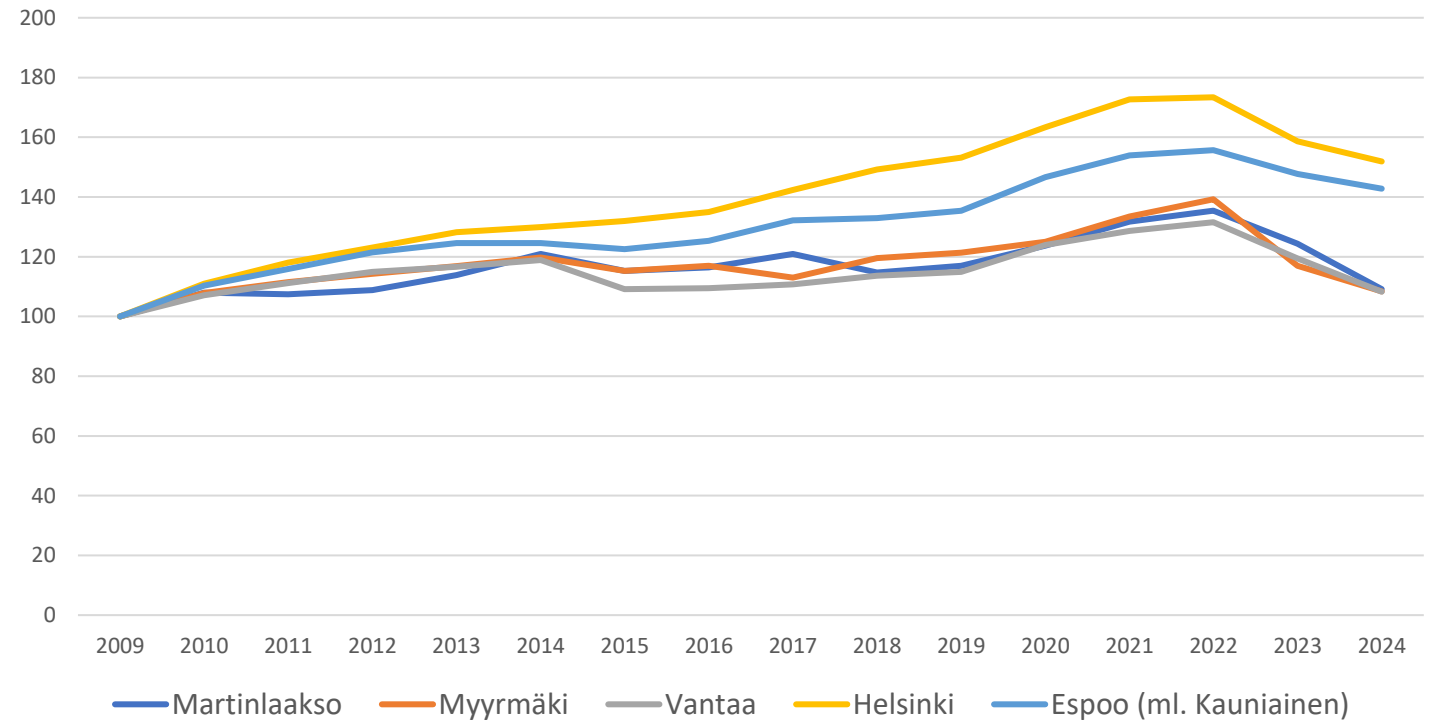
Asuntojen hinnat

Vuodesta 2009 lähtien asuntojen hinnat ovat nousseet Vantaalla (myös Martinlaaksossa ja Myyrmäessä) Helsinkiä ja Espoota huomattavasti vähemmän.

