

Asuntokokojen ja -jakauman ohjausta tukeva analyysi Varisselänkatu 22 / Pikitehtaankatu 28

V A S A .
V A S A .

22.9.2025

JONAS NYLÉN
Asuntopäällikkö, Kiinteistötoimi

Analyysin sisältö

I Tontin lähiympäristö

II Toimintaympäristö – tilannekuva ja näkymät

III Analyysin suositus

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .

Analyysin sisältö

Indikaattorit

Lähiympäristö

- Sijainti suhteessa keskustaan, oppilaitoksiin ja muihin toimintoihin
- Nykyisen asuntokannan asuntojakauma ja -koot
- Väestörakenne ja väestönkehitys

Toimintaympäristö

- Asuntomarkkina
- Vallitseva ja ennakoitu asuntokysyntä ja -tarjonta
- Asuntotarpeen arvio
- Väestönkehitys ja -ennusteet

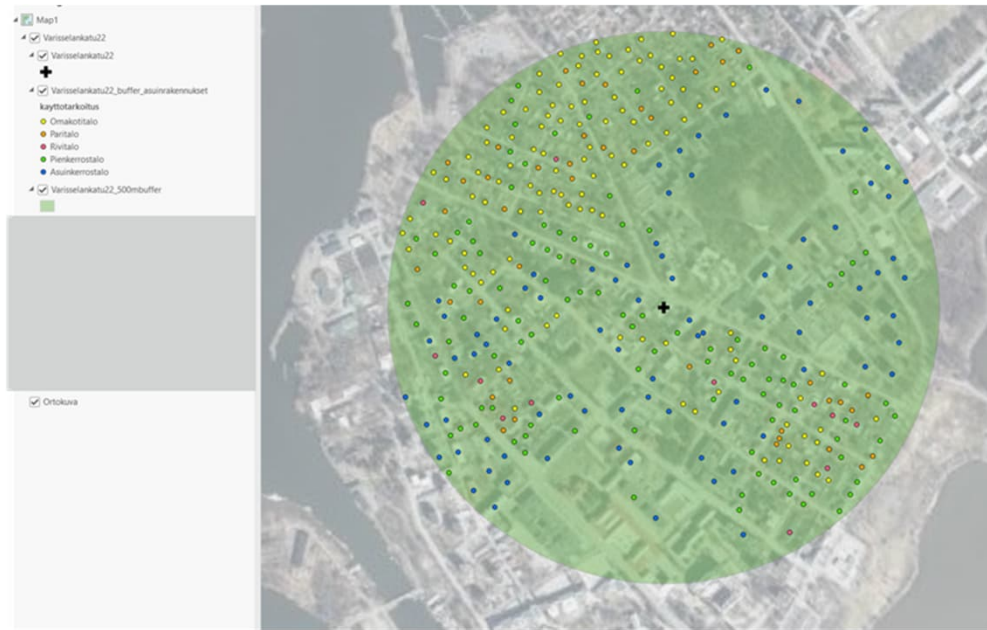
V A A S A .
V A S A .

II Tontin lähiympäristö

V ∧ A S ∧ .
V ∧ S ∧ .

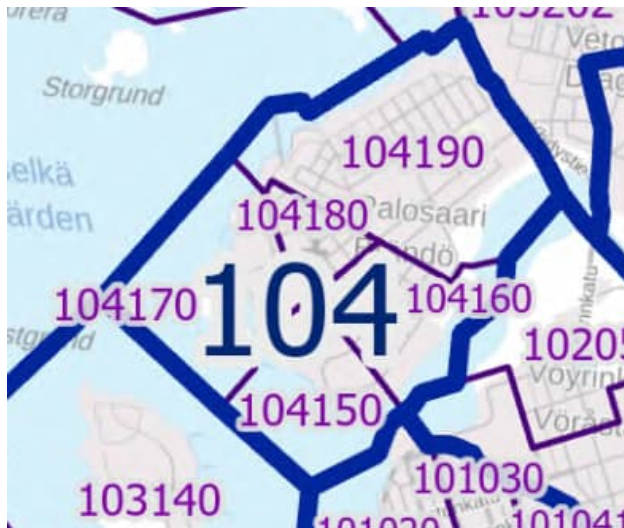
I Tontin lähiympäristö

Tarkasteltavat alueyksiköt



Tontin lähiympäristö

500m säde Varisselänkadun 22 / Pikitehtaankadun 28 (Palosaaren työväentalo) ympärillä.



Palosaaren suuralueen väkiluvun kehitys

Palosaari suuralueen asukasluku on 6 350 (31.12.2024). Väkiluku on kasvanut 672 asukkaalla (11,8 %) sitten vuoden 2002, jolloin alueen asukasluku oli 5 678. Alue kuuluu Vaasan nopeimmin kasvaviin kaupunginosiin niin pitkällä kuin lyhyellä aikavälillä. Alueen vieraskielinen väestö on kasvanut voimakkaasti etenkin viime vuosien aikana.

Vaasan kaupungin väestösuunnitteen mukaan Palosaaren suuralueella asui 7 705 asukasta vuonna 2040, eli 21,3 % enemmän kuin vuoden 2024 lopussa. Alueelle on kaavoitettu mittava määrä uusia kerrostaloasuntoja.

S ^ .
^ .

I Tontin lähiympäristö

Sijainti suhteessa keskustaan, oppilaitoksiin ja muihin toimintoihin



Keskusta lähellä, torille noin 2 km

Rautatieasemalle noin 2 km

Palosaaren korkeakoulukampukselle noin 500 m

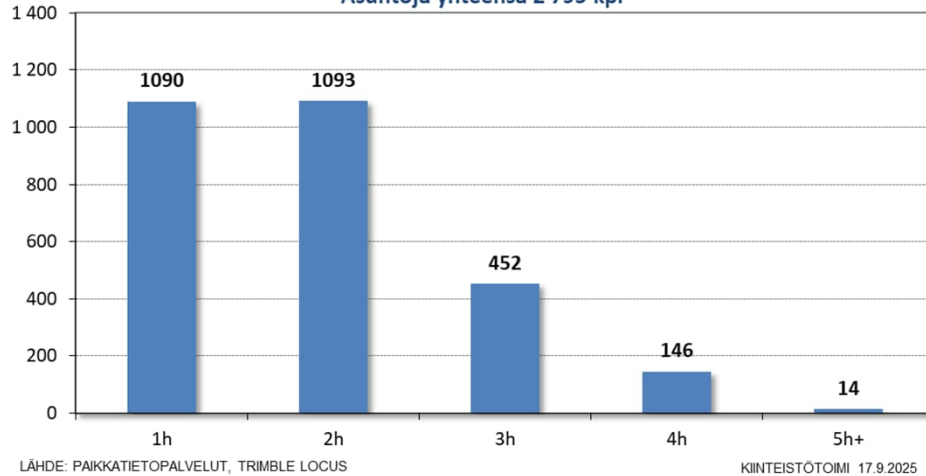
Kaupungin työpaikoista merkittävä osa saavutettavissa polkupyörällä tai joukko-liikenteellä

Alueella on monipuolinen julkisten ja yksityisten palvelujen tarjonta kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Keskustan mittava palvelutarjonta on lähellä ja hyvin saavutettavissa.

