

Asuntotuotantotarpeen arvio 2025–2040

Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit – fokuksessa vuokralla asuminen

V A S A .
V A S A .

12.6.2025

JONAS NYLÉN
Asuntopäällikkö

ANNIKA BIRELL
Yleiskaavoittaja

LAURI OVASKA
Yleiskaavoittaja

Sisällysluettelo

I Johdanto

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

III Asuntotuotantotarpeen arvio

V A A S A .
V A S A .

I Johdanto

Vaasan seudun asuntoselvityksessä (2023) muotoiltiin kaksi pääkeinoa seudun/kaupungin asumisen kehittämiseksi veto- ja pitovoiman vahvistamiseksi.

1) Varmistetaan, että on tarjolla riittävästi kohtuuhintaisia (vuokra-)asuntoja täällä jo asuville tai tänne muuttaville nuorille, opiskelijoille tai työuransa alussa oleville.

2) Varmistetaan, että sopivia asuntoja on tarjolla myöhemmissä elämän vaiheissa, esimerkiksi perheellistyville, jotta heidän on mahdollista ja houkuttelevaa asettua seudulle pysyvästi asumaan.

Vaasan viimeaikainen kehitys osoittaa, että kaupunki on asuntoselvityksen ensimmäiseen pääkeinoon nähden kehittynyt jopa reippaasti yli odotusten. Kaupungin väestönkasvu, etenkin nuorten aikuisten osalta, on ollut huomattavasti ennakoitua suurempi – jopa ennätyslukemissa.

Kaupunki on kehittynyt oikeaan suuntaan myös toiseen pääkeinoon nähden, sillä perheasuntokuntien määrä on kääntynyt voimakkaaseen kasvuun viime vuosina, pitkään jatkuneen alamäen jälkeen.

Haasteita kuitenkin myös riittää ja asumisen saralla niistä suurin on jo viime vuoden puolella todettu riittävän kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vaje tai suorainen pula. Helpotusta ei siihen ole luvassa ainakaan kovin nopeasti. Kaupungin asuntotuotanto on pohjalukemissa vuosina 2024 ja 2025. Varsinkin kerrostalorakentamisen tilanne on haasteellinen. Asuntorakentamisen ala elpyy, mutta ennakoitua hitaammin.

Vaasan viimeaikainen väestönkasvu sekä korkeakoulujemme opiskelijamäärän toteutunut ja jatkossa tavoittelema suuri kasvu, josta ei ollut tietoa asuntoselvityksen laadinnan aikana, ovat antaneet aihetta päivittää asuntoselvityksen väestönkehityksen, asuntokuntien sekä asuntotuotannon skenaarioita tai arvioita.

Asuntoselvityksen olettamus akkutehdasalueen toteutumisen käynnistymisestä 2020-luvun puolivälissä ja tämän myötä syntyvästä kasvusta on myös edellyttänyt laskelmien päivittämistä. Asuntoselvityksessä arvioitu kasvu on edelleen mukana laskelmissa mutta sillä olettamuksella, että uusia työpaikkoja syntyy muutaman vuoden viiveellä.

Pitkällä aikavälillä väestönkehityksessä ja asuntotuotannossa on havaittavissa voimakastakin syklisyyttä. 2010- ja 2020-lukujen merkittävä trendi on vuokralla asumisen nopea yleistyminen etenkin nuorten aikuisten keskuudessa. Vallitseviin trendeihin on osattava reagoida, sillä nyt ja jatkossa ne kaupungit ja seudut, jotka saavat aikaan riittävästi kysyntään vastaavia asuntoja ovat voitolla osaajista käytävässä kilpailussa.

Toisaalta, vuokra-asumisen yleistymisen ”huumassa” ei sovi unohtaa muita asumistarpeita ja muutostrendeistä kertovia signaaleja. Riittävän monipuolisen asumisen turvaaminen on, kuten aina ennenkin, oleellinen tavoite. Myös väljempää asuntoja tarvitaan, niin perheille kuin muille asukkaille. Vaasassa perheasuntokuntien määrä onkin kasvanut voimakkaasti viime vuosien aikana – erittäin tervetullut ilmiö!

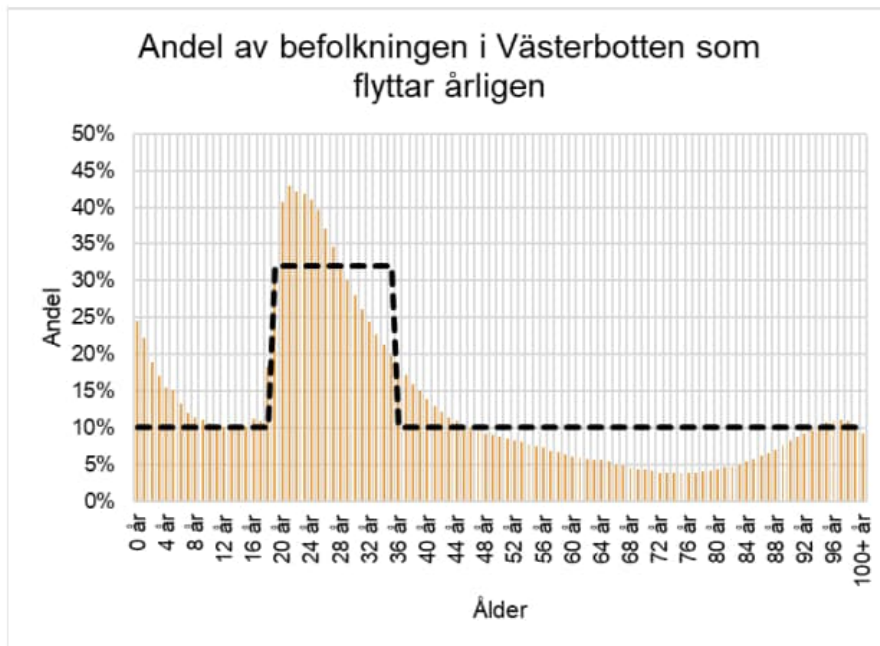
I Johdanto

Vaasan viimeaikainen kehitys asuntoselvityksen asumisen kehittämisen pääkeinojen näkökulmasta

Vaasan kasvu on viime vuosien aikana ollut ennätystasolla. Asuntoselvityksen peruskehityksen skenaariossa (akkutehtaiden vaikutus poistettu) oli olettamus noin 2 000 työpaikan ja noin 2 000 asukkaan lisäyksestä vuoteen 2050 mennessä. Vaasan työpaikkamäärä kasvoi 2 069:lla vuosina 2020–2023 ja väkiluku 2 746:lla vuosina 2022–2024.

Asuntoselvityksen ensimmäiseen pääkeinoon nähden viimeaikainen kehitys voisi tuskin olla parempi, sillä 2 746 asukkaan lisäyksestä noin 62 prosenttia on 20–39-vuotiaita. Nuorten aikuisten houkuttelussa kaupunki on siis onnistunut yli odotusten. Kaupunki on kehittynyt oikeaan suuntaan myös toiseen pääkeinoon nähden, sillä perheasuntokuntien määrä on kääntynyt voimakkaaseen kasvuun viime vuosina, pitkään jatkuneen alamäen jälkeen. 40–49-vuotiaiden osuus kaupungin kolmen viime vuoden väestönkasvusta on noin 32 prosenttia. Perheiden kasvun taustalla on ennätyksellinen nettomaahanmuutto.

20- ja 30-vuotiaiden muuttoalttius on korkea. Työelämään siirtyminen, perheen perustaminen ja samanaikaisesti toteutuva ikääntyminen on tunnistettu vaikuttavan oleellisesti muuttoalttiuteen -> Nuorten houkuttelu kaupunkiin on siis oleellista!



Tilastokuvaaja havainnollistaa Västerbottenin läänin väestön ikäryhmittäistä muuttoalttiutta, eli osuutta kulloisestakin ikäryhmästä, joka muuttaa vuosittain.

Kuvaajan tietojen mukaan 19-35-vuotiaiden ikäryhmän keskimääräinen muuttoalttius on 32 prosenttia, kun taas muilla ikäryhmillä keskimääräinen muuttoalttius on 10 prosenttia.

20–24-vuotiaiden muuttoalttius on jopa yli 40 prosenttia. Pienten lasten (0–5 vuotta) muuttoalttius on myös huomattavan korkea (15–25 %). Vastaavasti 60- ja 70-vuotiaiden muuttoalttius on 5 prosentin luokkaa. 75 ikävuoden jälkeen muuttoalttius taas nousee tasaisesti.

Suomalaisen selvityksen mukaan (MDI & Owal Group) vieraskielisen väestön muuttoalttiuden on todettu olevan korkeampi kuin kotimaisten kieliryhmien.

Lähteet:

Vaasan seudun asuntoselvitys 2023. MDI, FCG ja Kaupunkitutkimus TA.

Marknadsförutsättningar och behov av bostäder i Västerbotten. Länsstyrelsen 2023.

MDI & Owal Group 2022. Maahanmuuton mahdollisuudet osaavan työvoiman näkökulmasta



II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

V A A S A .
V A S A .

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

Vaasan asuntotuotanto ja väestönkehitys 2000–2024

Vaasassa asuntorakentaminen ja väestönkasvu ovat olleet tasapainossa lähes koko 2000-luvun – viimeisimpinä vuosina tasapaino on kuitenkin järkkynyt, sillä asuntotuotanto on romahtanut väestönkasvun ollessa ennätysellisen suurta.

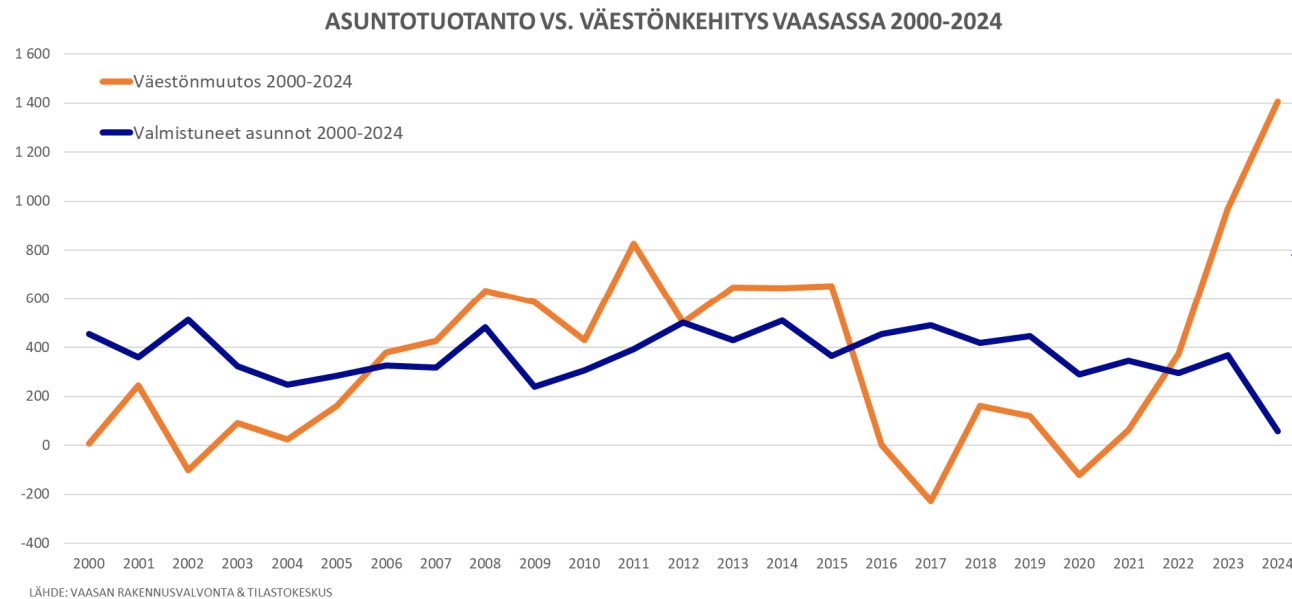
Asuntorakentamisbuumin aikaisina vuosina 2016–2021 kaupungin väkiluku ei kasvanut mutta asuntoja, ja erityisesti kerrostaloasuntoja, valmistui mittava määrä.

Vuonna 2024 asuntotuotanto romahti ja vuodesta 2025 on myös tulossa erittäin heikko asuntorakentamisen vuosi. Samanaikaisesti väestönkasvu on ennätystasolla. Vaasan väestö kasvoi 1 405 asukkaalla vuonna 2024. Vuosina 2022–2024 kaupungin väestö on kasvanut 2 746 asukkaalla, mikä

on 31 prosenttia koko 2000-luvun 8 897 asukkaan kasvusta.

Väestönkasvun ja asuntotuotannon viime aikojen epäsuhta on lyhyessä ajassa synnyttänyt satojen asuntojen vajeen. Etenkin keskeisen sijainnin omaavista kohtuuhintaisista vuokratodeista on puutetta. Yksiöitä on viime syksystä lähtien aika ajoin ollut olematon määrä tarjolla.

Vuokrattavia ja myytäviä perheasuntoja on edelleen hyvin tarjolla, mikä kertoo väestö- ja asuntokuntarakenteen muutoksesta – kasvua on pitkään ollut pelkästään yhden ja kahden henkilön kotitalouksissa. Viimeisimpinä vuosina Vaasassa on tosin ollut kasvua myös perheasuntokunnissa, ennätysellisen maahanmuuton myötä.

