

Asuntomarkkinakatsaus 2021

Nuorille työkäisille houkuttelevan asuin- ja elinympäristön kehittäminen

V A S A .

V A S A .

9/2021

JONAS NYLÉN
Asuntopäällikkö

ROOSA KESONEN
Toimistoapulainen

ELISA HOIKKANEN
Toimistoapulainen

Kiinteistötoimi/asumispalvelut

Katsauksen sisältö

I Yhteenveto

II Taloustilanne, asuntosijoittaminen ja velkaantuminen

- *Ila Taloustilanne ja nuoret työikäiset*
- *Ila Asuntosijoittaminen, taloyhtiölainat ja kotitalouksien velkaantuminen*

III Nuoret työikäiset asuntomarkkinoilla

- *IIIa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys*
- *IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula*

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

V Nuorille työikäisille houkuttelevan asuin- ja elinympäristön kehittäminen

V A A S A .
V A S A .



I Yhteenveto

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .

I Yhteenveto

Nuorella, koulutetulla ja osaavalla työvoimalla on ratkaiseva merkitys kaupunkien ja koko maan elinvoimalle. Heidä on kuitenkin entistä vähemmän. Heidän tulokehityksensä ja asemansa asuntomarkkinoilla on heikentynyt. Koronakriisi vaikuttaa monin tavoin juuri tähän ikäryhmään erityisen kielteisesti.

Taloukasvu käynnistyi keväällä ja tehokkaat koronarokotteet sekä kasvua tukeva raha- ja finanssipolitiikka auttavat talouden jo ensi vuonna pandemiaa edeltäneelle nousu-uralle. Vuoden 2022 jälkeen Suomen taloukasvun myötätuuli törmää kuitenkin muurinkaltaisiin rakenne-rajoihin, joista työvoiman saatavuus on kriittisin. Työvoimapula koskee koko yksityistä ja julkista sektoria.

Työperäisen maahanmuuton kasvattamiselle nähdään olevan tarvetta. Vaikka nettomaahanmuutto pysyisi vuositasona +15 000 henkilössä, maamme väkiluku rupeaa vähenemään 2030-luvulla. Kotimaisten kieli-ryhmien väestö on vähentynyt vuodesta 2014, jopa yli 10 000:lla vuodessa.

Korona, korot ja kaupungistuminen ohjaavat HYPO:n mukaan kuumana käyvää asuntokauppaa. Korona-aika ei ole muuttanut ostajien toiveita sijainnista, mutta asuntokysyntä painottuu suurempiin asuntoihin. Pieniä asuntoja tarvitaan toki jatkossakin, sillä yhden hengen asuntokuntien määrän kasvu on kiihtynyt entisestään.

Vaasassa 20-39-vuotiaat hakeutuvat keskusta-alueen kohteisiin, joissa on tarjolla pienempiä ja kohtuuhintaisempia asuntoja. Pohjois-Klemetilän ja Teatterikorttelin uudistuotannon asukkaista noin 70 % on 20-39-vuotiaita.

Nuorten asumispreferensseissä on tapahtunut samanlaista urbanisoitumista kuin muillakin ikäryhmillä. Nuorten asuminen on vuokra-asuntovaltaistunut ja omakotitalotoiveiden osuus on pienentynyt. Ensi asunnon ostajien keski-ikä on noussut ja asunnon hankintamahdollisuudet heikentyneet. 20-29-vuotiaista 59 % asuu vuokralla ja 30-34-vuotiaista enää alle puolet asuu omistusasunnossa.

Maamme hallitus pyrkii hillitsemään suomalaista velkaantumista niin sanotun tulosidonnaisen lainakaton avulla. Velkaa saisi korkeintaan viisinkertaisen määrän tuloihin verrattuna. Lainakaton taustalla oleva huoli on historiallisen suuri määrä maksuhäiriömerkintöjä, mutta nämä eivät aiheudu asuntolainoista vaan pikavipeistä ja ns. varjopankkien lainoista.

Lainakatto kurittaisi kohtuuttomasti varsinkin nuoria ensi asunnon ostajia kasvavissa kaupungeissa ja nousevien hintojen alueilla.

Kotitaloudet velkaantuvat etenkin uudistuotannon taloyhtiölainojen kautta, kun verokohtelu ohjaa suuren velkavivun käyttöön. Kotitalouksien yhtiölainat ovat kolminkertaistunut 10 vuodessa. Uudiskohteissa taloyhtiölainan osuus voi olla jopa 80 prosenttia velattomasta hinnasta.

Valtiovallan ehdotus taloyhtiölainan kokonaismäärän rajoittamisesta maksimissaan 60 prosenttiin pienentäisi kunkin osakkaan osalta sen velkaosuuden määrää, joka voisi maksukyvyttömyystilanteissa siirtyä muiden osakkaiden vastuulle. Rajoitteen haitalliset vaikutukset asunto-rakentamiseen ja kilpailuun rakennusosalalla jäisivät todennäköisesti rajallisiksi.

Keväällä tehty päätös nostaa 15-39-vuotiaita palvelevan ensi asunnon ostajien ASP-järjestelmän korkotukilainojen enimmäismäärää oli tervetullut muutos, vaikka korjaus olikin indeksiluontoinen.

Vaasassa asuntojen hinnat ja vuokrat ovat keskipalkkatasoon nähden kohtuulliset, vaikka vapaarahoitteiset vuokrat nousivatkin voimakkaasti vuosina 2015-2018. Keskusta-alueelle on rakennettu yli 2 000 kerrostaloasuntoa vuodesta 2010, joista merkittävä osa on vuokratyössä.

Kalleimmat omistusasuntojen hinnat löytyvät keskustan postinumero-alueelta, jossa hinnat ovat myös nousseet eniten; 12 % vuodesta 2010 ja 57,6 % vuodesta 2005.

I Yhteenveto

Vaasan keskusta-alueella kaikki ikäryhmät ovat kasvussa, mutta 20-39-vuotiaiden määrä on kasvanut eniten ja kasvun ennustetaan kiihtyvän tulevaisuudessa, asuntojen uudistuotannon vauhdittamana.

Vieraskielisten osuus keskusta-alueen 20-39-vuotiaiden 1 551 henkilön kasvusta oli 68 % vuosina 2002-2020. Vieraskielisten osuus koko kaupungin 6 087 asukkaan väestönkasvusta oli 81 % vuosina 2000-2020.

Kaupungin kyky houkutella nuorta, osaavaa työvoimaa on kohtalonkysymys. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Helsinki on maan ainoa seutukunta, jossa 20-39-vuotiaiden määrän ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä.

Vaasan oman ennusteen mukaan kaupungin 20-39-vuotiaiden määrä kasvaisi 12,7 prosentilla vuoteen 2040 mennessä. Ennuste perustuu etenkin merkittäviin yksityisen sektorin työpaikkamäärää kasvattaviin investointeihin ja etablointeihin.

Vaasa on pitkään saanut merkittävää nettomuuttovoittoa Pohjanmaan muista kunnista. Kun näiden kuntien lasten ja nuorten määrän ennustetaan jatkossa vähenevän, korostuu kaupungin kyky houkutella osaajia maakunnan ulkopuolelta.

Osaajien houkuttelemisessa ensisijaisia ovat luonnollisesti työpaikat ja näkymät työmahdollisuuksista, mutta sen jälkeen korostuvat lähi- ja vetovoimapalveluihin, hyvään elämään, sujuvaan arkeen, asumiseen eli veto- ja pitovoimaan liittyvät tekijät.

Kaupunkien menestystä voidaan mitata sillä, kuinka ne onnistuvat houkuttelemaan ns. luovaan luokkaan kuuluvia muuttamaan ja jäämään kaupunkiin. Indikaattorit osoittavat Vaasan pärjänneen hyvin tässä suhteessa. Kaupunki yltää vain muutamien muiden kuntien tavoin kauppa-, hallinto-, oikeus- tai tekniikan alalta valmistuneiden suhteellisessa osuudessa yli 12 prosenttiin.

