

Asuntomarkkinakatsaus 2025

Vuokra-asunnot oleellisia kasvulle ja elinvoimalle

V A S A .
V A S A .

12/2025

JONAS NYLÉN
Asuntopäällikkö
Kiinteistötoimi/asumispalvelut

Katsauksen sisältö

2

- I Yhteenveto
- II Asuntomarkkinat
- III Väestönkehitys

V A A S A .
V A S A .

I Yhteenveto

Vaasa on voimakkaassa väestönkasvun syklissä. Kaupungin väkiluku on kasvanut 3 600 asukkaalla sitten vuoden 2022. Uusista asukkaista noin 60 prosenttia on 20–34-vuotiaita. Asuntorakentaminen kuitenkin laahaa ja etenkin pienten ja kohtuuhintaisten vuokratien heikko saatavuus on uhka kasvun jatkumiselle. Suomessa asuntorakentaminen on painunut alimmilleen lähes 60 vuoteen.

Paikallinen investointialto jatkuu ja voimistuu. Hitachi Energy Park, noin 180 M€ investointi, on valmistumassa vuonna 2027. Laajametsän yritysalueelle suunnitellaan datakeskushanketta, jonka rakentamisen ennakoidaan alkavan ensi vuonna. Hankkeiden työllisyysvaikutus on hyvin merkittävä.

Vaasa on jo pitkään ollut maamme nopein kasvava keskikokoinen kaupunkiseutu. Energiakeskittymämme on Suomen oloissa poikkeuksellinen. 2020-luku on, globaaleista haasteistaan huolimatta, ollut erittäin hyvää aikaa Vaasan seudulle. Energiakeskittymän työpaikkamäärä on ollut voimakkaassa kasvussa ja samanaikaisesti kasvua on ollut monella muullakin toimialalla. Vaasan yli 2 000 työpaikan kasvu vuosina 2020–2023 on näkynyt työllisten määrän kasvuna, josta ulkomaalaistaustaisten työllisten osuus on merkittävä, noin 74 prosenttia.

Asuntosektorimme on kuitenkin ongelmassa. Suurilla kaupungeilla on viime vuosina ollut selvä etu meihin verrattuna. Edellisen asuntorakentamisbuumin ylituotanto sijoittui pääosin niihin. Ylituotannon myötä syntyneet myymättömät asunnot ovat toimineet puskurina tilanteessa, jossa vapaarahoitteinen

asuntorakentaminen on romahtanut. Tämän lisäksi suuret kaupungit ovat viime vuosina onnistuneet haalimaan leijonanosan valtion asuntorahoituksesta, jonka myötä valtion tukemia vuokra-asuntoja on saatu aikaan tuhansittain. Vaasan asuntosektori tarvitsee vahvistamista, jotta saamme kysyntään nähden riittävästi asuntoja aikaan vapaarahoitteisen asuntorakentamisen elvyttyä. Seuraavaan asuntorakennusalan matalasuhdanteeseen on varauduttava riittävän ajoissa, koska silloinkin valtion tukema asuntotuotanto tulee todennäköisesti olemaan ainut keino turvata riittävä asuntorakentaminen.

Paikalliselta asuntosektorilta kuuluu myös positiivista.

- YIT:llä on vapaarahoitteinen, 36 asunnon kerrostalohanke suunnitteilla Klemettilään. Hanke valmistuu arviolta syyskuussa 2026.
- VOAS:n 207 asunnon jättihanke Palosaarella, eli Ahventien opiskelijakylän uudistaminen, etenee. Kyse on valtion tukemasta asuntotuotannosta. VOAS panostaa 6–7 vuoden sisällä noin 32 M€ uudiskohteisiin. Uusi Tekla 1, johon tulee 68 asuntoa, on valmistumassa vuodenvaihteen tienoolla. VOAS:n asunnot tulevat tarpeeseen, sillä Vaasan opiskelijamäärä on kasvanut ennätystahtia 2020-luvulla.
- KOy Pikipruukki suunnittelee 39 valtion tukemaa vuokra-asuntoa Ravilaaksoon. Asunnoista 7 kpl korvamerkitään pitkäaikaisasunnottomille.
- Muita hankkeita on vireillä ympäri kaupunkia – konkreettisemmat suunnitelmat seuraavat perässä.

I Yhteenveto

Asuntorakennusalan ennakoidaan toipuvan vasta talouden kasvukäänteeseen myötä, kun kohoavat asuntojen hinnat korjaavat rakentajien kannattavuusyhtälöä. Alaa rasittaa edelleen merkittävästi nousseet rakentamiskustannukset. Rakennuskustannusindeksi on ollut hienoisessa nousussa vuonna 2025, vaikka takana on huima noin 20 prosentin nousu 2020-luvulla (*tarvikepanokset +25 prosenttia(!)*). Vertailun vuoksi mainittakoon indeksin 3,7 prosentin nousu vuosina 2015–2021.

Vaasan väestönkasvun rakenteessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia, jotka vaikuttavat oleellisesti myös asuntotarpeisiin.

- Kaupungin väkiluku ei olisi vuoden 2016 jälkeen enää kasvanut ilman vieraskielisiä. Viime 10 vuoden aikana vieraskielisten määrä on kasvanut 4 355:lla, kun kotimaisia kieliä puhuvien määrä on vähentynyt 1 608:lla (*suomenkieliset -2 484 ja ruotsinkieliset +876*).
- 20–34-vuotiaiden osuus kasvusta on korostunut ollen 58 % vuosina 2022–2024 (*osuus oli 54 % vuosina 2005–2015*).
- Perheiden määrä kääntyi voimakkaaseen nousuun vuosina 2021–2024, jolloin vieraskielisten perheiden määrä kasvoi lähes 50 prosentilla. Lisäksi kasvua on ollut asutokunnissa, joissa on sekä kotimaisia että vieraita kieliä puhuvia (11 %). Kotimaisia kieliä puhuvien perheasutokuntien määrä on vähentynyt tasaisesti sitten vuoden 2010.
- Kaupungin työllisten määrän kasvusta vuosina 2020–2023 noin 74 prosenttia on ulkomaalaistaustaisia (*noin +1 100 henkilöä*). Samalla aikavälillä suomalaistaustaisten työllisten

määrä kasvoi vajaalla 400:lla. Loput uusien työpaikkojen täyttäneistä pendelöi kaupunkiin (*noin 600 henkilöä*). Kansainvälisten osaajien houkuttelun merkitys on kasvussa.

- Kaupunginosatasolla vieraskielisten perheiden määrän kasvu on näkynyt esimerkiksi alakouluikäisten määrän kaksinkertaistumisena(!) muutamassa vuodessa. Kyse on hämmästyttävän ja ennennäkemättömän voimakkaasta kasvusta. Vieraskieliset asuvat korostuneesti vuokralla, ainakin aluksi. Näin ollen vieraskieliset perheet suunnistavat sinne, mistä löytyy heille sopivia vuokratoteja. Vöyrinkaupunki, Suvilahti, Palosaari ja Ristinummi ovat alueita, jotka ovat kokeneet ennätyksellistä kasvua vieraskielisissä perheissä. Ristinummiella vieraskielisten suuri kasvu on kääntänyt alueen väestönkehityksen positiiviseksi pitkään jatkuneen alenevan kehityksen jälkeen.

Vieraskielisten perheiden määrän kasvu haastaa asuntopolitiikan ja –rakentamisen. Faktat osoittavat, että vanhasta asutokannasta löytyy yllättävänkin paljon asumismahdollisuuksia uusille tulijoille. Vieraskieliset perheet täyttävät suomalaistaustaisten perheiden aikoinaan asuttamia asuntoja. Suomalaistaustaisen väestön ikääntymiskehityksen painottuminen yli 80-vuotiaisiin tulevana vuosikymmeninä tulee vapauttamaan suuria määriä asuntoja.

Perheasuntoja tarvitaan kuitenkin myös uudistuotannon kautta. Perheiden asuntotarpeiden osalta etenkin kerrostalojen uudistuotanto ei kuitenkaan ratkaise yhtälöä.

I Yhteenveto

Uusissa kerrostaloissa sijaitsevat uudisasunnot olivat jo ennen asuntorakentamisen kallistumista useimpien maksukyvyn ulkopuolella. Kun vanhasta asuntokannasta irtoaa uudehkoja perheasuntoja huomattavasti kohtuullisempaan hintaan, niihin myös luonnollisesti hakeudutaan.

Tilastot myös osoittavat, että perheiden osuus Vaasan uusien kerrostaloalueiden asukkaista on melko olematon. Toisaalta perheasuntoja tarvitaan myös uusiin kerrostaloihin, kysynnän sallimissa puitteissa ja asumisen monipuolisuuden nimissä, mutta niiden osuus perheiden asuntotarpeiden ratkaisemisessa on marginaalinen. Kerrostaloprojektien toteutuminen on jatkossakin suuresti riippuvainen asuntosijoittajien aktiviteetista ja heidän kiinnostus kohdistuu vastaisuudessakin pääsääntöisesti pieniin asuntoihin.

Vieraskielisten asumistarpeiden huomiointi on yhä tärkeämpää ja tämä antoi HYPO:lle ja MDI:lle* aihetta lähteä selvittämään vieraskielisen väestön asumista ja heidän asumistoiveitaan. Selvityksessä nousi muun muassa esille, että

- vieraskielisistä asuntokunnista lähes kolme neljästä asuu vuokralla,
- vieraskielisille tarvitaan runsaasti perhekoteja, etenkin vuokra-asuntoja kerrostaloissa ja
- vieraskielisten omistusasuminen yleistyy maassaoloajan kasvaessa ja etenkin kerros- ja rivitaloasunnot ovat heille kiinnostavia – omakotitalot eivät niinkään.

Vieraskielisen väestön ennakoitu kaksinkertaistuminen vuoteen 2040 mennessä kasvattaa arviolta vieraskielisten asuntokuntien määrää noin 320 000:lla, joista lähes 80 % asuisi vuokralla ja valtaosa kerrostalossa. On tosin myös ennakoitavissa, että vuokralla asuvien osuus pienenee, kun omistusasujien määrä lisääntyy vieraskielisten työllisyysasteen kohotessa sitä mukaa, kun maassaoloaika pitenee.

Kasvua ja elinvoimaa tavoittelevan kaupungin on sopeuduttava muuttuvaan tilanteeseen. Asuntotuotantoa on viriteltävä etenkin kysynnän mutta myös monien muiden reunaehtojen mukaiseksi – paine maankäytön suunnittelun suuntaan ei ole kenties koskaan ollut näin suuri. Tie eteenpäin on löydettävä.

Vaikka vieraskielisten perheiden määrän kasvu onkin merkittävä ilmiö myös Vaasassa, kaupungissa korostuu edelleen hyvin vahvasti riittävän kohtuuhintaisten (*ja pienten*) vuokra-asuntojen tarve, joka ei ole katoamassa mihinkään.

Kaupungin ennätyksellinen opiskelijamäärän kasvu (*5. suurin kasvu valtakunnallisesti vv. 2019–2024*), 20–34-vuotiaiden korostunut osuus väestönkasvussa (*valtaosa heistä asuu vuokralla*) sekä asumisen ja elämisen kallistuminen yhdistettynä asumis- ja muiden tukien merkittäviin heikennyksiin lisäävät kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarvetta. Samaan hengenvetoon voi todeta Vaasan aseman olevan onnellinen tässäkin suhteessa. Asuntosijoittajien kiinnostus kaupunkia kohtaan on nimittäin suuri. Olemme jopa kärkisijoilla. Ja heidän kiinnostuksensa kohdistuu muita kaupunkeja enemmän yksiihinkin – ne kun ovat kysyttyjä.

II Asuntomarkkinat

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .

II Asuntomarkkinat

Vaasassa vapaarahoitteinen kerrostalotuotanto romahti suuren väestönkasvun tilanteessa

Vaasaan valmistui keskimäärin lähes 400 asuntoa vuodessa vuosina 2015–2023. Sittemmin kerrostalotuotanto on käytännössä romahtanut ja myös rivi- ja omakotitaloja on valmistunut huomattavasti vähemmän kuin aikaisemmin. Vuosina 2024–2025 valmistuu vain hieman yli 100 asuntoa, siis yhteensä kahdessa vuodessa.

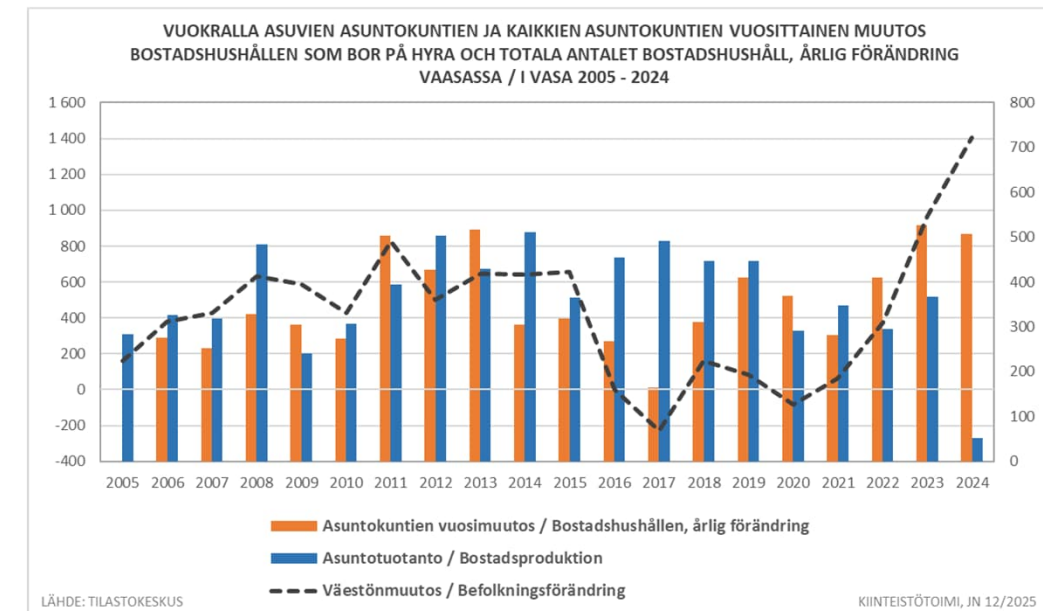
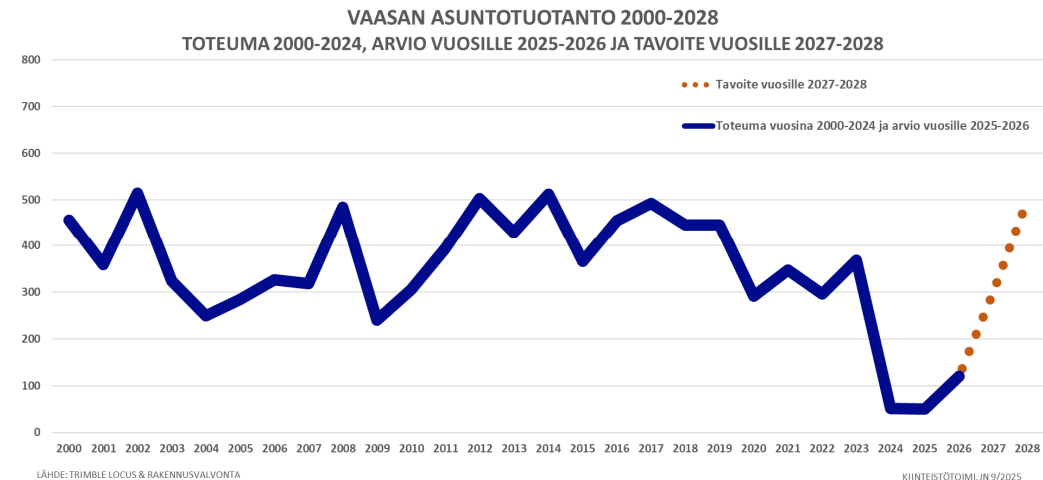
Vaasassa asuntotuotanto oli vuosina 2010–2022 hieman suurempi (1,16) kuin asuntokuntien määrän kasvu.

Vuosina 2023–2024 suhde on hyvin erilainen, sillä asuntoja valmistui vain 0,41 yhtä uutta asuntokuntaa kohden.

Kun väestönkasvu on jatkunut vahvana ja asuntokuntien määrä kasvanut myös vuonna 2025, epäsuhta on kasvanut edelleen.

