

Asuntomarkkinakatsaus 2019

V A S A .
V A S A .

6/2019

NETTA SALONEN & JONAS NYLÉN
Kiinteistötoimi/Asumispalvelut



Sisällysluettelo

1. YHTEENVETO (s. 3–5)
2. ASUNTOMARKKINAT JA TALOUSKEHITYS (s. 6–18)
3. VALTION ASUNTOPOLITIikka (s. 19–24)
4. VAASAN ASUNTOMARKKINAT – RAKENTAJIEN JA KIINTEISTÖVÄLITTÄJIEN NÄKEMYKSET (s. 25–34)
5. VAASAN ASUNTOKYSYNTÄ KYSELYIDEN PERUSTEELLA JA TUTKIMUSTIETOA ASUMISMIELTYMYKSISTÄ (s. 35–38)
6. VAASAN ASUNTOTUOTANTO JA ASUNTOKUNTIEN MÄÄRÄN KEHITYS (s. 39–51)
7. VAASAN VÄESTÖ- JA TYÖPAIKKAKEHITYS (s. 52–64)

V A A S A .
V A S A .



1. YHTEENVETO

V A A S A .
V A S A .

1. YHTEENVETO

- Asuntomarkkinakatsauksen tavoitteena on ajankohtaisen analyysitiedon tuottaminen Vaasan kaupungin ja seudun asunto- ja kiinteistömarkkinoiden nykytilanteesta ja kehitysnäkymistä sekä väestö- ja taloudellisesta kehityksestä, jotta pystyttäisiin entistä paremmin suunnittelemaan tulevaa asuntotuotantoa kysyntää vastaavaksi. Olennaista on seurata kehitystä ja asumiseen liittyviä trendejä myös maan muissa kaupungeissa ja koko valtakunnan tasolla. Ajankohtaisen tiedon tuottaminen ja analysointi on tärkeää toimintaympäristön nopeiden muutosten vuoksi. Asuntomarkkinakatsauksessa käydään läpi asuntomarkkinoiden ja talouskehityksen tilanne niin valtakunnallisesti kuin Vaasassa. Tässä selvityksessä käsitellään muuan muussa kiinteistö- ja asuntosijoittamista sekä valtion asuntopolitiikka.
- Vaasassa ja koko maassa asuntotuotanto on hiljentymässä, koska uudisrakentaminen on jo saavuttanut huippunsa. Vaikka uudisrakentaminen on hiljentymässä ja maailmantaloudessa on epävarmuuksia, on kuitenkin Suomen taloustilanne myönteinen. Kiinteistö- ja asuntosijoittaminen käy myös vilkkaana.
- Kaupungistuminen on voimistunut entisestään ja vaikuttaa ratkaisevasti talouskehitykseen ja asuntomarkkinoihin. Pienten vuokra-asuntojen kysyntä pysyy suurena pienten kotitalouksien voimakkaan kasvun myötä. Vuokra-asuntojen suuri kysyntä nostaa vuokratasoa edelleen varsinkin kaupunkien keskusta-alueilla.
- Vuokra-asumisesta on tullut trendi, sillä vuokra-asuntojen tarjonta on laajentunut ja monipuolistunut ja asumispreferenssit ovat muuttuneet. Monille ainoa taloudellisesti mahdollinen vaihtoehto on asua vuokralla kohtalaisen pienessä asunnossa. Puolestaan pienempien kaupunkien ja syrjäseutujen asuntomarkkinat laahaavat perässä, mikä näkyy vanhojen asuntojen hintojen laskuna.
- Muutama vuosi sitten oli puutetta uudistuotannosta, mutta nyt tarjolla on jopa liikaa kohteita, jotka eivät heti mene kaupaksi. Uudistuotannon myynti on selvästi hiipumassa myös Vaasassa.
- Viimeisten muutaman vuoden aikana on havaittu, että pankkien tiukentunut vakuuspolitiikka on hieman vaikeuttanut asuntokauppaa. Ensiasunnon ostajia on myös vähemmän.

V A A S A .
V A S A .

1. YHTEENVETO

- **Vaasassa asuntokauppaa tehdään eniten keskustassa, mutta myös suosituimmilla omakotitaloalueilla, esim. Purotan pientaloalueella asunnot menevät nopeasti kaupan. Alueen sijainti on erittäin hyvä ja asunnot uusia. Etäämmällä sijaitsevilla lähiöissä ja varsinkin niissä, joissa asuntokanta on kerrostalovaltaista ja talot vanhoja, asuntojen arvo on kehittynyt hyvin maltillisesti ja asuntojen myynnin kanssa voi olla haasteita. Vaasassa uusien ja 2000-luvun aikana rakennettujen omakotitalojen arvo on säilynyt parhaiten, mutta vanhempien omakotitalojen hintakehitys on sen sijaan huomattavasti heikompi.**
- **Eri ikäluokissa on vaihtelevasti erilaisia suosikkeja, mutta yleisellä tasolla yksitasoiset omakoti- ja rivitalot kiinnostavat tällä hetkellä enemmän kuin monikerroksiset asunnot. Kerrostaloasuminen houkuttelee eniten nuoria aikuisia sekä senioreita ja myös keski-ikäisiä. Vaasassa ”perinteinen” omistusasuminen koetaan suosituimmaksi. Aasukat arvostavat yhä enemmän palveluiden läheisyyttä ja kaipaavat parempaa joukkoliikennettä.**
- **Vaasan asuntotuotanto on ollut hyvin kerrostalovaltaista tarkasteltaessa asuntotuotantoa vuosien 1990–2016 aikana. Kerrostalojen määrä on kasvanut erityisesti 2010-luvulta lähtien.**
- **Antti Rinteen hallitus on nostanut asuntopolitiikan kehittämisen keskiöön. Lähiöiden kehittäminen on nostettu esiin tulevassa hallitusohjelmassa. Asuinalueiden eriytymistä halutaan torjua entistä vaikuttavammilla toimilla. Hallitusohjelman mukaan valtio tulee edistämään omistus-asumisen uusia muotoja tukemalla mm. ryhmä- ja osuuskuntarakentamista.**
- **Huhtikuussa Vaasan työttömyysaste oli 7,6 prosenttia, mikä oli Suomen keskiarvoa matalampi, sillä koko maan työttömyysaste oli 8,8 prosenttia.**
- **Vaasan kaupungin ja seudun asema maan nopeimmin kasvavien alueiden joukossa on edelleen hyvä, sillä Vaasan seutu on väestöltään maan 6. nopeimmin kasvava työssäkäyntialue viime kymmenen vuoden ajanjaksolla tarkasteltuna (2007–2017). 2000-luvulla seudun väkiluku on kasvanut noin 8 000 asukkaalla. Vaasan kaupungin osuus kasvusta on noin 6 000 asukasta. Vaasan seudun työpaikkojen määrä kasvoi 5. nopeimmin vuosina 2005–2015.**

V A A S A .
V A S A .



2. ASUNTOMARKKINAT JA TALOUSKEHITYS

V A A S A .
V A S A .

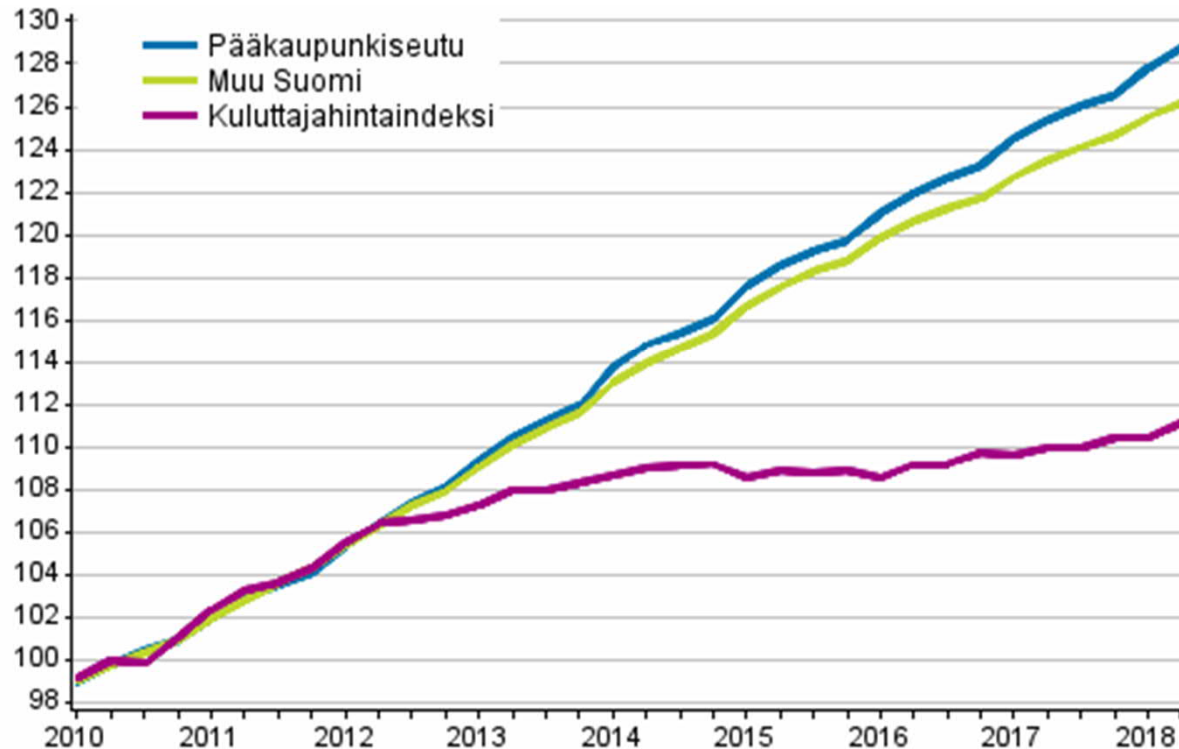
2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys Suomessa

- Pellervon taloustutkimuksen (asuntomarkkinat 2019 – ennuste) mukaan ero kasvukeskusten ja muiden alueiden asuntojen hintakehityksessä tulee kasvamaan. Kaupungistuminen vaikuttaa hintojen nousuun kasvukeskuksissa. Vuokra-asumisesta on tullut uusi trendi, sillä vuokra-asuntojen tarjonta on monipuolistunut, asumispreferenssit ovat muuttuneet ja taloudelliset syyt ohjaavat monia vuokra-asumiseen.
- Asuntomarkkinoiden eriytymisen ennustetaan jatkuvan. Talouskasvu näkyy kasvukeskuksissa ja vaikuttaa vahvasti paikallisiin asuntomarkkinoihin. Kehitys ilmenee voimakkaana uudistuotantona sekä asuntojen hintojen ja vuokrien nousuna. Pienempien kaupunkien ja syrjäseutujen asuntomarkkinat laahaavat perässä, mikä näkyy asuntohintojen laskuna ja asuntokannan tyhjäkäytössä. Monella taantuvalla paikkakunnalla puretaan taloja.
- ARA-vuokra-asuntojen hintojen nousu on yleisesti ottaen ollut maltillisempaa kuin vapaarahoitteisten asuntojen. Kysyntätilanne vaihtelee kuitenkin merkittävästi kaupungista toiseen.
- ARA-asunnoista on ylitarjontaa väestötappiokaupungeissa, mikä luo lisäpaineita vuokrien korotukselle kulujen kattamiseksi. Kuitenkin vuokrien nousu vähentäisi ARA-asuntojen kysyntää edelleen. Kasvukaupungeissa taas tarvitaan lisää asuntoja monipuolistuvaan kysyntään. Kohtuuhintaisille ARA-vuokra-asunnoille on tilausta ja valtion tukema asuntotuotanto lisääntynee jatkossa, kun vapaarahoitteinen asuntotuotanto vähenee.
- Suomen taloustilanne on edelleen myönteinen. Hyvä työllisyyskehitys alkaa näkyä selvemmin työttömyyden laskuna. Vaikka maailmantalouden kasvu hidastuu, kilpailijamaiden maltilliset palkankorotukset ja inflaatio pitävät Suomen hintakilpailua yllä. Kasvu Suomessa on painottunut investointeihin, erityisesti rakentamiseen.
- Työllisyyden hyvä ja vahva kehityssuunta rohkaisee kotitalouksia kuluttamaan ja tämän jopa uskotaan vaikuttamaan asuntomarkkinoihin kysynnän kasvulla.

V A A S A .
V A S A .

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys Suomessa

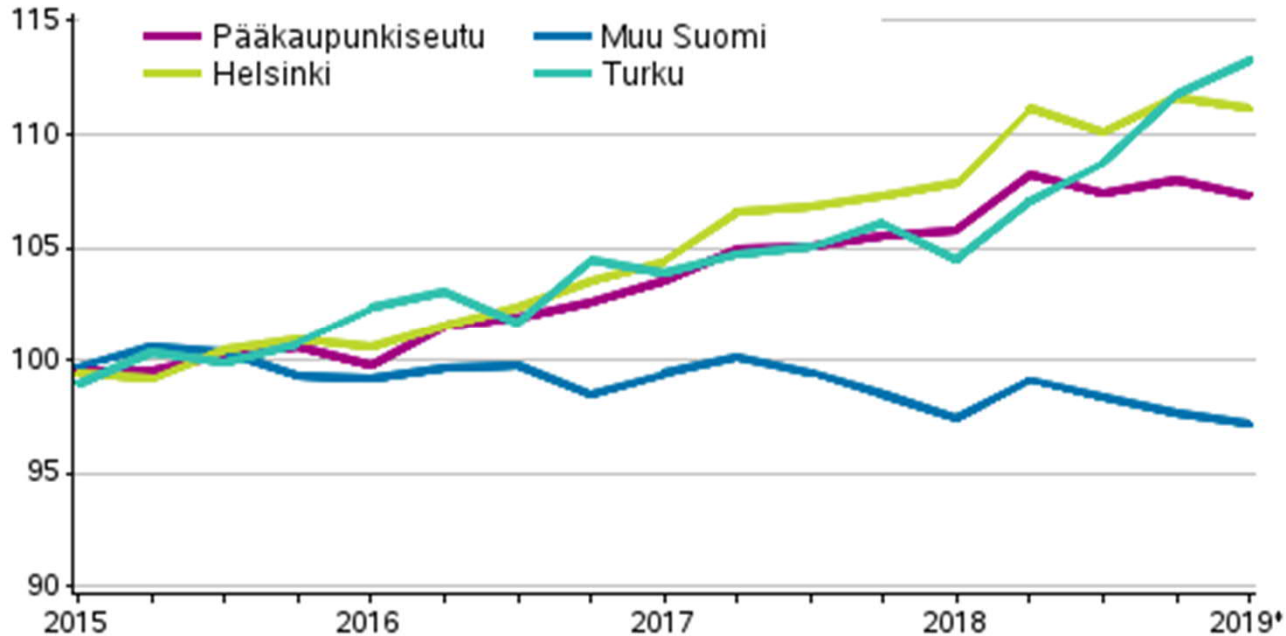
Vuokrien ja kuluttajahintojen kehitys 2010=100



- Vuokrien vuosinousu oli vuoden 2018 toisella kvartaalilla 2,4 prosenttia. Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat nousivat keskimäärin 2,4 prosenttia koko maassa. ARA-asuntojen vuokrat nousivat myös 2,4 prosenttia koko maassa.

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys Suomessa

Vanhojen osakeasuntojen hintojen kehitys neljänneksittäin, indeksi 2015=100



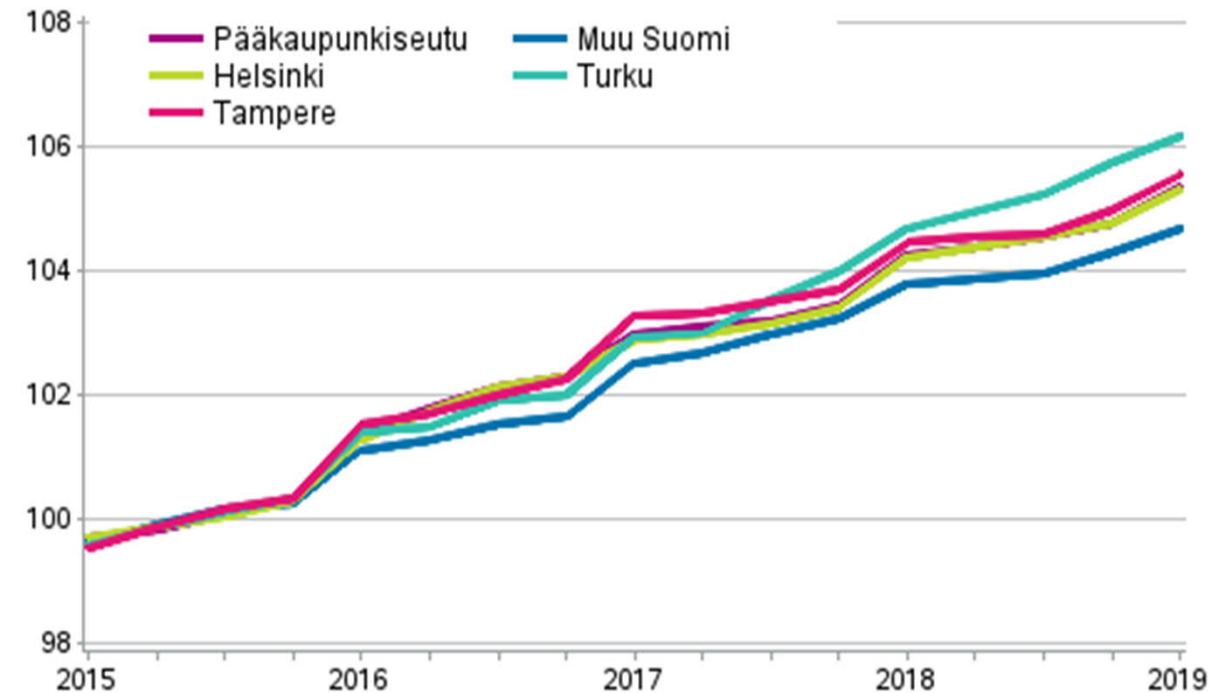
*Vuoden 2019 tiedot ovat ennakkollisia

- Tuoreimman tilaston mukaan vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat eniten pääkaupunkiseudulla ja Turussa. Muualla maassa asuntojen hinnat laskivat hieman.
- Vanhojen osakeasuntojen hintakehityksestä näkee, että Turussa hinnat ovat nousseet vuoteen 2015 verrattuna enemmän kuin Helsingissä. Turun hintakehityksen selittää osittain se, että Turussa myytiin viime vuoden 2018 ensimmäisellä kvartaalilla yleistä hintatasoa nähden halvempia asuntoja.
- Turun voimakkaan hintakehitykseen vaikuttaa kuitenkin eniten alueen loistava talouskehitys, joka on syntynyt telakan miljarditilauksen ansiosta.

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys Suomessa

- Yllättävää on, että viisi kaupunkia on ohittanut Helsingin vapaarahoitteisten asuntovuokrien nousussa. Vuodesta 2015 vuokrat ovat nousseet Helsingissä 5,3 prosenttia, mutta vielä kovemmassa vauhdissa ovat Vantaa (6,5 %), Turku (6,2 %), Kuopio (6,1 %), Tampere (5,6 %) ja Jyväskylä (5,4 %).
- Helsinki ei johda nousukehitystä keskipitkällä tai lyhyellä tähtäyksellä, mutta pääkaupungin vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen keskivuokrataso on kuitenkin maan korkein.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitys, indeksi 2015=100



Lähde: Tilastokeskus (2019). Vapaarahoitteiset vuokrat nousivat eniten Turussa:

https://www.stat.fi/till/asvu/2019/01/asvu_2019_01_2019-05-09_tie_001_fi.html

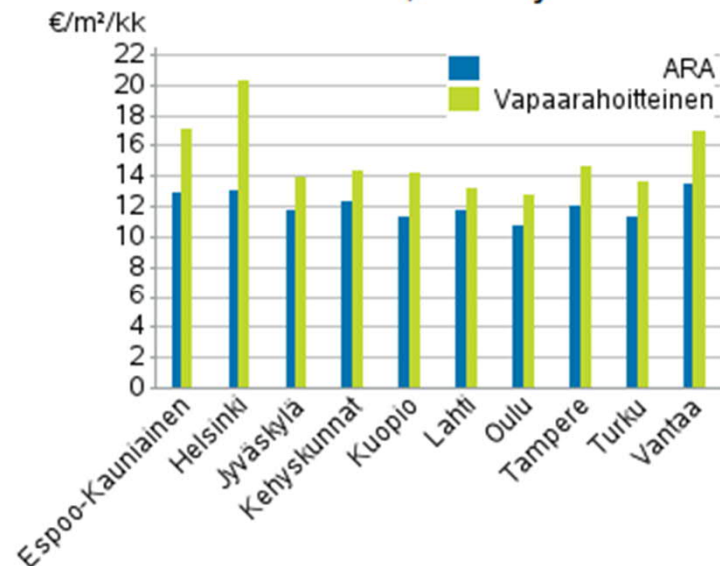
Talouselämä (2019).

<https://www.talouselama.fi/uutiset/viisi-suomalaiskaupunkia-on-jo-ohittanut-helsingin-vuokrien-nousuvauhdissa/79450000-a703-4243-a63c-444754171967>

V A A S A .
V A S A .

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys Suomessa

Liitekuvio 1. Vapaarahoitteisten- ja ara-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat, 1. neljännes 2019



Lähde: Asuntojen vuokrat, Tilastokeskus

- Vuoden 2019 ensimmäisen kvartaalin mukaan pääkaupunkiseudulla vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinnat ovat selvästi korkeammat kuin ARA-vuokra-asuntojen. Ero ei ole yhtä suuri missään muussa suuressa kasvukaupungissa.
- Vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat vuoden 2018 viimeisellä kvartaalilla koko maassa edellisestä vertailukaudesta. Laskua oli 1,6 prosenttia, kun edeltävän kvartaalin lasku oli 0,8 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla hinnat laskivat eniten, 5,5 prosenttia, kun taas muualla maassa hinnat laskivat 1,1 prosenttia. Puolestaan uusien omakotitalojen hinnat ovat nousussa.

Tilastokeskus (2019). Vapaarahoitteisten- ja ARA-vuokra-asuntojen keskimääräiset neliövuokrat: https://www.stat.fi/til/asvu/2019/01/asvu_2019_01_2019-05-09_kuv_001_fi.html

Tilastokeskus (2019). Vanhojen omakotitalojen hinnat laskivat loka-joulukuussa 1,6 prosenttia edellisvuodesta: https://www.stat.fi/til/kihi/2018/04/kihi_2018_04_2019-03-05_tie_001_fi.html

V A A S A .
V A S A .

