

Asuntopoliittinen ohjelma 2026

23.6.2026

JUUPAJOKI



Sisältö

Tiivistelmä

1. Johdanto
2. Väestö ja väestökehitys
3. Rakennuskanta ja tonttitarjonta
4. Asuntomarkkinat ja -kysyntä
5. Tunnistetut kehittämiskohteet
6. Toimenpiteiden valinta

Tiivistelmä

TUNNISTETUT HAASTEET

Tilastojen, paikkatietoaineistojen ja haastattelujen pohjalta tunnistettiin seuraavia asuntopolitiikkaan liittyviä haasteita:

- Juupajoen **väestö** vähenee ja ikääntyy. Nuoret muuttavat muualle opiskelemaan, eikä työikäisten tulomuutto riitä paikkaamaan tästä aiheutuvaa muuttotappiota.
- **Asuntokanta** on pientalo- ja omistusasuntovaltaista, ja vajaakäyttöisyys on kasvussa. Uutta on 2000-luvulla rakennettu vähän, vaikka kaavoitettua tonttimaata on ollut tarjolla.
- **Asuntomarkkinoita** haastaa kiinteistöjen heikko kunto ja vakuusarvo sekä lainan saannin vaikeus.
- **Vuokra-asuntojen** ja joustavien asumisratkaisujen puute nostaa muuttokynnystä ja ohjaa seudulle suuntautuvaa muuttoa naapurikuntien puolelle.
- **Palveluiden** ja harrastusmahdollisuuksien saatavuus ja saavutettavuus heikentävät Juupajoen vetovoimaa suurempiin naapurikuntiin verrattuna.

EHDOTETUT TOIMENPITEET

Tunnistettujen kehittämistarpeiden ja mahdollisuuksien perusteella ehdotetaan seuraavia toimenpiteitä:

- **Lisätään matalan kynnyksen asumisratkaisuja**, kuten vuokrattavia omakotitaloasuntoja sekä rakennetaan palvelupaketteja, jotka helpottavat Juupajoelle asettumista.
- **Aktivoidaan asuntomarkkinoita** kartoittamalla hyvillä sijainneilla tyhjiillään olevien kiinteistöjen tilannetta, tukemalla kuntotarkastuksia sekä tarjoamalla neuvontaa omakotitalojen vuokraamisen tueksi.
- **Kehitetään työnantajayhteistyötä** tavoitteena saada nykyistä suurempi osa yritysten työntekijöistä asumaan Juupajoelle naapurikuntien sijasta.
- **Kohdennetaan asuinmahdollisuuksien markkinointia** erityisesti lähikuntiin ja Tampereen seudulle sekä vapaa-ajan asukkaille ja Juupajoella sijaitsevien yritysten työntekijöille.
- **Tuetaan palveluiden ja harrastusten saavutettavuutta** kehittämällä palveluliikennettä, peruspalveluja ja harrastusmahdollisuuksia sekä kylätoimintaa

1. Asuntopoliittisen ohjelman rooli

1. Asuntopoliittisen ohjelman rooli

Asuntopoliittisen ohjelma on kunnan strateginen työkalu

Asuntopoliittinen ohjelma on **kuntastrategian toimeenpanon väline**, joka:

- kokoaa yhteen kunnan näkemyksen:
 - millaista asumista kunnassa tarvitaan?
 - miten asuntotarjontaa kehitetään?
 - miten asuminen tukee kunnan elinvoimaa, hyvinvointia ja kestäväää kehitystä?
- toimii päätöksenteon tukena
- ohjaa kunnan ja kunnan vuokratoyhtiön omaa toimintaa
- ohjaa kunnan yhteistyötä asukkaiden, työnantajien ja markkinaehtoisten toimijoiden suuntaan

1. Asuntopoliittisen ohjelman rooli

Kuntastrategian tavoitteita asumisen kehittämiseksi

Tulevaisuustavoite:
täyttä elämää yhteisöstä,
elinvoimaa yrittäjyydestä

Juupajoen kunta sopeuttaa toimintaansa ennakoiden ja **suunnitelmallisesti** muuttuvassa toimintaympäristössä, jossa syntyvyys laskee, väestö ikääntyy ja kaupungistuminen jatkuu.

→ Asuntopoliittinen ohjelma tukee ennakkointia

Haluamme olla **hyvinvoiva ja monimuotoinen yhteisö**, josta kaikki sen jäsenet voivat olla ylpeitä.

→ Asumisen kehittämisellä tuetaan kuntalaisten hyvinvointia ja monimuotoisia asumisen tarpeita

Pyrimme kasvattamaan paikkakuntamme tunnettuutta ja houkuttelevuutta myös **markkinoinnin** keinoin. / Puu, metsä ja luonto ovat meille elinvoiman perusta, osa kasvatuksen ja opetuksen sisältöjä sekä hyvinvoinnin lähde. / Yrittäjyys vahvuutenamme.

→ Ohjelma ohjaa markkinoimaan asumisen vaihtoehtoja ja kunnan muita vetovoimatekijöitä oikeille kohderyhmille

Palveluiden monipuolinen kehittäminen tehdään meillä ennakoiden ja kuntalaisten tarpeet elämänkaaren eri vaiheissa huomioiden.

→ Asuntopoliitiikalla tuetaan palveluiden saatavuutta ja saavutettavuutta – ja päinvastoin

Osallisuus ja demokratia tarkoittaa meillä sitä, että hyödynnämme ennakkoluulottomasti suoria ja aitoja osallistumisen muotoja vahvistaaksemme yhteisöämme.

→ Asumista kehitetään yhdessä asukkaiden ja kyläyhteisöjen osana

Toimimme **taloudellisesti, eettisesti ja ekologisesti kestäväällä tavalla** lyhyellä ja pitkällä aikavälillä. / Kestävä talous itsenäisyyden takeena

→ Ohjelmalla varmistetaan asumisen ratkaisujen taloudellisuus ja ekologisuus (mm. yhdyskuntarakenne), , keskeisenä tavoitteena väestökehityksen tasapainottaminen

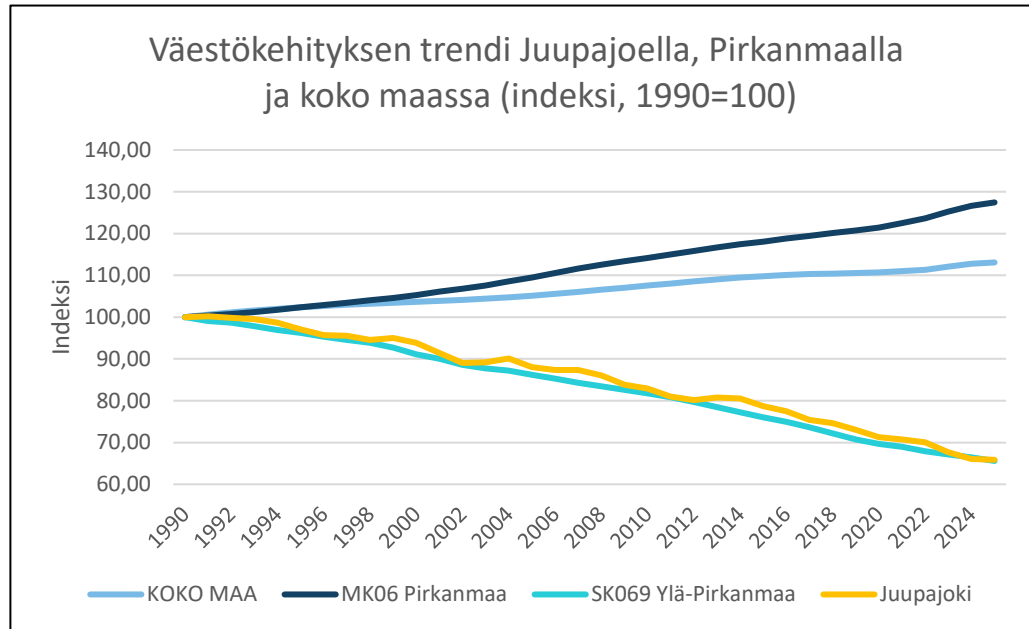
Laskevaan asukasmäärään sopeudumme toimimalla ennakoiden. **Tilannekuvan ylläpito**, suunnittelun ja toiminnan pitkä aikajänne sekä oikea-aikainen päätöksenteko ovat onnistumisessa ratkaisevia.

→ Ohjelmassa määritellään asumisen kehittämiseksi mittarit ja päätetään tilannekuvan säännöllisestä päivityksestä

2. Väestö ja väestökehitys

2. Väestö ja väestökehitys

Väestökehityksen trendi



Juupajoen väestön määrä on ollut laskussa viime vuosikymmeninä samoin kuin Ylä-Pirkanmaan seutukunnassa laajemmin. **Vuoden 2025 lopussa Juupajoella oli yhteensä noin 1 660 asukasta**, kun vuonna 1990, eli 35 vuotta aiemmin, asukkaita oli vajaa 900 enemmän kuin nykyään (2 520). Se tarkoittaa, että 35 vuodessa väestön määrä on laskenut noin 1 % vuodessa.

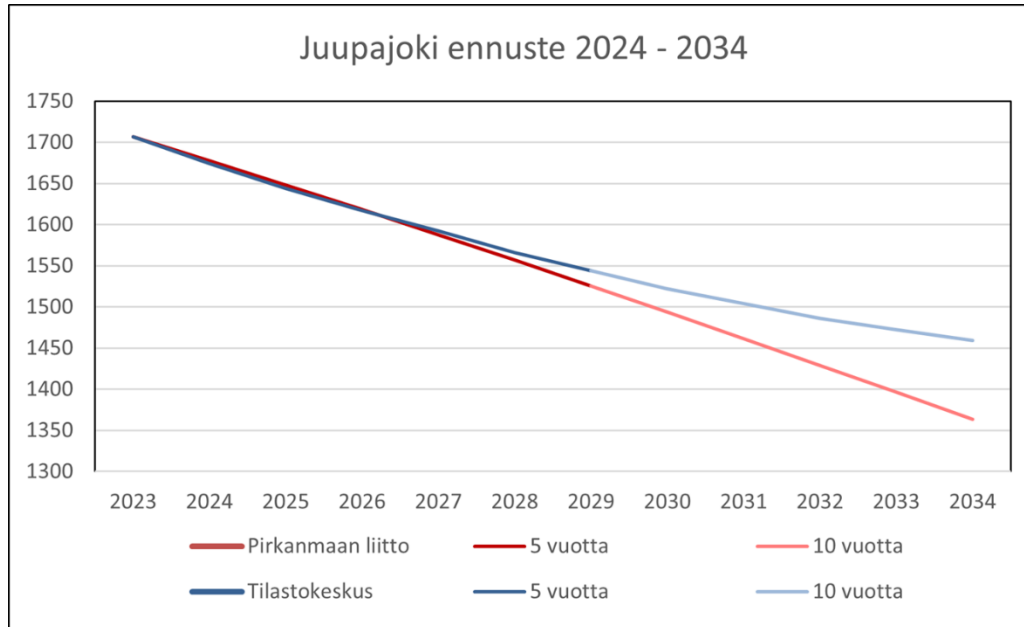
Suhteessa väestön määrään kehityksessä on kuitenkin ollut vaihtelua enemmän kuin seutukunnassa keskimäärin. Suurin vuosittainen väestönkasvu, hieman yli 20 henkeä, ajoittuu 2000-luvun alkuun. Toistaiseksi viimeisin kasvuvuosi nähtiin vuonna 2014, jolloin väestön määrä kasvoi 16 hengellä edellisvuoteen verrattuna.

(Lähde: Tilastokeskus 2025)

Väestökehityksen trendi kertoo Suomen yhä jatkuvasta kaupungistumisesta. Pirkanmaa maakuntana on kasvanut selvästi maan keskiarvoa voimakkaammin, mutta väestönkasvu suuntautuu ennen muuta Tampereelle ja sen lähimpiin kehyskuntiin.