Vaasan väestö on ennakkoväkilukutietojen mukaan kasvanut 858 asukkaalla tammi-lokakuussa 2025. Asukasluku on kasvanut noin 3 600 asukkaalla sitten vuoden 2022 ja noin 9 600 asukkaalla sitten vuoden 2000.

Uusien asuntojen tarve on suuri ja kaupunki tavoittelee asuntorakentamisen lisäämistä. Hankkeita on onneksi vireillä. Aika näyttää, käynnistyykö hankkeita lisää ja minkälaisiin asuntorakentamisen volyymeihin päästään.



II Asuntomarkkinat

Asuntorakentaminen on elpymässä mutta luvassa on vaisuja vuosia

OP:n mukaan asuinrakentamisessa on hienoisia käänteiden merkkejä. Lähivuosien asuntorakentamisen volyymin ennakoitaan tosin pysyvän maltillisena.

Pikaista elpymistä ei ole luvassa, mutta alamäki on selvästi ohi, minkä osittaa asuntojen rakennuslupien pysyminen ennallaan jo yli vuoden.

Kun asuinrakennusinvestoinnit putosivat rajusti viimeisen kahden vuoden aikana, kehitys on nyt alkanut hieman kohentua.

Uusia asuntoja valmistuu kuitenkin poikkeuksellisen vähän ja tilanne ei ole nopeasti muuttumassa – asuntorakentamisen taso jää lähivuosina edelleen selvästi matalammalle tasolle kuin vuosikymmenen ensimmäisinä vuosina.

Valtion tukemia vuokra-asuntoja on rakennettu runsaasti viime vuosina ja osuus koko kerrostalotuotannosta on ollut merkittävä. Siitä ovat kuitenkin hyötyneet lähinnä suuret kasvukeskukset, joissa on myös suurin osa myymättömistä vapaa-rahoitteisista asunnoista.

Valtion asuntorahoitusta ei vuodesta 2026 eteenpäin tule riittämään kaikille, kun korkotukivaltuutta supistetaan. Oleellinen kysymys on siis se, pääseekö vapaarahoitteinen asuntotuotanto vauhtiin.

HYPO ennakoi, että asuntojen alennusmyynnit päättyvän ensi vuonna kasvukaupungeissa, kun uusia asuntoja valmistuu tänä vuonna tilastohistorian pienin määrä.

Hallituksen puoliväliriihen päätökset tuovat tukensa asuntomarkkinoille, mutta asuntokaupan kehitys riippuu politiikkaa enemmän koroista ja työmarkkinoista.

Ensi vuonna menoa piristävät

- asuntolainojen enimmäiskeston nosto 30 vuodesta 35 vuoteen,
- finanssivalvonnalle annettu valtuus nostaa lainakatto 95 prosenttiin ja
- mahdollinen jousto taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuuteen.

Uudistukset kielivät ennen kaikkea kotitalouksien kriisinkestävyyydestä – asuntovelkaantuminen on laskenut kohonneiden korkojen oloissa, kun lainoja on lyhennetty uusia nostoja enemmän.

Omaan asuntoon on säästetty, jolloin myös sääntelyn keventämiselle on varaa.

Nopeaksi viisasten kiveksi ei lainsäädäntöä edellyttävistä toimista kuitenkaan ole. Moni lyhentää jatkossakin asuntolainansa 25 vuoden suunnitelmalla, kun Suomen asuntolainakannasta toistaiseksi vain 29 % on nostohetkestä laskien 25–30 vuoden lainoja ja suurin osa alle 25 vuoden mittaisia.

II Asuntomarkkinat

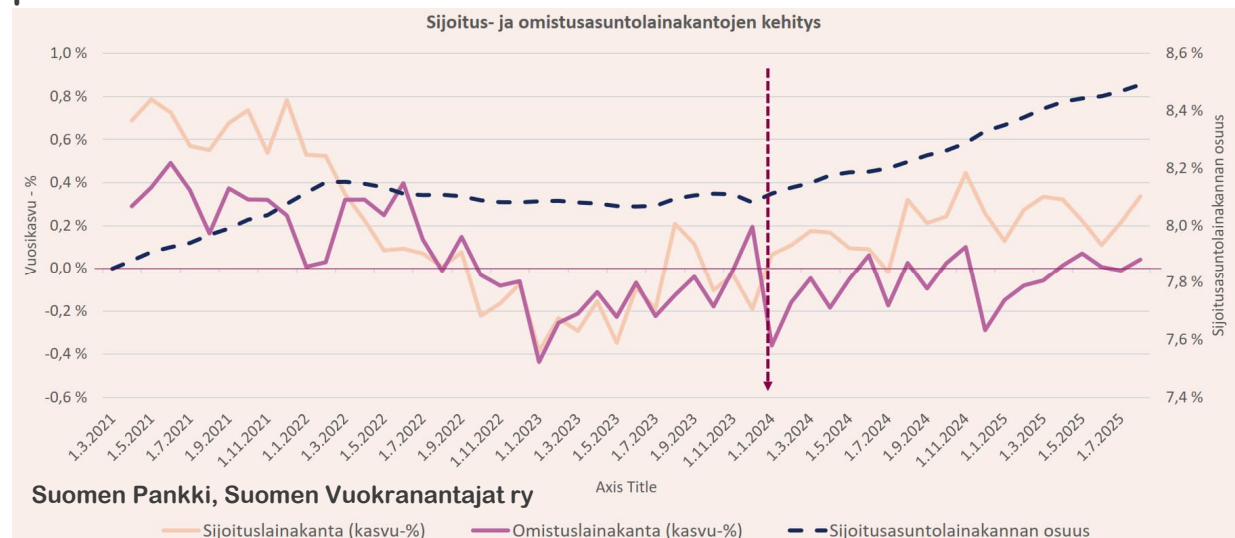
Sijoitusasuntolainakanta on kasvanut viime vuosina – omistusasuntolainakanta ei

Suomen noin miljoonasta vuokra-asunnosta noin 38 % on yksityisillä vuokranantajilla, noin 28 % institutionaalisilla toimijoilla ja noin 34 % on valtion tukemia vuokra-asuntoja.

Yksityisten vuokranantajien määrä on kasvanut merkittävästi vuodesta 2010. Vuonna 2023 osakehuoneiston vuokrausta harjoitti 313 000 henkilöä tai elinkeinoharjoittajaa

2010-luvun matala korkotaso, kaupungistuminen ja vuokra-asumisen kasvu teki asuntosijoittamisesta houkuttelevaa. Vaikka 2020-luvun korkojen nousu on hillinnyt uusien sijoittajien tuloa, kokonaismäärä on silti kasvanut.

Kuvaaja osoittaa, että sijoitusasuntolainakanta on viime vuosina kasvanut, kun omistusasuntolainakannan kasvu on polkenut paikoillaan.



Suomen vuokranantajien syksyn 2025 vuokranantaja-barometrin mukaan Vaasa sijoittuu toiselle sijalle, kun mitataan asuntosijoittajien ostoaikeita.

Alla olevan taulukon prosenttiluku kuvaa sitä uudisasuntotuotannon suhteellista osuutta, joka päättyi yritysten, yhteisöjen ja yksityishenkilöinä toimivien asuntosijoittajien omistukseen vuosina 2015–2019, jolloin kerrostalorakentaminen oli vilkasta. Vaasa on yhdeksännellä sijalla tässä vertailussa.

Asuntosijoittaminen voidaan nähdä selvästi vauhdittaneen kerrostalojen rakentamista erityisesti 2010-luvulla. Ilmiöllä on myös varjopuolia ja markkinoilla asuntosijoittaja saattaa esimerkiksi syrjäyttää nuorta ensiasunnon ostajaa.

Kunta	Suhdeluku, %
Riihimäki	69
Hämeenlinna	69
Uusikaupunki	66
Kirkkonummi	65
Pirkkala	61
Kerava	58
Tampere	55
Vantaa	52
Vaasa	52
Jyväskylä	51
Oulu	51
Rovaniemi	48

S A .

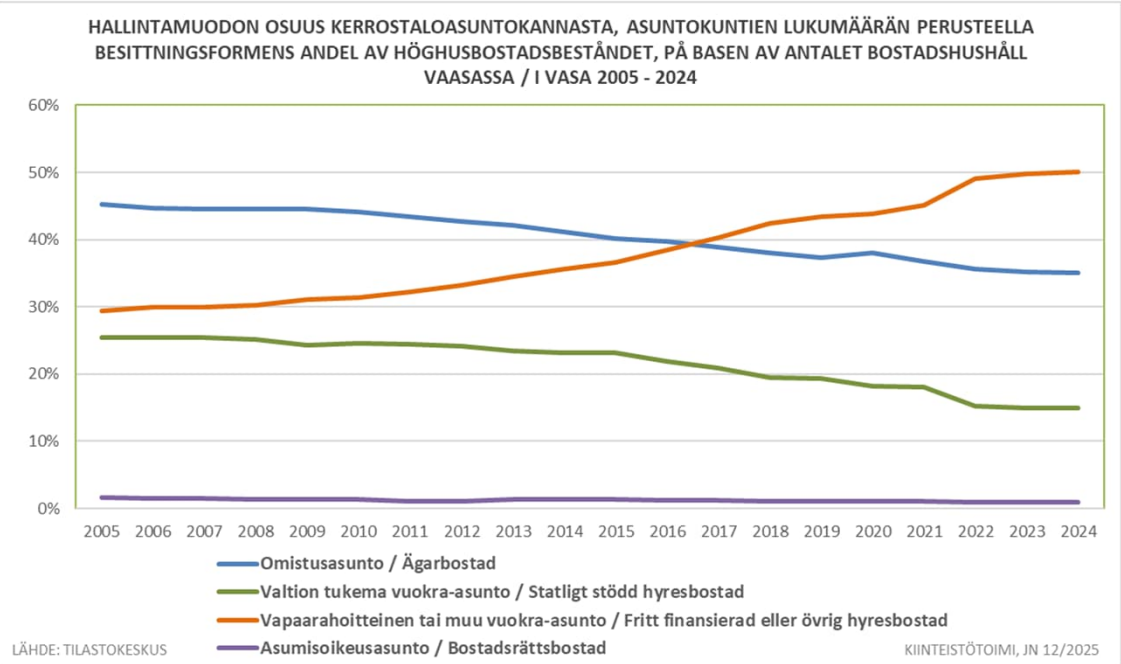
II Asuntomarkkinat

Vaasan uusista asutokunnista 91 % asuu vuokralla

Kerrostaloissa sijaitsevassa vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien asutokuntien osuus kaikista kerrostaloissa asuvista asutokunnista kasvoi 29 prosentista 50 prosenttiin vuosina 2005–2024.

Omistusasunnossa asuvien asutokuntien osuus laski 45 % -> 35 % ja valtion tukemassa (ARA-)vuokra-asunnossa asuvien osuus 25 % -> 15 %.

Kerrostaloasuntoja tuli noin 4 500 kpl lisää vuosina 2005–2024. Vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien asutokuntien määrä on kasvanut todella nopeaan tahtiin.

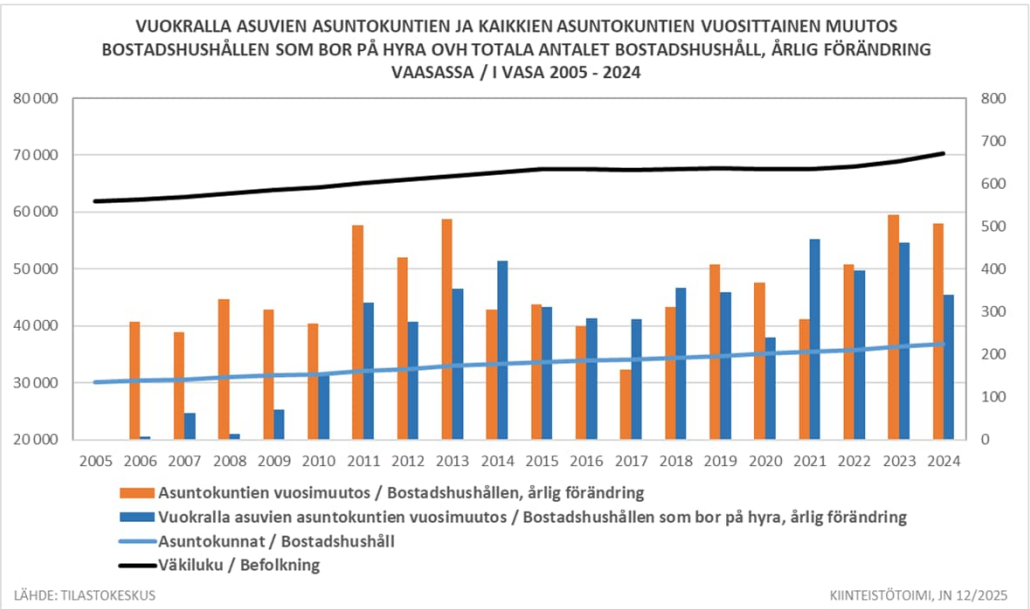


Vuosina 2000–2024 vuokralla asuvien asutokuntien osuus koko asutokuntien määrän kasvusta oli 91 %. 2010-luvulla osuus oli lähes yhtä suuri, 89 %.

Valtaosa Vaasaan muuttavista asuu vuokralla, ainakin aluksi. Vuokra-asuntoja tarvitaan toki myös kaupungissa ennestään asuville asukkaille.

2000-luvun alun tilanne oli hyvin erilainen. Vuosina 2006–2009 vuokralla asuvien osuus asutokuntien lisäyksestä oli vain 13 prosenttia.

Ajan-jakso	Asutokuntamäärän kasvu	Vuokralla asuvat asutokunnat	Vuokralla asuvien osuus
20-24	2 095	1 908	91 %
10-19	3 496	3 104	89 %
06-09	1 162	152	13 %



II Asuntomarkkinat

Asuntosijoittamisen merkitys yhä oleellisempi riittävälle vuokra-asuntotuotannolle

Kun on ennakoitavissa, että vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon merkitys on vastaisuudessa yhä oleellisempi riittävän vuokra-asuntotuotannon turvaamisessa, korostuu ymmärrys asuntosijoittamisen mekanismeista ja reunaehdoista.

Vaasassa, Joensuussa ja Lappeenrannassa, jotka ovat kärjessä mitattaessa opiskelijoiden väestöosuutta, asuntosijoittajien kiinnostus kohdistuu huomattavan voimakkaasti yksiöihin. Vaasassa sijoittajien kiinnostus kaksioihin on merkittävästi pienempi kuin muualla. Harva sijoittaja on kiinnostunut kolmioista tai sitä suuremmista asunnoista.

Johtopäätöksenä on luonnollisesti se, että Vaasassa kerrostalojen uudistuotannon tulee olla yksiövaltaisempaa kuin monessa muussa kaupungissa.

Kun Suomen hallitus karsii valtion tukeman asuntotuotannon korkotukivaltuutta vuodesta 2026 lähtien, tulee tämä väistämättä korostamaan vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon merkitystä. Mikäli uusia vuokra-asuntoja halutaan, on pidettävä huolta siitä, että asuntosijoittamisen edellytykset ovat kunnossa.

Vaasan vahvuutena on vahva yksityishenkilöiden asuntosijoittamistoiminta. Heikkoutena on alan institutionaalisten toimijoiden puute.

Vuoden 2025 eläkeuudistuksen*, joka on osa hallituksen ja työmarkkinajärjestöjen sopimaa kokonaisuutta, tavoitteena on vahvistaa eläkejärjestelmän rahoitusta ja julkista taloutta.

Uudistus antaa työeläkelaitoksille mahdollisuuden nostaa osakkeiden osuutta sijoitussalkuissa sekä käyttää laajempaa velkavipua kiinteistösijoituksissa.

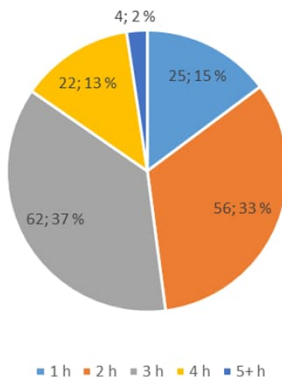
Vaasan osalta uudistus herättää kysymyksen siitä, lähtevätkö työeläkelaitokset kenties hakemaan tuottoa ns. kasvukolmion (pks-Tampere-Turku) ulkopuolelta, jolloin Vaasa voisi mahdollisesti tulla kysymykseen.