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys Suomessa

- Kaupungistuminen vaikuttaa yhä merkittävämmiin maan talouteen ja asuntomarkkinoihin. Yhä useampi suosii pienempää asuntoa keskustan läheisyydestä. Omakotitalojen hintakehityksessä on ollut voimakasta heiluntaa vuosien varrella.
- Etenevä ja voimistuva kaupungistuminen, pienten asuntojen ja vuokra-asumisen suosion kasvu sekä omakotitalojen hintakehityksen vaihtelu kertovat siitä, että nk. "Nurmijärviö-ilmio" kuuluu menneisyyteen.
- Pienten vuokra-asuntojen kysynnän ennustetaan pysyvän suurena. Viime vuonna yli 40 % maan väestönkasvusta tuli yksin Helsinkiin. Ulkomaalaistaustaisen väestön merkitys on suuri Helsingissä ja muuallakin. Kohtuuhintaisten asuntojen tarve pysyy suurena.
- Kaupunkien monipuolinen työpaikka- ja palvelutarjonta on merkittävin houkuttelevuustekijä. Pienet vuokra-asunnot ovat houkuttelevia, vaikka vuokralla asuminen on suhteessa omistusasumiseen huomattavastikin kalliimpaa. Yhä suuremmalle joukolle vuokra-asuminen on kuitenkin ainoa mahdollinen vaihtoehto. Työpaikan saanti ratkaisee.
- Viimeaikaisin kehitys kertoo asuntorakentamisen vähenemisestä. Rakentaminen on siirtymässä ensimmäisenä toimialana laskevaan suhdanteeseen. Korjausrakentaminen on tosin kasvussa.
- Korjausrakentaminen pääsee vauhtiin uudisrakentamisen hiljentyessä. Korjausrakentaminen sijoittuu myös uudisrakentamisen tavoin kasvuseuduille. Korjausrakentamisen kasvu painottuu asuinrakennuksiin.
- Viime vuonna asuntorakentamisen buumi painottui erityisesti pieniin kerrostaloasuntoihin. ARA-tuotanto kasvoi myös viime vuonna. ARA-tuotannolla paikataan yleensä laskusuhdanteen aikana vähenevää vapaarahoitteista asuntotuotantoa.



DEBATTI MINIASUNNOISTA

Vuokraturvan puheenjohtaja Timo Metsola kannattaa 15 - 25 neliön miniasuntoja lisää erityisesti pääkaupunkiseudulle, koska pienten asuntojen kysyntä on suuri.

Kaupunkimaantieteen professori Mari Vaattovaara kyseenalaistaa Metsolan näkemystä. Vaattovaaran mukaan miniasunnot eivät ratkaise pääkaupunkiseudun ongelmia kalliin asumisen ja asuntopulan suhteen. Lisäksi hän pelkää, että miniyksiökeskittymät keskusta-alueen ulkopuolella lisäävät segregaaation riskiä. (Talouselämä 2019.)

<https://www.talouselama.fi/uutiset/asumistutkija-tyrmaa-vuokraturvan-miniasuntotoiveet-kesta-hetken-ennen-kuin-martinlaakso-on-yhta-cool-kuin-kallio/9c6bee60-a7f7-3ff1-8fdc-1a7e69afae03>

V A A S A .
V A S A .

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys Suomessa

- Korkojen uskotaan nousevan maltillisesti. Asunnon sijainnilla ja pankkien välisellä kilpailulla on merkittävä vaikutus siihen, millaiseen marginaaliin asiakas pääsee. Asunnon arvoon liittyy vähemmän riskejä kasvavissa kaupungeissa kuin hiipuvilla paikkakunnilla.
- Suomen asuntomarkkinoiden kehitystä ohjaavat merkittävimmin tällä hetkellä väestön ja aluerakenteen muutokset. Työvoiman liikkuvuus on lisääntynyt entisestään.
- Kohtuuhintaisten asuntojen lisääminen on jatkuva haaste asuntomarkkinoilla. Valtion tukemaa asunto-tuotantoa on perinteisesti käytetty suhdanteiden tasaajana eli tuotantoa lisättäneen taas merkittävästi uuden laskusuhdanteen aikana. ARA-tuotannon määrä kasvoi vuonna 2018.
- Pienten asuntojen hinnat ovat nousseet eniten suuren kysynnän ansiosta. Kyse on myös asuntoja rakentavien tahojen tuottoisasta liiketoiminnasta. Seurauksena asuntojen hinnat ovat nousseet tuloja nopeammin.
- Talouskasvu hidastuu alle 1,5 prosentin vuosikasvuun tulevana vuosina Suomessa. Yksityisten investointien kasvu jää heikoksi ja lisäksi uusien asuntojen rakentaminen vähenee. Maailmankaupan hidastuva kasvu ennustejaksolla hidastaa Suomen viennin kasvua.
- Kuitenkin jonkin aikaa vahvana pysynyt talouskasvu on vaikuttanut positiivisesti vuoden 2018 vuokramarkkinoihin. Matala korkotaso tukee yhä kiinteistösijoitusmarkkinoita, vaikka talouskasvu on hidastumassa ja epävarmuus maailmantaloudesta on kasvanut.
- KTI:n vuoden 2019 markkinakatsauksen mukaan kiinteistösijoitusmarkkinoiden kauppa käy edelleen vilkkaana. Niin ulkomaalaiset kuin kotimaiset sijoittavat ovat kiinnostuneita suomalaisista kiinteistöistä. Asuntosijoittaminen muodostaa merkittävän osan kiinteistö-sijoittamisesta.

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys: Kiinteistö- ja asuntosijoittaminen Suomessa

- Vaikka maailmantaloudessa on epävarmuutta ja rakentaminen on hiipumassa, kiinteistösijoitusmarkkinoiden kasvu jatkuu. Ulkomaalaiset sijoittajat ovat olleet hyvin kiinnostuneita suomalaisia kiinteistöjä kohtaan, mutta myös kotimaiset sijoittajat tekevät ahkerasti kauppia. Viime vuonna erityisesti ulkomaalaiset sijoittajat vahvistivat jalansijaansa Suomen asuntomarkkinoilla. Suomalaisten sijoittajien osuus kaupoista ja sijoitusvolyymistä on kuitenkin edelleen merkittävä.
- Asuntosijoittamisessa vuokra-asuntojen vahva kysyntä on vaikuttanut viime vuosien voimakkaaseen asuntorakentamiseen.

KTI Markkinakatsaus 2019 kevät.

Kotimaisen ja ulkomaisen sijoittajakysynnän saldoluvut



Lähde: RAU/LI-KTI Toimittajabarometri

V A A S A .
V A S A .

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys: Kiinteistö- ja asuntosijoittaminen Suomessa

- Suomi houkuttelee edelleen ulkomaisia sijoittajia ja kiinteistömarkkinoilla on vilkasta, vaikka maailmantalouden tilanne on heikentynyt viime syksystä lähtien. Suomen talous kasvoi vuoden ensimmäiselle neljänneksellä 0,2 prosenttia edellisestä neljänneksestä ja 1,2 prosenttia vuodentakaisesta. Suomen taloudella on edelleen kohtuullisen hyvät näkymät, vaikka talouden ennusteita on kevään aikana tarkistettu alaspäin Suomen viennille tärkeissä EU-maissa. Suomen talouden valopilkku on ollut hyvällä tasolla pysynyt kuluttajien luottamus, mutta sen sijaan teollisuuden ja rakentamisen luottamus tulevaisuuteen on heikentynyt. Korkoympäristön odotetaan pysyvän matalla tasolla lähivuosina.
- Ulkomaisten sijoittajien osuus viime vuoden volyymista oli 65 prosenttia, ja ulkomaisen sijoittajakiinnostuksen odotetaan jatkuvan vahvana myös lähitulevaisuudessa. Ulkomaisten kiinteistösijoittajien omistuksessa on jo lähes kolmannes Suomen ammattimaisesta kiinteistösijoitusmarkkinasta. Ulkomaiset sijoittajat ovat sijoittautuneet vahvasti myös vuokra-asuntomarkkinoille, jotka ovat olleet aiemmin lähes täysin kotimaisessa omistuksessa.
- Asuntojen uudistuotannon hiljeneminen on lisännyt kiinnostusta korjausrakentamiseen. Asuinkerrostalojen peruskorjausten määrä kasvaa, kun 1970-luvulla rakennetut talot tulevat peruskorjausikään. Tarve lisätä rakennuskannan energiatehokkuutta ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi tulee myös vaikuttamaan korjausrakentamisen volyymiin.
- Toimistojen ja asuntojen vuokrat ovat nousussa, mutta liiketilojen näkymät ovat epävarmempia. Rakentamisen määrän odotetaan kuluvana vuonna kääntyvän laskuun pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta. Rakentamisen laskeva volyymi on parantanut tarjouskilpailujen tilannetta erityisesti infrarakentamisen puolella. Myös rakentamisen hintojen ja kustannusten nousu on ollut pysähdyksissä lokakuusta 2018.

2. Asuntomarkkinat ja talouskehitys: Kiinteistö- ja asuntosijoittaminen Suomessa

- Kiinteistösektorin lähitulevaisuus näyttää valoisalta. Alhaisena pysyttelevä korkoympäristö ohjaa sijoittajia kohti vaihtoehtoisia, maltillisen riskin sijoituskohteita. Tästä kehityksestä hyöttyy kiinteistöala jatkossakin.
- Tuottovaateiden nousua on vaikea nähdä merkittävämpänä uhkana lähivuosina ainakaan korkotasosta johtuen. Kauppasodan uhka ja tullikeskustelu voivat toki aiheuttaa taloudellisia shokkeja, jotka voivat heijastua taloudelliseen toimeliaisuuteen, ja joka voi heijastua nopeastikin toimitilakysyntään ja edelleen vuokratasoihin.
- Sijoittajien kiinnostus demografisen kehityksen tukemille sektoreille, kuten asuinkiinteistöihin, on kasvanut merkittävästi. Vuokra-asuntojen tai seniorikotien kysyntä ei korreloi taloussuhdanteen kanssa ja urbanisaatio, kasvavat kaupungit ja vanheneva väestö takaavat monissa maissa kysynnän jatkuvuuden.
- Rakennusalan suhdanteen pienoinen hiljeneminen on rakennuttamisen kannalta positiivinenkin kehityskulku. Viime vuosina rakentamisen kustannukset ovat nousseet nopeasti ja osaavan työvoiman saatavuus on ollut selkeä pullonkaula. Asuntorakentaminen kasvukeskuksissa jatkunee kohtalaisen ripeänä, vaikka huippu ehkä onkin ohitettu.

RAKLIn suhdannetiedote 2019

Ilkka Tomperi 2019

Sari Raunio 2019

V A A S A .
V A S A .

ASUNTOSIJOITTAMISESTA

Kiinteistötalouden apulaisprofessori Heidi Falkenbach Aalto-yliopistosta toteaa, että kiinteistöalalla on sanonta, että kolme tärkeintä tekijää asuntosijoituksen kannattavuuden määrittämisessä ovat *sijainti, sijainti ja sijainti*.

Sijoitusasunnon sijainti vaikuttaa keskeisesti asunnon hintatasoon ja vuokralaiskysyntään.

Hyvät yhteydet keskustaan sekä jokapäiväiseen elämään liittyvät lähipalvelut ja mieluisat ympäristöolosuhteet ovat tärkeitä.

Kiinteistöalan ammattilaiset hakevat tuottoa reuna-alueilta, asuntosijoittajien kiikarissa on nyt Itä-Helsinki. (Kauppalehti 2018.)

<https://www.kauppalehti.fi/uutiset/asuntosijoittajat-rynnivat-ita-helsinkiin-ammattilaiset-hakevat-tuottoa-reuna-alueilta/4984a4af-9d48-34ca-b25b-1752888d72fa>

V A A S A .
V A S A .



3. VALTION ASUNTOPOLITIikka

V A A S A .
V A S A .

3. Valtion asuntopolitiikka: Uusi 8 vuoden kehittämisohjelma

- Eduskunta hyväksyi 25.10.2018 kannanoton asuntopolitiikan kehittämiskohteista. 10-kohtainen kannanotto pitää sisällään tärkeitä ehdotuksia asuntopolitiikan kehittämiseksi. Valiokunta nostaa keskeiseksi aiheeksi kysynnän ja tarjonnan kohtaanto-ongelman. Toinen merkittävä haaste on asuntomarkkinoiden paheneva eriytyminen. Valiokunnan mukaan tulee selvittää, miten elinkeino-, alue- ja koulutuspolitiikalla voidaan ehkäistä taantuvien alueiden asumisen ongelmia. Lisäksi tarvitaan edelleen valtion tukemaa kohtuuhintaista asuntotuotantoa.
- Maankäytön, liikenteen ja asumisen sopimuksia (MAL-sopimuksia) tulee kehittää pidempiaikaisiksi ja sitovimmiksi sekä valtion tulee olla valmis laajentamaan sopimuksia myös uusille kaupunkiseuduille. Tällä hetkellä MAL-sopimukset ovat toimineet neljällä kaupunkiseudulla hyvin seutujen kehittämisessä ja parempien asuntotuotantoedellytysten luomisessa. Rakentamisen laatua tulee myös parantaa uusilla tuloksellisimmilla toimenpiteillä. Tarkastusvaliokunta linjaa, että asuntopolitiikasta tulee laatia kokonaisvaltainen ja tavoitteellinen kahdeksan vuoden kehittämisohjelma.
- ARA pitää valiokunnan 10-kohtaista kannanottoa hyvänä asiana. ARA kannattaa lisää kohtuuhintaisia asuntoja ja uusia asumisen malleja. Esimerkiksi tarvitaan kohtuuhintaisia asumisen malleja, jotka sijoittuvat vuokra- ja omistusasumisen väliin. Tällaisia malleja ovat osuuskunta- ja asumisoikeusasuminen. ARA:n mukaan tukiehtojen ja sääntelyn tulee olla sellaisia, että ne kannustavat toimijoita toteuttamaan kohtuuhintaista asuntotuotantoa. Tukien kehittämisessä on otettava huomioon myös asumisessa tapahtuvat muutokset.
- ARA kannattaa kehittämisohjelmaa, jolla vaikutetaan erityisesti taantuviin lähiöalueisiin. Asunnottomuuden vähentämistä on myös jatkettava edelleen sekä asumisneuvontaa tulee lisätä, jotta voidaan vähentää häättöjä ja ennaltaehkäistä asunnottomuutta. Korjausrakentamisessa pitää myös huomioida energiatehokkuus ja asumisen ekologisuus.

3. Valtion asuntopolitiikka: Hallitusohjelma

Antti Rinteen hallitusohjelma asuntopolitiikan osalta:

- Suomen asuntopolitiikan tulee vastata jatkossa entistä paremmin yhteiskunnallisiin haasteisiin, jotka ovat rakennuksista aiheutuvat kasvihuonekaasupäästöt, asumisen kysynnän ja tarjonnan kohtaanto-ongelma, asunnottomuus, tarve esteettömien asuntojen tarjonnan lisäämiselle väestön ikääntymisen johdosta, muuttotappioalueiden asuntokannan rappeutuminen, sisäilmaongelmat, kohtuuhintaisten asuntojen riittämättömyys pääkaupunkiseudulla, vuokra-asumisen yleistyminen sekä vuokrien hintakehityksen nopeampi kasvu verrattuna tulotasoon.
- Kaupunkien kehityksessä tulee huomioida entistä paremmin segregaaation torjuminen ja sen ennaltaehkäisy sekä lähiöiden kehittäminen. Tavoitteena on tukea kestävästä kaupunkikehitystä siten, että lisätään asuntorakentamista kasvaville kaupunkiseuduille, jotta voidaan vastata asuntojen kasvavaan kysyntään, kohtuullistaa asumisen hintaa ja helpottaa työvoiman liikkuvuutta. Tärkeää on myös huomioida, että maan sisällä on hyvin erilaisia asuntomarkkinoita ja äkillisten muutosten aiheuttamia tarpeita.
- Tavoitteiden toteutumista edistetään lisäämällä erityisryhmien asumisen ARA-investointiavustusten tukiluokkaa 10 %:sta 15 %:iin. Lisäksi autetaan kuntia ja yhteisöjä sopeuttamaan kiinteistökantaansa vähenevään kysyntään ja korjaamaan olemassa olevaa ARA-asuntokantaa ikääntyville sopivaksi.
- Hallitusohjelman asuntopolitiikan keskiössä on myös lähiöiden kehittäminen ja kestävä kaupunkikehitys. Tavoitteena on edistää sosiaalista eheyttä ja hillitä asuinalueiden eriytymiskehitystä. Poikkihallinnollisen lähiöohjelman avulla pyritään edistämään asukkaiden hyvinvointia ja osallisuutta sekä asuinalueiden elinvoimaa.
- Omistusasumisen uusiksi muodoiksi tulevat ryhmä- ja osuuskuntarakentaminen. Tarkoituksena on edistää ryhmärakentamista säättämällä rakennusaikaisesta takauksesta. Lisäksi jatketaan osuuskunta-asumisen pilotteja ja valmistellaan osuuskunta-asumisen lainsäädäntö.
- Vuokralaisen asemaa tullaan vahvistamaan. Tarkoituksena on tehdä kansainvälinen asumisen tukien, lainsäädännön ja vuokramarkkinoiden vertailu osana 8-vuotista asuntopoliittista kehittämisohjelmaa.

V A A S A .
V A S A .

3. Valtion asuntopolitiikka: Asumisen kehittäminen

- RAKLI ry:n johtaja Aija Tasa peräänkuuluttaa uudistusta asuntopolitiikkaan. Hän näkee ratkaisuksi pitkäjänteistä ja ennustettavaa asuntopolitiikkaa, jonka linjaukset tulee ulottaa yli vaalikausien. Tasan mukaan asuntopolitiikassa tulee huomioida paremmin laajemmat palvelukokonaisuudet, jotka liittyvät asumiseen. Pelkän asunnon sijasta asukkaat tulevaisuudessa vuokraavat tai ostavat asumista siihen liittyvine palvelukokonaisuuksineen. Yhdyskuntien rakenteen tulee siis tukea työpaikkojen, asuntojen ja palvelujen sijoittumista.
- Asuntomarkkinoiden toimivuuden kannalta on keskeistä, että asuntotarjonta on monipuolinen ja että asuntomarkkinoilla on riittävästi erilaisia toimijoita. Tarvitaan myös uusia asumisen malleja ja tällä hetkellä vireillä onkin useampia asunto-osuuskuntahankkeita. Valtion asuntopoliittisiin linjauksiin kuuluu asunto-osuuskuntamallin kehittämisen jatkaminen. Kohtuuhintaista asumista pitää edistää tuottavuutta parantamalla, prosesseja tehostamalla ja kaavoitusta joustavoittamalla.
- Lainsäädännön on ylipäättään ohjattava enemmän tavoitteita kuin keinoja, jotteivat innovaatiot ja kokeilukulttuuri kärsi, sillä tarvitsemme myös rakentamisen ja asumisen saralle enemmän innovaatioita ja kokeilukulttuuria.
- Täydennysrakentamista kannatetaan sen vuoksi, että olemassa olevan infran ja yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen on resurssiviisasta ja kestävää toimintaa. Täydennysrakentamisella voidaan ennaltaehkäistä segregaatiota siten, että kehitetään asuinalueita sekä lisätään niiden elinvoimaisuutta ja mahdollistetaan parempi palvelutarjonta.
- Tukijärjestelmää tulisi tarkastella myös laajempana kokonaisuutena erityisesti kysyntä- ja tarjontatukien näkökulmasta sekä arvioida näiden tukien vaikuttavuutta ja toimivuutta. Asumisen kohtuuhintaisuus yhdistetään herkästi valtion tukeen ja ARA-järjestelmään, mutta asia pitää kuitenkin nähdä paljon laajemmin kuin vain rahoituksen näkökulmasta. On mahdollista luoda hyvät edellytykset kohtuuhintaisemmalle asumiselle ilman valtion tukia.

3. Valtion asuntopolitiikka: Asumisen kehittäminen

- Asuntopolitiikka on nostettu tärkeäksi teemaksi tulevassa hallitusohjelmassa, mutta olennaisinta on se, miten kirjaukset toteutetaan käytännössä. Kahdeksan vuoden kehittämisohjelma on hyvä tapa hakea pitkäjänteisyyttä. Kehittämisohjelmaa tulisi laatia yhdessä alan toimijoiden kanssa.
- On hyvä asia, että eri ikä- ja väestöryhmien tarpeet huomioidaan paremmin sekä kehitetään yhteisöllistä asumista. Asuntorakentamisen lisääminen kasvaville seuduille on erittäin perusteltua.
- Hallitus on ehdottanut uuden käyttötarkoituksen muutosavustuksen käyttöönottoa, jolla olemassa olevaa rakennuskantaa, kuten toimistoja, voidaan muuttaa ARA-asunnoiksi. Tällä tavoin voidaan edistää kohtuuhintaista asuntorakentamista kasvaville kaupunkiseuduille. Tyhjentyneiden tilojen saaminen järkevään käyttöön on kestävästä kaupunkikehitystä. Pääkaupunkiseudun vajaat 1,2 miljoonaa tyhjää toimistoneliötä synnyttivät vuonna 2018 jopa 42 000 tonnia hiilidioksidipäästöjä. Määrä vastaa jopa keskikokoisen suomalaisen kaupungin asuntojen hiilidioksidipäästöjä.
- Lähiöiden kehittäminen on myös olennaisessa roolissa kestävässä kaupunkikehityksessä. Yksi keino on asuinalueiden täydennysrakentaminen, mutta sen edistämiseksi tarvitaan konkreettisia toimenpiteitä. Täydennysrakentaminen mahdollistaa parempia palveluja ja lisää alueiden vetovoimaisuutta. Hallitusohjelmaan on kirjattu, että MAL-sopimuksissa edistetään täydennysrakentamista ja siirtymistä markkinaehtoiseen pysäköintiin. MAL-sopimuksia aiotaan myös laajentaa uusille kaupunkiseuduille.
- On hyvä asia, että hallitusohjelmassa on nostettu esiin ARA-asuntotuotanto, mutta ARA-asuntotuotannon prosenttiosuuden nostaminen vähintään 35 prosenttiin ei ole perusteltua. Kyse on liian suuresta osuudesta.
- Kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi tulee tehdä tavoitteellista työtä mm. rakentamisen kustannuksia karsimalla. Asumisen verorasitus on myös kestävämmän korkealla.
- Asunnottomuuden poistaminen 2027 mennessä on tärkeä tavoite. Systemaattinen ja pitkäjänteinen työ johtaa hyviin tuloksiin.

Tasa, Aija (2019). <https://www.rakli.fi/tilaa-elamalle-blogi/blogikirjoitus/asuntopolitiikka-hyvin-esilla-hallitusohjelmassa-olennaista-miten-kirjaukset-viedaan-kaytantoon.html>

V A A S A .
V A S A .