Tarkastelujaksolla hinnannousua ei ole juuri lainkaan. Tämä kertoo siitä, että Vantaan vetovoima on heikentynyt

Vanhojen kerrostalokaksioden hinnat, 2009 =100

Lähde: Tilastokeskus osakeasuntojen hinnat

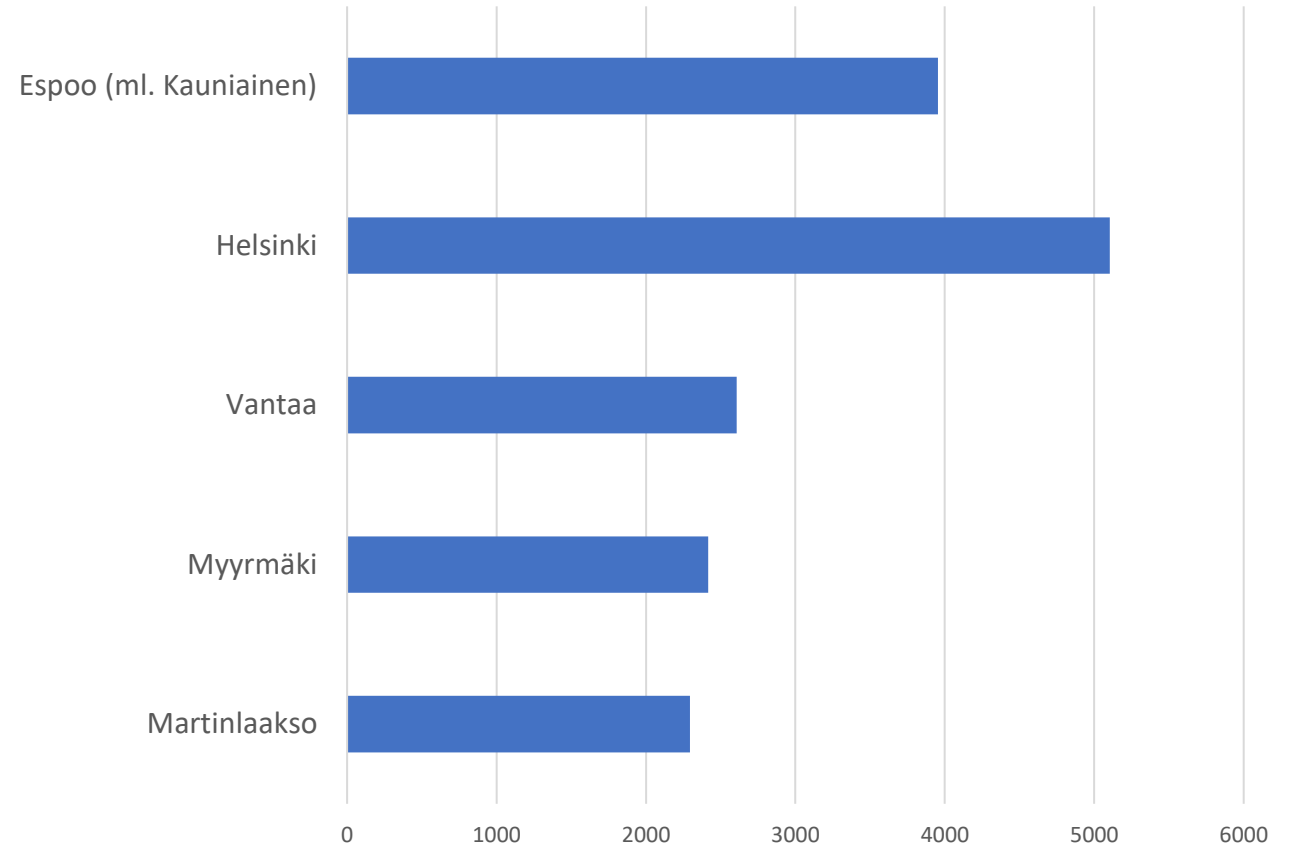


Asuntojen hinnat

Vantaalla asuntojen hinnat ovat huomattavasti alemmat kuin muualla pääkaupunkiseudulla. Martinlaaksossa hintataso on koko Vantaata selvästi alempi. On ilmeistä, että Martinlaakson lisärakentaminen veisi hinnat vielä alemmaksi suhteessa muihin.