Uudistuksen taustalla on se, että Suomen eläkejärjestelmä kohtaa paineita matalan syntyvyyden ja väestön ikääntymisen vuoksi. Paremmat sijoitustuotot vähentävät tarvetta nostaa eläkemaksuja ja turvaavat eläkkeiden maksamisen tulevaisuudessa.

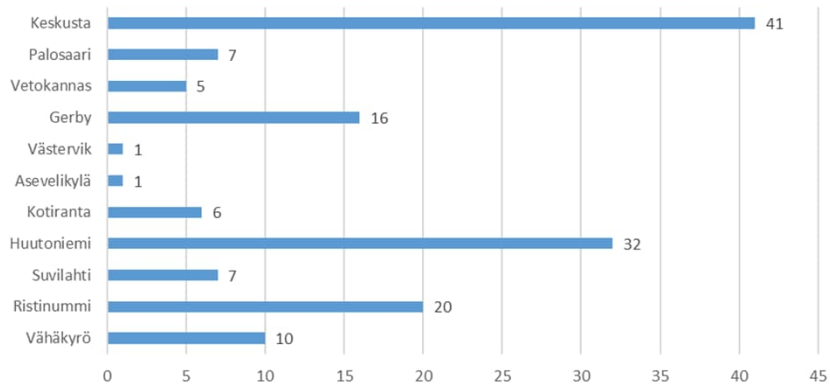
II Asuntomarkkinat

Vuokrattavien yksiöiden ja kaksioden pula on kroonistunut

Vuokrattavana olevat asunnot koon mukaan 24.9.2025
Yhteensä 169 kpl, yksiöistä muutama on huoneistohotellissa



Vuokrattavana olevat asunnot alueittain 24.9.2025
Yhteensä 146 kpl



Vuokrattavia yksiöitä oli ainoastaan 25 kpl syksyllä 2025 (17 kpl syksyllä 2024). Kaksioita puolestaan oli vuokrattavana 56 kpl (51 kpl syksyllä 2024). Vuokrattavien kolmioiden määrä on vuodessa tippunut 83 kpl -> 62 kpl.

Vuokrattavana olevia asuntojen määrä eri ajankohtina

- 169 kpl 24.9.2025
- 182 kpl 9.10.2024
- 232 kpl 24.8.2023
- 268 kpl 2.11.2022
- 315 kpl 13.7.2021

Vuokrattavien asuntojen kokonaismäärä oli syksyllä 2025 noin 7 prosenttia pienempi kuin syksyllä 2024 ja noin 37 prosenttia pienempi kuin syksyllä 2022. Tiedot puhuvat selvää kieltä – etenkin pieniä vuokratoteja tarvitaan lisää.

Yksiöiden ja kaksioden osuus vapaana olevista vuokra-asunnoista oli noin 48 % syksyllä 2025, kun se oli noin 59 % syksyllä 2022 (huom: vuokra-asuntojen kokonaismäärä laski 37 prosentilla vuosina 2022–2025).

Vaikka kolmioiden osuus kaikista vuokrattavista asunnoista on laskenut, kolmio on edelleen yleisin vuokrattavana oleva asunto. Niiden osuus kaikista vapaista vuokra-asunnoista on noin 37 %.

Vuokrakolmioista osa sijaitsee matalan kysynnän alueilla ja niiden kokonaisvuokra on usein liian korkea varsinkin yksin asuvalle ja toisinaan myös pariskunnalle tai perheelle. KOy Pikipruukin osuus vapaina olevista kolmioista on huomattava.

**) Vuokrattavien asuntojen lukumäärä on alemmassa pylväskuviossa (154 kpl) pienempi kuin piirakkakuviossa (185 kpl), sillä joidenkin vuokrattavien asuntojen ilmoituksiin ei vuokraovi.fi – palveluun ole merkitty, missä kaupunginosassa asunto sijaitsee.*

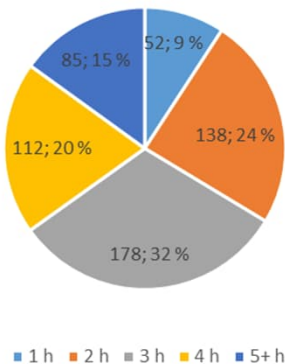
V A S A .

II Asuntomarkkinat

13

Myytävien yksiöiden ja kaksioden määrä on puolittunut viime vuosina

Myytävät asunnot koon mukaan 24.9.2025
Yhteensä 565 kpl



Myytävänä olevia asuntoja oli 565 kpl* 24.9.2025 (554 kpl 9.10.2024).

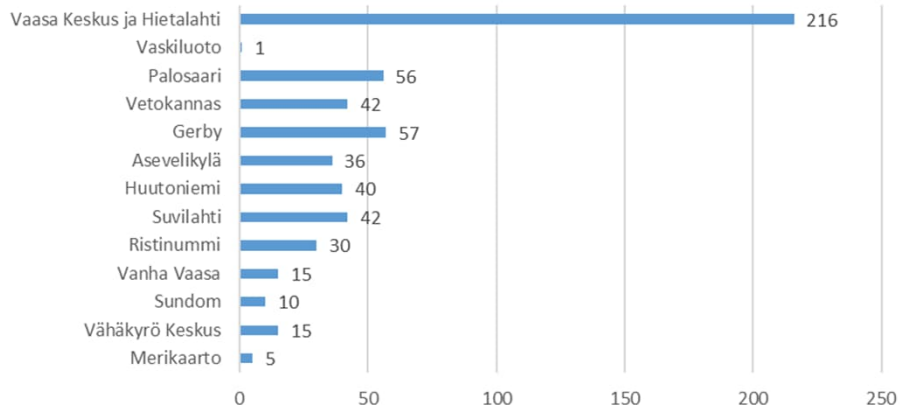
Vuonna 2020 myytäviä asuntoja oli noin 900 kpl ja vuonna 2018 noin 1 100 kpl.

Yksiöiden osuus myytävistä asunnoista on liki puolittunut noin 100–115 asunnosta vuosina 2022–2023 noin 45–50 asuntoon vuosina 2024–2025.

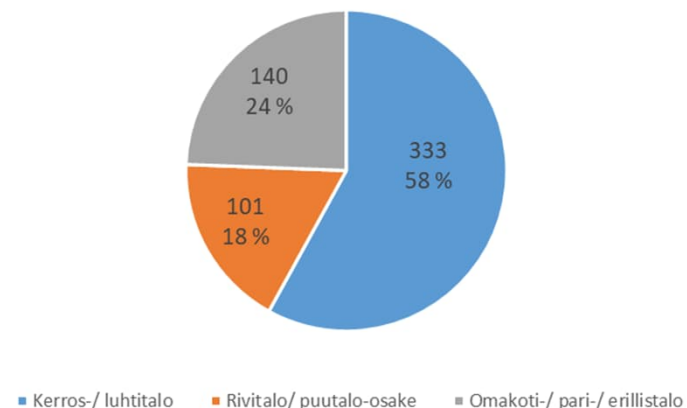
Myytävien kaksioden määrä on myös laskenut voimakkaasti.

Myytävien kerros- ja luhtitaloasuntojen osuus kaikista myytävistä asunnoista on laskenut 72 prosentista (11/2022) 58 prosenttiin (9/2025).

Myytävät asunnot alueittain 24.9.2025
Yhteensä 565 kpl



Myytävät asunnot talotyypeittäin 24.9.2025



V A S A .
V A S A .

II Asuntomarkkinat

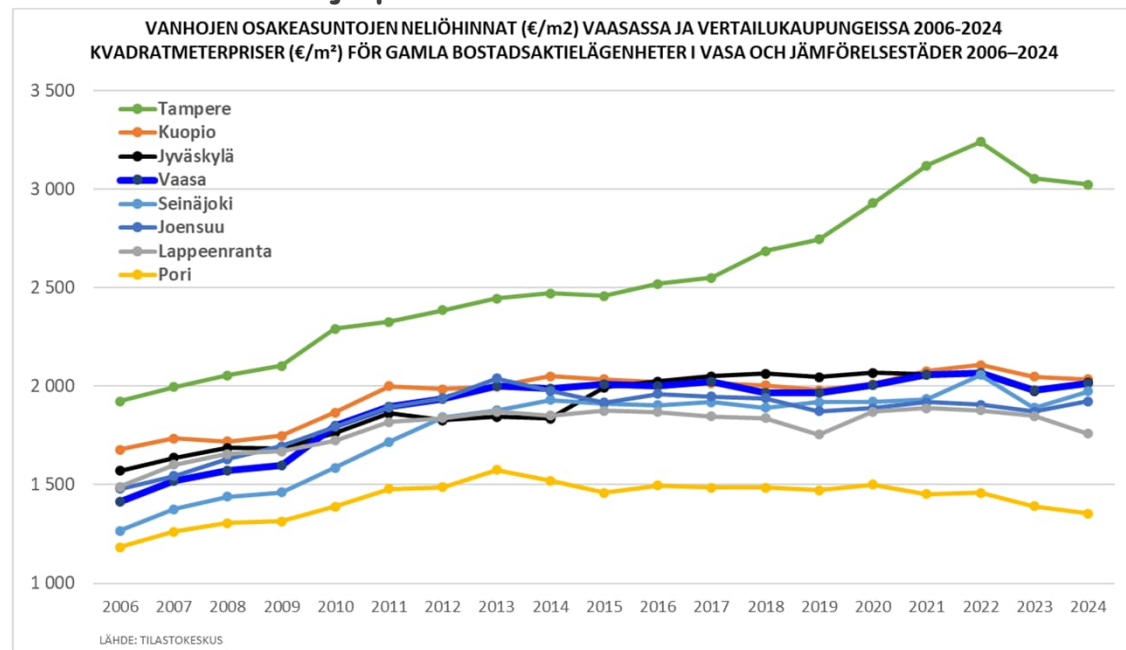
14

Vaasan asuntohinnat Jyväskylän ja Kuopion tasolla – postinumeroalueiden hinnat ovat eriytyneet

Vaasan asuntojen hintakehitys on 2010- ja 2020-luvuilla vastannut huomattavasti suurempien Jyväskylän ja Kuopion hintatasoa. Keskikokoisten kasvukaupunkien hintojen stagnaatio on kuitenkin jatkunut jo noin 15 vuotta. 2000-luvun alkupuolella hinnat nousivat voimakkaasti. Tampereen hintojen kehitys on ollut omassa luokassaan.

Vaasassa neliöhinta (2 015 €/m²) vastaa Jyväskylän (2019 €/m²) ja Kuopion neliöhintoja (2 034 €/m²).

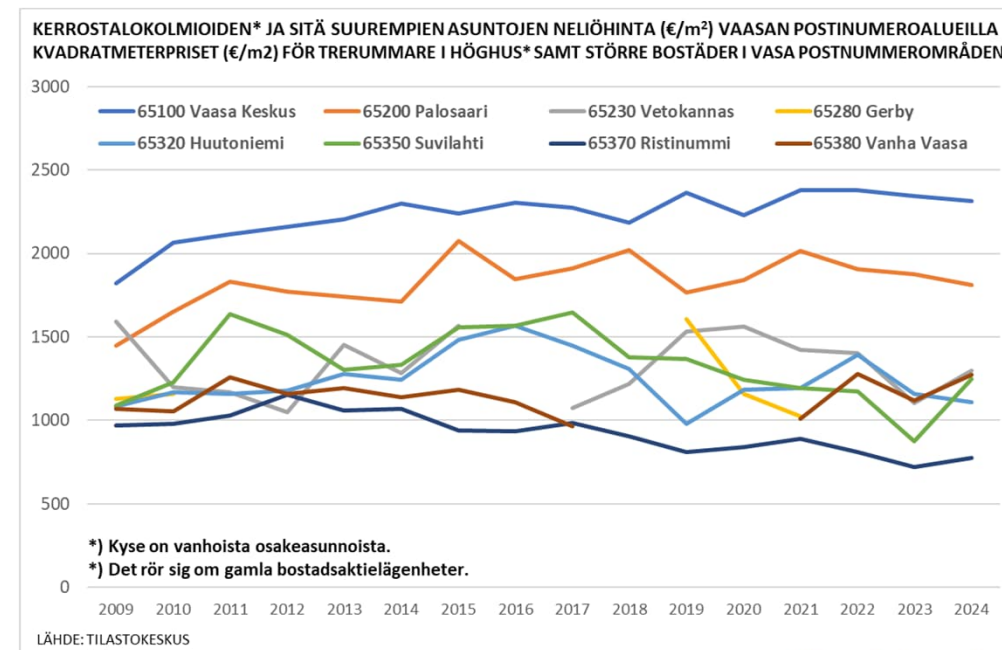
2000-luvun alun hintanousuun vaikutti etenkin Suomen talouden ja kuluttajien ostovoiman kasvu, nopea kaupungistuminen sekä matala korkotaso ja pankkien asuntoluototus.



Kerrostalokolmioiden* ja sitä suurempien asuntojen sekä yksiöiden ja kaksioiden hinnat ovat pitäneet pintansa keskustan ja Palosaaren alueilla, kun esikaupunkialueiden hinnat ovat laskeneet. Häntäpäässä on Ristinummen alue, jossa kaksioiden ja kolmioiden keskihinta on alle 800 €/m² (keskusta n.2 300 €).

Rivitaloasuntojen neliöhinnat ovat nousseet Asevelikylän alueella myös 2010- ja 2020-luvuilla. Esikaupunkialueista Gerbyn ja Vetokannaksen hintataso on parhaimmasta päästä.

**) Yksiöistä ja kaksioista ei löydy yhtä kattavasti postinumeroaluekohtaista tietoa, kun kauppamäärä on usealla alueella pieni.*



II Asuntomarkkinat

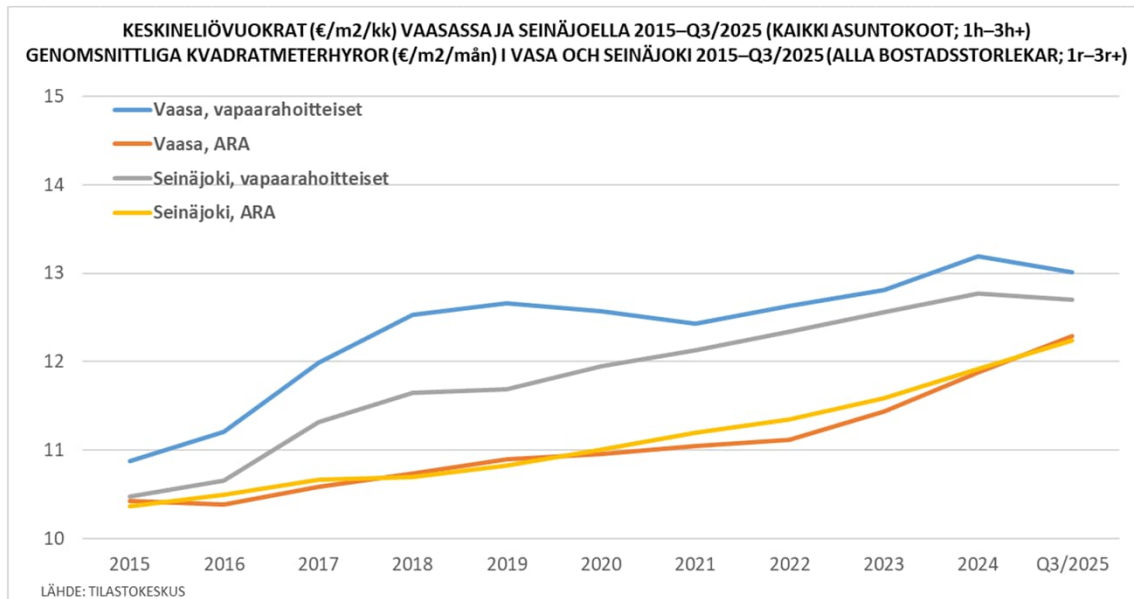
15

ARA-vuokrat ovat nousseet vapaarahoitteisia vuokria jyrkemmin ja jopa niiden yläpuolelle

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokra on viimeisen 10 vuoden aikana noussut keskimäärin noin 20 prosentilla Vaasassa ja Seinäjoella. ARA-asunnoissa nousua on ollut keskimäärin noin 18 prosenttia.

Ajanjaksolla 2021–Q3/2025 molempien kaupunkien ARA-vuokrat ovat nousseet noin 10 prosentilla, kun nousua on ollut vain noin 5 prosenttia vapaarahoitteisella puolella.