2. Väestö ja väestökehitys

Väestöennusteet



Tilastokeskuksen vuoden 2024 väestöennusteen mukaan Juupajoella asuu vuoden 2034 lopussa noin 1 460 henkeä eli noin 200 asukasta vähemmän kuin vuonna 2025. Pirkanmaan liiton ennusteen mukaan väestön määrä vähenisi voimakkaammin ja olisi vuoden 2034 lopussa 900 ja 1 400 asukkaan välillä skenaariovaihtoehdosta riippuen. (Lähde: Tilastokeskus, Väestöennuste 2024)

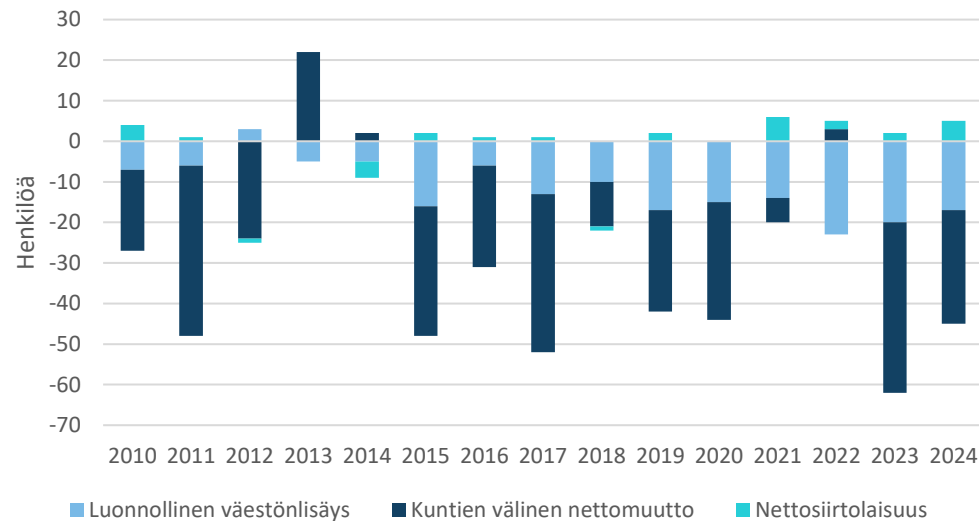
Maakunnan liiton positiivisin skenaario lähtee siitä, että Tampereen odotettu kasvu heijastuu pienessä määrin myös Juupajoelle, josta on helppo tehdä etä- ja hybridityötä valokuitu- ja junayhteyden ansiosta. Lisäksi positiivisessa skenaariossa ikääntyneiden lähtömuuton oletetaan pienenevän hieman, kun ikäihmisten mahdollisuudet asua Juupajoella paranevat.

Negatiivisimman väestökehityksen taustalla skenaarioissa on tilanne, jossa jokin suuri työnantaja lopettaisi toimintansa Juupajoella. Alihankintaketjun kautta etenkin sahateollisuuden toiminnan loppuminen heijastuisi myös laajemmin kunnan työpaikkoihin. Sitä vastoin julkisen sektorin työpaikkamuutoksilla ei nähdä olevan suurta merkitystä väestökehityksen kannalta. (Lähde: Pirkanmaan liitto, Väestöennusteet 2025)

2. Väestö ja väestökehitys

Väestökehityksen osatekijät

Väestökehityksen osatekijät Juupajoella 2010-2024



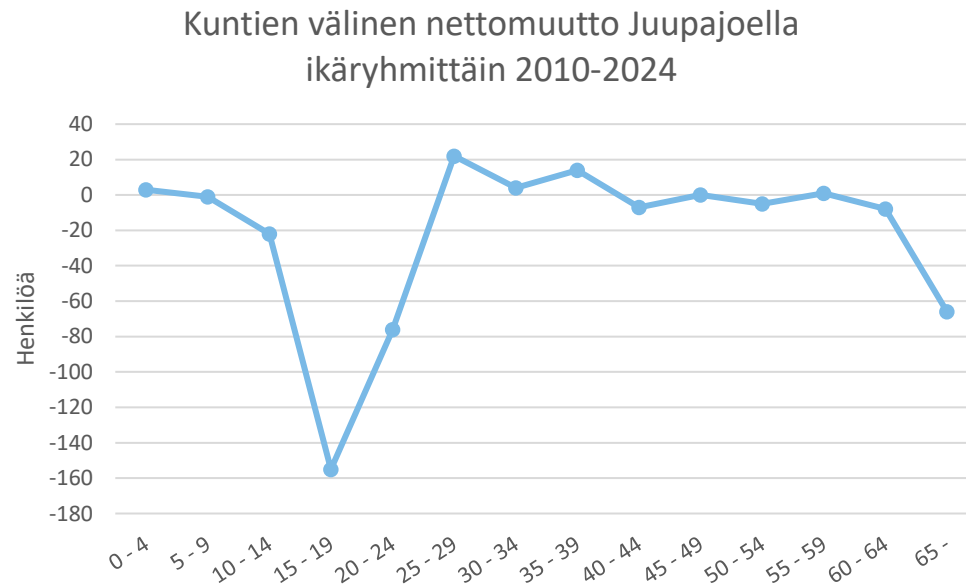
Juupajoella kuntien välinen nettomuutto on ollut merkittävin osatekijä väestön määrän vähenemisen taustalla. Sen vaikutus on 15 vuoden aikana ollut yhteensä noin 300 henkilöä eli noin 20 hlöä/vuosi. Myös luonnollinen väestökehitys (syntyneet – kuolleet) on ollut negatiivista. Nettosiirtolaisuuden vaikutus sitä vastoin on ollut lievästi positiivinen, ja Juupajoelle on vuosina 2010-2024 muuttanut ulkomailta 20 asukasta enemmän kuin kunnasta on muutettu ulkomaille. Vaikka nettosiirtolaisuus on hieman lisääntynyt, sen merkitys kotimaiseen muuttotappioon verrattuna on marginaalinen. (Lähde: Tilastokeskus 2025)

Eniten Juupajoelle muutetaan seuraavista kunnista (suluissa tulomuuttajien määrä yhteensä vuosina 2010-2024):

- Tampere (330)
- Orivesi (305)
- Mänttä-Vilppula (133)
- Kangasala (54)
- Helsinki (49)
- Ruovesi (37)
- Espoo (25)
- Nokia (23)
- Jyväskylä (19)
- Lempäälä (18)

2. Väestö ja väestökehitys

Kuntien välisen muuton ikärakenne



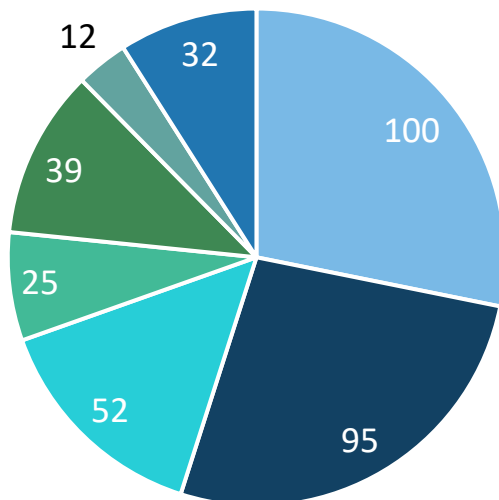
Muuttoliikkeen suunta ja voimakkuus vaihtelevat ihmisten elinkaaren mukana. Eniten muuttavat nuoret aikuiset, jotka muuttavat pois kotoa opiskelemaan. Tässä vaiheessa muutto suuntautuu maaseudulta kohti kaupunkeja. 25 ikävuoden jälkeen pariskuntia ja nuoria lapsiperheitä muuttaa pois opiskelupaikkakunnalta kaupunkien kehyskuntiin ja osa myös maaseudulle. 40 ja 60 ikävuoden välillä muutetaan harvakseltaan, mutta eläkeiän lähestyessä muuttoliike alkaa jälleen suuntautua maaseudulta kaupunkiin ja suurempiin taajamiin, missä ikävaiheeseen sopivia asuntoja ja palveluita on paremmin tarjolla.

Juupajoella sekä nuorten ja nuorten aikuisten (15-24-vuotiaiden) nettomuutto viimeisten 15 vuoden aikana on ollut yhteensä noin 230 henkeä miinuksella. Lisäksi yli 60-vuotiaiden joukossa poismuuttajia on ollut noin 70 henkeä enemmän kuin paikkakunnalle on ollut tulijoita. Naisten osalta Juupajoen muuttotappio on liki 1,5-kertainen miehiin verrattuna. Tulijoissa naisia ja miehiä on ollut jotakuinkin saman verran, mutta poismuuttajissa naisia on enemmän. Yhtenä syynä tähän on kunnan elinkeinorakenne, jossa miesvaltaisten saha- ja puolustusteollisuuden rooli painottuu.

2. Väestö ja väestökehitys

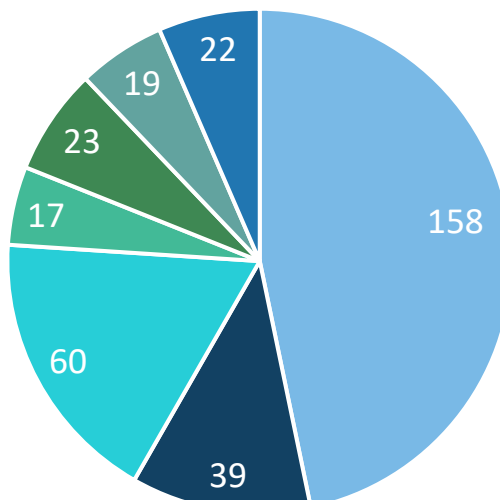
Pendelöinti

Työssäkäynti Juupajoelta
muihin kuntiin (2023)



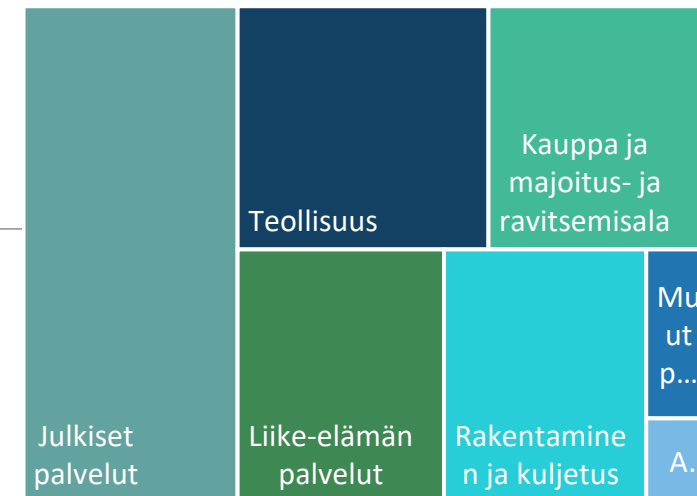
+ asuu ja käy työssä Juupajoella: 318

Työssäkäynti Juupajoelle
muista kunnista (2023)

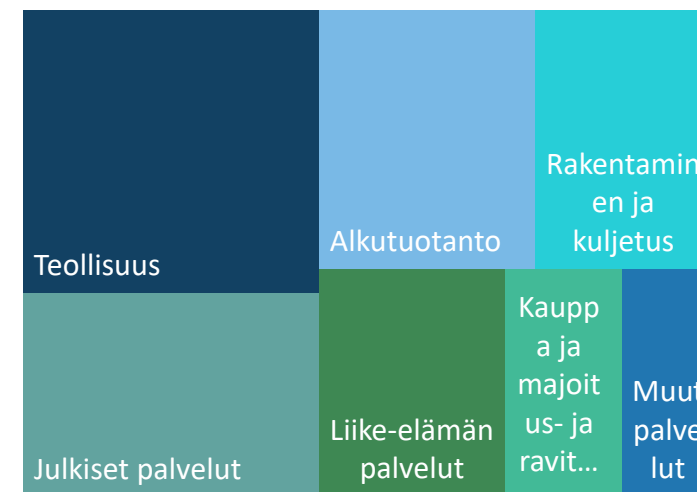


- Orivesi
- Tampere
- Mänttä-Vilppula
- Ruovesi
- Pirkanmaa, muut kunnat
- Jämsä

Muualla työssäkäyvät
toimialan mukaan (2023)



Juupajoella työssäkäyvät
toimialan mukaan (2023)



Juupajoelta käydään töissä eniten Orivedellä ja Tampereella sekä naapurikunnissa Mänttä-Vilppulassa, Ruovedellä ja Jämsässä. Juupajoelta pendelöidään eniten julkisten palveluiden (erit. sote) ja teollisuuden työpaikkoihin, mutta myös rakentamisen ja kuljetuksen, liike-elämän palveluiden ja kaupan sekä majoitus- ja ravitsemisalan toimialoille.

2. Väestö ja väestökehitys

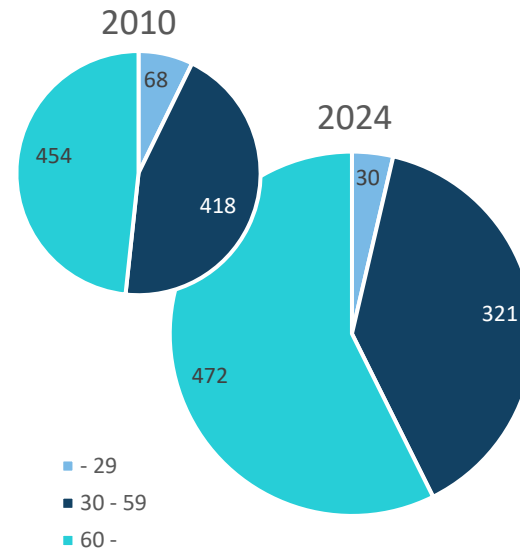
Asuntokunnat

Juupajoella oli vuoden 2024 lopussa yhteensä noin 820 asuntokuntaa. Vuodesta 2010 asuntokuntien määrä on pienentynyt noin 10 %. Samaan aikaan väestön määrä on pienentynyt 20 %. Ero kertoo siitä, että **asuntokuntien koko on pienentynyt** ja erityisesti kolme henkeä ja sitä suurempien asuntokuntien määrä on pudonnut. Kun 1-2 hengen asuntokuntia vuonna 2010 oli 2/3, niin vuonna 2024 niitä oli 4/5 kaikista asuntokunnista.