I Tontin lähiympäristö

Asuntojakauma – Pienkerrostalo- ja kerrostaloasunnot

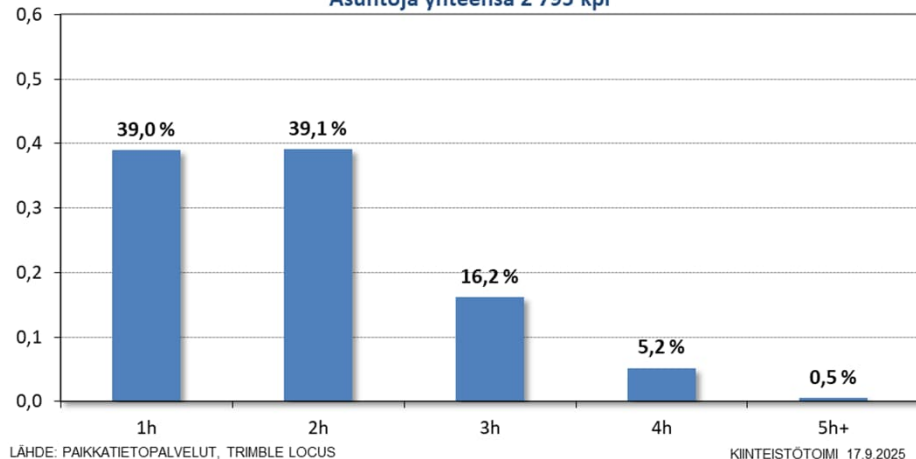
Pienkerrostalo- ja kerrostaloasunnot huoneluvun mukaan (lukumäärä) 500m säteellä
osoitteesta Varisselänkatu 22 / Pikitehtaankatu 28
Asuntoja yhteensä 2 795 kpl



Tarkastellulla alueella on 1 996 kerrostaloasuntoa ja 799 pienkerrostaloasuntoa, eli yhteensä 2 795 asuntoa.

- Pienkerros- ja kerrostalojen asuntojakauma painottuu yksiöihin (39 %) ja kaksioihin (39,1 %), joiden osuus ko. talotyyppien asuntomäärästä on 78,1 %.
- Kolmioiden osuus on 16,2 %.
- Neljän ja viiden huoneen sekä sitä suuremman huoneluvun asuntoja on yhteensä 5,7 %

Pienkerrostalo- ja kerrostaloasunnot huoneluvun mukaan (%-osuudet) 500m säteellä
osoitteesta Varisselänkatu 22 / Pikitehtaankatu 28
Asuntoja yhteensä 2 795 kpl



V A S A .
V A S A .

I Tontin lähiympäristö

Eri asuntotyyppien lukumäärät ja keskikoot – Pienkerrostalot ja kerrostalot

Pienkerrostalot 500m säteellä osoitteesta Varisselänkatu 22

	Asuntotyyppi	Asuntojen lkm	Keskikoko (m2)
<i>Analyysi käsittää yhteensä 104 kpl pienkerrostaloa</i>	1h	434	34
	2h	258	49
	3h	87	71
	4h	12	96
	5h+	8	150
Yhteensä		799	

Kerrostalot 500m säteellä osoitteesta Varisselänkatu 22

	Asuntotyyppi	Asuntojen lkm	Keskikoko (m2)
<i>Analyysi käsittää yhteensä 85 kpl asuinkerrostaloa</i>	1h	656	31
	2h	835	52
	3h	365	74
	4h	134	92
	5h+	6	118
Yhteensä		1996	

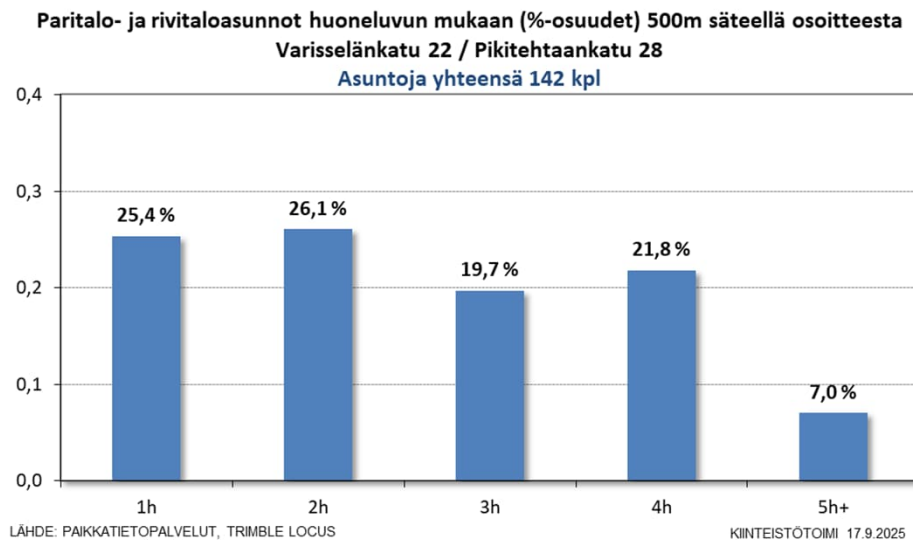
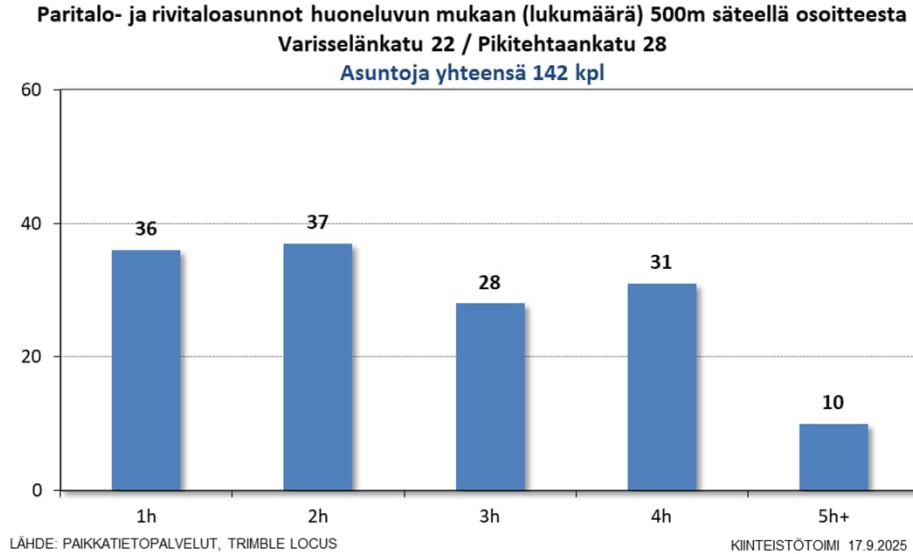
Pienkerrostalojen (104 kpl) ja kerrostalojen (85 kpl) asuntojen keskikoot

- Yksiöt keskimäärin 31 – 34 m2
- Kaksiot keskimäärin 49 – 52 m2
- Kolmiot keskimäärin 71 – 74 m2
- Neliöt keskimäärin 92 – 96 m2
- Viiden huoneen ja sitä suuremmat asunnot ovat kooltaan keskimäärin 118 – 230 m2 (*huom: ko. asuntoja on vain 14 kpl*)

V A A S A .
V A S A .

I Tontin lähiympäristö

Asuntojakauma – Paritalo- ja rivitaloasunnot



Tarkastellulla alueella on 78 paritalo- ja 64 rivitaloasuntoa, eli yhteensä 142 asuntoa.