Menestyvä kaupunki tarvitsee monipuolisia ja laadukkaita asuin- ja elinympäristöjä, jotka muodostavat veto- ja pitovoiman perustan. Niiden tulee kuitenkin aidosti vastata asukkaiden mieltymyksiin ja tarpeisiin.

VTT:n ennusteen mukaan Vaasa tarvitsee noin 500 uutta asuntoa vuodessa vuosina 2021-2040, vaikka ennuste perustuu olemattomaan väestönkasvuun. Keskeinen tekijä on asuntokannan poistuma.

Mikäli kaupunki palaa kasvu-uralle, uusien asuntojen tarve saattaa olla huomattavastikin VTT:n ennustetta suurempi ja tulevasta väestönkasvusta riippuen reippaasti yli 500 asuntoa vuodessa.

Vaasassa myytävänä olevien asuntojen määrä on heinäkuusta 2020 vähentynyt noin 900:sta noin 700:aan. Koronaepidemian aikana isojen asuntojen (3-4h) kauppa on käynyt. Alhaiset korot vaikuttavat asiaan.

Vuokrattavana olevien asuntojen määrä on pysynyt noin 300:ssa, joista kahden huoneen asuntojen osuus on 41,6 %. Yhden huoneen vuokra-asuntoja voisi olla enemmänkin tarjolla ja erityisesti keskustan ja Palosaaren alueilla. Vuokra-asuntojen kysyntä kasvanee voimakkaasti akkutehdashankkeiden myötä.

Katsauksen viimeisessä osiossa V tarkastellaan sitä, minkälaisilla asuin- ja elinympäristön kehittämisen keinoilla voidaan vastata erityisesti nuorten työikäisten asumispreferensseihin ja -tarpeisiin. Keinoja tarkastellaan seuraavien osa-alueiden kautta:

- Asumisen kohtuuhintaisuus
- Asuntotarjonnan monipuolistaminen
- Asuminen palveluna
- Vähähiilisyys
- Veto- ja pitovoimainen asuin- ja elinympäristö



II Taloustilanne, asuntosijoittaminen ja velkaantuminen

V A S A .
V A S A .

II Taloustilanne

Suomen talous kasvaa mutta rakenteelliset ongelmat pysyvät

Taloukasvu vahvistunut ja Suomi selvinnyt korona-kriisistä muita paremmin – nuorille kuitenkin iso lasku

- Taloukasvu käynnistyi keväällä ja kesä nopeuttaa nousua. Vähittäiskauppa, vienti, teollisuus ja rakentaminen kertovat kaikki vahvasta vedosta.
- Tehokkaat koronarokotteet sekä kasvua tukeva raha- ja finanssi-politiikka auttavat talouden jo ensi vuonna pandemiaa edeltäneelle nousu-uralle.
- Luottamusmittarit ja yritysten tilaustiedot vahvistavat valoisaa näkymää. Rokotteet purevat uusiinkin koronamuotoihin, mutta riskit takaiskuille ovat ilmeisiä.
- Suomi on tähän asti selvinnyt koronasta suhteellisen hyvin, osasyynä onnistunut terveystaloudellinen politiikka.
- Koronakriisi kohtelee kuitenkin karun eriarvoisesti ja isoin lasku kaatuu nuorten niskaan. Tulot tippuvat ja keskeiset kokemukset jäävät väliin. Etenkin nuoret, jotka työskentelevät koronasta eniten kärsineillä aloilla, ovat haasteellisessa tilanteessa.
- Suomi tekee etätöitä EU-maista eniten, mutta meilläkin kotitoimisto koskee pääosin vain neljäsosaa työllisistä. Viime vuonna yli 60% työllisistä ei tehnyt lainkaan töitä kotoa.

Maailmantalous kasvaa ja korot pysyvät alhaalla – Suomessa ikääntyvä ja kohta vähenevä väestö merkittävä haaste

- Maailmantalous toipuu rokotteiden tahdissa ja nousu yllättää nopeudellaan ainakin Yhdysvalloissa. Maailmantalouden ennustetaan kasvavan 5,5% tänä vuonna ja 4,5% ensi vuonna.
- Eritihtinen elpyminen heijastuu myös ulkomaankauppaan ja avaa uusia mahdollisuuksia suomalaisille vientiyrityksille. Teollisuus vetää jo, palvelut avautuvat viiveellä.
- Euriborit pysyvät matalalla ja EKP:n uusi strategia laskee osaltaan korko-odotuksia. Nousu rajoittuu pitkiin korkoihin ja lyhyet korot kiinnostavat lähinnä USA:ssa. Raha- ja finanssipoliittinen elvytys antaa tukensa Euroopan nousulle rajoitusten poistuessa.
- Asuntovelallisten ei siis tarvitse pelätä korkojen nousua lähivuosina.
- Suomen BKT:n odotetaan kasvavan 3,2 % vuonna 2021 ja 3 % vuonna 2022.
- Vuoden 2022 jälkeen Suomen taloukasvun myötätuuli törmää muurinkaltaisiin rakennerajoihin. Maan vanheneva ja kohta vähenevä kansa kaipaa kovasti tuottavuuskasvua avukseen. Työvoiman saannin turvaaminen edellyttää isoja toimia yhteiskunnan eri osa-alueilla.

V A A S A .
V A S A .



Ila Taloustilanne ja nuoret työikäiset

V A A S A .
V A S A .

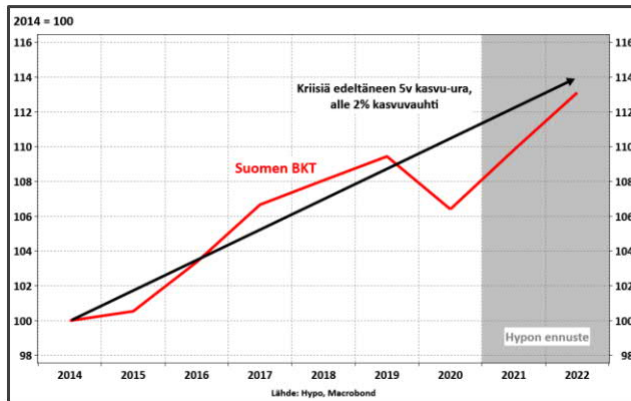
Ila Taloustilanne ja nuoret työikäiset

Nuoret jäävät koronakriisin maksajiksi

Demografiset ongelmat haittaavat talouskasvua

- Valtioiden valtava velkaantuminen on koronan aikana tullut tarpeeseen, mutta velkaa ei voi kasvattaa loputtomasti, vaikka valtioiden velankantokyky näyttääkin olevan aiemmin ajateltua suurempaa.
- Suomen demografiset ongelmat, eli väestön ikääntyminen, matala syntyvyys sekä nuorten ikäluokkien pieneneminen, muodostavat yhä suuremman haasteen maan talouskasvulle ja työvoiman saatavuudelle.
- Suomen nettomaahanmuutto on viime vuosina ollut noin +15 000 henkilöä vuodessa. Tällä nettomaahanmuuton määrällä maamme väkiluku rupeaa vähenemään 2030-luvulla. Työperusteisen maahanmuuton kasvattamiselle nähdään olevan tarvetta. Ilman sitä maa näivettyy.

Suomi liki saavuttaa aiemman kasvu-uran 2022



HYPON talouskatsaus. Suomen taloustilanne ja -näkymät, heinäkuu 2021. LINKKI

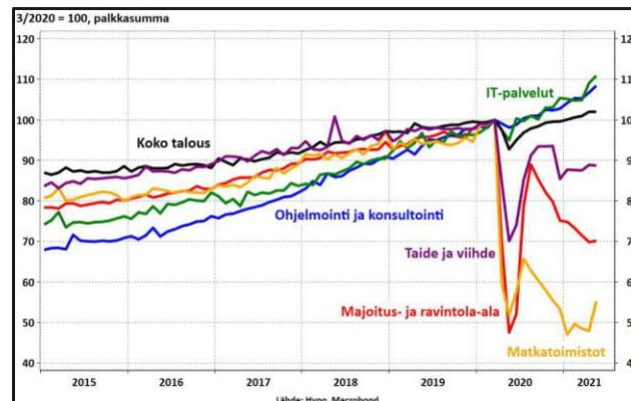
Odotettu käänne taloudessa käsillä Valtionvarainministeriö 17.6.2021. <https://valtioneuvosto.fi/-/10623/odotettu-kaanne-taloudessa-kasilla>

Kuntarahoituksen suhdanne-ennuste Q2 2021. <https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/suhdanne-ennuste-q2-2021/>

VTT – Asuntotuotantotarve 2020-2040. <https://cris.vtt.fi/en/publications/asuntotuotantotarve-2020-2040>

TEM - Kasvua ja hyvinvointia maahanmuutto- ja kotouttamispolitiikalla 2019.