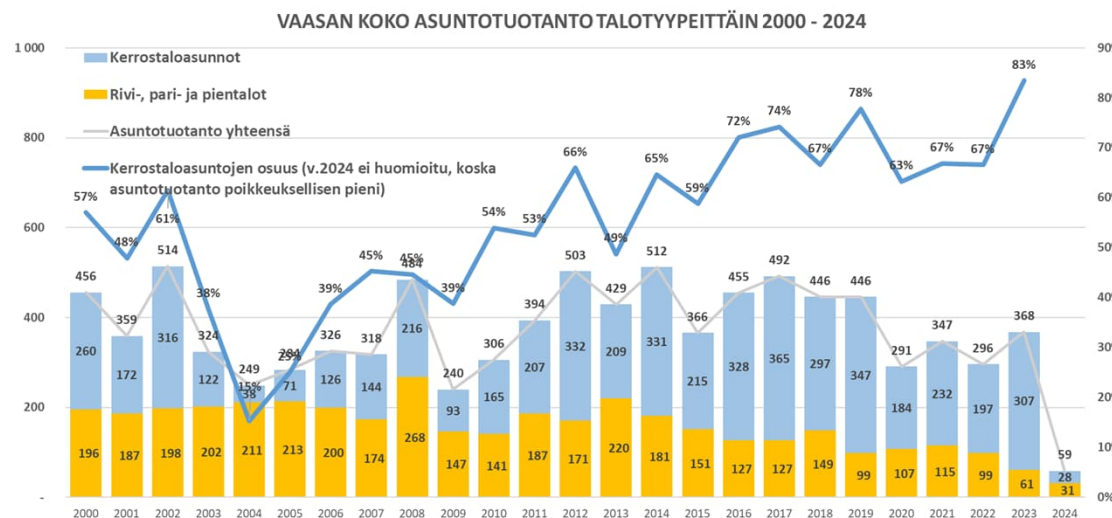
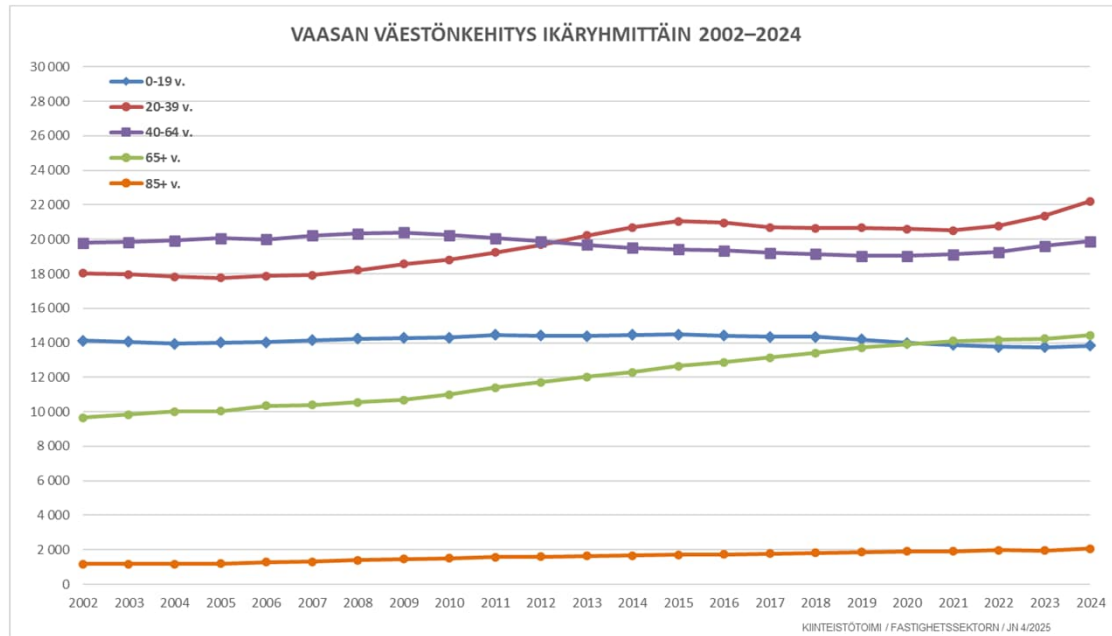


V A S A .
V A S A .

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

Vaasan väestönkehitys ikäryhmittäin ja asuntotuotanto talotyypeittäin 2000-luvulla

7



Suomessa ja Vaasassa on 2000-luvun aikana tapahtunut merkittäviä väestörakenteellisia muutoksia, joiden myötä kerrostalot ja vuokra-asunnot ovat vallanneet alaa asuntorakentamisessa.

2000-luvun ensimmäinen vuosikymmen oli taloudellisesti hyvinvoivaa aikaa, jolloin valtakunnan ja myös paikallisella tasolla rakennettiin vuosittain jopa kaksi- tai kolminkertainen määrä omakotitaloja verrattuna 2010- ja 2020-luvun tilanteeseen (*ns. Nurmijärvi-ilmiö*).

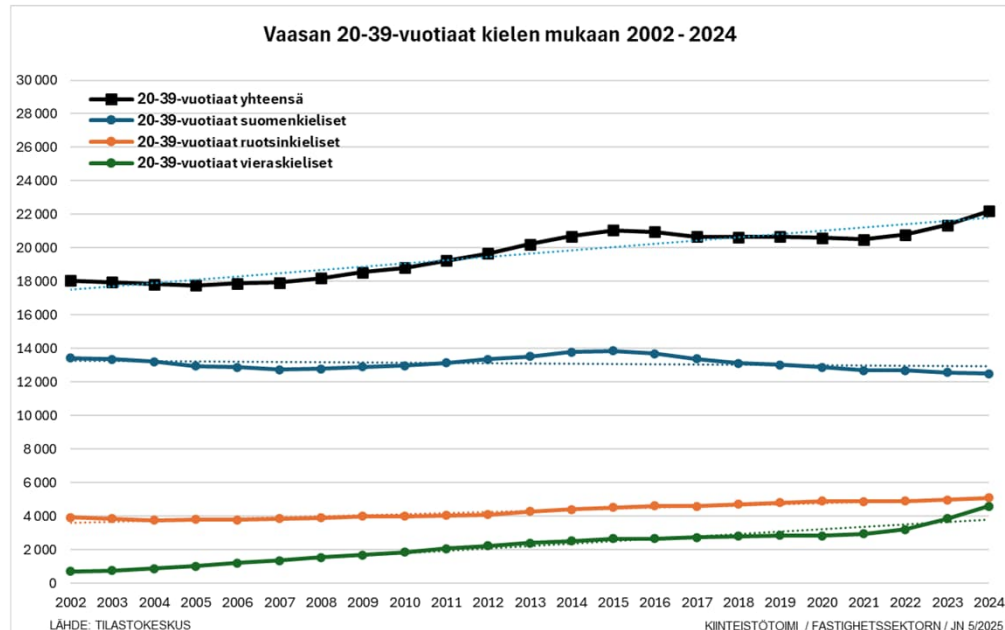
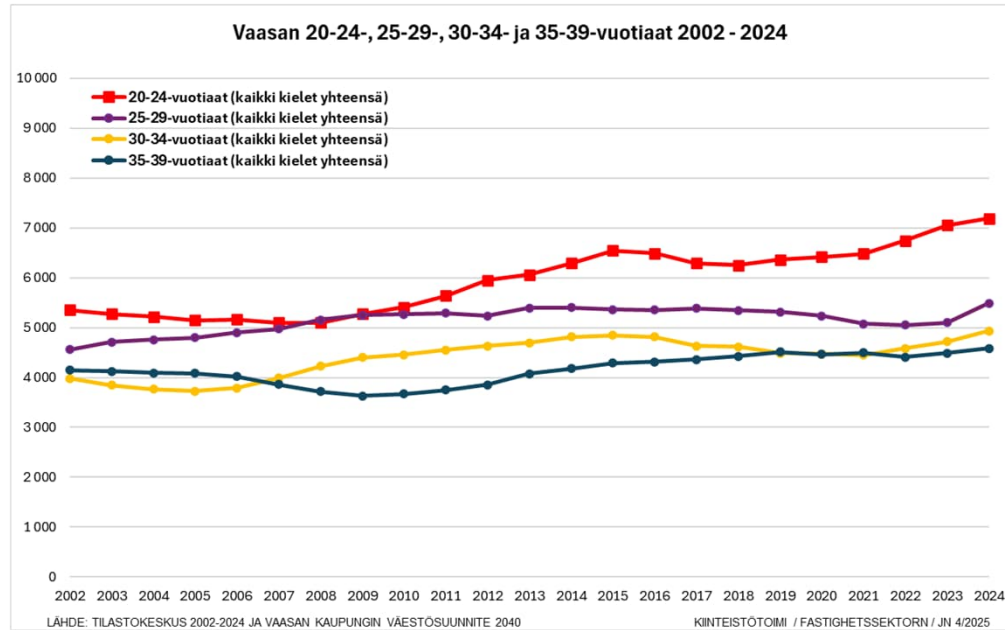
2010-luku toi mukanaan sekä talous- että väestönkehitykseen liittyviä merkittäviä haasteita. Väestönkehityksen osalta mainittakoon syntyvyyden romahtaminen, työikäisten määrän väheneminen ja väestön ikääntyminen. Positiivisena seikkana voidaan nähdä vilkas kerrostalorakentaminen, joka ylläpiti kaupungistumista ja joka vastasi pienten asuntokuntien määrän voimakkaaseen kasvuun. Vuokralla asuminen yleistyi nopeata tahtia 2010-luvun aikana.

Toteutunutta kehitystä tarkasteltaessa ilmenee voimakastakin syklistyyttä. On oletettavissa, että 2010- ja 2020-lukujen trendit tulevat jatkumaan/vahvistumaan. Toisaalta yllätykset ovat aina mahdollisia, kuten esimerkiksi perheasuntokuntien viimeaikainen kasvu. Alla muutamia kysymysmerkkejä

- Elpyykö syntyvyys ja jatkuuko perheasuntokuntien kasvu?
- Jatkuuko nuorten aikuisten määrän kasvu, sekä maahanmuutto?
- Lähteekö asuntorakentaminen nousuun ja mitä rakennetaan?
- Jatkuuko Vaasan väestö- ja työpaikkamäärän suotuisa kehitys?

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

20–34-vuotiaiden määrä on kasvanut poikkeuksellisen voimakkaasti



Vaasan 8 748 asukkaan väestönkasvusta vuosina 2002–2024 lähes puolet (47,5 %) on 20-39-vuotiaita.

20-39-vuotiaiden 4 160 henkilön kasvusta 2002–2024

- 20-24-vuotiaiden osuus on 44,3 %,
- 25-34-vuotiaiden osuus 45,1 % ja
- 35-39-vuotiaiden osuus 10,6 %.

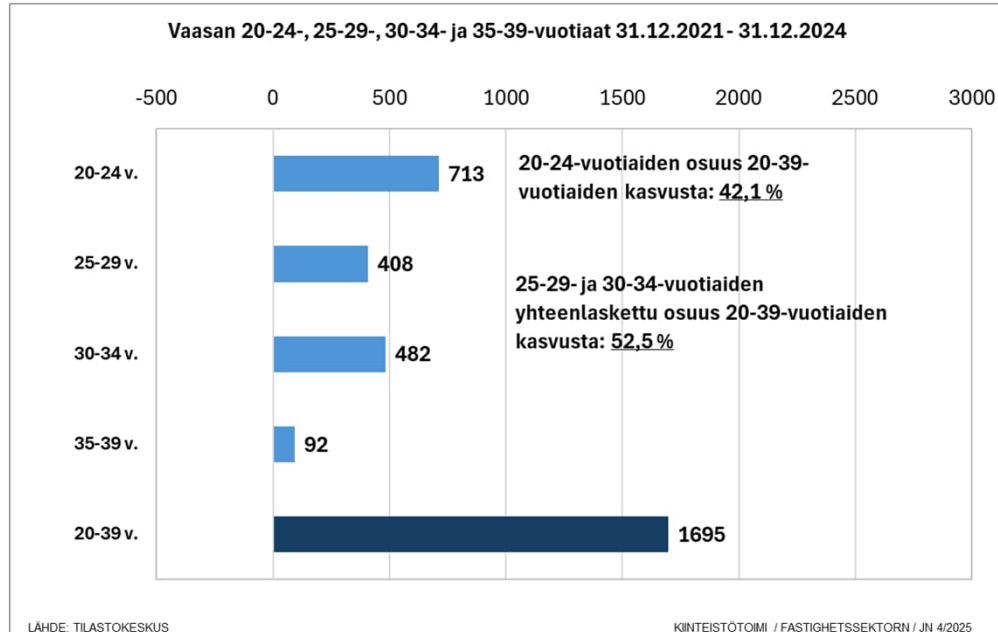
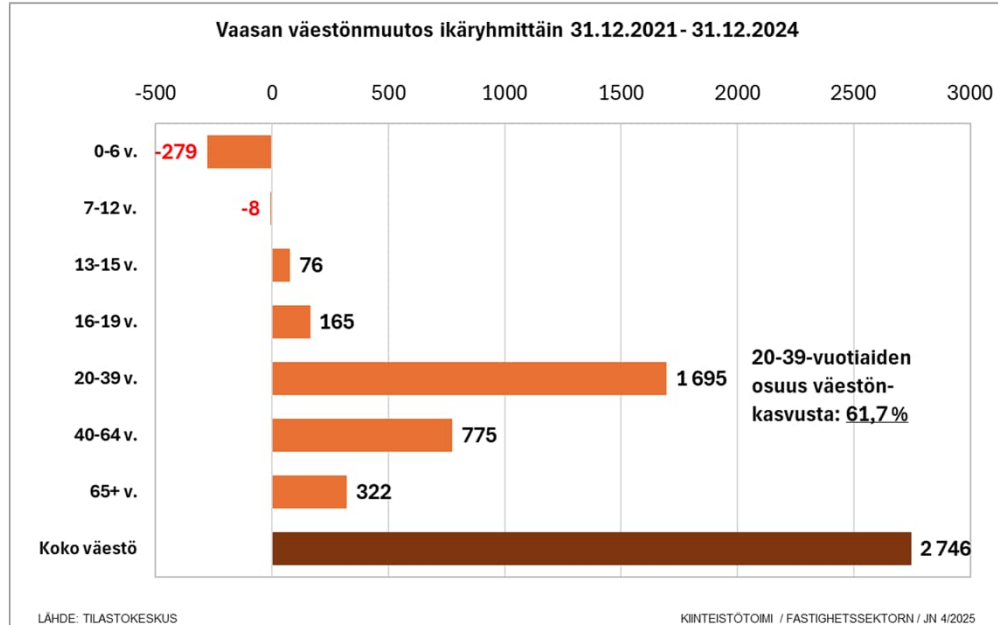
20-34-vuotiaiden määrän voimakas kasvu on lisännyt etenkin pienten vuokra-asuntojen kysyntää. Vuokralla ja yksin asuminen on yleistynyt huomattavasti nuorten aikuisten keskuudessa.

Vieraskielisten osuus Vaasan 20-39-vuotiaiden määrän kasvusta on hyvin merkittävä. Ruotsinkielisten 20-39-vuotiaiden määrä on kasvanut maltillisesti lähes koko 2000-luvun ajan. Suomenkielisten 20-39-vuotiaiden määrä kasvoi vuosina 2008–2015 mutta on sittemmin vähentynyt, myös viime vuosien voimakkaan väestönkasvun aikana. Tämä osoittaa, että edellytykset houkutella suomenkielisiä nuoria aikuisia Vaasaan ovat heikentyneet.

- Vaikutus asuntotarpeeseen: Suomessa alle kolmikymppisten muodostamista asuntokunnista noin 82 % asuu vuokralla, ja kasvukeskuksissa prosenttiosuus on todennäköisesti vielä korkeampi. 20–34-vuotiaiden osuus Vaasan väestönkasvusta on merkittävä niin pitkällä kuin lyhyellä aikavälillä *(ko. ikäryhmän osuus on ollut entistä suurempi vuosien 2022–2024 kasvusyklin aikana)*, mikä entisestään korostaa pienten ja riittävän kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen saatavuutta.

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

20–34-vuotiaiden määrä on kasvanut poikkeuksellisen voimakkaasti



Vaasan 20-39-vuotiaiden määrä on kasvanut poikkeuksellisen voimakkaasti vuosina 2022–2024, jolloin heidän osuutensa kaupungin koko väestönkasvusta oli 61,7 prosenttia (vrt. 2002–2024, jolloin osuus oli 47,5 %).