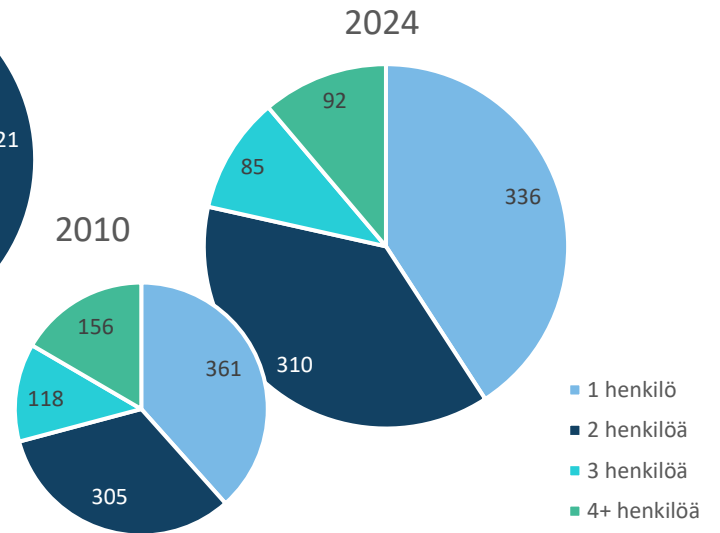
Asuntokunnista 80 % asuu **omistusasunnossa** ja 75 % **omakotitalossa**. Näiden ryhmien osuus on vuosien varrella hieman myös kasvanut – toisin kuin koko maassa, missä kerrostaloasuminen ja vuokralla asuminen ovat yleistyneet kaupungistumisen myötä. Juupajoella kerrostalossa asuvien asuntokuntien osuus on kutistunut 4 %:iin.

Nuorten ja keski-ikäisten kotitalouksien osuus Juupajoen asuntokunnista on pienentynyt. Vuonna 2024 noin 60 % asuntokunnista oli sellaisia, joissa asuntokunnan vanhin oli yli 60-vuotias. Määrällisesti näitä asuntokuntia on jopa enemmän kuin 15 vuotta sitten, vaikka kaiken kaikkiaan asuntokuntien määrä on vähentynyt.

Asuntokuntien jakauma asuntokunnan vanhimman iän mukaan vuosina 2010 ja 2024

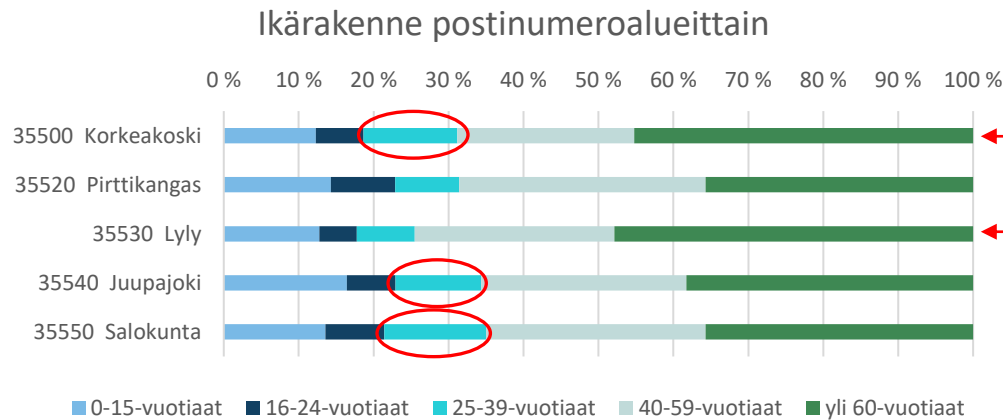


Asuntokuntien jakauma kotitalouden koon mukaan vuosina 2010 ja 2024



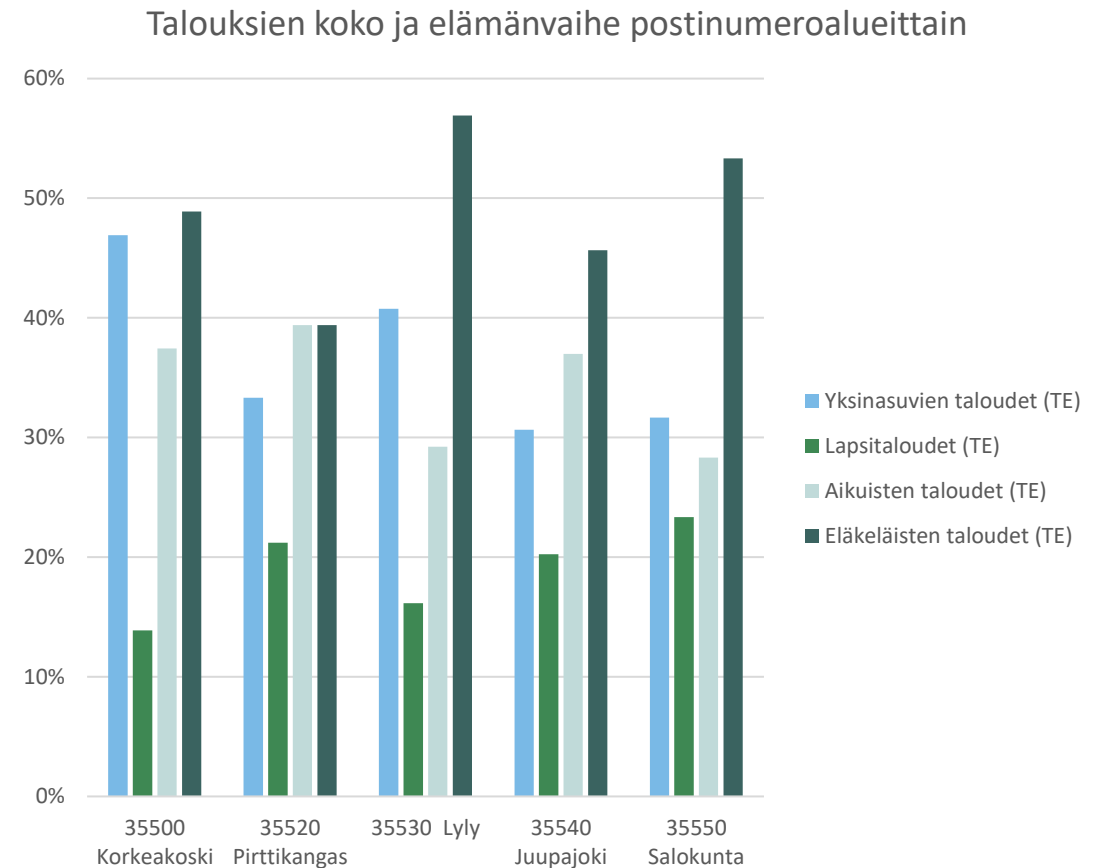
2. Väestö ja väestökehitys

Asuntokuntien rakenne postinumeroalueittain



Väestön ikärakenne Juupajoella postinumeroalueittain:

- vanhin ikärakenne on Lyllyssä ja Korkeakoskella, eläkeläistalouksien osuus on korkein Lyllyssä
- lasten osuus on suurin Juupajoella ja Pirttikankaalla, lapsitalouksien osuus on suuri myös Korkeakoskella
- "tulomuuuttoikäisten" 25-39-vuotiaiden osuus on suurin Salokunnassa, Korkeakoskella ja Juupajoella
- yksinasuvien osuus on suurin Korkeakoskella ja Lyllyssä



3. Rakennuskanta ja tonttitarjonta

3 Rakennuskanta ja tonttitarjonta

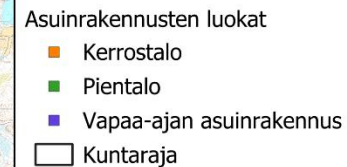
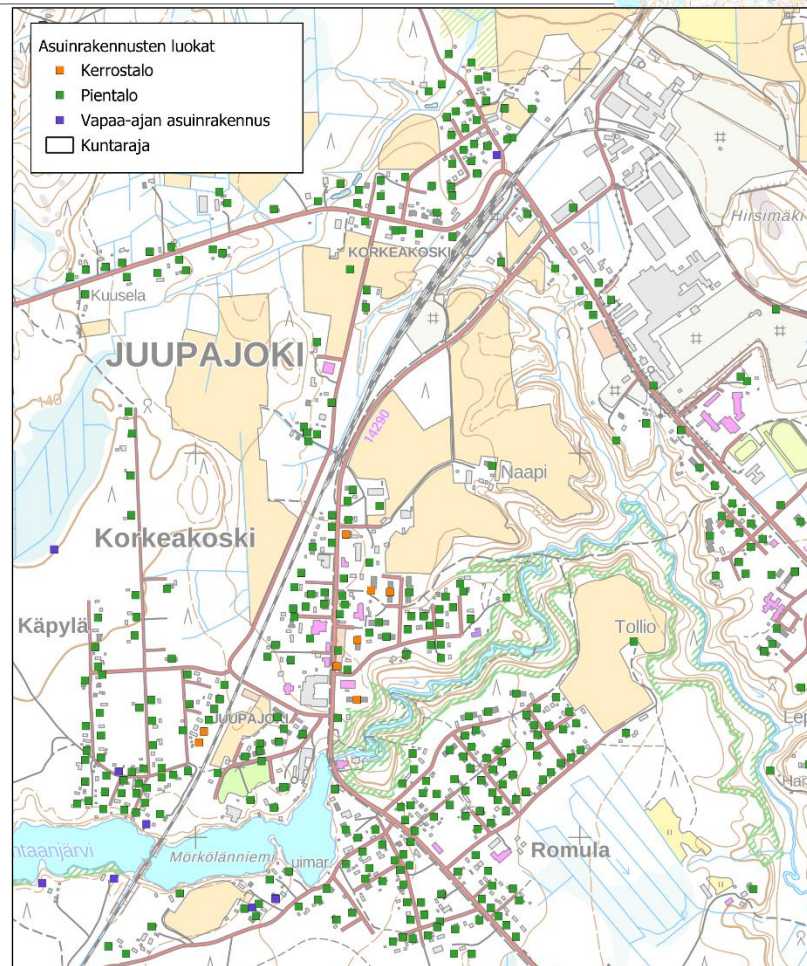
Rakennuskanta

Rakennetun ympäristön tietojärjestelmän (Ryhti) rakennustietojen (SYKE 2025) mukaan pääosa Juupajoen asuinrakennuksista on pientaloja.

Korkeakosken taajamassa on viisi kerrostaloa, joista yksi on purettu

Vapaa-ajan asuinrakennuksia sijoittuu eri puolille kuntaa, mutta etenkin vesistöjen rannoille.

Juupajoen rakennuskannan tiedot Ryhti-tietojärjestelmässä ovat osin vanhentuneita.



Kartta: Asuinrakennukset Juupajoen kunnassa
Aineistot: Ryhti-rakennustiedot 2025
© Suomen ympäristökeskus (CC BY 4.0),
Maastokartta © Maanmittauslaitos

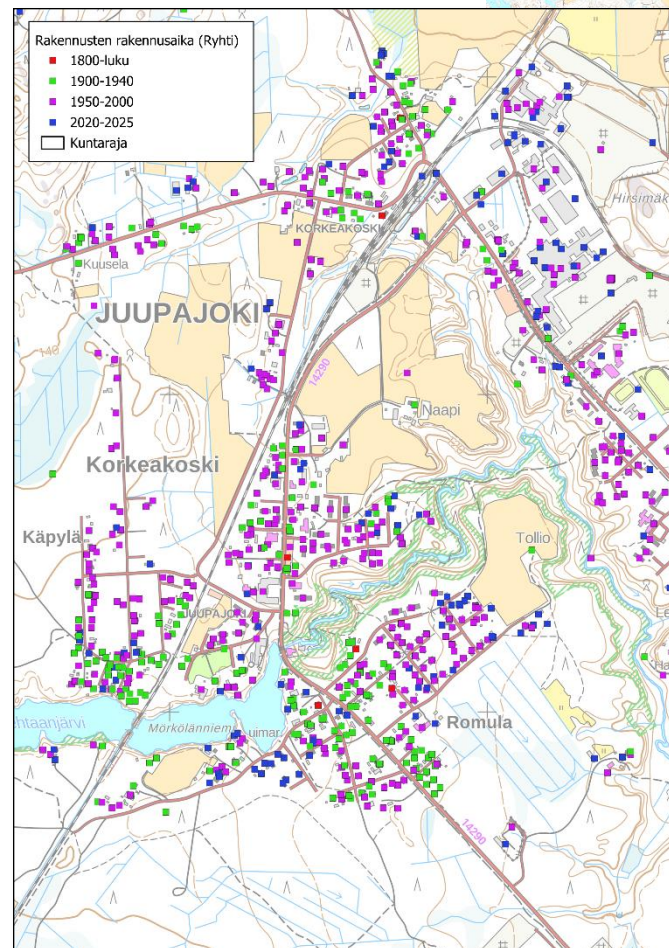
3 Rakennuskanta ja tonttitarjonta

Rakennuskannan ikä

Juupajoen rakennuskanta (3252 rakennusta) on suhteellisen tasaisesti 1900-luvun ja 2000-luvun alun vuosikymmeniltä, johtuen rakentamisen pienestä volyymistä.