Vanhojen kerrostaloasuntojen hinta €, 2024

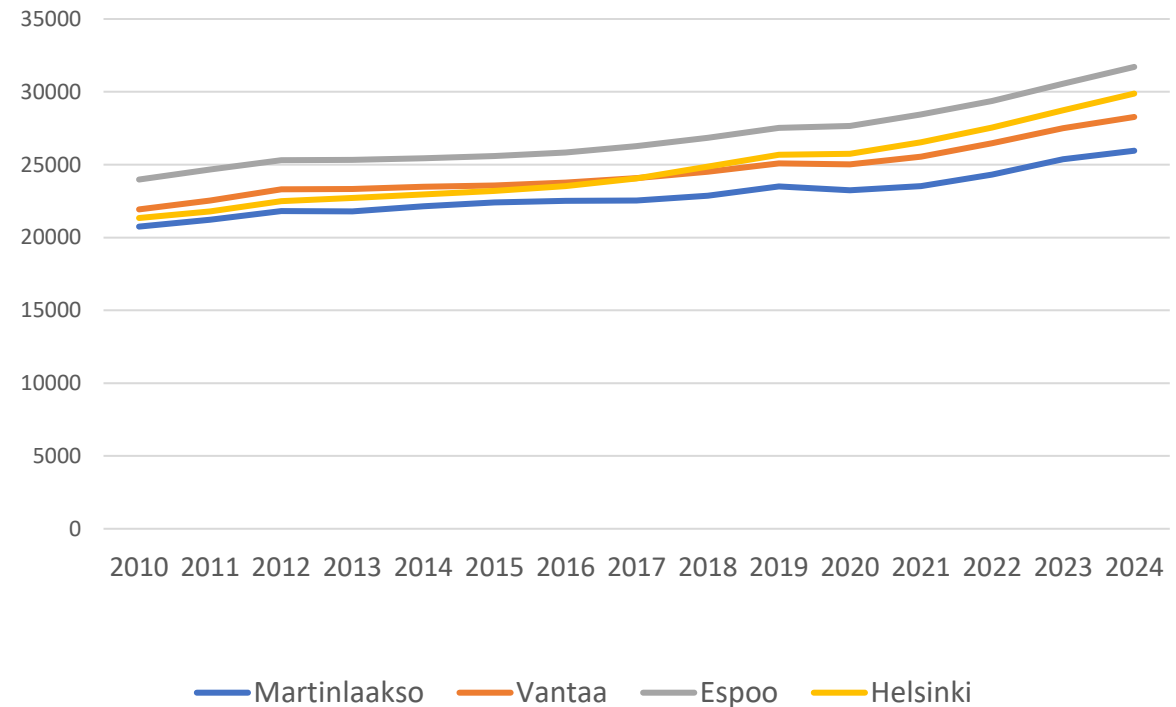
Lähde: Tilastokeskus Osakeasuntojen hinnat



Martinlaaksossa tulotaso on ollut viime vuosina koko Vantaata alempi. Merkittävää on alueiden tuloerojen kasvu. Martinlaakso on jäänyt yhä enemmän jälkeen koko Vantaasta, Espoosta ja Helsingistä.