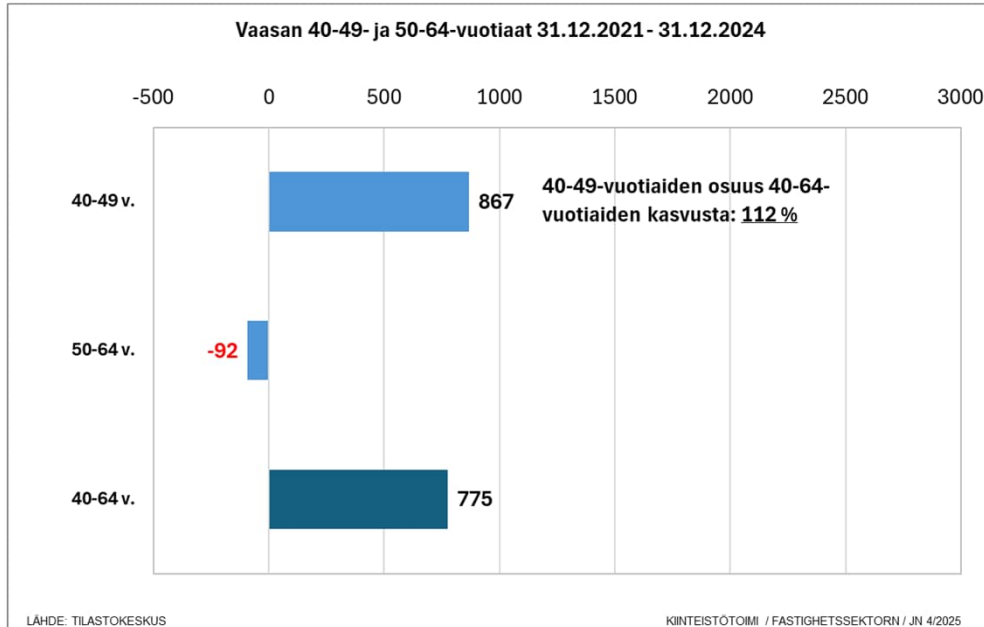
- 20–39-vuotiaiden määrän kasvusta huolimatta 0–6-vuotiaiden määrä on pienentynyt (-6,6 % vv. 2022–2024). Taustalla on syntyneiden määrän noin 30 prosentin lasku (huom: suomenkielinen väestö noin -50 %) viimeisen 10 vuoden aikana.
 - 20–24-vuotiaiden osuus 20-39-vuotiaiden määrän kasvusta on pysynyt liki samalla tasolla vuosina 2022–2024 (42,1 %) kuin pitkällä aikavälillä, eli vuosina 2002–2024 (44,5 %).
 - 25–34-vuotiaiden osuus on noussut 44,9 prosentista vuosina 2002–2024 52,5 prosenttiin vuosina 2022–2024. 35-39-vuotiaiden osuus on vastaavasti laskenut 10,6 prosentista 5,4 prosenttiin.
- Muiden ikäryhmien kohdalla merkitsevä on erityisesti 40–64-vuotiaiden määrän kasvu, joiden osuus koko väestönkasvusta vuosina 2022–2024 on 28,2 %.

➤ Vaikutus asuntotarpeeseen: Vaasan väestönkasvun painopiste on kallistunut yhä voimakkaammin 20-34-vuotiaisiin, joiden asumismielityksiin ja -tarpeisiin on syytä kiinnittää entistä suurempaa huomiota. 20–24-vuotiaiden määrän kasvun taustalla on etenkin opiskelijamäärän poikkeuksellisen voimakas kasvu viime vuosien aikana. Opiskelija-asuntojen ja opiskelijoille soveltuvien kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen vajeen suuruudeksi on arvioitu jopa noin 500 asuntoa. Opiskelijamäärän kasvun ennakoitaan jatkuvan voimakkaana, sillä paikallisilla korkeakouluilla on kunnianhimoiset kasvutavoitteet.

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

10

Perheasuntokuntien määrä on lähtenyt kasvuun 2020-luvulla



Huomionarvoinen ja hyvin tervetullut ilmiö Vaasan 2020-luvun väestönkehityksessä on perheasuntokuntien määrän kasvu. Myös kahden henkilön asuntokuntien määrä on viime vuosina kääntynyt kasvuun. Yhden henkilön asuntokuntien voimakas kasvu on jatkunut.

- Kolmen ja neljän henkilön asuntokuntien määrä kasvoi yhteensä 369:lla vuosina 2021–2024, kun viiden henkilön ja sitä suurempien asuntokuntien määrä väheni 20:lla. Kolmen ja neljän henkilön asuntokuntien asuntokuntaväestö kasvoi 1 278:lla vuosina 2021–2024. Viiden henkilön ja sitä suurempien asuntokuntien asuntokuntaväestö pieneni 53:lla. Perheasuntokuntien netto 2021–2024: +349 asuntokuntaa / +1 225 hlöä.
- Vuosina 2015–2021 kolmen ja neljän henkilön asuntokuntien määrä väheni 464:lla ja niiden asuntokuntaväestö 1 611:lla. Viiden henkilön ja sitä suurempien asuntokuntien määrä väheni 132:lla ja niiden asuntokuntaväestö 700:lla. Perheasuntokuntien netto 2015–2021: -596 asuntokuntaa / -2 311 hlöä (*ajanjaksolla 2015–2024 perheasuntokuntien määrän kehitys on edelleen negatiivinen*).

- Perheasuntokuntien määrän kasvusta viestii myös 40–49-vuotiaiden määrän kasvu (+867 hlöä) vuosina 2022–2024. Perheasuntokuntien kasvun taustalla on Vaasan ennätyksellinen nettomaahanmuutto.

- **Vaikutus asuntotarpeeseen:** Perheasuntokuntien (3–4 henkilöä) määrä on kasvanut voimakkaasti 2020-luvulla. Aika näyttää, jatkuuko kasvu, mikä lisäisi perheasuntojen kysyntää. Perheiden määrän kehitys oli pitkään laskusuuntainen vähentäen perheasuntojen uudisrakentamistarvetta. Samanaikaisesti väestön ikääntyminen on vapauttanut runsaasti perheasuntoja ja niin tulee tapahtumaan myös jatkossa. Ilmiö on oletettavasti voimistumaan päin, sillä ikääntymisen painopiste on yli 80-vuotiaissa nyt ja jatkossa.

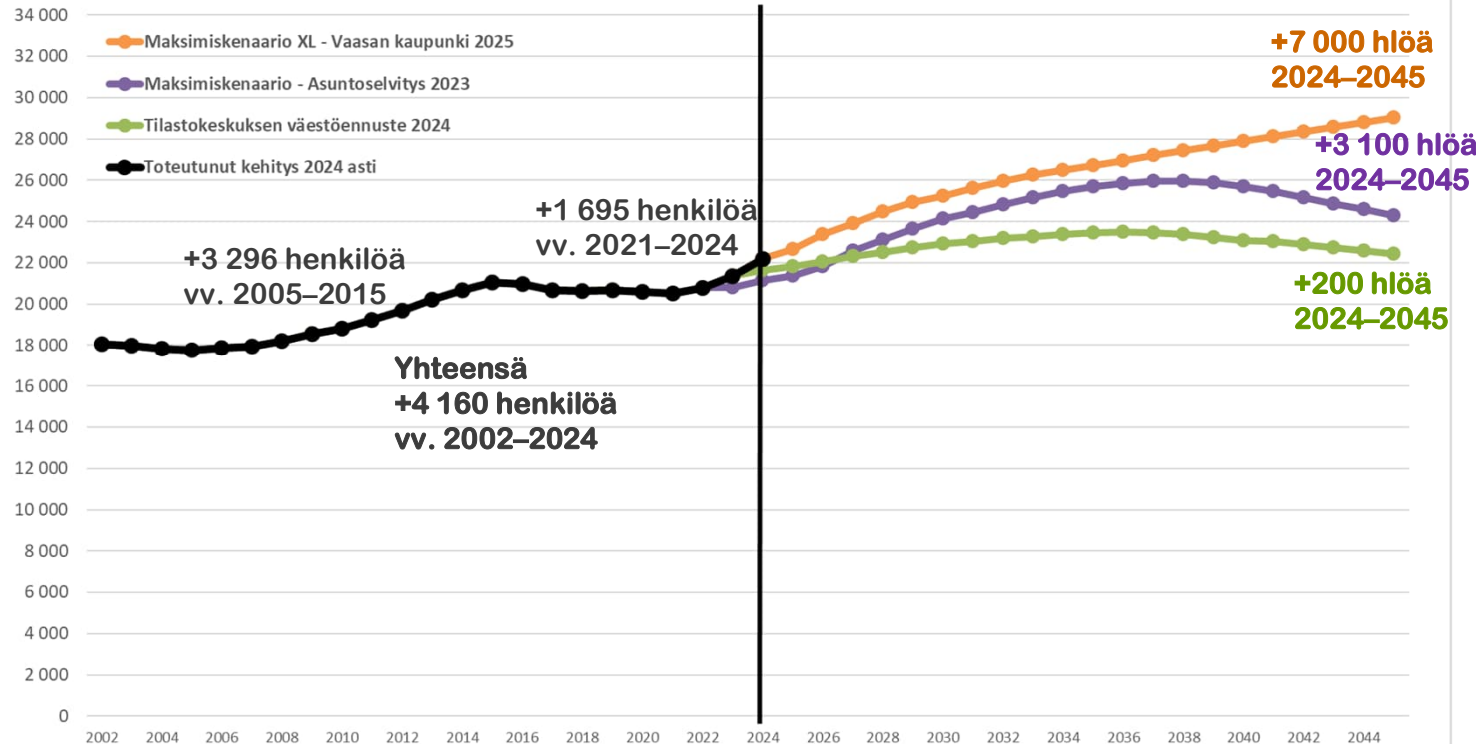
ASUNTOKUNNAT VAASASSA								
	Kaikki	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä	6 henkilöä	7+ henkilöä
2015	33 602	15 017	10 825	3 370	2 932	1 066	258	134
2021	35 406	17 555	10 687	3 125	2 713	981	210	135
2024	36 850	18 236	11 101	3 323	2 884	948	212	146
2015-2024	3248	3219	276	-47	-48	-118	-46	12
2015-2021	1804	2538	-138	-245	-219	-85	-48	1
2021-2024	1444	681	414	198	171	-33	2	11

ASUNTOKUNTAVÄESTÖ VAASASSA								
	Kaikki	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä	6 henkilöä	7+ henkilöä
2015	66 448	15 017	21 650	10 110	11 728	5 330	1 548	1 065
2021	66 399	17 555	21 374	9 375	10 852	4 905	1 260	1 078
2024	69 133	18 236	22 202	9 969	11 536	4 740	1 272	1 178
2015-2024	2685	3219	552	-141	-192	-590	-276	113
2015-2021	-49	2538	-276	-735	-876	-425	-288	13
2021-2024	2734	681	828	594	684	-165	12	100

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

20–39-vuotiaiden toteutunut ja ennakoitu kehitys vuoteen 2045 asti

VAASAN KAUPUNGIN 20 - 39-VUOTIAIDEN VÄESTÖNKEHITYKSEN SKENAARIOT 2045
TOTEUMA 31.12.2024 ASTI



TILASTOKESKUS, MDI - VAASAN SEUDUN ASUNTOSELVITYS 2023, VAASAN KAUPUNKI

KIINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORN / JN 4/2025

Vaasan 20–39-vuotiaan väestön kasvu on vuosina 2023–2024 ylittänyt kaikki väestönkasvuskenaariot.

20–39-vuotiaita oli vuonna 2024 noin 570 enemmän kuin Tilastokeskuksen uusimmassa väestöennusteessa ja 1 060 enemmän kuin Vaasan seudun asuntoselvityksen maksimiennusteessa.

20–39-vuotiaiden määrän ennakoitua nopeampi kasvu on antanut aihetta laatia uusi kasvuskenaario nimeltään ”Maksimiskenaario XL”, jossa on huomioitu

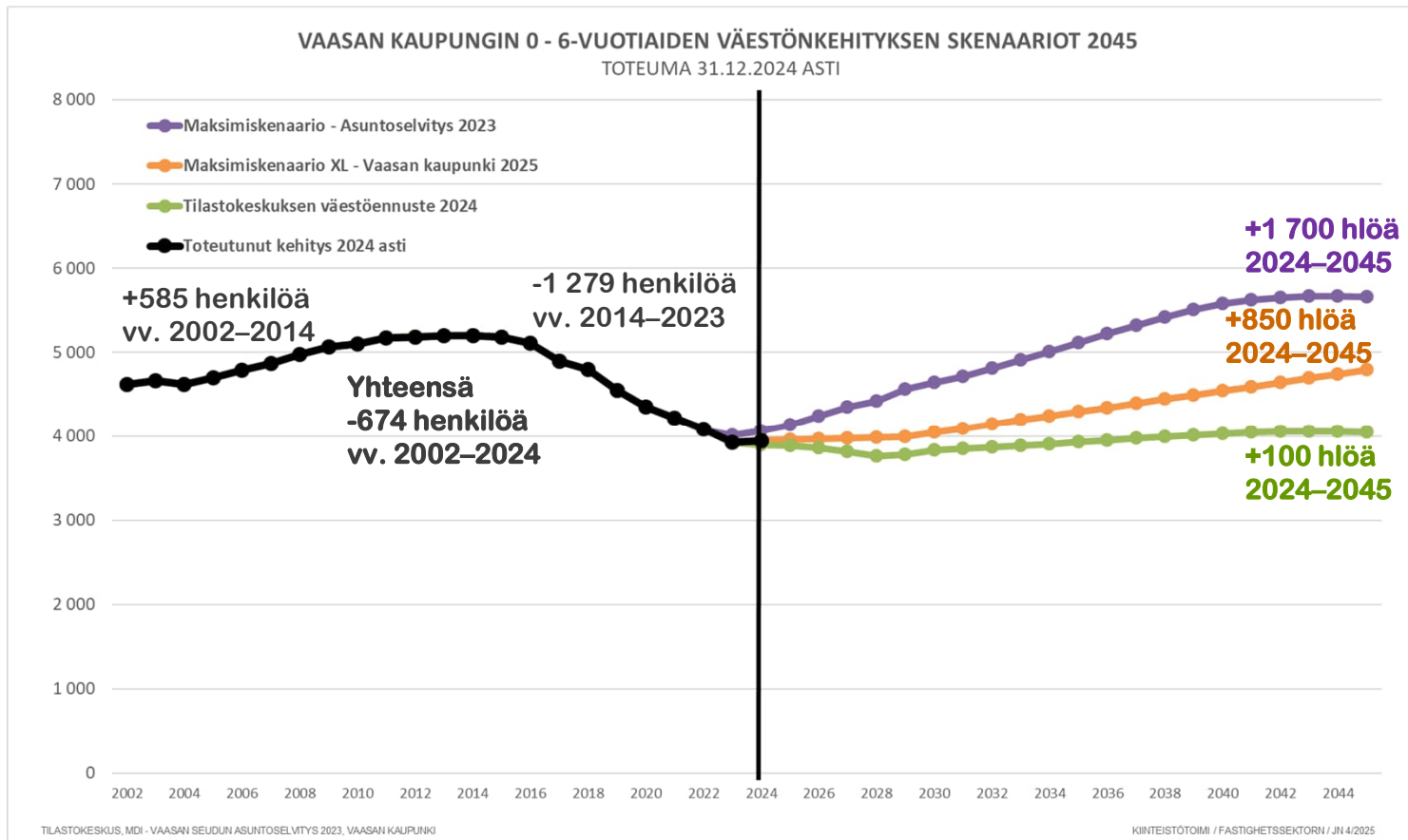
- 20–39-vuotiaiden määrän merkittävästi voimistunutta kasvua vuosina 2023–2024, jonka perusteella on johdettu uusi kasvutrendi, sekä
- korkeakoulujen kunnianhimoiset opiskelijamäärän kasvutavoitteet (ks. dia 23)

➤ **Vaikutus asuntotarpeeseen:** Maksimiskenaario XL:ssä ennakoitu 20–39-vuotiaiden määrän lähes 7 000 henkilön kasvu vuoteen 2045 mennessä kasvattaisi varsinkin vuokra-asuntojen uudistuotannon tarvetta. Mikäli nuorten aikuisten muuttoliike Vaasaan pysyy vilkkaana, kasvaa todennäköisesti myös kaupunkiin juurtuvien määrä, jolloin omistusasuntojen kysyntä vahvistunee. Näin ollen asuntorakentamisen painopiste saattaa jatkossa ainakin osittain siirtyä kohti omistusasuntoja ja väljempiä asutuskokoja.

