Asuntomarkkinakatsaus 2020

VAASA.

VAASA.

09/2020

JONAS NYLÉN & VENLA JUNTUNEN
Asuntopäällikkö Kesäapulainen
Kiinteistötoimi/asumispalvelut

Katsauksen sisältö

I Yhteenveto

II Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

III Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

IV Demografiset trendit ja asumispreferenssit

VASA.

Yhteenveto

Yhteenveto

- Koronan seurauksena globaali talous sukelsi historiallisen suureen pudotukseen. Keskuspankkien elvytystoimet ovat olleet merkittäviä. Suomi ei ollut valmis taantumaan ja nyt odotetaan hidasta elpymistä.
- Asuntomarkkinoiden osalta merkityksellistä on euroalueen pysyvästi alhainen korkotaso Japanin malliin ja kaupungistumisen jatkuminen.
- Asuntokauppa väheni merkittävästi koronakeväällä, mutta kauppa-määrät ovat sittemmin palautuneet normaalille tasolle.
- Monet asuntovelalliset ovat tarttuneet pankkien lyhennysvapaisiin. Voi olla, että kriisin jälkeen uskalletaan ottaa asuntolainaa aikaisempaa herkemmin.
- Kerrostalojen uudistuotanto vähenee merkittävästi vuonna 2020. Vuodet 2017–2019 olivat kerrostalotuotannon huippuvuosia.
- Asuntotuotanto keskittynee entistä vahvemmin kasvavien kaupunkien keskusta-alueille. Pienten asuntojen osuus pysyy suurena, mutta väljempiäkin asuntoja tarvitaan. ARA-tuotanto lisääntyy, kuten aikaisempien matalasuhdanteiden aikana.
- Omakoti- ja rivitalorakentaminen jäänee pysyvästi matalammalle tasolle. Nurmijärvi-ilmiön paluuta ei nähdä.Taustalla ovat erityisesti demografiset tekijät.
- Asuntosijoittaminen jatkunee vahvana institutionaalisten sijoittajien toimesta, mutta yksityishenkilöiden sijoitustoiminta voi vähetä epävarman taloustilanteen takia.
- Vuokra-asumisen suosio kasvaa edelleen kaupungistumisen myötä. Yhä useammalle vuokralla asuminen on taloudellisesti ainoa mahdollinen vaihtoehto.
- Suomen väestön ikääntyminen on merkittävä haaste. Työvoima pienenee vuosittain 10 000 henkilöllä ja syntyvyys on laskenut oleellisesti. Maahanmuuttokaan ei auta riittävästi. Väestön huoltosuhde heikkenee ja julkinen talous velkaantuu. Tarve suurille rakennemuutoksille on ilmeinen.
- VTT:n asuntotuotantoennusteen mukaan Vaasan seutukunnassa tarvitaan tulevina vuosikymmeninä jopa aikaisempaa enemmän asuntoja. Alueen väestökehitys on kuitenkin hidastunut ja uutta kasvua odotellaan.
- Yhä useamman maakuntakeskuksen kasvu on pysähtynyt. Pohjanmaan maakunnalla on kuitenkin hyvät edellytykset pärjätä jatkossakin. Maailmankaupan kehitys on ratkaisevassa asemassa vientivetoiselle rannikkoalueelle.
- Asuntosijoittamisen näkökulmasta Vaasa on nostanut asemaansa ja erityisesti yksiöt ovat tuottavia. Vilkkaasta uudistuotannosta huolimatta kaupunkiin tarvitaan edelleen uusia yksiöitä hyville paikoille. Uudiskohteiden asuntojakauman tulee toki olla mahdollisimman monipuolinen ja väljempien asuntojen kysyntä saattaa olla kasvamaan päin.

VAASA.

I Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

VAASA.

I Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

Globaali talousennuste ennen koronan vaikutuksia

- Ennen koronakriisiä uskottiin talouskasvun tasaantuvan, sekä Suomessa että maailmalla
  - Taantumaan ei uskottu
- USA:n ja Kiinan välinen kauppasota johti hitaimpaan maailmantalouden kasvuun finanssikriisin jälkeen
  - Globaali kauppa ja investoinnit vähenivät
  - Yhdysvaltojen presidentinvaalien vaikutus/uhkakuvat
- USA:n keskuspankki (Fed) ja Euroopan keskus-pankki (EKP) laskivat korkoja
  - Kauppasodan seurauksien lieventämiseksi
  - Työllisyys ja markkinat pysyivät melko vakaina
- Euroalue oli toipunut eurokriisistä
  - EKP:n toimenpiteet onnistuivat
- Euroalueella korot nollan tuntumassa pitkään
- Brexit; erosopimus ja sisämarkkinat kysymyksenä

Suomen talousennuste ennen koronan vaikutuksia

- Suomen talouden ei arvioitu olevan valmis taantumaan
- Väestön ikääntymisen negatiivinen vaikutus talouteen on yhä merkittävämpi
  - Julkinen talous, tuottavuus ja alueelliset palveluverkostot myös vaikutusten kohteena
- Työvoima vähenee; eläkkeelle siirtyy enemmän ihmisiä kuin työmarkkinoille tulee
  - Vuosittain työvoima pienenee 10 000 henkilöllä
  - Syntyvyys on oleellisesti vähentynyt
  - Työllisyys on kuitenkin lisääntynyt 55–64-vuotiaissa

VAASA.

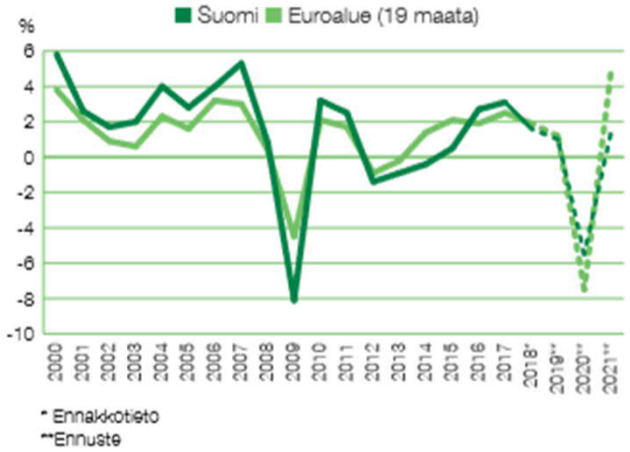
HYPON talouskatsaus – Suomen taloustilanne ja -näkymät. Tammikuu 2020
http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/01/Hypon_Talouskatsaus_tammikuu2020.pdf

I Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

Globaali tilanne koronan vaikutusten jälkeen

- Talouden pahimman pudotuksen uskotaan olevan ohi ja elpyminen on alkanut sekä Suomessa että maailmalla.
- Epidemiatilanteen paheneminen on kuitenkin yhä merkittävä lyhyen aikavälin uhka taloudelle. Koronarokotetta odotellaan.
- Koronakriisi näkyi nopeasti Euroalueen BKT-luvuissa
  - Vrt. finanssikriisi, jolloin BKT pienentyi hitaammin
- Maailmantalous supistuu n. 5 % vuonna 2020
  - Valtiot ja keskuspankit ovat tukeneet taloutta, mikä helpottaa tilannetta

BKT, volyymin muutos Suomessa ja euroalueella



Lähde: Eurostat, IMF, Tilastokeskus, VM

Suomen tilanne koronan vaikutusten jälkeen

- Suomessa talous supistuu merkittävästi vuonna 2020. Koronan rajoitustoimet isona syynä
- BKT supistuu n. 5-6 % ja yksityinen kulutus 3-4 % v. 2020
- Julkisen talouden velkaantuminen kasvaa
  - Taantuma ja verotulojen vähentyminen
  - Yritysten ja työllisyyden tukeminen
- Julkinen alijäämä kasvaa yli 8 %
  - Valtio pehmentää koronakriisin iskua kuntataloudelle
- BKT:n uskotaan kasvavan 2,5 % vuonna 2021
  - Talousennusteet ennustavat hidasta elpymistä
  - Ennuste vuoden 2022 kasvusta 1,7 %
- KV-talouden jäätyminen on riskitekijä Suomen vientiteollisuudelle
  - Samalla myös talouden toipumiselle

Valtiovarainministeriö – Talous toipuu hitaasti koronasta
https://valtioneuvosto.fi/-/10623/talous-toipuu-hitaasti-koronaepidemiasta

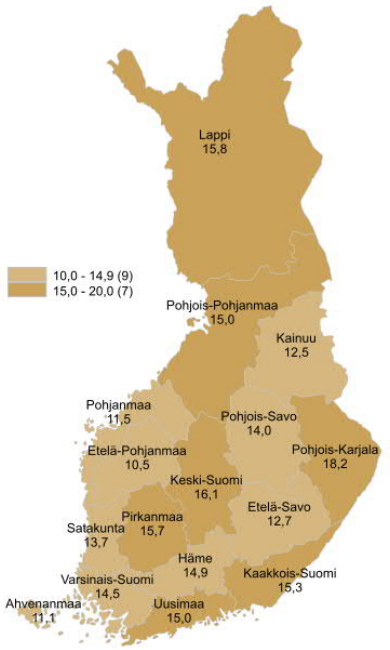
Kuntarahoituksen markkinakatsaus 5/2020 ja 8/2020
https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/kuntarahoituksen-markkinakatsaus-5-2020/
https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/kuntarahoituksen-markkinakatsaus-08-20/

Kuva: https://kti.fi/wp-content/uploads/KTI_MK_K_2020.pdf

I Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

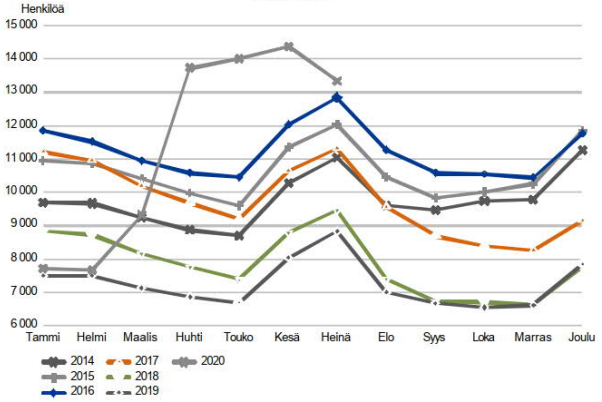
- **Pohjanmaan ELY-keskusalueella oli heinäkuun lopussa 13 348 työtöntä työnhakijaa**
  - **Kasvua vuoden takaisesta: + 4 512 henkilöä (51,1 %)**
  - **Pohjanmaan ELY-keskusalueen työttömyysaste on maan toiseksi alhaisin (11,5 %) Etelä-Pohjanmaan (10,5 %) jälkeen.**
- **Pohjanmaan ELY-keskusalueen kunnista työttömyysaste on korkein Vaasassa (14,6 %) ja matalin Närpiössä (5,3 %)**
- **Koronaviruksen vaikutukset heijastuvat erityisesti lomautettujen määrään.**
  - **Heinäkuun lopussa kokoaikaisesti lomautettuja oli Pohjanmaan ELY-keskusalueella 3 488 henkilöä eli 2 835 henkilöä enemmän kuin vuotta aikaisemmin (+ 434,2 %)**
- **Talouteen liittyvä suurin uhka liittyy ennätyksellisen suuriin lomautuksiin. Mikäli lomautukset muuttuvat irtisanomisiksi, nousee työttömyysaste reippaasti.**
  - **Työmarkkinat eivät kestä kovinkaan suurta kolahdusta tällä hetkellä.**
  - **Massatyöttömyys johtaisi myös kulutuksen kutistumiseen, asuntojen pakkomyynteihin ja julkisen talouden pohjan putoamiseen.**
  - **Uhka vältetään, jos korona taltutetaan Aasian maiden tapaan.**
- **Suomen hallituksella on edessään kovia haasteita julkisen talouden ja työllisyyden saralla.**
  - **Pelkällä velkaantumisella ja tukipaketeilla ei saada kehitystä korjattua.**
  - **Tarve merkittäville rakenneuudistuksille on suuri.**

Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta ELY-keskuksittain



TEM Työnvälitystilasto / Työ- ja elinkeinoministeriö, Työnvälitystilasto

TYÖTTÖMÄT TYÖNHAKIJAT, KUUKAUSIVERTAILU
Pohjanmaa



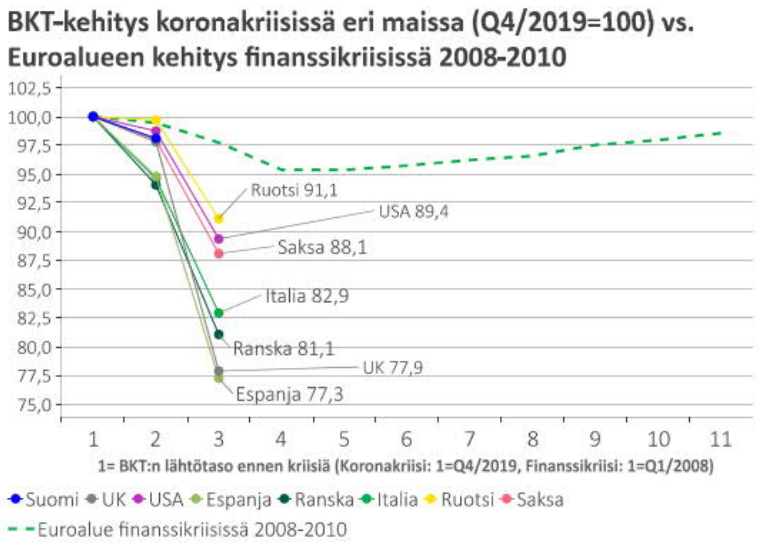
VAASA.
VASA.

Pohjanmaan ELY-keskusalue – Työllisyyskatsaus Elokuu 2020
www.ely-keskus.fi/documents/10191/40261892/ELY+POH+Työllisyyskatsaus+2020+05.pdf/8cae8895-92c2-4d43-aaf0-d68788d66705

http://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162332/TKAT_Touko_2020.pdf

I Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

- **Korkomarkkinat ennakoivat heikkoa talouskasvua pitkällä aikavälillä**
  - Vaikka taloudessa on kesän aikana tapahtunut myönteistä kehitystä, korot ovat samanaikaisesti laskeneet lähelle pandemian alkuvaiheen pohjatasoja.
  - Korkomarkkinoiden kehitys todennäköisesti heijastelee koronakriisin sekä kauppapolitiikan jännitteiden pitkän aikavälin vaikutuksia talouden kasvu-potentiaaliin.
- **Euroopan keskuspankin mittavat pankkijärjestelmän likviditeettiä tukevat toimet ovat purkaneet euribor-koroista ylimääräisen riskihinnoittelun**
  - Euriborit ovat palautuneet jo lähelle maaliskuun matalimpia tasoja
  - Rahapolitiikan odotetaan pysyvän vuosia hyvin kevyenä, ja markkinat hinnoittelevat negatiivisten korkojen jatkuvan ainakin vuosikymmenen puoliväliin saakka.
  - Merkittävistä makroriskeistä huolimatta pörssikurssien trendinomainen toipuminen on kesäkuukausina jatkunut.
  - Markkinat arvioinevat, että talouden pahin sukellus on jo ohi ja rokotteesta saadaan viimeistään ensi vuonna apua pandemian hallinnassa.
  - Viruksen toinen aalto on keskeisin riskitekijä myös omaisuusarvojen kannalta.
- **Suomi selvisi koronakeväästä hyvin – epidemian sekä viennin kehitys ratkaisevat toipumisvauhdin**
  - Merkittävä osa koronan negatiivisista vaikutuksista välittyy Suomeen kuitenkin vasta viiveellä, kun investoinnit maailmanlaajuisesti hidastuvat.
  - Samanaikaisesti kotimainen uudisrakentaminen vähenee.
  - Rakentamisen jäähtymisen sekä teollisuuden jälkisyklisyyden vuoksi Suomen toipuminen kriisistä voi kestää monia verrokkimaita pidempään.