- Pari- ja rivitaloasuntojen yhteenlaskettu asuntojakauma on melko tasainen, joskin yksiöitä ja kaksioita on hieman enemmän kuin kolmioita ja neliöitä.
- Viiden huoneen ja sitä suuremman huoneluvun asuntojen osuus on 7 % (10 asuntoa). *Kuuden huoneen asuntoja on vain 1 kpl.*

Rekisterissä voi olla epävarmuutta koskien etenkin paritalojen pientasuntoja, eli etenkin yksiöitä ja kaksioita. Lisäksi esimerkiksi vanhoja omakotitaloja saattaa rekisterissä olla merkittyinä paritaloiksi, mikäli ne ovat aikaisemmin käsittäneet esimerkiksi yksion, vaikka tilanne olisi nykytilanteessa toisenlainen.

I Tontin lähiympäristö

Eri asuntotyyppien lukumäärät ja keskikoot – Pari- ja rivitaloasunnot sekä omakotitalot

Paritaloasunnot 500m säteellä osoitteesta Varisselänkatu 22

	Asuntotyyppi	Asuntojen lkm	Keskikoko (m2)
<i>Analyysi käsittää yhteensä 40 kpl paritaloa</i>	1h	22	43
	2h	19	54
	3h	16	86
	4h	14	111
	5h	6	138
	6h	1	165
Yhteensä		78	

Paritalojen (78 kpl) ja rivitaloasuntojen (64 kpl) asuntojen keskikoot

- Yksiöt keskimäärin 39 – 43m2
- Kaksiot keskimäärin 54 m2
- Kolmiot keskimäärin 78 – 86 m2
- Neliöt keskimäärin 111 –113 m2
- Viiden huoneen asunnot keskimäärin 113 – 138 m2 *(9 asuntoa)*
- Kuuden huoneen asunnot keskimäärin 165 m2 *(1 asunto)*

Rivitaloasunnot 500m säteellä osoitteesta Varisselänkatu 22

	Asuntotyyppi	Asuntojen lkm	Keskikoko (m2)
<i>Analyysi käsittää yhteensä 12 kpl paritaloa</i>	1h	14	39
	2h	18	54
	3h	12	78
	4h	17	113
	5h	3	130
Yhteensä		64	

Omakotitaloja on 111 kpl tarkastellulla alueella. Niiden keskikoko on 124 m2.

Rekisterissä voi olla epävarmuutta koskien etenkin paritalojen pienasuntoja, eli etenkin yksiöitä ja kaksioita. Lisäksi esimerkiksi vanhoja omakotitaloja saattaa rekisterissä olla merkittyinä paritaloiksi, mikäli ne ovat aikaisemmin käsittäneet esimerkiksi yksiön, vaikka tilanne olisi nykytilanteessa toisenlainen.

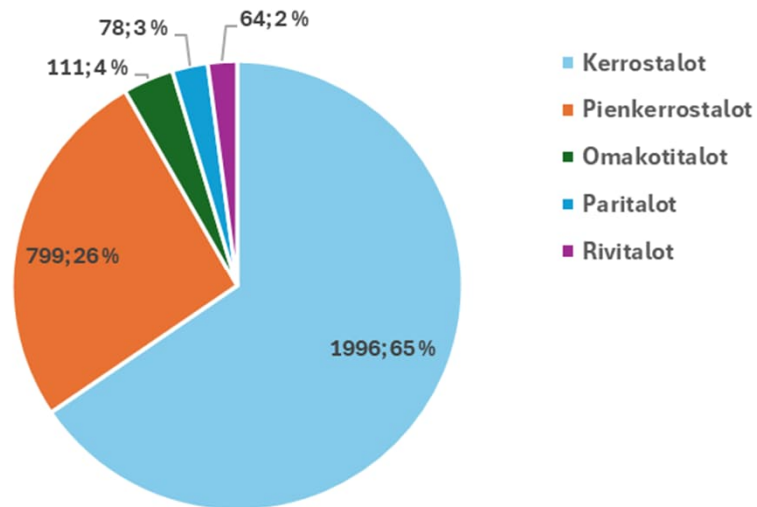
V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .

I Tontin lähiympäristö

Alla olevat kuvaajat havainnollistavat kohdealueen asuntojen lukumäärää eri talotyypeissä sekä asuntokantaa kokoluokittain.

- Merkittävä osa asunnoista on kerrostaloissa ja pienkerrostaloissa, noin 91 %.
- Yksiöiden ja kaksioiden osuus on suuri, noin 77 %.
- Kolmioiden osuus on noin 16 %, neliöiden noin 6 % ja viiden huoneen ja tätä suurempien asuntojen osuus noin 1 %.
- Perheasuntojen osuutta ja määrää voidaan pitää sopivana alueen luonteen ja siihen kohdistuvan asuntokysynnän näkökulmasta.

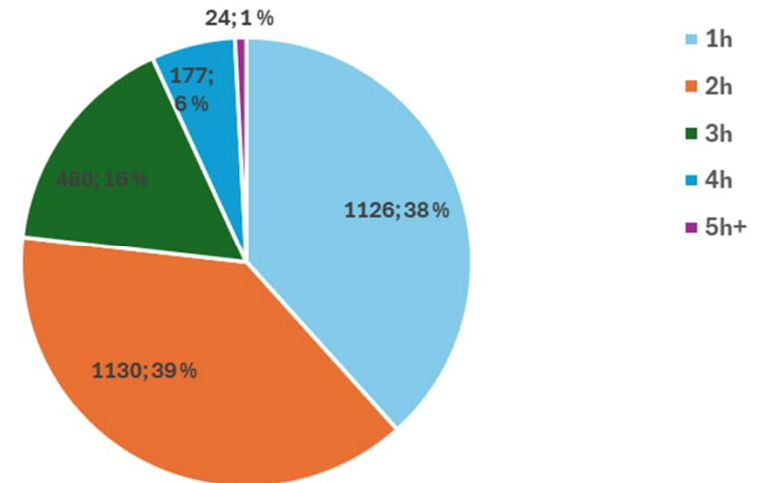
Asuntojen lukumäärä eri talotyypeissä 500m säteellä osoitteesta
Varisselänkatu 22 / Pikitehtaankatu 28 (Asuntoja yht. 3 048 kpl)



LÄHDE: PAIKKATIENTOPALVELUT, TRIMBLE LOCUS

KIINTEISTÖTOIMI 17.9.2025

Asunnot kokoluokittain 500m säteellä osoitteesta Varisselänkatu 22 /
Pikitehtaankatu 28 (asuntoja yht. 2 937 kpl, omakotitalot eivät sisälly)