Pientaloista, kerrostaloista ja vapaa-ajan rakennuksista (yht. 1536 kpl) on:

- 1800-luvulta on 15 rakennusta (1 %)
- vuosilta 1900-1940 on 326 kpl (21 %)
- vuosilta 1940-1980 on 601 kpl (39 %)
- vuosilta 1940-2010 on 489 kpl (32%)
- vuosilta 2010-2025 on 75 kpl (5 %)



Rakennusten rakennusaika (Ryhti)

- 1700-luku
- 1800-luku
- 1900-1940
- 1950-2000
- 2020-2025

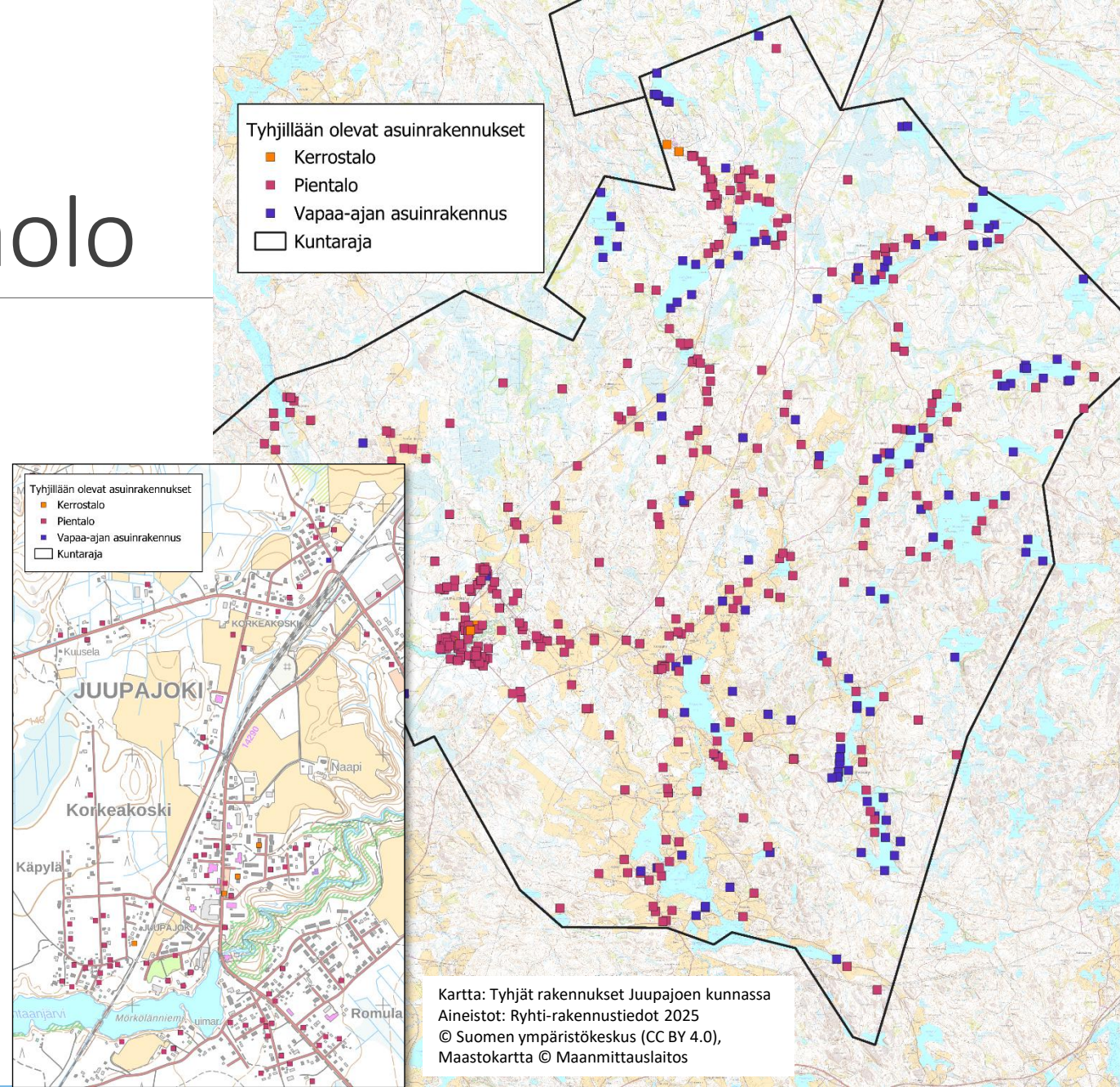
□ Kuntaraja

Kartta: Asuinrakennusten rakennusaika
Juupajoen kunnassa
Aineistot: Ryhti-rakennustiedot 2025
© Suomen ympäristökeskus (CC BY 4.0),
Maastokartta © Maanmittauslaitos

3 Rakennuskanta ja tonttitarjonta

Rakennusten käytössäolo

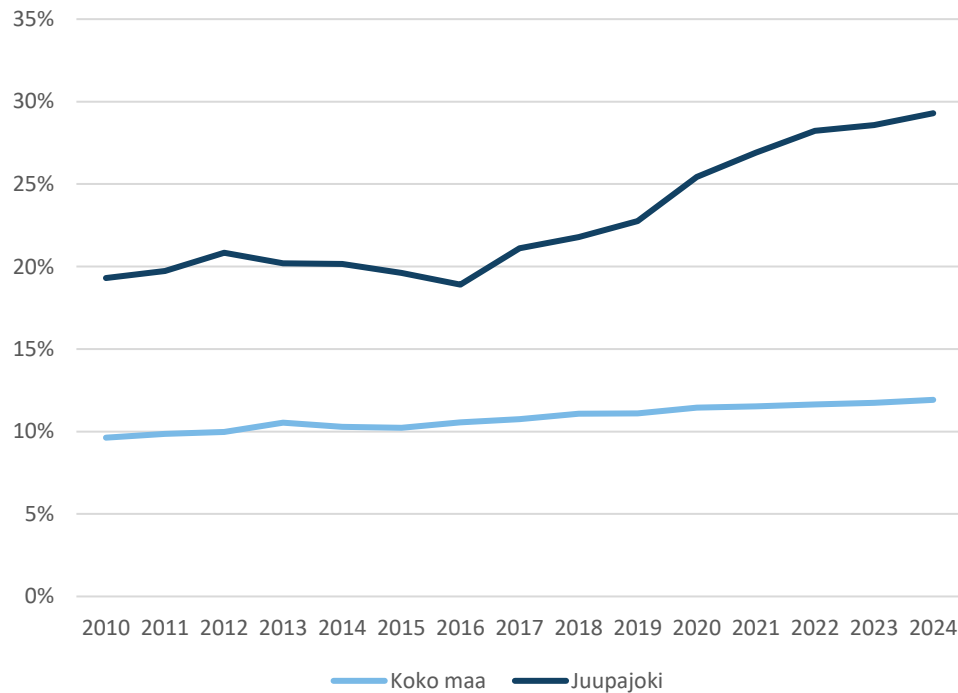
- Ryhti-rakennustietokannan rekisterissä on 1420 rakennusta (44 % rakennuksista), jotka ovat tietojen mukaan ”tyhjillään”, joista pientaloja on 356 kpl, kerrostaloja 6 kpl (4 Korkeakosken taajamassa) ja 128 vapaa-ajan asuinrakennuksia
- Rekisterin mukaan Juupajoella on yhteensä 11 ”ränsistymisen vuoksi hylättyä” rakennusta, jotka ilmakuvan perusteella on jo purettu tai ovat yksittäisiä pientaloja.
- Rekisterissä on 86 rakennusta, joiden käytössä olosta ei ole tietoa. Ne sijoittuvat eri puolille haja-asutusalueetta tai ovat tuotantoalueella (saha)



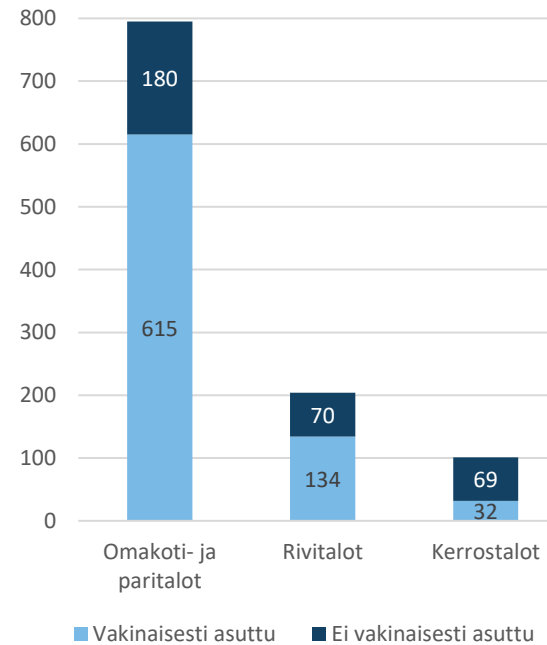
3 Rakennuskanta ja tonttitarjonta

Ei vakinaisessa käytössä olevat asunnot

Ei vakinaisesti asuttujen asuntojen osuus kaikista asunnoista 2010-2024, koko maassa ja Juupajoella



Ei vakinaisesti asutut asunnot Juupajoella talotyyppin mukaan vuonna 2024



Ei vakinaisesti asuttujen asuntojen osuus on Juupajoella korkeampi kuin maassa keskimäärin. Osuus on kasvanut etenkin vuoden 2016 jälkeen. Syynä tähän on vanhan asuntokannan jääminen tyhjilleen, vaikka myös asuntojen kokonaismäärä on kasvanut hieman (3 %).

Ei vakinaisesti asuttuja asuntoja on määrällisesti eniten omakotitaloissa, suhteellisesti eniten kerrostaloissa (2/3 kaikista kerrostaloasunnoista).

3 Rakennuskanta ja tonttitarjonta

Kaavavaranto ja tonttitarjonta

Juupajoella on voimassa Korkeakosken asemakaava sekä useita rantakaavoja. Korkeakosken taaja-alueelle sijoittuu kaksi rakentamatonta asemakaavoitettua erillispientalojen aluetta. Rakennetuilla pientaloalueilla (esim. Käpylä) on myös rakentamattomia tontteja.



■ Kunnan tonttitarjonta:

- Korkeakoski: 26 tonttia (Käpylä, Lepola, Mäntynummi, aseman alue, Tehtaanjärvi)
- Kopsamo: 3 tonttia
- Lyly: 10 tonttia
- Tonttien koko on noin 1300-2300 m².
- Pientalotontit eivät sijoitu aivan vesistöjen rannoille
- Lisäksi **yksityisellä maalla** on vesistöjen äärellä useita rakentamattomia **lomarakennuspaikkoja**

3 Rakennuskanta ja tonttitarjonta

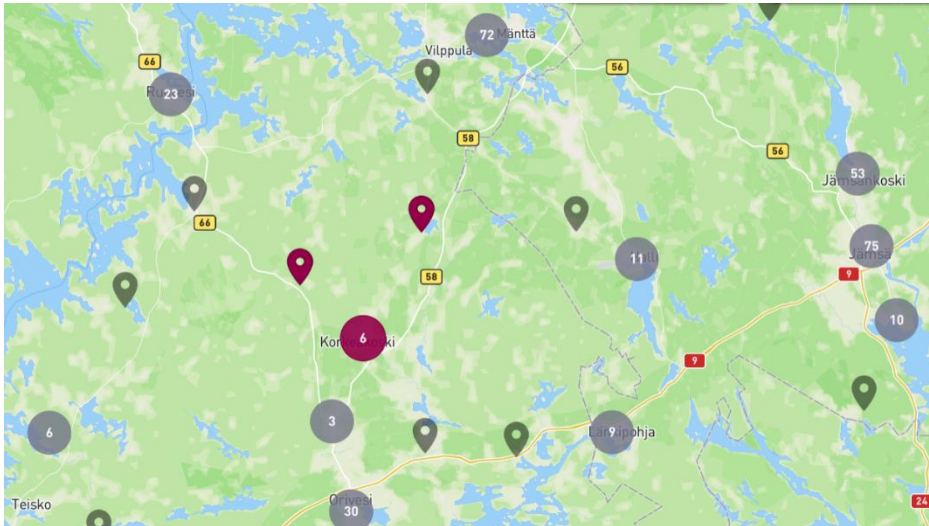
Rantaosayleiskaavojen rakennuspaikat

- Ryhti-rakennustietojen perusteella Kopsamon rantaosayleiskaavassa on osoitettu 17 kpl loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA), joita ei ole vielä rakennettu
- Ala-Lylyjärven rannalla on 2 rakentamatonta pientalojen rakennuspaikkaa (AP) sekä 4 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Ylä-Lylyjärven rannalla on 13 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Iso-Karvian rannalla on 9 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Hulipas-järven ranta-alueella 5 + 1 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Pylkijärven rannalla on 4 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Hirvijärven rannalla on 11 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Lamminjärven rannalla on 4 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Suinun Väihijärven rannalla on 5 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Väihijärven rannalla on 14 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Muhujärven rannalla on 18 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)
- Iso-Valkeajärven rannalla on 8 kpl rakentamatonta loma-asunnon paikkaa (RA)