3. Valtion asuntopolitiikka: Maankäytön suunnittelun kehittäminen²⁴

- RAKLI:n Kimmo Kurunmäen mukaan on tärkeää, että maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan. Uudistuksessa tulee keventää kaavahierarkiaa. Maankäytön suunnittelujärjestelmä ei uudistu, mikäli pitäydytään nykyisessä kaavahierarkiassa. On kevennettävä hierarkkisuutta esim. vähentämällä oikeusvaikutteisten kaavatasojen määrää. Hallitusohjelman yleinen tavoite kaavaprosessien sujuvoittamisesta tulisi näkyä konkreettisesti MRL:n uudistuksessa.
- RAKLI kannattaa hallitusohjelmassa linjattua yhden luukun periaatteen ja sähköisen asiointin edistämistä kuntien rakentamisen luvissa sekä ilmoituksissa. On välttämätöntä, että luodaan rakennetun ympäristön digitaalinen tietoaalusta maankäyttö- ja rakentamisprosessien sekä rakentamispäätösten tueksi.
- RAKLI pitää tärkeänä liikenneverkon kehittämistä, esimerkiksi hallituksen tavoite laittaa eteenpäin alkuvaiheessa oleva valtakunnallinen 12-vuotinen liikennejärjestelmäsuunnitelma, on tärkeää.
- Lisäksi ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi tulee löytää hyviä ratkaisuja kestävä liikenteen edistämiseksi. Raideliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn edistäminen on painotettu hallitusohjelmassa. Ne ovat merkittäviä kasvavien kaupunkiseutujen haasteiden hallinnan osalta.
- RAKLI kannustaa hallitusta ja muuta valtionhallintoa interaktiiviseen yhteistyöhön potentiaalisten yksityisten infrainvestoijien kanssa liikennehankkeiden rahoittamisesta.
- RAKLI odottaa konkreettisia toimia koskien Suomen erilaisia alueita ja niihin kohdistuvia tarpeita. On tärkeää huomioida kaupunki- ja elinvoimapolitiikassa metropolialue ja muut suuret kaupunkiseudut, keskisuuret maakuntakeskuksien kaupunkiseudut, seutukaupungit sekä harvaan asutut alueet.



4. VAASAN ASUNTOMARKKINAT – RAKENTAJIEN JA KIINTEISTÖVÄLITTÄJIEN NÄKEMYKSET

V A A S A .
V A S A .

5. Vaasan asuntomarkkinat – Kiinteistövälittäjien ja rakentajien näkemykset

- Pankkien kiristyneet ehdot asuntolainojen ja vakuuksien osalta vaikeuttavat kaupankäyntiä. Esim. pieni- ja keskituloisten on vaikea saada remonttilainaa, minkä vuoksi vanhemmat kolmiot kerrostaloissa eivät mene kaupaksi eikä pienituloisilla tai keskituloisillakaan välttämättä ole varaa uudiskohteiden isompiin asuntoihin.
- Uudiskohteita on viime vuosina rakennettu paljon keskusta ja keskustan läheisyyteen, mikä vaikuttaa vanhojen asuntojen kysyntään, sillä uudemmat asunnot houkuttelevat vanhemmista pois. Uudisrakentaminen on myös Vaasassakin hiipumassa, mutta uudisrakentaminen ei ole radikaalisti pysähtymässä.
- Sijoittajat suosivat yksiöitä ja pienempiä kaksioita keskustassa, koska näistä asunnoista on aina kysyntää. Mikäli ostetaan oma asunto, suositaan yleensä väljempää ja tilavampaa huoneistoa. Ostajan tarpeet vaikuttavat huoneistokoon valintaan, mutta myös hinta voi tulla vastaan. Esimerkiksi uudistuotannossa kolmiot ja neljän huoneen huoneistot ovat hintavia, jolloin yksityishenkilöt päätyvät monesti ostamaan kaksion suuremman asunnon sijaan.
- Eniten kauppaa tehdään keskustassa, koska merkittävä osa kysynnästä kohdistuu sinne. Asuntoja ja väestöä on toki myös määrällisesti eniten keskustassa.
- Pientaloalueista Purola on suosittu, sillä alueella on uutta asuntokantaa sekä hyvä sijainti. Kotiranta, Vetokannas, Metsäkallio ja Koskisuo (Bölen alueella) ovat myös suosittuja pientaloalueita. Lisäksi Vöyrinkaupunki, Hietalahti ja Palosaari ovat keskustan tavoin suosittuja kerrostaloasuntojen osalta.
- Lähiöalueet, kuten Ristinummi, Suvilahti, Huutoniemi, Haapaniemi ja Vanha Vaasa, kärsivät huonosta kysynnästä. Erityisesti Ristinummiella asunnot eivät mene kovin hyvin kaupaksi. Lisäksi Palosaaren kolmiot eivät myöskään mene kaupaksi osittain yksityishenkilöiden rahoitusvaikeuksien vuoksi, koska osa kohteista tarvitsee remonttilainaa, mihin on vaikeampi saada rahoitusta pankkien kiristyneen vakuuspolitiikan vuoksi.
- Muutama vuosi sitten ongelmana oli uudistuotannon puute, mutta nyt ongelmana on puolestaan se, että on jopa liikaa kohteita keskustassa, jotka eivät mene kaupaksi. Rakennusfirmat joutuvat harkitsemaan, voidaanko uudistuotantoa jatkaa. On myös syntynyt tilanteita, jossa joudutaan myymään asuntoja sijoitusyhtiöille.

V A A S A .
V A S A .

5. Vaasan asuntomarkkinat – Kiinteistövälittäjien ja rakentajien näkemykset

- Townhouse-talotyyppi voisi kiinnostaa asukkaita, sillä se toisi vaihtelua. Moni kokee esimerkiksi nykyiset rivitalot tylsiksi. Townhouse-talojen sijoittaminen Ravilaaksoon toteuttaisi monen suomalaisen haaveen ”omakotitalosta torin varrelta”.
- Toisaalta yksitasoiset rivitalot ja myös omakotitalot ovat suosiossa. Kaksitasoiset rivitalot ja omakotitalot ovat menettäneet hieman suosiotaan.
- Nuorten aikuisten (20-39-vuotiaat) asumispreferenssit vaihtelevat melko paljonkin riippuen elämäntilanteesta. Lähtökohtaisesti nuoret ostavat ensimmäiseksi asunnoksi joko kerros- tai rivitalon. Parikymppiset suosivat kerrostaloa ja puolestaan kolmikymppiset rivi- tai omakotitaloa.
- Omakotitalo on useimmiten tavoitteena lapsiperheiden asumispreferensseissä, mutta myös rivitalot ja neljän huoneen kerrostaloasunnot houkuttelevat lapsiperheitä. Lapsiperheiden asumispreferenssit ovat tyypillisesti rivitalon kautta omakotitaloon.
- Keski-ikäiset (40-65) puolestaan ovat alkaneet suosia hiljalleen kerros- tai rivitaloja. Erityisesti seniorien (65+) suosikki on kerrostalo, mutta toki on olemassa poikkeustapauksia senioreista, jotka suosivat yksitasoisia omakoti- tai rivitaloja.
- Hissilliset talot keskustassa houkuttelevat niin keski-ikäisiä kuin senioreita helpon asumisen vuoksi. Seniorit suosivat myös yhteisöllistä asumista, koska he arvostavat palveluja ja ystäviä asunnon läheisyydessä ja esim. yhteistä lounastilaa. Folkhälsanin senioritalo on suosittu, mutta kallis.
- Vanhempien omakotitalojen hinnat erityisesti kauempana keskustasta ovat menettäneet arvoa, joka myös vaikuttaa kuluttajien muuttoaikomuksiin, sillä asunnot keskustassa ovat hintavia.
- Kerrostalot ovat edelleen nuorten suosiossa ja trendi näyttäisi olevan, että nuorempi sukupolvi ei koe omaa asuntoa välttämättömäksi eli tästä syystä vuokra-asuminen on yleistynyt heidän keskuudessa. Taloudelliset realiteetit toki myös vaikuttavat ratkaisevasti tilanteeseen.

V A A S A .
V A S A .

5. Vaasan asuntomarkkinat – Kiinteistövälittäjien ja rakentajien näkemykset

- Vaasaan tulee hieman jälkijunassa kansainväliset ja pääkaupunkiseudulla vallitsevat trendit. Townhouse -talotyyppin suosiota on vaikea ennustaa, sillä perinteisemmät asumismuodot ovat hyvin suosittuja Vaasassa. Aasukkaat ovat odottavaisia Ravilaakson suhteen ja pidetään hyvänä asiana, että keskustan lähialuetta elävöitetään merkittävällä uudistuotannolla.
- Vanhojen omakotitalojen osalta hintakehitys on huono. Hinnat pysyvät kohtalaisen hyvin moderneissa, 2000-luvulla rakennetuissa omakotitaloissa.
- Vuokra-asuminen on myös Vaasassa yleistynyt kysynnän osalta ja ensiasunnon ostajiakin on huomattavasti vähemmän.
- Uudistuotannon myynti on hiipumassa, mutta koko ajan uudistuotantoa jonkun verran menee. Korjaus-rakentamistakin tehdään jatkuvasti.
- Eri ikäluokissa on omat suosikit asumispreferenssin osalta, mutta yleinen muutos on se, että yksitasoisia rivi- ja omakotitaloja suositaan enemmän kuin kaksitasoisia. Yli kymmenen vuotta sitten trendinä oli rakentaa isoja kaksikerroksia omakotitaloja, mutta nyt yksikerroksiset ja pienemmät omakotitalot ovat suositumpia.
- Pankkien kiristynyt vakuuspolitiikka vaikuttaa merkittävästi kuluttajien valintoihin asuntojen osalta.
- Kaikenlaisille asunnoille on tarvetta, mutta erityisesti kysyntää olisi kolmioista, esim. väljempää asumista pienille perheille. Hinnan tulee kuitenkin olla kohtuullinen.
- Keskusta ja keskustan lähialueet ovat kysytyimpiä alueita. Yleisesti kaikista pienimmät ja kaikista isoimmat asunnot menevät nopeasti. Isoimpien asuntojen sijainti vaikuttaa toki merkittävästi kysyntään.

5. Vaasan asuntomarkkinat – Kiinteistövälittäjien ja rakentajien näkemykset

29

Näkemykset Ristinummen mahdollisuuksista:

Ristinummen keskusta-alueen kaavoitus on käynnistynyt ja siksi tiedusteltiin kiinteistövälittäjien ja rakentajien mielipiteitä alueen mahdollisuuksista;

- Ristinummen alueelle ei olisi mahdotonta rakentaa uutta asuntotuotantoa tulevaisuudessa, mutta tällä hetkellä näillä eväillä Ristinummele olisi vaikea rakentaa. Ehkä uudelle asuntotuotannolle on parempi mahdollisuus, mikäli se on valtion tukemaa ARA-vuokra-asuntotuotantoa. Kuitenkin Ristinummi on ollut aikoinaan asuntomessualue, eli ns. retroalueen lanseeraus voisi toimia hyvin valttikorttina alueen kasvojen kohotukselle.
- Pelkkä täydennysrakentaminen ei riitä, mutta ihan kokonaan uusiksi pistäminenkin on taloudellisesti vaikea toteuttaa. Parempi lähteä liikkeelle pala palalta, eli kortteleittain. Ristinummele tarvitaan paremmat julkisen liikenteen yhteydet ja hyvät lähtökohdat uudelle liiketoiminnalle, Alue tarvitsee kasvojen kohotuksen ja palveluita.
- Ristinummen kaavoituksen osalta on tärkeää kartoittaa suurten vuokra-asuntojen omistajien strategiat.

Näkemykset maankäytön suunnittelusta ja huoneistokoon keskikokovaatimuksista :

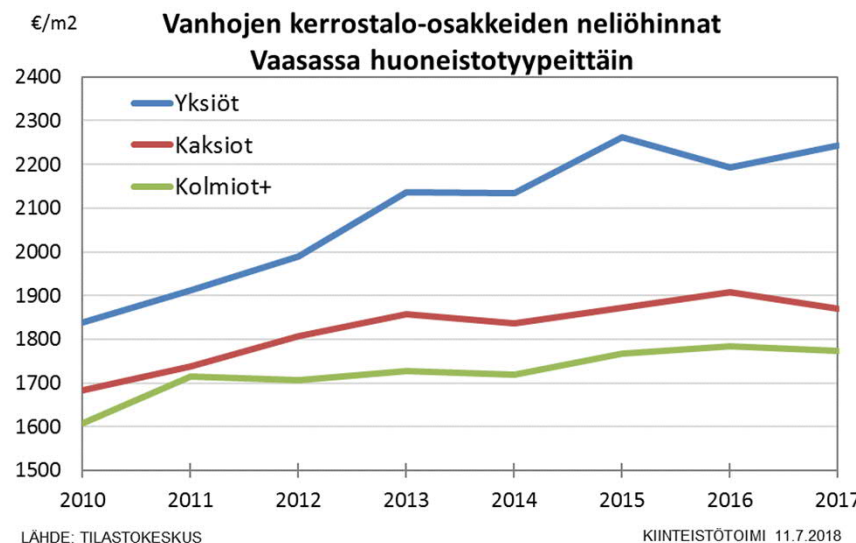
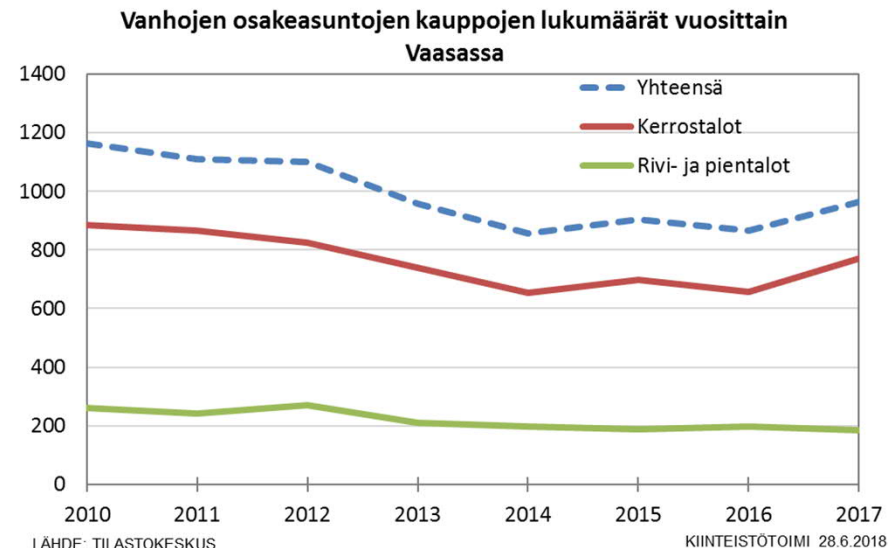
- Huoneistokoon keskikokovaatimukset pitäisi poistaa. Kaavoituksen yhteydessä on vaikea määritellä tulevaa kysyntää, mutta sen sijaan markkinat ohjaavat tilannetta eli kysyntä määrittelee huoneistokoot. Lähtökohtana pitäisi myös olla monipuolisen asuntotuotannon edistäminen. Monipuolinen huoneistojakauma on parempi eli väljempi kirjaus huoneistokoosta sekä monipuolisesta asumisesta.
- Uudistuotannossa oman asunnon ostajat suosivat pienempiä asuntoja, sillä kolmioiden hinnatkin ovat jo hintavia. Kuka ostaa väljemmät asunnot? Tyhjiksi jääviä asuntoja ei kannata rakentaa.
- Kaavoitus on keskeisessä roolissa siinä, miten houkutellaan väkeä muuttamaan Vaasaan. Esim. Vaasan keskusta-alueen täydennysrakentaminen olisi ensisijainen tapa lisätä alueen houkuttelevuutta. Kaupungin tulee myös pitää huolta siitä, että raakamaata ostetaan ja jaetaan tasaisesti.

V A A S A .
V A S A .

5. Vaasan asuntomarkkinat: Asuntojen hinnat ja vuokrat sekä tulotaso Vaasassa

- Vaasassa asuntokauppa piristyi nopeasti vuosien 2007–2009 finanssikriisin jälkeen. Vanhojen osakeasuntojen kauppamäärät ovat 2010-luvulla kuitenkin vähentyneet, missä heijastuu pitkittyneen taantuman luoma kotitalouksien epävarmuus sekä toisaalta runsas kerrostalojen uudistustoanto.
- Vuonna 2017 kerrostaloasuntojen myyntimäärät kääntyivät hienoiseen nousuun. Puolestaan rivi- ja pientalojen kaupat ovat olleet vähäisempiä. Kuitenkin alkuvuonna 2018 kerrostaloasuntojen myyntimäärät ovat laskeneet vuoden takaiseen verrattuna sekä Vaasassa että valtakunnallisesti. Laskun arvellaan johtuneen sijoittajien lisääntyneestä varovaisuudesta valtakunnallisella tasolla. Ulkomaalaiset sijoittajat ovat kuitenkin hyvin kiinnostuneita suomalaisista kiinteistöistä ja kiinteistösijoittamismarkkinoiden kasvun uskotaan yhä jatkuvan huolimatta maailmantalouden epävarmuudesta.
- Taantumasta huolimatta vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat nousseet vuodesta 2010. Kerrostalojen neliöhinnat ovat nousseet tasaisemmin, kun taas rivi- ja pientalojen hintakehitys on ollut enemmän vaihtelevaa. Vanhojen kerrostalojen huoneistotyypeistä hintojen nousu on ollut voimakkainta yksiöissä.

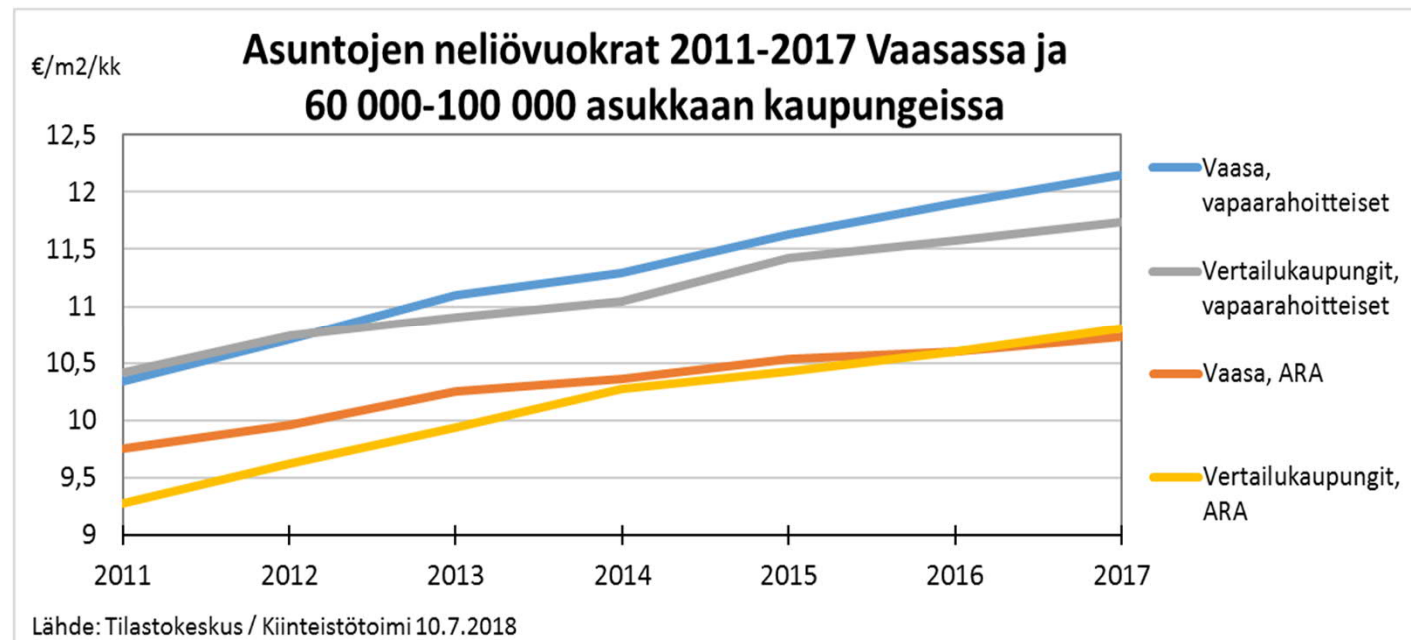
Vaasan asuntomarkkinakatsaus syksy (2018).



^ S ^ .
S ^ .

5. Vaasan asuntomarkkinat: Asuntojen hinnat ja vuokrat sekä tulotaso Vaasassa

- Vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrakehitys on Vaasassa suuressa määrin seurannut muiden vastaavan kokoisten kaupunkien (60 000–100 000 as.) tasoa.
- Vuonna 2017 ARA-asuntojen vuokrat laskivat alle vertailukaupunkien keskiarvon.
- Vaasassa vaparaahoitteisten asuntojen vuokrat ovat 13,2 % korkeammat kuin ARA-asuntojen vuokrat. Ero on huomattava esimerkiksi verrattuna Seinäjokeen, jossa ero on 7 %.
- Monissa suuremmissa kaupungeissa vapaa-rahointteisten ja ARA-asuntojen välinen hintaero on lähellä 20 prosenttia. Helsingissä ero on 52,7 % eli maan suurin. ARA-vuokrien prosentuaalinen nousu vuonna 2017 oli Vaasassa 1,2 % eli valtakunnallista keskitasoa (1,3 %).
- Vuoden 2016 Tilastokeskuksen valtionveronalaisen tulotason mukaan Vaasa on pääkaupunkiseudun jälkeen neljänneksi korkein tulotaso koko maassa.

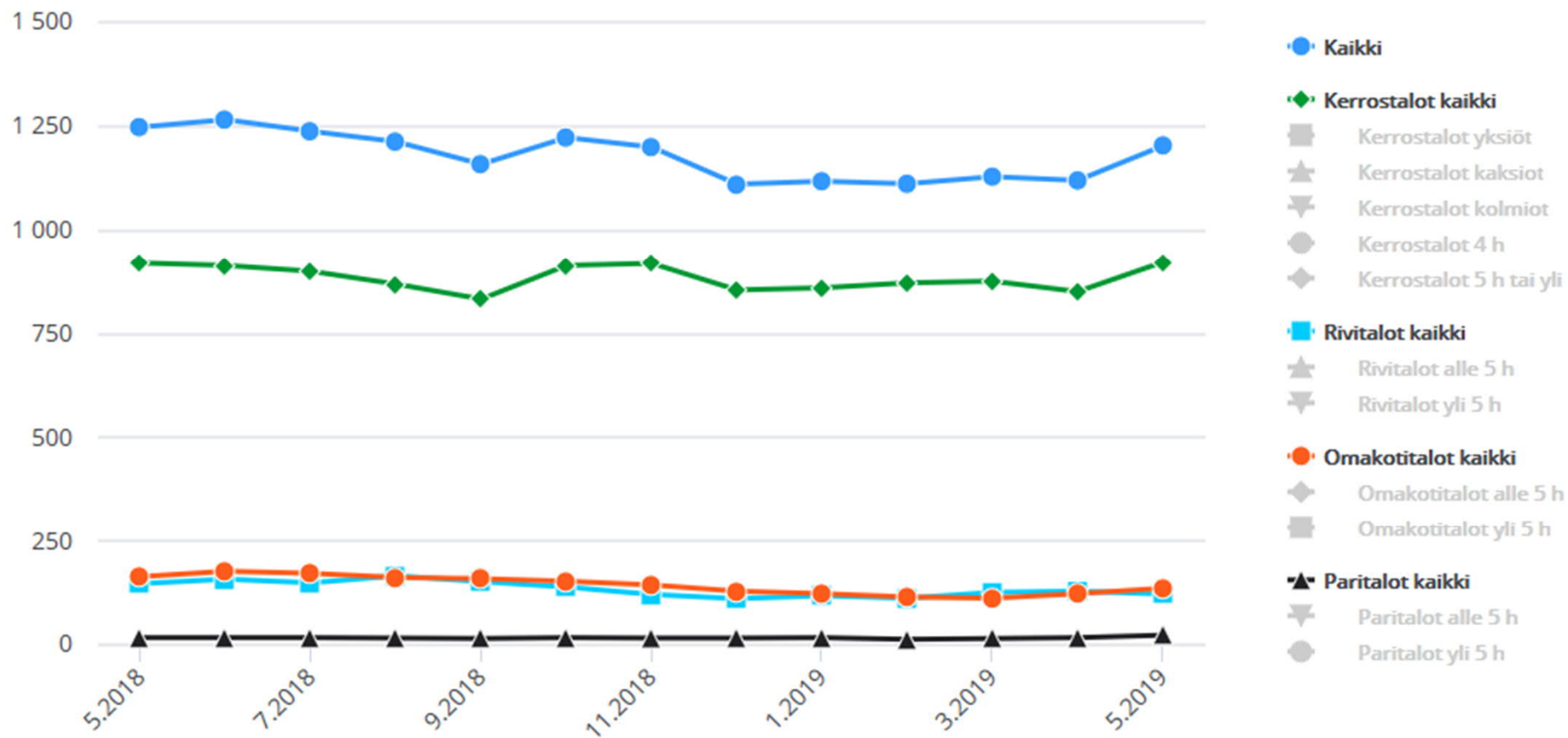


V A S A .
V A S A .