Koronakriisi kohtelee eriarvoisesti



Nuoret jäävät koronakriisin maksajiksi kolmea kautta

- Korona iskee etenkin kohtaamisia vaativiin palvelualoihin, kun taas tavarakauppa yleisesti pärjää vahvasti.
- Vähittäis-, auto- ja asuntokauppa kasvavat kiivaasti tällä hetkellä.
- Valkokaulusammateissa, etenkin it-, konsultointi- ja pääkonttori-tehtävissä, tulot ovat vain kasvaneet kriisin läpi.
- Nuorissa eritahtinen kehitys näkyy taloudellisen taakan lisäksi henkisenä kärsimyksenä. Nuoret jäävätkin koronakriisin maksajiksi kolmea kautta:

1) Ensin heiltä viedään kriittiset kokemukset etäilyllä ja sulkutoimilla.

2) Toisekseen tärkeät ensimmäiset työkokemukset jäävät monelta väliin, mikä näkyy alle 30-vuotiaiden palkansaajien pudotuksena yhä edelleen.

3) Kolmanneksi käänteisenä bonuksena nuorille jää pitkällä aikavälillä maksettavaksi julkisen sektorin valtava 21 miljardin euron lisävelka viime vuodelta. Suomen valtiovelka oli 129,5 miljardia euroa kesäkuun 2021 lopussa (vuonna 2005 velkaa oli 60 miljardia euroa).

V A A S A .
V A S A .



***IIb Asuntosijoittaminen,
tulojen kehitys ja
kotitalouksien
velkaantuminen***

V A A S A .
V A S A .

Ilb Asuntosijoittaminen, tulojen kehitys ja kotitalouksien velkaantuminen

Suuret taloyhtiölainat yleistyneet uudistuotannossa, säilyykö veroporkkana?

Taloyhtiölainoja käytetään aiempaa enemmän korjausrakentamisen lisäksi uudisrakentamisen rahoitusmuotona

- Kotitaloudet velkaantuvat tällöin epäsuorasti, sillä taloyhtiölainat ovat asuntoyhteisöille myönnettyä yhtiölainaa, jonka takaisinmaksusta kotitaloudet vastaavat yhtiövastikkeiden muodossa.
- Suurten taloyhtiölainojen käyttö on yleistynyt erityisesti rakennettaessa uusia asuntoja kasvukeskuksiin. Nykyisin kotitalouksien velasta arviolta noin 14 prosenttia on taloyhtiölainaa.
- Asuntosijoittajan ei kannata maksaa asunnostaan heti pois velatonta hintaa, sillä verohyödyt suosivat asuntosijoittajia tavalliseen omistusasujaan verrattuna.
- Merkittävin verohyöty on uusien kerrostalojen taloyhtiölainoissa, joiden maksusuudet eli rahoitusvastikkeet sijoittaja voi verotuksessa tavallisesti vähentää vuokratuloista.
- Uudiskohteissa taloyhtiölainan osuus voi olla jopa 80 prosenttia velattomasta hinnasta. Jos sijoittaja saa vuokraamastaan asunnosta kuukaudessa 1 200 euroa vuokratuloja ja maksaa yhtiölainaa takaisin vastikkeessa 1 000 euroa, verot pitää maksaa vain 200 eurosta.
- Veroporkkana saattaa kuitenkin poistua tulevaisuudessa, sillä Sanna Marinin hallitusohjelman kirjaus mahdollistaa sen, ettei yhtiölainan lyhennyksiä voisi enää vähentää vuokratuloista. Valtiovarainministeriö on tehnyt asiasta selvityksen, mutta hallituksen päätöstä ei vielä ole.

Kansainvälinen valuuttarahasto IMF on arvostellut Suomea suurista taloyhtiölainoista, koska ne suosivat sijoittajaa ja ovat uhka kotitalouksien velkaantumiselle

- Ensiasunnon ostajalle ison taloyhtiölainan uudiskohteet ovat haastavia, koska suuren lainaosuuden vuoksi niillä ei välttämättä ole lainkaan vakuusarvoa pankin silmissä. Yleensä uusi asunto kattaa valtaosan vakuuksista. Asuntosijoittaja taas saa tavallisesti vakuuden sijoitus-asuntoa varten tarvitsemalleen pankkilainalle jo omistamastaan asunnosta.
- Taloyhtiölainojen riskit liittyvät yhtäältä niiden kotitalouksille mahdollistamaan, perinteisistä asuntolainoista poikkeavaan velkaantumistapaan, joka voi lisätä kotitalouksien kannusteita velkaantua.
- Toisaalta taloyhtiölainoihin liittyy riski, että uudiskohteiden taloyhtiölainat kannustavat asuntosijoittajia aiempaa suuremman velkavivun käyttöön.
- Lisäksi taloyhtiölainojen kautta velkaantuneiden osakkaiden maksukyvyttömyys voi joissakin tilanteissa lisätä yhtiön muiden osakkaiden velkavastuita ilman, että nämä ovat varautuneet siihen.
- VM:n ehdotus taloyhtiölainan kokonaismäärän rajoittamisesta maksimissaan 60 prosenttiin pienentäisi kunkin osakkaan osalta sen velkaosuuden määrää, joka voisi maksukyvyttömyystilanteissa siirtyä muiden osakkaiden vastuulle. Ko. rajoitteen haitalliset vaikutukset asuntorakentamiseen ja kilpailuun rakennusalaalla jäisivät todennäköisesti rajallisiksi.

Ilb Asuntosijoittaminen, tulojen kehitys ja kotitalouksien velkaantuminen

Hallituksen suunnittelema velkakatto ongelmallinen

Kotitalouksien velkaantuneisuus huolettaa – tulosidonnaista lainakattoä esitetään

- Hallitus pyrkii hillitsemään suomalaista velkaantumista niin sanotun tulosidonnaisen lainakaton avulla.
- Perusajatuksena on, että velkaa saisi korkeintaan viisinkertaisen määrän tuloihin verrattuna. Jos bruttotulo on 40 000 euroa vuodessa, saisi velkaa korkeintaan 200 000 euroa taloyhtiölainaosuus mukaan lukien.

Lainakatolla voi olla useita negatiivisia vaikutuksia

- HYPOn Juhana Brotheruksen mukaan esitetty muutos lisäisi pankkien hallinnollista taakkaa, mikä lisää kustannuksia, jotka tulisivat kaikkien asiakkaiden maksettavaksi korkeampien marginaalien muodossa.
- Muutos todennäköisesti lisäisi eriarvoisuutta. Nykyisen ehdotuksen mukaan pankit saisivat rajatuissa määrin poiketa lainakatosta.
- Syvätaskuiset asiakkaat voisivat kasvattaa omistuksiaan, mutta moni tavallinen kaupunkilainen asunnonostaja suljettaisiin ulos omistus-asuntopolulta.
- Vuosineljänneksen aikana myönnettyistä lainoista korkeintaan 15 prosenttia saisi poiketa lainakatosta, mikä lisäisi epävakautta: ”Asiakas tulee pankkiin ja pankki joutuu toteamaan, että saisit muuten lainaa, mutta kun on kvartaali täynnä.”