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

12

0–6-vuotiaiden toteutunut ja ennakoitu kehitys vuoteen 2045 asti



Vaasan 0–6-vuotiaiden määrä on vähentynyt voimakkaasti vuodesta 2014. Taustalla on syntyneiden määrän merkittävä väheneminen. Syntyneiden määrä saavutti vuosina 2022–2024 noin 30–35 prosenttia alhaisemman tason verrattuna vuosiin 2010–2015.

Syntyneiden määrän jo lähes kymmenen vuotta jatkunut lasku on koskenut erityisesti suomenkielistä väestöä. Suomenkielisten syntyneiden määrä oli vuonna 2023 peräti 51 prosenttia pienempi kuin vuosina 2010–2015 keskimäärin (*vuonna 2022 määrä oli 38,6 prosenttia pienempi*).

On merkillepantavaa, että 0–6-vuotiaiden määrä on vähentynyt rajusti, vaikka 20–39-vuotiaiden määrä kasvoi 4 160:lla (23 %) vuosina 2002–2024. Lapsia ei siis saada ollenkaan samassa määrin kuin aikaisemmin (syntyvyyden lasku).

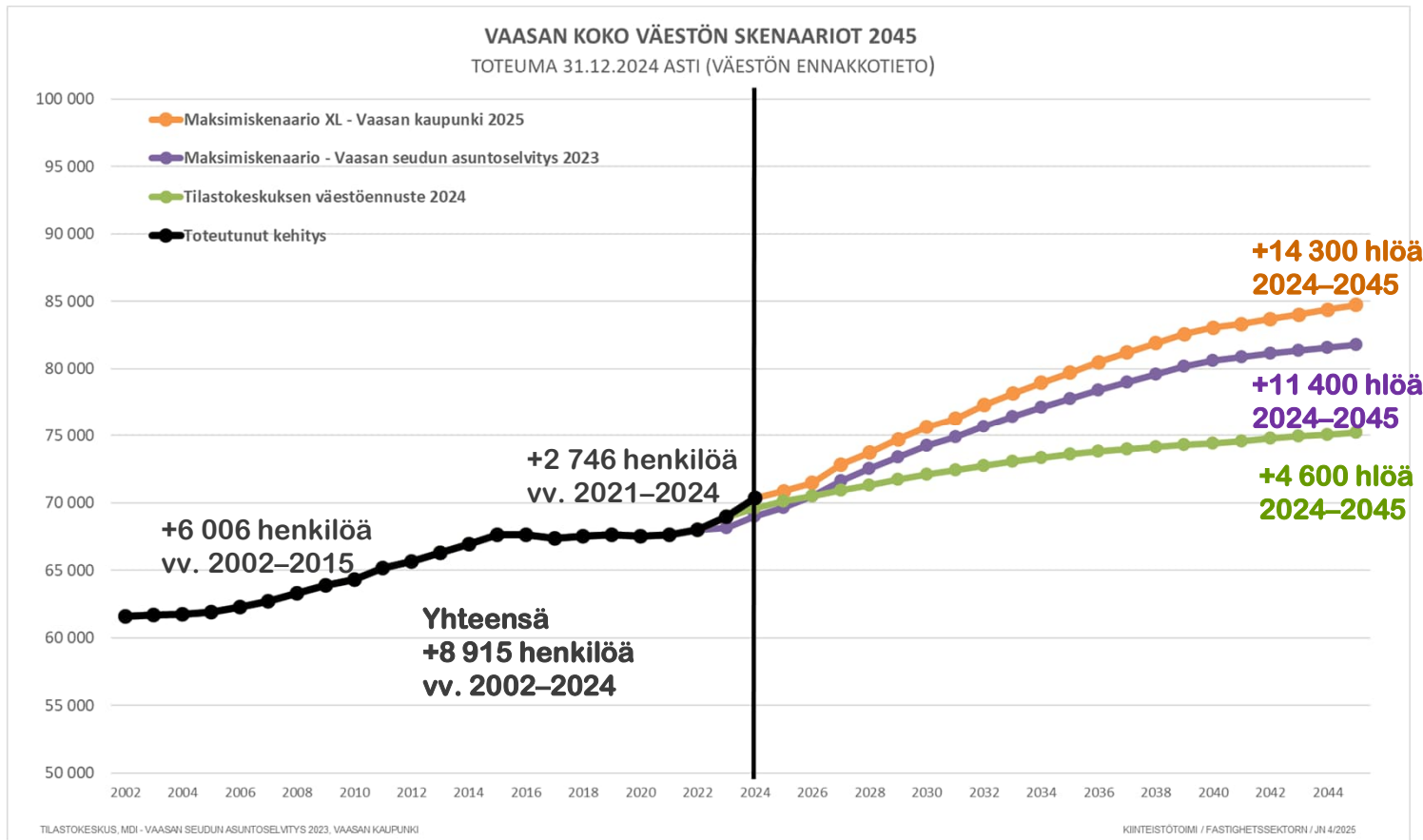
0–6-vuotiaiden voimakkaasti pienentynyt määrä vaikuttaa seuraavaksi 7–12-vuotiaiden määrään, jonka on ennakoitu pienevän liki saman verran. Ilmiö toistuu myöhemmin kaikissa muissakin ikäryhmissä.

➤ **Vaikutus asuntotarpeeseen:** Pienten lasten ja lapsiperheiden määrän väheneminen sekä myös perhekoon pieneminen ovat ilmenneet muun muassa merkittävästi vähentyneenä pientalorakentamisena. Aika näyttää, jatkuuko viime vuosien perheasuntokuntien määrän kasvu, ja lähteekö perheasuntojen kysyntä kasvuun.

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

13

Koko väestön toteutunut ja ennakoitu kehitys vuoteen 2045 asti



Maksimiskenaario XL:n olettamuksena on, että kaupungin koko väkiluvun kasvu vuosina 2025–2045 olisi noin 3 000 asukkaan verran suurempi kuin asuntoselvityksen maksimiskenaariossa.

Maksimiskenaario XL eroaa asuntoselvityksen maksimiskenaariosta pääosin 20–39-vuotiaiden määrän ennakoitun kasvun osalta. Olettamuksena on, että ikäryhmän kasvu olisi noin 4 000 henkilöä suurempi kuin asuntoselvityksen maksimiskenaariossa).

0–19-vuotiaiden osalta Maksimiskenaario XL:ssä on noin 1 000 henkilöä vähemmän kuin asuntoselvityksen maksimiskenaariossa, koska 0–6-vuotiaiden määrän voimakas kasvu 2020-luvulla on nykytrendeihin nähden epärealistinen (ks. edellinen dia).

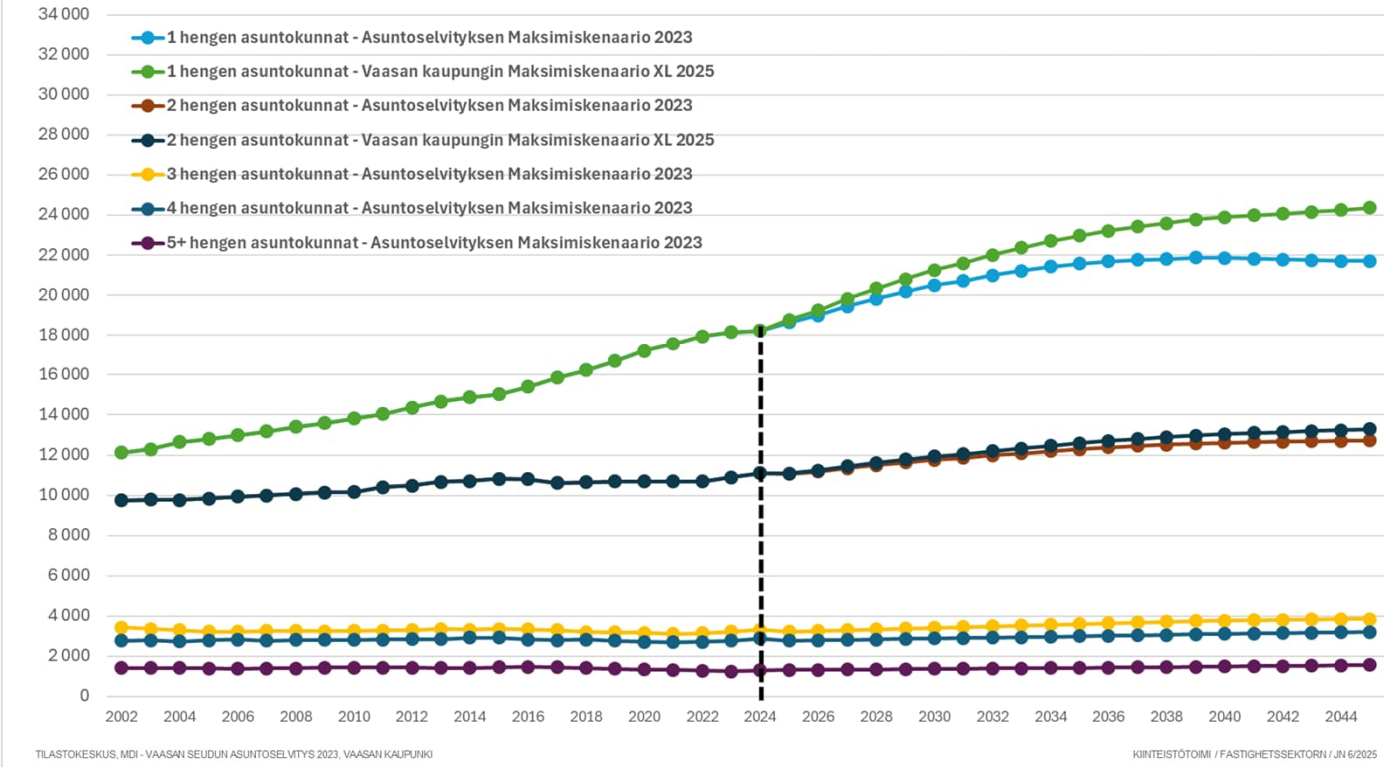
Muiden ikäryhmien ennakoitun kehityksen osalta molemmat projektiot ovat samansuuntaiset.

➤ Vaikutus asuntotarpeeseen: Maksimiskenaario XL:ssä ennakoitun väestönkasvun painopiste on asunto-selvitystä voimakkaammin kallistunut 20–39-vuotiaisiin etenkin 2020- ja 2030-luvuilla, mikä korostaa vuokra-asuntojen uudistuantotarvetta. Suurempi määrä nuoria aikuisia tarkoittaa sitä, että kaupunkiin potentiaalisesti juurtuvien ja perhettä perustavien määrä lähtenee kasvuun, mikä näkyy perheasuntojen kysynnän kasvuna.

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

Asuntokuntien toteutunut ja ennakoitu kehitys vuoteen 2045 asti

ASUNTOKUNTIEN TOTEUTUNUT JA ENNAKOITU KEHITYS VAASASSA VUOTEEN 2045 ASTI
TOTEUMA 2024 ASTI



Yhden henkilön asuntokuntien määrän kasvu vuosina 2002–2024 on ollut valtaisa (+6 116 kpl / 50,5 %).

Myös kahden henkilön asuntokunnissa on ollut merkittävää kasvua (+1 354 kpl / 11,9). Perheasuntokuntien määrä joko väheni (3h ja 5h+) tai kasvoi hyvin maltillisesti (4h).

Maksimiskenaario XL:ssä 1h asuntokuntia on vuonna 2045 +2 800 ja 2h asuntokuntia +600 enemmän kuin asuntoselvityksen maksimiskenaariossa. Taustalla on oletamus 20–39-vuotiaiden noin 4 000 henkilön suuremmasta kasvusta. Lisäolettamuksena on, että heistä 70 % jakautuisi 1h ja 30 % 2h asuntokuntiin.

Perheasuntokuntien ennakoidun kehityksen osalta Maksimiskenaario XL vastaa asuntoselvityksen maksimiskenaariota. Olettamuksena on, että voimakkaasti kasvava 20–39-vuotiaiden lukumäärä johtaisi perheasuntokuntien määrän kasvuun etenkin 2030- ja 2040-luvuilla. Olettamukseen liittyy edellä esiin

Asuntokunnat Vaasassa vuosina 2002–2024 (Toteutunut kehitys)					
	Lkm 2002 / 2024		Osuus 2002 / 2024		Muutos 2002-2024
1 henkilö	12 120	18 236	41,1 %	49,5 %	6 116 50,5 %
2 henkilöä	9 747	11 101	33,0 %	30,1 %	1 354 13,9 %
3 henkilöä	3 445	3 323	11,7 %	9,0 %	- 122 -3,5 %
4 henkilöä	2 779	2 884	9,4 %	7,8 %	105 3,8 %
5+ henkilöä	1 419	1 306	4,8 %	3,5 %	- 113 -8,0 %
Yhteensä	29 510	36 850	100,0 %	100,0 %	7 340 24,9 %

Asuntokunnat Vaasassa vuosina 2024–2045 (Maksimiskenaario XL)					
	Lkm 2024 / 2045		Osuus 2024 / 2045		Muutos 2024-2045
1 henkilö	18 236	24 377	49,5 %	52,6 %	6 141 33,7 %
2 henkilöä	11 101	13 298	30,1 %	28,7 %	2 197 19,8 %
3 henkilöä	3 323	3 858	9,0 %	8,3 %	535 16,1 %
4 henkilöä	2 884	3 212	7,8 %	6,9 %	328 11,4 %
5+ henkilöä	1 306	1 566	3,5 %	3,4 %	260 19,9 %
Yhteensä	36 850	46 311	100,0 %	100,0 %	9 461 25,7 %

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

15

Asuntokuntien toteutunut ja ennakoitu kehitys vuoteen 2045 asti

Asuntokunnat Vaasassa vuosina 2002–2045 (Maksimiskenaario XL)					
	Lkm 2002 / 2045		Osuus 2002 / 2045		Muutos 2002–2045
1 henkilö	12 120	24 377	41,1 %	52,6 %	12 257
2 henkilöä	9 747	13 298	33,0 %	28,7 %	3 551
3 henkilöä	3 445	3 858	11,7 %	8,3 %	413
4 henkilöä	2 779	3 212	9,4 %	6,9 %	433
5+ henkilöä	1 419	1 566	4,8 %	3,4 %	147
Yhteensä	29 510	46 311	100,0 %	100,0 %	16 801

Asuntoselvityksen (2023) havaintoja asuntokuntien kehityksestä eri talotyypeissä

- Kaikki kerrostaloasuntokunnissa tapahtunut kasvu vuosina 2010–2022 selittyi yhden henkilön asuntokunnilla. Ikäryhmittäinen tarkastelu osoittaa, että etenkin kerrostaloissa asuvien 15–34-vuotiaiden yhden henkilön asuntokuntien määrä kasvoi voimakkaasti.
- Kerrostaloissa kahden henkilön ja sitä suurempien asuntokuntien määrä väheni.
- Suhteellinen kasvu yhden henkilön asuntokunnissa oli merkittävää kuitenkin myös omakoti- ja rivitaloissa (esim. leskitaloudet).
- Rivi- ja omakotitaloissa myös kahden ja kolmen henkilön talouksien määrä kasvoi.

tuotua syklisyyttä, eli perheasuntokuntia tulisi pikku hiljaa lisää ja kasvu kiihtyisi sen mukaan, mitä suurempi määrä 20–39-vuotiaita kaupungissa asuu. Syntyvyyden on oletettu pysyvän viime vuosien tasolla, jolloin perheasuntokuntien kasvu perustuisi täysin 20–39-vuotiaiden suurempaan määrään, joka olisi Maksimiskenaario XL:ssä noin 32 % suurempi vuonna 2045 verrattuna vuoteen 2024.