5. Vaasan asuntomarkkinat: Asuntokaupan kehitys 5/2019

32

Myynnissä olevien kohteiden määrä Vaasassa 5/2018 – 5/2019



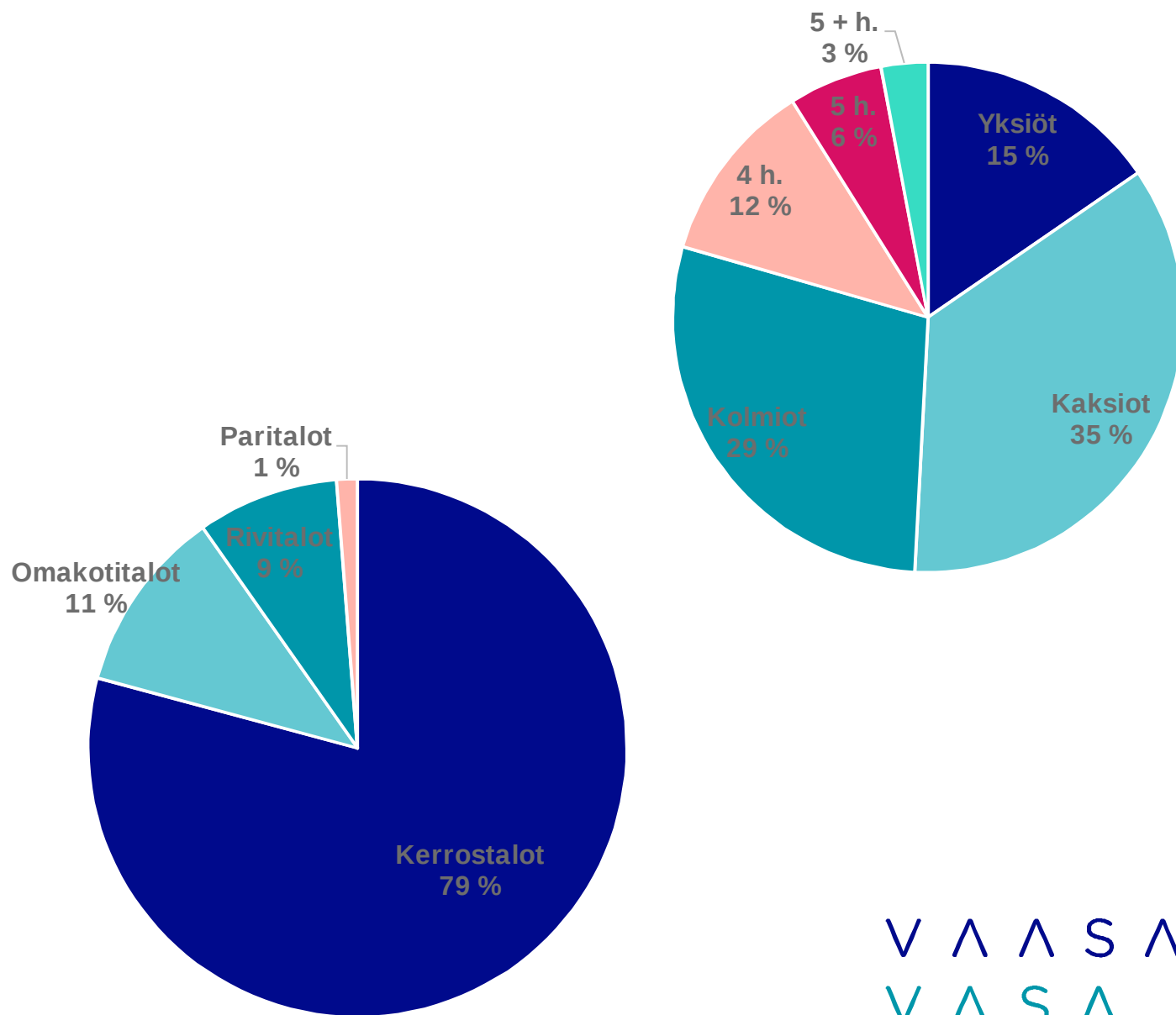
5. Vaasan asuntomarkkinat: Asuntokaupan kehitys 5/2019

5/2019	Neliöhinta [?] (muutos 12 kk)	Neliöhinnan keskiarvo (muutos 12 kk)	Markkinointiaika [?] (muutos 12 kk)	Kohteita [?] (muutos 12 kk)	Vaihtuvuus [?]
+ Omakotitalot	1802 €/m ² (+154 €)	1836 €/m ² (+58 €)	88 päivää (+33 päivää)	136 kpl (-28 kpl)	23 %
+ Rivitalot	1973 €/m ² (+20 €)	2018 €/m ² (+42 €)	55 päivää (-8 päivää)	122 kpl (-25 kpl)	25 %
+ Kerrostalot	3381 €/m ² (-150 €)	3292 €/m ² (-54 €)	59 päivää (-4 päivää)	922 kpl (+2 kpl)	14 %
+ Paritalot	2333 €/m ² (+176 €)	2172 €/m ² (-11 €)	43 päivää (-41 päivää)	23 kpl (+6 kpl)	39 %
Kaikki	2812 €/m ² (-119 €)	2978 €/m ² (+15 €)	56 päivää (-6 päivää)	1203 kpl (-45 kpl)	16 %

Taulukon ja graafin luvut ovat mediaaneja. [?]

5. Vaasan asuntomarkkinat: Myytävät asunnot 6/2019

- Etuovi.com-sivustolla oli myytäviä asuntoja yhteensä 1 161 Vaasassa 25.6.2019, joista valtaosa, 879 kpl oli kerrostaloissa, 123 kpl omakotitaloissa, 94 kpl rivitaloissa ja 14 kpl paritaloissa.
- Yksiöitä oli myytävänä 178, kaksioita 409, kolmioita 331, neljän huoneen asuntoja 134, viiden huoneen asuntoja 69 ja yli viiden huoneen asuntoja 34. Kaksioden ja kolmioiden osuus on peräti 64 %. Valtaosa niistä on kerrostaloissa.
- Kerrostaloasunnoilla on kalleimmat neliöhinnat ja puolestaan omakotitaloilla on hiukan edullisemmat neliöhinnat kuin rivitaloilla. Kalleimmat neliöhinnat sijaitsevat Vaasan keskustassa ja Klemettilässä. Keskustassa ja Klemettilässä on myös eniten kohteita myytävänä.
- Lyhimmät markkinointiajat ovat Runsorissa, 35 päivää. Runsorin asuntomäärä on hyvin pieni. Toukokuun tilaston mukaan paritaloissa on ollut lyhyin markkinointiaika, 43 päivää. Pisin markkinointiaika on omakotitaloilla, 88 päivää. Kerros- ja rivitalojen markkinointiaika ovat lähellä toisiaan, noin 55 päivää.



V A A S A .
V A S A .



5. KYSELYTULOKSIA – VAASAN ASUNTOKYSYNTÄ JA TUTKIMUSTIETOA ASUMISMIELTYMYKSISTÄ

V A A S A .
V A S A .

4. Kyselytulokset

KYSELY RAVILAAKSON ASUINALUEESTA

- Kyselyssä kartoitettiin vaasalaisten mielipidettä Ravilaakson alueesta.
- Erityisesti parikymppiset vastaajat kokivat Ravilaakson kiinnostavaksi. Seniorit kokivat alueen vähemmän kiinnostavaksi.
- Perinteinen omistusasuminen koettiin kiinnostavimmaksi.
- Nuoremmat ikäluokat olivat vanhempia kiinnostuneimpia ryhmärakentamisesta. 16 % ilmoitti olevansa kiinnostunut siitä, mikä on varsin paljon, sillä ryhmärakentamisen voidaan yleisesti nähdä kiinnostavan vain pientä osaa väestöstä. Townhouse-talotyyppi arvioitiin kiinnostavimmaksi ryhmärakentamisen muodoista.
- Pienempien asuntojen omistusasuminen oli vähiten houkuttelevaa. Vuokra-asumistakaan ei koettu houkuttelevaksi, lukuun ottamatta nuoremman ikäluokan edustajien keskuudessa.
- Lähipalveluiden merkitys korostui erityisesti ruokakaupan ja ekopisteen osalta. Apteekki myös koettiin tärkeäksi erityisesti seniorien keskuudessa.
- Useampi suosii melko perinteistä asumista. Erityisesti omistusasuminen koettiin kiinnostavimmaksi kaikissa ikäryhmissä. Alle 30 neliön asunnot koettiin vähiten kiinnostaviksi niin omistus- kuin vuokra-asumisen osalta.
- Ravilaakson talotyypeistä kiinnostavin oli kaupunkipientalo eli ns. townhouse, joka oli erityisesti 26-45 ja 46-60 -vuotiaiden keskuudessa suosittu. Yli 60-vuotiaat arvioivat sen vähiten kiinnostavaksi, ehkä tähän liittyi myös osalta termin vieraskielisyys.
- Alle 26-vuotiaat ovat kaikkein kiinnostuneimpia muuttamaan Ravilaaksoon. Senioreista 40 % ei ollut lainkaan kiinnostunut, mutta toisaalta lähes puolet kuitenkin vastasi, että on hieman kiinnostunut.

4 Kyselytulokset

YM & Owal Group 2017- Ikääntyneiden asumistarpeiden ennakkoinnin ja varautumisen jatkokehittäminen kunnissa
- Vaasan seniorikyselyn raportti

Keskeisimmät tulokset

- Avovastausten perusteella seniorit suosivat asumista palvelujen läheisyydessä. Seniorit arvostavat myös sujuvaa joukkoliikennettä, mutta kokevat siinä olevan puutteita Vaasassa.
- Noin 40 % kyselyyn vastanneista on kiinnostunut asumaan yhteisöllisessä asumismuodossa, kuitenkin ikäihmisiä ei kiinnosta pelkkä “mummoseura” eli “vanhuskorttelit” eivät saa kannatusta. Ikäihmiset kannattavat monisukupolvisuutta.
- Kansallisten tuloksien mukaan ikäihmiset suosivat keskustan läheisyyttä tai pientaloalueita. Oma rauha, hyvä joukkoliikenne, hissillä varustettu asunto, palvelut ja hyvä naapurusto ovat tärkeitä kriteerejä.
- Ikäihmiset kokevat myös, että pienempi asunto on parempi, mutta he eivät koe alle 30 neliön asuntoja kiinnostaviksi. Asunnon hinta vaikuttaa toki ratkaisevasti asiaan.

JOHTOPÄÄTÖKSET RAVILAAKSON KYSELYSTÄ JA SENIOREILLE SUUNNATUSTA KYSELYSTÄ

- Perinteinen omistusasuminen on suosituinta sekä palveluiden läheisyys että hyvä joukkoliikenne. Yhteisöllinen asuminen herättää myös kiinnostusta kaikissa ikäryhmissä. Erityisesti nuoremmat ikäluokat olivat kiinnostuneita townhouse-talotyypistä ja osa myös ryhmärakentamisesta.
- Ikäihmiset ovat kiinnostuneita yhteisöllisestä asumismuodosta ja he kannattavat myös monisukupolvisuutta.
- Erinomaisen sijainnin omaava Ravilaakson uusi asuinalue tarjoaa eri ikäryhmille heidän asumisen tarpeisiinsa ja kiinnostuksen kohteisiin mahdollisuuksia. Palveluiden merkitys korostuu vastaajien keskuudessa. Kolme tärkeintä lähipalvelua ovat ruokakauppa, ekopiste ja apteekki.

5. PTT:n tutkimus miten ja missä ihmiset haluavat asua? Asumistarpeet ja –mieltymykset

- PTT:n tutkimusraportti tarkastelee kaupunkien asukkaiden asumismieltymyksiä ensi kertaa Suomessa valintakoemenetelmän avulla.
- Tutkimuksessa havaittiin neljä erilaista asukasprofiilia, jotka ovat viherkaupungin pientaloasujat (24% vastaajista), urbaanit kaupunkilaiset (15%), hintatietoiset omistusasujat (50%) ja modernit viherkaupunkilaiset (11%).
- Alle 40-vuotiaiden asumisvalinnoissa painottuivat liikenneyhteydet. 40-60-vuotiaiden asumisvalinnoissa painottui liikenneyhteyksien lisäksi asuinalueen vehreys. Yli 60-vuotiaiden asumisvalinnoissa taas korostui keskeisten palveluiden saavutettavuus.
- Tutkimuksessa mukana oli 21 kaupunkia ja tutkimus toteutettiin kyselytutkimuksena, johon vastasi 2 900 ihmistä.
- Valintakoe antaa uutta tietoa asuntorakentamisen tueksi, esimerkiksi asuinalueiden ja asuntojen täytyy vastata monenlaisiin tarpeisiin sekä erilaisten asukkaiden toiveisiin.
- **Asumispreferenssit ja -valinnat** ovat muuttuneet kaupungistumisen myötä. 2000-luvun ensimmäisellä vuosikymmenellä suuret kaupunkiseudut laajenivat ja hajautuivat nopeasti. Asuntokysyntä ja -tuotanto painottuivat vahvasti esikaupunkien pientalovaltaisille alueille sekä kehyskuntiin. Pientalojen osuus tuotannosta kasvoi ja omistusasuminen yleistyi. Lapsiperheiden muutto keskuskaupungeista kehyskuntiin oli ennätyksellisen vilkasta. 2010-luvulla suunta on ollut päinvastainen ja kaupunkiseutujen kasvu on kääntynyt sisäänpäin. Keskuskaupungit ovat kasvaneet nopeasti ja kehyskuntien kasvu on hidastunut. Keskuskaupunkien ydin-keskustojen väestö on ruvennut kasvamaan nopeasti vilkkaan asuntorakentamisen seurauksena. Varsinkin pienten vuokra-asuntojen kysyntä on ollut suurta ja niitä on myös rakennettu paljon. Keskuskaupunkien sisällä kehitys on tosin polarisoitunut. Lisäksi maahanmuutto on ollut 1990-luvulta alkaen Suomen väestökehityksen tärkeä osatekijä, joka on vaikuttanut erityisesti suurten kaupunkien kasvuun.

PTT:n tutkimus asumistarpeista ja –mieltymyksistä (2019):

<https://www.rakli.fi/media/uutiset/ajankohtaista-raklista/policy-brief-asumispreferenssit-final-62019.pdf>.

Vaasan kaupungin asuntopoliittinen ohjelma 2019–2022.

V A A S A .
V A S A .

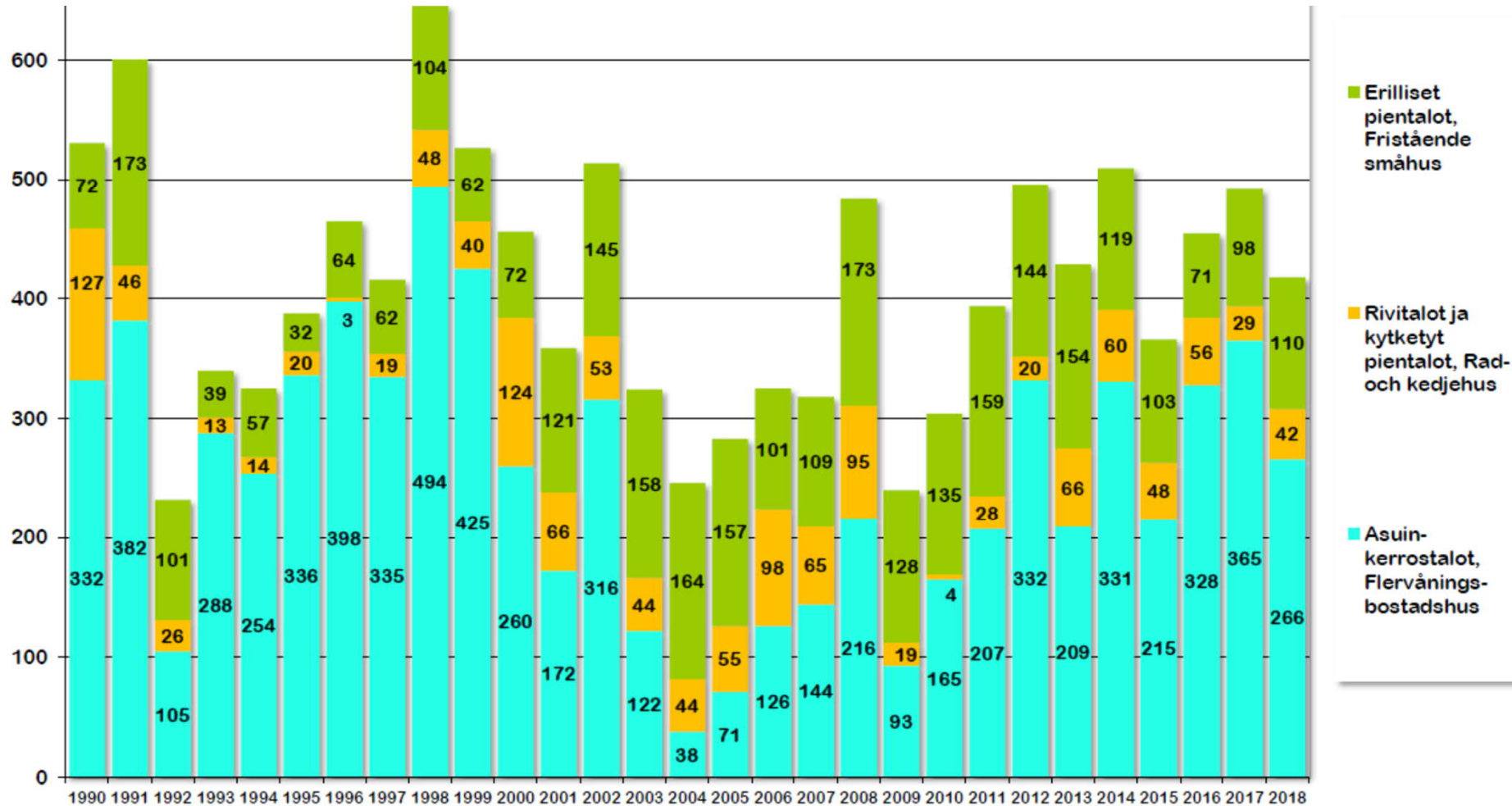


6. VAASAN ASUNTOTUOTANTO JA ASUNTOKUNTIEN MÄÄRÄN KEHITYS

V A A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

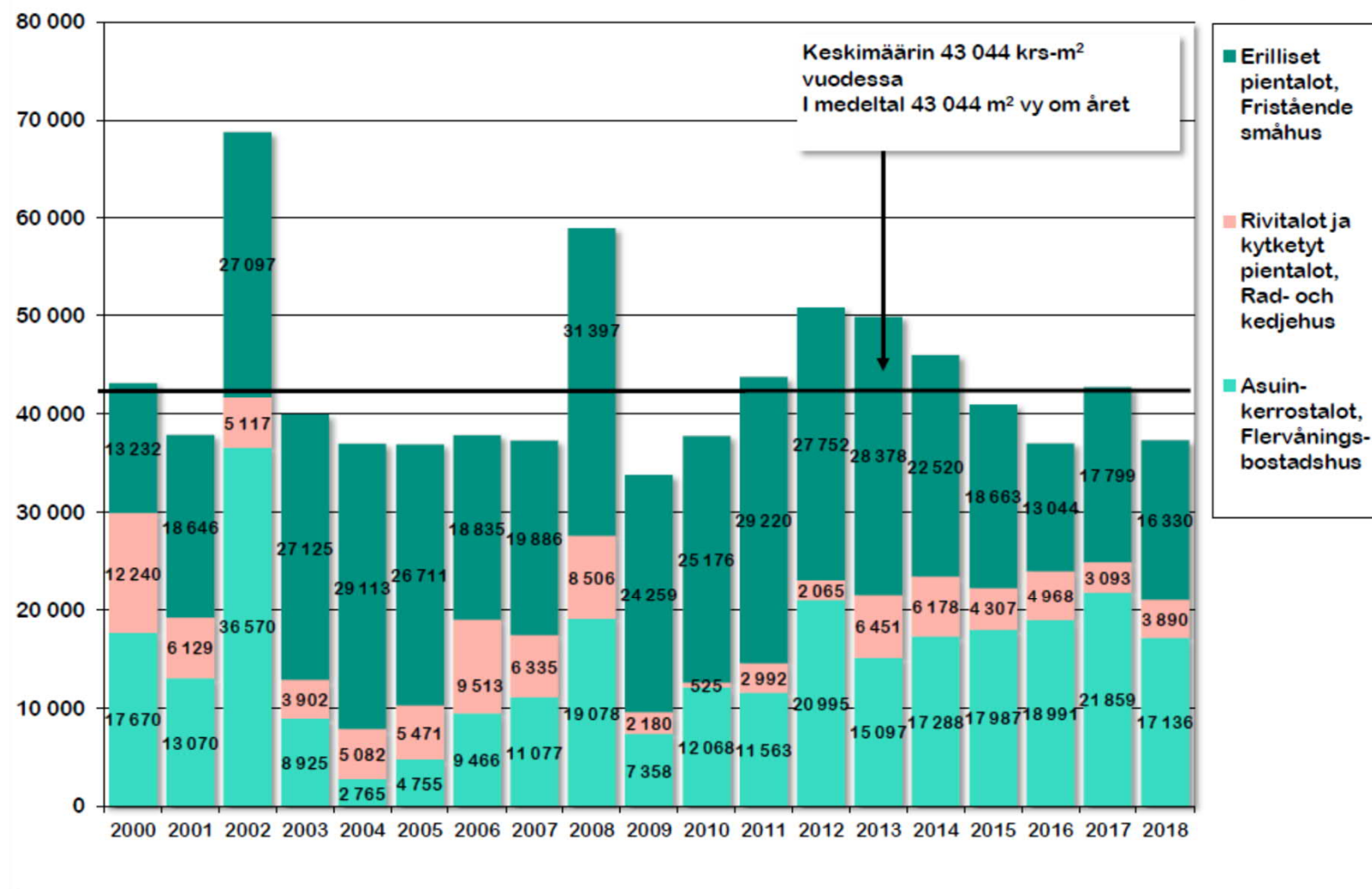
Asuntotuotanto Vaasassa asuntotyypeittäin 1990-2018