Kuntarahoituksen markkinakatsaus 8/2020
https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/kuntarahoituksen-markkinakatsaus-08-20/
HYPO:n talouskatsaus, heinäkuu 2020.
https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/07/Hypon_Talouskatsaus_hein%c3%a4kuu2020.pdf

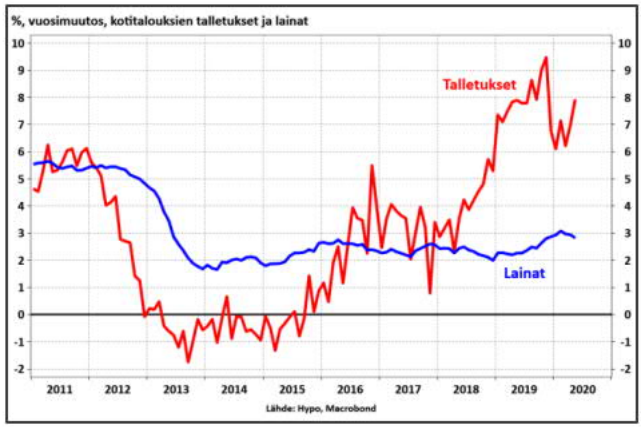
I Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

- **Korot eivät kiusaa velallisia vuosiin, ainakaan euriborit**
  - Pitkät swap-korot kertovat sijoittajien odottavan euriborien jäävän vuosikymmeniksi nollan tuntumaan. Yhä todennäköisemmältä näyttää, että euroalue jähmettyy Japanin kaltaiseen matalien korkojen aikaan.
  - Monet velalliset ovat tarttuneet pankkien lyhennysvapaisiin taloushuolien noustua. Voi olla, että kriisin jälkeen asuntolainaa uskalletaan ottaa aiempaa herkemmin.
  - Yhtenä uhkakuvana on Suomen luottoluokituksen lasku, joka vaikuttaisi suoraan valtion korkomenojen lisäksi myös tavallisiin asuntolainoihin.
  - Puolet tavallisista asuntolainoista on katetuissa joukkolainoissa institutionaalisten sijoittajien hoivissa ja koko suomalaisen pankkisektorin luottoluokitus heiluu Suomen valtion luottoluokituksen mukana.
  - Tavalliselle kansalaiselle Suomen valtion luottoluokituksen lasku näkyisi nykyään sekä valtion korkomenojen kasvuna (eli paine nostaa veroja) ja asuntolainojen marginaalien nousuna.

- **Suomalaisten säästöt kovassa kasvussa**
  - Suomalaisten velkaantumisesta puhutaan paljon, mutta varallisuuden kasvusta ei juurikaan. Tilastokeskuksen mukaan kotitalouksien nettovarallisuus (varat miinus velat) on kasvanut 90-luvun laman jälkeen jatkuvasti.
  - Velatkin ovat kasvaneet, mutta varat vieläkin enemmän. Tavallisella kotitaloudella on nyt yli 100 000 euroa nettovaroja. Koronakriisi lisää yllättäen ison osan suomalaisten varallisuutta – tahtomattaan.
  - Varallisuuden kasvu näkyy tilastoissa talletuksien kovana kasvuna. Kohta kotitalouksilla on yli 100 miljardia euroa säästöjä talletustileillä. Samalla velat kasvavat maltillista vauhtiaan.
  - Vauraammat kansalaiset ovat toisaalta valmiita kuluttamaan heti, kun tilaisuus aukeaa. Patoutunutta kysyntää riittää.

Korkojen nousua ei enää edes odoteta

Suomalaisten talletusvarat kovassa kasvussa

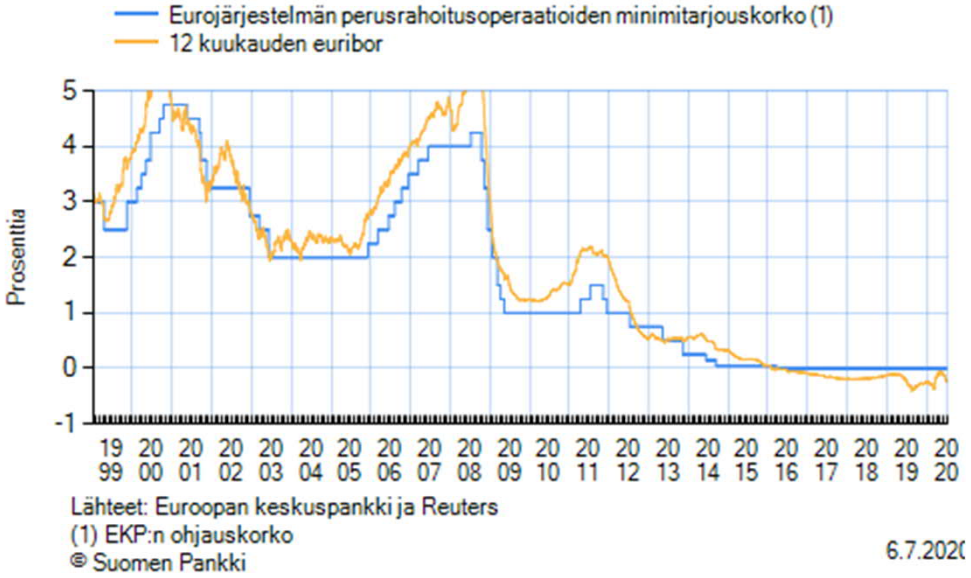


HYPO:n talouskatsaus, heinäkuu 2020.
https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/07/Hypon_Talouskatsaus_hein%c3%a4kuu2020.pdf

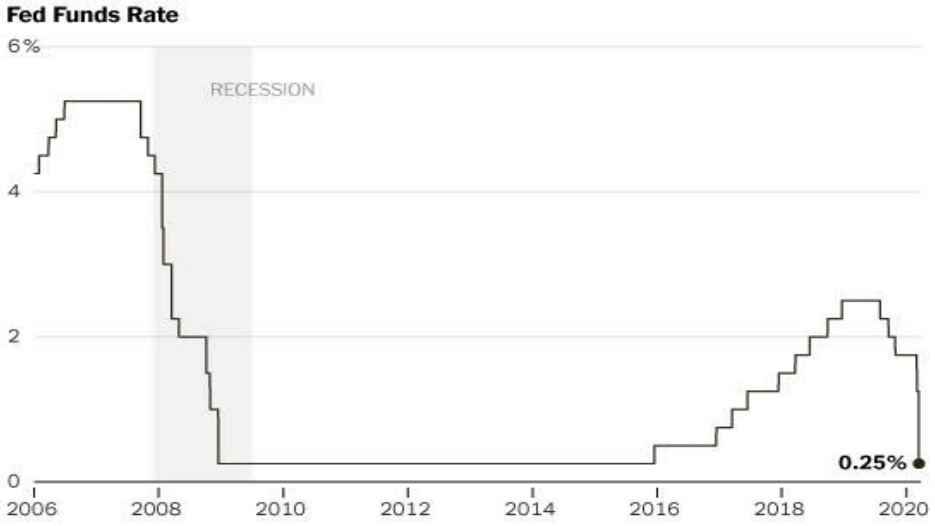
I Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

- Viime vuosina rakentaminen on ollut vahvasti finanssimarkkina-vetoista. Koronakriisin oletetaan aiheuttavan sijoittamisen vähenemistä. Epävarman työllisyystilanteen takia riskinottohalu pienenee.
- Yle/30.4.2020: Euroopan keskuspankin (EKP) neuvosto päätti kokouksessaan nykyisen 750 miljardin euron osto-ohjelman (velkakirjojen osto) riittävän koronakriisin kurittaman talouden elvyttämiseksi. Korot pidetään ennallaan.

Euroopan keskuspankin ohjauskorko ja 12 kuukauden euribor



- Yle/30.4.2020: EKP aloittaa myös toisen ohjelman, jossa pankeille tarjotaan edullisempaa rahoitusta. Tarkoituksena on, että pankit lainaisivat yrityksille ja kotitalouksille enemmän rahaa.
- Yle/16.3.2020: Yhdysvaltojen keskuspankki Fed laski ohjauskorkoaan prosenttiyksiköllä 0–0,25 prosenttiin. Fed alensi ohjauskorkoaan myös pari viikkoa aikaisemmin, jolloin lasku oli 0,5 prosenttiyksikköä. Samalla tasolla korko on ollut viimeksi vuonna 2008 finanssikriisin jälkeen.



https://www.suomenpankki.fi/fi/Tilastot/korot/kuviot/korot_kuviot/euribor_ekpohj_kk_chrt_fi/

https://www.nytimes.com/2020/03/15/business/economy/federal-reserve-coronavirus.html

I Taloustilanne ja rahoitusmarkkinat

- Finanssikriisiin johtaneessa USA:n subprime-kriisissä 2007–2008 asuntolainojen luottotappiot tulivat etenkin asuntosijoittajilta – ei kotitalouksilta.
- Esimerkiksi Norjassa on otettu käyttöön sijoittajille oma tiukempi lainakatto.

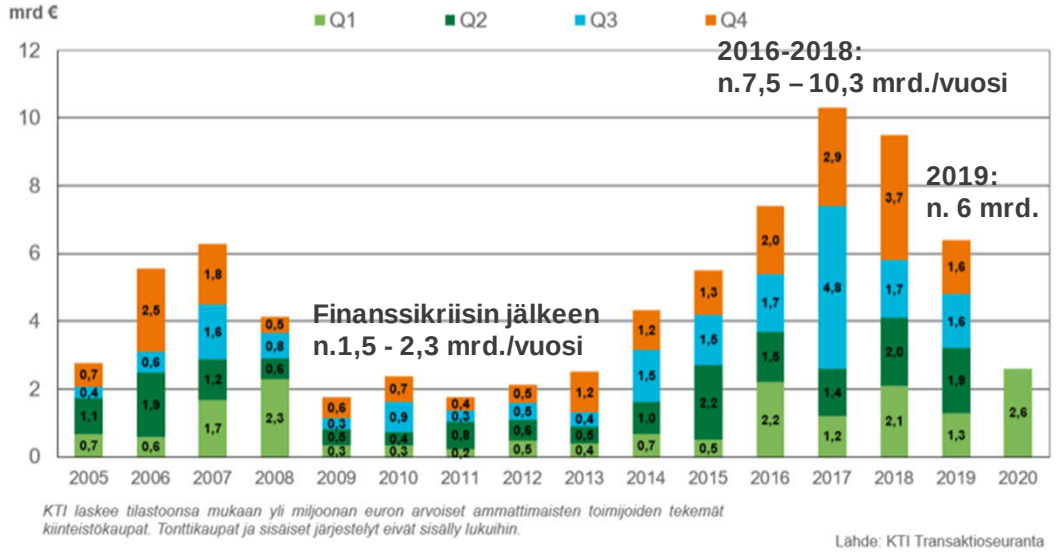
Suomi, viimeiset 10 vuotta:

- Asuntosijoittajien omistamat asunnot +150 000 kpl
- Sijoitusasuntojen määrä on kasvanut n.40 % ja omistusasuntojen määrä vain n.4 %
- Ammattimaisilla sijoittajilla on n. 200 000 ja kotitaloussijoittajilla n. 300 000 vuokra-asuntoa (Suomen asuntokanta: n.3 milj. asuntoa)

”Kun puheet alkavat olla sitä tasoa, että asuntosijoittaminen on riskitön tapa kartuttaa eläkevaroja, ilmassa ovat vaaran merkit.” Ari Pauna, Hypo

- Kiinteistösijoittaminen oli huipussaan Suomessa vuonna 2017, jolloin kiinteistökauppojen volyymi oli 10,3 mrd.
- Vuonna 2019 asuntosijoittamisen osuus oli n.25 % koko kiinteistösijoittamisen volyymistä (Toimistojen osuus n.40 % ja liikkeiden n.17 %.)

Merkittävien kiinteistökauppojen volyymi Suomessa



https://kti.fi/kiinteistokauppavolyymi-pysyi-korkeana-ensimmaisella-vuosineljanneksella/

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

VAASA.
VASA.

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

- Koronakriisi turmelee talouden, Suomen asuntomarkkinoiden jakautuminen syvenee 2020-luvulla
  - Asuntokaupan romahdus maalis-huhtikuussa on historian rajuin
  - Kauppamäärät ovat sittemmin palautuneet
  - Kaupungistuminen, miinuskorot sekä kotitalouksien käytöksen muutos vaikuttavat tilanteeseen positiivisesti
  - Pk-seutu, Tampere ja Turku pärjäävät – maakuntakeskuksissa tilanne on heikompi
- Kriisi ja syklisyys rokottavat asuntojen uudisasuntotuotantoa
  - Asuntorakentaminen alkoi vähentyä vuoden 2019 lopulla ja tällä hetkellä lupahakemukset laahaavat
  - Asuntotuotannon huippu saavutettiin vuonna 2018
  - Korona on osoittanut, että asuntomarkkinat ovat tasapainossa, sillä hintoihin ei ole tullut merkittäviä korjausliikkeitä
- Yksiöt jatkavat suosiotaan
  - Sijainnin merkitys on tärkeämpi kuin asunnon koko
  - Pienten asuntojen kysyntä jatkuu vahvana merkittävästä uudistuotannosta huolimatta
  - Airbnb-vuokraus lisännyt myös yksiöiden suosiota, mutta matkailun väheneminen hillitsee kehitystä
- Kasvukolmio (pk-seutu, Turku ja Tampere) nostaa koko maan hintalukuja
  - Kysyntä oli tasaantunut jo ennen koronaa
  - Hintojen nousua on hillinnyt runsas rakentaminen
  - Kasvukolmion hintojen uskotaan tosin lähtevän nopeampaan nousuun, sillä uudistuotanto on vähäisempää ja kysyntä kasvaa
- Maakuntakeskuksissa hinnat ovat laskussa
  - Vain Kuopiossa hinnat nousevat koronan keskellä
  - Jyväskylässä, Seinäjoella, Kouvolassa, Vaasassa, Hämeenlinnassa ja Rovaniemellä laskua on yli 5 % edellisvuodesta
  - Synkin tilanne on Lahti, Mikkeli, Kokkola –kolmikossa, jossa hinnat laskivat keväällä yli 10 % viime vuoden vastaavasta
  - On todennäköistä, etteivät kaikkien alueiden asuntomarkkinat enää toivu aikaisemmalle tasolle

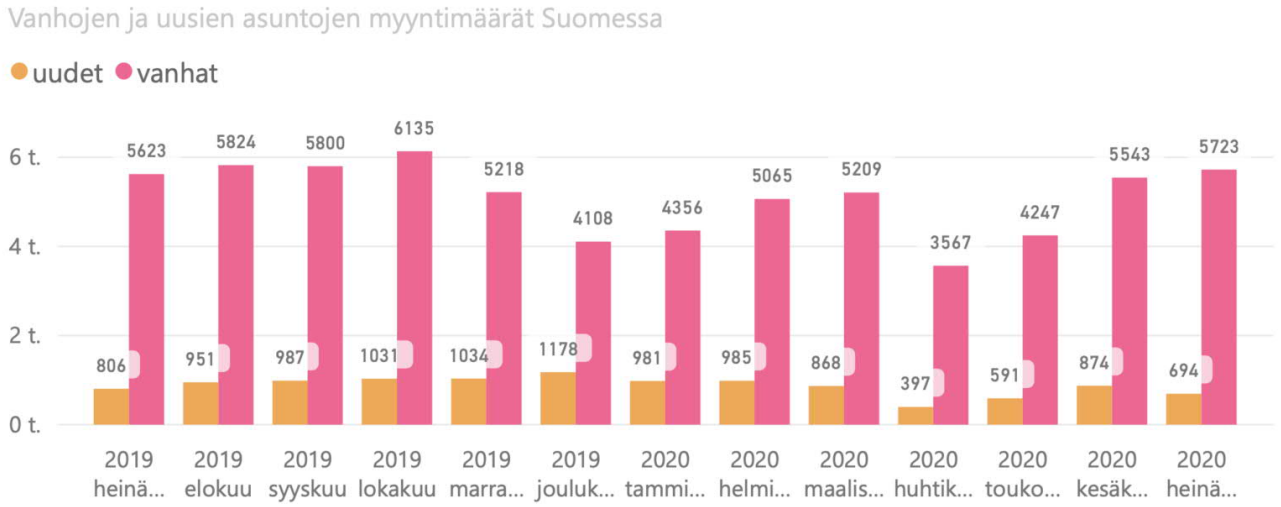
HYPON asuntomarkkinakatsaus – Q2/2020 ja Q3/2020
http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/05/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_toukokuu2020.pdf
https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/08/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_elokuu2020.pdf
Kiinteistö & Energia 5/2020

VAASA.