Velkaantuminen on ongelma mutta lainakatolle on tarjolla vaihtoehtoja

- Brotheruksen mukaan ehdotettu positiivinen luottorekisteri olisi toteutettava mahdollisimman pian. Valtiovallan ylläpitämään rekisteriin kirjattaisiin velallisen kaikki velat.
- Säännöt pitäisi saada yhdenmukaistettua ja varjopankkitoiminta pitäisi saada sääntelyn piiriin.
- Uudiskohteiden taloyhtiölainoihin liittyy erinäisiä haasteita, kuten iso lainaosuus (jopa 85 %), pitkät lyhennysvapaat (jopa 5 vuotta) ja se, ettei asiakkaita stressiteta koskien uudiskohteen yhtiölainaosuutta.
- Esitys uudistuotannon taloyhtiölainojen enimmäisluotto-osuuden kiristämisestä 60 prosenttiin on perusteltu.

Lainakaton perusteet ovat pielessä

- Lainakaton taustalla oleva huoli on historiallisen suuri määrä maksuhäiriömerkintöjä, joista on syytä olla huolestunut.
- Maksuhäiriömerkinnät eivät kuitenkaan tule asuntolainoista vaan varjopankkien ja pikavippien puolelta.
- Asuntovelkaantuminen on laskenut jo useamman vuoden ja asuntolainasektori on selvinnyt hyvin ”triplahirviöstä”, eli finanssikriisi, eurokriisi ja koronakriisi.

V A A S A .
V A S A .

Ilb Asuntosijoittaminen, tulojen kehitys ja kotitalouksien velkaantuminen

Velkakatto vaikeuttaisi nuorten ensiasunnon ostoa

Asuntojen hinnannousu kasvukeskuksissa tulee jatkumaan velkakatosta huolimatta

- Asuntojen hinnat Helsingin ja Tampereen kantakaupungeissa nousivat viimeisen vuoden aikana noin seitsemän prosenttia, vaikka vuokralaisia on ollut vaikea löytää.
- Kyse on koronakriisin aikaisesta paradoksista, kun asuntojen hinnat nousevat, vaikka asuntoihin ei saa vuokralaisia.
- Vuokralaisten osalta syy on siinä, että korona on vienyt työpaikkoja niiltä, jotka tyypillisesti asuvat vuokralla, kuten ravintola- ja matkailualan työntekijöiltä.
- Asunnon ostajien kohdalla kulutusta on sen sijaan jäänyt säästöön, mikä on lisännyt asuntokysyntää.
- Hintojen nousu tulee taittumaan uudisrakentamisen myötä pitkän aikavälin tasolle. Kysynnän perässä tuleva tarjonnan lisääntyminen näkyy nykyisissäkin numeroissa, vaikkei sitä seitsemän prosentin hinnan noususta ihan heti uskoisi.

Korjaaminen yhtäällä johtaa helposti ongelmiin toisaalla

- Nuoria ensiasunnon ostajia on Brotheruksen mukaan jo kuritettu tarpeeksi. Nykyinen lainanhakijan stressitesti kohtelee jo itsessään nuoria varsin ankarasti todelliseen korkotasoon verrattuna.
- Nousevien hintojen alueella ensiasuntoon on entistä vaikeampaa päästä kiinni, eikä asuntorakentamisella ole toistaiseksi kyetty vastaamaan matalasta korkotasosta oman lisävoimansa ammentaneisiin nouseviin asuntohintoihin.
- Velkakatto vaikeuttaisi nuorten ensiasunnon ostoa etenkin suurissa kaupungeissa – työvoiman liikkumattomuus, työttömyys tai pitkät työmatkat eivät kuitenkaan ole ekologisesti tai taloudellisesti kannatettavia ajatuksia.
- Esitys velkakatosta on saanut kannatusta johtavilta poliitikoilta, kuten esim. Matti Vanhaselta.
- Velkakaton lisäksi on esitetty asuntoluottoja koskeva enimmäistakaisinmaksuaika, joka voisi olla 25 tai 26 vuotta.
- Enimmäistakaisinmaksuaikoja perustellaan etenkin sillä, että nopeimman kotitalouksien velkaantumisen kasvun jaksoihin lähihistoriassa on liittynyt samanaikainen luottosopimusten mukaisten laina-aikojen selvä pidentyminen.

Ilb Asuntosijoittaminen, tulojen kehitys ja kotitalouksien velkaantuminen

Kotitalouksien asunovelat kasvavat erityisesti suurissa kaupungeissa

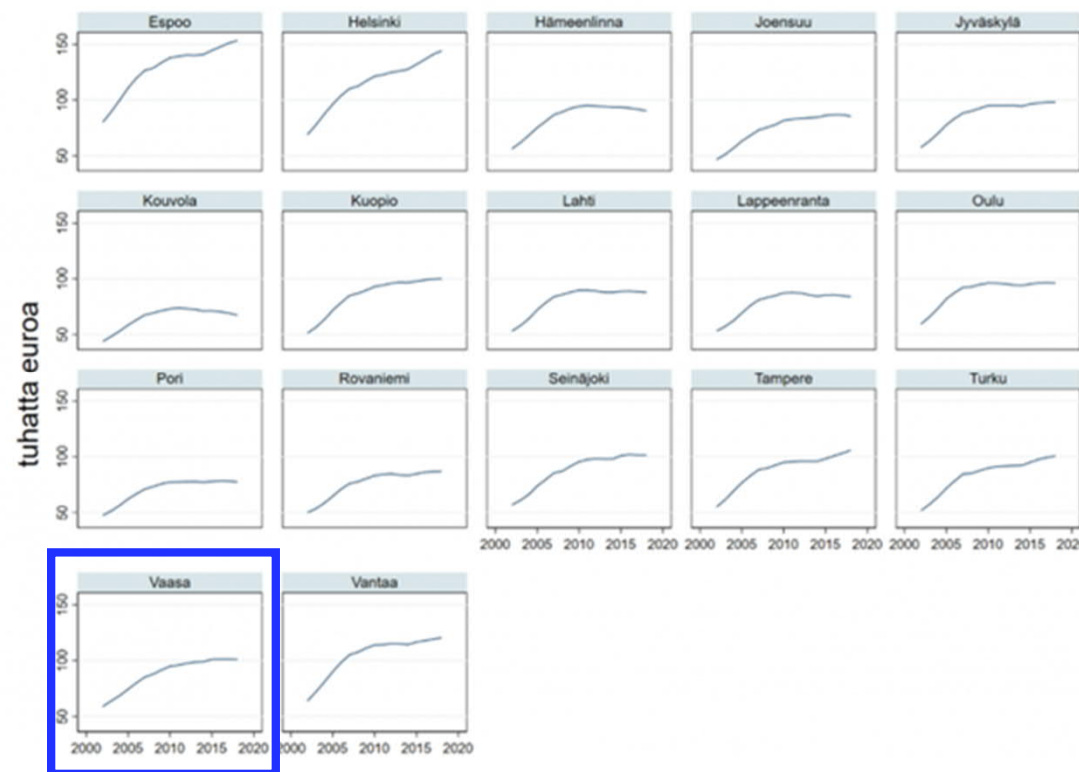
Kotitalouksien velkaantuneisuutta kasvattavat hyvät talous- ja työllisyysnäkymät, kuluttajien vahva luotto talouden kasvuun, matala korkotaso ja asuntomarkkinoiden vilkkaus kasvukeskuksissa

- Asunovelkojen kasvu on keskittynyt pääasiassa isoihin kasvukeskuksiin. Velkaa kotitaloutta kohti on keskimäärin noin 150 000 euroa Helsingissä ja Espoossa.
- Turussa ja Tampereella asunovelan määrä on keskimäärin noin 100 000 euroa. Vaasa on lähes samalla tasolla.