V A A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

Asuntotuotannon kerrosala (krs-m²) asuntotyypeittäin Vaasassa 2000-2018

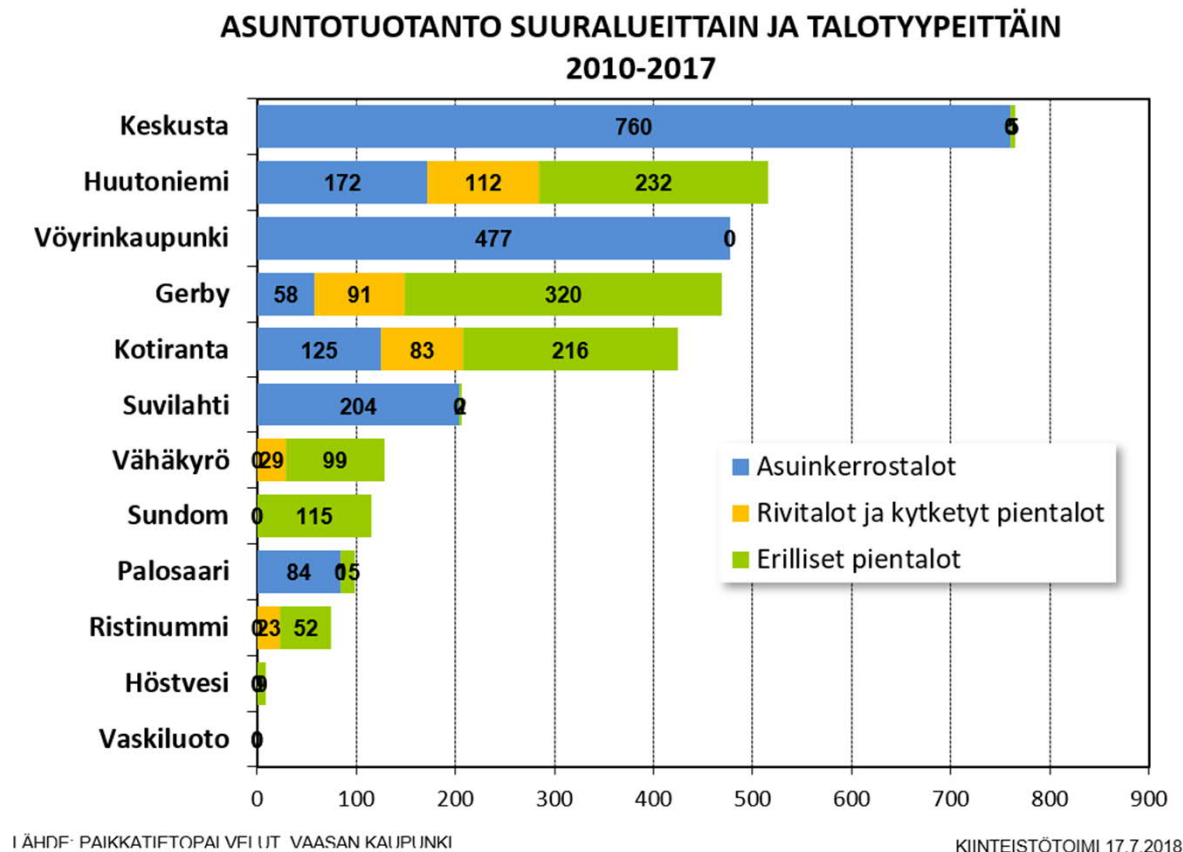


V A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

Asuntotuotanto suuralueittain ja talotyypeittäin 2000-2017

- Vaasan asuntotuotanto on ollut hyvin kerrostalovaltaista tarkasteltaessa asuntotuotantoa 1990–2016 aikana. Kerrostalojen määrä on kasvanut erityisesti 2010-luvulta lähtien merkittävästi. Ainoastaan vuosina 2004–2005 ja vuonna 2009 erilliset pientalot ovat kattaneet yli puolet Vaasan asuntotuotannosta, mutta viime vuosina kerrostalot kattavat Vaasan asuntotuotannosta reippaasti yli puolet.
- Keskusta, Vöyrinkaupunki ja Palosaari muodostavat Vaasan kerrostalovaltaisen keskusalueen, jolle sijoittuu noin 47 % kaupungin asuntokannasta.
- Gerby, Huutoniemi ja Kotiranta ovat pientalovaltaisia suuralueita ja muodostavat noin 28 prosenttia asuntokannasta.
- Suvilahti ja Ristinummi ovat lähiöistä kerrostalovaltaisimpia ja muodostavat noin 16 prosenttia asuntokannasta.
- Eniten rivitaloasuntoja on Gerbyn ja Huutoniemen suuralueilla. Vähässäkyrössä, Sundomissa ja Höstvedellä pientalot ovat pääasiallinen talotyyppi.



6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys 2010-luvun kerrostalotuotannon huoneistoala ja -jakauma

- 2010-luvulla valmistuneiden kerrostaloalueiden ja -kohteiden analyysi osoittaa, että uusien asuntojen keskimääräinen huoneistoala on 48,1 neliötä.
- Keskimääräisen huoneistokoon vaihteluväli on kuitenkin suurta kohteesta toiseen. Esim. Koulukadun ja Kompassin kohteissa huoneistokoko on noin 60 neliötä.
- Pääosin viime vuosien aikana valmistuneiden Pohjois-Klemettilän ja Teatterikorttelin kohteiden asuntokoot ovat huomattavasti pienemmät, noin 43–44 m². Alueille on valmistunut suuri määrä asuntoja, yht. 708 kpl.
- Analyysi kuitenkin antaa vahvasti osviittaa siitä, että asuntotuotannossa mennään kohti yhä pienempiä asuntokoja. Rakennusteollisuus RT:n mukaan asuntotuotannon keskimääräinen huoneistokoko on useissa kaupungeissa laskenut jo 40 neliöön.
- Taustalla on pienten asuntojen voimakas kysyntä, joka johtuu varsinkin pienten asuntokuntien voimakkaasta kasvusta.
- Kaupunkien asettamat minimivaatimukset huoneistoalan keskikoosta voivat toki hidastaa kehitystä.

2010-luvulla valmistuneet kerrostaloalueet ja -kohteet*	Asuntoja	Huoneistoala keskimäärin (m ²)	1h	2h	3h	4h+	2h+	3h+
KAIKKI**	1744	48,1	41 %	40 %	15 %	4 %	59 %	18 %
Palosaari	74	36,8	72 %	24 %	0 %	4 %	28 %	4 %
Pohjois-Klemettilä	436	43,0	42 %	47 %	11 %	0 %	58 %	12 %
Keskusta, Teatterikortteli	272	43,9	50 %	34 %	13 %	4 %	50 %	17 %
Hietalahti	165	46,2	45 %	41 %	10 %	4 %	55 %	14 %
Melaniemi	172	50,2	53 %	22 %	21 %	3 %	47 %	24 %
Metsäkallio	76	50,9	55 %	37 %	8 %	0 %	45 %	8 %
Suvilahti	153	51,6	28 %	56 %	15 %	1 %	72 %	16 %
Keskusta, Folkhälsan	55	53,3	29 %	60 %	11 %	0 %	71 %	11 %
Keskusta, Flickis	34	54,3	29 %	24 %	41 %	6 %	71 %	47 %
Keskusta, Kompassi	159	58,0	33 %	31 %	24 %	12 %	67 %	36 %
Keskusta, Koulukatu	59	61,5	25 %	32 %	19 %	24 %	75 %	42 %
* Tarkasteluun eivät sisälly luhtitalot, opiskelija-asunnot eivätkä tehostelun palveluasumisen kohteet.								
** Yhteenlaskettuihin lukuihin sisältyvät myös kohteet Asemakatu 9, Hietalahdenkatu 9 sekä Vöyrinkatu 2 ja 9.								
Lähde: Trimble Locus, Vaasan kaupunki								
Kiinteistötoimi 19.6.2018								

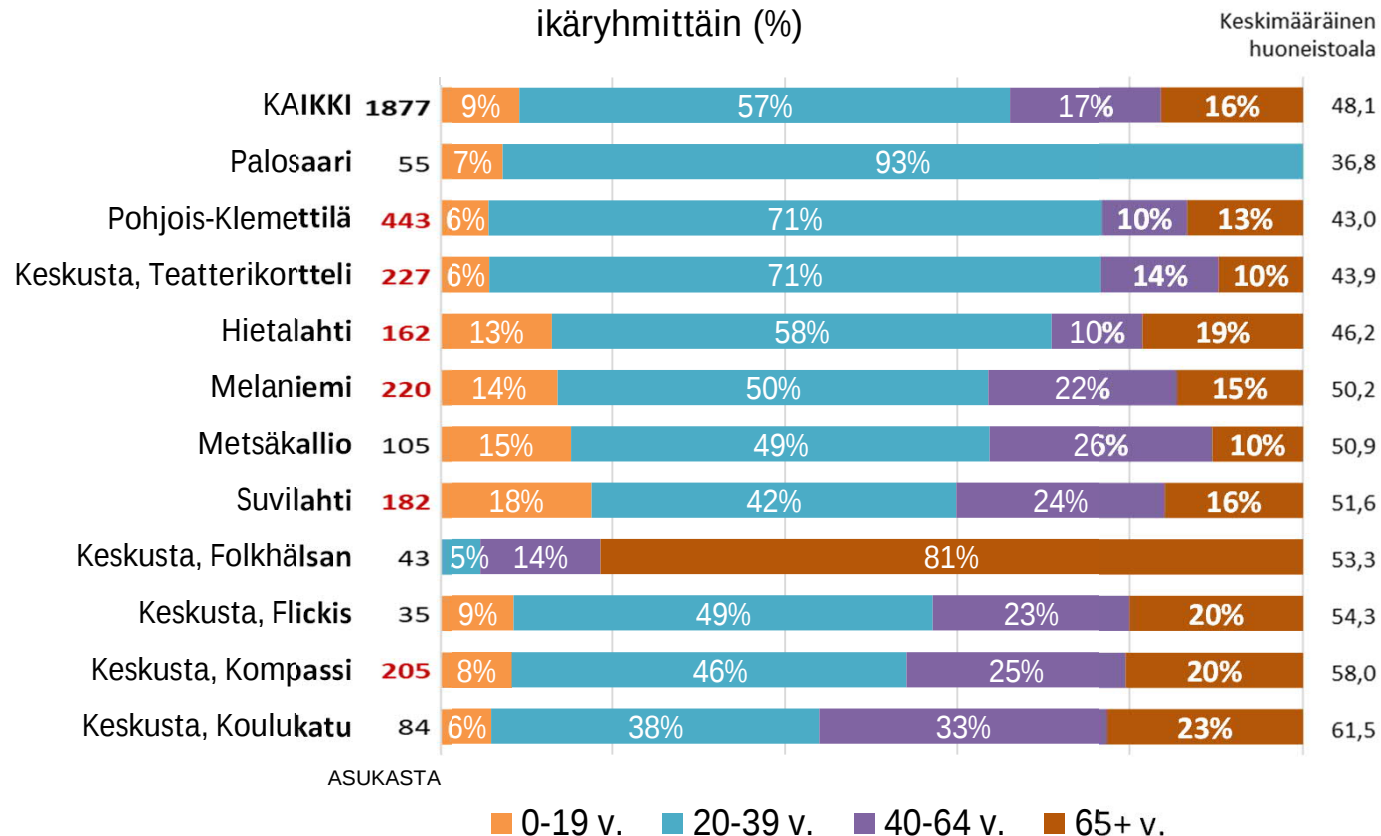
V A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

2010-luvun kerrostalotuotannon väestörakenne

- 2010-luvulla valmistuneissa kerrostaloissa asuvasta väestöstä huomattavan suuri osuus (57 %) on 20-39-vuotiaita. Niiden osuus koko kaupungin väestöstä on 31 %
- Erityisen suuri nuorten aikuisten osuus on Klemetilässä ja Teatterikorttelissa sekä Palosaarella korkeakoulukampusten lähetyvillä. Näissä kohteissa asunnot ovat pieniä ja usein vuokralla.
- Pääsääntöisesti kohteen keskimääräisen huoneistoalan kasvaessa 20-39-vuotiaiden asukkaiden osuus pienenee ja yli 40-vuotiaiden osuus kasvaa.
- Keski-ikäisten (40–64 v.) osuus uusissa kerrostaloissa on 17 %, kun ikäryhmän osuus kaupungin väestöstä on 29 %.
- 0-19-vuotiaiden osuus keskustan ja Pohjois-Klemetilän kohteissa on pieni. Perheasuntoihin hakeudutaan keskusta-alueen ulkopuolelle. Kaikkien kerrostalokohteiden osuus on 9 %, kun ikäryhmän osuus koko kaupungin väestöstä on 21 %.

2010-luvulla valmistuneiden kerrostaloalueiden ja -kohteiden väestö ikäryhmittäin (%)



LÄHDE: TRIMBLE LOCUS, VAASAN KAUPUNKI // KIINTEISTÖTOIMI 19.6.2018

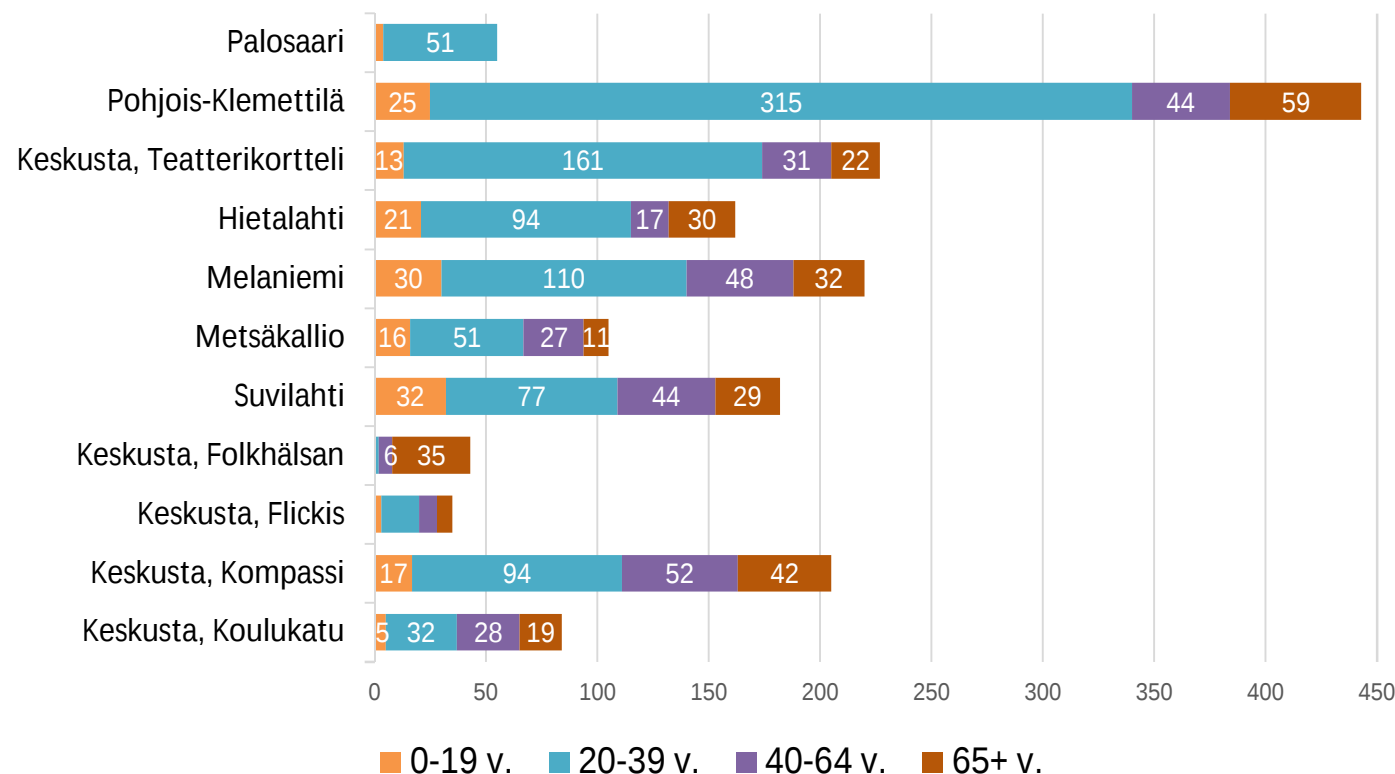
6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

2010-luvun kerrostalotuotannon väestörakenne

- 2010-luvulla valmistuneiden kerrostalojen väestöstä 16 % on yli 65-vuotiaita. 65-vuotiaiden osuus koko kaupungin väestöstä on 19 % (osuus kasvaa noin 21–22 %:iin vuonna 2030).
- Uusista kerrostaloasunnoista suurin osuus senioriväestöä on Hietalahden ja keskustan kohteissa, kuitenkin pois lukien pienimmän keskimääräisen huoneistoalan kohteet Klemetilässä ja Teatterikorttelissa.
- Keskustassa ja Hietalahdessa palvelut ovat helposti saavutettavissa.
- Folkhälsanin talo on suunniteltu esteettömiksi senioriasunnoiksi.

TRIMBLE LOCUS, VAASAN KAUPUNKI / KIINTEISTÖTOIMI (2018).

2010-luvulla valmistuneiden kerrostaloalueiden ja -kohteiden väestö ikäryhmittäin 6/2018