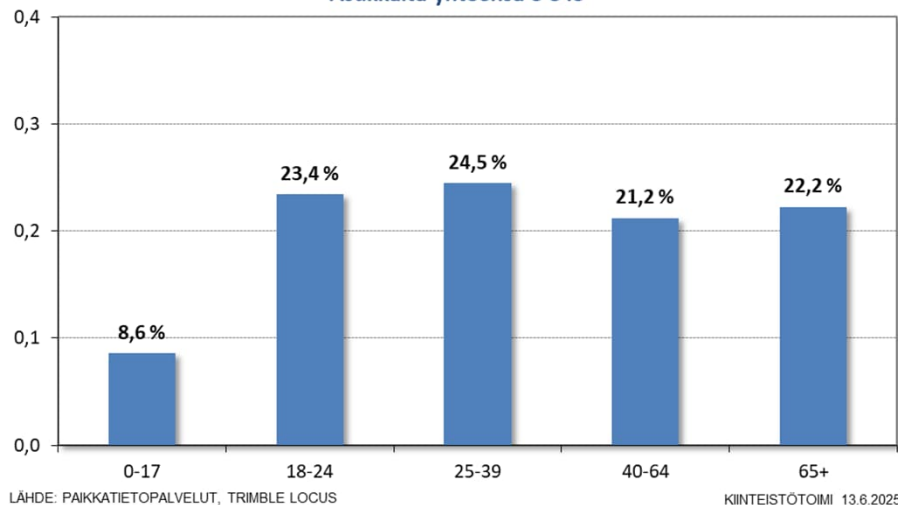
LÄHDE: PAIKKATIENTOPALVELUT, TRIMBLE LOCUS

KIINTEISTÖTOIMI 17.9.2025

I Tontin lähiympäristö

Väestörakenne

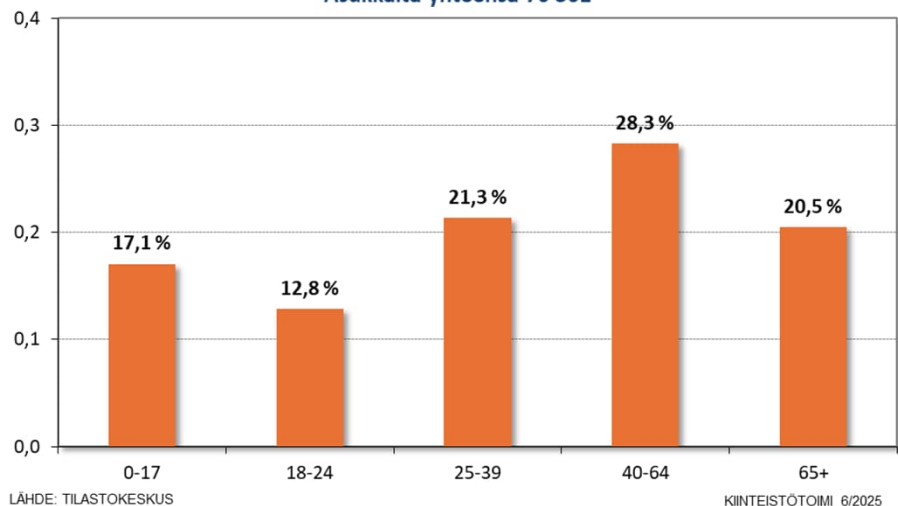
Väestö ikäryhmittäin 500m säteellä osoitteesta Varisselänkatu 22
Asukkaita yhteensä 3 843



Varisselänkadun 22 lähialueen (500m säteellä tontin ympärillä) väestörakenne on melko tasapainoinen.

- 18–24- ja 25–39-vuotiaiden osuus on hieman korostunut ja heidän osuutensa on noin puolet koko väestöstä.
- Palosaaren kampusalueen läheisyys ja alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa vaikuttaa 18–24- ja myös 25–39-vuotiaiden määrään sekä osuuteen.
- 0–17-vuotiaiden osuus on huomattavasti alhaisempi (8,6 %) kuin koko kaupungin tasolla (17,1 %). Osuus vastaa keskustan suuralueen osuutta (9,3 %). Koko kaupungissa 18–24-vuotiaiden osuus on vastaavasti huomattavasti alhaisempi (12,8 %) kuin Palosaarella.

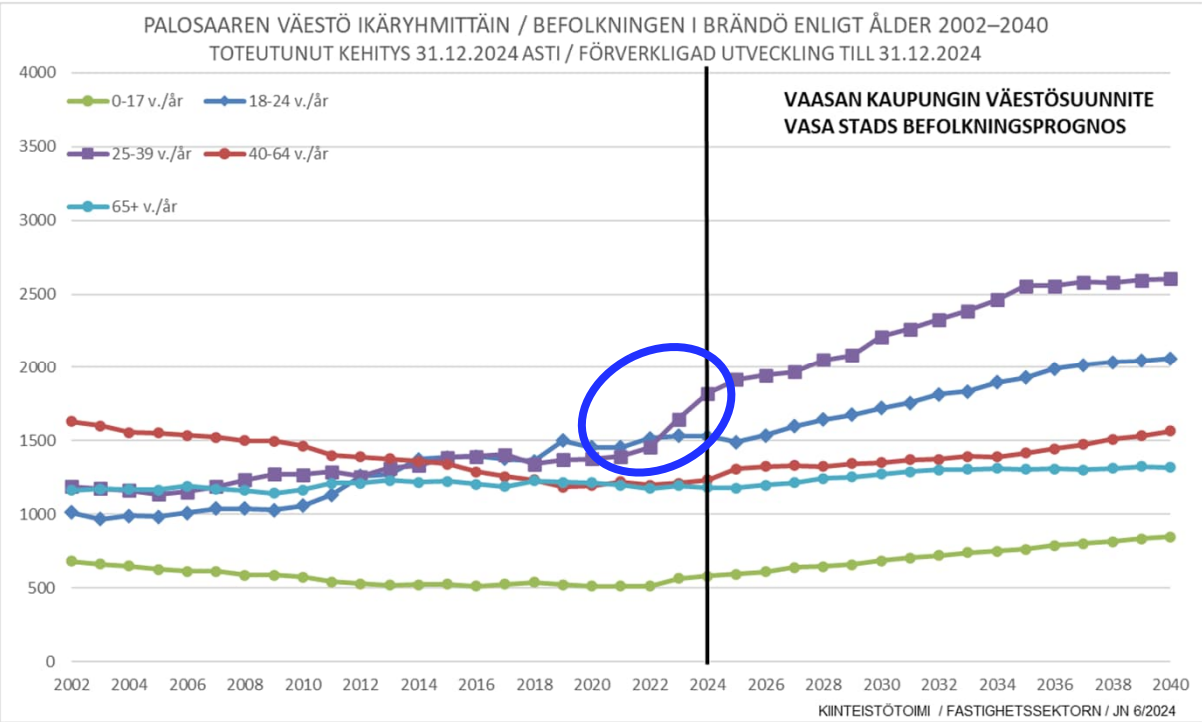
Väestö ikäryhmittäin Vaasassa 31.12.2024
Asukkaita yhteensä 70 361



V A S A .
V A S A .

I Tontin lähiympäristö

Toteutunut ja ennakoitu väestökehitys ikäryhmittäin Palosaaren suuralueella



Palosaaren väestönkasvu on nopeutunut viime vuosien aikana. Taustalla on etenkin Vaasan ennätyksellinen nettomaahanmuutto, joka näkyy varsinkin Palosaaren 25–39-vuotiaiden määrän voimakkaana kasvuna, 432 henkilöllä (31 prosentilla) vuosina 2021–2024 (*samalla aikavälillä alueen vieraskielisten 25–39-vuotiaiden määrä on kasvanut 441 henkilöllä tai 75 prosentilla*).

Palosaarella kaikkien kieliryhmien ennakoidaan kasvavan vastaisuudessa, alueelle suunnitellun merkittävän asuntorakentamisen myötä. Vieraskielisen väestön ennakoidulla kasvulla on oleellinen merkitys Palosaaren väestörakenteen kannalta. Suunnitteen olettamuksena on, että alueen vieraskielisen väestön kasvu tulee jatkumaan voimakkaana myös vastaisuudessa.

Palosaari kuuluu niihin Vaasan kaupunginosiin, joissa vieraskielisen väestön määrä on kasvanut voimakkaimmin.