Velkaantuminen hyvä asia, jos nettovarallisuus pysyy ennallaan

- Asunnon ostoa varten otettu velka kasvattaa kotitalouksien varallisuutta. Nettovarallisuus (varat miinus velat) pysyy tyypillisesti ennallaan asuntolainan jälkeenkin
- Pitkällä aikavälillä asuntovarallisuus kasvattaa nettovarallisuutta.
- Asunovelkojen kasvua on seurannut samalla varallisuuden nousu.
- Huolta on esitetty siitä, että kotitalouksilla on paljon asuntolainaa. Suomalainen lainanhoitokulttuuri on kuitenkin vastuullista. Suomessa pankkien luottotappiot asuntoluotoista ovat hyvin vähäisiä ja kotitalouksiin liittyvien järjestämättömien saamisten määrä pieni. Asuntolainat maksetaan takaisin keskimäärin alle 20 vuodessa. Suomessa ei ole Ruotsin kaltaisia ”ikuisia” asuntolainoja.
- Vakuudettomat kulutusluotot ja pikavipit sen sijaan eivät lisää pitkällä aikavälillä kotitalouksien varallisuutta tai ansiokykyä

Asunovelkojen kasvu kaupungeittain





III Nuoret työikäiset asuntomarkkinoilla

V A S A .
V A S A .

III Nuoret työikäiset asuntomarkkinoilla

Nuorten työikäisten määritelmä

Tässä katsauksessa nuorilla työikäisillä tarkoitetaan 20-39-vuotiaita*. Tähän ikäryhmään kuuluu hyvin laaja kirjo eri elämäntilanteita, joten sitä on luontevaa pilkkoa esimerkiksi

- **20-29-vuotiaisiin**, joihin kuuluu erityisesti opiskelijoita, työelämään siirtyneitä mutta myös työ- ja asumisurallaan vakiintuneita henkilöitä. Vuokra-asuminen on hyvin yleistä tässä ikäryhmässä. Ikäryhmään kuuluvat muuttavat paljon.
- **30-39-vuotiaisiin** kuuluu erityisesti työelämään vakiintuneet, perhettä perustaneet ja paikkakuntaan juurtuneet henkilöt. Omistusasumisen osuus on huomattavasti suurempi kuin 20-29-vuotiaiden osalta.

Nuoret työikäiset ovat kriittisiä kaupungin elinvoimaisuuden, työvoimatarpeiden ja suotuisan väestökehityksen kannalta.

- Kilpailu osaavasta ja nuoresta työvoimasta on kiristynyt entisestään alueiden kesken. Väestön ikääntyminen, syntyvyyden aleneminen ja nuorten sukupolvien pieneneminen muodostavat merkittävän haasteen koko yhteiskunnalle.

**) Vaihtoehtoinen rajausta olisi esim. 25-39-vuotiaat, jolloin suuri osa opiskelijoista karsiutuisi pois.*

V A A S A .
V A S A .



Illa Asumispreferenssit ja -mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

V A S A .
V A S A .

Illa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

Mitä tarkoitetaan asumispreferensseillä?

Asumispreferenssien sanotaan kuvaavan ihmisten asumiseen liittyviä toiveita, tarpeita, mieltymyksiä ja arvostuksia. Niistä saadaan tietoa esimerkiksi kyselytutkimuksilla ja ihmisten muuttokäyttäytymistä analysoimalla.

- Mitä paremmin asukas kokee omien ympäristön laatutekijöidensä toteutuvan, sitä paremmaksi hän kokee oman hyvinvointinsa, laatunsa ja terveytensä. Ei siis ole yhdentekevää missä määrin omat toiveet toteutuvat.
- Asumisideaalit eivät kuitenkaan ole pysyviä tai muuttumattomia, vaan joutuvat jatkuvasti koetelluiksi eri tavoin. Esimerkiksi asukkaiden toive asunnon etäisyydestä keskustasta vaihtelee elämänkaaren mukaan.
- Yhdyskuntasuunnittelun haasteena on vastata asukkaiden yhä moninaistuviin toiveisiin ja kyky löytää jokaiselle asuinalueelle oma profiili, niin sanottu brändi, joka vetää puoleensa siihen sopivia asukkaita.
- Asukkaiden asumispreferenssejä ei ole Suomessa valitettavasti seurattu systemaattisesti. On hyvinkin mahdollista, että asukkaiden asumista koskevat tavoitteet ovat olleet varsin moninaisia jo menneinä vuosikymmeninä.

Asumispreferenssien erilaistumista on pidetty yhtenä aikamme keskeisenä asumisen kysyntään ja vähitellen myös tarjontaan vaikuttavana ilmiönä.

- Useimmiten asukas toivoo löytävänsä omannäköisen asunnon alueelta, joka tukee hänen elämäntapaansa ja sopii yhteen hänen arkensa ja elämäntilanteensa kanssa.
- Vapaita asumisen valintoja rajoittavat taloudelliset ja monet muut käytännön realiteetit sekä se, että tavallisesti asumisen valinnat ovat tulosta koko asuinkunnan toiveiden kompromissista.
- Yksilölliset asumisideaalit ja –preferenssit tuskin koskaan toteutuvat täydellisesti.
- Suomalaisilla asuntomarkkinoilla kysyntä on ollut niin suurta, että tarjontaa ei ole tarvinnut johdonmukaisesti kehittää monipuoliseksi ja erilaisia toiveita vastaaviksi.
- Asukkaiden kannalta asumisen tarjonnan monipuolistaminen ja vaikutusmahdollisuuksien lisääntyminen olisivat kuitenkin ehdottoman tervetulleita.

V A A S A .
V A S A .

Illa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

20-29-vuotiaiden asuminen urbanisoituu

20

YM:n kyselytutkimuksen mukaan 20-29-vuotiaiden asumisessa on tapahtunut muutos yksin- ja kerrostaloasumisen suuntaan. Suomalaisnuoret ovat asuntoon liittyvissä toiveissa hyvin realistisia suhteessa nykyiseen asumisväljyyteensä – useimmin toiveissa on vuokrata kaksio tai yksiö.

- Syntyvyyden lasku ja lapsiperheiden väheneminen ovat muuttaneet väestörakennetta ja näkyvät myös nuorten asumisvalinnoissa. Samalla kaupungistumiskehitys on vaikuttanut kerrostaloasumisen suhteelliseen lisääntymiseen.
- Joka kolmas nuori aikuinen suunnittelee muuttoa tai on päättänyt muuttaa. Perheen perustamista lykätään yhä pidemmälle.
- Nuorten aikuisten asumiselle asetettuja vaatimuksia leimaavat etenkin kohtuuhintaisuus – myös asuinympäristön ilmaiset tai kohtuuhintaiset ulkoilu- ja harrastusmahdollisuudet ovat tärkeitä – sekä mahdollisuudet liikkua kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä kaikkiin arjen ja vapaa-ajan kohteisiin.
- Nämä vaatimukset toteutuvat parhaiten riittävän tiiviillä ja toiminnoiltaan sekoittuneilla alueilla kuten kaupunkikeskustoissa ja niiden läheisyydessä
- Suurimmissa kaupungeissa keskusta-asuntojen hinnat ovat paikoin kivunneet nuorten aikuisten ulottumattomiin, mikä ohjaa muuttoliikevirtaa näillä kaupunkiseuduilla keskustan lähellä oleville kerrostaloalueille ja alakeskuksiin

Nuorten asumispreferensseissä on tapahtunut samanlaista urbanisoitumista kuin muillakin ikäryhmillä. Nuorten asuminen on vuokra-asuntovaltaistunut ja omakotitalotoiveiden osuus on pienentynyt jatkuvasti.

- Urbanisoituminen ja elämäntapojen muutokset ovat globaaleja ilmiöitä. Jokainen sukupolvi on edellistä urbanisoituneempi – yhä suurempi osuus asuu suurissa kaupungeissa ja tiiviillä kaupunkimaisilla asuinalueilla – mikä vaikuttaa asumispreferensseihin.
- Omistusasuntojen hintojen kallistuminen tulotasoa nopeammin kasvukeskuksissa on vaikeuttanut ensiasuntoon kiinni pääsemistä. Tulotason yhteys omistusasumiseen onkin vahvistunut 2000-luvulla
- Myös yksin asumisen yleistyminen voi vaikuttaa mahdollisuuksiin hankkia omistusasunto, jos taloudellista vastuuta ei ole jakamassa kahta ihmistä.
- Nuorten haaveet omasta omistusasunnosta eivät kuitenkaan ole vähentyneet, sillä omistusasunnon hankkimista suunnittelee yhtä suuri osuus nuorista kuin edellisessä, Ympäristöministeriön toteuttamassa kyselyssä (2/3 vastaajista).
- Yhä useammat kyselyyn vastanneista joutuneet työskentelemään opintojen ohella, ottamaan lainaa tai turvautumaan toimeentulotukeen asumismenoista selviytyäkseen.