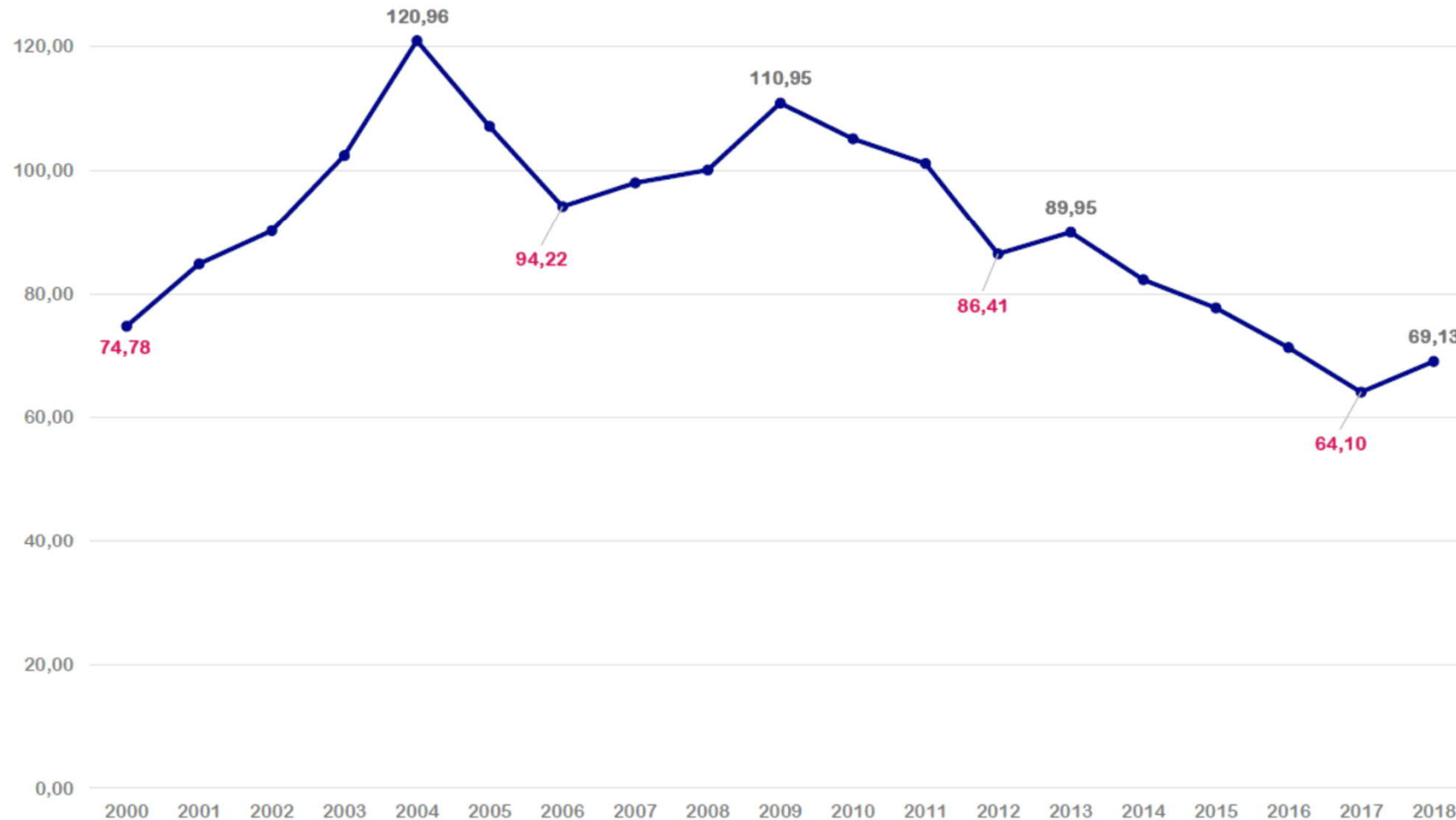
LÄHDE: TRIMBLE LOCUS, VAASAN KAUPUNKI // KIINTEISTÖTOIMI 2018

V A A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

Uusien asuinhuoneistojen keskiala vuosina 2000-2018

Kaikki asuntotyypit

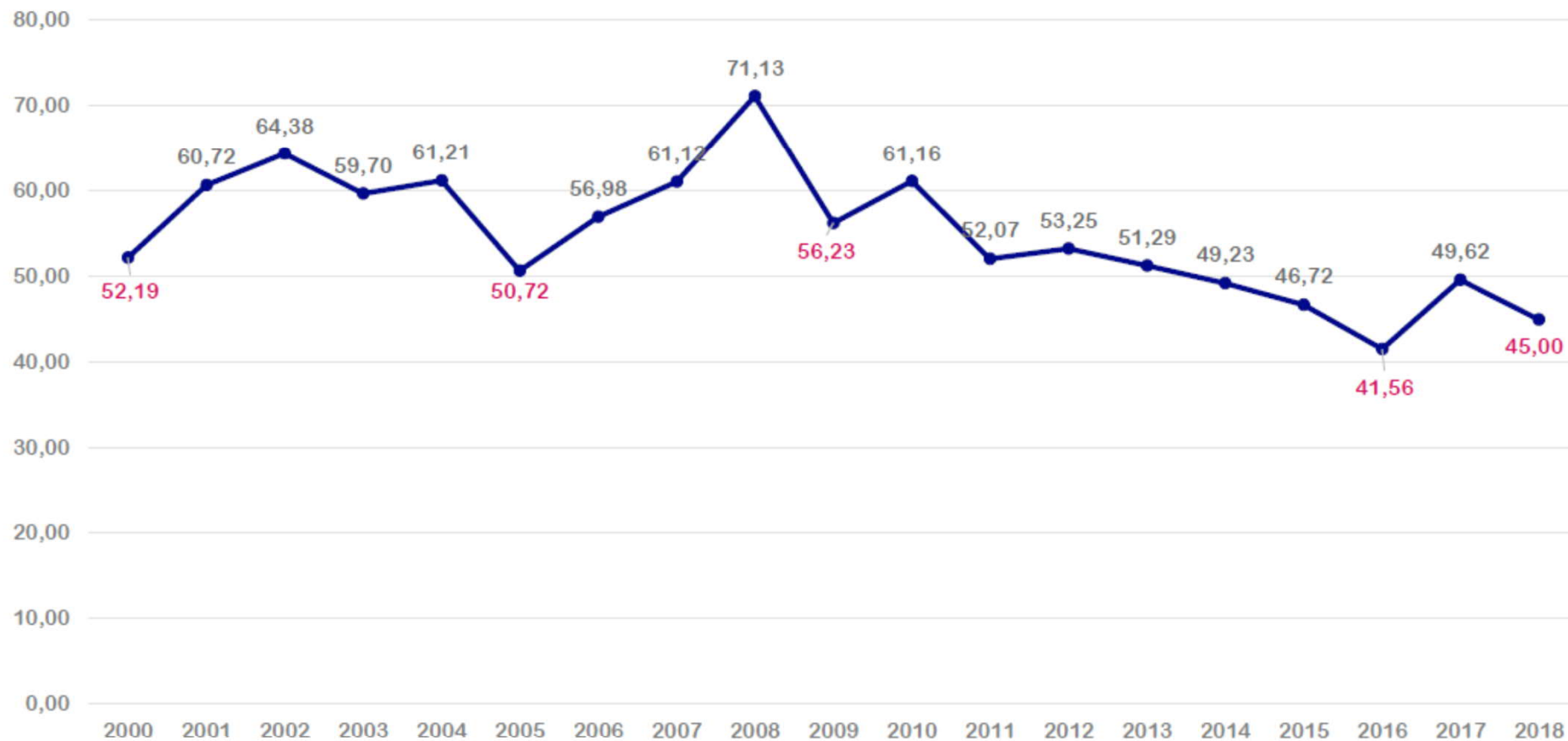


V A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

Uusien asuinhuoneistojen keskiala vuosina 2000-2018

Asuinkerrostalot

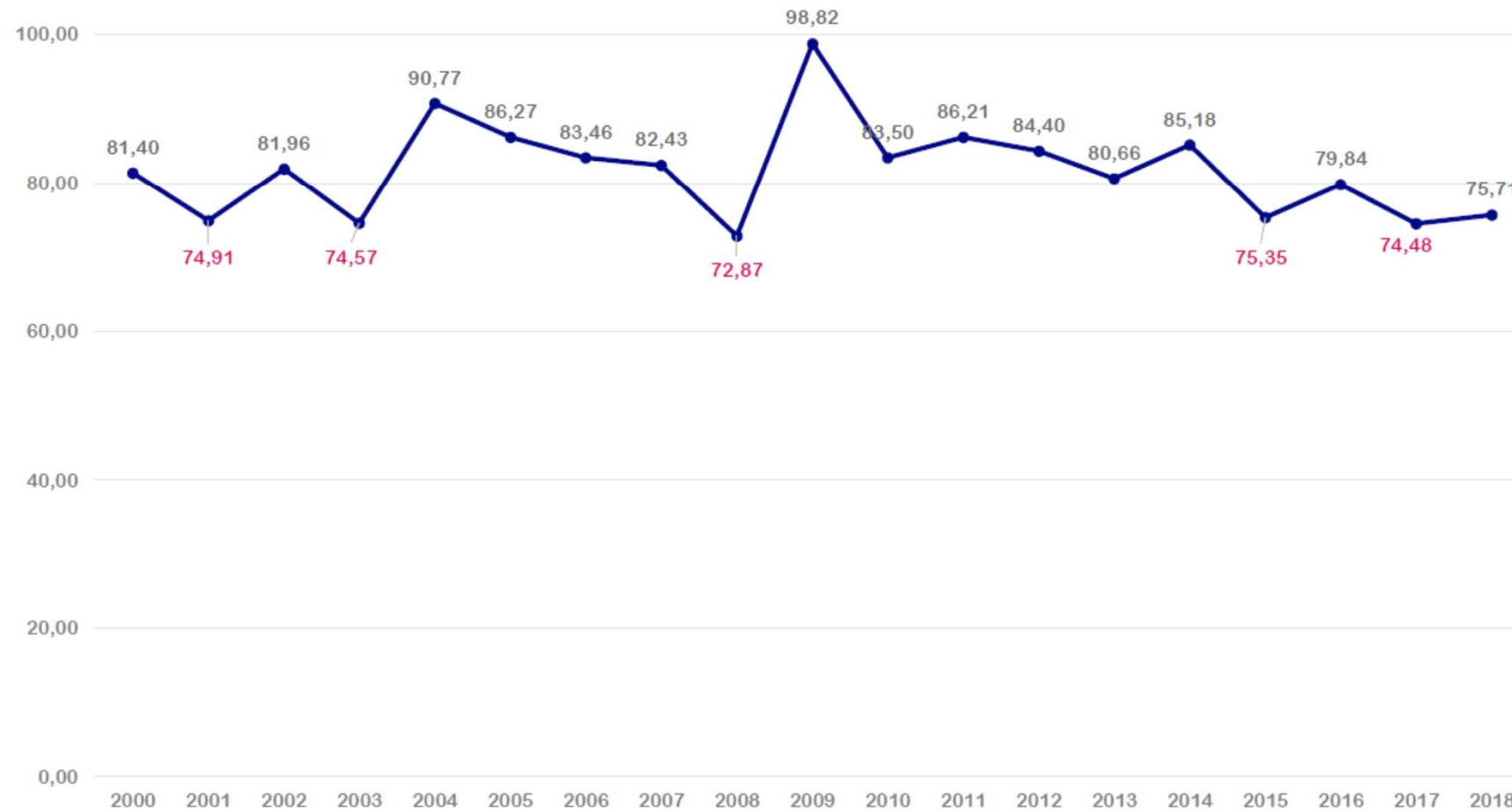


V A A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

Uusien asuinhuoneistojen keskiala vuosina 2000-2018

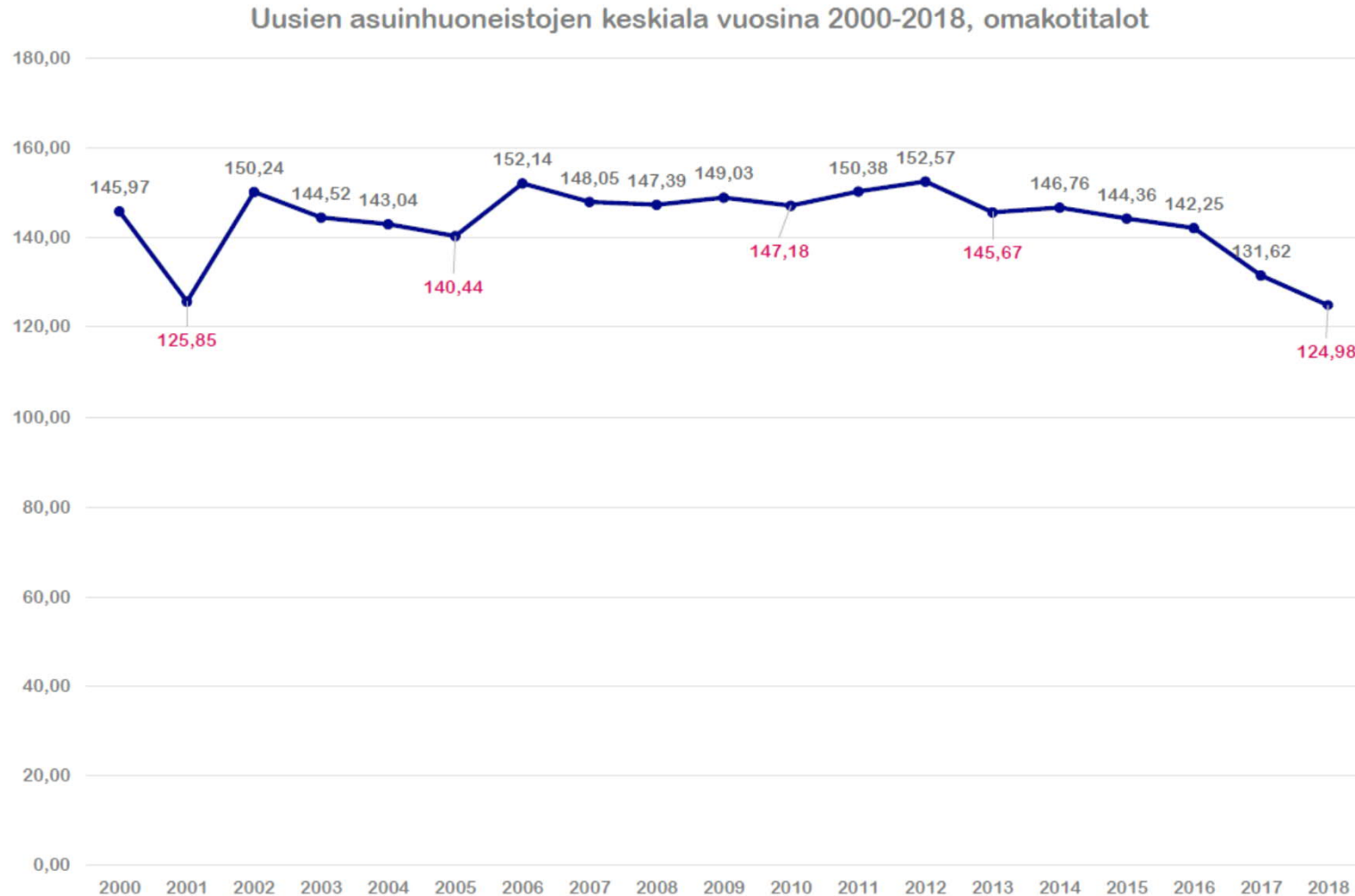
Rivi- ja ketjutalot



V A S .
V A S .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

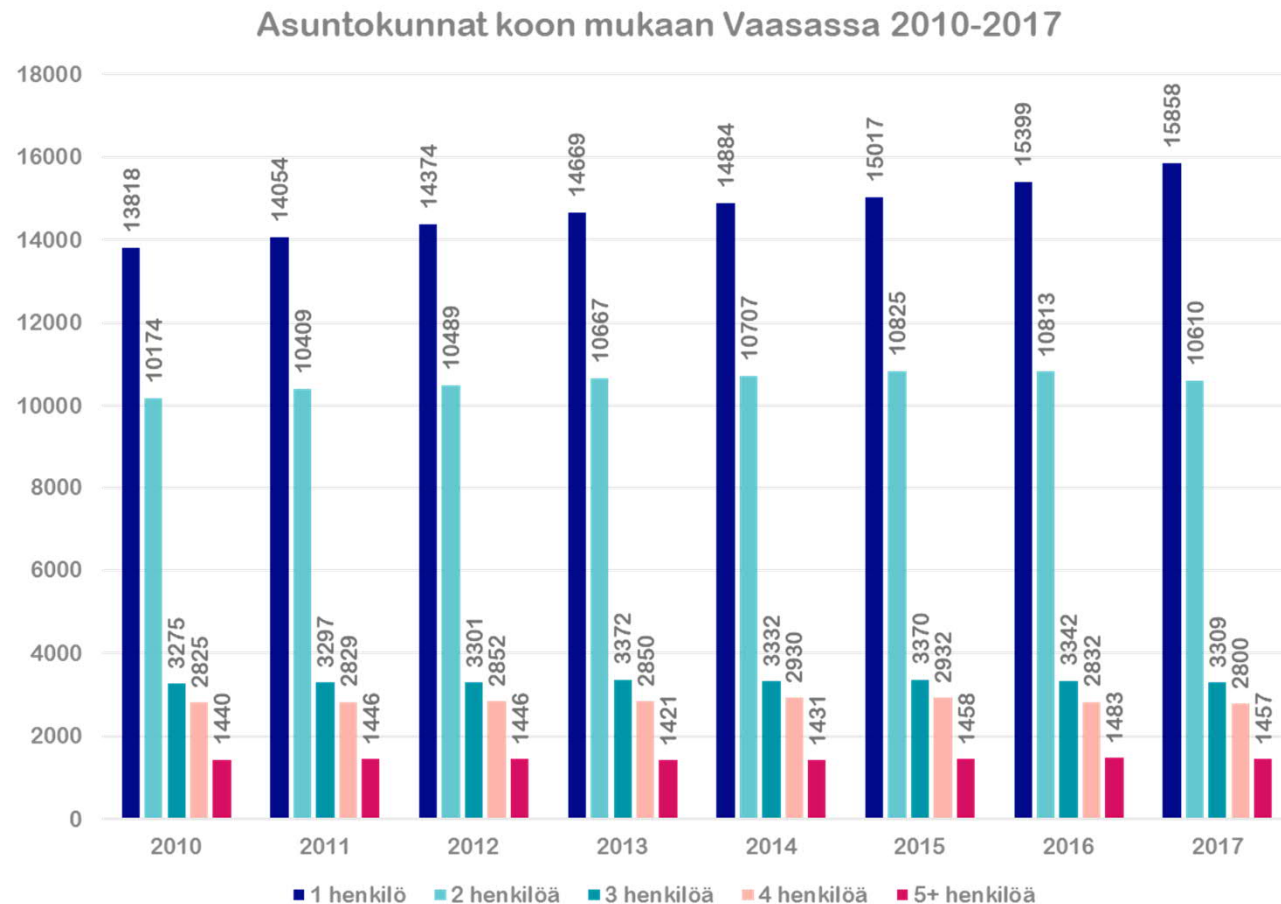
Uusien asuinhuoneistojen keskiala vuosina 2000-2018 Omakotitalot



V A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

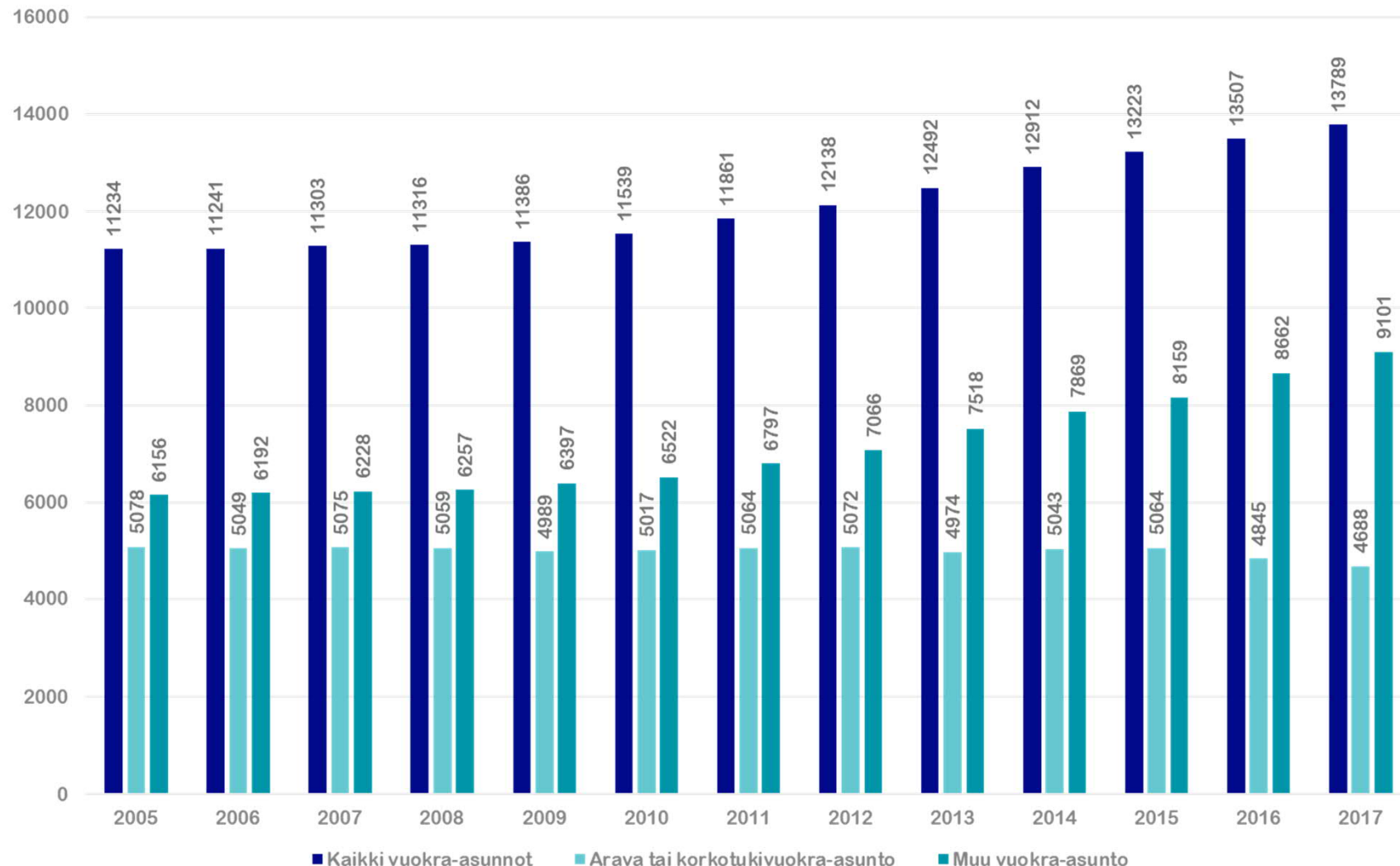
- 1–2 hengen asuntokuntien määrän voimakas kasvu on jatkunut Vaasassa 2010-luvulla. Ennusteiden mukaan kasvu jatkuu pitkälle tulevaisuuteen. Kasvuun on vastattu rakentamalla runsaasti pieniä kerrostaloasuntoja keskusta-alueelle. Kaupungistuminen ja väestörakenteelliset muutokset vaikuttavat kehitykseen.
- Tällä hetkellä noin 78 prosenttia Vaasan kaikista asuntokunnista on 1–2 hengen asuntokuntia. 2000-luvun alussa osuus oli noin 72 prosenttia.
- Perheiden määrä on pysynyt kohtalaisen vakaana Vaasassa 2010-luvun aikana, mitä voidaan pitää erittäin hyvänä asiana, sillä monella paikkakunnalla perheiden määrä on voimakkaasti vähentynyt. Vaasan kehitys 2010-2017 asuntokunnan koon mukaan:
 - 1 henkilöä +2 040
 - 2 henkilöä +436
 - 3 henkilöä +24
 - 4 henkilöä -25
 - 5 henkilöä +17



V A A S A .
V A S A .

6. Vaasan asuntotuotanto ja asuntokuntien määrän kehitys

Vuokralla asuvat asuntokunnat Vaasassa



Vaasassa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti 2010-luvulla keskusta-alueen voimakkaan vuokra-asuntotuotannon myötä. Kasvua on peräti noin 2 300:n asuntokunnan verran.

Arava tai korkotukivuokra-asunnossa asuvien asuntokuntien määrä on vähentynyt varsinkin viime vuosien aikana osin johtuen kaupungin ARA-asuntokannan supistumisesta, kun vanhat talot vapautuvat arava-rajoituksista.

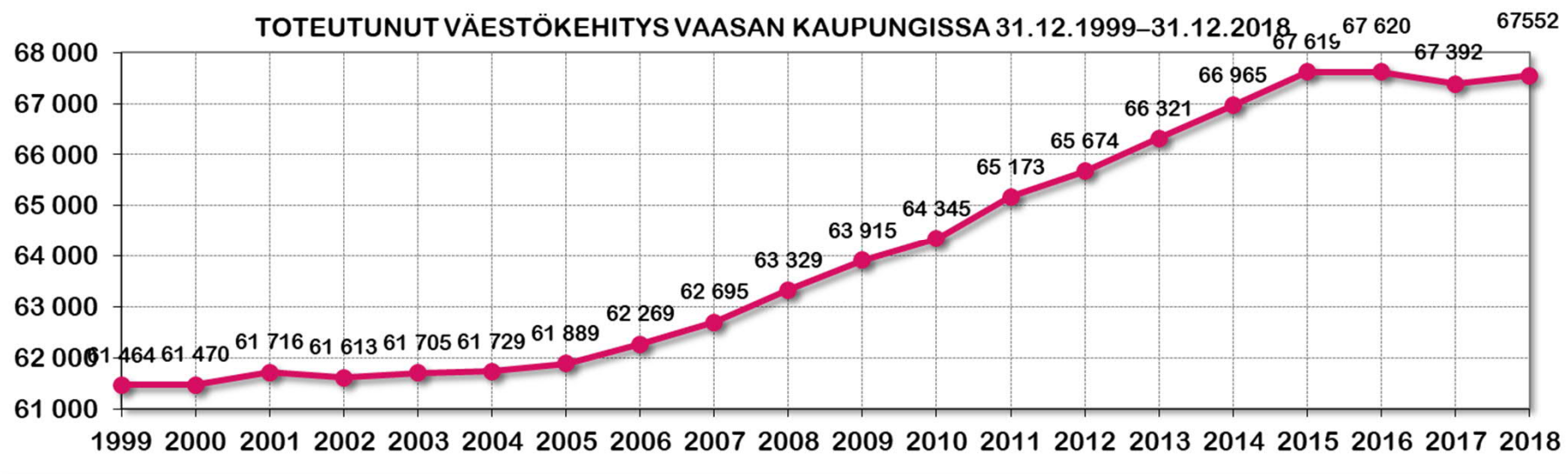


7. VAASAN VÄESTÖ- JA TYÖPAIKKAKEHITYS

V A A S A .
V A S A .