Palosaaren suuralue (kaupungin oma väestösuunnite 2025 - 2040)																																											
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2002-2024	2002-2024 (%)	2024-2040	2024-2040 (%)
0-17 v.	682	663	649	625	612	614	588	586	575	541	528	520	522	525	512	525	540	521	511	511	513	565	581	582	584	607	602	608	618	632	639	658	662	673	693	704	720	733	747	-101	-14,8 %	166	28,6 %
18-24 v.	1014	967	989	984	1009	1038	1039	1030	1058	1132	1259	1273	1374	1386	1394	1377	1361	1500	1455	1454	1516	1534	1530	1481	1535	1604	1647	1681	1733	1769	1813	1820	1863	1895	1957	1983	1987	1995	2001	516	50,9 %	471	30,8 %
25-39 v.	1190	1177	1163	1138	1153	1188	1234	1273	1271	1289	1256	1315	1331	1386	1393	1408	1342	1372	1376	1392	1454	1648	1824	1883	1873	1868	1906	1917	2020	2047	2097	2136	2189	2232	2220	2215	2218	2218	634	53,3 %	394	21,6 %	
40-64 v.	1630	1603	1555	1554	1537	1525	1502	1497	1464	1400	1390	1378	1362	1340	1288	1258	1234	1187	1195	1222	1197	1211	1233	1296	1306	1307	1303	1310	1313	1319	1322	1343	1340	1370	1371	1382	1396	1403	1420	-397	-24,4 %	187	15,2 %
65+ v.	1162	1171	1168	1165	1192	1174	1163	1144	1165	1212	1210	1231	1219	1224	1206	1190	1228	1219	1216	1198	1176	1195	1182	1180	1199	1215	1244	1252	1273	1289	1301	1305	1312	1306	1309	1304	1314	1325	1319	20	1,7 %	137	11,6 %
Yht.	5678	5581	5524	5466	5503	5539	5526	5530	5533	5574	5643	5717	5808	5861	5793	5758	5705	5799	5753	5777	5856	6153	6350	6423	6497	6601	6702	6769	6956	7056	7173	7262	7366	7476	7551	7592	7631	7673	7705	672	11,8 %	1355	21,3 %

Vaasan kaupunki (kaupungin oma väestösuunnite 2025 - 2040)																																											
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2002-2024	2002-2024 (%)	2024-2040	2024-2040 (%)
0-17 v.	12422	12509	12433	12492	12499	12510	12568	12599	12624	12700	12683	12720	12809	12887	12852	12793	12683	12579	12286	12117	12030	12000	12002	11873	11748	11633	11505	11540	11527	11430	11432	11439	11522	11644	11805	11978	12125	12289	12450	-420	-3,4 %	448	3,7 %
18-24 v.	7055	6827	6734	6676	6713	6743	6762	6953	7094	7414	7676	7746	7954	8146	8060	7852	7921	7984	8128	8248	8492	8793	9030	9121	9393	9560	9795	9889	10152	10206	10390	10552	10762	10878	11059	11119	11249	11330	11346	1975	28,0 %	2316	25,6 %
25-39 v.	12688	12686	12612	12605	12708	12821	13103	13287	13393	13593	13722	14159	14394	14505	14479	14387	14385	14316	14174	14024	14045	14307	15006	15039	14943	15096	15235	15475	15750	15916	16249	16511	16967	17404	17803	18290	18803	19275	19837	2318	18,3 %	4831	32,2 %
40-64 v.	19787	19850	19922	20067	19988	20217	20342	20396	20232	20065	19887	19677	19514	19424	19343	19227	19152	19040	19032	19118	19251	19621	19893	20171	20339	20375	20450	20564	20798	20747	20888	21110	21396	21555	21724	22029	22365	22701	22915	106	0,5 %	3022	15,2 %
65+ v.	9661	9833	10028	10049	10361	10404	10554	10680	11002	11401	11706	12019	12294	12657	12886	13133	13411	13717	13931	14108	14170	14235	14430	14469	14601	14790	14971	15129	15244	15239	15404	15518	15641	15707	15782	15801	15796	15854	15963	4769	49,4 %	1533	10,6 %
Yht.	61613	61705	61729	61889	62269	62695	63329	63915	64345	65173	65674	66321	66965	67619	67620	67392	67552	67636	67551	67615	67988	68956	70361	70673	71024	71455	71956	72597	73470	73539	74363	75131	76288	77189	78172	79217	80338	81450	82512	8748	14,2 %	12151	17,3 %

II Toimintaympäristö – tilannekuva ja näkymät

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .

II Toimintaympäristö – tilannekuva ja näkymät

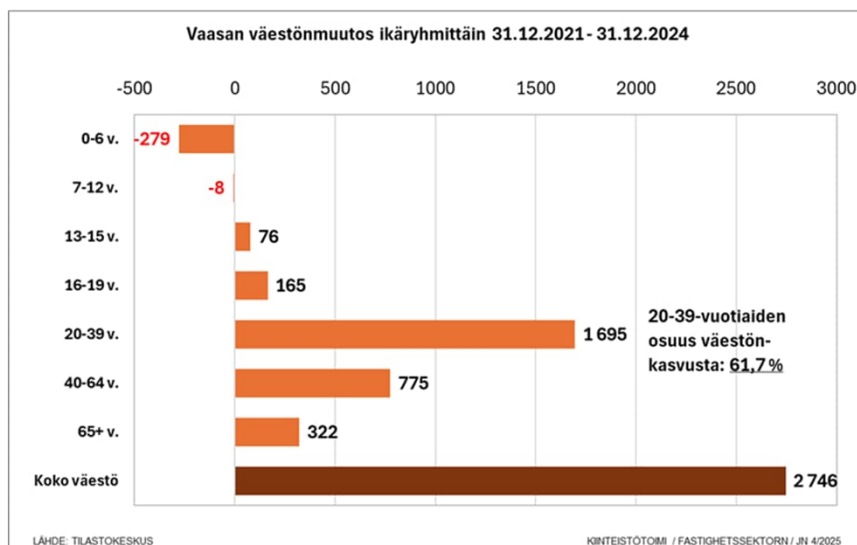
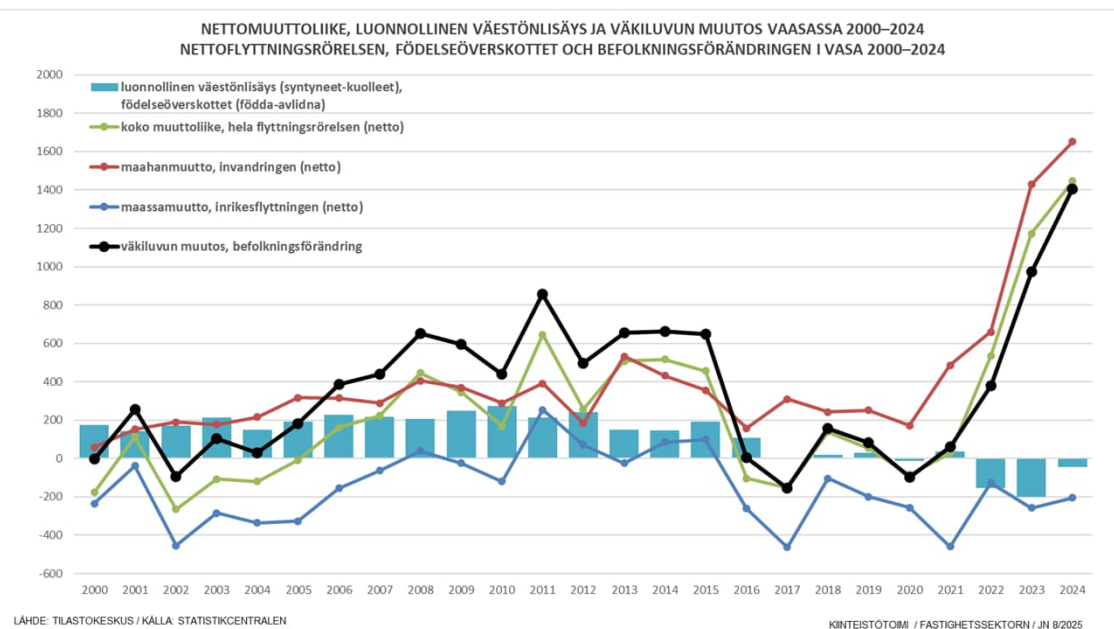
Asuntomarkkina sekä asuntokysyntä ja -tarjonta