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

- **SKVL:n kyselyn mukaan asuntomarkkinat palautuivat nopeasti, jo kesän alkupuolella**
  - **Vanhojen asuntojen kauppa kasvoi heinäkuussa 1,8 % viime vuoden heinäkuuhun verrattuna, kesäkuussa alkanut asuntokaupan normalisoituminen jatkui**
  - **Rivitaloasuntojen myynti kasvoi lähes 6 % ja kerrostalo-asuntojen 1 %.**
  - **Omakotitaloja myytiin heinäkuussa lähes viime vuoden tahtiin, kauppamäärän jäädessä vain 0,5 % viime vuodesta**

- **Asuntokaupan uskotaan jatkavan kasvuaan, erityisesti omakoti- ja rivitalojen sekä loma-asuntojen kohdalla.**
  - **On syntynyt jopa pulaa hyvistä myyntikohteista**
  - **Asuntolainan saaminen voi kuitenkin olla hankalampaa**

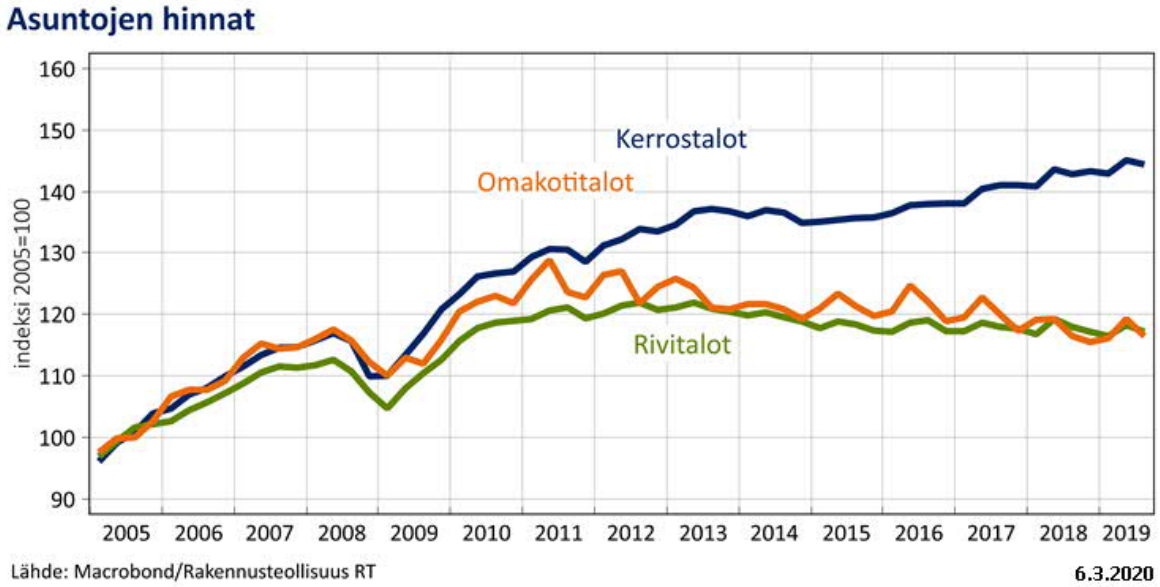


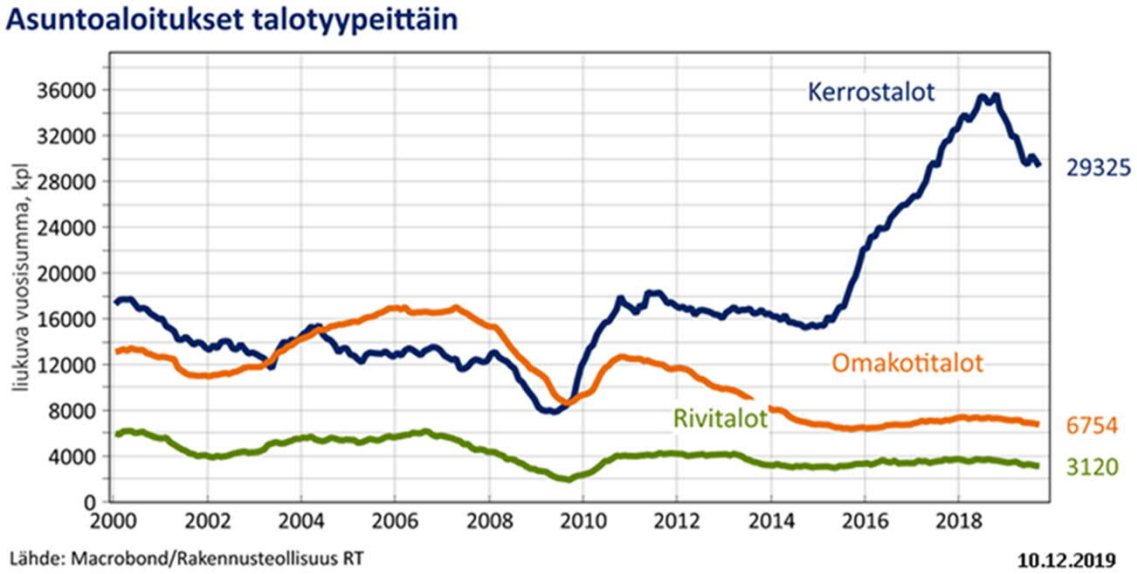
Suomen Kiinteistönvälittäjät SKVL
https://skvl.fi/suomen-kiinteistonvalittajien-skvln-asuntomarkkinakatsaus-kesakuu-ja-ennuste-seuraavalla-vuosineljannekselle/
https://kvkl.fi/kesa-normalisoi-asuntokaupan/

Tuottotutkimus 2020
https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/tuottotutkimus-2020/#f9972ffc
Asuntokaupat palasivat kesäkuussa edellisen vuoden tasolle – "Ostajien ja myyjien luottamus markkinaan on nyt palautunut"
https://yle.fi/uutiset/3-11443115

VAASA.

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto





- **Kerrostalojen hintakehitys eroaa selvästi omakoti- ja rivitalojen hintakehityksestä**
  - **Muuttoliike kasvukeskuksiin**
  - **Pientien kotitalouksien yleistyminen**
  - **Vuokra-asumisen suosion kasvu, monelle ainoa vaihtoehto**

- **Kerrostalojen asuntoaloitukset 2017–20 noin 26 000–35 000 per vuosi**
  - **2006–10 noin 8 000–14 000 per vuosi**
- **Omakotitaloja 2017–20 noin 6 000–7 000 per vuosi**
  - **2004-08 n. 14 000–16 000 / vuosi**
- **Kerrostalojen asuntoaloitukset ovat lähteneet laskuun 2010-luvun lopulla. Huippu saavutettiin vuonna 2018**

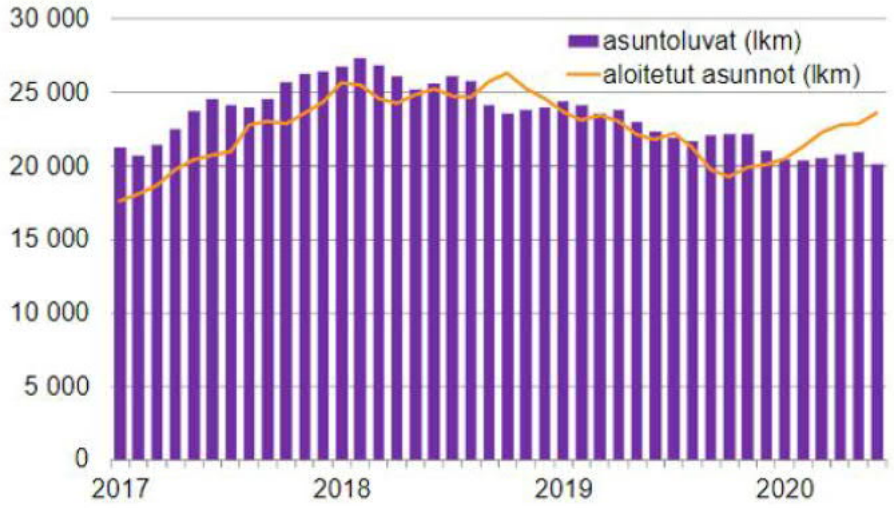
VAASA.
VASA.

Rakennusliitto.fi, Asuntojen hintakehitys talotyypeittäin
https://www.rakennusteollisuus.fi/contentassets/552fd4f616e14bd38cc73b25954f9eef/chartoriginal.png

Rakennusteollisuus.fi, Asuntoaloitukset talotyypeittäin
https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Talous-tilastot-ja-suhdanteet/Kuviopankki/Asuntomarkkinat

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

KUVIO 1. KUUDEN SUURIMMAN KAUPUNGIN (HELSINKI, VANTAA, ESPOO, TAMPERE, TURKU JA OULU) MYÖNNETYT LUVAT ASUINRAKENNUSTEN ASUNNOILLE JA ALOITETUT ASUNNOT (ESTIMOITU) 2017/01–2020/06



Lähde: Tilastokeskus, rakennus- ja asuntotuotanto, Suomen Vuokranantajat

	2016	2017	2018	2019	2020e
Kerrostalot	26.400	32.700	34.400	27.300	21.600
Vapaarahoitteiset	18.500	24.100	25.800	19.800	12.600
ARA-asunnot	7.900	8.600	8.600	7.500	9.000

Lähde: Rakennusteollisuus

- **Kerrostalotuotannon arvioidaan tippuvan vuonna 2020**
  - **Rakennusteollisuus RT:n koronakyselyn (elokuu 2020) mukaan yli neljännes sen jäsenyrityksistä on kohdannut hankkeen lykkääntymisen pandemian seurauksena.**
  - **RT:n kyselyn mukaan rakennusliikkeiden suunnitelmat asuntotuotannon aloituksista ovat kuitenkin kasvaneet keväästä.**
  - **Yli 60 % vastanneista sanoo, että hankerahoituksen ehtyminen haittaa tuotantoa.**
  - **Kuudessa suuressa kaupungissa yhteensä asuntoaloitukset ovat kasvaneet, mutta asuntorakennuslupien määrä on laskussa (Turussa tilanne on toisinpäin)**
  - **Rakennusteollisuus arvioi valmistuvien kerrostalohuoneistojen määrän laskevan tänä vuonna tasoon 21.600 kpl, laskua 37 % vuodesta 2018.**
  - **ARA-tuotannon arvioidaan kasvavan 7 500 asunnosta (2019) 9 000 asuntoon vuonna 2020.**

VAASA.

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

- Vuokra-asuntosijoittamisen uskotaan jatkuvan
  - Ammattimaiset vuokra-asuntojen omistajaryhmät jatkavat asuntosijoittamista
  - Kansainväliset sijoittajat jatkanevat myös sijoittamistaan Suomen asuntomarkkinoille, määrä kuitenkin vähäisempi
  - Yksityisten asuntosijoittajien määrän uskotaan pienenevän
- Suurten asuntojen hintojen nousuun uskotaan pääkaupunki-seudulla, erityisesti Helsingissä
  - Muualla hinnat laskevat tai jäävät paikalleen
- Pienten asuntojen hinnan nousu jatkuu pääkaupunkiseudulla, Turussa ja Tampereella
  - Turussa ja Tampereella hintojen nousua ennustavien määrä on kuitenkin hieman vähentynyt

Vaasassa asuntosijoittamisen tuotto on hyvä

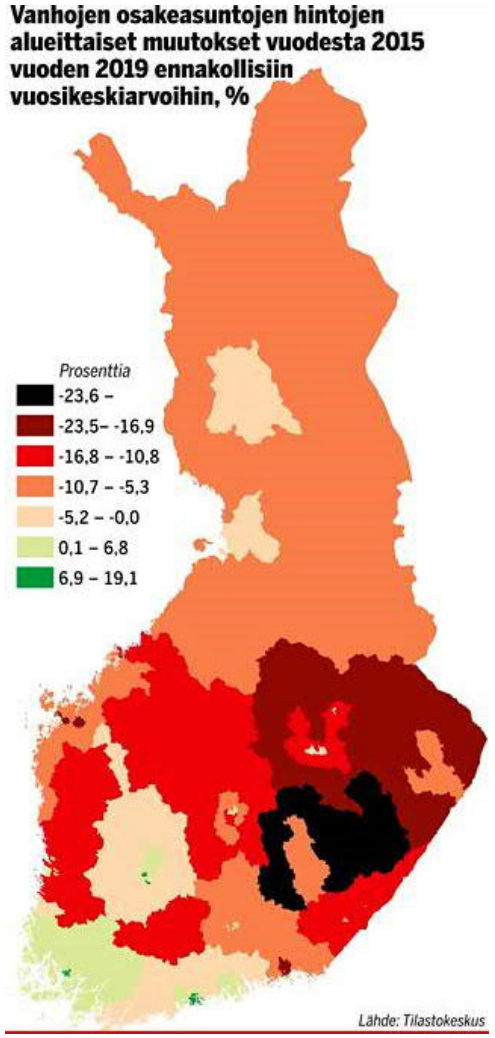
  - Yksiöiden keskimääräinen kokonaistuotto 6,3 % (koko maa 6 %)
  - Vuokratuotto 5,4 % (5,6 %)
- Kaksioiden ja kolmioiden osalta kokonaistuotto on Vaasassa maan keskiarvoa suurempaa
- Seinäjoella yksiöiden kokonaistuotto 5,3 %
  - Vuokratuotto 5,1 %
- Suomen vuokranantajien asuntosijoitus ranking 2020:
  - Vaasan sijoitus 6. (2019, +6)
  - Seinäjoen sijoitus 11. (+7)

RAKLIN vuokra-asuntobarometri, kevät 2020
https://www.sttinfo.fi/tiedote/raklin-vuokra-asuntobarometri-kevat-2020-vuokra-asuntomarkkinoiden-nakymat-heikentyneet-viime-syksysta-paakaupunkiseudulla-muuta-maata-positiivisempi-tilanne?publisherId=40066563&releaseId=69879280

VAASA.

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

- Vanhojen osakeasuntojen hinnat nousevat jatkossa todennäköisesti vain kasvukolmion, eli pääkaupunkiseudun, Turun ja Tampereen, alueella
  - Tärkeimmät syyt ovat kaupungistuminen ja väestökehitys
- Hintojen eriytyminen kasvukolmion ja muun Suomen välillä alkoi 2010-luvun alussa finanssikriisin seurauksena
  - Kasvukolmion asuntomarkkinat toipuivat kriisistä paremmin
  - Kaupungistuminen jäi finanssikriisin varjoon
- Keskisuurten kaupunkien kehitys on tällä hetkellä menossa kohti nykyisiä pieniä muuttotappiokuntia
  - Ainoastaan pk-seudulla asuntojen hinnat nousevat varmuudella
- Kasvukolmion ulkopuolella hyvät työllisyys- ja talousnäkymät eivät ole tarpeeksi houkuttelevia
- Esimerkiksi Vaasassa hintojen kehitys on ollut negatiivista
  - Keskustassa hinnat pudonneet n. 1 % ja keskustan ulkopuolella jopa 17 % neljässä vuodessa (2015-19)



Asiantuntijat: Asuntojen arvon lasku uhkaa myös keskisuurissa kaupungeissa – ”Muutos tulee olemaan meille suomalaisille aikamoinen järkytys”
https://www.is.fi/taloussanomat/art-2000006398745.html

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

- Suomen väestö on keskittynyt 14 suurimmalle kaupunki-seudulle
  - Niiden osuus Suomen väestöstä 70 % v.2020 (v.2000 osuus 64 %)
- Kasvavien kaupunkiseutujen määrän odotetaan vähenevän
  - Väestö keskittyy suurimmille kaupunkiseuduille
- Yhden hengen kotitalouksien määrä on jatkanut kasvuaan
- Vuonna 2019 kotitalouksia oli 2,7 miljoonaa
  - Asuntoja yli 3 miljoonaa
- Asuntotuotanto on ollut ennusteita vilkkaampaa
  - Ennuste 2010-lopulle oli 30 000 asuntoa/vuosi mutta toteuma oli noin 40 000 asuntoa vuonna 2018 ja 2019. Vuonna 2020 asuntotuotanto hidastuu merkittävästi.