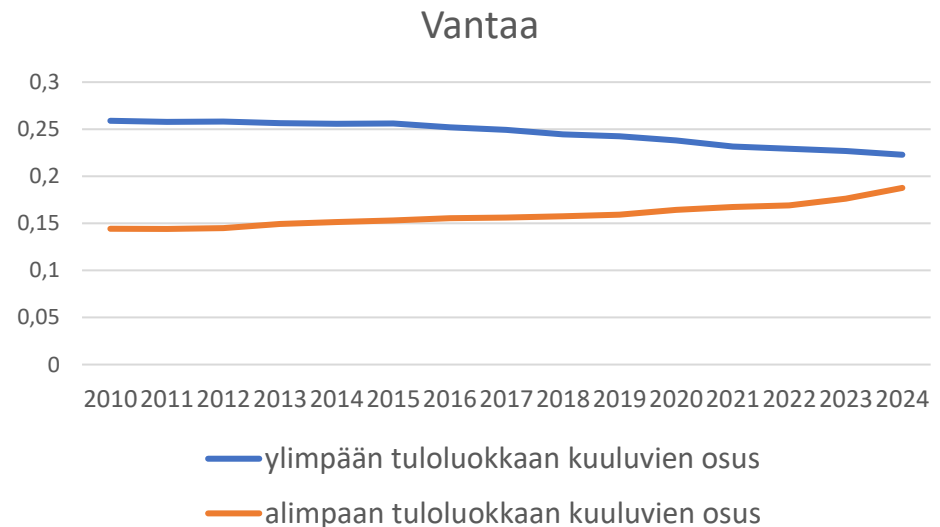
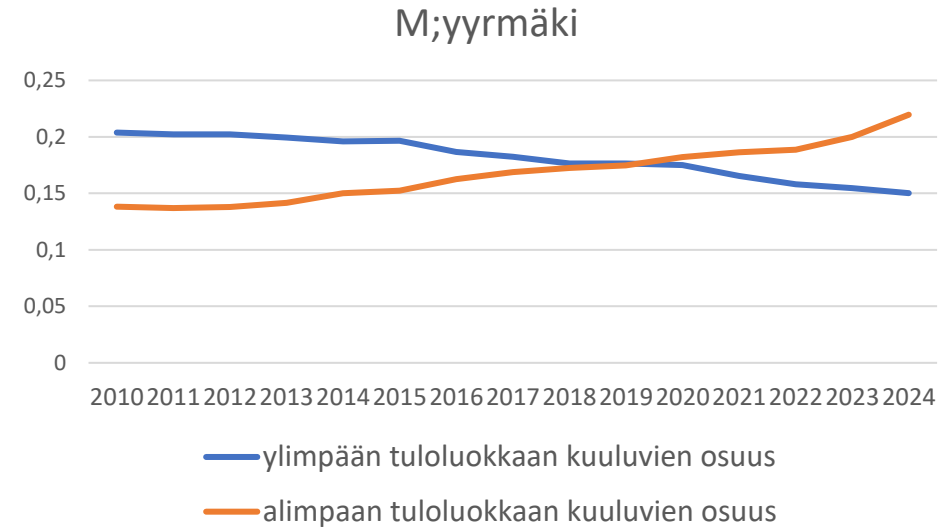
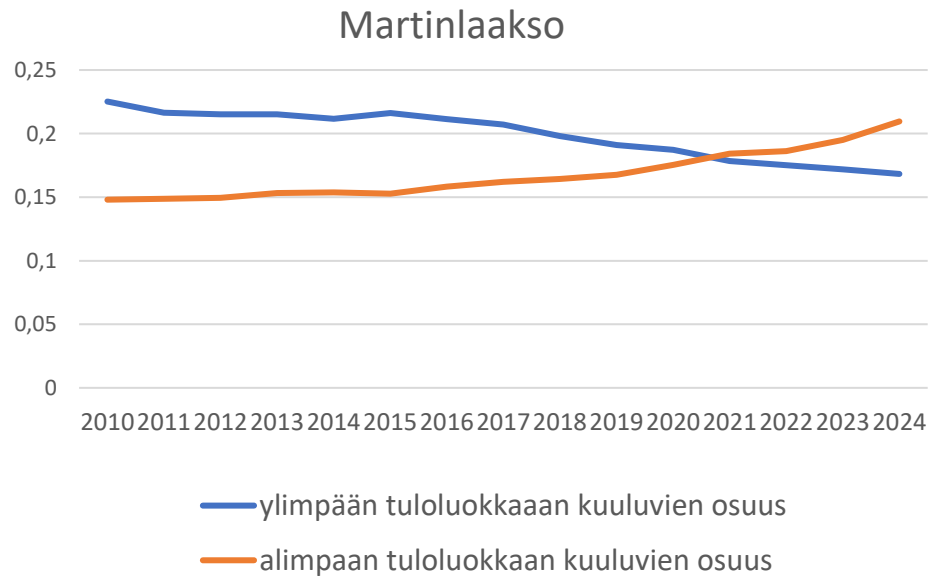
Mediaanitulot eli tulojakauman keskimmäisen havainnon tulotaso. Lähde: Tilastokeskuksen Paavo-tietokanta