ARA-vuokrien kovemman nousun taustalla on omakustannusperiaate. Kustannustason poikkeuksellisen voimakas nousu 2020-luvulla on heijastunut suoraan ARA-vuokriin. Vaasassa ARA-vuokrat olivat vain noin 6 % vapaarahoitteisia vuokria edullisemmat v.2025 (~16 % v.2019).



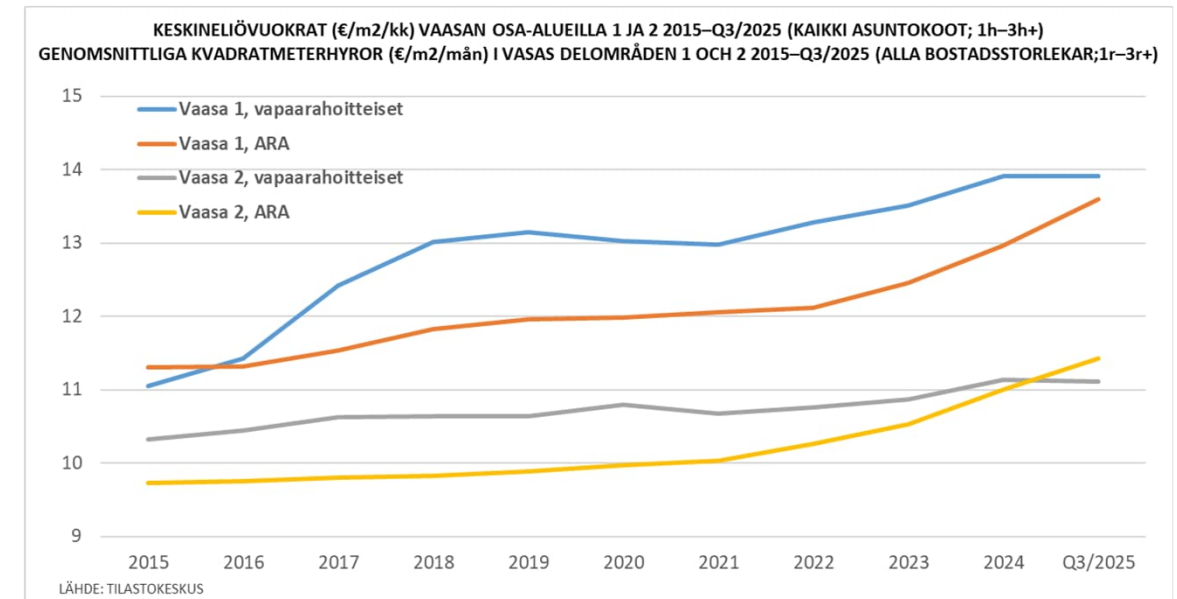
Tilastokeskus; Statfin, Asuntojen vuokrat

Vaasa 1:sen alueella vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskineliövuokra on noussut 26 prosentilla viimeisen 10 vuoden aikana (Vaasa 2:sen alueella +8 %). ARA-vuokrat ovat puolestaan nousseet noin 20 prosentilla Vaasa 1:sen alueella ja noin 18 prosentilla Vaasa 2:sen alueella.

Vaasa 2:sen alueella ARA-keskivuokra nousi vuonna 2025 korkeammalle tasolle kuin vapaarahoitteinen keskivuokra. Vaasa 1:sen alueella ero on supistunut pieneksi.

Vaasa 1:sen alueella vapaarahoitteinen keskivuokra on noin 25 prosenttia korkeampi kuin Vaasa 2:sen alueella. ARA-asuntojen keskivuokra on noin 19 prosenttia korkeampi ykkösalueella.

Vaasa 1: Keskustan, Vaskiluodon ja Asevelikylän postinumeroalueet.



II Asuntomarkkinat

16

Yksin elävien asuntokuntien määrä kasvanut huomattavasti – nyt perheasuntokunnat nostavat päätään

Vaikka perheasuntokunnissa onkin viime vuosina ollut huomionarvoista kasvua, pitkällä aikavälillä yksin asuvien voimakas kasvu on ollut dominoiva trendi kotitalouksien rakenteen muutoksessa.

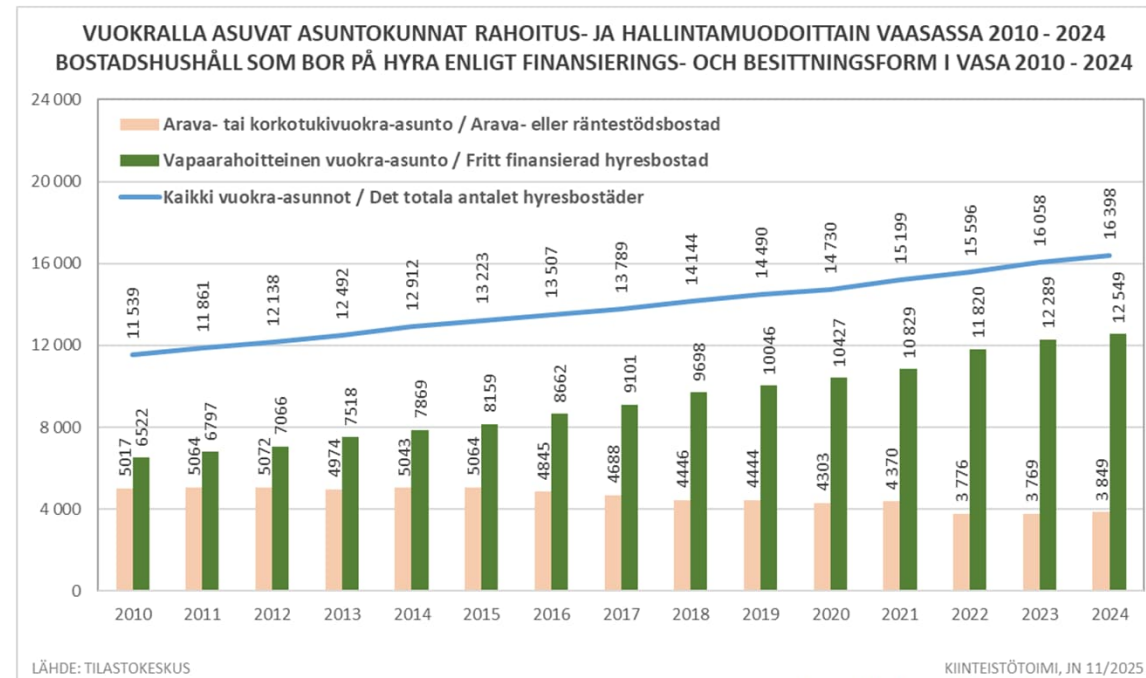
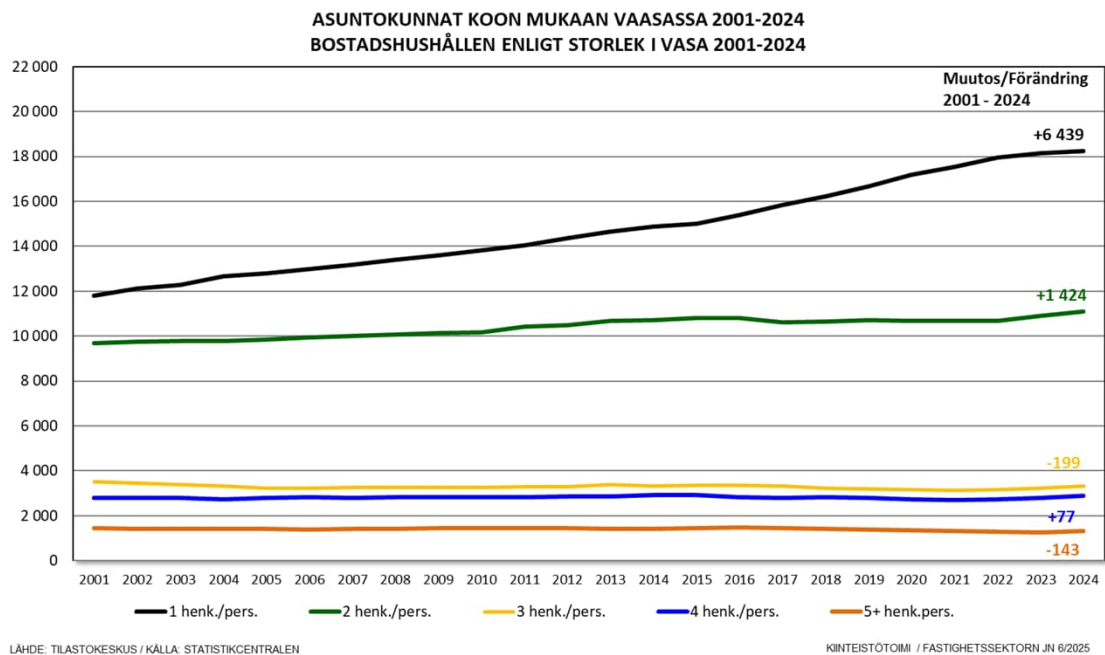
Yhden henkilön asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti koko 2000-luvun ajan. Yksin asuminen on yleistynyt etenkin alle 30-vuotiaiden keskuudessa, joista yhä useampi asuu vuokralla.

Vuokralla asuminen on yleistynyt myös muissa ikäryhmissä. Väestön ikääntymisen myötä leskitalouksien määrä on kasvanut.

Vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien määrä kasvoi huikeat 92,4 prosenttia Vaasassa vuosina 2010–2024, jolloin jo 44,5 prosenttia kotitalouksista asui vuokralla.

Kun vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvia kotitalouksia oli vuonna 2010 vain noin 30 % enemmän kuin valtion tukemassa vuokra-asunnossa asuvia, heitä oli vuonna 2024 peräti 226 %* enemmän.

**) Tällä aikavälillä huomattava määrä ns. tavallisia valtion tukemia vuokra-asuntoja on vapautunut rajoituksista. Lisäksi ei ole ollut tavallisten valtion tukemien vuokra-asuntojen uudistuotantoa.*



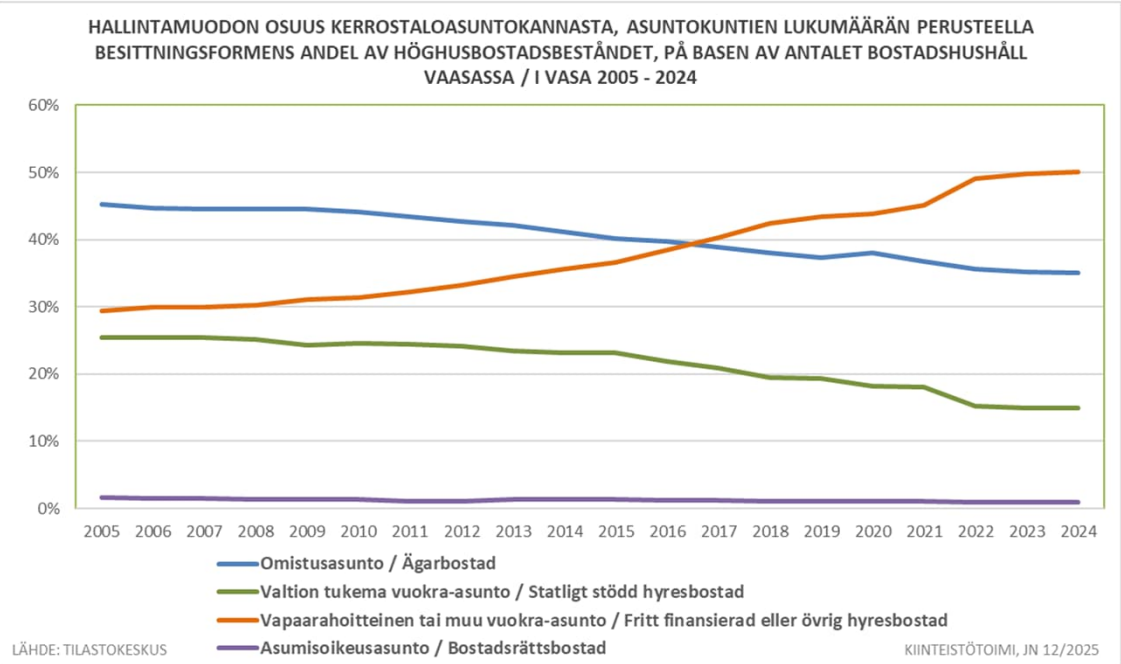
II Asuntomarkkinat

2020-luvun uusista asutokunnista huikeat 91 prosenttia asuu vuokralla

Kerrostaloissa sijaitsevassa vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien asutokuntien osuus kaikista kerrostaloissa asuvista asutokunnista kasvoi 29 prosentista 50 prosenttiin vuosina 2005–2024.

Omistusasunnossa asuvien asutokuntien osuus laski 45 % -> 35 % ja valtion tukemassa (ARA-)vuokra-asunnossa asuvien osuus 25 % -> 15 %.

Kerrostaloasuntoja tuli noin 4 500 kpl lisää vuosina 2005–2024. Vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien asutokuntien määrä on kasvanut nopeaan tahtiin.

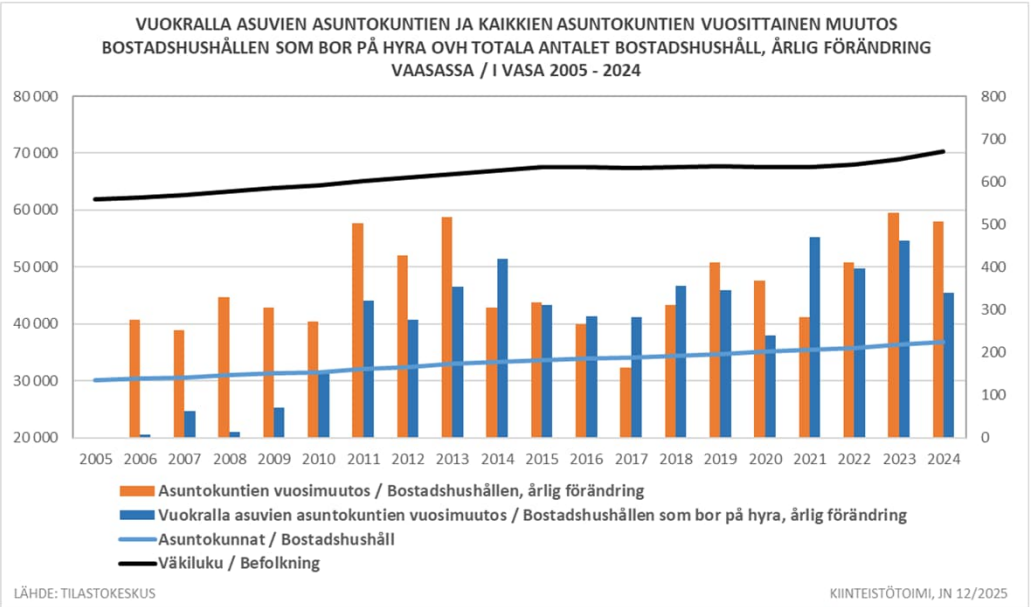


Vuosina 2000–2024 vuokralla asuvien asutokuntien osuus koko asutokuntien määrän kasvusta oli 91 %. 2010-luvulla osuus oli lähes yhtä suuri, 89 %.

Valtaosa Vaasaan muuttavista asuu vuokralla, ainakin aluksi. Vuokra-asuntoja tarvitaan toki myös kaupungissa ennestään asuville asukkaille.

2000-luvun alun tilanne oli hyvin erilainen. Vuosina 2006–2009 vuokralla asuvien osuus asutokuntien lisäyksestä oli vain 13 prosenttia.

Ajan-jakso	Asutokuntamäärän kasvu	Vuokralla asuvat asutokunnat	Vuokralla asuvien osuus
20-24	2 095	1 908	91 %
10-19	3 496	3 104	89 %
06-09	1 162	152	13 %



II Asuntomarkkinat

Vuokralla asuminen on yleistynyt kaikissa ikäryhmissä – eritoten nuorissa aikuisissa

Kerrostaloasuntokunnissa tapahtunut kasvu vuosien 2010-2024 aikana selittyy lähes kokonaan yhden henkilön asuntokuntien määrän voimakkaalla kasvulla.

Etenkin kerrostalossa yksin asuvien 15–34-vuotiaiden asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti.