- Vaasan seutukunnassa väestö on kasvanut vuosina 2000–20
  - Väestönkasvu on keskittynyt Vaasaan, Mustasaareen ja Laihialle
  - Kasvun ennakoidaan jatkuvan 2021–40, joskin maltillisempana
- Vaasan seutukunnassa uusien asuntojen tarpeen odotetaan kasvavan vuosina 2021-40
  - VTT:n molemmissa skenaarioissa lähes 80 % uusista asunnoista toteutuvat Vaasaan

	Toteutunut	Trendi-ennuste	Kutistuvat kotitaloudet
Seinäjoen sk	910	600	830
Seinäjoki	620	480	600
Vaasan sk	550	590	690
Vaasa	380	460	530

Taulukko 8. Asuntotuotannon toteutunut ja odotettu määrä.

VTT: Asuntotuotantotarve 2020-2040
https://www.vttresearch.com/sites/default/files/pdf/technology/2020/T377.pdf

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

60 000-75 000 as. kasvukaupungit	Väkiluku 2005	Väkiluku 2019	Väestömuutos 2005-2019	Asuntotuotanto 2005-2019	Asuntotuotanto/ väestömuutos
Seinäjoki	53 965	63 781	9 816	8 628	0,88
Vaasa	61 889	67 636	5 747	6 049	1,05
Rovaniemi	57 835	63 042	5 207	7 156	1,37
Hämeenlinna	64 271	67 633	3 362	5 575	1,66
Joensuu	72 292	76 850	4 558	8 325	1,83
Yhteensä	310 252	338 942	28 690	35 733	1,25
120 000-200 000 as. kasvukaupungit	**Väkiluku 2005**	**Väkiluku 2019**	**Väestömuutos 2005-2019**	**Asuntotuotanto 2005-2019**	**Asuntotuotanto/ väestömuutos**
Oulu	173 436	205 489	32 053	25 696	0,80
Turku	174 868	192 962	18 094	17 604	0,97
Jyväskylä	124 205	142 400	18 195	17 570	0,97
Kuopio	104 625	119 282	14 657	15 425	1,05
Lahti	113 203	119 823	6 620	10 289	1,55
Yhteensä	690 337	779 956	89 619	86 584	0,97

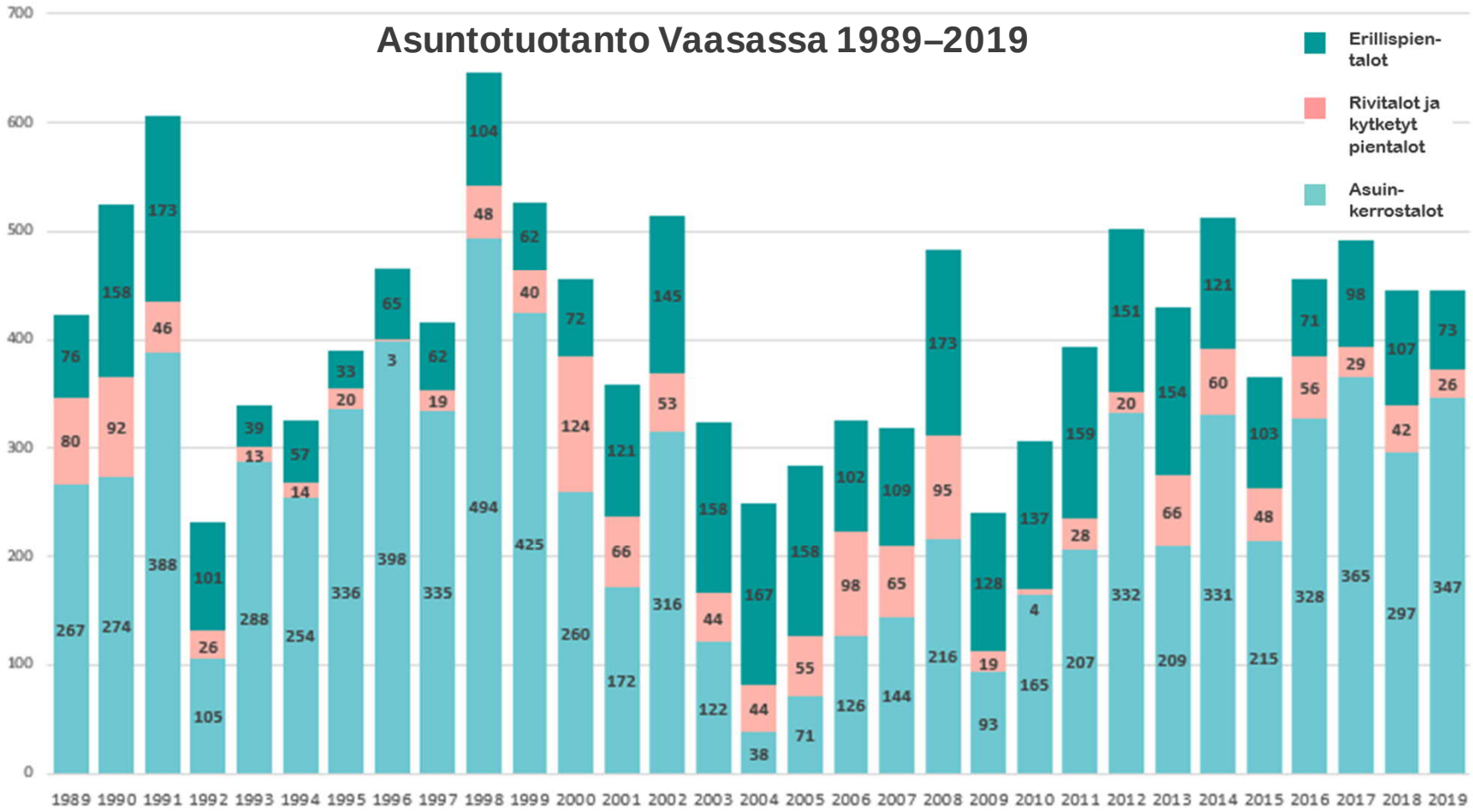
Lähde: Tilastokeskus — Kiinteistötoimi/Nylén 7.9.2020

- **Vertaamalla asuntotuotantoa väestömuutokseen riittävän pitkällä aikavälillä ilmenee, onko uusien asuntojen määrä ollut sopivassa suhteessa väestönkasvuun.**
  - **Sopivana määränä pidetään karkeasti 1 uusi asunto per 1 uusi asukas.**
  - **Vaasaan valmistui 1,05 uutta asuntoa per 1 uusi asukas vuosina 2005–2019.**
  - **Seinäjoelle valmistui 0,88 uutta asuntoa per 1 uusi asukas.**
  - **Hämeenlinnaan ja Joensuuhun on rakennettu selvästi liikaa uusia asuntoja (noin 1,6-1,8 asuntoa/ asukas).**
- **120 000–200 000 asukkaan kaupungeista erityisesti Oulu erottuu paikkakuntana, jonka asuntotuotanto on ollut väestönkasvuun suhteutettuna liian vähäistä vuosina 2005–2019.**

VAASA.

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

- Vaasaan on viime vuosina valmistunut noin 450 asuntoa vuodessa
- Kerrostalotuotanto on keskittynyt voimakkaasti keskustaan ja sen läheisyyteen
- Kerrostaloasuntojen osuus koko asuntotuotannosta on kasvanut selvästi 2010-luvulla – lähes 80 % koko tuotannosta



Vaasan kaupunki, Maankäytön toteuttamisohjelma (MATO), Päivitys 2020-2024
https://www.vaasa.fi/uploads/2020/05/d3bce67c-vaasan-maankayton-toteuttamisohjelma-2020-2024.pdf

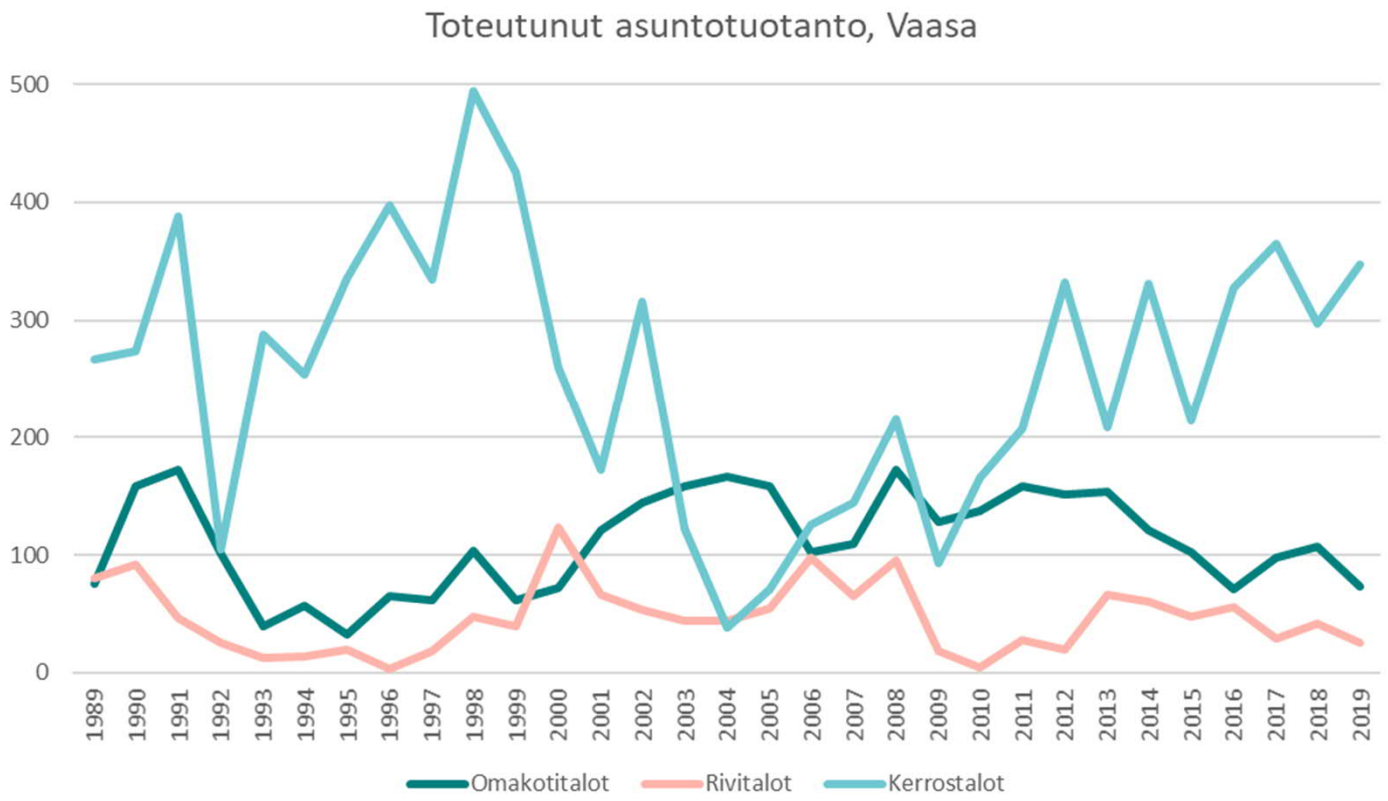
II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

Toteutunut asuntotuotanto 2015–19:

- Asuntoja yhteensä 441 kpl / vuosi
- Kerrostaloasuntoja 310 kpl / vuosi
- Rivitaloasuntoja 40 kpl / vuosi
- Omakotitaloja 90 kpl / vuosi

MATO-ohjelman mukainen asuntotuotanto 2020–40:

- Asuntoja yhteensä 537 kpl / vuosi
- Kerrostaloasuntoja 408 kpl / vuosi
- Rivitaloasuntoja 57 kpl / vuosi
- Omakotitaloja 72 kpl / vuosi



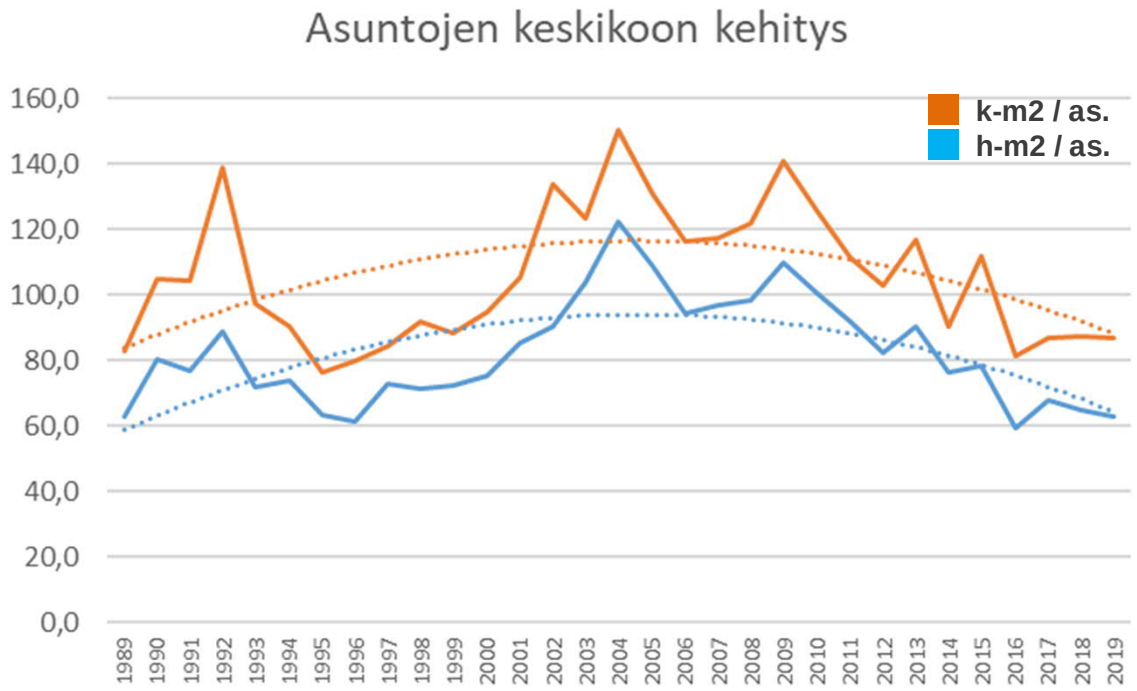
- **MATO-ohjelman asuntotuotantotavoitteen toteutumisen edellytyksenä on, että kaupungin väestökehitys palaa kasvu-uralle (+500–600 asukasta vuodessa)**
- **Vaasan keskusta-alueen täydennysrakentamis-alueille mahtuu uusia asuntoja noin 10 000 asukkaalle.**

Vaasan kaupunki, Maankäytön toteuttamisohjelma, Päivitys 2020-2024, tilastot?
https://www.vaasa.fi/uploads/2020/05/d3bce67c-vaasan-maankayton-toteuttamisohjelma-2020-2024.pdf

VAASA.

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

Asuntojen keskikoon kehitys Vaasassa 1989–2019



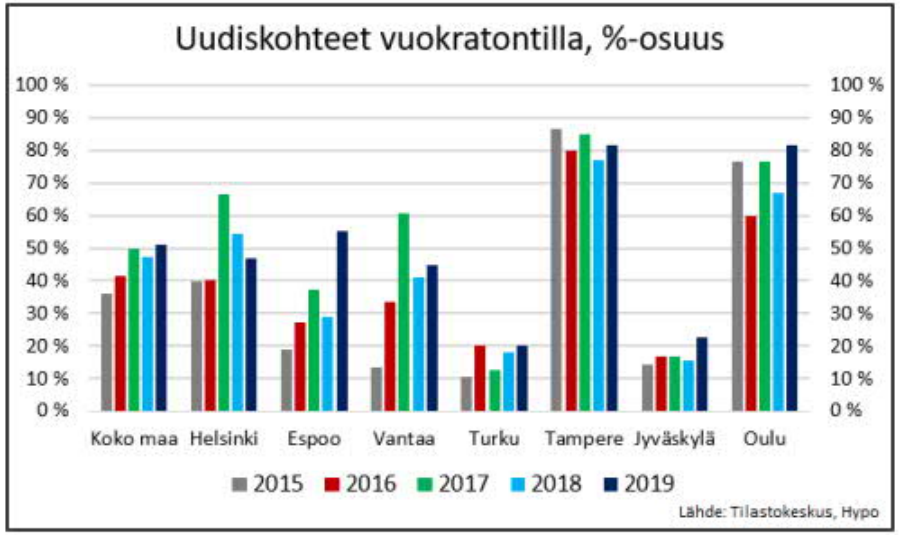
Vaasassa asuntojen keskikoko on pienentynyt erityisesti kerrostalotuotannossa.