Aukkaiden mediaanitulot,
lähde Tilastokeskus, Paavo tietokanta

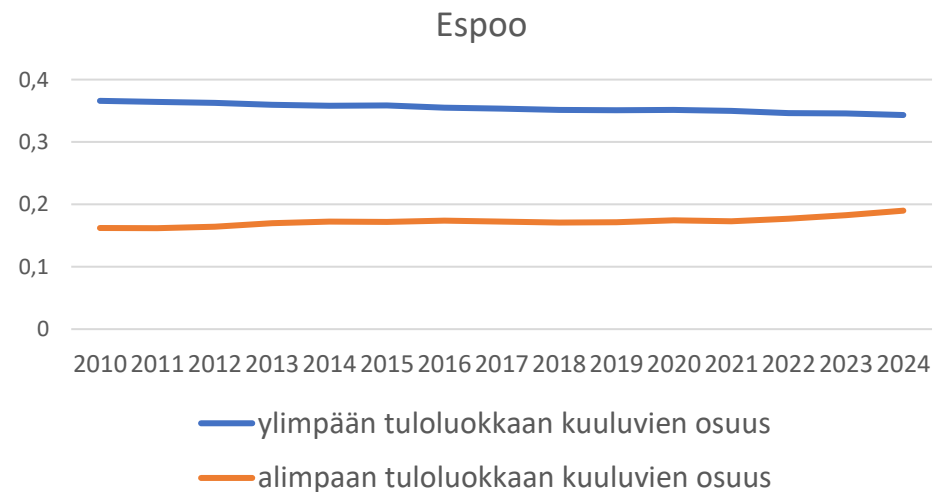
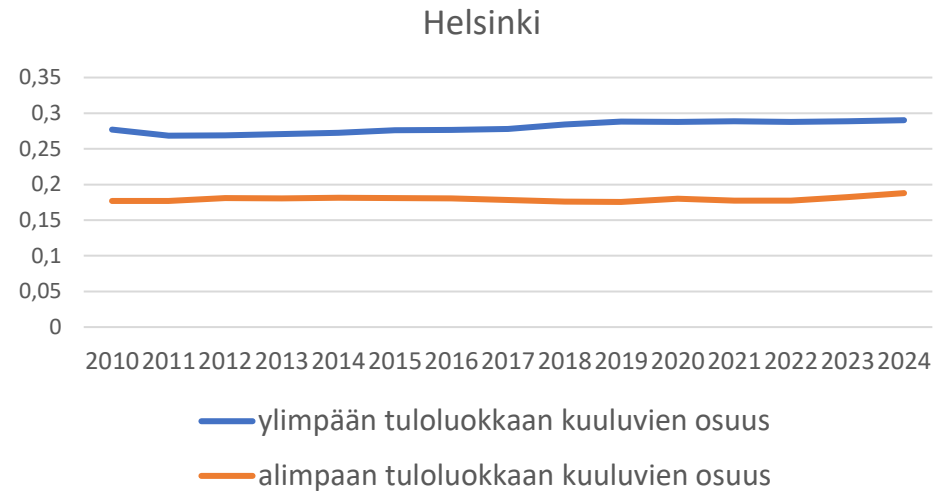
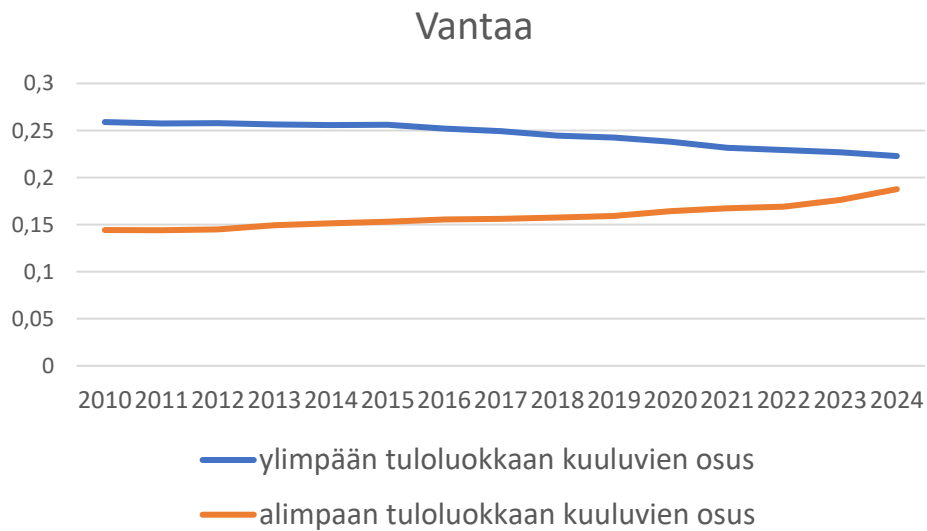