Kerrostaloissa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut 4 210:lla vuodesta 2010 – heistä lähes 90 prosenttia on yhden henkilön asuntokuntia.

KERROSTALOSSA ASUVAT ASUNTOKUNNAT KOON MUKAAN VAASASSA 2010 - 2024					
	Kaikki	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4+ henkilöä
2010	18 981	10 948	5 627	1 351	1 055
2024	23 191	14 706	5 909	1 368	1 208
2010-2024	4 210	3 758	282	17	153

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

Asuntokuntien tarkastelu iän ja asunnon hallintaperusteen mukaan osoittaa, että vuosina 2010–2024

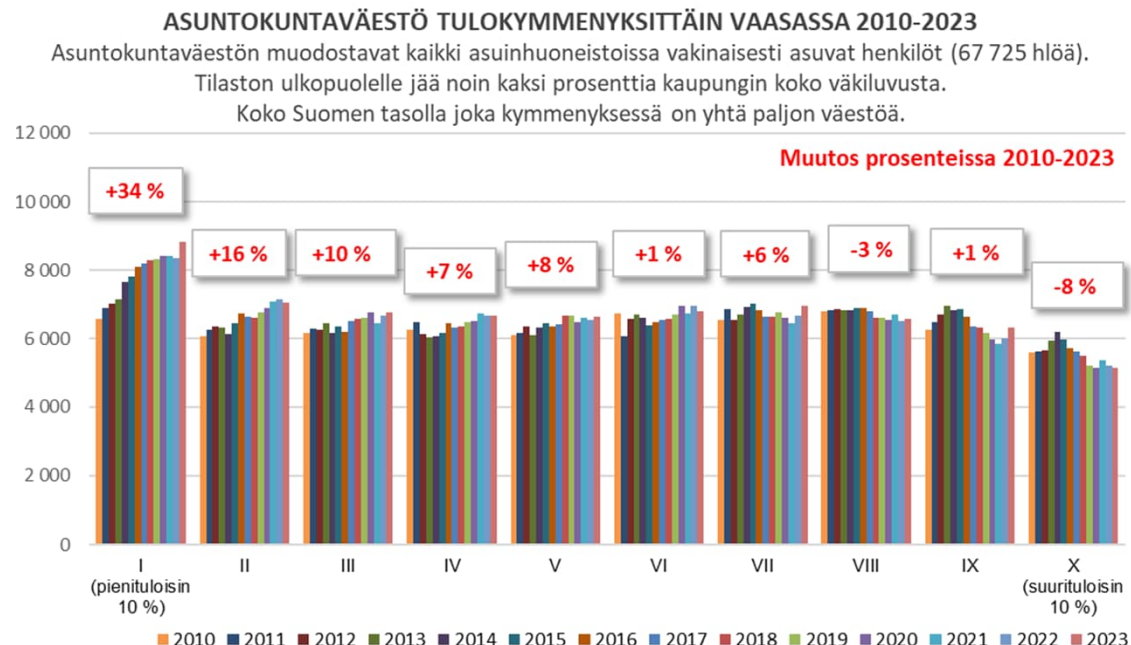
- vuokralla asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut 4 859:lla (42,1 %) ja omistusasunnossa asuvien määrä 1 162:lla (6,2 %),
- vuokralla asuvien määrällinen (+2 639) ja suhteellinen (+54 %) kasvu on ollut suurin alle 30-vuotiaissa asuntokunnissa,
- vuokralla asujia on tullut runsaasti lisää myös ikäryhmiin 30–59-vuotiaat (+1 799 / 40,9 %) ja 60+ -vuotiaat (+421 / 18,6 %) ja
- omistusasunnossa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut vain 60+ -vuotiaiden joukossa (+1 769 / +22,3 %).

ASUNTOKUNNAT HALLINTAPERUSTEEN JA IÄN MUKAAN VAASASSA 2010 - 2024								
	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
2024	19 962	16 398	858	7 526	9 417	6 193	9 687	2 679
2010-2024	1 162	4 859	-325	2 639	-282	1 799	1 769	421
2010-2024 (%)	6,2 %	42,1 %	-27,5 %	54,0 %	-2,9 %	40,9 %	22,3 %	18,6 %

II Asuntomarkkinat

19

Uusien työllisten myötä eri tulokymmenysten kehitys on ollut huomattavasti tasaisempi 2020-luvulla



LÄHDE: TILASTOKESKUS

KIINTEISTÖTOIMI JN 3/2025

	Muutos 2010-2023		Muutos 2010-2020		Muutos 2020-2023	
	Lkm	%	Lkm	%	Lkm	%
I (pientuloisin 10 %)	2238	34,0 %	1835	20,8 %	403	4,8 %
II	972	16,0 %	828	11,8 %	144	2,1 %
III	613	9,9 %	594	8,8 %	19	0,3 %
IV	414	6,6 %	259	3,9 %	155	2,4 %
V	512	8,4 %	372	5,6 %	140	2,2 %
VI	50	0,7 %	225	3,3 %	-175	-2,5 %
VII	401	6,1 %	56	0,8 %	345	5,2 %
VIII	-232	-3,4 %	-258	-3,9 %	26	0,4 %
IX	74	1,2 %	-295	-4,7 %	369	6,2 %
X (suurituloisin 10 %)	-467	-8,3 %	-471	-9,2 %	4	0,1 %
Yhteensä	4575	7 %	3172	4,7 %	1430	2,2 %

Vaasan väestön tarkastelu tulokymmenyksittäin osoittaa, että alimmassa ja toiseksi alimmassa tulokymmenyksessä olevien määrä kasvoi huomattavan paljon vuosina 2010–2023.

- Tulokymmenysten III–VII kehitys on ollut tasaisempi ja suurituloisiin tulokymmenyksiin VIII–X sijoittuvan asuntokuntaväestön määrä on pienentynyt.

Vuosina 2020–2023 eri tulokymmenyksissä tapahtunut kasvu jakautui tasaisemmin kuin vuosina 2010–2019.

- 2020-luvulla osassa keski- ja suurituloisissa kymmenyksiä on ollut huomionarvoista, 5–6 prosentin suuruisia kasvuja.
- Vuosina 2020–2023 aikavälillä pientuloisimman 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).

Merkittävin tekijä vuosien 2020–2023 suotuisamman kehityksen taustalla on kaupungin työpaikkamäärän kehitys.

- Kun työpaikkamäärä pysyi liki samana vuosina 2010–2019, on se 2020-luvulla kasvanut noin 2 000:lla, jolloin kaupungissa asuvien työllisten määrä on kasvanut noin 1 500:lla (*osa uusista työpaikoista täyttäneistä pendelöi kaupunkiin*).

2020-luvulla toteutunut tasaisempi kasvu eri tulokymmenten kesken tukee asuntotarjonnan monipuolistamisen tavoitetta. Korostettakoon toisaalta, että pientuloisten pitkään jatkunut merkittävä kasvu on lisännyt painetta kasvattaa kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen määrää.

III Väestönkehitys

V A A S A .
V A S A .

III Väestönkehitys

21

Ilman muuttovoittoa maahanmuutossa Vaasan väestö olisi vähentynyt jo 10 vuoden ajan

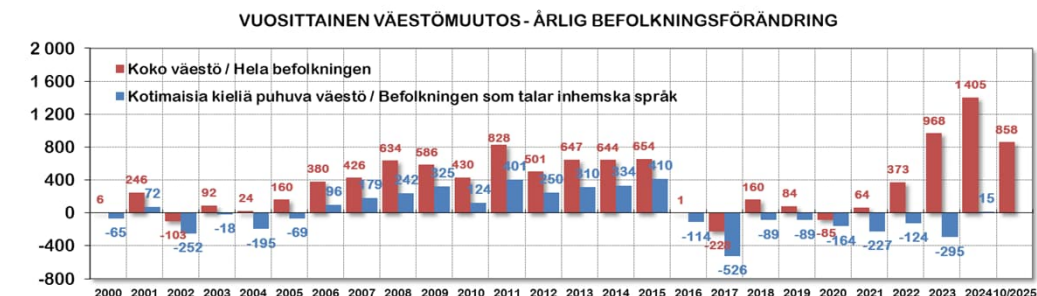
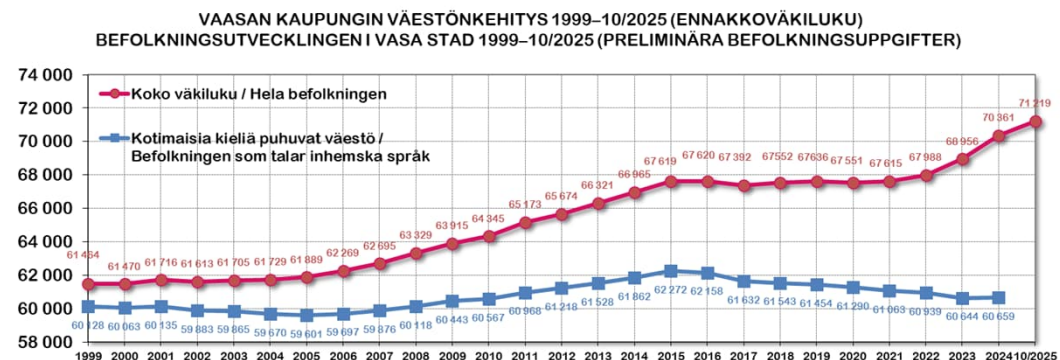
Vaasan väestö olisi vähentynyt 2010-luvun puolivälistä lähtien ilman positiivista nettomaahanmuuttoa. Kun myös kotimaisia kieliä puhuva väestö kasvoi vuosien 2005–2015 kasvusyklin aikana, vieraskielisen väestön kasvu selittää käytännössä koko 2020-luvulla toteutuneen merkittävän väestönkasvun.

Vuosina 2015–2024 vieraskielisten määrä kasvoi 4 355 henkilöllä (*kasvusta 72 % toteutui vuosina 2022–2024*), kun ruotsinkielisen väestön määrä kasvoi 876 henkilöllä. Suomenkielisen väestön määrä väheni 2 484 henkilöllä.

Vaasan nettomaahanmuutto on vuosina 2023–2024 ollut jopa 4–5 kertaa korkeammalla tasolla kuin keskimäärin 2010-luvulla. Vaasan nettomaahanmuutto on kaupungin väkilukuun nähden ollut noin 2,5 kertaa suurempi kuin massa keskimäärin.

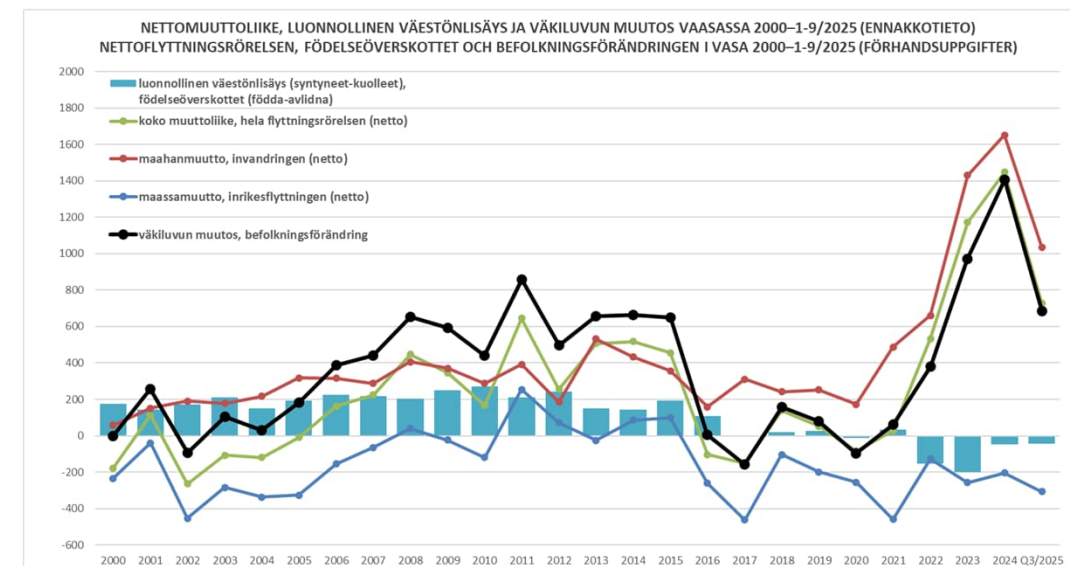
Kaupungin väestönkasvua vauhditti aikaisemmin myös positiivinen luonnollinen väestönmuutos (syntyneet – kuolleet), noin 200 asukkaalla vuodessa.

Viime vuosina luonnollinen väestönmuutos on ollut negatiivinen. Taustalla on etenkin kaupungin suomenkielisen väestön syntyneiden määrän raju lasku. Mikäli vuosien 2022–2024 luonnollisen väestönmuutoksen trendi jatkuu vuoteen 2040 asti, kaupunki menettää noin 2 150 asukasta tätä kautta.



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORN / JN 11/2025



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

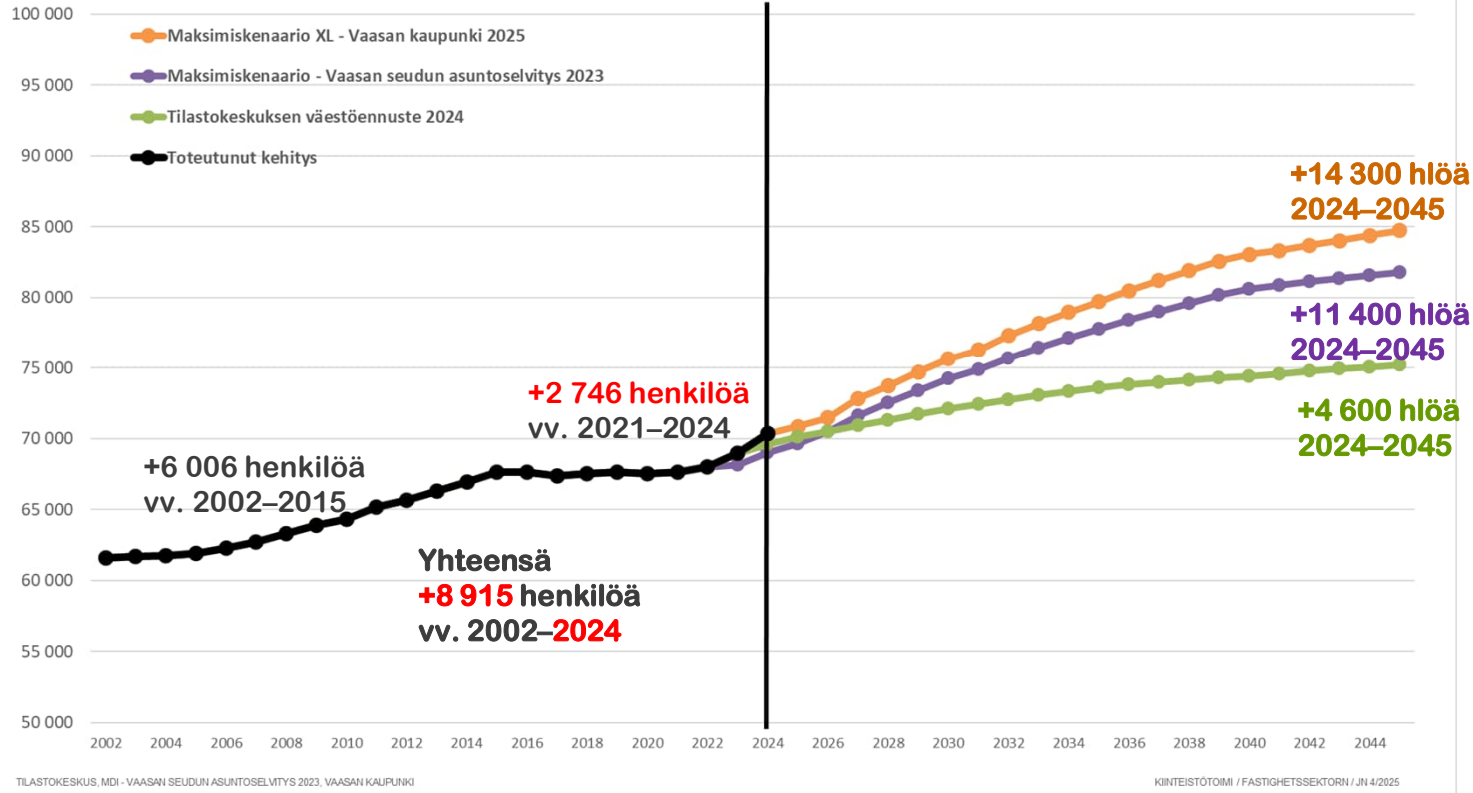
KINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORN / JN 11/2025

III Väestönkehitys

Vaasan 2020-luvun väestönkasvu on ylittänyt vileimmätkin ennusteet – kasvun jatkumisen edellytykset ovat hyvät

22

VAASAN KOKO VÄESTÖN SKENAARIOT 2045
TOTEUMA 31.12.2024 ASTI (VÄESTÖN ENNAKKOTIETO)



Vaasan asuntorakentamisen tarvetta arvioitiin vuonna 2025 perustuen suuren väestönkasvun skenaarioon, joka kulkee nimellä ”Maksimiskenaario XL”.