- **Asuntojen keskikoko 2019 oli 62,8-m2/as.**
  - **1989–2019 keskikoko 88,0 h-m2/as.**
- **Asuinkerrostalot 44,9 h-m2 / as. v.2019**
  - **1989–2019 53,6 h-m2/as.**
- **Rivi- ja ketjutalot 89,6 h-m2 / as. v.2019**
  - **1989–2019 82,6 h-m2/as.**
- **Omakotitalot 138,3 h-m2 / as. v.2019**
  - **1989–2019 145,2 h-m2/as.**

Vaasan kaupunki, Maankäytön toteuttamisohjelma, Päivitys 2020-2024, tilastot?
https://www.vaasa.fi/uploads/2020/05/d3bce67c-vaasan-maankayton-toteuttamisohjelma-2020-2024.pdf

II Asuntomarkkinat ja asuntotuotanto

- HYPO:n mukaan kerrostalojen vuokratontit ovat enemminkin sääntö kuin poikkeus Tampereella ja Oulussa.
- Sen sijaan Turussa ja Jyväskylässä vuokratontit ovat harvinaisia tapauksia. Pk-seutu asettuu koko maan keskiarvoon – noin puolet uusista asunnoista sijaitsee vuokratontilla.
- Vuokratonttien riskeistä on puhuttu paljon viime vuosina – on tärkeää varmistaa tontin lunastettavuus ilman lisäkuluja.



- Oleellinen isännöitsijäntodistuksesta selviävä tieto on, omistaako yhtiö tontin vai onko tontti vuokrattu.
  - Tämä voi vaikuttaa merkittävästi asunnon hintaan, ainakin jos maaomaisuutta arvostetaan asunnon alueella.
  - Vuokratontilla olevan kerrostaloyhtiön asunnot voivat olla halvempia kuin saman ikäiset asunnot naapuriyhtiössä, joka omistaa tontin.
  - Toisaalta vuokratontti nostaa hoitovastiketta, koska yhtiö maksaa vuokran vastiketuotoilla.
- Vuokranantaja, vuokra-aika ja vuokran suuruus lukevat todistuksessa.
  - Perinteisesti taloyhtiöiden tonttien vuokranantajia ovat olleet etenkin kaupungit ja kunnat.
  - Vuokrankorotukseen on syytä varautua, jos tontin vuokra-aika on päättymässä.
  - Pitkiä vuokrasopimuksia erääntyy jatkuvasti, ja esimerkiksi Helsingissä vuokrat ovat nousseet tuntuvasti, kun sopimuksia on uusittu.

HYPO – Asuntomarkkinakatsaus Q1/2020
https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/02/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_helmikuu2020.pd
YLE - Isännöitsijäntodistus paljastaa asunnon velat ja yhtiön korjaustarpeen
https://yle.fi/aihe/artikkeli/2020/03/15/isannoitsijantodistus-paljastaa-asunnon-velat-ja-korjaustarpeen

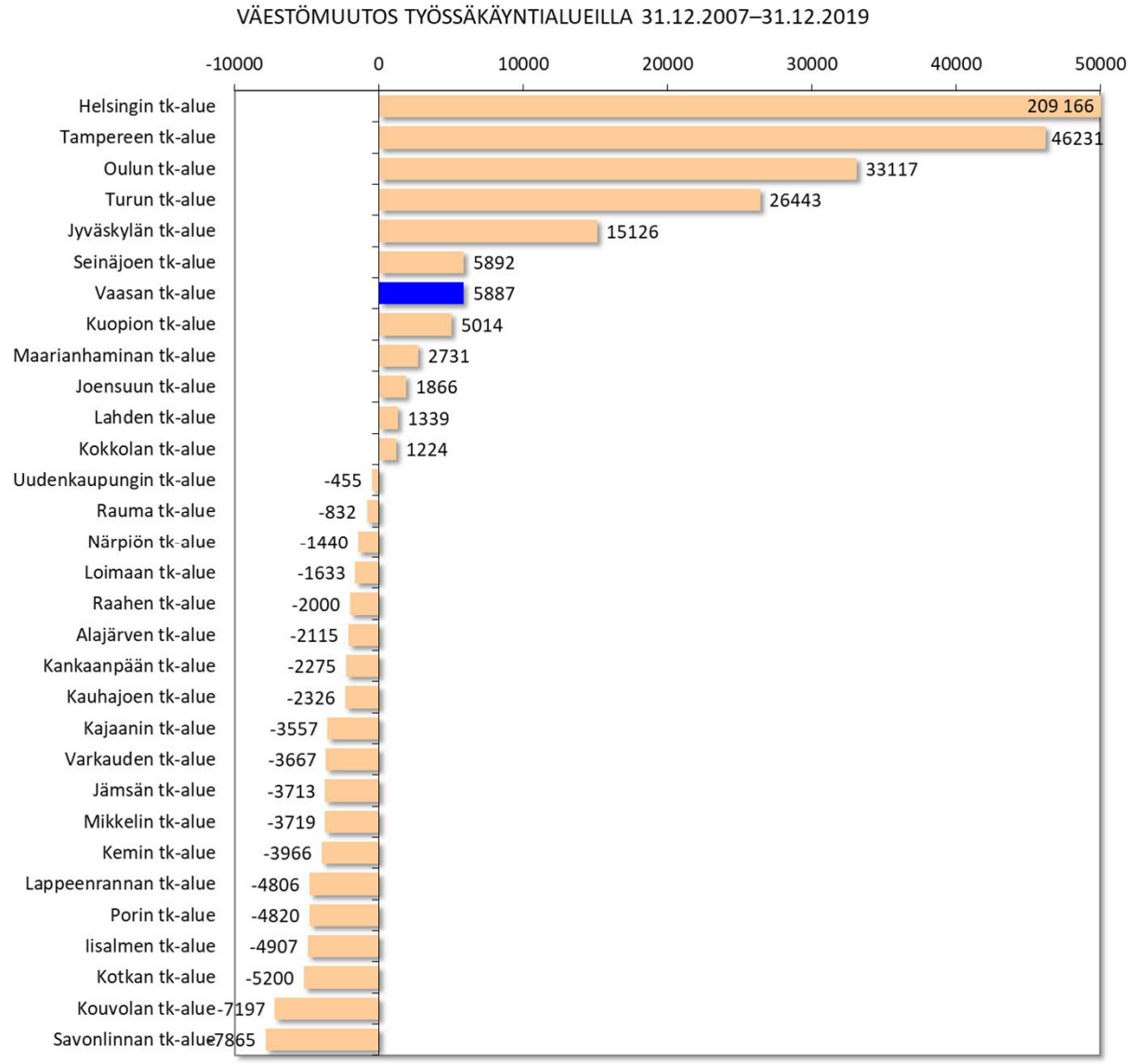
VAASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Väestömuutos Suomen työssäkäyntialueilla 2007–2019



LÄHDE: TILASTOKESKUS

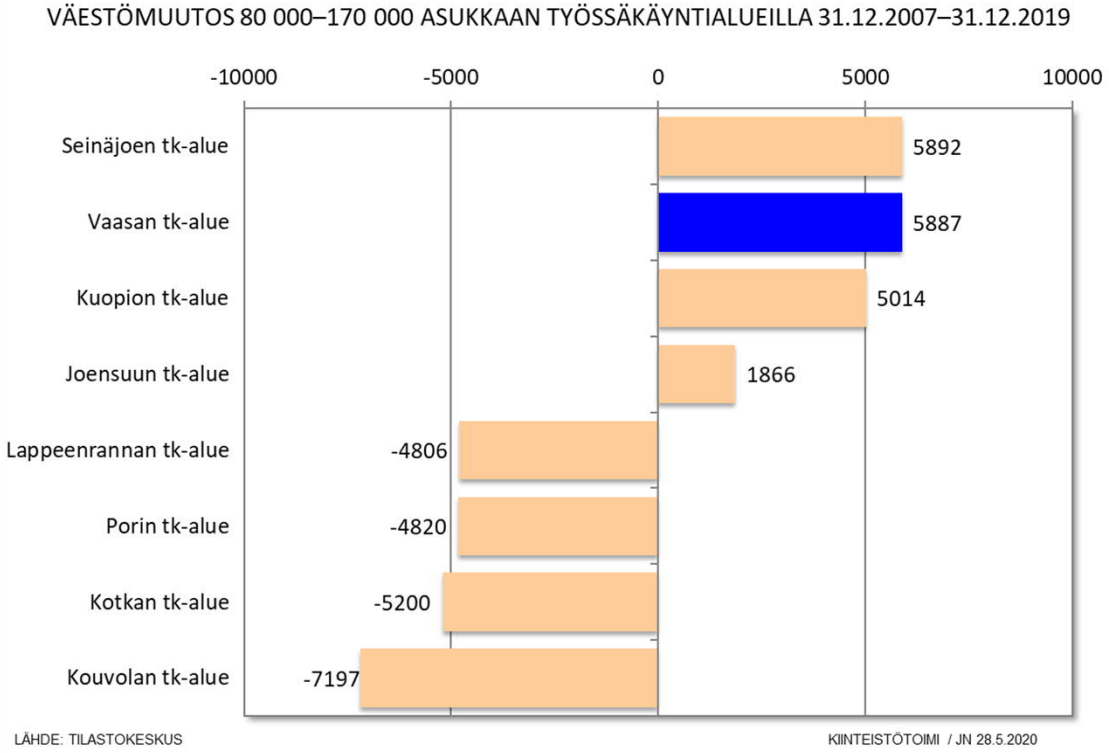
KAUPUNKIKEHITYS / JL 6.4.2018

- **Vaasan seudun väestönkasvu oli 7. suurin Suomen 31 työssäkäyntialueen joukossa vuosina 2007–2019.**
- **6. sijalla olevan Seinäjoen seudun kasvu on vain 5 asukasta suurempi kuin Vaasan seudun kasvu.**
- **Vaasan seutu on väkiluvultaan maan 12. suurin ja Seinäjoen seutu 11. suurin työssäkäyntialue.**

VAASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Väestömuutos 80 000–170 000 asukkaan työssäkäyntialueilla 2007–2019

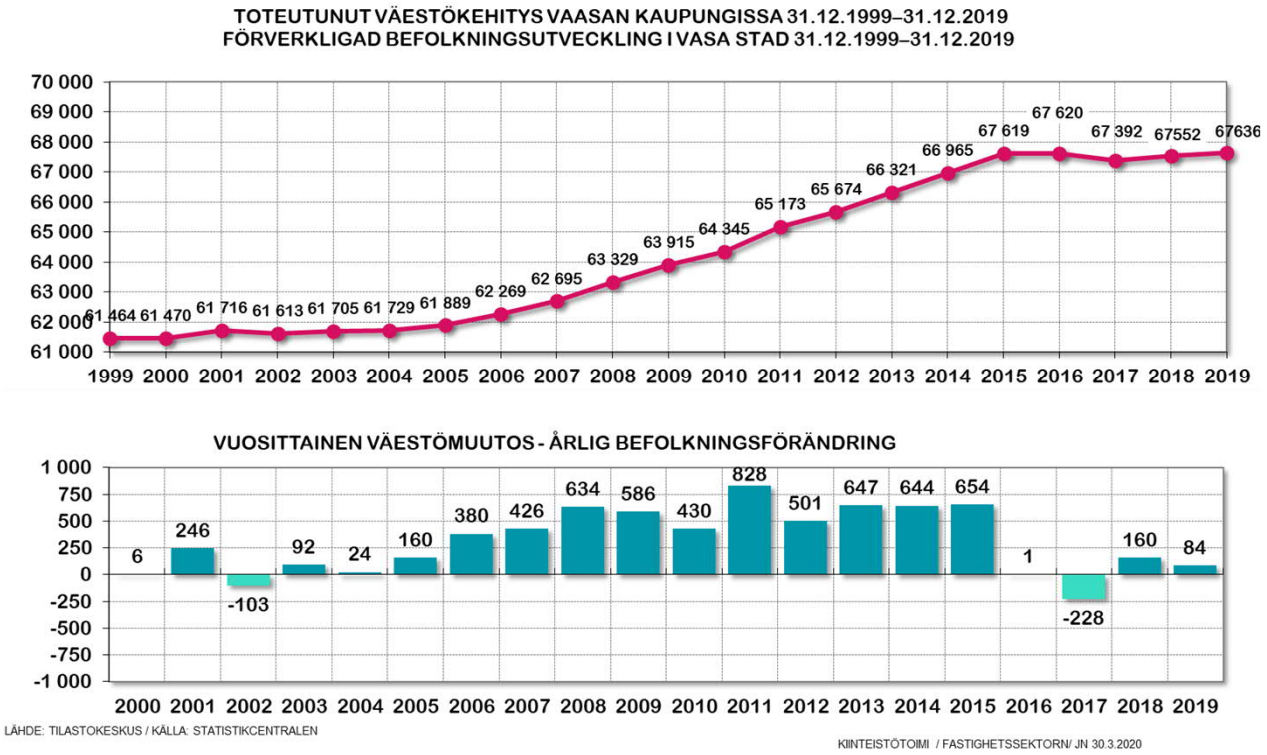


- **Vaasan seudun väestönkasvu oli 2. suurin saman kokoluokan työssäkäyntialueiden joukossa vuosina 2007–2019.**
- **Myös 80 000–170 000 asukkaan työssäkäynti-alueet ovat eriytyneet voimakkaasti väestökehityksen suhteen.**
- **Lappeenrannan, Porin, Kotkan ja erityisesti Kouvolan väestökehitys on hyvin epäedullinen.**
- **Kaupunkiseutujen eriytymiskehitys kiihtynee entisestään tulevaisuudessa.**

VAASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Vaasan kaupungin väestökehitys 31.12.1999–31.12.2019

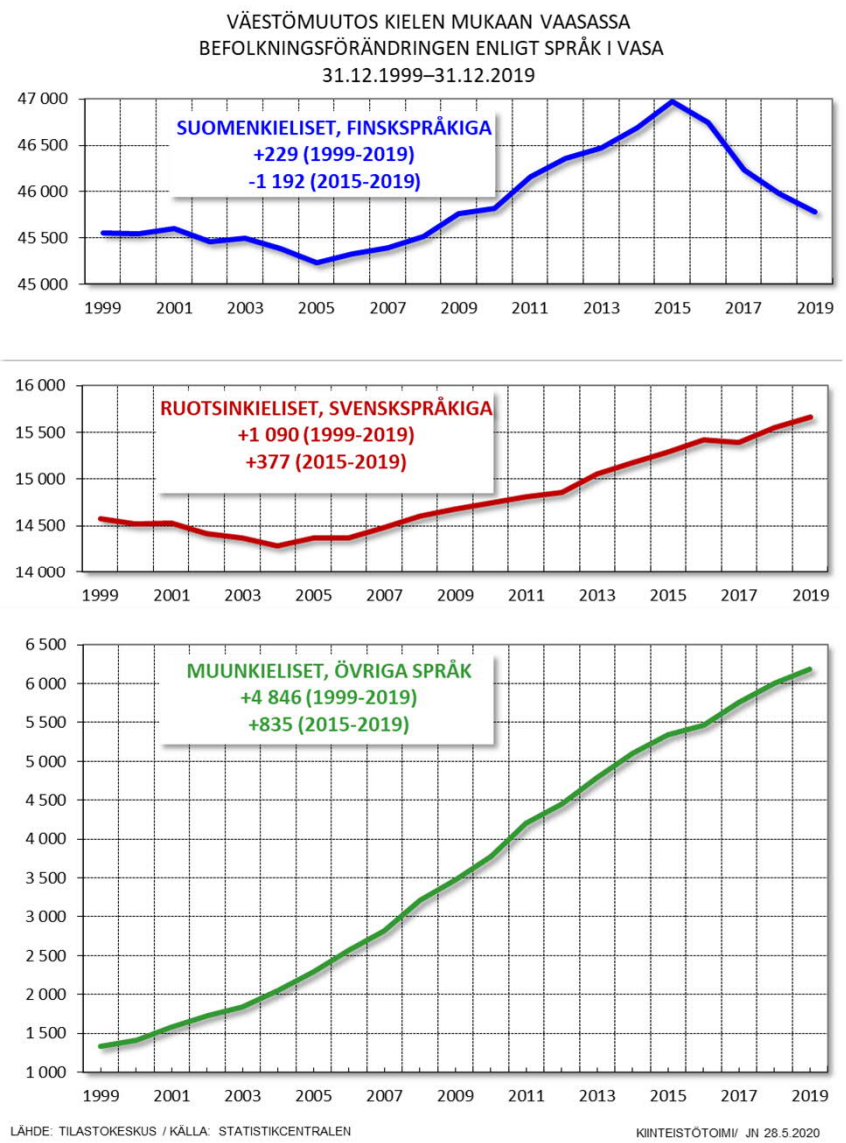


- **Vaasan kaupungin väestö kasvoi keskimäärin lähes 600 asukkaalla vuodessa vuosina 2006–15.**
- **Vuodesta 2015 kaupungin väestö on kasvanut vain 16 asukkaalla.**
- **Tammi-heinäkuulle 2020 Tilastokeskuksen väestön ennakkotiedot näyttävät -666 asukasta Vaasalle.**
  - **Vastaava väestötieto tammi-heinäkuulta 2019 näytti -654 asukasta**
- **On ennenaikaista vetää johtopäätöksiä Vaasan vuoden 2020 väestökehityksestä. Kaupungin väestö vähenee yleensä alkuvuonna ja lähtee kasvamaan syksyllä.**
  - **Opiskelijoiden muutto kaupunkiin syksyllä, mikä on koronan vaikutus?**

VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Vaasan väestökehitys kielen mukaan 31.12.1999–31.12.2019

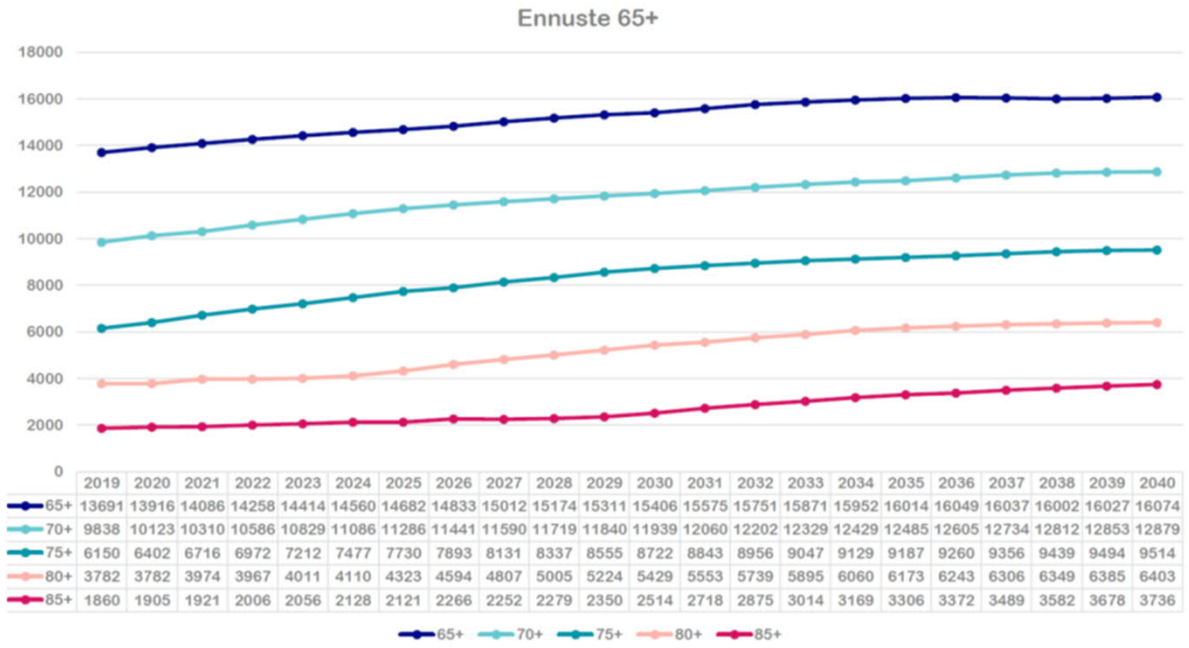


- **Väestökehitys kielen mukaan osoittaa, että Vaasan kaikki kieliryhmät ovat kasvaneet 2000-luvulla.**
- **Koko kaupunki on kasvanut lähes 6 200 asukkaalla vuodesta 2000 ja**
  - **suomenkielisten määrän on kasvanut 229:lla**
  - **ruotsinkielisten määrä 1 090:lla**
  - **muunkielisten määrä 4 846:lla**
- **Muunkielisten osuus kaupungin väestönkasvusta 2000-luvulla on noin 78 %.**
- **Vuodesta 2015 suomenkielisten määrä on vähentynyt voimakkaasti (- 1 192 henkilöllä). Ruotsinkielisten määrä on kuitenkin kasvanut 377:lla ja muunkielisten määrä 835:lla.**
- **Viime vuosina erityisesti muunkielisten määrän voimakkaan kasvun jatkuminen on siis paikannut kaupungista pois muuttaneita suomenkielisiä.**
- **Positiivista on myös se, että ruotsinkielisten määrän vuonna 2005 alkanut kasvu on jatkunut vakaana.**

VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Vaasan ikäväestön ennuste 2040 asti



	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
65+	13691	13916	14086	14258	14414	14560	14682	14833	15012	15174	15311	15406	15575	15751	15871	15952	16014	16049	16037	16002	16027	16074
70+	9838	10123	10310	10586	10829	11086	11286	11441	11590	11719	11840	11939	12060	12202	12329	12429	12485	12605	12734	12812	12853	12879
75+	6150	6402	6716	6972	7212	7477	7730	7893	8131	8337	8555	8722	8843	8956	9047	9129	9187	9260	9356	9439	9494	9514
80+	3782	3782	3974	3967	4011	4110	4323	4594	4807	5005	5224	5429	5553	5739	5895	6060	6173	6243	6306	6349	6385	6403
85+	1860	1905	1921	2006	2056	2128	2121	2266	2252	2279	2350	2514	2718	2875	3014	3169	3306	3372	3489	3582	3678	3736

- **Ikäväestön määrä seuraa väestönrakenteen kehitystä maassamme. Vaasa on tässä monia muita kaupunkeja pidemmällä, eli väestö on jo verrattain vanhentunut.**
- **Kaupunkiin suuntautuva voimakas, nuorista koostuva maahanmuutto ja opiskelijoiden suuri määrä toimivat vastapainona ikääntymiselle**
- **Tilastokeskuksen uusimmassa väestöennusteessa (2019) Vaasan ikäväestön kasvu on edellisiä ennusteita pienempi. Sama koskee myös kaikkia muita ikäryhmiä.**
  - **Vaasa on kuitenkin 2000-luvulla toistuvasti kasvanut Tilastokeskuksen ennusteita nopeammin.**
- **Maltillisemmasta ennusteesta huolimatta ikäväestön kasvu on jatkossakin suurta. Erityisesti yli 75-vuotiaiden voimakas kasvu haastaa asumisen ja palveluiden järjestämisen.**
  - **Määrän ennustetaan kasvavan n. 3 400 henkilöllä (+ 55 %) vuosina 2019–40. Senioriasumisen ja ikäystävällisten asuinympäristöjen tarve lisääntyy oleellisesti.**
- **Ikääntyneiden voimakas kasvu lisää kotihoidon tarvetta. Yli 85-vuotiaiden ennustettu kasvu on n. 1 900 henkilöä (+ 100 %) vuosina 2019–40. Asia on merkittävä myös ikääntyneiden tehostetun palveluasumisen paikkamäärän riittävyyden kannalta.**
  - **Valtakunnallisena tavoitteena on kotona asuvien osuuden nostaminen. Vaasassa noudatetaan valtakunnallista tavoitetta.**

VAASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Vaasan ikäväestön ennuste suuralueittain 2030 asti

65 vuotta täyttäneiden määrä ja väestöosuus Vaasan suuralueilla 2017-2030

	65+ 2017		65+ 2030		65+ muutos 2017-2030	
	Lkm	% väestöstä	Lkm	% väestöstä	Lkm	Muutos %
Koko Vaasa	13133	19 %	16180	22 %	3047	23 %
Keskusta	3801	26 %	4224	26 %	423	11 %
Gerby	1461	13 %	2466	21 %	1005	69 %
Huutoniemi	1518	17 %	2072	21 %	554	36 %
Ristinummi	1478	21 %	1901	29 %	423	29 %
Vähäkyrö	1047	23 %	1215	30 %	168	16 %
Palosaari	1190	21 %	1150	18 %	-40	-3 %
Suvilahti	876	23 %	838	23 %	-38	-4 %
Kotiranta	612	13 %	810	13 %	198	32 %
Vöyrinkaupunki	564	16 %	781	19 %	217	38 %
Sundom	435	17 %	506	16 %	71	16 %
Höstvesi	83	20 %	115	29 %	32	39 %
Vaskiluoto	40	12 %	59	21 %	19	48 %

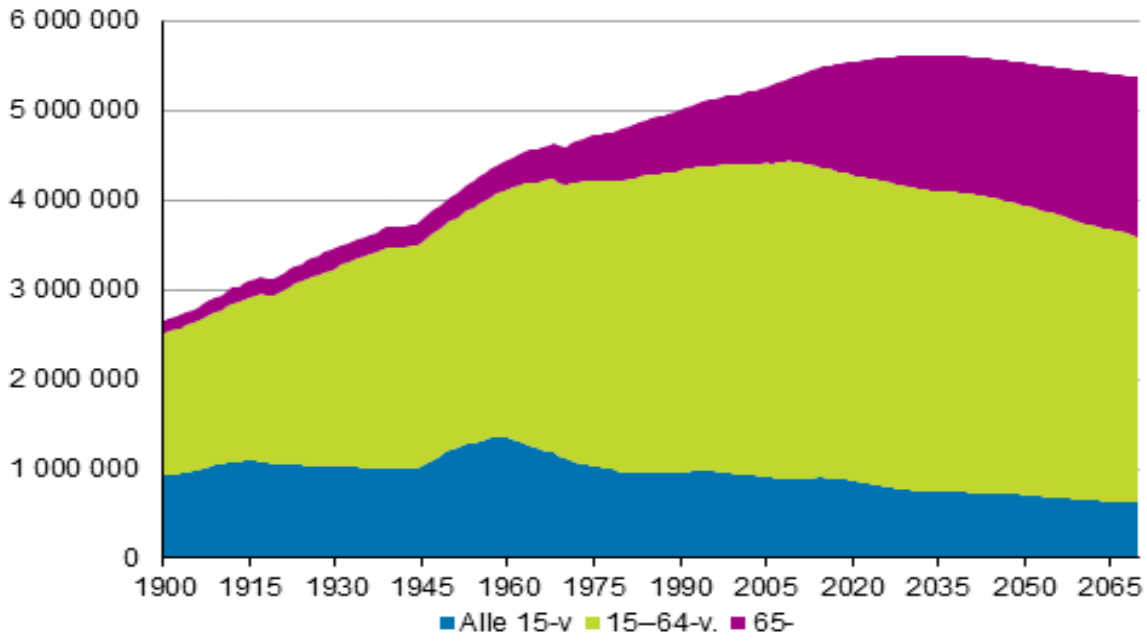
- **Vaasan suuralueiden tarkastelussa 65+ vuotiaiden määrän ja ennustetun kasvun suhteen neljä aluetta erottuvat joukosta, eli keskusta, Gerby, Huutoniemi ja Ristinummi.**
- **Vaasan väestöennusteen mukaan noin 80 % kaupungin yli 65-vuotiaiden määrän kasvusta vuosina 2017–30 tulee keskittymään näille alueille. Kyseisten alueiden osuus kaupungin yli 65-vuotiaisista tulee ennusteen mukaan kasvamaan noin 66 prosenttiin vuonna 2030.**
- **Vaasan laajalla keskusta-alueella (keskustan, Palosaaren, Vöyrinkaupungin ja Suvilahden suuralueet) asuu tällä hetkellä lähes puolet kaupungin yli 65-vuotaisista. On oletettavissa, että ikäväestö tulee enenevissä määrin hakeutumaan lähiöistä keskusta-alueelle. Ikääntyneille sopiva asuntotuotanto tulee pääosin keskittymään keskusta-alueelle jatkossakin.**
- **Keskusta-alueella on myös parhaimmat edellytykset parantaa ikäystävällisyyttä ja turvata palveluiden säilyminen. Nähtäväksi jää, missä määrin ikäväestölle sopivaa asumista tulee rakentumaan Vaasan lähiöihin.**

Lähde: Vaasan kaupunki ja Tilastokeskus 2018

VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Suomen ikäväestön toteutunut kehitys ja ennuste 2065 asti



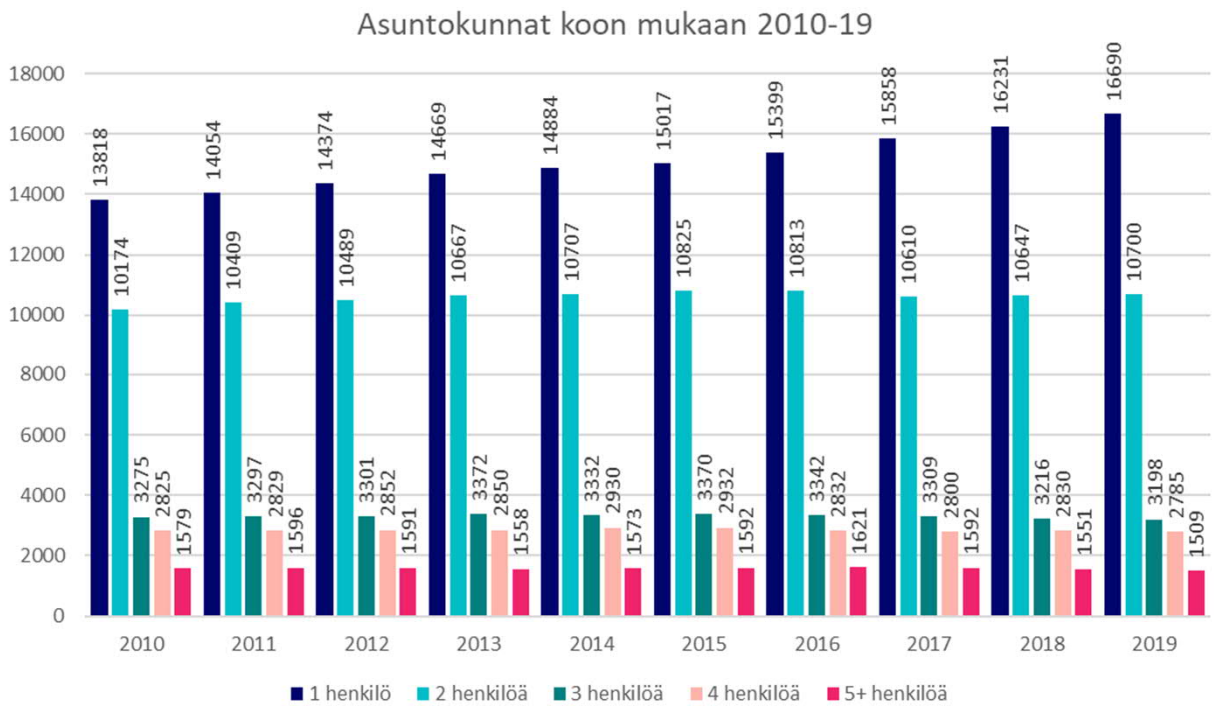
- EU-maista Suomen väestö harmaantuu nopeinta vauhtia. Suomessa oli vuonna 2018 noin 1,2 miljoonaa 65+ -vuotiasta (21,8 % väkiluvusta).
- Vuonna 2070 yli 65-vuotiaita ennustetaan olevan lähes 1,8 miljoonaa henkilöä, eli noin 50 % enemmän kuin nyt. Osuus väkiluvusta on noin 33,1 %.
- Samanaikaisesti syntyneiden määrä jatkaa Tilasto-keskuksen ennusteen mukaan laskuaan.
- Nettomaahanmuutto ylläpitää väkiluvun kasvua vuoteen 2035 saakka, jolloin maamme väkiluku on arviolta noin 5,6 miljoonaa henkilöä. Tämän jälkeen väkiluku kääntyy ennusteen mukaan laskuun ja 2050-luvulla maamme väkiluku on jo nykyistä pienempi.