- Vaasassa on, varsinkin kaupungin toteutuneen ja ennakoidun väestönkehityksen näkökulmasta, tarvetta lisätä etenkin riittävän kohtuuhintaisten (vuokra-)asuntojen määrää. Ko. asunnoista on nykytilanteessa todettu olevan merkittävääkin pulaa ja tilanne ei ole helpottumassa kovinkaan nopeasti.
- Kaupungissa on vajetta erityisesti opiskelijoille ja nuorille aikuisille soveltuvista, riittävän edullisista, vuokra-asunnoista. Asuntopulan vuoksi Vaasan yliopisto joutui syksyllä 2025 alentamaan opiskelijoiden sisäänottomääriä. Yliopistolla, kuten myös Vaasan ammattikorkeakoululla, on mittavat kasvutavoitteet.
- Kohtuuhintaisten (vuokra-)asuntojen vaje johtuu muun muassa seuraavista tekijöistä:
 - Vaasan opiskelijamäärän ennätysellinen kasvu vuosina 2019-2024 (noin +3 300 korkeakouluopiskelijaa, mikä on viidenneksi suurin kasvu Suomen korkeakoulukaupunkien joukossa).
 - Vaasan ennätysellinen väestönkasvu. Vaasan väkiluku kasvoi noin 2 750 asukkaalla vuosien 2022-2024 aikana. Uusista asukkaista noin 62 % on 20-39-vuotiaita. Moni heistä on vieraskielinen ja / tai opiskelija. Joukossa on myös runsaasti työllisiä.
 - Vaasan asuntorakentamisen hidastuminen: Vuonna 2024 kerrostalotuotanto putosi noin 30 asunnon tasolle verrattuna aikaisempaan 300 asunnon vuositasoon. Myös vuodesta 2025 on tulossa erittäin heikko asuntorakentamisen vuosi. Etenkään vuokra-asuntoja ei valmistu tarpeeseen nähden riittävästi. Vaasassa valtion tukeman asuntotuotannon vähäisyys on merkittävä haaste verrattuna etenkin suurempiin kaupunkeihin, joissa valtion tukemaa asuntotuotantoa käytetään tehokkaammin ns. kontrasyklisenä toimenä.
 - Vuokralla asuminen on nopeasti yleistynyt etenkin nuorten aikuisten keskuudessa. Vaasassa vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien määrä on lähes kaksinkertaistunut vuodesta 2010. Kaupungin kotitalouksista yli 45 % asuu vuokralla (1/3 väestöstä).
 - Asumis- ja muiden tukien viimeaikaiset heikennykset ovat lisänneet Kelan asumistuen enimmäisrajan sisälle mahtuvien vuokra-asuntojen kysyntää (Vaasassa yksinasuvan asumistuen yläraja on noin 500 € / kk).

V A A S A .
V A S A .

II Toimintaympäristö – tilannekuva ja näkymät

Toteutunut ja ennakoitu väestönkehitys



Väestönkasvu, muuttoliike ja luonnollinen väestönmuutos

Vaasan voimakas väestönkasvu vuosina 2022–2024 (noin +2 750 asukasta) on kokonaan perustunut nettomaahanmuuttoon, joka on noussut ennätyslukemiin.

Kaupungin nettomaahanmuutto oli 1 651 henkilöä vuonna 2024 ja 1 429 henkilöä vuonna 2023 (vv. 2010-2020 keskiarvo noin 300 hlöä/vuosi).

Vaasan haasteena on vuodesta 2016 jatkunut jokavuotinen nettomuuttotappio maan sisäisessä muuttoliikkeessä (huom: myös maahanmuuttajien/vieraskielisten muuttoliike kaupungista pois on vilkasta ja kohdistuu etenkin maan suurimpiin kasvukeskuksi).

Toisena merkittävänä haasteen on negatiivinen luonnollisen väestönmuutos (syntyneet – kuolleet), joka oli vuonna 2023 peräti -200 henkilöä (vuosina 2000 – 2016 keskimäärin noin +200 hlöä).

Väestönmuutos ikäryhmittäin

Vaasan 20–39-vuotiaiden määrä on kasvanut poikkeuksellisen voimakkaasti vuosina 2022–2024 (osuus väestönkasvusta 61,7 %).

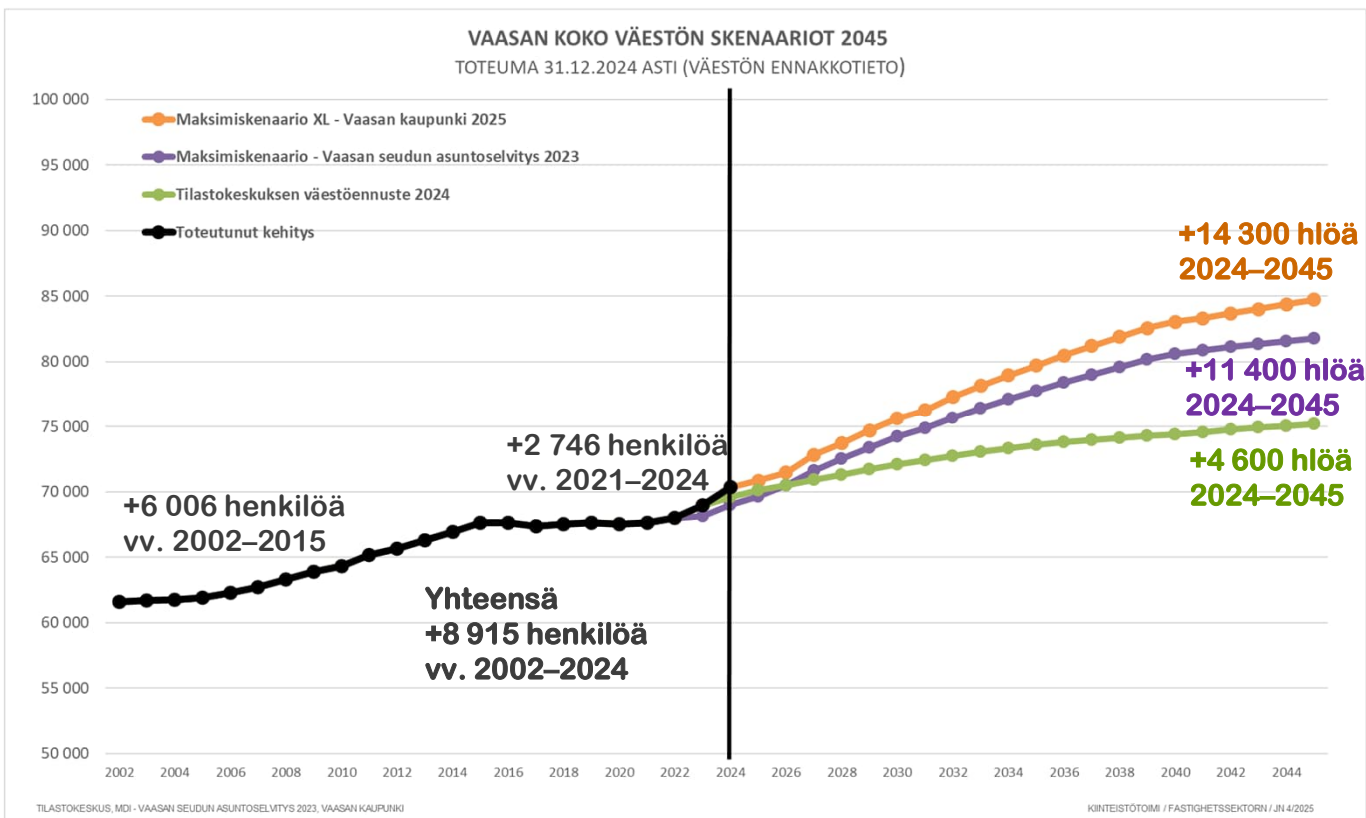
20–24-vuotiaiden osuus 20-39-vuotiaiden määrän kasvusta on pysynyt liki samalla tasolla vuosina 2022–2024 (42,1 %) kuin pitkällä aikavälillä, eli vuosina 2002–2024 (44,5 %).