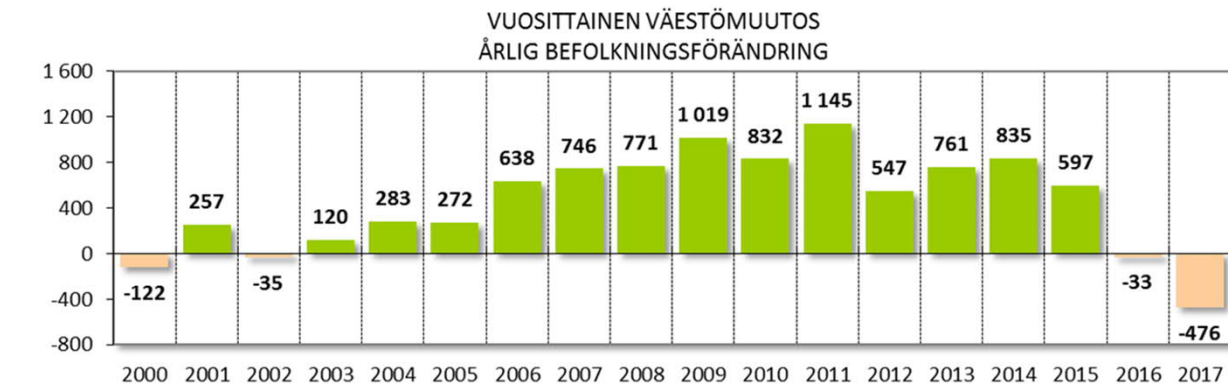
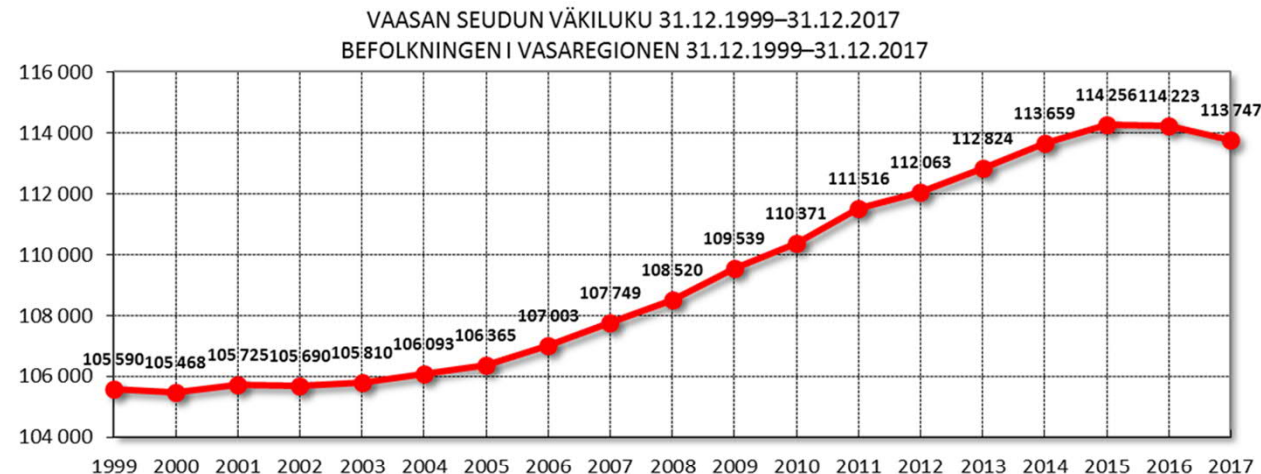
7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- Vaasan väkiluku on hieman vähentynyt vuodesta 2015 (-67 asukasta).
- Aikaisempina vuosina kasvuvauhti oli melko voimakas. Vuosina 2005–2015 kaupungin väestö kasvoi keskimäärin noin 570 asukkaalla vuodessa (yhteensä 5 730 asukkaalla).
- Vuoden 2019 ennakkoväkilukutietojen mukaan kaupungin väkiluku on kasvanut noin 200 asukkaalla 5/2018 – 5/2019, eli viimeisen vuoden aikana. Tämä antaa varovaisia merkkejä siitä, että Vaasan väestökehitys on palaamassa kasvu-uralle.



7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- Vaasan seudun väestökehitys kääntyi negatiiviseksi vuonna 2016 ja 2017.
- 2000-luvulla seudun väestö on kasvanut 8 157 asukkaalla. Huippuvuosi oli 2011, jolloin seudun väestö kasvoi 1 145 asukkaalla.
- Vaasan seudulla väkiluvun kasvu on keskittynyt Vaasan kaupunkiin, jonka osuus seudun väestönkasvusta oli 77,2 % vuosina 2008–2015.



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

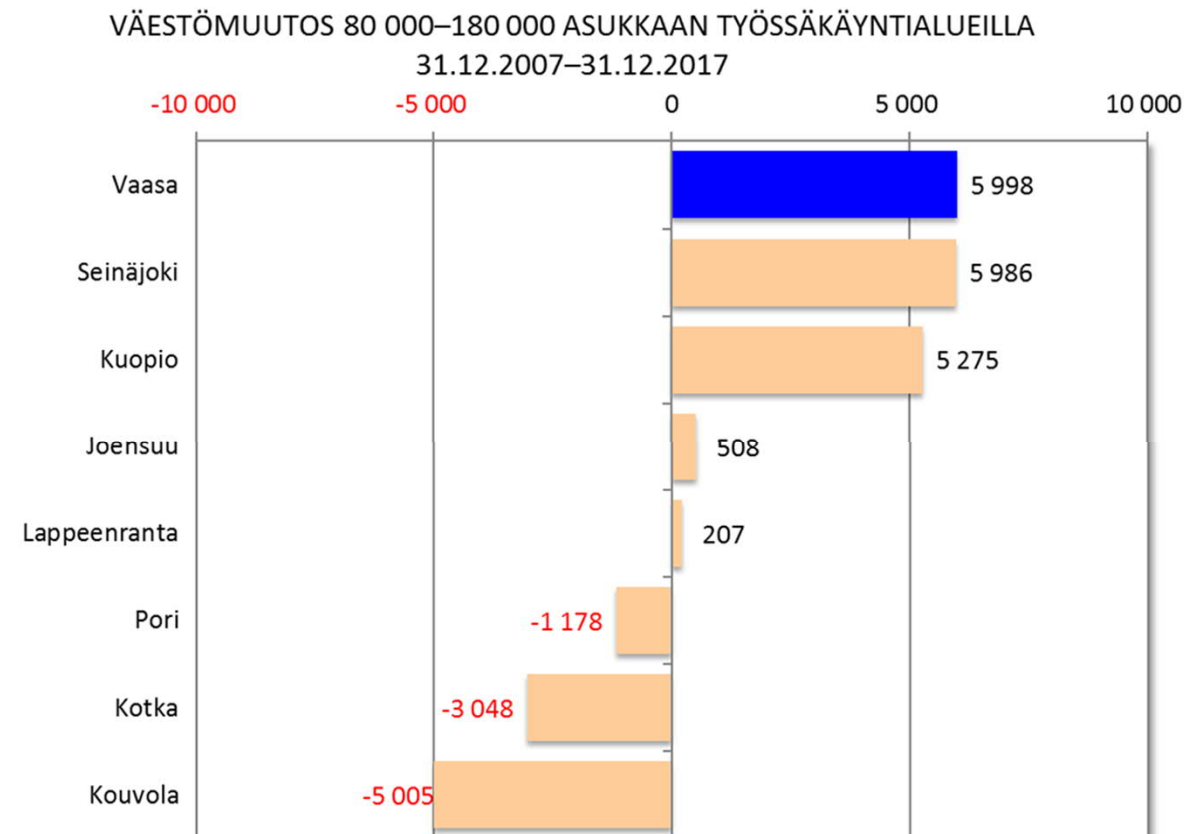
KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLINGEN / JL 4.4.2018

V A S A .
V A S A .

7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- 80 000 – 180 000 asukkaan työssäkäyntialueiden* joukossa Vaasan seudun väestönkasvu oli suurin (+5 998 asukasta) vuosina 2007 – 2017.
- Seinäjoen seutu/työssäkäyntialue on 2. sijalla ja Kuopio 3. sijalla.
- Muilla seuduilla väestökehitys on lievästi positiivinen tai miinuksella.
- Heikoin kehitys on Kouvolassa (-5 005 asukasta).

*) Suomessa on 37 työssäkäyntialuetta. Vaasan työssäkäyntialue on väestöltään 10. suurin ja siihen kuuluvat samat kunnat kuin Vaasan seutuun. Työssäkäyntialueet on muodostettu työpaikka- ja pendelöintitietojen perusteella. Tilastokeskuksen työssäkäyntialueet: <http://tilastokeskus.fi/meta/luokitukset/tyossakayntial/001-2016/kuvaus.html>



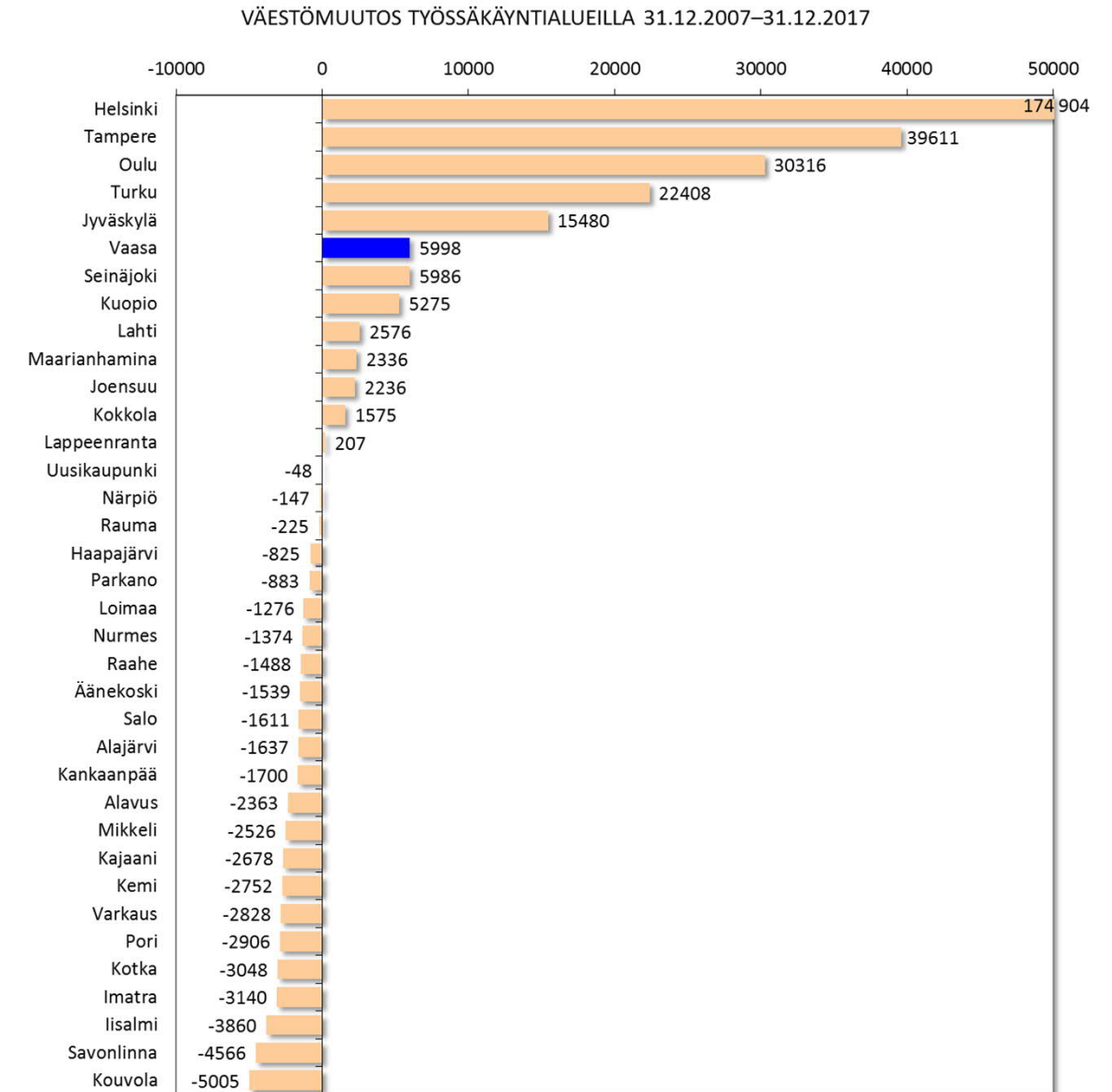
LÄHDE: TILASTOKESKUS

KAUPUNKIKEHITYS / JL 6.4.2018

V A A S A .
V A S A .

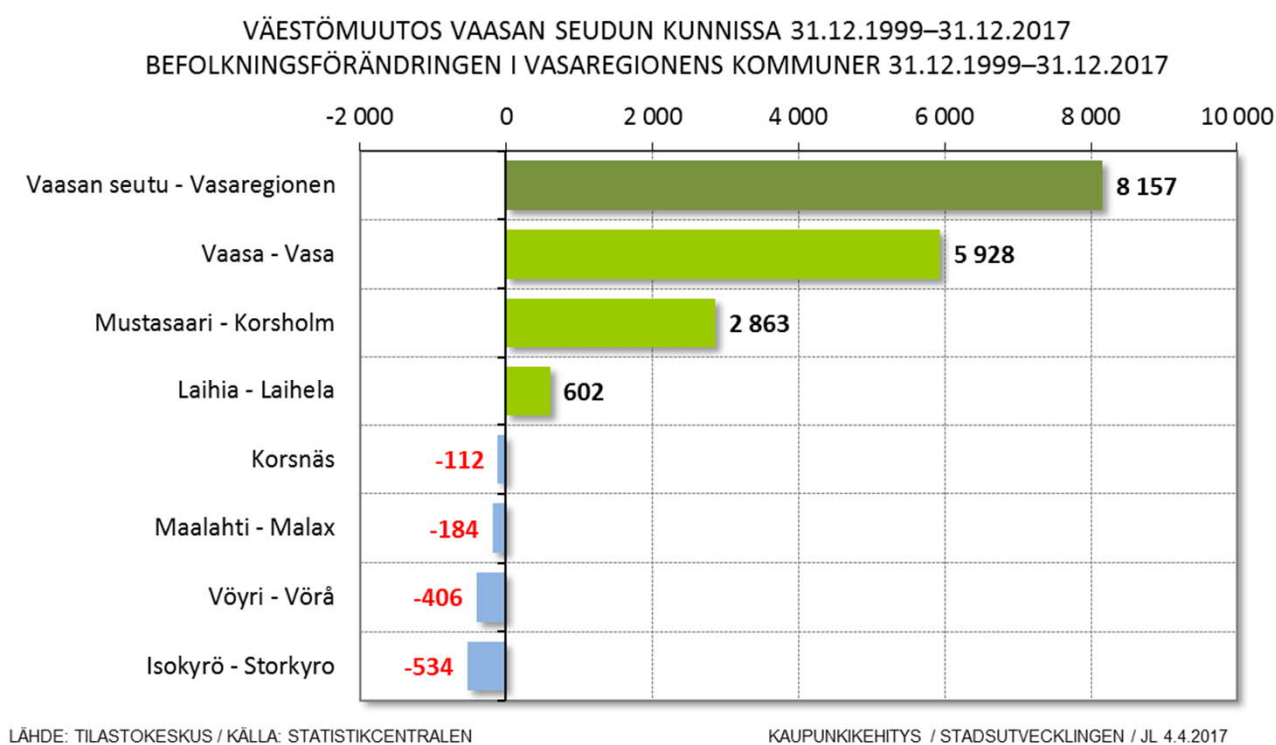
7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- Vaasan seudun väestönkasvu oli 6. nopein maan 37 työssäkäyntialueen joukossa vuosina 2007–2017 (+5 998 asukasta).
- Seinäjoki on 7. sijalla (+5 986 asukasta)
- Vaasan seudulla asuu 113 747 asukasta, ja se on väkiluvultaan maan 10. suurin työssäkäyntialue.



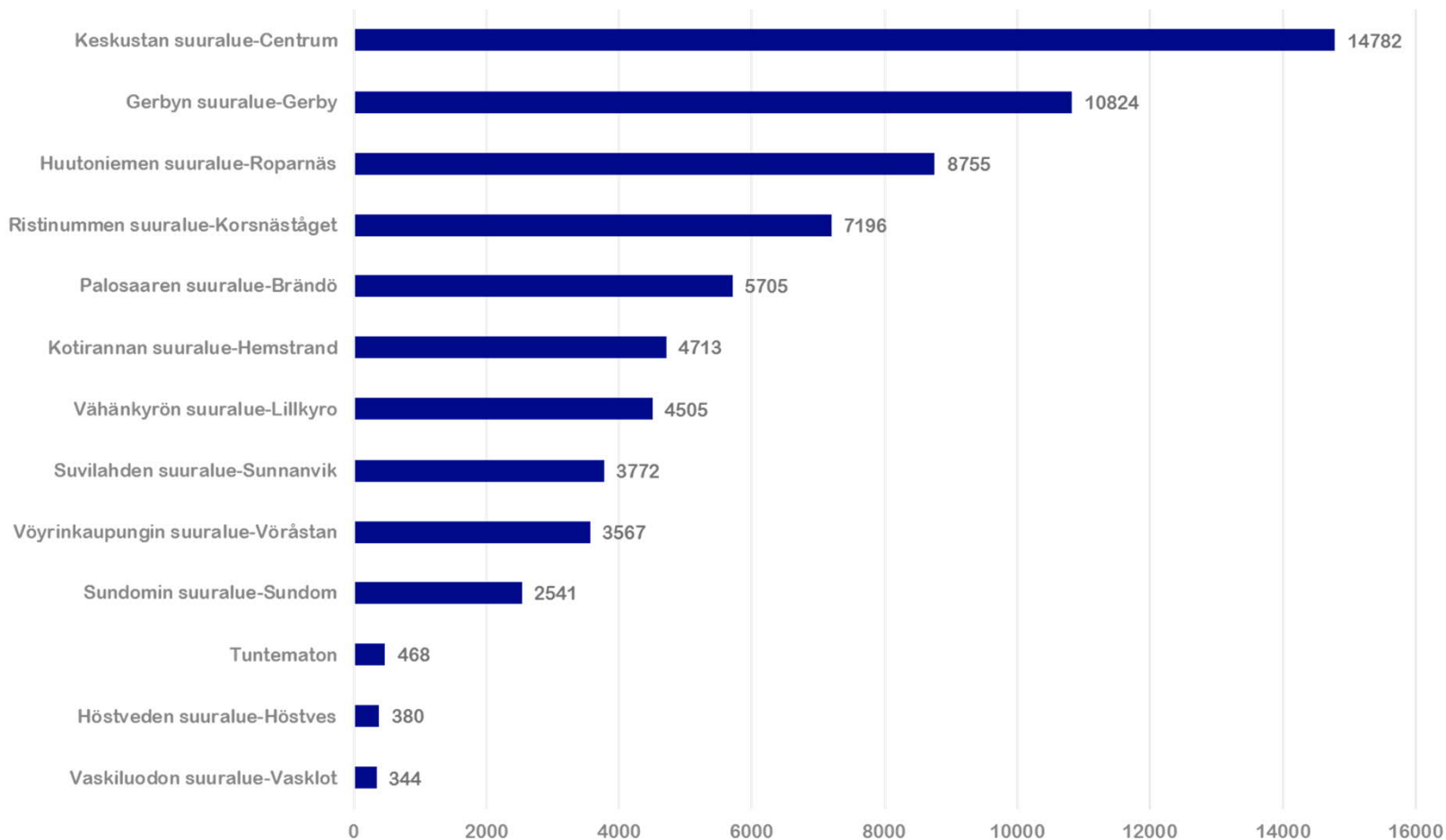
7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- Vaasan kaupungin väkiluku kasvoi 5 928 asukkaalla vuosina 2000–2017.
- Mustasaaren kunnan väkiluku kasvoi 2 863 asukkaalla ja Laihian 602 asukkaalla vuosina 2000–2017.
- Seudun kaikissa muissa kunnissa väkiluku väheni tällä ajanjaksolla;
- Korsnäs väkiluku väheni 112 asukkaalla, Maalahden 184 asukkaalla, Vöyrin 406 asukkaalla ja Isonkyrön 534 asukkaalla.



7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

Vaasan suuralueiden väestö vuonna 2018

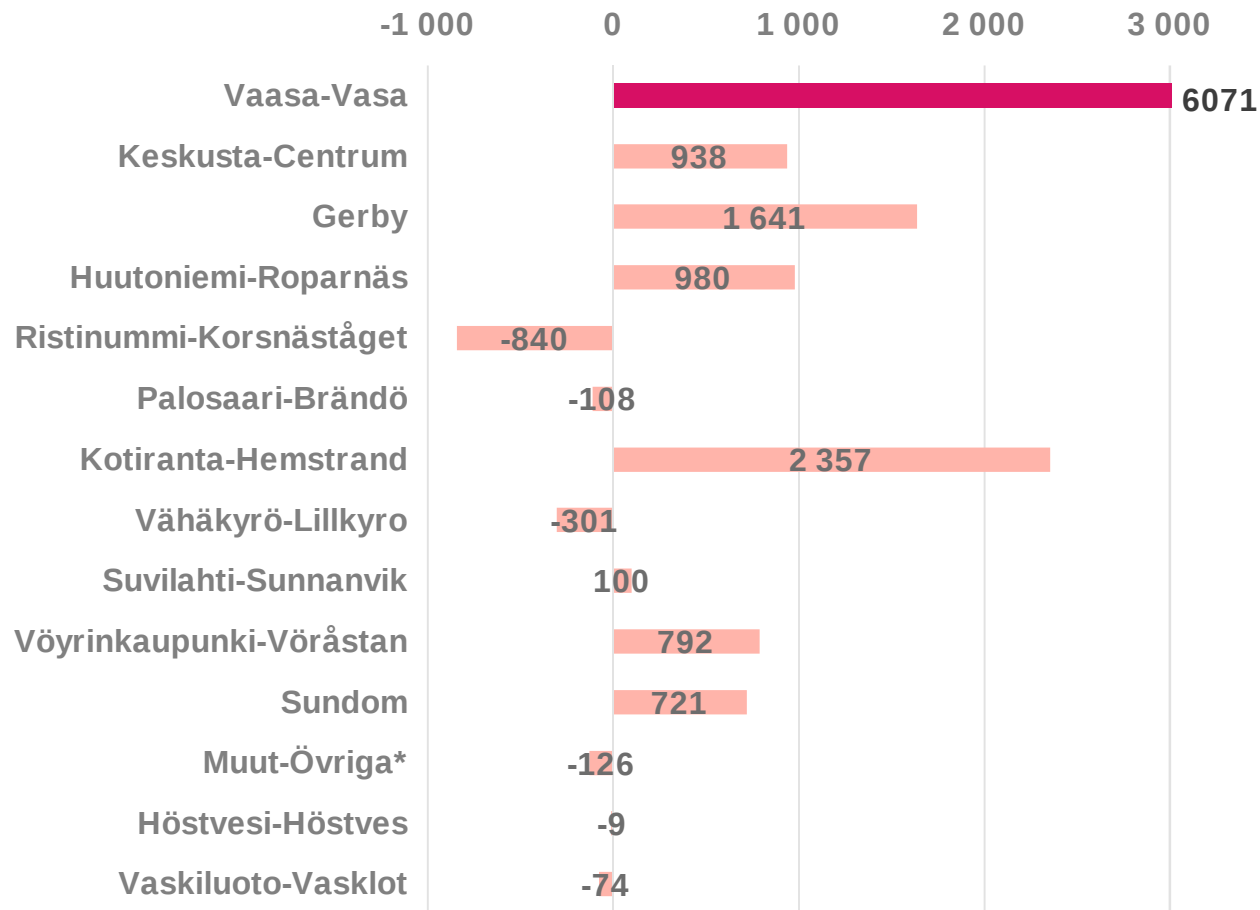


- Vaasan keskustan suuralueella ja Gerbyn suuralueella asuu väestöä eniten (ks. viereinen kuva).
- Opiskelijoita, koululaisia ja eläkeläisiä asuu eniten Vaasan keskustan suuralueella.
- Eläkeläisiä asuu seuraavaksi eniten Huutoniemen ja Ristinummen suuralueilla.
- Opiskelijoita ja koululaisia asuu keskustan jälkeen seuraavaksi eniten Palosaaren, Gerbyn ja Vöyrinkaupungin suuralueilla.