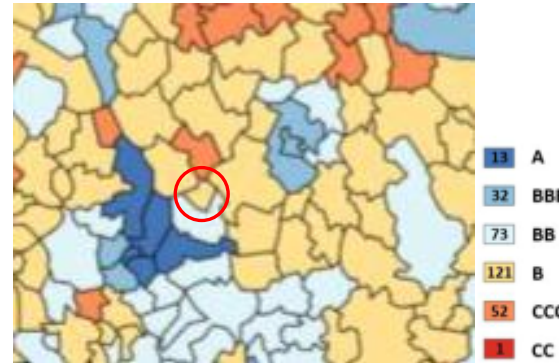
4. Asuntomarkkinat ja -kysyntä

4. Asuntomarkkinat ja -kysyntä

Juupajoen asuntotarjonta ja riskit naapurikuntiin verrattuna



Etuovi.com -palvelussa viikolla 16/2026 myynnissä olleet asunnot Juupajoella ja Juupajoen naapurikunnissa. Orivedellä, Ruovedellä ja Mänttä-Vilppulassa tarjonta on selvästi suurempaa. Mitkä laadulliset tekijät saavat potentiaaliset muuttajat valitsemaan Juupajoen naapurikuntien sijasta?



Hypon asuntoluottoluokituksessa syksyllä 2025 Juupajoen luokitus oli B, eli matalampi kuin Orivedellä mutta korkeampi kuin Mänttä-Vilppulassa. Verrattuna neljän vuoden takaiseen arvioon Juupajoen ja Oriveden arviot ovat pysyneet ennallaan, mutta Ruoveden ja Jämsän luokitukset ovat nousseet sen kanssa samalle tasolle ja Mänttä-Vilppulan luokitus taas pudonnut yhtä pykälää alemmaksi.

Luokituksessa on mukana alueen tulevaisuuden näkymät asteikolla positiivinen (+), vakaa ja negatiivinen (–), joiden avulla arvioidaan riskiä luokituksen muutokselle tulevaisuudessa. Asuntoluottoluokitus keskittyy asuntomarkkinoiden rakenteisiin ja pitkän ajan trendeihin, jotka kantavat yksittäisten suhdannevaihteluiden yli. Luokitus pyrkii kuvaamaan alueiden riskejä ja kriisinkestävyyttä ja sen teemat ovat **vakuusarvot, kuntatalous, turvallisuus, terveys, muuttoliike, tulevaisuus ja ympäristö**.

Lähde: Hypon asuntoluottoluokitus Q3/2025.
Alueellisten asuntomarkkinoiden riskit ja näkymät

4. Asuntomarkkinat ja -kysyntä

Asuntomarkkina

Huhtikuussa 2026 (viikko 16) Juupajoella oli julkisilla alustoilla myytävänä 11 asuntoa, joista 10 oli omakotitaloja ja yksi kerrostalohuoneisto. Kohteista kahdeksan sijaitsi Korkeakoskella ja loput kolme Lylyssä/Lylyjärvellä. Myytävissä asunnoissa oli pääasiassa 3-5 huonetta ja pinta-alaa yli 100 m². Uusimmat omakotitalot oli rakennettu vuosina 2023, 2013 ja 2009, muut 1950-, 1970- ja 1980-luvuilla. Mukana oli kuitenkin myös yksi 1930-luvulla rakennettu talo. Asuntojen neliöhinnat vaihtelivat 300 €/m² ja 2000 €/m² välillä (keskiarvo 900 €/m²). 1970–1980-lukujen taloissa hinta asettuu karkeasti 500–750 €/m² haarukkaan tasolle, mutta uusia, muuten erityisiä tai hyvällä tontilla sijaitsevia maaseutukohteita myydään selvästi korkeammalla hinnalla.

Edellisen 12 kk aikana toteutuneista asuntokaupoista kahdessa hinta oli 600-700 €/m² ja yhdessä, 1930-luvulla valmistuneessa kohteessa jopa 2100 €/m². Naapurikunnissa edellisen 12 kk hintataso on ollut noin 600-850 €/m² lukuun ottamatta Oriveden kuntaa, missä keskimääräinen toteutunut neliöhinta oli 1200 €/m².

Lähteet: etuovi.com, oikotie.fi, asuntojen.hintatiedot.fi

Asuntoilmoitusten perusteella Juupajoen **asuntomarkkina on pieni mutta heterogeeninen**. Tarjolla on sekä halpoja remonttikohteita että muutama hyvin varusteltu ja selvästi keskitason yläpuolelle hinnoiteltu omakotitalo ja yksi hyväkuntoinen kerrostalokaksio 1970-luvulla rakennetussa talossa.

- **Perusomakotitalo taajamassa:** 1970–1980-luvun 1-tasoiset tai 1½-kerroksiset talot, tyydyttävä–hyvä kunto, oma tontti n. 1300–1600 m², kunnan vesi/viemäri, sähkö + puu, hinnat n. 60 000–95 000 €.
- **Valmiiksi remontoitu perhekoti:** 1980-luvun täystiilitalo, paljon tilaa, isot remontit tehty (putket, katto, pesutilat), energiatehokkuutta parantavat ratkaisut, hinta n. 140 000 €.
- **Uusi tai uutta vastaava ja uniikki kohde hieman syrjemmällä:** 2000-luvun suuri, persoonallinen talo ja 2023 valmistunut laadukas uusi omakotitalo, isot tontit, korkea laatu ja matala energiankulutus, hinnoittelu selkeästi kunnan keskiarvon yläpuolella.
- **Maaseutukoti etätyöläiselle:** myydään vahvalla tarinalla korostaen puulämmitystä ja valokuitua, hinta vaihtelee kohteen muiden ominaisuuksien mukaan.
- **Kerrostalokaksiota** markkinoidaan omistuspohjansa, rauhallisuutensa ja säilytystilojensa ansiosta sopivana kohteena myös omakotitalosta muuttaville asukkaille. Hinta n. 30 000 €.

Lähes kaikissa ilmoituksissa korostetaan rauhaa, maisemia, pihapiiriä, saunaa ja puulämmitystä, mikä antaa hyvän materiaaalipohjan laadulliseen kuvaukseen asuinympäristön arvoista ja ostajaprofiileista.

4. Asuntomarkkinat ja -kysyntä

Asuntotarjonnan puutteet ja pullonkaulat

Työpaikkaomavaraisessa kunnassa asuntotarjonta on olennainen kysymys yritysten työvoiman saannin kannalta. Asuntoja tarvitaan nuorille ammattilaisille, perheille ja Juupajoella myös määräaikaikaisille asiantuntijoille. Kunnan nykyinen tarjonta painottuu omakotitaloihin, joista monet ovat isokokoisia ja vanhoja, joskin joukossa on myös uusia tai muuten hyväkuntoisia asuntoja. Tarjonta palvelee autoilevan ja perheellisen omakotitaloasujan profiilia, mutta ei välttämättä nuoria pariskuntia, jotka muuttaisivat paikkakunnalle työn tai helpon pendelöintietäisyyden perässä ja ehkä haluaisivat testata asumista ennen lopullista ostopäätöstä. Matalan kynnyksen aloitusasuntoja ei juuri ole.

Nykyisessä markkinatilanteessa asunnon ostoa kasvukeskusten ulkopuolelta ehkäisee pelko asunnon vakuusarvon laskusta ja siitä, että asuntoa ei myöhemmin saa myytyä.

Työpaikkaomavaraisuuden hyödyntäminen edellyttää kohdennettua asuntotarjonnan kehittämistä: pienempiä ja teknisesti nykyaikaisia asuntoja, asuntoetuja ja yritysysteistyötä asuntoratkaisuissa, sekä ikääntyvien muuttopolkuja, jotka vapauttavat hyväkuntoisia pientaloja markkinoille.

Tarjonnasta puuttuvat:

- **Nopean sisään muuton asunnot, joihin voi muuttaa ilman suurta omaa pääomaa, remonttiosaamista tai omakotitalon hoitovastuuta** (valmiit vuokra-asunnot, kalustetut asunnot, yhtiömuotoinen asuminen). (Vapaiden markkinoiden vuokra-asunnot puuttuvat tarjonnasta kokonaan.)
- **Modernit, esteettömät ja energiatehokkaat rivitalot/luhtitalot**, jotka tarjoaisivat vaihtoehdon omakotitalolle ilman suuria pihatöitä.
- **Asunnot ”epätyypillisille” elämäntilanteille:** yksinelävät, vuorotyöntekijät, tutkimusaseman kausityöntekijät, kansainväliset vaihto- ja vierailevat tutkijat, jotka oleskelevat paikkakunnalla pidempään muttei pysyvästi.
- **Työsuhdeasunnot?**

4. Asuntomarkkinat ja -kysyntä

Välittäjän näkemykset

- Juupajoen asuntomarkkinat ovat pienet ja varovaiset. Viimeisen vuoden aikana tehtiin 14 kiinteistökauppaa, joista puolet saman välittäjän kautta.
- Kysyntä painottuu omakotitaloihin, erityisesti **hyväkuntoisiin ja tekniikaltaan päivitettyihin** koteihin.
- **Alle 100 000 euron talot liikkuvat hyvin**, ja puskaradio toimii tehokkaasti myynninedistäjänä. Myyntiajat vaihtelevat parista päivästä kahteen vuoteen kohteesta ja sen kunnosta riippuen.
- **Ostajat tulevat pääosin lähialueilta** (Juupajoki, Orivesi, Kangasala, Tampereen suunnalta). Yleisesti ottaen vaikuttaa siltä, että ensiasunnon ostajat hankkivat usein suoraan omakotitalon, eivät enää pieniä kerrostaloasuntoja.
- Myyjillä asunnon vaihto liittyy elämäntilanteen ja parisuhdetilanteen muutoksiin. Ostajissa korostuvat nuoret perheet ja uusperheet.
- Tarjonta vastaa osin kysyntää, mutta laadullisesti on aukkoja. Erityisesti vapaa-ajan asunnoille on kysyntää enemmän kuin on tarjontaa. Myös hyväkuntoisia omakotitaloja voisi saada myytyä enemmänkin kuin mitä niitä nyt on markkinoilla.

- Suuremmat pankit ovat varovaisia lainanantajia etenkin 1970-luvun talojen kohdalla. Paikallinen pankki kuitenkin yleensä suhtautuu myönteisesti, jos kohteesta on tehty kuntotarkastus.
- **Vuokramarkkinoita ei juuri ole** toisin kuin suuremmissa naapurikunnissa Orivedellä (opiskelijat) ja Mäntässä.

Kehittämismahdollisuudet

- **Vahvuudet:** rauhallinen ympäristö, kaunis luonto, edullinen hintataso, hyvät liikenneyhteydet Tampereen suuntaan (juna, 4-kaistainen tie tulossa Orivedelle asti).
- **Heikkoudet:** palveluiden ja harrastusmahdollisuuksien puute heikentää vetovoimaa.
- Pelkkä tonttitarjonta ei riitä, koska rakentaminen on joka tapauksessa kallista.
- **Mahdollisia keinoja:** palveluiden ja harrastusmahdollisuuksien kehittäminen, imagon ja näkyvyyden parantaminen, julkisen liikenteen ja liikenneyhteyksien vahvistaminen.

4. Asuntomarkkinat ja -kysyntä

Suurimpien työnantajien näkemykset

Yritykset ja työvoima

- Tuotannon työntekijät tulevat pääosin lähialueilta ja vain harvalla on tarve muuttaa työn perässä (pendelöidään autolla). Asiantuntijatyöpaikkoihin henkilöstö rekrytoidaan pääosin muualta.
- Paikallisesti ja lähialueilta palkattava henkilöstö on muualta tulevia sitoutuneempaa mutta työvoiman tarjonta on verrattain vähäistä.
- Muualta tulevat työntekijät asuvat mielellään ensin vuokralla. Vuokra-asunnon sijainti määrää helposti myös sen, minkä kunnan alueelta etsitään pysyvä asunto.
- Perheen kokonaistilanne (puolison työ, lasten palvelut) vaikuttaa asuinpaikan valintaan voimakkaasti.