Maksimiskenaario XL:n lisäksi löytyy Vaasan seudun asuntoselvityksessä (2023) laadittu maksimiskenaario ja Tilastokeskuksen väestöennuste vuodelta 2024.

Vaikka asuntoselvityksen maksimiskenaario perustuu siihen, että kaupungin kehittämisessä onnistutaan etenkin elinkeinoelämän mittavien investointien myötä, jolloin kasvu on mahdollisimman suuri, maksimiskenaario XL:n kasvuolettamus on vielä suurempi.

Asuntoselvityksen laadinnan aikana Vaasan korkeakoulujen kunnianhimoiset kasvutavoitteet eivät olleet selvillä. Kasvutavoitteiden myötä Maksimiskenaario XL:n olettamuksena on 3 000 asukkaan verran suurempi kasvu verrattuna asuntoselvityksen maksimiskenaarioon.

Skenaarioiden välinen ero on suurin 20–39-vuotiaissa. Maksimiskenaario XL:n olettamuksena on, että ko. ikäryhmän kasvu olisi 4 000 henkilöä suurempi, korkeakoulujen kasvutavoitteiden myötä.

Vastaavasti 0–19-vuotiaiden ennakoitu kasvu on 1 000 henkilöä pienempi Maksimiskenaario XL:ssä. Muiden ikäryhmien ennakoitujen kehityksen osalta molemmat projektiot ovat samansuuntaiset.

Asuntotuotantarpeen arvio 2025 – 2040. Väestönkehityksen ja asuntokuntien skenaariot sekä asumisen trendit – fokuksessa vuokralla asuminen. J. Nylén, A. Birell ja L. Ovaska 12.6.2025.

<https://www.vaasa.fi/tietoa-vaasasta-ja-seudusta/vaasan-kaupungin-organisaatio-ja-paatoksenteko/kaupunkiympariston-toimiala/kiinteistotoimi/>

III Väestönkehitys

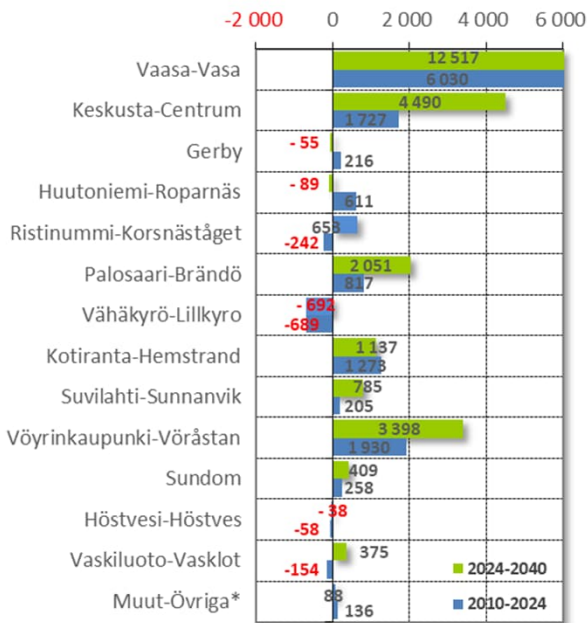
Nuorten aikuisten määrä on kasvanut voimakkaasti keskustassa, Vöyrinkaupungilla ja Palosaarella

Vaasan omassa väestösuunnitteessa ennakoidusta noin 12 500 asukkaan väestönkasvusta vuoteen 2040 mennessä merkittävä osa, noin 80 %, sijoittuisi keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren suuralueille. Suunnitteen taustalla on ko. alueille suunniteltu merkittävä asuntojen uudistutuotanto. *Kaupungin väestö kasvoi noin 6 000 asukkaalla vuosina 2010–2024.*

20–39-vuotiaiden määrän ennakoidusta kasvusta, noin 7 200 henkilöä vuoteen 2040 mennessä, noin 78 % sijoittuisi keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren suuralueille. *20–39-vuotiaiden määrä kasvoi noin 3 400 henkilöllä vuosina 2010 – 2024.*

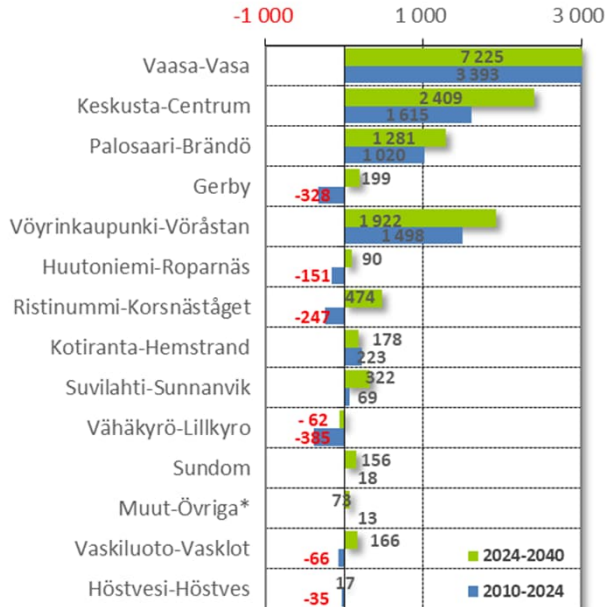
0–6-vuotiaiden määrä väheni noin 1 150 henkilöllä (lähes 23 prosentilla) vuosina 2010–2024. Vaasan ennakoidun, voimakkaan väestönkasvun ja nuorten aikuisten määrän kasvun myötä 0–6-vuotiaiden määrän kehityksen on ennakoitu kääntyvän kasvuun 2030-luvulla ja 0–6-vuotiaiden määrän ennakoidaan kasvavan 940:lla (noin 24 %) vuoteen 2040 mennessä.

SUURALUEIDEN VÄKILUVUN MUUTOS 2010-2024 JA ENNAKOITU MUUTOS 2024-2040
BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGEN I STOROMRÄDENA 2010-2024 OCH PROGNOSEN FÖR 2024-2040



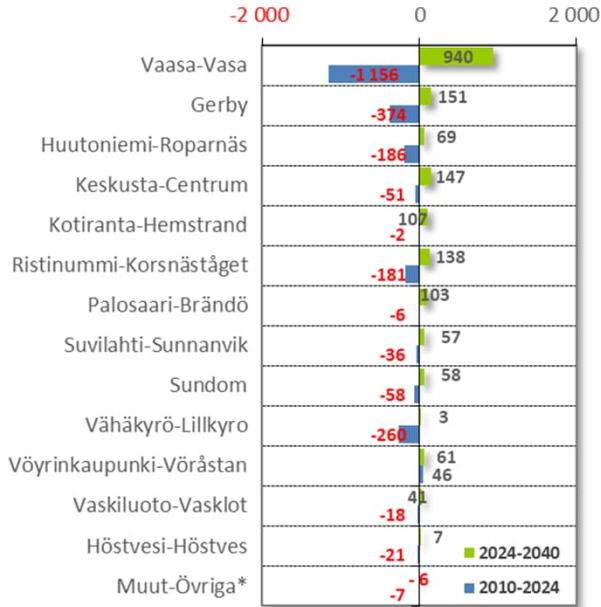
*) Muut = Väestö, jonka asuinpaikka on tuntematon. Vaasan kaupungin väestösuunnite 2025
*) Övriga = Befolkning med okänd adress. Vasa stads befolkningsprognos 2025
KIINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORIN / JN 9/2025

SUURALUEIDEN 20-39-VUOTIAAN VÄESTÖN MUUTOS 2010-2024 JA ENNAKOITU MUUTOS 2024-2040
STOROMRÄDESVIS BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING FÖR 20-39-ÅRINGARNA 2010-2024 OCH PROGNOSEN FÖR 2024-2040



*) Muut = Väestö, jonka asuinpaikka on tuntematon. Vaasan kaupungin väestösuunnite 2025
*) Övriga = Befolkning med okänd adress. Vasa stads befolkningsprognos 2025
KIINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORIN / JN 11/2025

SUURALUEIDEN 0-6-VUOTIAAN VÄESTÖN MUUTOS 2010-2024 JA ENNAKOITU MUUTOS 2024-2040
STOROMRÄDESVIS BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING FÖR 0-6-ÅRINGARNA 2010-2024 OCH PROGNOSEN FÖR 2024-2040



*) Muut = Väestö, jonka asuinpaikka on tuntematon. Vaasan kaupungin väestösuunnite 2025
*) Övriga = Befolkning med okänd adress. Vasa stads befolkningsprognos 2025
KIINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORIN / JN 11/2025

III Väestönkehitys

24

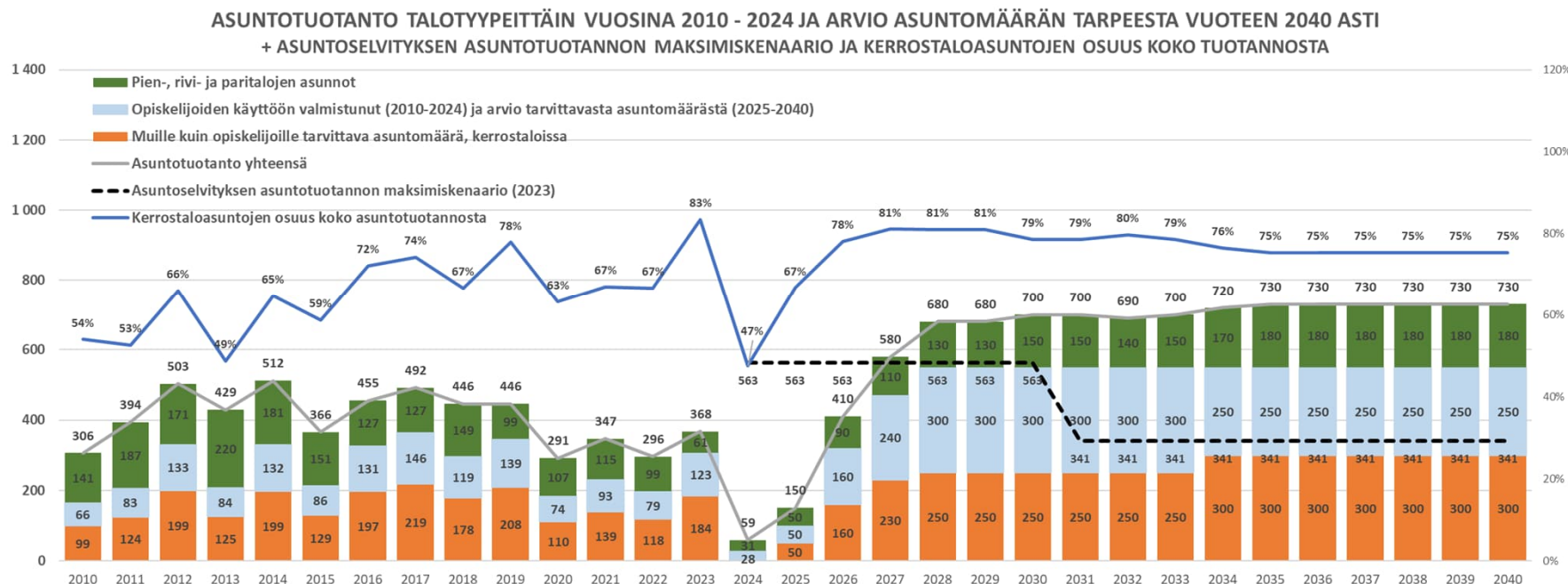
Suuren kasvun tilanteessa asuntotarve on merkittävä – etenkin vuokra-asuntoja tarvitaan mittavia määriä

Maksimiskenaario XL:n edellyttämä asuntotarve on arvioitu talotyypeittäin. Asuntotarve nousisi huomattavasti korkeammalle tasolle kuin aikaisemmin. Uusien asuntojen tarve on paljon suurempi kuin asuntoselvityksen maksimiskenaariossa.

Maksimiskenaario XL:n merkittävin ero asuntoselvityksen maksimiskenaarioon liittyy opiskelijoille tarvittavaan asumiseen. Opiskelijoille on arvioitu tarvittavan ~250 (vuokra-)asuntoa vuodessa vuosina 2025–2040. Opiskelijamäärän ennakoitaan jatkuvan voimakkaana myös 2030-luvulla. 2010- ja 2020-lukujen uusista kerrostaloasunnoista arviolta noin kolmasosa (~100 asuntoa/vuosi) kohdistui opiskelijoille.

Kerrostaloasuntojen osuus koko asuntotuotannosta olisi ~77 % vuosina 2025–2040 (~72 % vuosina 2016–2023). Vaikka ko. asuntoja tarvitaan mittavia määriä ja etenkin vuokra-asuntojen muodossa, olettamuksena on kuitenkin myös, että pien-, rivi- ja paritalorakentaminen vilkaistuisi merkittävästi varsinkin 2030-luvulla, kun kaupunkiin on muuttanut merkittäviä määriä nuoria aikuisia, jotka perustavat perheitä ja lisäävät ko. talotyyppien kysyntää. Olettamuksena on myös, että kaupunki saisi nettomuuttovoittoa perheistä, viime vuosien tapaan.

Asuntotarpeeksi on arvioitu ~10 500 asuntoa vuoteen 2040 mennessä yli 12 000 asukkaan väestönkasvun tarpeisiin.



**) 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.

V A S A .
V A S A .

III Väestönkehitys

25

Kerrostalojen osuus koko tuotannosta nousi noin 72 prosenttiin vuosina 2016–2023

Vaasassa kerrostaloasuntojen osuus koko asuntotuotannosta on vuodesta 2005 lähtien ollut voimakkaassa kasvutrendissä. Samanaikaisesti etenkin pientalojen osuus on vähentynyt.

Alla on eri talotyyppien asuntomäärä ja keskimääräinen osuus koko asuntotuotannosta vuosina 2000–2011 -> 2012–2023*

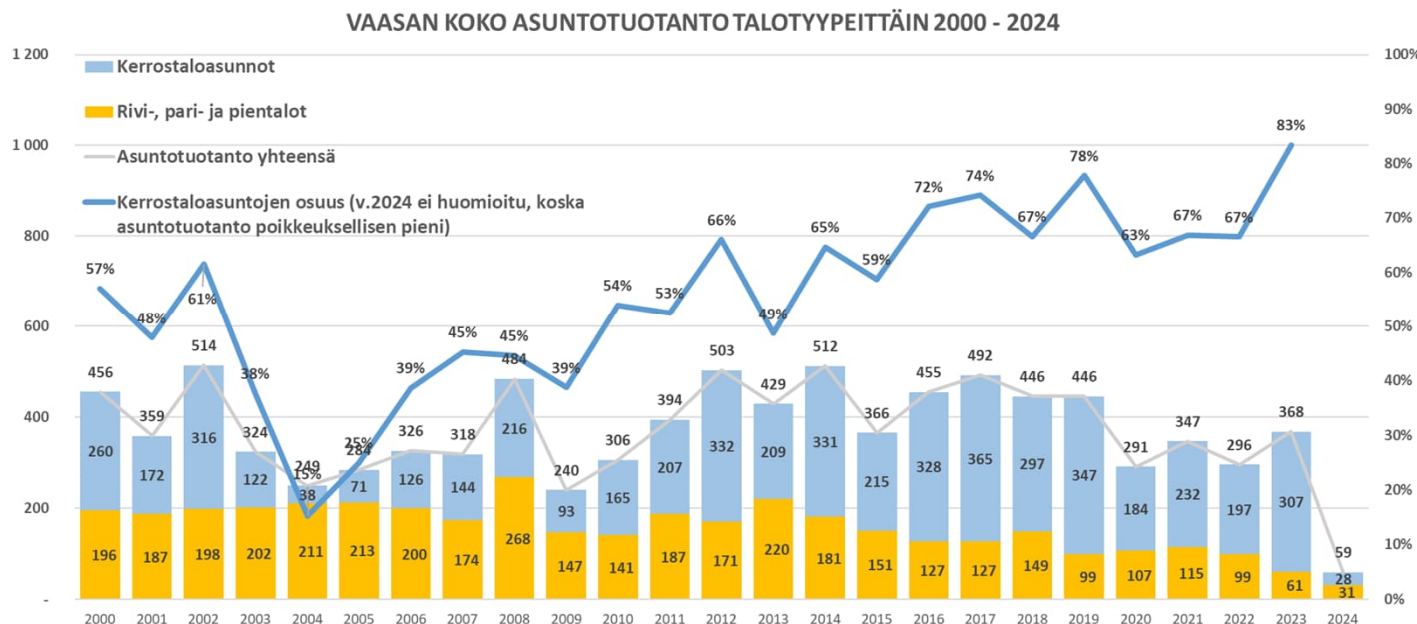
- Erilliset pientalot 136 kpl / 38,3 % -> 92 kpl / 22,4 %
- Rivi- ja ketjutilat 58 kpl / 16,3 % -> 42 kpl / 10,1 %
- Kerrostalot 160 kpl / 45,4 % -> 279 kpl / 67,5 %

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

Vaasassa kerrostalojen osuus koko tuotannosta nousi 71,9 prosenttiin vuosina 2016–2023, jolloin kerrostaloja rakennettiin hyvin vilkkaasti koko maassa ja myös Vaasassa.