V A S A .
V A S A .

7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

VÄESTÖMUUTOS 31.12.2001–31.12.2018



- Vaasan suuralueista väestönkasvu on ollut nopein Kotirannan suuralueella vuosina 2001-2018 (+2 357 asukasta).
- Gerby on kasvanut toiseksi eniten (+1 641 asukasta).
- Huutoniemi (+980 as.) ja keskusta (+938 as.) ovat seuraavina kasvualueiden joukossa.
- Vöyrinkaupungin (+792 as.) ja Sundomin kasvu (+721) on myös ollut varsin voimakas.
- Heikoin kehitys on Ristinummmella (-840 as.) ja Vähässäkyrössä (-301 as.).

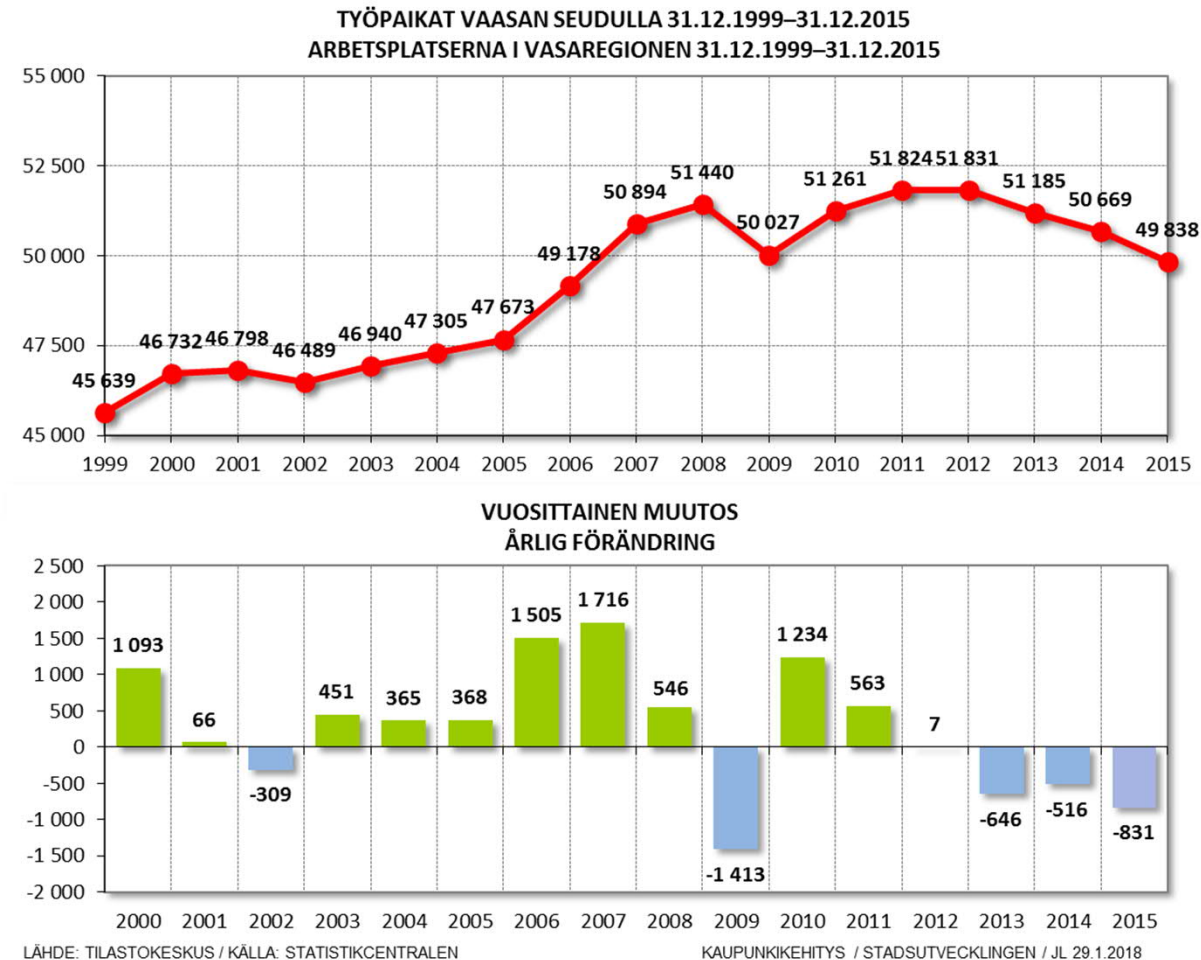
*) Muut = Väestö, jonka asuinpaikka on tuntematon.

*) Övriga = Befolkning med okänd adress.

LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

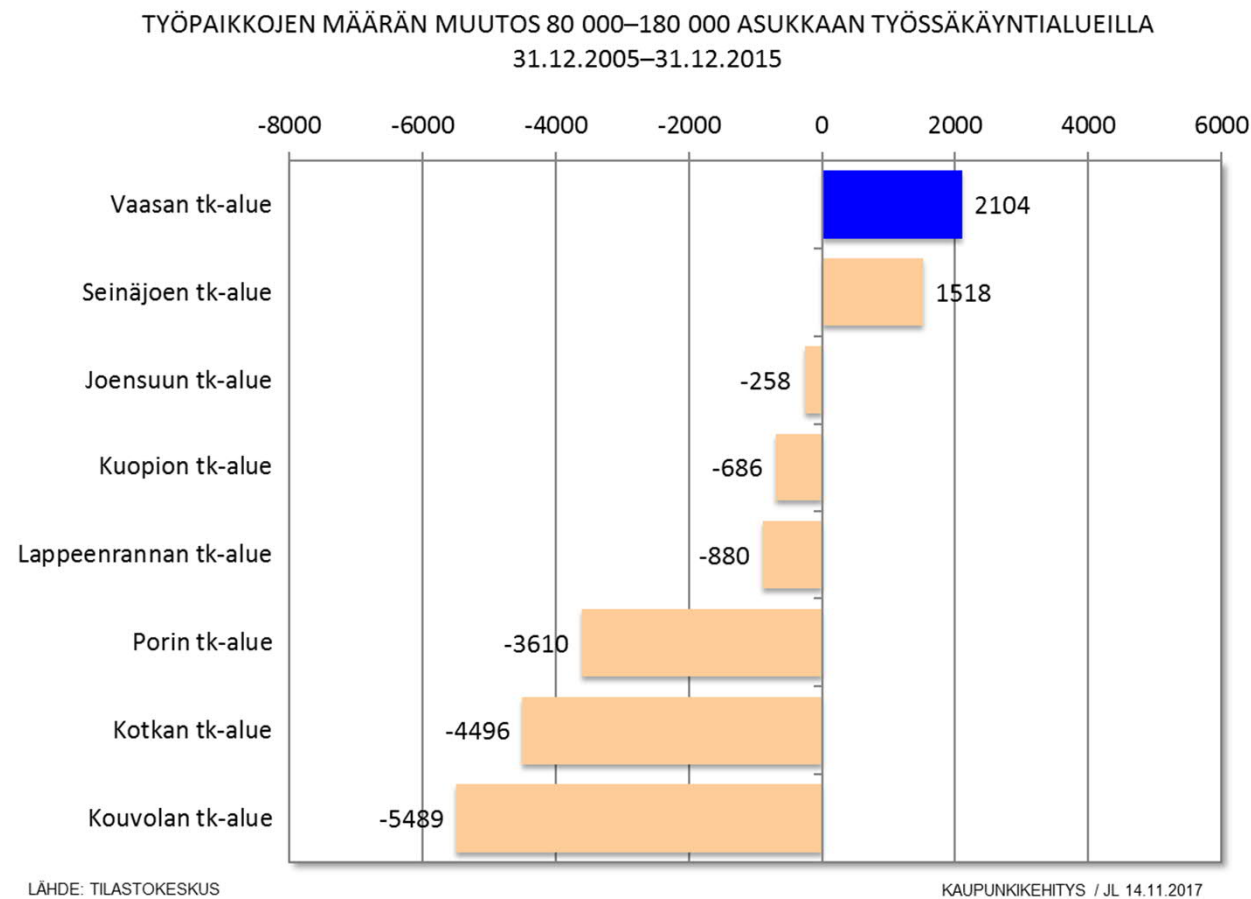
- Vaasan seudulla työpaikkojen määrä väheni vuosien 2013 – 2015 aikana.
- 2000-luvulla työpaikkojen määrä on kasvanut 4 199:lla.
- Huippuvuodet olivat 2006-2007 (yht. +3 221 työpaikkaa).



7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- 80 000 – 180 000 asukkaan työssäkäyntialueiden* joukossa Vaasan seudun työpaikkojen määrän kasvu oli suurin (+2 104 työpaikkaa) vuosina 2005 – 2015.
- Seinäjoen seutu/työssäkäyntialue on 2. sijalla.
- Kaikilla muilla seuduilla työpaikkojen määrä väheni.
- Heikoin kehitys on Kouvolassa (-5 489).

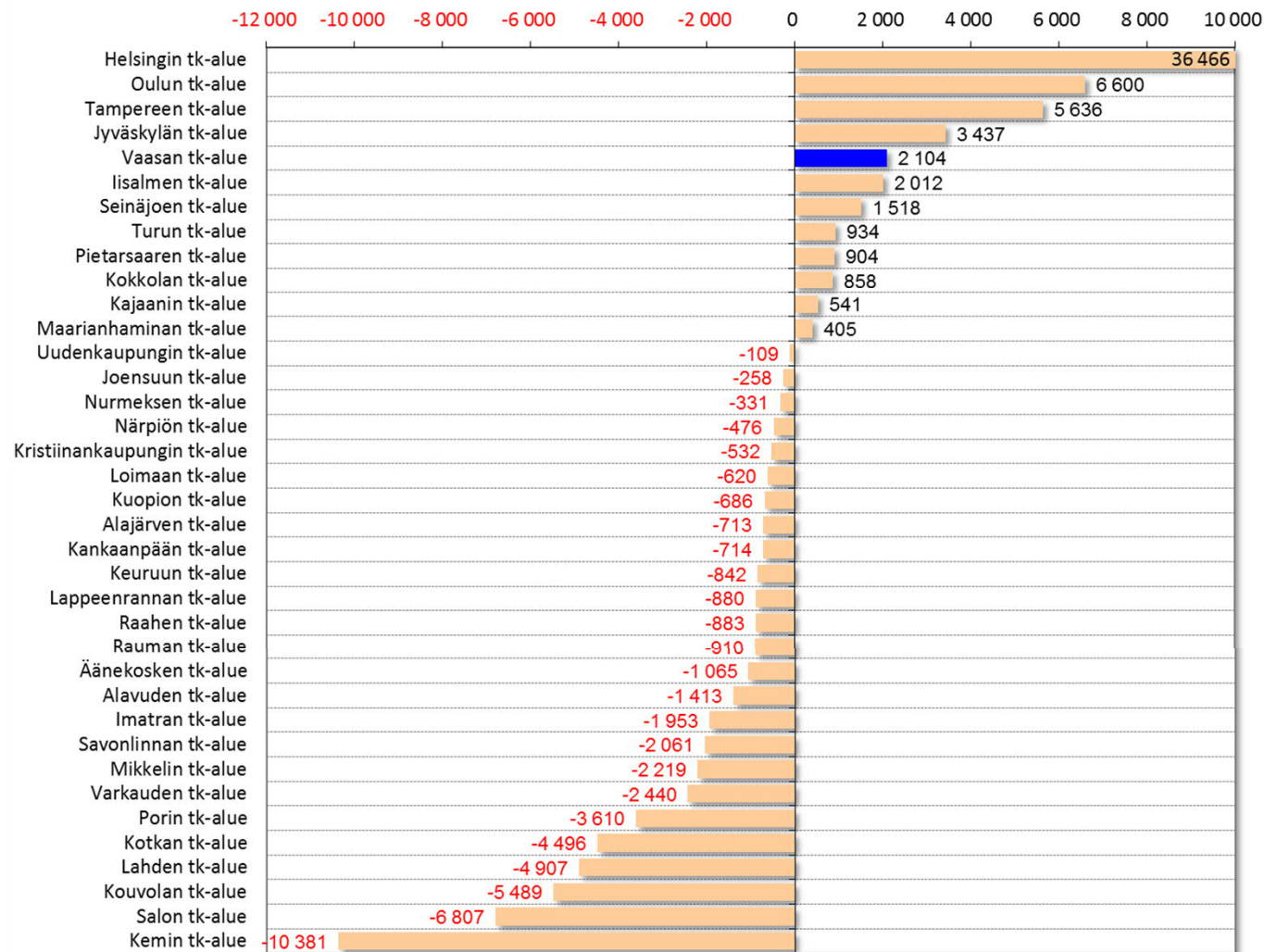
*) Suomessa on 37 työssäkäyntialuetta. Vaasan työssäkäyntialue on väestöltään 10. suurin ja siihen kuuluvat samat kunnat kuin Vaasan seutuun. Työssäkäyntialueet on muodostettu työpaikka- ja pendelöintitietojen perusteella. Tilastokeskuksen työssäkäyntialueet: <http://tilastokeskus.fi/meta/luokitukset/tyossakayntial/001-2016/kuvaus.html>



7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- Vaasan seudun työpaikkojen määrän kasvu oli 5. nopein maan 37 työssäkäyntialueen joukossa vuosina 2005–2015 (+2 104 työpaikkaa).
- Seinäjoki on 7. sijalla (+ 1 508 työpaikkaa).
- Vaasan seudulla asuu 113 747 asukasta, ja se on väkiluvultaan maan 10. suurin työssäkäyntialue.

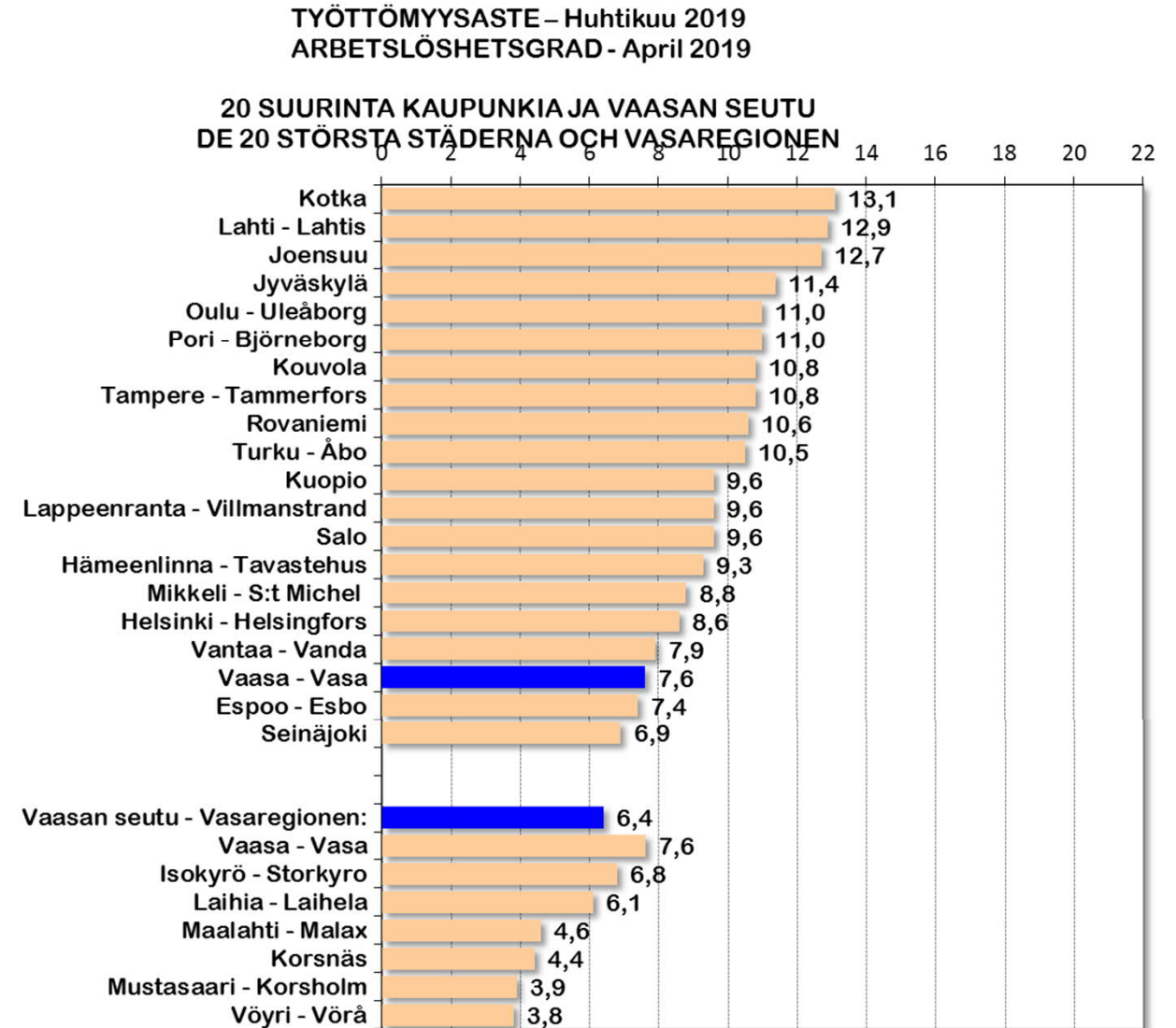
TYÖPAIKKOJEN MÄÄRÄN MUUTOS TYÖSSÄKÄYNTIALUEILLA 31.12.2005–31.12.2015



7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- Huhtikuussa Vaasan kaupungin työttömyysaste oli 7,6 % mikä oli Suomen keskiarvoa matalampi (koko maan työttömyysaste 8,8 %).
- Vaasassa on kolmanneksi matalin työttömyysaste verrattuna 20 Suomen suurimpaan kaupunkiin. Seinäjoella ja Espoossa on matalin työttömyysaste.
- Vaasan seudun työttömyysaste on 6,4 prosenttia. Alhaisimmat luvut on Vöyrillä (3,8 %) ja Mustasaarella (3,9 %)

Vaasan työttömyysraportti (2019):
https://www.vaasa.fi/sites/default/files/atom/tyottomyysraportti_4-2019.pdf.

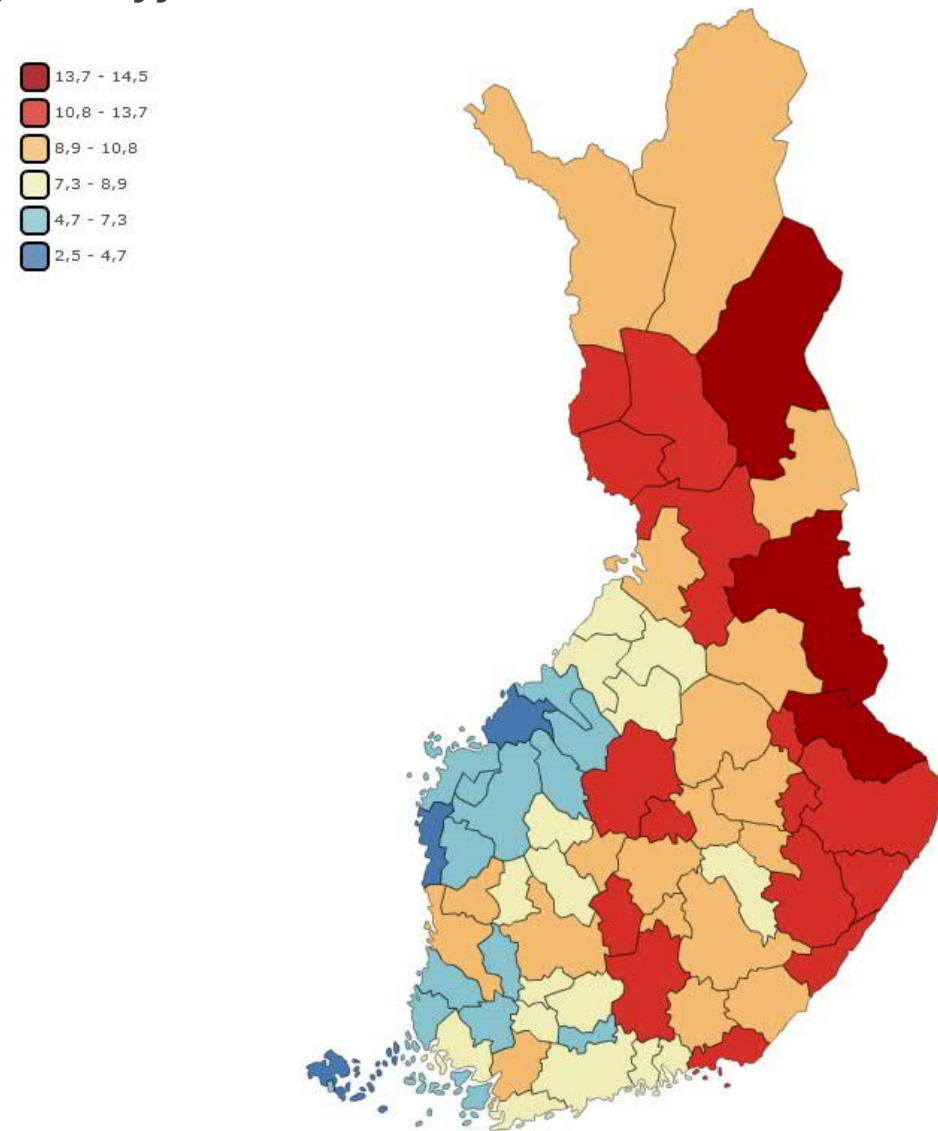


7. Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys

- Etelä- ja Länsi-Suomi ovat tällä hetkellä korkeimman työllisyyden alueet.
- Pohjanmaan ja Etelä-Pohjanmaan maakunnat korostuvat hyvinvoivina, alhaisen työttömyysasteen alueina.
- Suomen työttömyysaste on korkein akselilla itäinen ja pohjoinen.

Vaasan työttömyysraportti (2019):
https://www.vaasa.fi/sites/default/files/atom/tyottomyysraportti_4-2019.pdf.

Työttömyysaste seutukunnittain 4/2019





OTA YHTEYTTÄ
jonas.nylen@vaasa.fi

V A A S A .
V A S A .