V A A S A .
V A S A .

IIIa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

Vaasan keskusta-alueen pienet ja kohtuuhintaiset asunnot houkuttelevat nuoria työikäisiä

Vaasan kerrostalotuotanto keskittyy lähes yksinomaan keskusta-alueelle

- Pohjois-Klemetilän ja Teatterikorttelin uusien asuntojen keskimääräinen pinta-ala on keskimäärin noin 43-44 m², eli muiden kohteiden pinta-alaa selvästi pienempi.
- 20-39-vuotiaiden osuus Pohjois-Klemetilän ja Teatterikorttelin asunnoissa on noin 71 % ja osuus on huomattavasti suurempi kuin keskustan muissa uusissa kohteissa, joissa osuus on noin 40-50 %.
- Vuokrakäytössä olevien asuntojen osuus on suurempi Pohjois-Klemetilässä ja Teatterikorttelissa.
- Erityisesti Pohjois-Klemetilän uusien omistusasuntojen hintataso on muita alueita alhaisempi (vuokratontit yhtenä tekijänä).
- Pienten asuntojen suuren kysynnän taustalla on pitkään jatkunut ja edelleen voimistunut pienten kotitalouksien voimakas kasvu, joka jatkuu vastaisuudessa.
- Keskimääräisen huoneistokoon vaihteluväli on suurta kohteesta toiseen. Väljemmän keskikoon kohteita tarvitaan myös.
- Keskusta-alueen uudemmissa asemakaavoissa edellytetään asuntojen 50 m² keskikokoa, mm. Ravilaaksossa.

Vaasan kerrostalotuotannon huoneistoala ja –jakauma 2010-2018

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-Klemetilä	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								

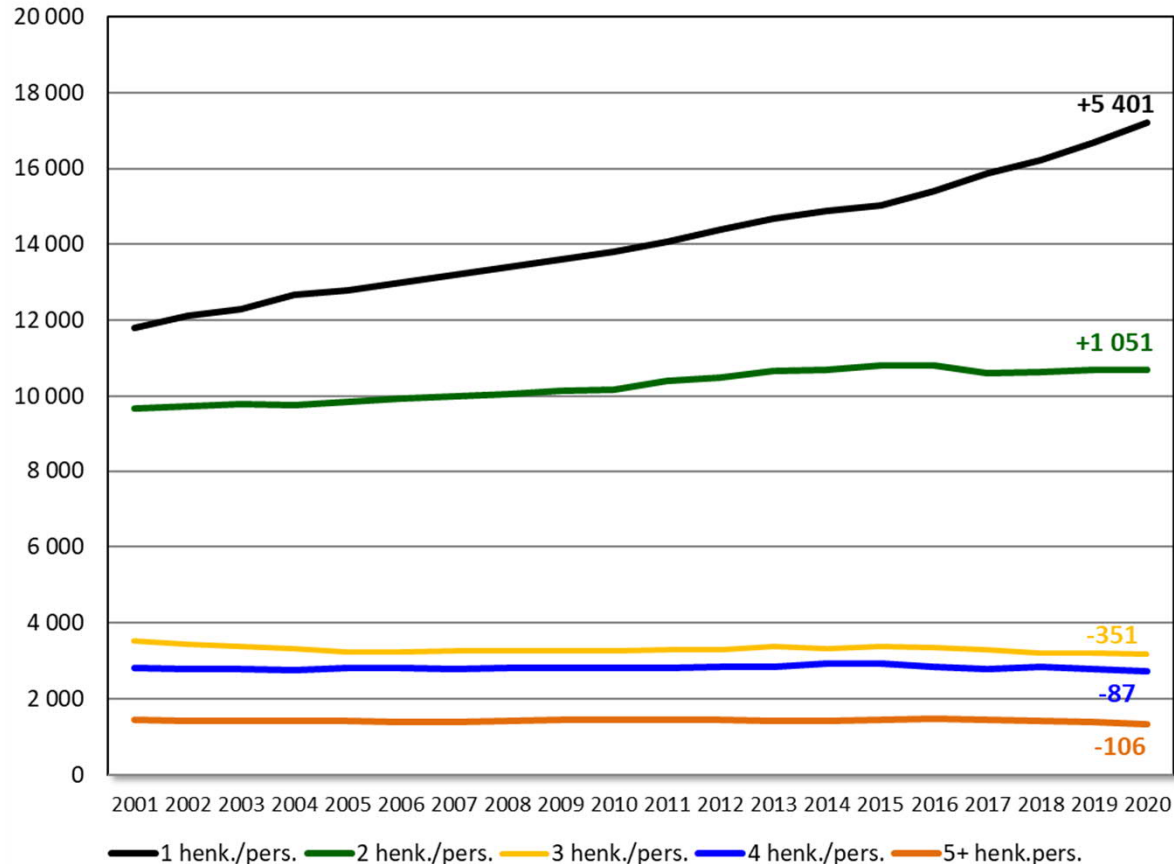
V A S A .
V A S A .

IIa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

22

Yhden hengen asuntokuntien määrän kasvu kiihtynyt entisestään

Asuntokuntien määrä niiden koon mukaan Vaasassa 2001-2020
Bostadshushållens antal enligt storlek i Vasa 2001-2020



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KIINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORN JN 23.6.2021

Vaasassa yhden hengen asuntokuntien määrän kasvu kiihtyi vuosina 2015–2020, kun kahden hengen asuntokuntien määrän kasvu pysähtyi ja perheiden määrä väheni edelleen

- Taustalla vaikuttavat etenkin väestön ikääntyminen ja yksinasumisen yleistymisen nuorten aikuisten mutta myös muiden ikäryhmien keskuudessa.
- Perheiden, eli 3-5+ hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista on Vaasassa pienentynyt noin 32 prosentista vuonna 2001 noin 24 prosenttiin vuonna 2020. Vuosina 2005–2010 perheiden määrässä näkyi vielä pientä kasvua.
- Absoluuttisesti 3-5+ hengen asuntokuntien määrä on vähentynyt 544:lla vuodesta 2001.
- Yhden hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista on kasvanut 49 prosenttiin vuonna 2020 (40,3 % vuonna 2001).
- Yhden ja kahden hengen asuntokuntien osuus kaikista asuntokunnista oli 79,4 % vuonna 2020 (73,4 % v.2001).
- Yhden hengen asuntokuntien määrä on kasvanut 5 401 henkilöllä vuosina 2001-2020 ja kahden hengen asuntokuntien määrä 1 051 hengellä. Kahden hengen asuntokuntien määrä on pysynyt liki samalla tasolla vuodesta 2012.

V A S A .
V A S A .

Illa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

Yksinasujien asumispreferenssit ja –mahdollisuudet huomioitava asuntojen suunnittelussa

Tuoreen väitöskirjan mukaan kahden tai kolmen huoneen asunnot ovat ihanteellisimpia yksinasujien tilatarpeisiin. Asumispreferenssit ja -mahdollisuudet vaihtelevat kuitenkin iän ja tulotason myötä.

- Alle 30-vuotiaiden asunnon ihannekoko on kyselyn mukaan keskimäärin 1,3 huonetta, kun taas 60-69-vuotiaiden osalta se on 2,4 huonetta.
- Ihanteellinen huoneiston koko ja tulotaso korreloivat. Tulojen kasvaessa asumisväljyys yleensä kasvaa. Kotitalouden koko on sen sijaan huonosti verrattavissa asunnon kokoon.
- Erityisesti uudelle pienten asuntojen kohteille tyypillinen ratkaisu on yksiö avokeittiöllä, joka kuitenkin harvemmin vastaa yksiasujan tarpeisiin. Kyseiseen asuntotyyppiin liittyy myös useimmiten ahtauden kokemuksia.
- Olisi hyödyllistä tarkastella asuntoa myös muiden kuin huoneluvun näkökulmasta. Lisäksi olisi suotavaa lisätä asunnon monikäyttöisyyden (multi-functionality) määritelmä sekä uusien asuntojen että peruskorjattavan asuntokannan suunnittelu-vaatimuksiin.
- Monikäyttöisyys tuo joustoa yksinasujien muuttuvien asuintilatarpeiden ennakoimattomiin muutoksiin, ja se voidaan toteuttaa eri tavoin.