Asumisen tarpeet

- **Kohtuuhintainen pientaloasuminen** (omakoti- ja rivitalot)
- **Muuttovalmiit, hyväkuntoiset asunnot**
- Joustavat ja väliaikaiset ratkaisut (ei pelkkä omistusasuminen)
- Palvelut ja liikenneyhteydet ratkaisevat kokonaisvetovoiman

Asumisen haasteet

- Heikkokuntoinen asuntokanta ja sopivien asuntojen puute ohjaavat asumaan naapurikuntiin.
- Heikko vakuusarvo, lainansaannin vaikeus ja kalliit rakennus- ja remonttikustannukset jarruttavat asunnon ostamista ja rakentamista.
- Asuntojen arvon kehityksen epävarmuus, pitkät etäisyydet ja autoriippuvuus nostavat muuton kynnystä ja heikentävät vetovoimaa.

Kunnan rooli ja yhteistyö

- Kunnan rooli elinvoiman ja peruspalveluiden (koulu, terveys, kauppa, harrastukset) ylläpitäjänä on keskeinen, mutta resurssit ovat rajalliset.
- Yritysyhteistyö on vähäistä mutta toimivaa, yhteistyötä ja esim. nopeampaa reagointia muuttajiin toivotaan kehitettävän.
- Edulliset tontit ja tonttimarkkinointi ovat tärkeitä mutta yksin riittämättömiä keinoja.

4. Asuntomarkkinat ja -kysyntä

Maalle muuttajan profiili?

Hämeen kylät: Polku kylään –hanke 2024

Hämeen kylät järjesti vuosina 2023-2024 asumiskokeilun, jossa arvottiin mahdollisuus asua maksutta viikko maalla. Kokeiluun liittyi räätälöity ohjelma, johon sisältyi kylän asumismahdollisuuksien esittelyä sekä kyläkouluun, harrastusmahdollisuuksiin, ympäröivään luontoon ja kyläläisiin tutustumista.

Asumiskokeiluun tuli kaikkiaan 100 hakemusta:

- Hakijat koostuivat yhteensä 233 henkilöstä
- Hakijaperheistä lapsiperheitä oli puolet. Eniten hakijaperheissä oli alle kouluikäisiä lapsia, vähiten yli 12-vuotiaita.
- Noin viidennes perheistä oli äiti-lapsi-perheitä.
- Hieman yli 10 % hakijoista tuli omasta maakunnasta, 50 % pääkaupunkiseudulta ja loput muualta Suomesta.
- Ulkomaalaistaustaisia tai monikulttuurisia perheitä oli noin 15 %

Kokeilun yhteydessä hakijoille teetettiin sähköinen kysely.

Potentiaalisia maalle muuttajia kiinnostavat kyselyn perusteella eniten seuraavat asumisen vaihtoehdot:

- 65 % Minitalo tai mummonmökki
- 60 % Talon vuokraaminen
- 49 % Hyväkuntoisen talon osto
- 44 % Vuokra-asunto pihapiirissä
- 38 % Talon osto ja sen kunnostaminen
- 36 % Yhtiömuotoinen asuminen
- 35 % Yhteisöasuminen
- 31 % Vuokra-asunto rivitalossa

Tontista/rakennuspaikasta ja talon rakennuksesta kiinnostuneita oli 16 % vastaajista.

Kyselyyn vastanneista:

- 60 % muuttaisi heti sopivan paikan löytyessä
- 40 % muuttaisi muutaman vuoden sisällä
- 40 %:lle maalle muutto oli pitkän ajan haave
- 30 % kiinnostunut kakkos- /loma-asumisesta

Muuttajaprofiilit



PALUUMUUTTAJAT

- KOLMEKYMPPINEN PARISKUNTA
- PIENET LAPSET
- TUTTU JA TURVALLINEN ASUINYMPÄRISTÖ



MUUTTUNUT ELÄMÄNTILANNE

- ELÄKKEELLE JÄÄNYT PARISKUNTA
- MUUTTA PYSYVÄSTI MÖKKIPAIKKAKUNNALLE
- LYHYT MATKA MÖKILLE
- PALVELUT LÄHELLÄ



TYÖN PERÄSSÄ MUUTTAJAT

- KORKEASTI KOULUTETTU PARISKUNTA
- YKSI TEINI-IKÄINEN LAPSI
- MAHDOLLISUUS VAKITUISEEN TYÖHÖN
- TURVALLINEN YMPÄRISTÖ

Lähde:
Asumisen uudet
tuulet maakuntien
rajoilla -hanke

Muuttajaprofiilit 2/2

 MUUTTAJAPROFIILIT	 MUUTTAJAPROFIILIT	 MUUTTAJAPROFIILIT
ETÄTYÖNTEKIJÄT	YRITTÄJÄT	LUONNON LÄHEISYYTTÄ ARVOSTAVAT
• KOLMEKYMPPINEN, YKSIN ASUVA NAINEN • TYÖSKENTELEE KOTOA, KÄY MUUTAMAN KERRAN KUUSSA ISOMMASSA KAUPUNGISSA • RAUHALLINEN TYÖYMPÄRISTÖ	• KOLMEKYMPPINEN PARISKUNTA • KONEURAKOITSIJA • EDULLISET TONTIT JA TOIMITILAT • TYÖN LIIKKUVUUS	• KOLMEKYMPPINEN MIES • PYRKII OMAVARAISUUTEEN • PUHDAS LUONTO

Lähde:
Asumisen uudet
tuulet maakuntien
rajoilla -hanke

5. Tunnistettut kehittämiskohteet

5. Tunnistetut kehittämistarpeet

Tavoitteet kunta-strategian pohjalta

- **Ennakointi ja suunnittelu:** tunnistetaan asuntopolitiikan mahdollisuudet vaikuttaa kunnan väestökehitykseen
- **Hyvinvoiva ja monimuotoinen yhteisö:** myötävaikutetaan siihen, että kunnassa on asuntotarjontaa erilaisiin elämänvaihteisiin ja -tilanteisiin
- **Tilannekuvan ylläpito:** Määritellään mittarit asumisen kehittämiseen
- **Taloudellinen, eettinen ja ekologinen kestävyys:** Asuntopoliittisten toimenpiteiden tulee edistää eettistä ja ekologista kestävyyttä ja olla taloudellisesti kestävällä pohjalla
- **Tunnettuus ja markkinointi:** Valitaan kohderyhmät, joille asumisen markkinointi kohdennetaan
- **Osallisuus ja demokratia:** hyödynnetään asumisen kehittämisessä ja markkinoinnissa yritys yhteistyötä, kyläyhteisöjen aktiivisuutta ja ruohonjuuritason toimintaa
- **Palveluiden kehittäminen:** asuntopolitiikkaa ja palveluita kehitetään osana samaa kokonaisuutta

JUUPAJOKI Kuntamme strategia

Tavoitteemme

Täyttä elämää yhteisöstä, elinvoimaa yrittäjyydestä. Juupajoki on hyvinvoiva ja monimuotoinen yhteisö, josta kaikki sen jäsenet voivat olla ylpeitä. Teemme yhteistyötä ennakokuluulottomasti sekä kumppanina että vetovastuussa. Olemme kokoamme suurempi kunta. Hyödynnämme monin tavoin mainiota sijaintiamme.

Toimintaperiaatteen

Juupajoen kunta sopeuttaa toimintaansa ennakoiden ja suunnitelmallisesti muuttuvassa toimintaympäristössä, jossa syntyvyys laskee, väestö ikääntyy ja kaupungistuminen jatkuu. Toimintaperiaatteen kaikissa kehityskuluissa on turvata kuntalaisten hyvinvointi, laadukkaat palvelut ja toimiva yhdyskunta. Toteutamme tätä itsenäisenä kuntana niin kauan kuin se onnistuu paremmin itsenäisenä, kuin osana suurempaa kuntaa.

Laskevaan asukasmäärään sopeudumme toimimalla ennakoiden. Tilannekuvan ylläpito, suunnittelun ja toiminnan pitkä aikajänne sekä oikea-aikainen päätöksenteko ovat onnistumisessa ratkaisevia. Tätä tukee hyvinvoiva ja osaava henkilökunta sekä hyvä työnantajamaailma.

Toimintamme on avointa, keskitymme ydintehtäviimme ja pidämme asiat suoraviivaisina. Toimimme taloudellisesti, eettisesti ja ekologisesti kestävällä tavalla lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Toimintaympäristön paineessa jatkamme aktiivista, avointa ja monikanavaisesti kuntalaisia palvelevaa viestintää. Lisäksi pyrimme kasvattamaan paikkakuntamme tunnettua ja houkuttelevuutta myös markkinoinnin keinoin.

Painopisteemme

Osallisuus ja demokratia	Palveluiden monipuolinen kehittäminen	Kestävä talous itsenäisyyden takeena	Puu, metsä ja luonto	Yrittäjyys vahvuutenamme
				
Hyödynnämme ennakokuluulottomasti suoria ja aitoja osallistumisen muotoja vahvistaaksemme yhteisöämme.	Kehitämme toimintaamme ennakoiden ja kuntalaisten tarpeet elämäntapaan eri vaiheissa huomioiden.	Asemamme tulevaisuudessa takaa tarkka, perusteltu ja vaikutuslähtöinen taloudenpito.	Puu, metsä ja luonto ovat meille elinvoiman perusta, osa kasvatuksen ja opetuksen sisältöä sekä hyvinvoinnin lähde.	Järjestämme edellytyksiä yrittäjyydelle ja yritysten toiminnalle ketterästi kaikilla toiminnan tasoilla.
Kehitämme uusia ja ketteriä tapoja käydä keskustelua kuntalaisten kanssa.	Olemme aktiivinen ja haluttu yhteistyökumppani.	Toimintamme on taloudellisesti kestävä lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.	Hyödynnämme tätä kaikkea verkostoissamme ja viestinnässämme.	Meille dialogi ja yhteistyö yrittäjien kanssa on elinvoimaisen kunnan kulmakivi.
Yhdessä tekeminen on meille toiminnan lähtökohta.	Luomme uusia tapoja toteuttaa palveluita yhdessä paikallisten ja alueellisten toimijoiden kanssa.			

5. Tunnistetut kehittämistarpeet

Väestökehityksen trendit ja mahdolliset kehittämiskohteet

Keskeiset trendit

- **Kuntien välinen muuttotappio on negatiivisen väestökehityksen suurin ajuri**, mutta myös luonnollinen väestökehitys on negatiivinen. Nettosiirtolaisuus on lievästi positiivinen mutta sen vaikutus on marginaalinen.
- **Väestönmenetys painottuu nuoriin (15–24 v.) ja naisiin** – taustalla nuorten hakeutuminen opintojen pariin ja miesvaltaisiin toimialoihin painottunut elinkeinorakenne (erit. saha- ja puolustusteollisuus)
- **Tulomuutto tulee lähialueilta** (Tampere, Orivesi, Mänttä-Vilppula, Kangasala) – Juupajoki on käytännössä kehyskunta ja pendelöintipaikkakunta.
- **Asuntokunnat pienenevät ja ikääntyvät** – 1–2 hengen talouksia on jo 4/5, ja 60 %:ssa vanhin on yli 60-v.
- **Asuntokanta** on kuitenkin omistus- (80 %) ja omakotitalovaltaista (75 %), kerrostaloja vain 4 %.
- **Positiivinen skenaario nojaa etätyöhön** (valokuitu + junayhteys) ja ikääntyneiden lähtömuuton hidastumiseen. Pahin skenaario liittyy jonkin kunnan suuren työnantajan lopettamiseen.

Kehittämiskohteet

Ikääntyneille sopivat asumisratkaisut: Tarvitaan esteettömiä, pienempiä ja palveluiden lähellä olevia asuntoja, jotta ikäihmiset voivat jäädä kuntaan.

Asuntokannan kannan kehittäminen kysyntää vastaavaksi: Pienentyville asuntokunnille tarvitaan pienempiä asuntoja, tulomuuttajille vuokra- ja joustavia hallintamuotoja sekä olemassa olevan kannan kunnostusta/muuntojoustavuutta.

Pito- ja vetovoima: Nuorten perheiden houkuttelemiseksi asumisen kehittämisen rinnalle tarvitaan kokonaisvaltaista elinkeinojen ja palveluiden kehittämistä.

Kehyskunta- ja etätyövetovoiman hyödyntäminen. Markkinointi kannattaa suunnata kasvavalle Tampereen seudulle, missä Juupajoki tarjoaa asumiselle edullisen ja rauhallisen vaihtoehdon ja hyvät etätyö- ja pendelöintimahdollisuudet

Elinkeinorakenteen turvaaminen ja monipuolistaminen. Yritysten toimintaedellytysten varmistaminen vähentää on myös keino vahvistaa kunnan vetovoimaa ja tuoda kuntaan uusia asukkaita.

Peruspalveluiden ja arjen vetovoimatekijöiden turvaaminen. Koulu, sote ja harrastukset ovat asumisen veto- ja pitovoiman ydin; niiden säilyminen hillitsee muuttotappiota ja auttaa houkuttelemaan uusia asukkaita.