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 merkitteä on erityisesti 40–64-vuotiaiden määrän kasvu, joiden osuus koko väestönkasvusta vuosina 2022–2024 on 28,2 %. Kaupungin perheiden määrä on kasvanut viime vuosina.

II Toimintaympäristö – tilannekuva ja näkymät

Toteutunut ja ennakoitu väestönkehitys



Vaasan asuntotuotantotarpeen arviossa luodun uuden väestönkasvuskenaarion Maksimiskenaario XL mukaan kaupungin väestö kasvaisi noin 14 000 asukkaalla vuoteen 2045 mennessä ja noin 12 000 asukkaalla vuoteen 2040 mennessä.

Skenaarion pääolettamuksina on

- opiskelijamäärän noin 5 000 henkilön kasvu vuoteen 2040 mennessä,
- akkutehdas- ja muiden merkittävien, työpaikkamäärää kasvattavien investointien toteutuminen 2020- ja 2030-luvuilla,
- kaupungin suotuisan ”peruskehityksen” jatkuminen 2020-luvun voimakkaan kasvun vuosien tapaan.

20–39-vuotiaiden osuus kasvusta olisi merkittävä, +7 000 henkilöä vuoteen 2045 mennessä (noin 50 % koko kasvusta). Prosenttiosuus on ollut vastaavalla tasolla Vaasan aikaisempina kasvusykleinä.

Maksimiskenaario XL sisältää olettamuksia myös perheiden määrän kasvusta. Mikäli nuorten aikuisten muuttoliike Vaasaan pysyy vilkkaana, kasvaa todennäköisesti myös kaupunkiin juurtuvien määrä, jolloin voidaan olettaa perheiden määrän kasvavan. Perheasuntokuntien määrä on itse asiassa ollut voimakkaassa kasvussa viime vuosien aikana. Taustalla on ennätysellinen nettomaahanmuutto.

II Toimintaympäristö – tilannekuva ja näkymät

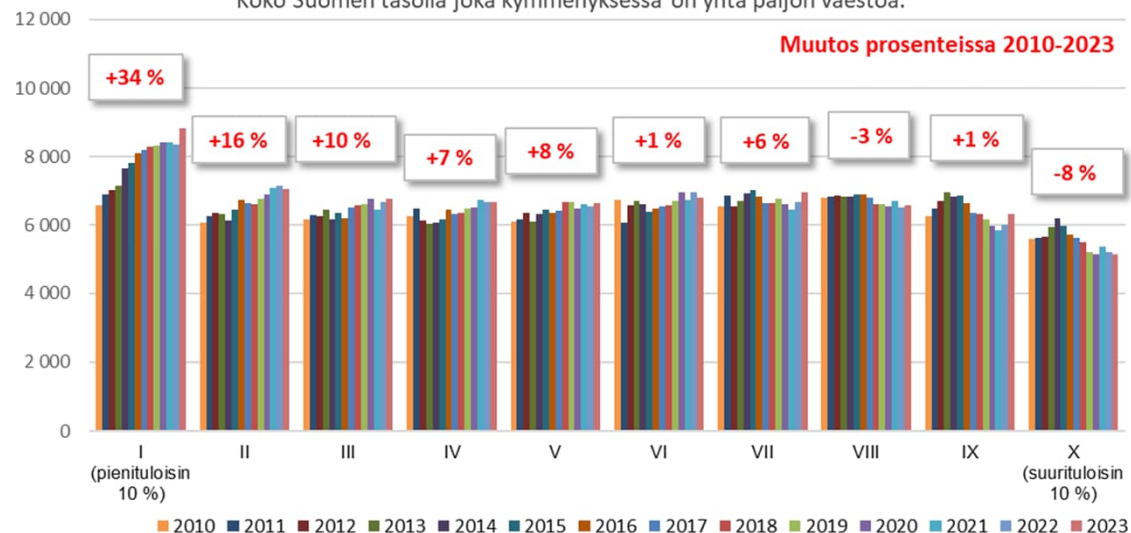
Vaasan asuntokuntaväestö tulokymmenyksittäin 2010–2023

ASUNTOKUNTAVÄESTÖ TULOKYMMENYKSITTÄIN VAASASSA 2010-2023

Asuntokuntaväestön muodostavat kaikki asuinhuoneistoissa vakinaisesti asuvat henkilöt (67 725 hlöä).

Tilaston ulkopuolelle jää noin kaksi prosenttia kaupungin koko väkiluvusta.

Koko Suomen tasolla joka kymmenyksessä on yhtä paljon väestöä.



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 (tulokittavissa 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). Tulo-kymmenyksissä 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

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 Toimintaympäristö – tilannekuva ja näkymät