Olettamus perheasuntokuntien (3h, 4h ja 5h+) määrän kasvusta on optimistinen, joskin viime vuosien perheasuntokuntien määrän kasvuun nähden mahdollinen. Perheasuntokuntia olisi 10,3–15,6 % enemmän vuonna 2045 verrattuna vuoden 2002 tilanteeseen. Perheasuntokuntia tulisi lähes 1 000 lisää ja niissä olisi asuntokuntaväestöä noin 4 000 henkilön verran.

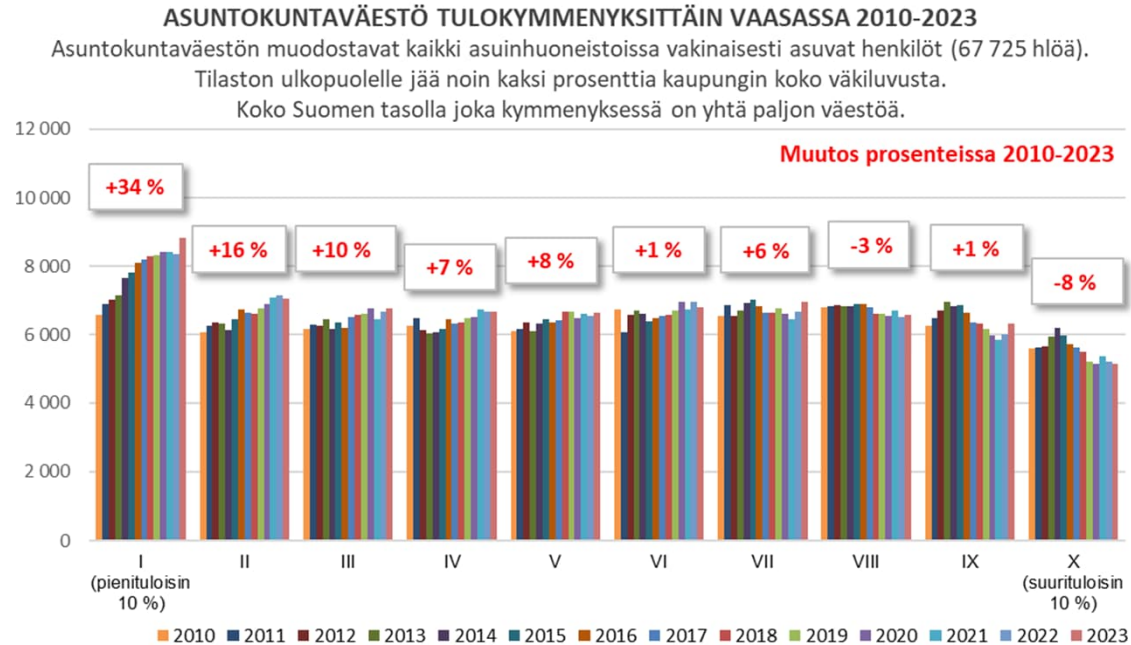
Vertailun vuoksi todettakoon, että yhden henkilön asuntokuntien lukumäärän ennakoitu muutos vuosina 2002–2045 on peräti noin +12 400 kpl ja kahden henkilön asuntokuntien ennakoitu muutos noin +3 600 kpl.

- **Vaikutus asuntotarpeeseen:** Maksimiskenaario XL:ssä yhden ja kahden hengen asuntokunnille sopivia asuntoja tarvitaan vuoteen 2045 mennessä noin 3 400 kpl enemmän verrattuna asunto-selvityksen maksimiskenaarioon. Yksiöitä ja kaksioita tarvitaan runsaasti lisää mutta myös väljempiä asuntoja. Perheasuntojen lisäystarve on hankalammin ennakoitavissa. Perheasuntoja rakennetaan lisää, vaikkei perheiden määrä kasvaisi. Toisaalta, nykyisestä asuntokannasta vapautuu vastaisuudessaakin suuria määriä perheasuntoja ja määrä lienee olevan kasvussa väestön ikääntymisen painopisteen siirryttyä yli 80-vuotiaisiin.

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

Asuntokuntaväestö tulokymmenyksittäin Vaasassa 2010–2023

16



LÄHDE: TILASTOKESKUS

KIINTEISTÖTOIMI JN 3/2025

	Muutos 2010-2023		Muutos 2020-2023	
	Lkm	%	Lkm	%
I (pienituloisin 10 %)	2238	34,0 %	403	4,8 %
II	972	16,0 %	144	2,1 %
III	613	9,9 %	19	0,3 %
IV	414	6,6 %	155	2,4 %
V	512	8,4 %	140	2,2 %
VI	50	0,7 %	-175	-2,5 %
VII	401	6,1 %	345	5,2 %
VIII	-232	-3,4 %	26	0,4 %
IX	74	1,2 %	369	6,2 %
X (suurituloisin 10 %)	-467	-8,3 %	4	0,1 %
Yhteensä	4575	7 %	1430	2,2 %

Vaasassa alimmassa tulokymmenyksessä (pienituloisimmat) oleva asuntokuntaväestö on kasvanut huomattavan paljon (+2 238 as. / +34 %) vuosina 2010–2023. Sama koskee toiseksi alinta (+972 as. / +16 %) sekä myös kolmanneksi alinta tulokymmenystä (613 as. / +10 %).

Tulokymmenysten IV–VII (tulkittavissa keskiluokaksi) yhteen laskettu asuntokuntaväestö on myös kasvanut vuosina 2010–2023, yhteensä 1 377 asukkaan verran.

Tulokymmenysten VIII–X (suurituloiset) yhteen laskettu asuntokuntaväestö sen sijaan kutistui vv. 2010–2023, yhteensä 625 asukkaalla.

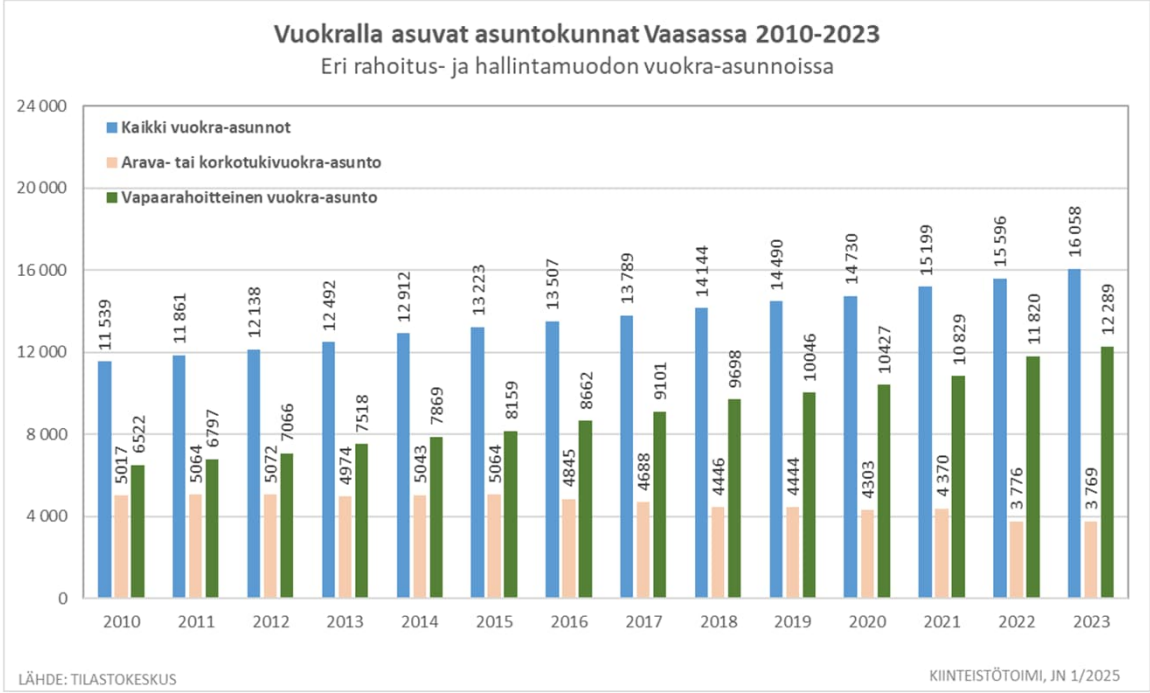
Vuosien 2020–2023 tarkastelu osoittaa asetelman osittain muuttuneen. Tällä aikavälillä pienituloisimman tulokymmenyksen väestömäärä on jatkanut kasvuaan (+403), mutta kasvu on ollut lähes yhtä suuri tulokymmenyksissä VII (+345) ja IX (+369). Tulokymmenyksissä II–V on ollut maltillista kasvua (yht. +458). Keski- ja suurituloisten kasvu on erittäin positiivista. Taustalla on Vaasan työpaikkamäärän voimakas kasvu 2020-luvulla.

Asuntokuntaväestön kehitys vuosina 2010–2023 / 2020 – 2023:

- Tulokymmenykset I – III yhteensä +3 823 asukasta / +566
 - Tulokymmenykset IV – VII yhteensä +1 377 asukasta / +465
 - Tulokymmenykset VIII – X yhteensä -625 asukasta / +399
- **Vaikutus asuntotarpeeseen:** Alimpien tulokymmenysten asuntokuntaväestön huomattava kasvu on, pienten asuntokuntien määrän kasvun ohella, merkittävimpiä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarvetta lisääviä tekijöitä. Niin pieni-, keski- kuin suurituloisten määrä on kasvanut 2020-luvulla lisäten monenlaisten asuntojen tarvetta.

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

Vuokralla asuminen on yleistynyt nopeasti – kaikissa ikäryhmissä



Vaasan asuntokunnista 44,2 % asui vuokralla vuonna 2023 (2010: 36,6 %). Osassa maamme suurimpia kaupunkeja vuokralla asuvien asuntokuntien osuus on yli 50 %.

Vapaaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien määrä kasvoi huikeat 88,4 prosenttia Vaasassa vuosina 2010–2023. Suomen kasvukaupungeissa trendi on vastaavanlainen, jopa vielä voimakkaampi.

Vaasassa vapaaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvia asuntokuntia oli 6 522 vuonna 2010. Vuonna 2023 määrä nousi 12 289 asuntokuntaan.

ARA-asunnossa asuvien asuntokuntien määrä on laskenut vuosien 2010-2023 välillä 5 017 asuntokunnasta 3 769 asuntokuntaan (-24,9 %).

Kun tarkastellaan asuntokuntia asunnon hallintaperusteen ja iän mukaan, selviää, että vuosien 2010–2023 aikana

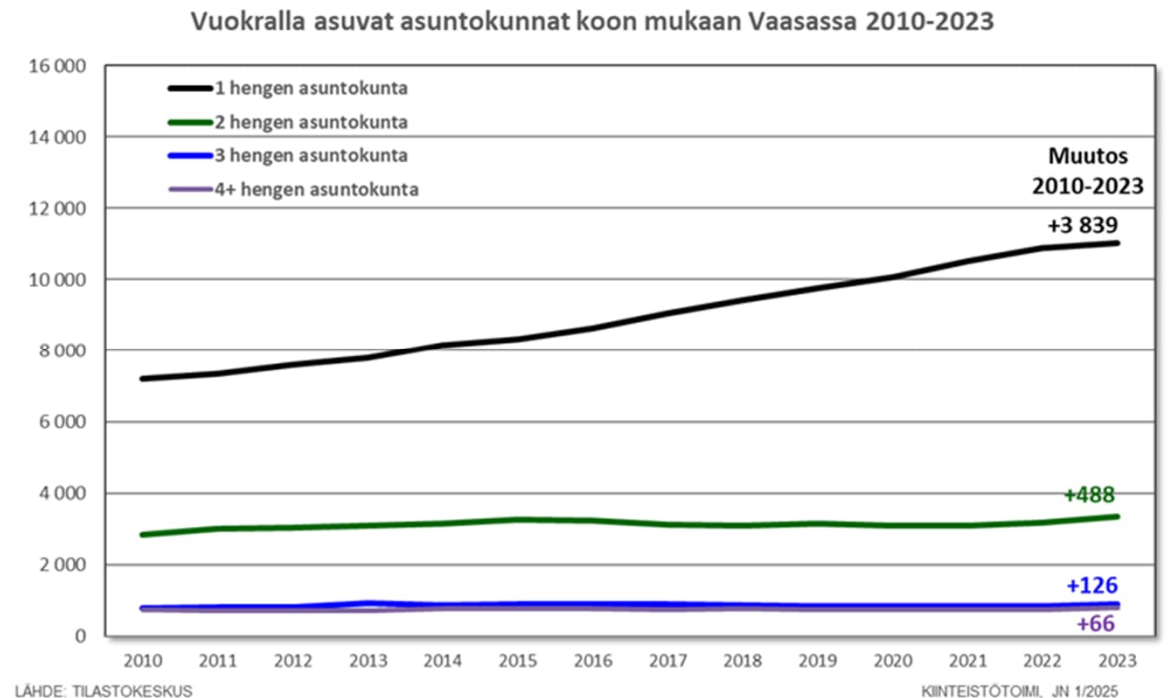
- vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut 4 519:lla (39,2 %) ja omistusasunnossa asuvien määrä 1 001:lla (5,3 %),
- vuokralla asuvien määrällinen (+2 583) ja suhteellinen (+52,9 %) kasvu on ollut suurin alle 30-vuotiaissa asuntokunnissa,
- vuokralla asujia on tullut runsaasti lisää myös ikäryhmiin 30–59-vuotiaat (+1 520 / 34,6 %) ja 60+ -vuotiaat (+416 / 18,4 %) ja
- omistusasunnossa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut vain 60+ -vuotiaiden joukossa (+1 573 / +19,9 %). Omistusasuminen on vähentynyt 30–59-vuotiaissa (-238 / -2,5 %) ja alle 30-vuotiaissa (-334 / -28,2 %) asuntokunnissa.