5. Tunnistetut kehittämistarpeet

Rakennuskannan ja tonttitarjonnan piirteet ja kehittämistarpeet

Keskeiset piirteet

- **Pientalovaltainen, vanheneva rakennuskanta, vähäinen uudisrakentaminen.** Valtaosa asuintaloista on 1980-lukua edeltäviltä vuosikymmeniltä. Vuosina 2010–2025 on rakennettu vain 75 asuinrakennusta (5 % asuntokannasta).
- **Ei-vakituisesti asuttujen asuntojen määrä on kasvussa.** Ei vakinaisesti asuttujen asuntojen osuus on maan keskiarvoa korkeampi ja kasvanut etenkin vuoden 2016 jälkeen, kun vanhaa kantaa on jäänyt tyhjilleen. Tietoihin liittyy kuitenkin suurta epävarmuutta, suurimpana puretut kerrostalot, jotka näkyvät edelleen tilastoissa.
- **Tonttitarjontaa on verrattain paljon,** mutta kunnan omistamia rantatontteja on vähän.

Tyhjillään olevan asuntokannan aktivointi. Koska suurin osa asuntokannasta on yksityisessä omistuksessa aktivointi edellyttää yhteistyötä yksityisten omistajien kanssa.

Vanhan kannan peruskorjaus ja kunnan nostaminen. Korjausrakentamisen edistäminen, kuntokartoitukset ja tekninen päivittäminen parantavat asuttavuutta ja vakuusarvoa

Käyttökelvottoman asuntokannan purku ja tonttien uudelleenkäyttö. Ränsistyneiden ja hylättyjen rakennusten purkaminen vapauttaa tontteja erityisesti taajamaan, tukee täydennysrakentamista olemassa olevan infran äärellä ja siistii ympäristöä, mikä lisää taajama-asumisen vetovoimaa.

Tonttitarjonnan markkinointi. Pelkkä tonttitarjonta ei riitä, vaan markkinointi tarvitsee tuekseen toimivia palveluita ja muita vetovoimatekijöitä.

Vajaakäyttöisen kerrostalokannan tulevaisuus. Kunnan vuokratalokanta voi tukea uusien työntekijöiden väliaikaisen asumisen tarpeita. Tarjonta ehkäisee poismuuttoa elämäntilanteiden muuttuessa. Esteettömät asunnot tarjoavat vaihtoehdon ikääntyville asukkaille, jotka eivät enää halua asua suureksi jääneessä omakotitalossa ja haluavat jäädä paikkakunnalle mutta eivät vielä ole vanhusten asumispalveluiden piirissä.

Asuntotyyppitarjonnan monipuolistaminen. Lähes täysin pientalovaltainen kanta ei vastaa pienenevien ja ikääntyvien asuntokuntien tarpeita. Olemassa olevaa kantaa hyödyntäen voidaan lisätä pienempiä ja vuokra-asuntoja.

Rakennustietojen ajantasaisuus. Ryhti-aineiston tiedot kannattaa tarkistaa ainakin purettujen kerrostalojen osalta.

5. Tunnistetut kehittämistarpeet

Asuntomarkkinat ja -kysyntä: ominaispiirteet ja mahdollisuudet

Ominaispiirteet

Pieni markkina. Naapurikunnissa (Orivesi, Ruovesi, Mänttä-Vilppula) tarjonta on selvästi suurempaa. Hintahaarukka on laaja ja heijastelee kohteiden kuntoa.

Tarjonta painottuu vanhoihin, isoihin omakotitaloihin. Matalan kynnyksen aloitusasuntoja ei juuri ole, ja vapaiden markkinoiden vuokra-asunnot puuttuvat kokonaan toisin kuin esim. Orivedellä.

Kysyntä kohdistuu hyväkuntoisiin omakotitaloihin (alle 100 000 €). Hyväkuntoisia taloja ja vapaa-ajan asuntoja voisi mahdollisesti myydä enemmänkin kuin niitä on tarjolla.

Ostajat tulevat lähialueilta (Orivesi, Kangasala, Tampere). Ostajien joukossa korostuvat nuoret perheet ja uusperheet.

Rahoitus ja vakuusarvo jarruna. Pankit arvioivat vakuusarvoja varovaisesti ja lainansaanti vanhan omakotitalon ostoon voi olla vaikeaa (kuntotarkastus vaaditaan). Myös ostajat pelkäävät arvon alenemista, myyjät mahdollisia korvausvaatimuksia.

Maalle muuttamista harkitsevia ei ensisijaisesti kiinnosta rakentaa itse. Hämeen kylien maallemuuttokokeiluun tuli 100 hakemusta. Puolet hakemuksista tuli lapsiperheiltä, eniten alle kouluikäisten lasten perheiltä. Eniten kiinnostivat mummonmökki, talon vuokraus ja hyväkuntoisen talon osto.

Kehittämiskohteet

Vuokra- ja matalan kynnyksen asumistarjonta. Nykyistä monipuolisempi vuokra-asuntotarjonta (omakotitalot) voi olla vetovoimatekijä tulomuuttajille, jotka haluavat ensin kokeilla maalla asumista tai muuten epäröivät talon ostamista kasvukeskuksen ulkopuolelta. Omakotitalovaltainen ja omistusasumiseen painottuva asuntokanta ei mahdollista asuntotyypin vaihtamista kunnan sisällä elämäntilanteen muuttuessa. Asumispreferenssikyselyissä rivitaloasumisen suosio on ollut nousussa.

Myyjien ja vuokranantajien tukipalvelut asuntojen saamiseksi markkinoille. Kunta voi tukea yksityisomistuksessa olevien omakotitalojen myymistä ja vuokraamista tuki- ja neuvontapalveluilla (kuntotarkastukset, vuokrasopimusohjat, joissa on valmiiksi määriteltä vuokranantajan ja vuokralaisen vastuunjako).

Kohdennettu vetovoima- ja markkinointityö. Markkinointi kannattaa kohdentaa niille, joilla on jo olemassa oleva kytkös paikkakuntaan – yritysten työntekijät, vapaa-ajan asukkaat, paluumuuttajat – sekä naapurikuntiin, joihin kunnasta on helppo pendelöidä..

Työvoiman ja yritysten asumistarpeisiin vastaaminen. Työpaikkaomavaraissa kunnassa tarvitaan asuntoja nuorille ammattilaisille, määräaikaisille ja kansainvälisille asiantuntijoille (tutkimusasema) sekä vuorotyöntekijöille. Ratkaisuja kannattaa hakea yhdessä työnantajayritysten kanssa.

Palvelujen ja liikenteen kehittäminen markkinan tueksi. Pelkkä tontti- tai asuntotarjonta ei riitä, koska rakentaminen on kallista ja palveluiden/harrastusten puute heikentää vetovoimaa. Palvelut, näkyvyys/imago ja liikenneyhteydet ovat edellytys kysynnän realisoitumiselle.

5 Tunnistetut kehittämistarpeet

Kooste keskeisistä kehittämistarpeista

■ Asuntotarjonnan laadun ongelmat

- Omakotitalojen korjausvelka ja pelko puutteellisten kuntotutkimusten seurauksista on yksi myynnin esteistä

■ Joustavien asumisratkaisujen puute

- Työn perässä muuttajat tarvitsevat väliaikaisia asumisen ratkaisuja ennen paikkakunnalle asettumista (välilaskupaikat), mutta vuokra-asuntomarkkinoita ei käytännössä ole kunnan omaa vuokra-asuntotarjontaa lukuun ottamatta. Omakotitalojen vuokraukseen liittyvät vastuukysymykset ovat monimutkaisia. Kunnalla ei ole vuokrattavana omakotitaloja.

■ Asumiseen liittyvä taloudellinen epävarmuus

- Rakentamisen ja remontoimisen kustannukset ovat korkeat, vaikka tontin tai talon saisi edullisesti. Lainan saaminen on vaikeaa ilman uskottavia vakuuksia. Kiinteistöjen heikko vakuusarvo karkottaa ostajia (pelko arvon säilymisestä)

■ Tonttitarjonnan rajallinen vaikutus

- Tontit pelkästään eivät riitä, vaan tarvitaan myös palveluja ja vetovoimaa. Rantatonteilla on kuitenkin oma kohderyhmänsä.

■ Muuttokynnys korkea etenkin perheellisillä

- Lasten koulu ja harrastukset vetävät perheitä suuremmille paikkakunnille. Juupajoen elinkeinorakenteessa painottuvat miesvaltaiset työpaikat, puolisoiden työllistyminen paikkakunnalle voi olla vaikeaa.

■ Palveluiden saavutettavuuden haasteet

- Heikentävä palvelutaso (sote-palveluiden mutta myös kouluverkon potentiaalinen karsinta) uhkaa vähentää kunnan vetovoimaa. Julkisen liikenteen puute luo autoriippuvuutta ja tarkoittaa, että perheessä yksi auto ei riitä.

■ Pendelöinti korvaa paikallisen asumisen

- Etenkin tuotannon työpaikkoihin rekrytoitavasta henkilökunnasta suuri osa asuu lähialueella eikä heillä ole välitöntä tarvetta muuttaa työpaikan takia – tosin vuorotyössä lyhyt työmatka on etu niin työntekijän kuin työnantajan näkökulmasta. Asiantuntijatehtävissä asuinpaikaksi valikoituu helposti Orivesi, Kangasala tai Tampere (osin puolisoiden työssäkäynnin takia). Työvoimaa ei ole vaikeaa saada, mutta työmatkat vähentävät työpaikkaan sitoutumista. Kunnan ja työnantajien välinen yhteistyö?

6. Toimenpiteiden valinta

Mahdollisia toimenpiteitä

■ Nopean sisään muuton asunnot

- Kunnan oman vuokralotarjonnan näkyvyyden parantaminen
- Omakotitaloon ”asumalla omaksi” Kärsämäen malliin?

■ Markkinointi

- Asukkaiden ja yhdistysten aktiivisuuden hyödyntäminen
- Asumiskokeilut
- Vaikuttajayhteistyö
- Työnantajayhteistyö

■ Tyhjät asunnot markkinoille

- Vuokran antajien neuvontapalvelut
- Tuki kuntotutkimuksen toteuttamiseen
- Investointituki huonokuntoisten asuntojen kunnostamiseksi markkinakuntoon (EU-rahoitus?)

■ Palveluiden saavutettavuus

- Lasten ja nuorten liikunta- ja muiden harrastusmahdollisuuksien kehittäminen (tuki maaseuturahastolta?)
- Kakkosauton tarvetta korvaavat palvelut: Yhteiskäyttöautot, kimppakyydit, kutsuliikenne

Tulevaisuuden mahdollisuudet

Vahvuudet

Mikä toimii nyt? Mitä Juupajoella on, mitä muilla ei?

- Yhteen hiileen puhallus, vanhan ajan yhteisöllisyys, naapuriapu, yhteinen touhuaminen, talkoohenki, tekemisen meininki, toimeliaita yhdistyksiä, nopeat prosessit, ketteryys
- Monimuotoisuus toteutuu, sekoittunutta asumista
- Työpaikkaomavaraisuus, yrittäjyys vahvaa polku nuoreksi yrittäjäksi, Kesäasuntojen muuttaminen vak. asumiseen helpompaa kuin naapurikunnissa
- Tampereelle kohtuullinen etäisyys, työssäkäyntialue
- Turvallisuus, luonto, rauha myös keskustassa, logistinen sijainti (juna/tieyhteydet)
- Metsäntutkimusasema (Hyytiälä)

Mahdollisuudet

Mitä uutta voitaisiin tehdä? Mikä tukisi vetovoimaa?

- Huoltovarmuus: maatalous, logistiikkayritykset, turvallisuus
- Hyvätuloiset aikuiset parit, työperäinen maahanmuutto
- 9 tien kunnostaminen, Oriveden lähijuna
- Tampereen kalleus, 3. kehän kiinnostus
- Maaseutumaisen asumisen trendi, ympäristön muokkaus pikkurahalla viihtyisämmäksi, rantarakentaminen, kesäasukat, omakotitalojen hankinta ja vuokraus (lyhyt ja pitkäaikainen), etätyö lyhytaikaisesti, vapautuvat asunnot,
- Yritysyhteistyö (isojen työnantajien kanssa), miten kunta voi lisätä vetovoimaa; sponsorointi

Heikkoudet

Mikä ei toimi? Missä on selvä puute tai kipupiste?

- Muu joukkoliikenne
- Vuokra-asuntotarjonta
- Alueen hintataso ei houkuta myyntiä, estää myös ostoa koska arvo ei säily
- Yksityiset kiinteistöt
- Kunnan resurssit
- Valikoiman puute (määrä, laatu, koko)
- Osa pohjavesialuetta

Uhat

Mikä voi mennä pieleen? Mitä riskejä jos ei tehdä mitään?