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 määrä kasvaa.

Vaasa ja muut kasvukaupungit ovat kehityssyklissä, jossa vuokra-asuntojen tarve on merkittävästi korostunut. Yhteiskunnalliset trendit viittaavat siihen, että vuokra-asuntojen merkitys saattaa vastaisuudessa korostua entisestään.



Tilastokeskus; Statfin, Asuntokunnat.

Asuntotuotannon rakenteen muutosten taustalla on etenkin väestörakenteen muutokset.

Omakotitaloja rakennuttavia lapsiperheitä on huomattavasti aikaisempaa vähemmän, sillä (suomalaistaustaisen) väestön syntyvyys on romahtanut ja keskimääräinen perhekoko pienentynyt. Tilanne oli hyvin erilainen 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen aikana, jolloin ”Nurmijärvi-ilmiö” oli voimissaan.

Vaikka vieraskielisten määrä on kasvanut kohisten, heidän osuutensa Vaasan pientalovaltaisilla alueilla on edelleen hyvin pieni.

III Väestönkehitys

Vaasan väkiluku on kasvanut 3 600 asukkaalla vuodesta 2022 – myös perheiden määrä kasvaa voimalla

Vaasan väkiluku on 2000-luvulla kasvanut lähes 9 600 asukkaalla. Tästä kasvusta noin 36 % on toteutunut 2020-luvulla ja noin 62 % vuosina 2005–2015. Vaasa on maamme seitsemänneksi nopeimmin kasvava seutukunta niin lyhyellä kuin pitkällä aikavälillä.

Keitä kaupungin uudet asukkaat sitten ovat? Nuorten aikuisten (20–39-vuotiaat) merkitys on korostunut entisestään 2020-luvulla ja he edustavat yli 60 % väestönkasvusta. Heistä moni on opiskelija mutta joukossa on myös runsaasti työllisiä. Vaasan väestönkehitys osatekijöittäin ajanjaksolla 2020–9/2025:

- Nettomaahanmuutto +5 434
- Nettomaassamuutto -1 609
- Luonnollinen väestönlisäys (syntyneet – kuolleet) -422

Kuten edellä ilmeni, on kaupungin vieraskielisen väestön kasvu ollut suurempi kuin koko väkiluvun kasvu. Suomenkielinen väestö on vähentynyt maan sisällä saadun nettomuuttotappion sekä negatiivisen luonnollisen väestönmuutoksen myötä. Vaasa on tosin menettänyt myös merkittäviä määriä maahanmuuttajia/ vieraskielisiä maan sisäisissä muutoissa.

Edellä ilmeni myös, että luonnollinen väestönmuutos (syntyneet - kuolleet) kääntyi negatiiviseksi vuonna 2022 ja että viime vuosien trendin jatkuminen vähentää kaupungin väkilukua merkittävästi tulevaisuudessa. Mikäli trendi vahvistuu, väkilukua vähentävä vaikutus voimistuu.

Negatiivista luonnollista väestönmuutosta voidaan paikata ainoastaan nettomuuttovoitolla. Nuorten aikuisten kaupunkiin houkuttelun merkitys on suuri ja korostumassa entisestään.

2020-luvun väestönkehitys eroaa aikaisemmasta kehityksestä myös perheiden kasvun myötä. Kun kolmen ja neljän henkilön perheasuntokuntien määrä väheni 464:lla (*asuntokuntaväestö -1 611 hlöä*) vuosina 2015–2021, niin perheasuntokuntien määrä kasvoi 369:lla (*+1 278 hlöä*) vuosina 2021–2024.

Perheasuntokuntien kasvun taustalla on ennätyksellinen netto-maahanmuutto. Tietyillä alueilla kehitys näkyy lapsiväestön huomattavana kasvuna. Vöyrinkaupungilla, Palosaarella ja Ristinumella vieraskielisten 7–12-vuotiaiden määrä on liki kaksinkertaistunut 2020-luvulla. Ristinumella perheiden määrän kasvu on kääntänyt koko alueen väkiluvun nousuun pitkään jatkuneen alenevan kehityksen jälkeen.

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

III Väestönkehitys

Vieraskielisten perheiden määrä kasvoi 435:lla (49,1 %) vuosina 2021–2024

Asuntokuntien tarkastelu kielen mukaan osoittaa, että vieraskielisten perheiden määrä* on kasvanut voimakkaasti kun kotimaisia kieliä puhuvien perheiden määrä on vähentynyt.

Vuodesta 2010 vieraskielisten perheiden määrä on kasvanut 854:lla (183 %). Yli puolet kasvusta on toteutunut 2020-luvulla. Myös perheet, joissa on sekä kotimaisia että vieraita kieliä puhuvia, on kasvanut voimakkaasti (+452 / 86 % vv. 2010–2024).

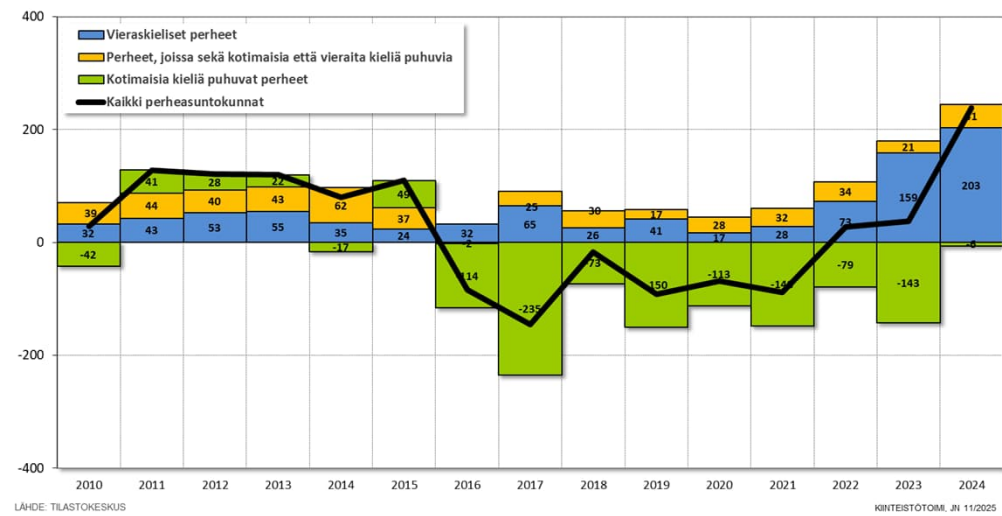
PERHEASUNTO-KUNNAT	Kaikki perheasuntokunnat	Vieraskieliset perheasuntokunnat	Asuntokunnat, joissa kotimaisia ja vieraita kieliä puhuvia	Kotimaisia kieliä puhuvat perheasuntokunnat
2010-2024	368	854	452	-938
2015-2024	-191	644	226	-1061
2021-2024	303	435	96	-228
2010-2024	2,2 %	182,9 %	86,1 %	-6,0 %
2015-2024	-1,1 %	95,1 %	30,1 %	-6,8 %
2021-2024	1,8 %	49,1 %	10,9 %	-1,5 %

Yksinasuvien määrä on kasvanut sekä kotimaisia että vieraita kieliä puhuvissa. Määrällisesti kasvu on ollut suurin kotimaisia kieliä puhuvissa ja suhteellisesti vieraita kieliä puhuvissa.

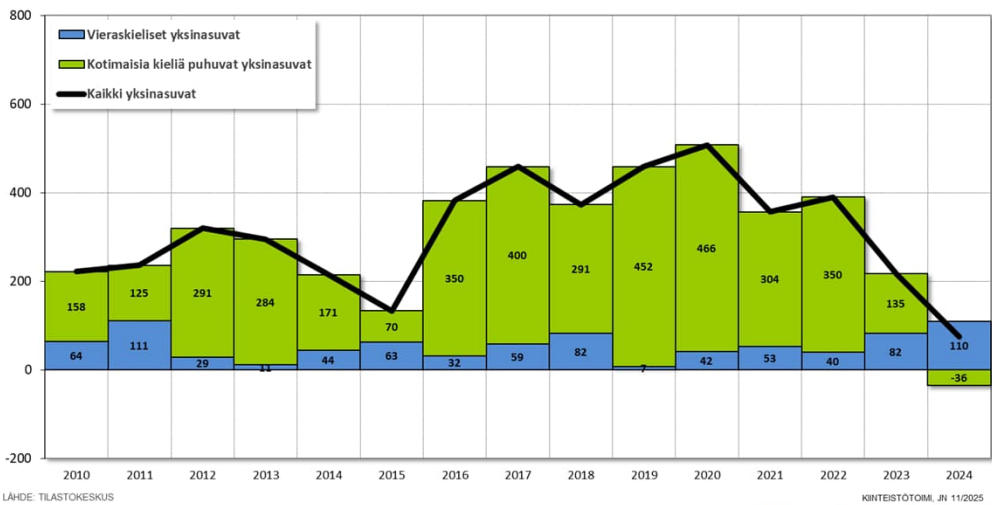
Yksinasuvien määrä on kasvanut 4 418:lla (32 %) vuodesta 2010. Heistä 765 (17 %) on vieraskielisiä ja 3 653 (83 %) kotimaisia kieliä puhuvia. 2020-luvulla vieraskielisten osuus yksinasuvien kasvusta on noussut 34 prosenttiin.

YKSIN ASUVAT ASUNTOKUNNAT	Kaikki yksin asuvat asuntokunnat	Yksin asuvat vieraskieliset	Yksinasuvat, kotimaisia kieliä puhuvat
2010-2024	4418	765	3653
2015-2024	3219	507	2712
2021-2024	681	232	449
2010-2024	32,0 %	146,8 %	27,5 %
2015-2024	21,4 %	65,1 %	19,0 %
2021-2024	3,9 %	22,0 %	2,7 %

PERHEASUNTOKUNNAT KIELEN MUKAAN, VUOSITTAINEN MUUTOS VAASASSA 2010 - 2024
FAMILJEBOSTADSHUSHÄLLEN ENLIGT SPRÅK, ÅRLIG FÖRÄNDRING I VASA 2010 - 2024



YHDEN HENKILÖN ASUNTOKUNTIEN VUOSITTAINEN MUUTOS KIELEN MUKAAN VAASASSA 2010 - 2024
BOSTADSHUSHÄLL MED EN PERSON ENLIGT SPRÅK, ÅRLIG FÖRÄNDRING I VASA 2010 - 2024



*) Vieraskielisten määrän kasvu on ollut merkittävä myös perheissä, joissa on esim. sukulaisia ja sijaislapsia (+197 / 410 % vv. 2010-2024) sekä yhteisasujiksi luokitelluissa asuntokunnissa (+345 / 322 %). Kotimaisia kieliä puhuvien määrä on vähentynyt myös näissä asuntokunnissa.

Tilastokeskus; Statfin/Asuntokunnat

III Väestönkehitys

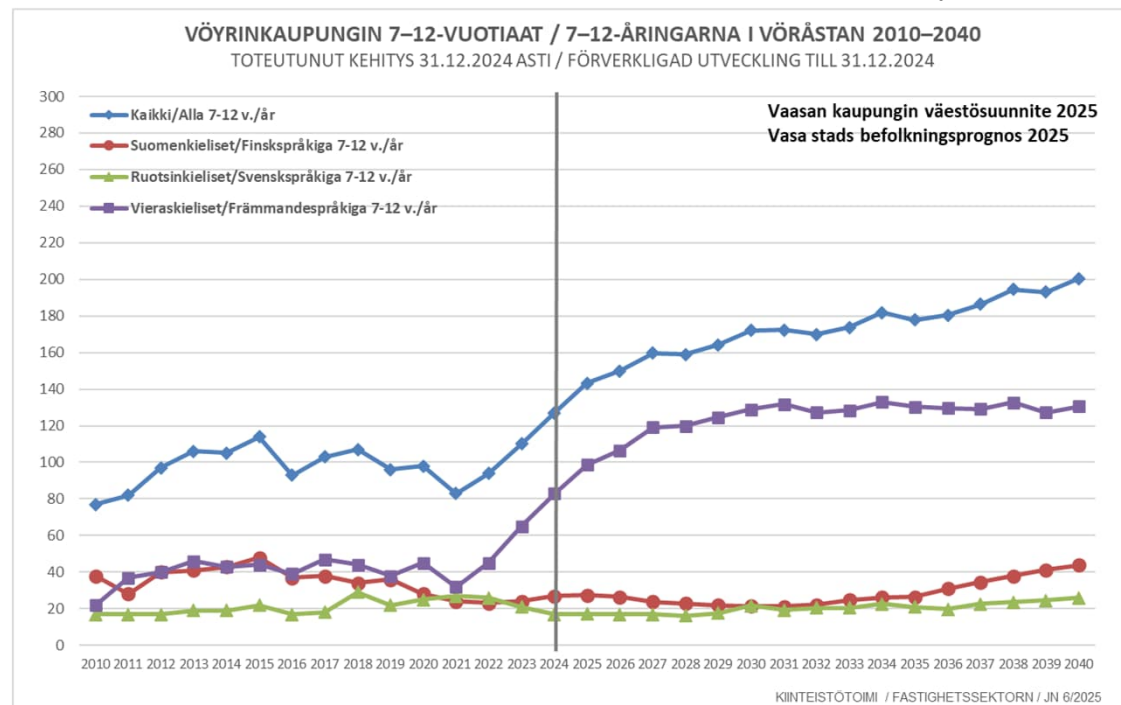
28

Vieraskielisten alakouluikäisten määrä kasvanut ennennäkemätöntä vauhtia usealla suuralueella

Vaasan perheasuntokuntien määrän voimakas kasvu on näkynyt lapsiväestön poikkeuksellisenä kasvuna Vöyrinkaupungin, Palosaaren, Ristinummen ja Suvilahden alueilla – alueiden 7–12-vuotiaiden määrä on liki kaksinkertaistunut 2020-luvulla.

Vöyrinkaupungin suuralueella vieraskielisten 7–12-vuotiaiden määrä kasvoi 38 henkilöstä 83 henkilöön (+118 %(!)) vuosina 2019–2024.

Vuonna 2024 alueella asui 83 vieraskielistä, 24 suomenkielistä ja 17 ruotsinkielistä 7–12-vuotiasta. Vieraskielisiä 7–12-vuotiaita on siis kaksi kertaa enemmän kuin kotimaisia kieliä puhuvia.