Vaasan asuntokunnat hallintaperusteen ja iän mukaan 2010 - 2023								
	Kaikki asuntokunnat		Ikäryhmä -29 vuotta		Ikäryhmä 30-59 vuotta		Ikäryhmä 60- vuotta	
	Omistusasunto	Vuokra-asunto	Omistusasunto	Vuokra-asunto	Omistusasunto	Vuokra-asunto	Omistusasunto	Vuokra-asunto
2010	18 800	11 539	1 183	4 887	9 699	4 394	7 918	2 258
2023	19 801	16 058	849	7 470	9 461	5 914	9 491	2 674
2010-2023	1001	4519	-334	2583	-238	1520	1573	416
2010-2023 (%)	5,3 %	39,2 %	-28,2 %	52,9 %	-2,5 %	34,6 %	19,9 %	18,4 %



II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

Vuokralla asuvien yhden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti



Vaasan vuokralla asuvista asuntokunnista 90,3 % asui kerrostalossa vuonna 2023. Kaikista vuokralla asuvista asuntokunnista 68,7 % oli yhden henkilön asuntokuntia.

Vuokra-asuntojen määrä ei kasva ainoastaan uudistuotannon kautta vaan myös siten, että asuntosijoittajat hankkivat vuokralle laitettavia omistusasuntoja olemassa olevasta asuntokannasta.

Vaasan seudun asuntoselvitys (2023). <https://www.mdi.fi/gigavaasa-investoinneilla-tulee-olemaan-merkittavia-vaikutuksia-vaestonkasvuun-ja-asumiseen-vaasassa/>
Tilastokeskus 2024 - Vuokralla asuvia asuntokuntia jo yli miljoona.
<https://stat.fi/fi/uutinen/vuokralla-asuvia-asuntokuntia-jo-yli-miljoona>

Vuokralla asuvien yhden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut lähes 4 000:lla (noin 50 %:lla) vuosina 2010–2023. Kasvua on ollut myös vuokralla asuvien kahden henkilön asuntokunnissa (+488). Kolmen ja neljän henkilön vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut hieman. Vuonna 2023 kaikista vuokralla asuvista asuntokunnista 68,7 % oli yhden henkilön asuntokuntia.

Vaasassa etenkin vuokralla ja yksin asuvien alle 30-kymppisten asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti. Suomessa alle kolmikymppisten muodostamista asuntokunnista 82 prosenttia asui vuokralla vuonna 2023. Kasvukeskuksissa osuus on oletettavasti vielä korkeampi.

Edellisen dian tiedot osoittivat, että omistusasunnossa asuvien alle 30-vuotiaiden asuntokuntien määrä on vähentynyt lähes kolmanneksella. Tähän vaikuttaa muun muassa se, että ensiasunnon ostajien keski-ikä on noussut koko valtakunnassa.

Asuntoselvityksen mielenkiintoinen havainto oli, että omistusasunnoissa asuvien yhden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut Vaasassa. Taustalla on oletettavasti etenkin ikäväestön leskitalouksien määrän kasvu.

Omistusasunnoissa asuvien kahden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut kohtuullisesti, mutta omistusasunnossa asuvien perheasuntokuntien määrä on pienentynyt.

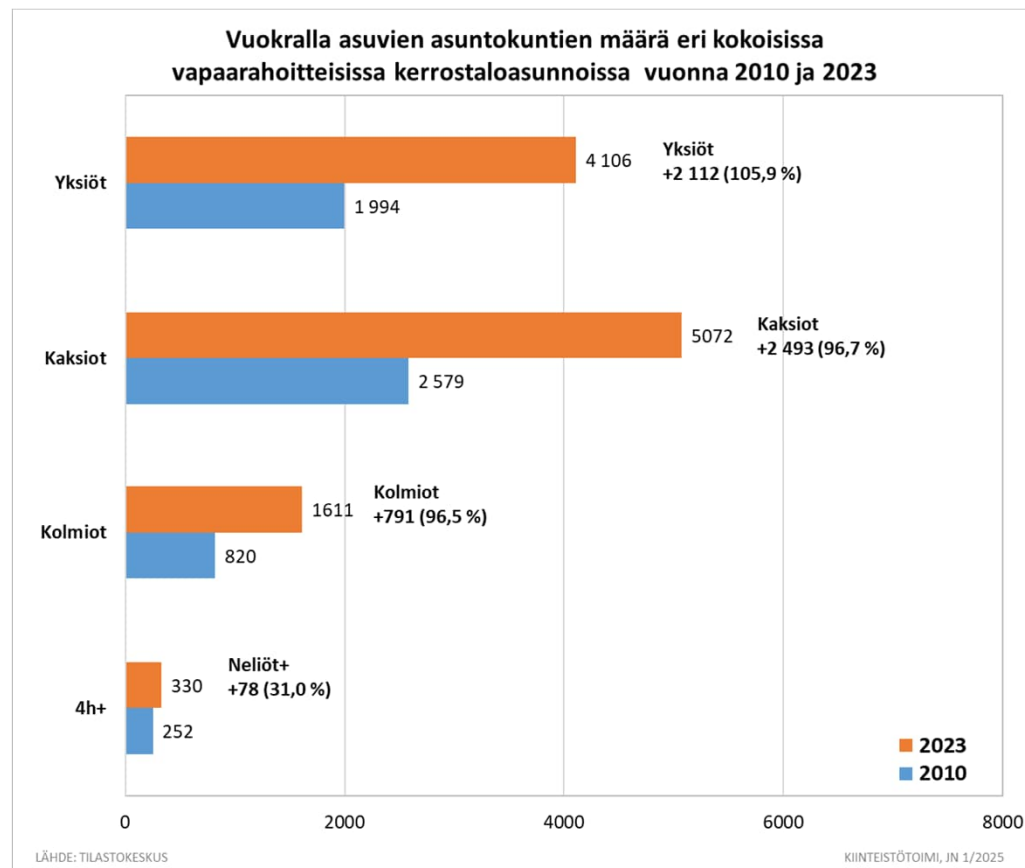
V A S A .
V A S A .

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

Kerrostaloasuntokunnissa tapahtunut kasvu vuosien 2010-2023 aikana selittyy melkein kokonaan yhden henkilön asuntokunnilla

KERROSTALOSSA ASUVAT ASUNTOKUNNAT KOON MUKAAN VAASASSA					
	Kaikki	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4+ henkilöä
2010	18 981	10 948	5 627	1 351	1 055
2023	22 685	14 584	5 747	1 274	1 080
2010-2023	3704	3636	120	-77	25

Huom: Taulukon tiedot käsittävät omistus- ja vuokra-asunnossa (ARA- ja vapaarahoitteiset) asuvia asuntokuntia.



Kerrostaloasuntokunnissa tapahtunut kasvu vuosien 2010-2023 aikana selittyy lähes kokonaan yhden henkilön asuntokunnilla. Asuntoselvityksen mukaan etenkin kerrostaloissa asuvien 15–34-vuotiaiden yhden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti.

Kaikki vuokralla asuvat yhden henkilön asuntokunnat eivät kuitenkaan suinkaan asu yksiossa – vapaarahoitteisissa kerrostaloasunnoissa vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on liki kaksinkertaistunut niin yksiossa, kaksiossa kuin kolmiossa vuosien 2010–2023 aikana.

- Asuntokuntien määrän kasvu on ollut suurin vapaarahoitteisissa vuokrataksioissa (+2 493), yksiossa (+2 112) ja kolmiossa (+791).
- Neliöissä ja sitä suuremmissa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut maltillisesti (+78 asuntokuntaa / 31 %).

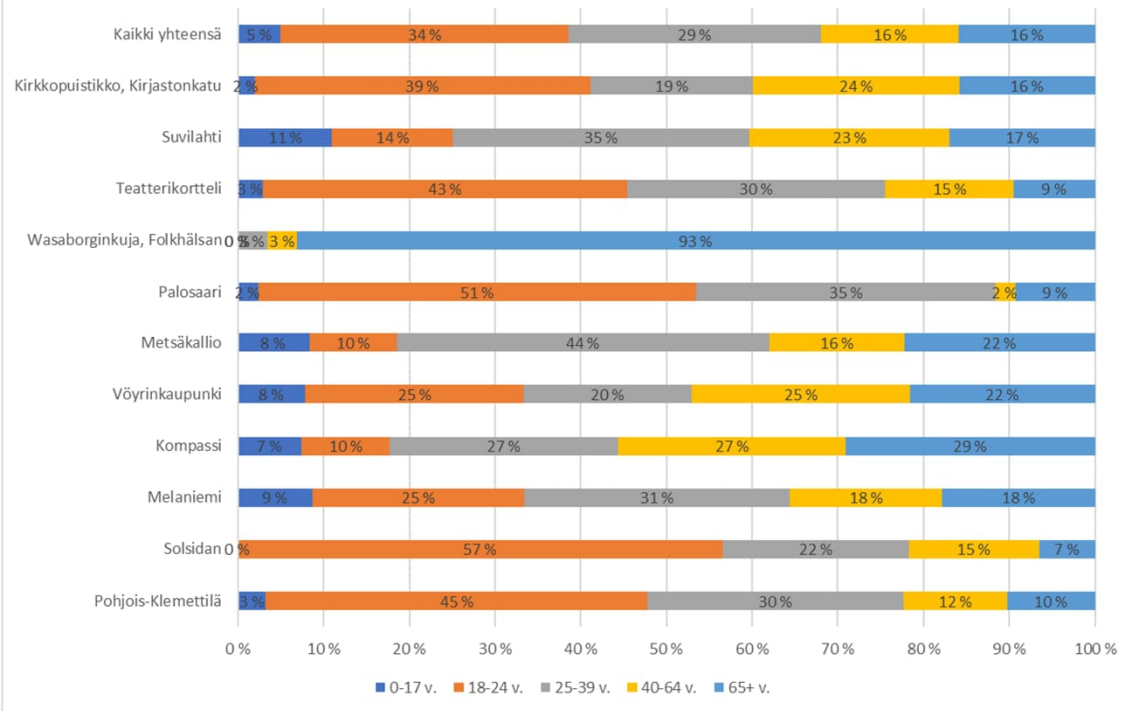
On huomattava, että tarkastelu koskee vapaarahoitteisia kerrostaloasuntoja. Valtion tukemat ns. ARA-asunnot eivät sisälly tarkasteluun.

V A S A .
V A S A .

II Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit

Uusien kerrostalojen asukkaiden ikärakenne sekä huoneistoala ja -jakauma

Eri ikäryhmien %-osuus kerrostalokohteen-/alueen väestöstä Vaasassa
Valituissa, vuosina 2010 - 2022 valmistuneissa kerrostaloissa



Tarkastellussa 2 557 kerrostaloasunnossa asui 2 633 asukasta alkuvuonna 2023.

Asuntojen asukkaista 34 % on 18–24-vuotiaita ja 29 % 25–39-vuotiaita, eli lähes kaksi kolmasosaa (63 %) koko asukasmäärästä on 18–39-vuotiaita.

-> Näiden lukujen perusteella johdetaan arvio siitä, että noin 40 % asukkaista on opiskelijoita.

0–17-vuotiaiden osuus asukkaista on vain 5 %. Osuus on yli 10 % pelkästään Suvilahden uudiskohteissa.

40–64-vuotiaiden osuus vaihtelee 12 prosentista 27 prosenttiin. 65+ -vuotiaita on enimmillään 29 %.

Valitut, vuosina 2010-2022 valmistuneet kerrostalokohteet/-alueet*	Asuntoja	Huoneistoala (m ²)	1h	2h	3h	4h+
Palosaari	95	43,0	56 %	32 %	4 %	8 %
Pohjois-Klemetilä	934	44,9	39 %	41 %	17 %	3 %
Keskusta, Teatterikortteli	337	42,7	44 %	41 %	14 %	1 %
Melaniemi	236	49,7	43 %	30 %	22 %	6 %
Metsäkallio	76	50,9	55 %	37 %	8 %	0 %
Suvilahti	204	51,8	28 %	56 %	15 %	0 %
Keskusta, muut**	139	50,6	30 %	37 %	28 %	5 %
Keskusta, Folkhälsan	55	53,3	29 %	60 %	11 %	0 %
Keskusta, Kompassi	159	58,0	33 %	31 %	24 %	12 %
Keskusta, Solsidan	39	54,7	33 %	33 %	28 %	5 %
Vöyrinkaupunki, pohjoinen	41	48,3	24 %	51 %	20 %	5 %
KAIKKI YHTEENSÄ	2315	49,8	39 %	40 %	17 %	3 %

*) Koko kerrostalotuotanto oli noin 3 400 asuntoa vuosina 2010-2022
 **) Kirkkopuistikko 14, Kirjastonkatu 8, 8a
 Lähde: Trimble Locus, Vaasan kaupunki

Λ S Λ .
S Λ .

Huoneistoala on selvästi pienentynyt tarkastelujakson aikana.

2010-luvulla toteutettujen kohteiden huoneistoala oli keskimäärin yli 50 m², jopa 58 m² (Kompassi).

Pohjois-Klemetilässä ja Teatterikorttelissa, joihin valmistui 55 % tarkastellusta 2 557 kerrostaloasunnosta, huoneistoalan keskikoko on selvästi pienempi; 44,9 m² ja 42,7 m².



III Asuntotuotantotarpeen arvio

V A A S A .
V A S A .

III Asuntotuotantotarpeen arvio – Eri talotyyppien osuus toteutuneesta tuotannosta²²

Vaasassa kerrostaloasuntojen osuus koko asuntotuotannosta on 2000-luvun alun jälkeen ollut voimakkaassa kasvutrendissä. Samanaikaisesti etenkin pientalojen osuus on vähentynyt.