Pienituloisten osuus on lisääntynyt sekä Martinlaaksossa että Myyrmäessä. Suurituloisten osuus on jäämässä yhä pienemmäksi. Muualla Vantaalla kehitys ei ole ollut yhtä jyrkkää.

Alin tuloluokka on kaksi alinta tulokymmenestä ja ylin tuloluokka kaksi ylintä tulokymmenestä. Lähde: Tilastokeskus, Paavo-tietokanta



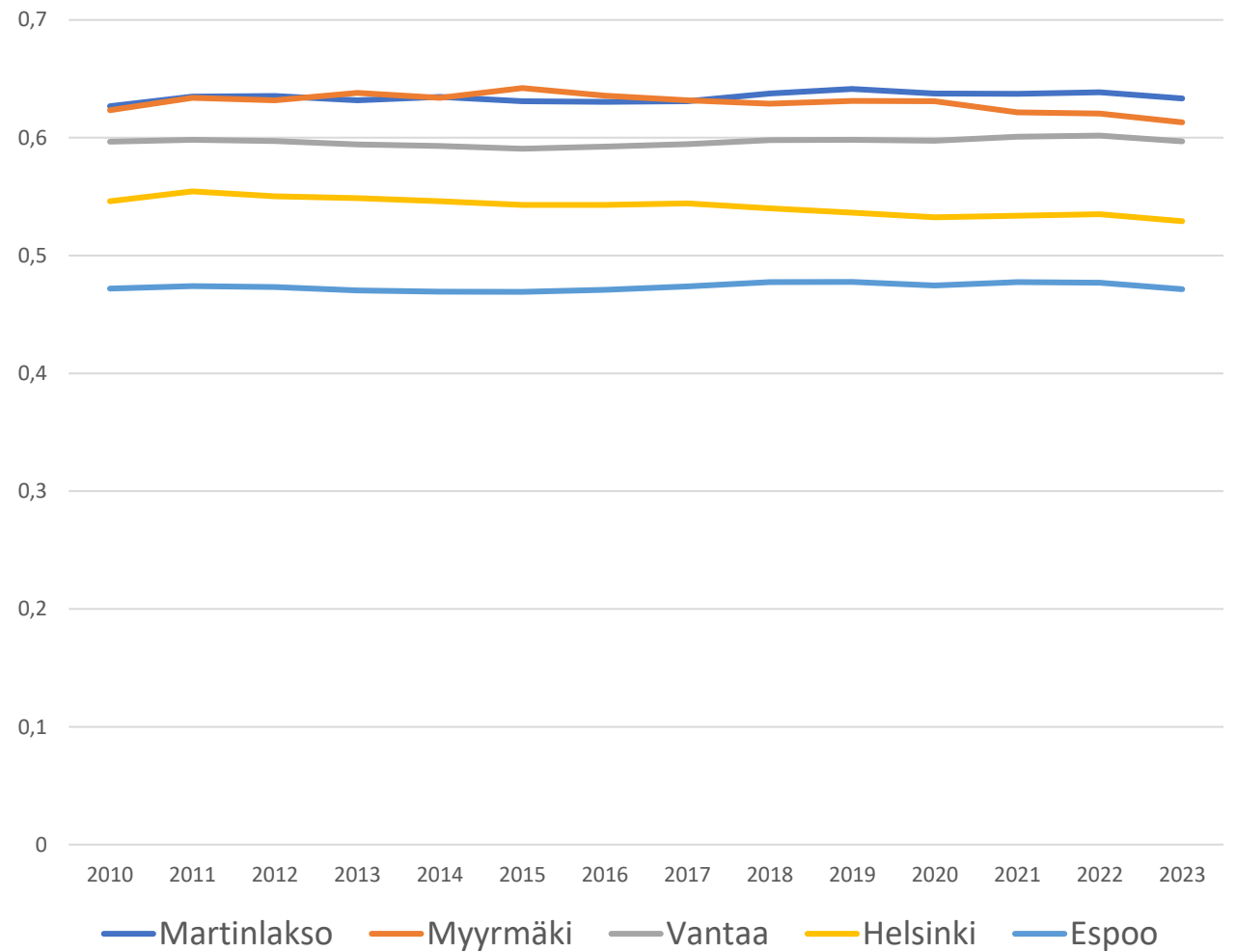
Verrattuna Espooseen ja Helsinkiin Vantaalla on enemmän pienituloisia ja taas vähemmän suurituloisia. Ylimpään tuloluokkaan kuuluvien osuus Vantaalla on sitä paitsi supistunut, kun taas Espoossa ja Helsingissä se on pysynyt lähes ennallaan. Lähde: Tilastokeskus Paavo-tietokanta