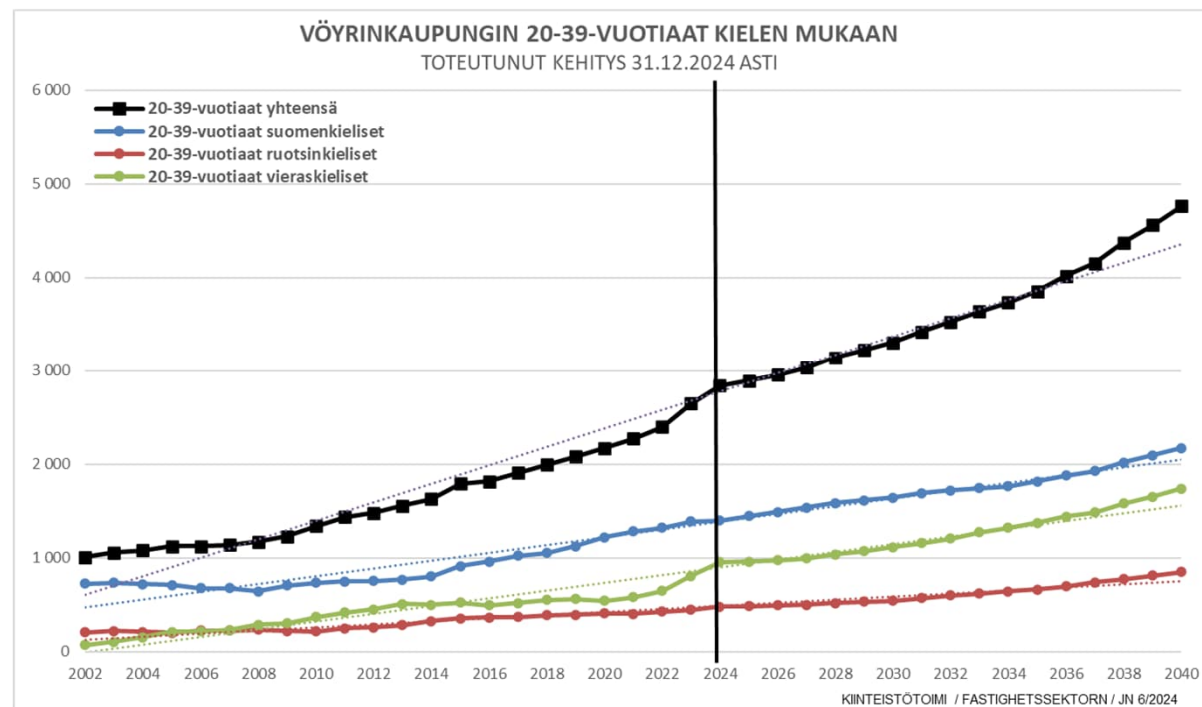


Tilastokeskus; Osa-alueittaiset väestötiedot & Vaasan kaupunki/Kiinteistötoimi.

Vöyrinkaupungissa niin suomen-, ruotsin- kuin vieraskielisten 20–39-vuotiaiden määrä on kasvanut 2010- ja 2020-luvuilla. Alueen vieraskielisten 20–39-vuotiaiden määrä on lähes kaksinkertaistunut 2020-luvulla.

Vöyrinkaupunkiin on valmistunut yli 1 000 uutta kerrostalo-asuntoa 2010- ja 2020-luvuilla, mikä on kasvattanut alueen nuorten aikuisten määrää. Uudisasuntojen asukkaista noin 73 prosenttia on 20- ja 30-kymppisiä.

Alueen vieraskielisten 20–39-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistui (564 hlöä -> 956 hlöä) vuosina 2022–2024. Kasvun taustalla on Vaasan ennätyksellinen maahanmuutto.



III Väestönkehitys

Vieraskielisten alakouluikäisten määrä kasvanut ennenäkemätöntä vauhtia usealla suuralueella

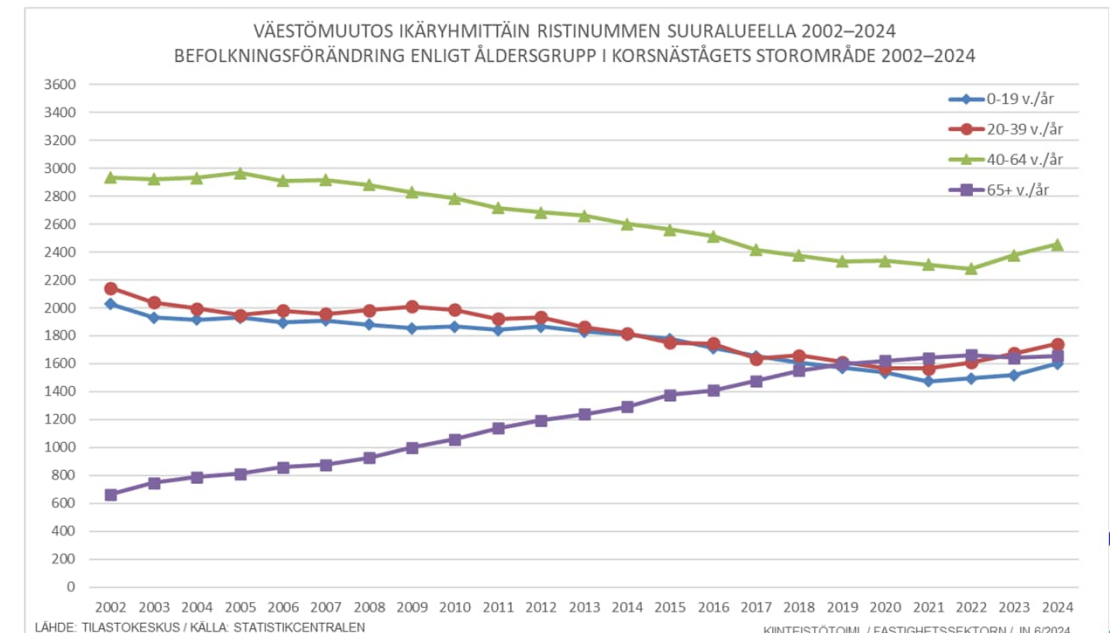
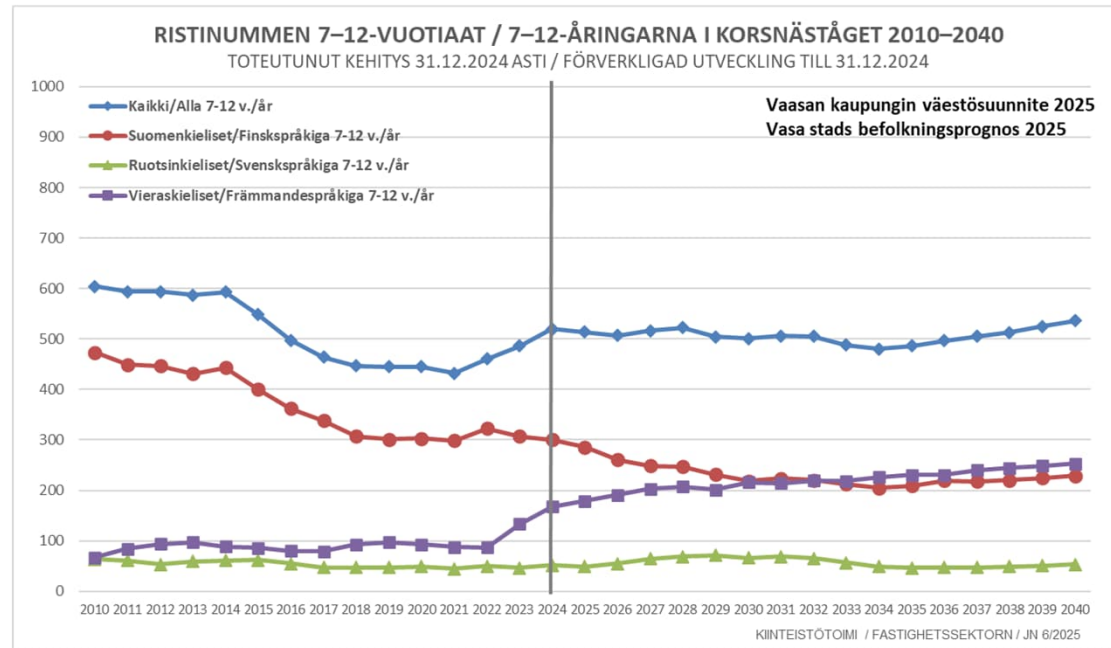
Vieraskielisen väestön voimakkaan kasvun ansiosta Ristinummen väkiluvun kasvu on ollut nopeimmillaan sitten 1980-luvun. Alueen väkiluku kasvoi 459 asukkaalla (6,5 %) vuosina 2021–2024, jolloin siellä asui 7 453 asukasta.

Ristinummen vieraskielisten määrä kasvoi 584 henkilöllä (53 %) vuosina 2021–2024. Samalla aikavälillä alueen vieraskielisten 7–12-vuotiaiden määrä kasvoi 80:lla (91 %).

Suomenkielisiä 7–12-vuotiaita on edelleen eniten alueella (300 hlöä), mutta vieraskielisiä vastaavan ikäisiä on jo 168 henkilöä ja kaupungin väestösuunnitteen mukaan määrä vastaisi suomenkielisten määrää jo vuonna 2030.

Vieraskielisen väestön kasvu 2020-luvulla on ollut merkittävä piristysruiske Ristinummen alueelle, joka menetti lähes 2 500 asukasta vuosian 1985–2020. Vieraskieliset ovat pääosin nuoria ja lapsiperheitä on runsaasti heidän keskuudessaan. Heidän ikärakenteensa muistuttaa alueelle aikoinaan muuttaneiden suomalaistaustaisten ikärakennetta.

Alla oleva kuvaaja havainnollistaa Ristinummen nuorten ikäryhmien laskevan trendin katkeamista 2020-luvulla. Alueen 0–19-, 20–39- ja 40–64-vuotiaiden määrät ovat kasvaneet viime vuosien aikana. Uusille tulijoille löytyy niin kohtuuhintaisia vuokra- kuin omistusasuntoja alueelta.



III Väestönkehitys

30

Vaasan ulkomaalaistaustaisten työllisten määrä kasvoi 45 prosentilla vuosina 2020–2023

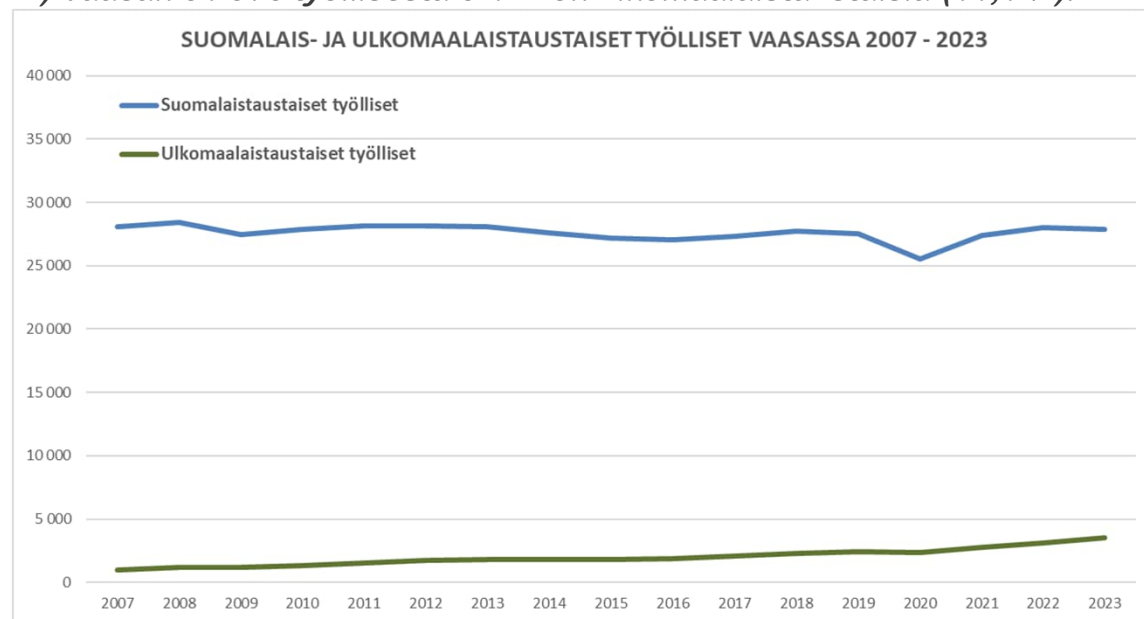
Vaasan työllisten määrä on pitkällä aikavälillä kasvanut vain ja ainoastaan ulkomaalaistaustaisten työllisten kasvun myötä.

Vaasan työllisten määrä kasvoi 1 477:lla vuosina 2020–2023*, heistä 1 088 on ulkomaalaistaustaisia (73,7 %) ja 389 suomalaistaustaisia (26,3 %).

Vuosina 2007–2023 suomalaistaustaisten työllisten määrä väheni hieman (-187 / 0,7 %), kun ulkomaalaistaustaisten työllisten määrä kasvoi voimakkaasti (+2 490 / 250 %)**.

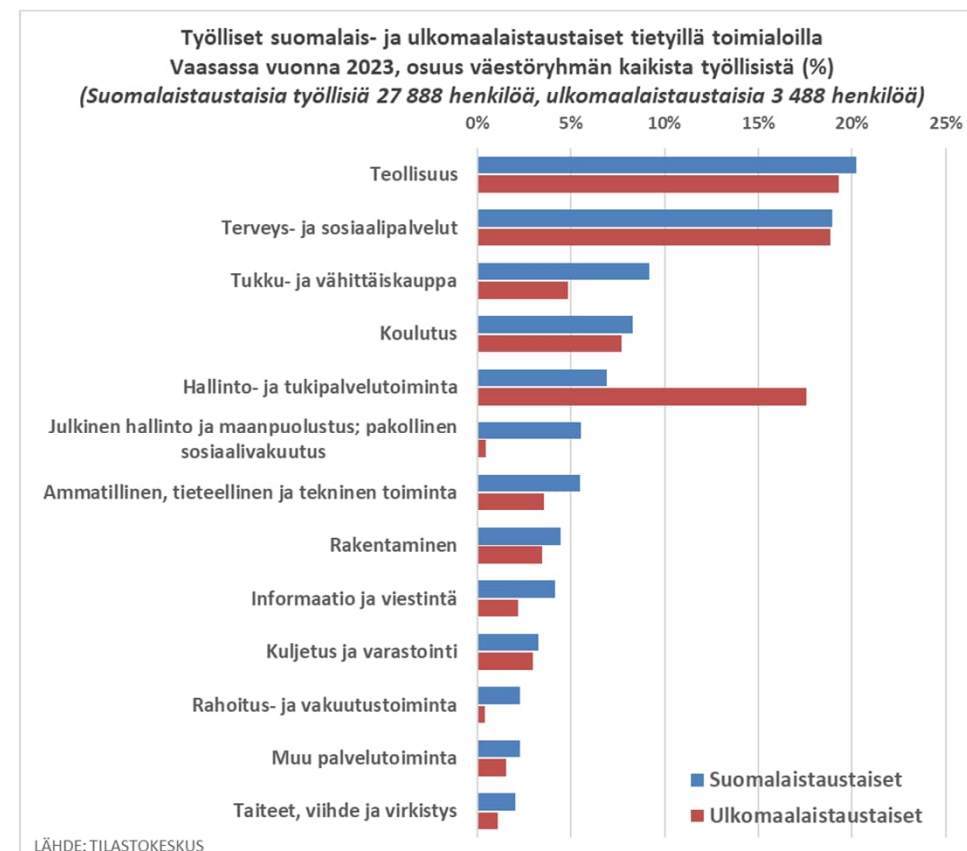
**) Kaupungin työpaikkamäärä kasvoi 2 069:lla vuosina 2020–2023. Osa näiden työpaikkojen täyttäneistä henkilöistä (n.600), pendelöi Vaasaan.*

***) Vaasan 31 376 työllisestä 3 488 on ulkomaalaistaustaisia (11,1 %).*



Ulkomaalaistaustaiset työlliset jakautuvat melko tasaisesti eri toimialoille – lähes 40 % on teollisuudessa tai sote-alalla, kuten suomalaistaustaisten työllisten osalta.

Ulkomaalaistaustaisia työllisiä on suhteellisesti huomattavasti enemmän hallinto- ja tukipalveluissa. Heitä on vastaavasti suhteellisesti vähemmän tukku- ja vähittäiskaupassa, julkisessa hallinnossa sekä rahoitus- ja vakuutustoiminnassa.



*) Työpaikkojen määrä kasvoi 2069:lla samalla aikavälillä, eli 592 työllistä pendelöi kaupunkiin.

Tilastokeskus; Koto-tietokanta