Alla on eri talotyyppien keskimääräinen osuus koko tuotannosta Vaasassa vuosina 2000–2011 -> vuosina 2012–2023*

- Erilliset pientalot 38,3 % -> 22,4 %
- Rivi- ja ketjutalot 16,3 % -> 10,1 %
- Kerrostalot 45,4 % -> 67,5 %

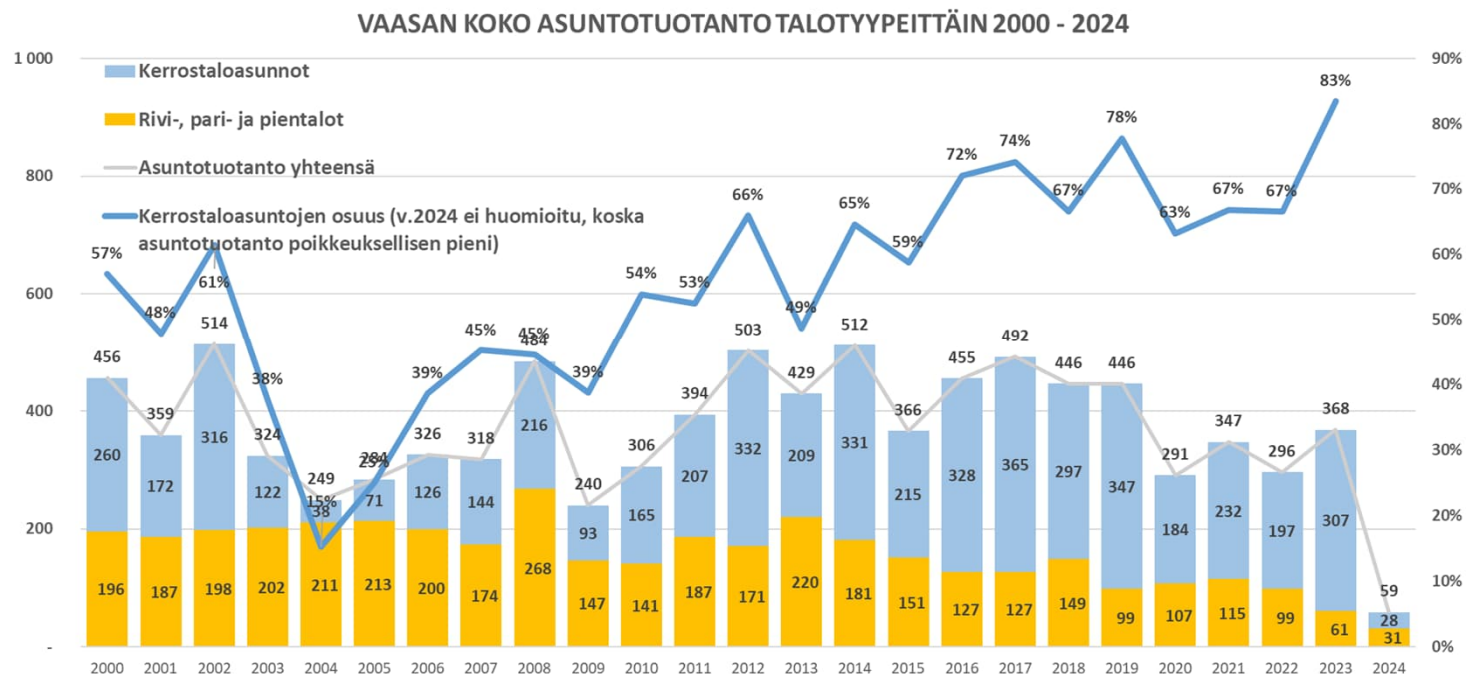
Vaasassa kerrostalojen osuus koko tuotannosta oli 67,5 prosenttia vuosina 2012–2023. Vuosina 2016–2023, jolloin

kerrostalorakentaminen oli erityisen vilkasta koko maassa ja myös Vaasassa, osuus nousi keskimäärin 71,9 prosenttiin.

On oletettavissa, että kerrostaloasuntojen osuus koko asuntotuotannosta pysyy vastaisuudessa vähintään 2010-luvun lopun ja 2020-luvun alun tasolla. Toki sillä edellytyksellä, että kerrostalorakentaminen elpyy ja rakentamisen volyymi kasvaa.

Vaasa ja muut kasvukaupungit ovat kehityssyklissä, jossa vuokra-asuntojen tarve on korostunut. Nuorista osaajista käytävässä kilpailussa ovat voitolla ne kaupungit, jotka saavat aikaan riittävästi kysyntään vastaavia vuokra- ja muita asuntoja.

**) Vuotta 2024 ei ole huomioitu, koska asuntoja valmistui niin vähän.*



V A S A .
V A S A .

III Asuntotuotantarpeen arvio – Opiskelijoiden asuntotarve

Vaasan opiskelijamäärä on kasvanut niin pitkällä kuin lyhyellä aikavälillä. 2020-luvulla kasvu on painottunut korkeakoulu-opiskelijoihin, joiden määrä kasvoi noin 3 000:lla vuosina 2019–2024. Kasvu on ollut poikkeuksellisen voimakas (~500 / vuosi).

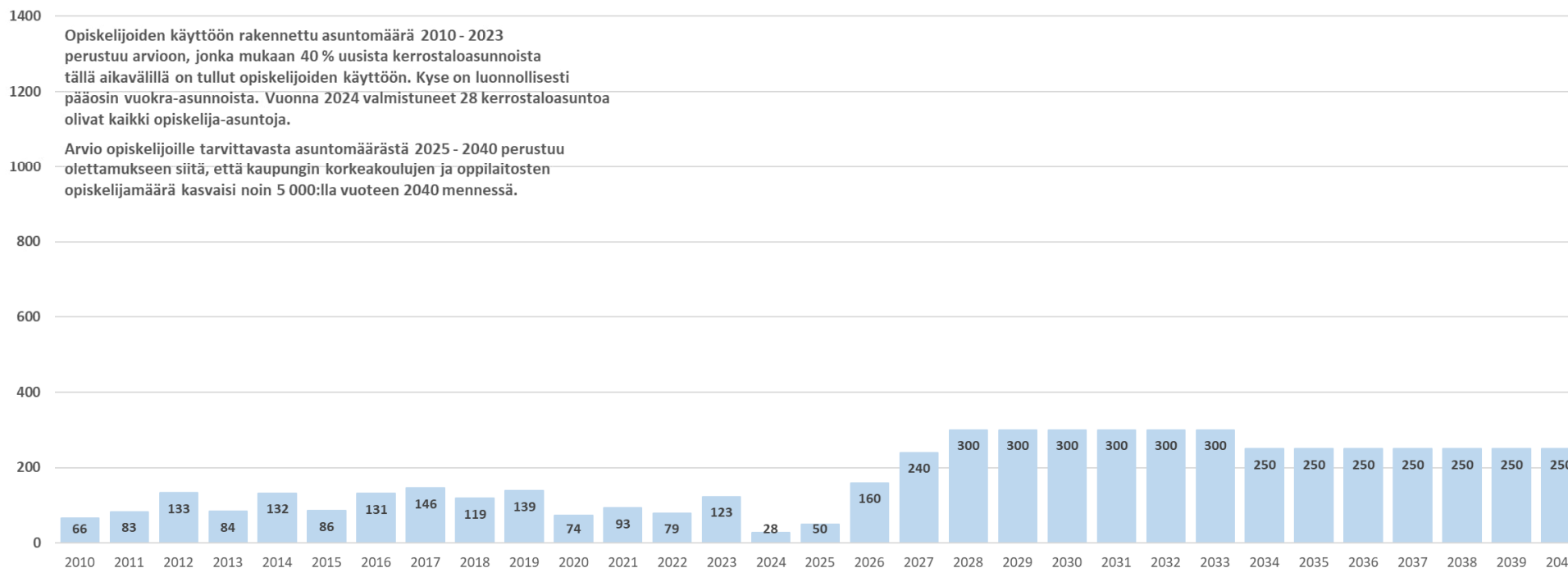
Karkean arvion mukaan (ks. dia 20) Vaasaan vuosina 2010–2023 valmistuneista kerrostaloasunnoista noin 40 %, eli noin 100 asuntoa vuodessa, on päätyntä opiskelijoille vuokrattaviksi asunnoiksi. On huomattava, että asuntosijoittajat hankkivat asuntoja myös olemassa olevasta asuntokannasta, eli vuokra-asuntoja syntyy lisää vaikkei uutta rakennettaisikaan.

Kaupungin korkeakoulut tavoittelevat kasvattavansa opiskelijamääräänsä noin 2 500:lla vuoteen 2030 mennessä (~416 / vuosi). Mikäli oletetaan, että 2030-luvun tavoitteena on toiset 2 500 opiskelijaa lisää (~250 / vuosi), kasvua olisi yhteensä 5 000 opiskelijan verran vuoteen 2040 mennessä (~312 / vuosi).

Vaasassa todettiin syksyllä 2024 olevan jopa noin 500 opiskelija-asunnon / opiskelijoille sopivan vuokra-asunnon vaje.

⇒ **Opiskelijoille tarvitaan vv. 2025–2033 arviolta ~300 uudisasuntoa vuodessa ja vv. 2034–2040 arviolta ~250 uudisasuntoa vuodessa, eli yhteensä ~4 000 asuntoa*.**

ARVIO OPISKELIJOIDEN KÄYTTÖÖN VALMISTUNEISTA KERROSTALOASUNNOISTA 2010 - 2024 JA ARVIO ASUNTOMÄÄRÄN TARPEESTA 2040 ASTI



**) Arvioon on sisällytetty VOAS:n opiskelija-asuntotuotanto. VOAS on arvioinut voivansa rakennuttaa maksimissaan noin 40 asuntoa vuodessa, eli yhteensä noin 640 asuntoa vuoteen 2040 mennessä (16 % koko arvioidusta 4 000 asunnon tarpeesta). Mikäli korkeakoulujen mittavat kasvutavoitteet toteutuvat, VOAS:n tuotantoa täydentämään tarvitaan merkittävä määrä vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.*

III Asuntotuotantarpeen arvio – Koko kerrostaloasuntotuotannon tarve

24

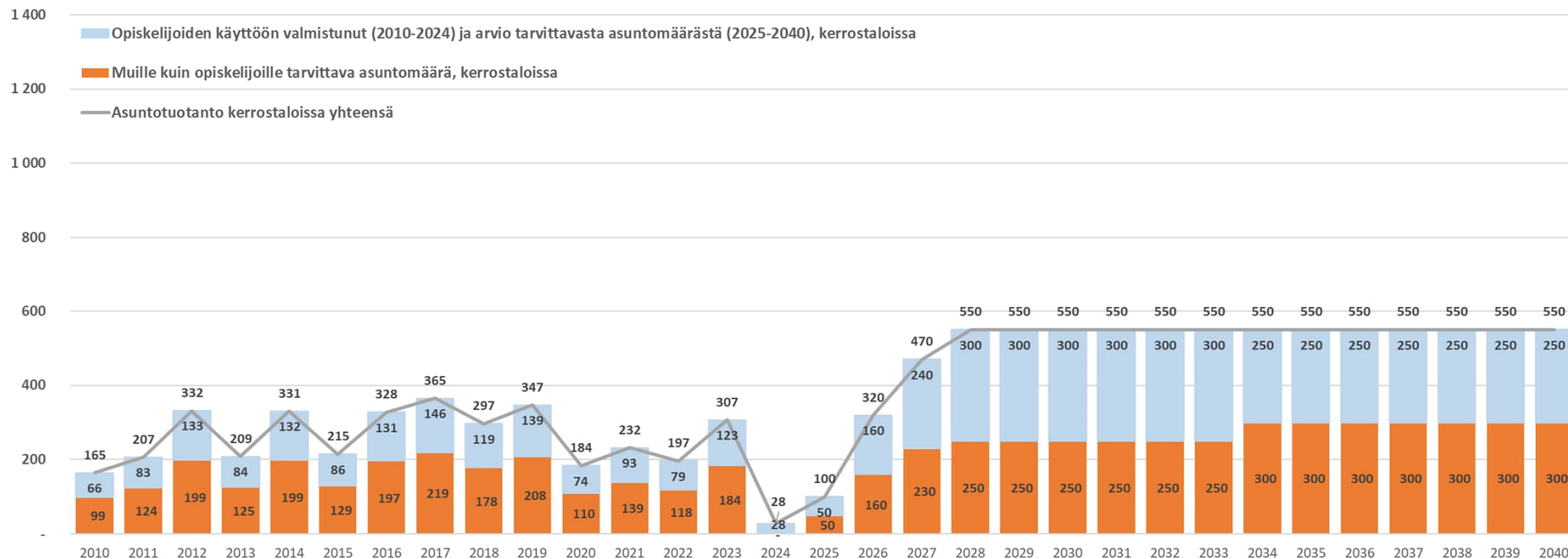
Edellä arvioitiin opiskelijoille tarvittavan noin 250–300 kerrostaloasuntoa vuodessa vuosina 2025–2040, jotta korkeakoulusektorin mittava kasvutavoite mahdollistuu. Muulle väestölle tarvittavan kerrostalojen asuntomäärän arvioidaan olevan samansuuruinen, eli 250–300 asuntoa vuodessa.

Merkittävä osa muille kuin opiskelijoille tarvittavista kerrostaloasunnoista tulisivat myös olemaan vuokra-asuntoja. Vaparaahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien vaasalaisten kotitalouksien määrä on lähes kaksinkertaistunut vuodesta 2010. Vaasaan valmistuneista kerrostaloasunnoista jopa puolet

pätyivät vuokralle 2010-luvun vilkkaan kerrostalorakentamisen aikana, jolloin asuntojen keskikoko myös pienentyi. Riittävän kohtuuhintaisen vuokratason saavuttaminen on haasteellista, sillä 2020-luvulla sekä elin- että rakennuskustannusindeksi on kallistunut noin 20 %:lla. Perusturvan leikkaukset, eritoten asumistuen osalta, lisäävät osaltaan riittävän kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarvetta.

⇒ Muille kuin opiskelijoille tarvitaan vv. 2025–2033 arviolta ~250 kerrostaloasuntoa vuodessa ja vv. 2034–2040 arviolta ~300 asuntoa vuodessa*, eli yhteensä ~4 000 asuntoa.

KERROSTALOJEN ASUNTOTUOTANTO VUOSINA 2010 - 2024 JA ARVIO ASUNTOMÄÄRÄN TARPEESTA VUOTEEN 2040 ASTI



**) Asuntotarpeen kasvu vuodesta 2034- perustuu elinkeinoelämän investointien (akkualue ym.) seurauksena syntyviin lisääntyviin asumistarpeisiin.*

Λ Λ S Λ .
Λ S Λ .

III Asuntotuotantarpeen arvio – Pien-, rivi- ja paritaloasuntojen tarve

25

Vaasaan valmistui keskimäärin 175 pien-, rivi- ja paritaloasuntoa vuodessa vuosina 2010–2015. Määrä tippui 96 asuntoon vuodessa vuosina 2019–2023*.