Asuntojen monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus

- Pienten asuntojen suunnittelussa tulee miettiä kokonaisuutta tilaoptimoinnin sijaan ja näin mahdollistaa tilamuunneltavuus käytön aikana.
- Tämä toisi joustoa asuintilatarpeiden ennakoimattomiin muutoksiin.
- Muuntojoustavuus tarjoaa asukkaille mahdollisuuden erilaisiin elämäntilanteisiin ja helpottaa vastaamista myös tulevaisuuden asumistarpeisiin ja –preferensseihin, sillä asuntokanta uudistuu hyvin hitaasti.
- Huomioitavaa on myös se, että yksinasuminen vaatii enemmän pinta-alaa/asukas kuin moniasukainen asunto.

Onnistunut asuntojen suunnittelu vaatii yhteistyötä

- Alan yhteisenä haasteena on vastata asukkaiden muuttuviin tarpeisiin ja toiveisiin.
- Suomessa asuntotutkimuksen tulokset siirtyvät kuitenkin käytäntöön heikosti, koska muutosten oletetaan automaattisesti aiheuttavan lisäkustannuksia.

V A A S A .
V A S A .

IIa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

Pienten asuntojen rakentamisella etunsa ja haittansa

Kaupungistuminen, yksinasumisen yleistyminen ja asuntokuntien keskikoon pieneneminen sekä kaupungeissa kohonneet asumiskustannukset ovat lisänneet pienten asuntojen kysyntää

- Monet 2010-luvulla rakennetut pienet asunnot ovat päätyneet asuntosijoittajille ja esimerkiksi 20-29 neliön kerrostaloasunnoissa asuvista asuntokunnista 86 prosenttia asuu vuokralla.
- Yleisessä keskustelussa pienten asuntojen suurta määrää ja osuutta on kritisoitu mm. asuntotuotannon yksipuolistumisen, asuntojen kokojakauman vääristymisen sekä segregaatiota aiheuttavien vaikutusten takia.
- Näissä näkemyksissä korostuu ajatus siitä, että rakennettavien asuntojen pitäisi heijastaa asumispreferenssejä myös pidemmällä aikajänteellä. Huolena on se, että nyt rakennettavat asunnot eivät enää tulevaisuudessa vastaisikaan asumistoiveita.
- Pienasuntovaltaisista kiinteistöistä muodostuu kuitenkin yleensä ongelma vasta silloin, kun niiden kielteiset vaikutukset laajenevat kortteli- tai asuinalueetasolle.
- Riski laajemmasta eriytymiskehityksestä koskee siis erityisesti alueita, joilla sijaitsee paljon kiinteistöjä, joissa on verrattain suuri pienten asuntojen osuus.

Pienten asuntojen täydennysrakentaminen hyödyksi vanhalle asuinalueelle

- Alueilla, joille rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja vapautetaan samanaikaisesti vanhoja vuokrataloja ARA-rajoituksista, vuokra-asuntojen määrä kasvaa.
- Pienten asuntojen lisääntynyt sijoituskysyntä ja rakennuttaminen luo siis ennestään vuokra-asutopainotteisille asuinalueille entistä suuremman vuokra-asuntokannan.
- Alueellisesti pieni asuntokokojakauma koskee – keskusta-alueiden ulkopuolella – käytännössä vain uusia kaava-alueita.
- Vanhoilla alueilla asuntokokojakauma on suurempi, sillä tyypilliset esikaupunkialueet ja lähiöt on rakennettu erityisesti perheille.
- Näin ollen, täydennysrakentamisessa uudet asunnot, vaikka ne ovatkin pieniä, täydentävät olemassa olevaa asuntokantaa, joka tyypillisessä suomalaisessa lähiössä on perheasuntovaltaista.
- Useimmiten uudet asunnot eivät aiheuta tällaisissa tapauksissa ongelmia, vaan ne pikemmin nostavat vanhojen lähiöiden profiilia, houkuttelevuutta ja myös vanhan asuntokannan arvoa.

V A A S A .
V A S A .

Illa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

Pienten asuntojen rakentamisella etunsa ja haittansa

Asuntopolitiikan asiantuntijoiden mukaan joidenkin alueiden asuntokannan yksipuolistumisessa on riskejä

- Asukkaan näkökulmasta nähdään, että monet tekijät, kuten yksinasuminen kasvu, tuloepävarmuus, palveluhakuisuus ja rajoitettu mahdollisuus saada lainaa ohjaavat ihmisiä valitsemaan pienen asunnon, joka usein on vuokra-asunto.
- Pienten asuntojen arvioidaan hillitsevän asumisen kustannusten nousua sekä edistävän työmarkkinoiden toimivuutta. Sijoittajien näkökulmasta ne eivät sido paljon pääomaa ja tarjoavat hyvän tuoton.
- Pienten asuntojen toimivuuden ja eriytymisen näkökulmasta nähdään, että erityisesti sijoittajaomisteiset pienten asuntojen keskittymät eivät ole toivottavia.
- Ongelmaksi koetaan niiden asuinaluetta yksipuolistava vaikutus, asukasdemokratian mahdolliset ongelmat ja yhteisöllisyyden vähyys.

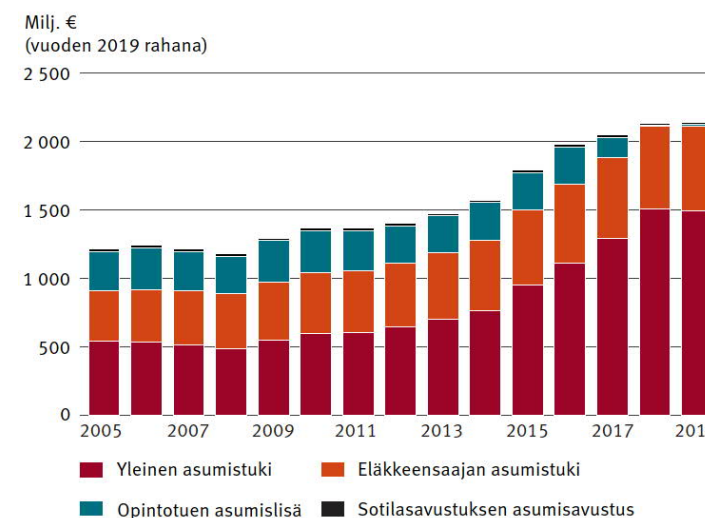
Asuntotuotannon ohjauskeinot

- Säätelyn osalta korostuvat perinteiset sääntely- ja ohjauskeinot, kuten maankäyttösopimukset, asuntotyyppiohjaus ja tontinluovutusehdot sekä erilaiset laadulliset ohjauskeinot.
- Kaupungeilla ei ole yhtenäisiä käytäntöjä ja kaupunkien asuntopoliittisten ohjauskeinojen käyttö ja painotus eroavat. Tutkimustietoa aihepiiristä tarvittaisiin myös lisää.
- Asiantuntijat kokevat, että mahdollisuudet vaikuttaa asuinalueen rakenteen lopulliseen muotoutumiseen ovat liian rajalliset.

Asumistuen saajista yli 60 % asuu vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa

- Kelan asumistukia maksettiin vuonna 2019 yhteensä 2,14 mrd. €.
- Valtaosa yleisen asumistuen saajista (96 %) asuu vuokra-asunnossa. Vuokralla asuvien opiskelijoiden siirtyminen yleisen asumistuen piiriin vuonna 2017 kasvatti etenkin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien tuen saajien määrää.
- Kaksi kolmesta yleisen asumistuen saajaruokakunnista (69 %) on yhden hengen kotitalouksia*. Lapsiperheiden osuus on 23 % ja niistä valtaosa on yksinhuoltajaperheitä.