Keskimmäiseen tuloluokkaan kuuluvien osuus

Keskimmäiseen tuloluokkaan kuuluu 3.-8. tulokymmenys, lähde: Tilastokeskus Paavo-tietokanta

Vantaa on keskiluokkainen verrattuna Espooseen ja Helsinkiin. Perinteisesti Vantaalla ja Nokialla on ollut tasaisin tulojakauma kaikista Suomen kunnista. Martinlaaksossa ja Myyrmäessä, joissa ei juuri ole suurituloisia, keskiluokan osuus on poikkeuksellisen suuri. Pienituloisten määrän nousu on supistanut tätä osuutta aivan viime vuosina ainakin Myyrmäessä.

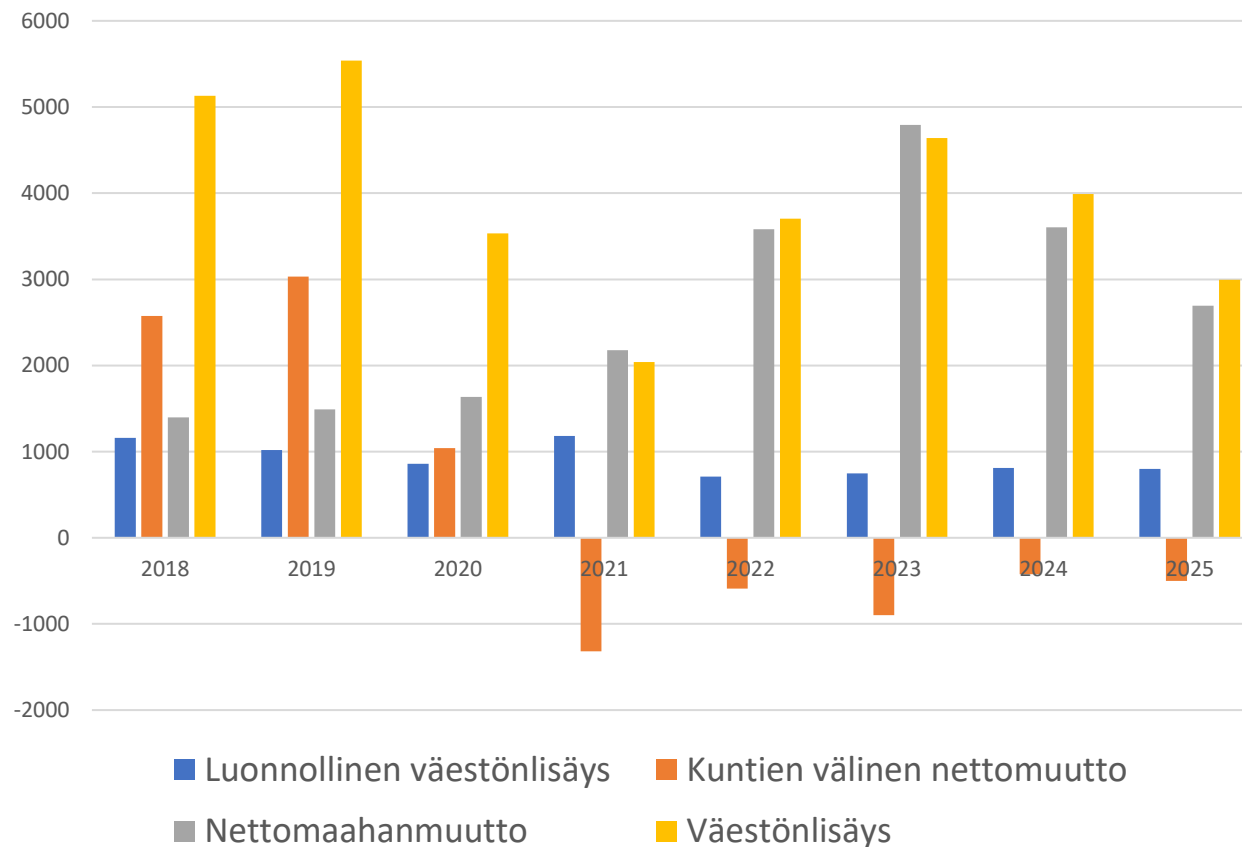


Vantaan väestönkasvu

- Ohessa vuosi 2025 on ennuste, joka perustuu tammi-syyskuun kehitykseen
- Väestönkasvu on hidastunut, vaikka tyhjiä asuntoja on runsaasti tarjolla
- Heikko suhdannetilanne on osaksi vaikuttamassa
- On ilmeistä, että asuinympäristö on heikentynyt – eikä enää houkuta muuttamaan muualta.

Vantaan väestön muutos

Lähde: Tilastokeskus



MAL-sopimus ja Vantaan väestönkasvu

- Ympäristöministeriö on sitonut suurimmat kaupunkialueet niin sanottuihin MAL-sopimukseen (maankäyttö, liikenne ja asuminen). Käytännössä MAL-sopimuksella on tarkoitus vetää väestöä muualta Suomesta Helsingin, Tampereen, Turun, Jyväskylän, Oulun, Kuopion ja Lahden seuduille.