Tilastokeskus
https://www.stat.fi/til/vaenn/2018/vaenn_2018_2018-11-16_tie_001_fi.html
https://www.tilastokeskus.fi/tup/suoluk/suoluk_vaesto.html

VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Vaasan väestökehitys asuntokuntien koon mukaan 2010–2019



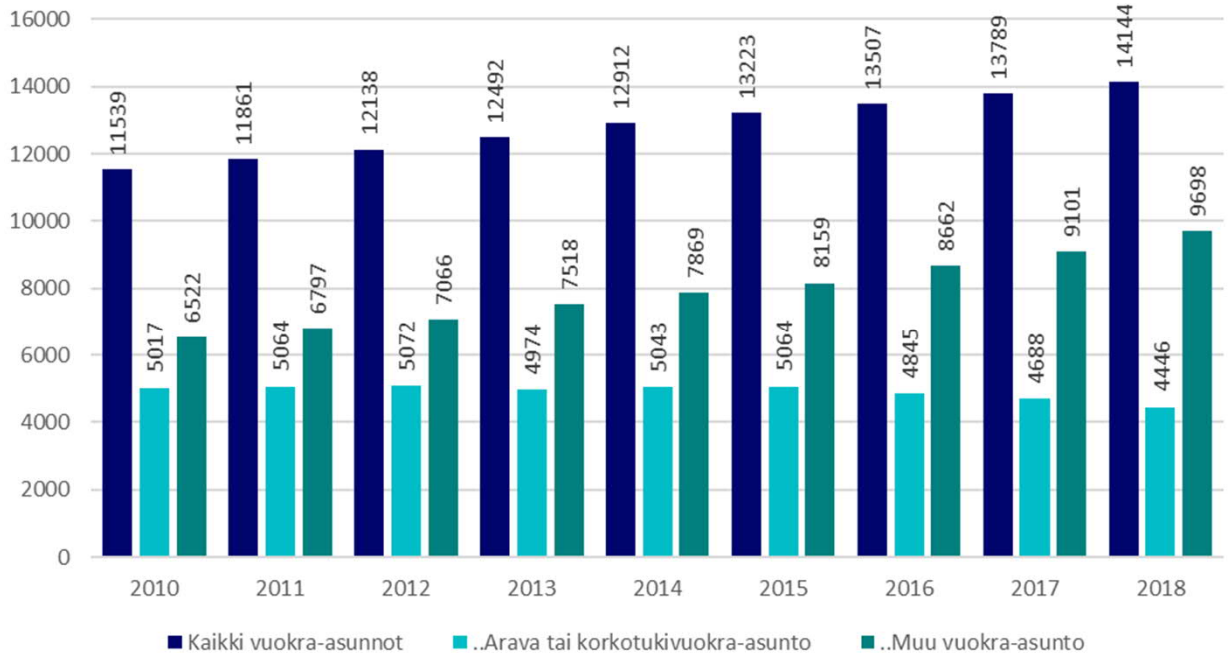
- **1–2 hengen asuntokuntien määrän voimakas kasvu on jatkunut Vaasassa 2010-luvulla. Ennusteiden mukaan kasvu jatkuu pitkälle tulevaisuuteen. Kasvuun on vastattu rakentamalla runsaasti pieniä kerrostaloasuntoja keskusta-alueelle. Kaupungistuminen ja väestörakenteelliset muutokset vaikuttavat kehitykseen.**
- **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 hyvin positiivisena asiana, sillä monella paikkakunnalla perheiden määrä on voimakkaasti vähentynyt.**
- **Vaasan kehitys 2010-2019 asuntokunnan koon mukaan:**
  - **1 henkilöä +2 872**
  - **2 henkilöä +526**
  - **3 henkilöä -77**
  - **4 henkilöä -43**
  - **5+ henkilöä -70**

Tilastokeskus/statfin (2020)

VAASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Vuokralla asuvat asuntokunnat Vaasassa 2010–2018



- **Vaasassa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on kasvanut voimakkaasti 2010-luvulla keskusta-alueen voimakkaan vuokra-asuntotuotannon myötä.**
- **Kasvua on peräti noin 3 000:n asuntokunnan verran vuosina 2010-2018.**
- **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.**
- **Muutos: -571 asuntokuntaa vuosina 2010-2018**

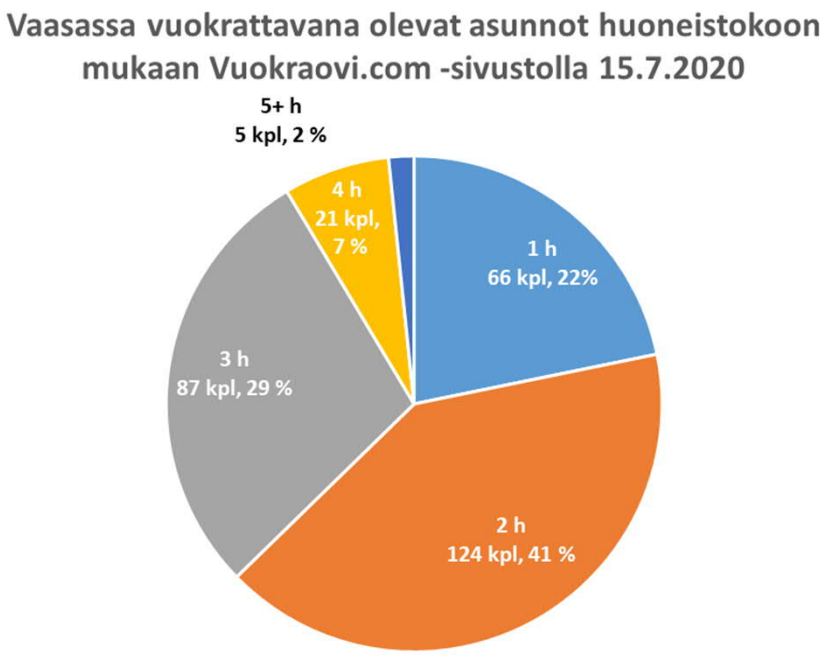
Tilastokeskus (2019). Asunnot ja asuinolot

VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Vaasassa tarjolla olevat vuokra-asunnot

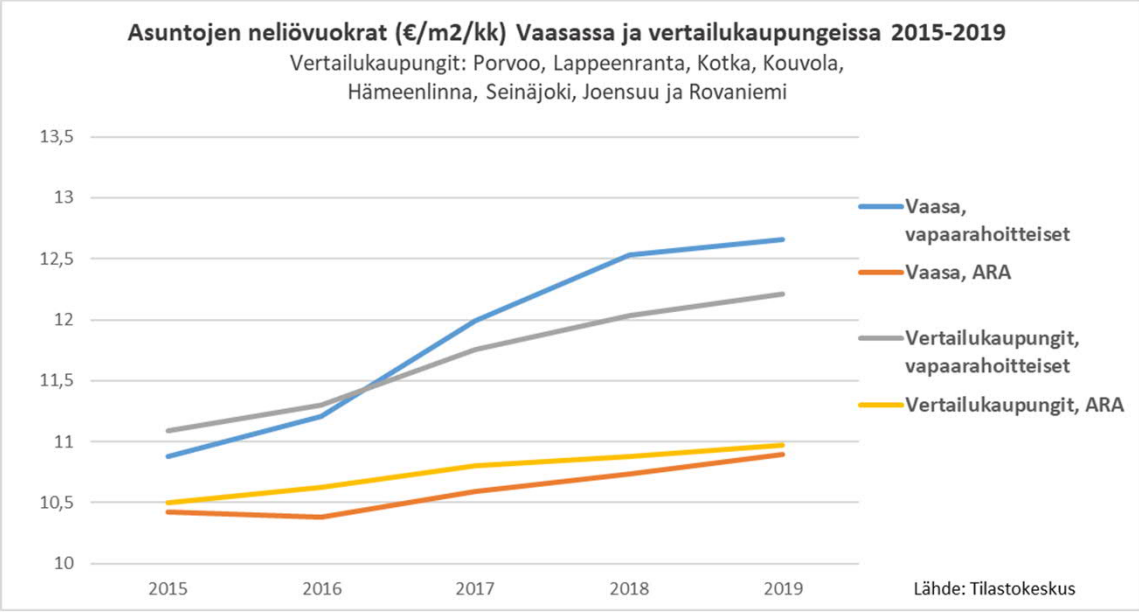
- Vilkkaasta yksiöiden uudistuotannosta huolimatta vuokrattavia yksiöitä on edelleen kohtalaisen niukasti tarjolla Vaasassa.
- Koko kaupungissa vuokrayksiöitä oli heinäkuussa tarjolla 66 kpl, eli 22 % koko 303 vuokra-asunnon tarjonnasta (v.2018: 43 kpl, 17 %)
- Vuokrattavana olevista yksiöistä 61 % on keskustassa.
- 2h vuokra-asuntoja on kaksinkertainen määrä tarjolla; 124 asuntoa (41 % koko tarjonnasta)
- Vaasan asuntokantaan kuuluu n.40 000 asuntoa. Vuosittainen uudistuotanto, n.450 asuntoa, on vain n.1 % koko asuntokannasta.



VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Vuokratason kehitys Vaasassa ja vertailukaupungeissa



- **Vaikka vuokra-asuntojen tarjonta on kasvanut huomattavasti suurimmissa kaupungeissa, ovat vuokrat kasvaneet selvästi hintoja ja elinkustannusindeksiä nopeammin.**
- **Vuonna 2019 vuokrien nousu kuitenkin hidastui.**
- **Vaasassa vapaarahoitteiset vuokrat nousivat 16,4 % vuosina 2015–2019 ja enemmän kuin saman kokoluokan vertailukaupungeissa (+10,1 %).**
- **Vaasassa ARA-vuokrat nousivat 4,6 % vuosina 2015–2019 (vertailukaupungit +4,5 %), eli selvästi maltillisemmin kuin vapaarahoitteiset vuokrat.**
- **Vaasassa vapaarahoitteiset vuokrat olivat keskimäärin noin 1,8 euroa korkeammat kuin ARA-vuokrat vuonna 2019. Vuonna 2015 eri oli vain noin 0,5 euroa.**

Tilastokeskus/Statfin

VAASA.
VASA.

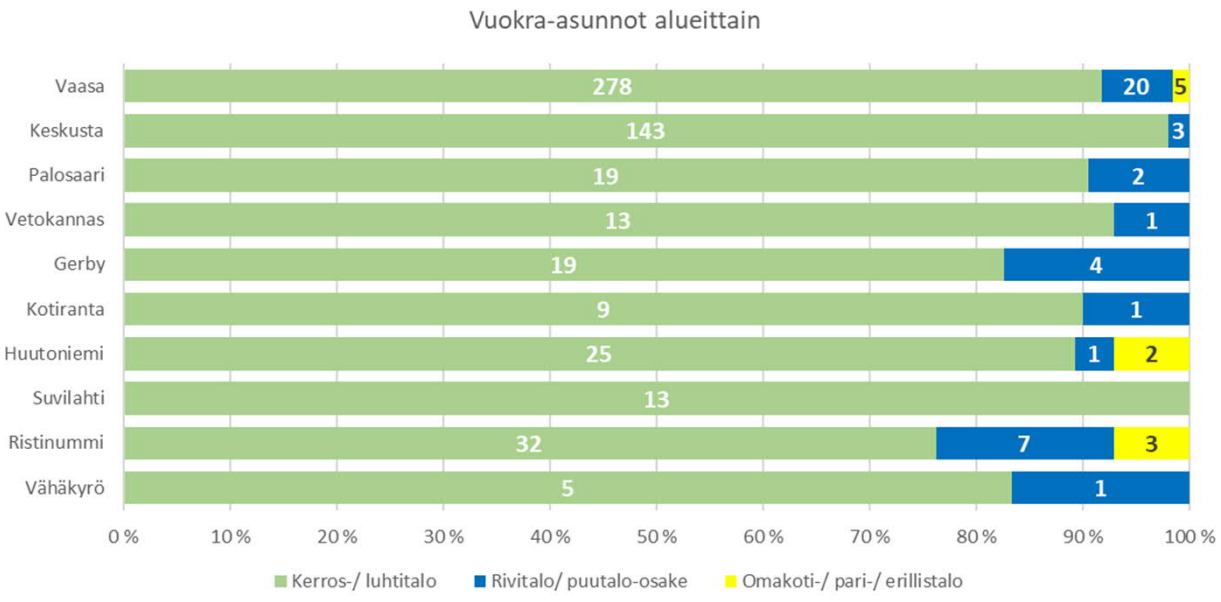
III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

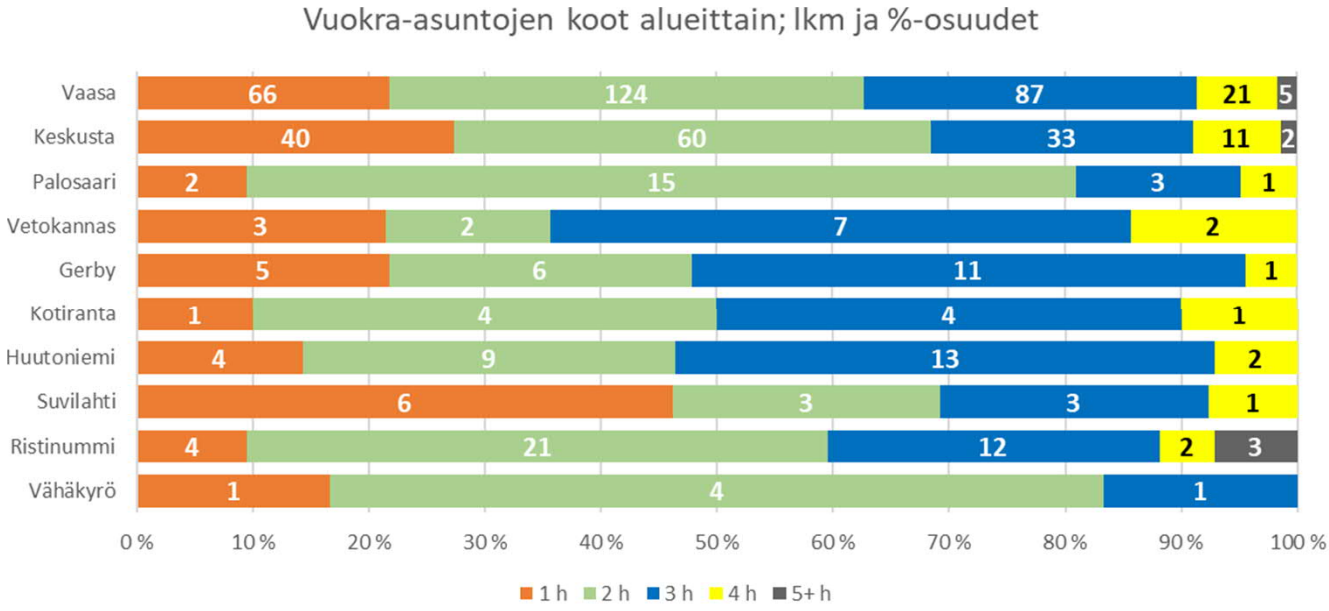
Vaasassa tarjolla olevat vuokra-asunnot

- **Vuokra-asunnoista suurin osa kerros- tai luhtitaloja**
  - **Lähes kaikki vuokra-asunnot**

- **Pienet asunnot enemmistönä vuokra-asunnoissa**
  - **Erityisesti keskusta-alue**

- **Keskusta-alueen laitamilla isompien asuntojen osuus kasvaa**





VAASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Asuntotarjonta ja –kysyntä / omistusasunnot