Asuntotuotantotarpeen arvio

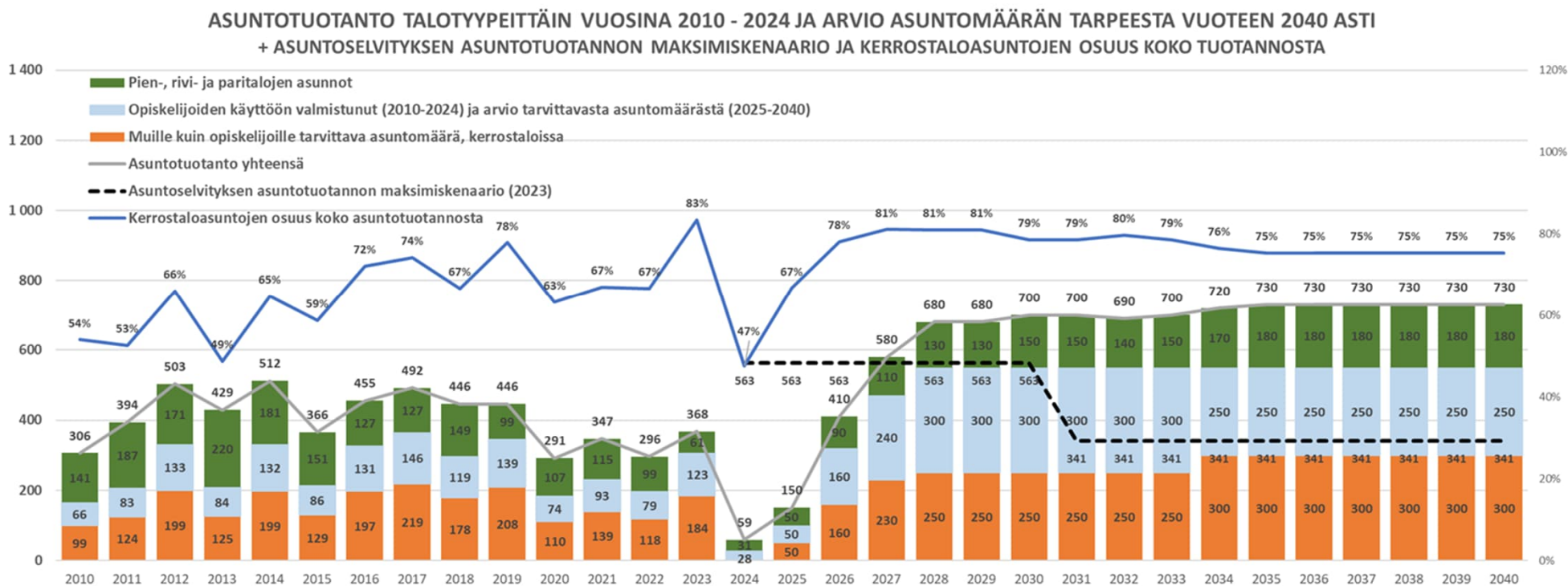
Vaasan asuntotuotantotarpeen arvion (6/2025) mukaan Vaasan asuntotarve on noin 10 500 asuntoa vuoteen 2040 mennessä, mikäli kaupungin väkiluku kasvaa noin 12 300 asukkaalla, edellä esitetyn Maksimiskenaario XL:n mukaan.

Kerrostaloasuntojen osuus asuntojen uudistuotannosta on arvioitu olevan hyvin merkittävä. Noin 10 500 rakennettavasta asunnosta noin 8 000 (76 %) olisi arviolta kerrostaloasuntoja. Merkittävä osa kerrostaloasunnoista olisi vuokra-asuntoja.

Arviossa on oletamus väestönkehityksen ja asuntotuotannon

syklisyydestä – vuosittain valmistuvien pien-, rivi- ja paritalojen määrä kasvaisi etenkin 2030-luvulla perheasukuntien ennakoitun kasvun ja tästä johtuvan perheasuntojen kysynnän kasvun myötä.

Vuoteen 2040 mennessä tarvittavista asunnoista peräti noin 38 % tai 4 000 asuntoa suunnattaisiin opiskelijoille. Opiskelijoiden merkittävä asuntotarve nostaa yksiöiden osuuden kerrostalotuotannosta tasolle 50–52 % vuosina 2025–2040. Taustalla on korkeakoulujen mittava kasvutavoite.



AS.

II Toimintaympäristö – tilannekuva ja näkymät

Asuntotarpeen arvio

20

Asuntotuotantotarpeen arvio käsittää myös arvion vuosittaisen asuntotuotannon talotyyppi- ja kokojakaumasta vuosille 2025–2030 ja vuosille 2031–2040.

Kerrostaloasuntojen osuus koko asuntotuotannosta olisi arvion mukaan merkittävä (76 %). Kerrostalo-
tuotannon asuntojen kokojakauma painottuisi
yksiöihin ja kaksioihin etenkin vuosina 2025–2030.
Taustalla on oletamus opiskelijoiden ja nuorten
aikuisten voimakkaasta kasvusta sekä kaupungissa
ennestään todettu puute riittävän kohtuuhintaisista
(ja pienistä) vuokra-asunnoista.

Asuntojen kokonaistuotanto kasvaisi 530 asunnosta
vuodessa vv.2025 – 2030 noin 720 asuntoon
vuodessa vv. 2031 – 2040 (36 %). 2030-luvulla
yksiöitä ja kaksioita tarvittaisiin arvion mukaan vielä
suurempi määrä perustuen elinkeinoelämän
investointien myötä kasvavaan työpaikkamäärään
sekä opiskelijamäärän kasvun jatkumiseen.

Olettamuksena on kuitenkin myös se, että rivi-,
pien- ja paritalojen volyymi palaisi vähitellen 2010-
luvun alkuvuosien viime vuosiin verrattuna
huomattavasti korkeammalle tasolle,
perheasukuntien ennakoitun kasvun myötä.
Mikäli onnistumme vastaisuudessa
houkuttelemaan suuria määriä nuoria aikuisia
kaupunkiin, tämä vaikuttanee positiivisesti myös
perheiden määrän kasvuun.

Arvio vuosittaisen asuntotuotannon talotyyppi- ja kokojakaumasta 2025 - 2030						
Asunto- koko	Kerrostalot (AK)	Rivitalot ja kytketyt pientalot	Pientalot (AO)	Yhteensä	Koko asuntotuotannon kokojakauma %	Kerrostalo- tuotannon 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 %

Arvio vuosittaisen asuntotuotannon talotyyppi- ja kokojakaumasta 2031 - 2040						
Asunto- koko	Kerrostalot (AK)	Rivitalot ja kytketyt pientalot	Pientalot (AO)	Yhteensä	Koko asuntotuotannon kokojakauma %	Kerrostalo- tuotannon 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 %

III Analyysin suositus

$V \wedge \wedge S \wedge .$
 $V \wedge S \wedge .$

III Analyysin suositus

Edellä tarkasteltujen faktojen sekä kaupungin toteutuneen kehityksen ja näkyminen perusteella esitetään seuraavat suositukset:

- Osoitteeseen Varisselänkatu 22 / Pikitehtaankatu 28 sopii vuokra-/pienasuntopainotteinen asuntokohde, joka palvelee Vaasan voimakkaasti kasvavaa opiskelija- sekä nuorten aikuisten määrää, joiden tarve kohtuuhintaiselle vuokra-asumiselle on erittäin suuri. Palosaaren alue on erittäin houkutteleva näille väestöryhmille. Kampusalueen myötä alueella asuu runsaasti opiskelijoita.
- Tarkastellun alueen asuntokanta on mittava. Kooltaan pienellä täydennysrakentamisen asuintalolla ei ole juurikaan vaikutusta asuntokannan rakenteeseen. Alueelta löytyy kaupungin väestönkehitykseen nähden riittävä määrä kookkaampia asuntoja ja esimerkiksi perheille sopivia asuntoja.
- Vaasa tarvitsee runsaasti lisää riittävän kohtuuhintaisia (vuokra-)asuntoja kaupungissa vallitsevan akuutin asuntopulan lieventämiseksi. Kaupungin väestönkehityksen ja –rakenteen erityispiirteet (suuri määrä opiskelijoita, maahanmuuttajia ja nuoria) korostavat vuokra-asuntojen tarvetta.
- Nuorten aikuisten houkuttelu kaupunkiin on kriittistä kaupungin tulevan menestyksen kannalta. Mikäli siinä epäonnistutaan, potentiaaliset uudet vaasalaiset asettuvat muualle asumaan.

V A A S A .
V A S A .