- MAL-sopimus edellyttää Vantaan rakentavan joka vuosi vähintään 1650 asuntoa, jotta alueen väestö voisi kasvaa.
- MAL-sopimuskäytäntöä perustellaan tarpeella ”tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta”. Mitä tämä nyt tarkoittaneekaan? Onko esimerkiksi ympäristön suojelemisen ja resurssien käytön kannalta järkevää houkutella ihmisiä Lappeenrannasta tai Joensuusta Espooseen?
- Vantaan lisärakentamista Vantaan omat virkamiehet perustelevat myös Tilastokeskuksen väestöennusteella. Tilastokeskus itse tosin on todennut, että sen ”väestöennusteessa” ei ole mistään muusta kyse kuin toteutuneen väestötrendin jatkamisesta eteenpäin.
- Sanotaan myös, että tänne – Vantaalle ja Martinlaaksoon - on joka tapauksessa tulossa paljon ihmisiä. Tänne tullaan muualta Suomesta vain, jos työtä ei ole on kotikunnassa, jos täällä on työtä, jos täällä on asuntoja tarjolla ja jos asuinympäristö on siedettävä.
- Parin viime vuoden aikana muualta Suomesta ei ole muutettu Vantaalle. Asia on päinvastoin. Vantaasta tai ainakin Martinlaaksosta on tulossa jonkinlainen läpikulkupaikka. Kun asiat alkavat luistaa, muutetaan pois.