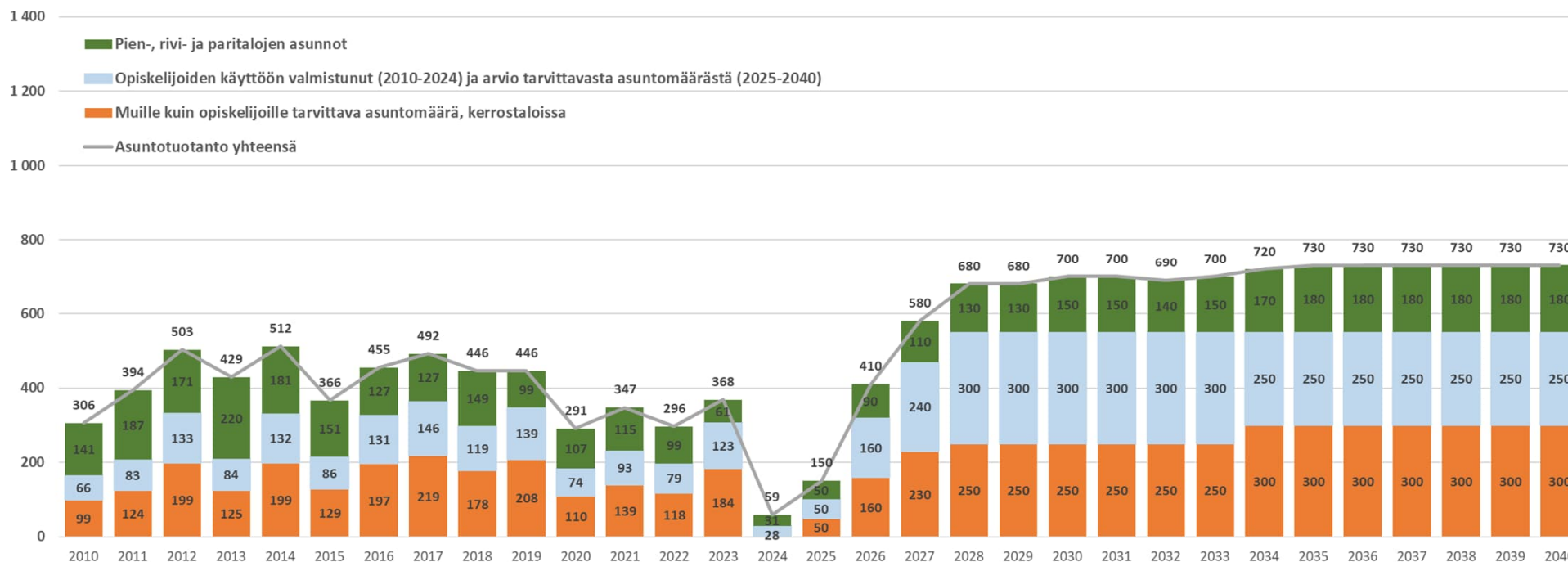
Arviossa on oletettu, että pien-, rivi- ja paritaloasuntoja valmistuisi vuositason keskimäärin 102 kpl vuosina 2025–2029.

Lukumäärä nousisi 148 asuntoon vuodessa vuosina 2030–2033 ja 179 asuntoon vuodessa vuosina 2034–2040. Tämä perustuu olettamukseen lapsiperheiden määrän voimistuvasta kasvusta 2030-luvulla, joka taas perustuu olettamukseen siitä, että nuorten aikuisten määrän houkuttelussa onnistutaan.

Suurempi määrä nuoria aikuisia tarkoittaa sitä, että kaupunkiin potentiaalisesti juurtuvien ja myös perhettä perustavien määrä kasvaa, jolloin syntyneiden ja pienten lasten määrä saattaa lähteä kasvuun. Näin paikattaisiin myös voimakkaasti laskenutta syntyvyyttä. Syntyvyyden nousua voidaan ainakin vallitsevien trendien valossa pitää epätodennäköisenä.

⇒ Pien-, rivi- ja paritaloasuntoja valmistuisi keskimäärin arviolta 102 kpl/vuosi vuosina 2025–2029, 148 kpl/vuosi vuosina 2030–2033 ja 179 kpl/vuosi vuosina 2034–2040. Yhteensä ~2 400 asuntoa vuoteen 2040 mennessä.

ASUNTOTUOTANTO TALOTYYPEITTÄIN VUOSINA 2010 - 2024 JA ARVIO ASUNTOMÄÄRÄN TARPEESTA VUOTEEN 2040 ASTI



*) Vuotta 2024 ei ole huomioitu, koska asuntoja valmistui niin vähän.

Λ Λ S Λ .
Λ S Λ .

III Asuntotuotantarpeen arvio – Koko asuntotuotanto vuoteen 2040 asti

26

Eri talotyyppien asuntomäärän tarpeen arviot muodostavat koko asuntotuotantarpeen arvion.

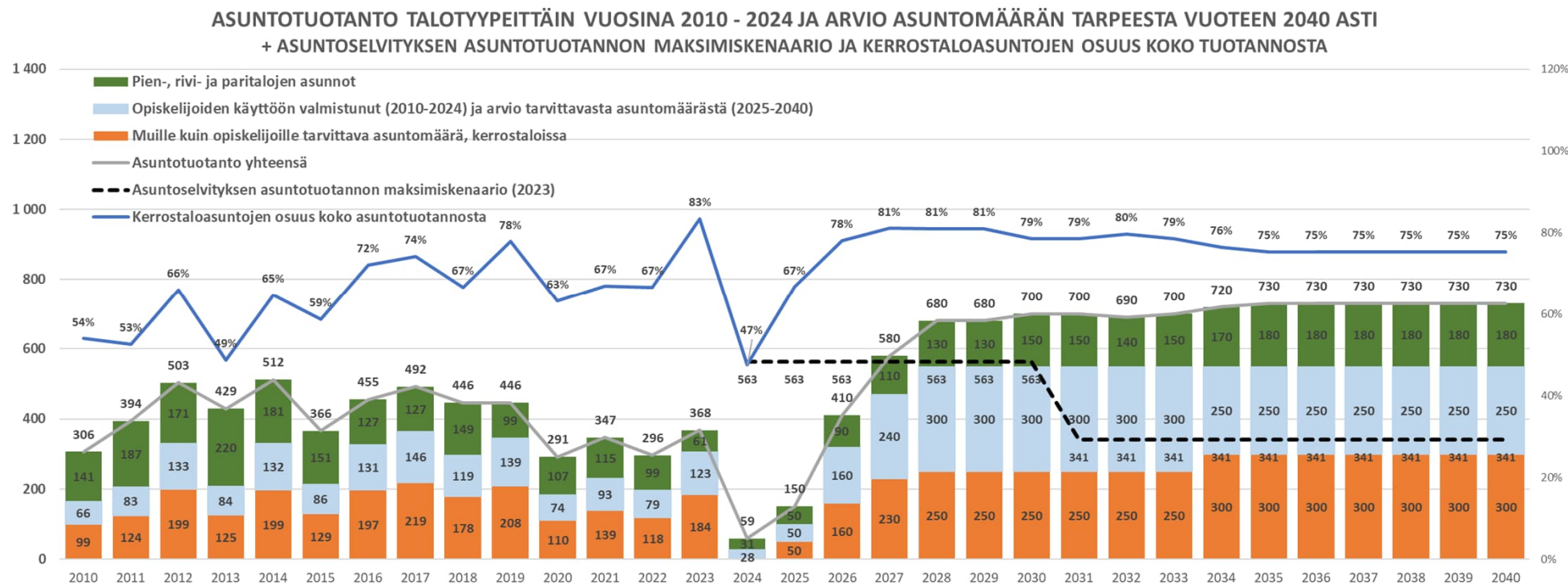
Asuntoselvityksessä koko asuntotuotannon tarpeeksi arvioitiin 563 asuntoa/vuosi vuosina 2024–2030 ja 341 asuntoa/vuosi vuosina 2031–2040, eli yhteensä noin 7 350 asuntoa vuoteen 2040 mennessä. Arvio perustui selvityksen väestönkehityksen maksimiskenaarioon; noin +10 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä.

Selvityksen laadinnan aikana Vaasan korkeakoulujen mittavat opiskelijamäärän kasvutavoitteet eivät vielä olleet tiedossa.

Kasvutavoitteet ovat antaneet aihetta nostaa asuntotuotantarpeen arviota, reippaastikin.

Asuntoselvityksessä aliarvioitiin Vaasan ns. peruskehitystä (kehitys ilman akkuteollisuuden investointeja), joka on viime vuosina ollut huomattavasti selvityksen arviota parempi. Myös tämä antoi aihetta asuntotuotantarpeen arvion nostamiselle.

Koko asuntotarve: ~10 500 asuntoa* vuoteen 2040 mennessä ~12 300 asukkaan kasvun synnyttämiin monenlaisiin asumistarpeisiin (ks. diat 11–13, joissa on kuvattu eri väestönkehitysskenaarioiden kasvu vuoteen 2045 asti).



**) Asuntojen poistumasta purkamisen, käyttö-tarkoituksen muutoksen tai muun syyn vuoksi ei ole tarkkoja tietoja.*

Asuntoselvityksen laskelmien olettamuksena oli, että poistuman osuus suhteessa koko asuntokantaan on keskimäärin: 0,12 % asuntokannasta / vuosi (yhteensä noin 500 asuntoa vuoteen 2040 mennessä).

Poistuman suuruus on yhteydessä asuntotuotannon määrään – mitä enemmän rakennetaan, sitä enemmän myös puretaan.

III Asuntotuotantarpeen arvio – Talotyyppi- ja kokojakauma 2025–2030

27

Verrattuna asuntoselvityksen maksimiskenaarion asuntotuotannon talotyyppi- ja kokojakauman arvioon, käsillä olevassa päivitetystä arvioista oletetaan vuosien 2025–2030 osalta, että

- yksiöiden tarve on lähes kaksinkertainen (118 -> 210 kpl) perustuen korkeakoulujen mittaviin kasvutavoitteisiin. Olettamuksena on, että opiskelijoille suunnattavasta kerrostalojen uudistuotannosta 80 % olisi yksiöitä. Yksiöitä tarvitaan luonnollisesti myös muille asukkaille,
- kaksioiden tarve on pienempi (189 -> 150 kpl) ja
- kolmioiden (117 -> 70 kpl) sekä neliöiden ja sitä suurempien asuntojen (137 -> 100 kpl) tarve on pienempi.

Vaasan viime vuosien väestönkasvun voimakas painottuminen 20–39-vuotiaisiin (62 % kasvusta), josta taas 20–29-vuotiaiden osuus on kaksi kolmasosaa, on korostanut pienten ja riittävän kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarvetta. 20–29-vuotiaista valtaosa asuu vuokralla. Nykytrendien ja -tietojen valossa vastaavanlaisen kehityksen jatkuminen on hyvin todennäköistä.

Pienten ja riittävän kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen rakentamista tulisi nähdä nuorten aikuisten houkuttelemista mahdollistavana keinona. Ilman ko. asuntojen riittävää uudistuotantoa merkittävänä riskinä on, että asukkaat päätyvät muihin kaupunkiseutuihin, mikä ei palvele Vaasaa.

Kaupungin tulevan menestyksen kannalta onnistuminen nuorten aikuisten houkuttelussa on kriittistä. Se on avain myös perheiden määrän kasvattamiseen.

Asuntoselvityksen olettamuksena oli akkutehdasinvestointien toteutuminen 2020-luvun puolivälin jälkeen, mikä olisi selvityksen mukaan vaikuttanut lisäävästi perheasuntojen tarpeeseen 2020-luvulla ja erityisesti 2030-luvun alussa. Investointien siirtyminen tulevaisuuteen siirtää oletettavasti myös perheasuntojen tarpeen kasvua vastaisuuteen. Toisaalta, kolmen ja neljän henkilön asuntokuntien voimakas kasvu vuosina 2021–2024 on katkaissut perheasuntokuntien määrän pitkään jatkuneen pienenemisen. Aika näyttää, jatkuuko kasvu, mikä vaikuttaisi lisäävästi perheasuntojen tarpeeseen*.

Arvio vuosittaisen asuntotuotannon talotyyppi- ja kokojakaumasta 2025 - 2030						
Asunto-	Rivitalot ja			Koko asuntotuotannon		Kerrostalo-
koko	Kerrostalot (AK)	kytketyt pientalot	Pientalot (AO)	Yhteensä	kokojakauma %	kokojakauma %
1h	210			210	40 %	50 %
2h	150			150	28 %	36 %
3h	50	20		70	13 %	12 %
4h+	10	30	60	100	19 %	2 %
	420	50	60	530	100 %	100 %

**) Nykyisestä asuntokannasta vapautuu koko ajan perheasuntoja. Väestön ikääntymisen painopisteen siirtyminen yli 80-vuotiaisiin 2020- ja 2030-luvuilla vaikuttanee lisäävästi vapautuvien perheasuntojen määrään. Tämä vaikuttaa luonnollisesti perheasuntojen uudisrakentamistarpeeseen.*

III Asuntotuotantotarpeen arvio – Talotyyppi- ja kokojakauma 2031–2040

28

Asuntoselvityksen maksimiskenaarion asuntotuotantoarvion olettamuksena oli Vaasan asuntotuotannon hiipuminen 2030-luvulla, kun 2020-luvun akkutehtaiden investointibuumi laantuu. Vaasan viimeaikainen kehitys kuitenkin osoittaa, että kaupunki pystyy kasvamaan hyvinkin voimakkaasti olemassa olevan elinkeinoelämän investointien, muiden alojen työpaikkamäärän kasvun ja opiskelijamäärän kasvun myötä.

Päivitetyssä arviossa koko asuntotuotanto on noin kaksi kertaa suurempi kuin asuntoselvityksen maksimiskenaariossa. Olettamuksena on, että Vaasan ”peruskehitys” jatkuu vahvana, etenkin nykyisten yritysten investointien myötä. Lisäksi olettamuksena on korkeakoulujen opiskelijamäärän kasvun jatkuminen, joskin hieman maltillisempaan kuin 2020-luvulla. Kolmantena olettamuksena on akkutehdasalueen toteutuminen, joka kasvattaisi teollisten ja muiden alojen työpaikkamäärää asuntoselvityksessä oletetun mukaisesti, joskin viiveellä.

Päivitetyssä arviossa kaikenkokoisia asuntoja on määrällisesti huomattavasti enemmän kuin asuntoselvityksen arviossa.

Verrattuna asuntoselvityksen arvioon 2030-luvun osalta

- Yksiöitä on noin viisinkertainen määrä. Niitä tarvitaan etenkin opiskelijamäärän ennakoitun kasvun myötä.
- Kaksioita ja kolmioita on noin 50 % enemmän.
- Neliöitä ja sitä suurempia asuntoja on lähes 70 % enemmän.

Olettamuksena on, että perheiden, syntyneiden ja pienten lasten määrä lähtee merkittävään kasvuun etenkin 2030-luvulla, mikä vaikuttaa lisäävästi etenkin pien- ja rivitalojen tarpeeseen.

Yksiöiden arvioitu osuus kerrostalotuotannosta on suuri (52 %) ja sama koskee myös vuosien 2025-2030 arviota (50 %). Taustalla on oletamus opiskelijoille suunnattavan (vuokra-) asumisen suuresta tarpeesta (*~38 % koko asuntotuotannosta v.2040 mennessä!*). Kerrostalotuotannon kasvu 550 asuntoon vuodessa (*vv. 2010-2019 tuotanto oli noin 280 asuntoa/vuosi*) tarkoittaisi kuitenkin myös sitä, että väljempiä kerrostalo-asuntoja toteutuisi määrällisesti enemmän kuin 2010-luvulla, edistään uusien asuinalueiden asumisen monipuolisuutta*.

Arvio vuosittaisen asuntotuotannon talotyyppi- ja kokojakaumasta 2031 - 2040						
Asunto- koko	Rivitalot ja Kerrostalot (AK) kytkeytyt pientalot			Koko asuntotuotannon Pientalot (AO) Yhteensä kokojakauma %		
1h	283			283	39 %	52 %
2h	153			153	21 %	28 %
3h	86	25		111	15 %	16 %
4h+	29	50	94	173	24 %	5 %
	550	75	94	719	100 %	100 %

**) 2031-2040 arviossa on lisäksi oletamus kerrostalojen perhe-asuntojen huomattavasti suuremmasta osuudesta (21 %) verrattuna vuosien 2025–2030 arvioon (14 %). Perheasuntojen osuuden kasvattaminen edellyttäneen myös, että kaupunki ohjaa tuotannon asuntokokoja siihen suuntaan.*