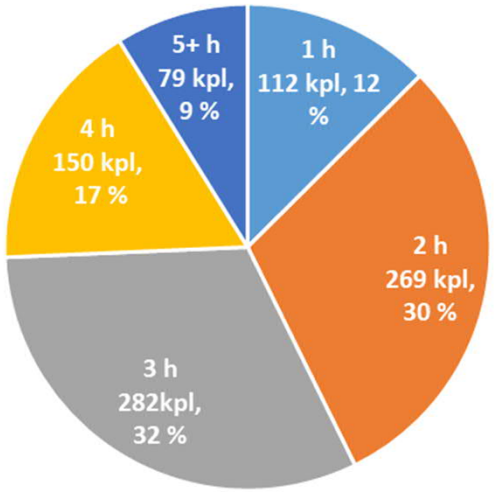
Myynnissä olevat asunnot 7/2020, n. 900 kpl

Yksiöiden osuus 112 asuntoa / 12 %

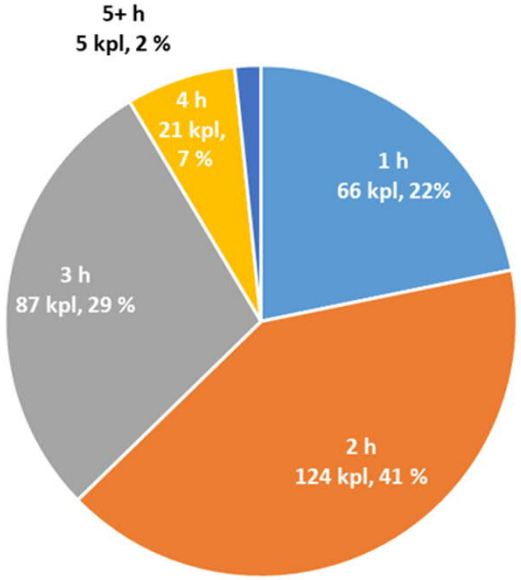
Vuokrattavana olevat asunnot 7/2020, n. 300 kpl

Yksiöiden osuus 66 asuntoa / 22 %

Vaasassa myynnissä olevat asunnot huoneistokoon mukaan Etuovi-sivustolla 15.7.2020



Vaasassa vuokrattavana olevat asunnot huoneistokoon mukaan Vuokraovi.com -sivustolla 15.7.2020

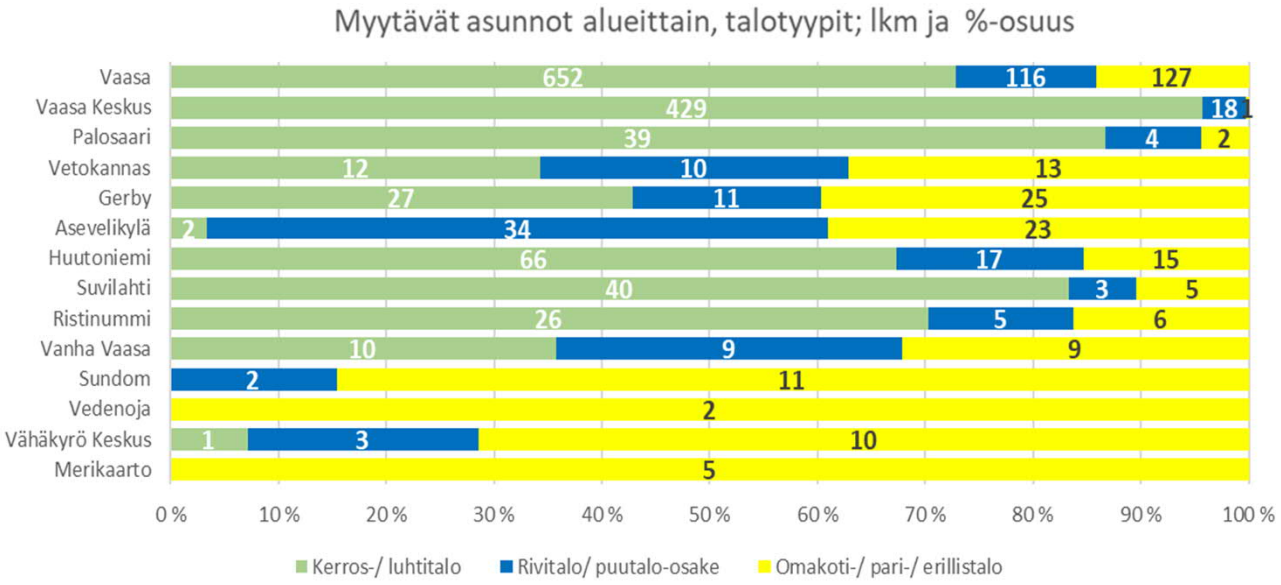


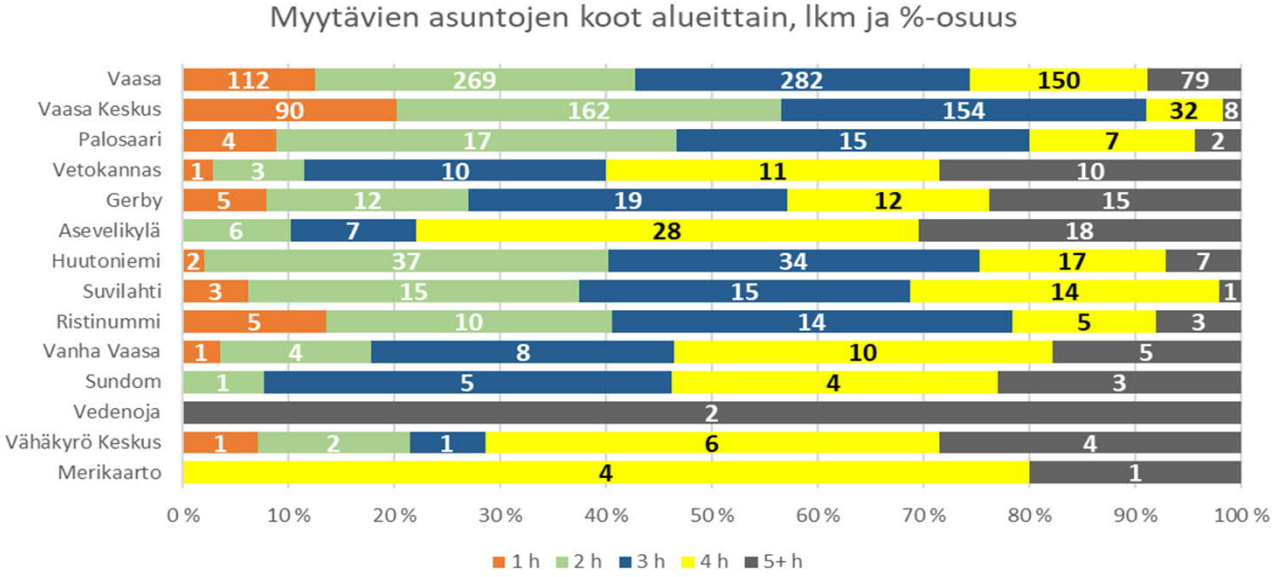
VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Asuntotarjonta ja –kysyntä / omistusasunnot

- **Keskusta, ja sen lähialueet (Palosaari, Suvilahti) kerrostalovaltaisia**
  - **Myös Ristinummi ja Huutoniemi**
- **Keskustassa selkeästi eniten myytäviä asuntoja**
- **Asevelikylä erottuu myytävien rivitaloasuntojen määrässä**
- **Suuria asuntoja (4h ja 5+ h) myynnissä kohtalaisen vähän**
  - **Pääasiassa keskusta-alueen ulkopuolella**
- **Kerrostalovaltaisilla alueilla asunnot pienempiä**

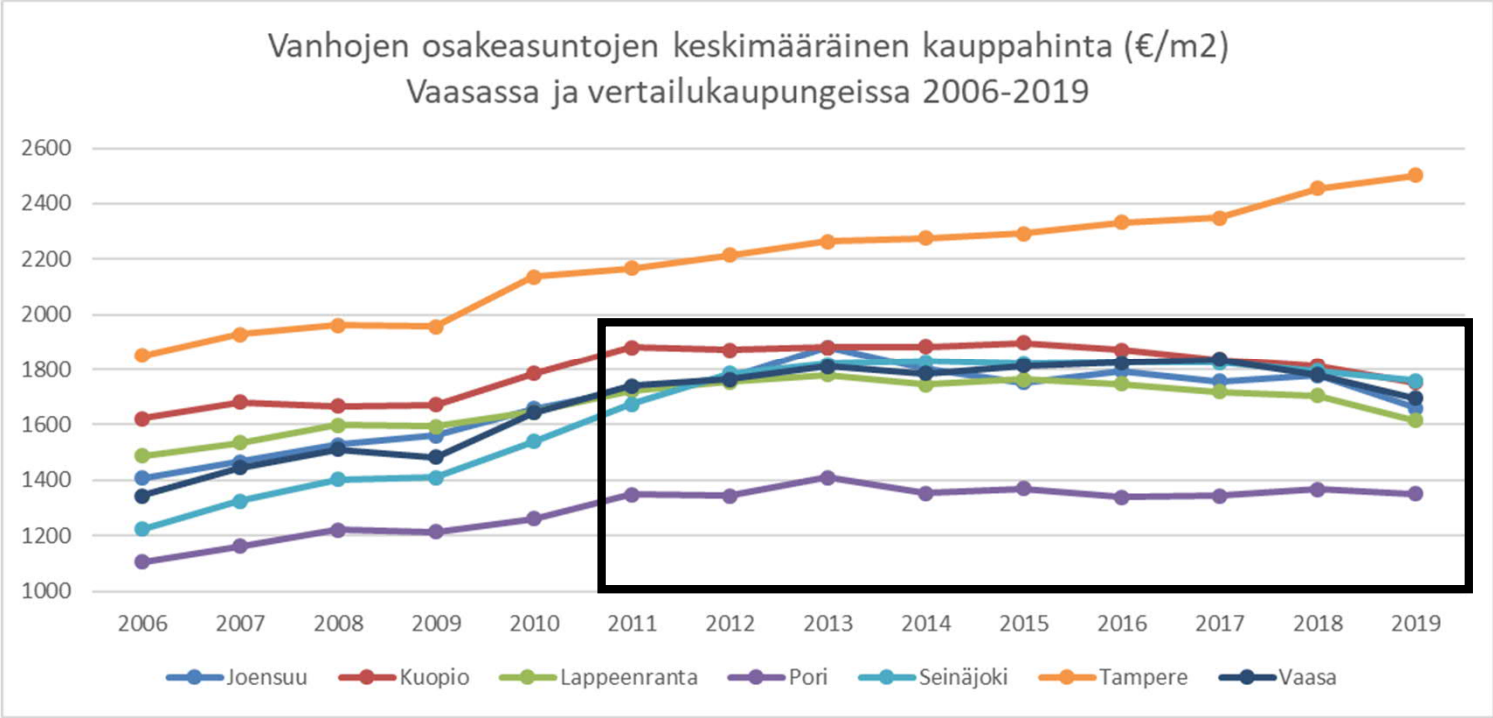




VAASA.
VASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Asuntojen hintataso vertailukaupungeissa



- **Vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat laskeneet kaikissa vertailukaupungeissa viime vuosina (pl. Tampere)**
- **Ns. kasvukolmioon kuuluvan Tampereen hintakehitys eroaa selvästi muista, pienemmistä vertailukaupungeista**
- **Vaasassa hintojen lasku alkoi v. 2017 noin 6 vuoden tasaisen kehityksen jälkeen**
- **Vaasan sisällä hintojen kehitys vaihtelee suuresti. Tietyillä lähiöalueilla hinnat ovat pudonneet voimakkaasti varsinkin vanhassa asuntokannassa.**
- **Porin hintakehitys on jäänyt selvästi vertailu-kaupungeista**

Tilastokeskus/Statfin

VAASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Tampereen asuntomarkkinat ovat hyvä esimerkki koko Suomesta

- Asuntoja on rakennettu sijoittajien vetämänä. Asuntojen keskikoko on pienentynyt oleellisesti. Taustalla on muuttunut kysyntätilanne ja asukkaiden taloudelliset mahdollisuudet.
- Vuonna 2019 Tampereelle valmistui 4 122 asuntoa
  - Kerrostaloja 90 %
  - Yksiöiden ja kaksioiden osuus 87 %
  - Yksiöitä lähes puolet valmistuneista
- Asunto- ja kehityspäällikkö Auli Heinävän mielestä nuoria perheitä tulisi houkutella jäämään kaupunkiin monipuolisemman asuntotarjonnan avulla
- Yksiöbuumiin kaupungissa on vastattu edellyttämällä rakentajilta monipuolista asuntojakaumaa
- Omakotitalojen, ja pienten sellaisten, lisäämisellä koitetaan myös lisätä vetovoimaa
- Omistusasuntojen rinnalle tarvittaisiin muitakin asumismuotoja Heinävän mielestä
- Heinävän mukaan yksi vaihtoehto on omistusaravat
  - Hintasäädellyt asunnot helppo reitti omistusasuntoihin
  - Henkilökohtainen asuntolaina voi olla liian suuri ja sitä kautta este omistusasunnon hankintaa

Tampere yrittää hillitä yksiöbuumia – lähes joka toinen viime vuonna valmistunut kerrostaloasunto oli yksiö
https://www.rakennuslehti.fi/2020/05/tampere-yrittaa-hillita-yksiobuumia-lahes-joka-toinen-valmistunut-kerrostaloasunto-oli-yksio/

VAASA.

III Demografiset trendit ja asumispreferenssit

Koronakriisin seurauksena etätyöt yleistyivät, jolloin töitä voidaan tehdä paikasta riippumatta

- Etätyökulttuurin muutos mahdollistaa monipaikkaista asumista
  - Esim. mökkiasuminen toiseksi vaihtoehdoksi kaupungin lisäksi
- Maaseudun paikkakuntia kohtaan kiinnostusta
  - Monipaikkaisuuden huomioiminen yhdyskuntasuunnittelussa ja palveluiden tarjonnassa
  - Kausiasuminen, joka ei näy tilastoissa
- Asumisen ja aluekehityksen iso kuva edelleen kaupungeissa, kaupungistuminen jatkuu voimakkaana
- Kiinnostus suurten kaupunkien kehyskuntiin muuttamiseen on ollut havaittavissa viimeaikoina
  - Kyse kaupunkien läheisestä maaseudusta
  - Nurmijärvi-ilmiön paluuta tuskin nähdään erityisesti väestörakenteellisten ja taloudellisten tekijöiden vuoksi
- Etätyö luo enemmän mahdollisuuksia työskennellä maaseudulla
- Maaseudun veto- ja työntövoimatekijät vaihtelevat alueittain
  - Maaseutujen monimuotoisuus, tapa kuvata maaseutu muuttunut
- Koronan vaikutuksesta kokemukset maaseudusta lisääntyneet, kotimaamatkailu tekee Suomesta tutumman
  - Mielenkiinto maaseutuasumista kohtaan voisi lisääntyä
- Yhtä yksittäistä syytä maalle muuttamiseen ei ole
  - Jokaisella maaseudun muuttovoittoisella alueella omat vetovoimatekijät
  - Elämän perusedellytykset kuitenkin yhteisenä tekijänä (työpaikat, palvelut jne.)

Neljä väitettä maallemuuton kasvusta: Onko Nurmijärvi-ilmiö täällä taas? Osittain on, sanoo asiantuntija, mutta kahden auton malli ei
https://yle.fi/uutiset/3-11429413

Ylen aamu tänään: Kaupungistuminen on ollut pitkään trendi – lisääkö korona ihmisten halua muuttaa maalle? Katso lähetys tästä (1.22 ->)
https://yle.fi/uutiset/3-11427940

Maaseudulla vetovoimaa pärjätä muuttokisassa – Yrittäjälle korona oli viimeinen niitti siirtää yritys Vesannolle
https://www.maaseuduntulevaisuus.fi/politiikka/artikkeli-1.1117128

VAASA.
VASA.

KIITOS

OTA YHTEYTTÄ jonas.nylen@vaasa.fi

VAASA.