- Yhden ihmisen takana voi olla isoja asioita
- Muuttotappioalue, väkiluvun lasku, nyk. kehityssuunnan jatkuminen
- Organisaation tukehtuminen

6. Toimenpiteiden valinta

Vahvuudet

Mikä toimii nyt? Mitä Juupajoella on, mitä muilla ei?

- Yhteen hiileen puhallus, vanhan ajan yhteisöllisyys, naapuriapu, yhteinen touhuaminen, **talkoohenki**, tekemisen meininki, toimeliaita yhdistyksiä, nopeat prosessit, ketteryys
- Monimuotoisuus toteutuu, sekoittunutta asumista
- **Työpaikkaomavaraisuus, yrittäjyys** vahvaa,* polku nuoreksi yrittäjäksi, Kesäasuntojen muuttaminen vak. asumiseen helpompaa kuin naapurikunnissa
- Tampereelle kohtuullinen etäisyys, työssäkäyntialue
- Turvallisuus, luonto, rauha myös keskustassa, logistinen sijainti (**juna**/tieyhteydet)
- **Metsäntutkimusasema** (Hyytiälä)

*Juupajoella on 11,1 asukasta yrityksen toimipaikkaa kohden. Naapurikunnissa vastaava luku on Ruovedellä 11,6, Orivedellä 15,5 ja Mänttä-Vilppulassa 16,8. Koko maan vertailuluku on 13,9. Mitä pienempi luku on, sitä suurempi yritysten toimipaikkojen määrä on suhteutettuna väestöön.

Mahdollisuudet

Mitä uutta voitaisiin tehdä? Mikä tukisi vetovoimaa?

- Huoltovarmuus: maatalous, logistiikkayritykset, turvallisuus
- **Hyvätuloiset aikuiset parit**, Työperäinen maahanmuutto
- **Parantuvat yhteydet**: 9 tien kunnostaminen, Oriveden lähijuna
- Tampereen kalleus, 3. kehän kiinnostus
- Maaseutumaisen asumisen trendi, ympäristön muokkaus pikkurahalla viihtyisämmäksi, rantarakentaminen, **kesäasujat**, omakotitalojen hankinta ja vuokraus (lyhyt ja pitkäaikainen), etätyö lyhytaikaisesti, **vapautuvat asunnot**,
- **Yritysyhteistyö** (isojen työnantajien kanssa), miten kunta voi lisätä vetovoimaa

Työpajan tulokset

Kunnan rooli ja keinot

1. MITKÄ KEHITTÄMISKOhteista OVAT KUNNAN RATKAISTAVISSA?

KUNTA RATKAISEE

Kunnan omassa päätösvallassa

- Oma vuokra-asuntotarjonta: kun rakentaa voisi saada edullisen kunnan vuokra-asunnon määrääjäksi; joustavat asumisratkaisut uusille työntekijöille paikkakuntaan kiinnittymiseksi
- Asumalla omaksi -malli (omistusasumisen taloudellisen epävarmuuden hallinta)
- Julkisten palvelujen taso, joukkoliikenne (palveluliikenne)
- esteettömyys

KUNTA EDISTÄÄ

Vaatii yhteistyötä, kunta voi vauhdittaa

- Yleinen kansalaisosaaminen (okt-kunnossapito)
- Kuntotutkimuksen tukeminen
- Urheiluseurojen ja harrastusten tukeminen
- Julkinen liikenne, koulukuljetukset, asiointikyydit, kirjastopalvelu, markkinointi, subventio
- Ikääntyvien asuminen, yhteisöllinen asuminen; palveluiden edunvalvonta,
- Rantatonttien myynti, loma-asuntojen vakinaistaminen

KUNNAN TOIMIVALLAN ULKOPUOLELLA

Markkina, valtio, muut toimijat — kunta sopeutuu

- Remontoinnin kustannukset, lainojen saanti
- Kuntotutkimus (vastuukysymykset), vakuusarvot
- Valtakunnalliset liikenneratkaisut
- Liikkumisen rajoitukset
- Yksityiset palvelut
- Yksityinen tonttitarjonta, tyhjien asuntojen myynti

2. MITÄ KEINOJA KUNNALLA ON RATKAISUJEN TUEKSI?

MAANKÄYTTÖ JA KAAVOITUS

Tonttitarjonta, kaavat, maapolitiikka

- Kaavoitus, tonttitarjonta
- Yksityisten tonttien markkinointi

OMA ASUNTOKANTA

Vuokrataloyhtiö, omistajaohjaus

- Olemassa olevien kunnostus
- Asuntojen kokomuutokset
- Esteettömät asunnot
- Kokeiluna suurempien asuntojen vuokrien alennus

TALOUDELLISET KEINOT

Avustukset, takaukset, tonttihinnoittelu

- Kuntotutkimusten subventointi
- Kannustimet (tenava-, remonttitonni)
- Takaus (kunnan omille yhtiöille)
- Tontti- ja lupahinnojen tarkistukset

PALVELUT JA INFRA

Tiet, vesi, koulu, päivähoido, kuljetukset

- Kouluverkko: pienet lapset, yläaste?
- Palveluliikenne, ssiointikuljetukset, ateriapalvelu
- Palvelutarjotin (saatavilla olevat esille yhteen paikkaan) eri kohderyhmille

YHTEISTYÖ JA VERKOSTOT

Rakentajat, Pirha, Varke, naapurikunnat, kyläyhdistykset

- Muuta maalle –kampanja
- Opetusjärjestelyt, viranomaispalvelut yhteistyössä naapurikuntien kanssa
- Avoin päiväkotikoti, leirit, uimakoulu
- Hyvinvointialue, kotipalvelu, yritykset
- Perjantaiklubi

VIESTINTÄ JA MARKKINOINTI

Kohderyhmäviestintä, tonttimyynti, mielikuva

- Kohderyhmien määrittäminen
- Kyläkoulut imagotekijä
- Näkyvyys: maantienmainonta, astamessut; selvitetään Ruovedeltä tv-kamppiksen vaikutukset
- Yritysyhteistyö

KUNTA RATKAISEE

Kunnan omassa päätösvallassa

- **Oma vuokra-asuntotarjonta**, kun rakentaa/rakennuttaa kuntaan talon, voi saada edullisen kunnan vuokra-asunnon määrääjäksi
- Joustavat asumisratkaisut, paikkakuntaan kiinnittyminen, tal. epävarmuus
- Kunnan työntekijöiden vuorovaikutus,
- **Julkisten palvelujen taso**
- esteettömyys

KUNTA EDISTÄÄ

Vaatii yhteistyötä, kunta voi vauhdittaa

- Yleinen kansalaisosaaminen (okt-kunnossapito)
- **Kuntotutkimuksen** tukeminen
- Urheiluseurojen ja harrastusten tukeminen
- **Palvelut**: Julkinen liikenne, koulukuljetukset, asiointikyydit, kirjastopalvelu, markkinointi, subventio
- Ikääntyvien asuminen, palveluiden edunvalvonta, yhteisöllinen asuminen
- **Rantatonttien myynti, loma-asuntojen vakinaistaminen**

2. MITÄ KEINOJA KUNNALLA ON RATKAISUJEN TUEKSI?

MAANKÄYTTÖ JA KAAVOITUS

Tonttitarjonta, kaavat, maapolitiikka

- Kaavoitus, tonttitarjonta
- Yksityisten tonttien markkinointi

OMA ASUNTOKANTA

Vuokrataloyhtiö, omistajaohjaus

- Olemassa olevien kunnostus
- Asuntojen kokomuutokset
- Esteettömät asunnot
- Kokeiluna suurempien asuntojen vuokrien alennus

TALOUDELLISET KEINOT

Avustukset, takaukset, tonttihinnoittelu

- Kuntotutkimusten subventointi
- Kannustimet (tenava-, remonttitonni)
- Takaus (kunnan omille yhtiöille)
- Tontti- ja lupahintojen tarkistukset

PALVELUT JA INFRA

Tiet, vesi, koulu, päivähoito, kuljetukset

- Kouluverkko: pienet lapset, yläaste?
- Palveluliikenne, asiointikuljetukset, ateriapalvelu
- Palvelutarjotin (saatavilla olevat esille yhteen paikkaan) eri kohderyhmille

YHTEISTYÖ JA VERKOSTOT

Rakentajat, Pirha, Varke, naapurikunnat, kyläyhdistykset

- Muuta maalle –kampanja
- Opetusjärjestelyt, viranomaispalvelut yhteistyössä naapurikuntien kanssa
- Avoin päiväkotito, leirit, uimakoulu
- Hyvinvointialue, kotipalvelu, yritykset
- Perjantaiklubi

VIESTINTÄ JA MARKKINOINTI

Kohderyhmäviestintä, tonttimyynti, mielikuva

- Kohderyhmien määrittäminen
- Kyläkoulut imagotekijä
- Näkyvyys: maantienmainonta, asta-messut; tv-kampanjan vaikutusten arviointi
- yritysyhteistyö

Kehittämiskohde	Vahvuudet & mahdollisuudet	Toimenpiteet & keinot
Asuntotarjonnan laadun ongelmat	Kesäasuntojen vakinaistaminen helpompaa kuin naapurikunnissa Ympäristön kohentaminen pienin kustannuksin; EU-rahoitus Monimuotoinen, sekoittunut asuminen	Kuntotutkimuksen tuki ja subventio <i>Autiotalojen messut</i>
Joustavien asumisratkaisujen puute	Vapautuvat asunnot Juupas Oy Nopeat prosessit ja ketteryys	Kunnan vuokrattava(t) omakotitalo(t), vuokratarjonnan näkyvyys, asuntojen yhdistely ja pilkkominen <i>Vuokranantajien neuvontapalvelu / ohjepaketti</i> <i>"Viikoksi maalle" ja "Asumalla omaksi" (Kärsämäki)</i>
Asumiseen liittyvä taloudellinen epävarmuus	Vahva työpaikkaomavaraisuus ja yrittäjyys Hyvätuloiset aikuiset parit Tampereen kalleus suhteessa Juupajokeen	Avustukset, takaukset, tonttihinnoittelu Kannustimet (tenava- ja remonttitonni) Opintolainahyvitys muuttajalle
Palveluiden saavutettavuuden haasteet	Talkoohenki, yhteisöllisyys, naapuriapu, toimeliaat yhdistykset Ne palvelut, jotka löytyvät, ovat kaikki lähekkäin Turvallisuus ja huoltovarmuus	Palveluliikenteen subventio; kakkosautoa korvaavat palvelut (kutsuliikenne, kimppakyydit) Harrastusten tuki; Pirha-yhteistyö
Pendelöinti helpompaa kuin muutto	Kohtuullinen etäisyys Tampereelle, parantuvat yhteydet Yritysyhteistyö Työpaikkaomavaraisuus, vahva yrittäjyys Etätyö lyhytaikaisesti, kesäasujat	Työnantajayhteistyö ja tonttimarkkinointi heidän kautta Kohderyhmien määrittely ja kohdennettu markkinointi <i>"Muuta maalle"</i> naapurikuntien kanssa
Tonttitarjonta ei yksin auta	Luonto, rauha ja turvallisuus myös keskustassa; logistinen sijainti Huoltovarmuus, maaseutuasumisen trendi (?) Metsäntutkimusasema (Hyytiälä), sahat: metsä-"ekosysteemi", Walleniuksen vapriikki	Kaavoitus ja yksityisten tonttien markkinointi Rantatonttien myynti Palvelut ja vetovoima tonttien rinnalle

Toimenpiteiden priorisointi

TOTEUTETTAVUUS	HELPPO	Pienet parannukset <i>Vaikuttavuus matala · toteutus helppo</i> • Kuntotarkastusten subventio • Tulomuuttajan tonni • Viikoksi maalle –kampanja • Karavaanariparkki • Asuntotonttien hinnoittelu ja rakentamattomien tonttien kiinteistöveron korotus • Kesäasuntojen vakinaistaminen: lupamaksut ja markkinointi → Tee tarvittaessa	TEE HETI	<i>Vaikuttavuus korkea · toteutus helppo</i> • Vuokranantajien neuvontapaketti ja sen näkyvyys/markkinointi erilaisissa verkostoissa • Työnantajayhteistyö (yhteistyöryhmä) → Käynnistä 0–12 kk
	VAIKEA	Harkitse / pudota <i>Vaikuttavuus matala · toteutus vaikea</i> • Uusien asuinalueiden kaavoitus → Älä laita resursseja	SUUNNITTELE	<i>Vaikuttavuus korkea · toteutus vaikea</i> • Yritysyhteistyö: Uuden työntekijän asumispaketti • Kunnan oman vuokra-asuntotarjonnan kehittäminen: peruskorjaukset, huoneluvun pienentäminen/kasvattaminen, omakotitalojen lisääminen vuokratarjontaan, kunnan lainatakaukset asuntojen peruskorjaukseen • Ei vakinaisesti asuttujen asuinkiinteistöjen kartoitus • Automaattitaksien kokeilu • Autiotalojen messut –tyylinen tapahtuma → 1–3 v tai 3–10 v hanke
		MATALA	VAIKUTTAVUUS	KORKEA