Maksetut asumistuet 2005–2019



Λ Λ S Λ .
v Λ S Λ .

Ila Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

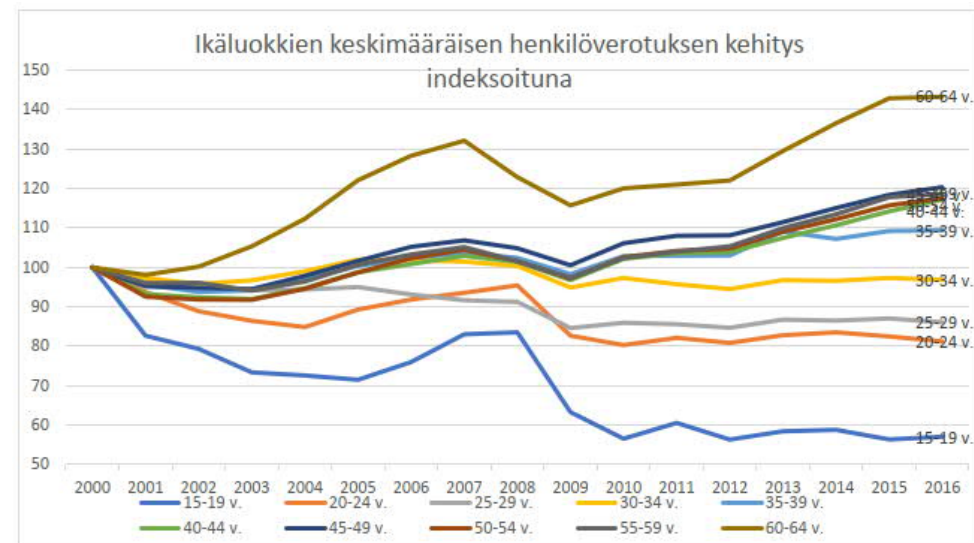
Henkilöverotus ikäryhmittäin osoittaa alle 35-vuotiaiden tulokehityksen olleen heikko

Finanssikriisin 2007–2009 jälkeen alle 35-vuotiaiden verotulojen kehitys on ollut heikko, kun taas yli 35-vuotiaiden verotulot ovat tasaisesti kasvaneet

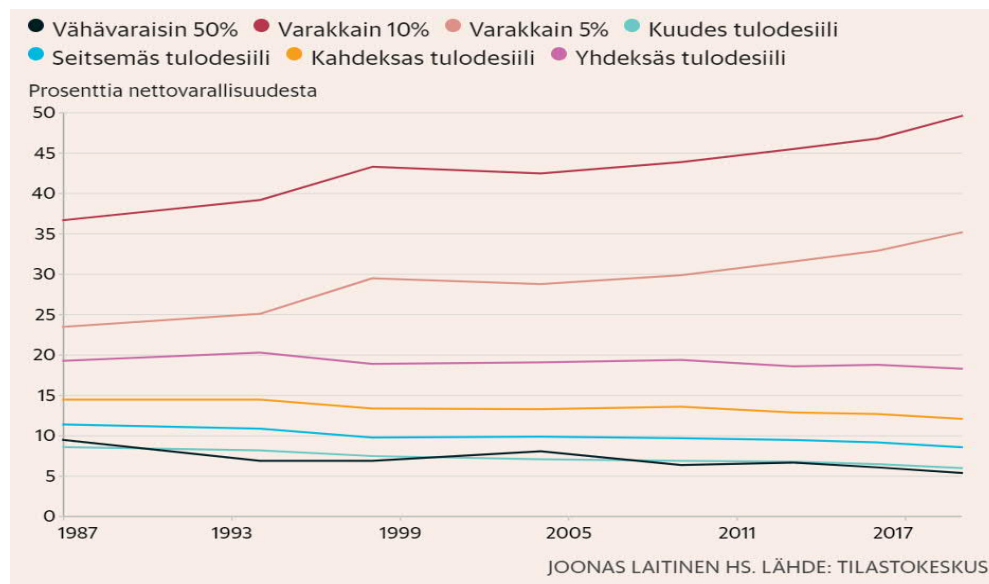
- Kasvu on ollut sitä voimakkaampaa, mitä vanhempi ikäluokka on kyseessä.
- Etenkin 20-24- ja 25-29-vuotiaiden henkilöverotuksen kehitys on ollut heikko.
- 30-34-vuotiaiden henkilöverotus nousi finanssikriisiin asti mutta on sittemmin kehittynyt hyvin maltillisesti.
- Taluskriisit vaikuttavat yleensä negatiivisimmin nuoriin, jotka ovat ottaneet ensiaskelia työelämässä.
- Heikon tulokehityksen lisäksi vuodesta 2008 lähtien 20-34 –vuotiaiden ikäryhmässä työllisyys on laskenut enemmän kuin 35-64 –vuotiailla.
- Tällä on ollut vaikutuksensa ensiasunnon ostajien keski-ikä nousuun ja nuorten asumisen vuokra-asuntovaltaistumiseen.

Suomen varallisuuserot kasvavat ja varat keskittyvät rikkaimmille

- Vaurain 10% piti hallussaan noin 50% Suomen kotitalouksien nettovarallisuudesta (varallisuus velkojen jälkeen). Vähävaraisimpien tuloluokkien osuus nettovarallisuudesta on pienentynyt edelleen.
- Oma asunto on suurimmalle osalle tärkein varallisuuslaji. Varakkaimmille tärkein on sen sijaan rahoitusvarallisuus.



Nettovarallisuuden jakautuminen eri tuloluokkiin



Suomen varallisuuserot kasvavat ja vauraus keskittyy rikkaimman väestön käsiin. HS 2.6.2021. <https://www.hs.fi/talous/art-2000008036041.html>
 Alle 35-vuotiaiden verokertymä laskenut 2000-luvulla 29.01.2019 Jyväskylän yliopisto (jyu.fi) <https://www.jyu.fi/fi/ajankohtaista/arkisto/2019/01/alle-35-vuotiaiden-verokertyma-laskenut-2000-luvulla>
 LähiTapiola: Menetetty vuosikymmen osuu vain nuoriin - muilla elintaso on jatkanut kasvua 26.5.2021 <https://www.lahitapiola.fi/tietoa-lahitapiolasta/uuutishuone/uuutiset-ja-tiedotteet/uuutiset/uuutinen/1509571866110>
 Kansalaisten kulutuskäyttämisen muutokset digitalisoituvassa yhteiskunnassa. Jyväskylän yliopisto 2018. https://www.jyu.fi/fi/tutkimus/julkaisut/tekes-raportteja/kansalaisten_kulutuskayttaytymisen_muutokset_verkkoversio.pdf
 Nuorten asuminen 2020. Kyselytutkimus. Ympäristöministeriö. <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162899>

Illa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

Ensiasunnon ostajien määrä on vähentynyt, vuokralla asuminen yleistynyt

20-29-vuotiaista jo 59 % asuu vuokralla

- Ensiasunnon ostajien lukumäärä on viime vuosina ollut noin 35 % pienempi kuin finanssikriisiä edeltävinä vuosina.
- Vuokra-asunnossa asuvien 20-29-vuotiaiden määrä on vuodesta 2005 kasvanut yli 55 000:lla (+17 %), kun omistusasunnossa asuvien 20-29-vuotiaiden määrä on vähentynyt noin 22 500:lla (-13 %)
- 30–34-vuotiaiden asuntokunnista alle puolet asuu omistusasunnossa.
- Aiempaa harvempi nuori on asunnonostoaikaisissa. Asuntojen hinnat ovat monissa kasvukeskuksissa nousseet palkkoja nopeammin.
- Nuorten tulokehitys on heikentynyt ja taustalla vaikuttaa mm. nuorisotyöttömyyden kasvu ja epätyypillisten työsuhteiden yleistyminen

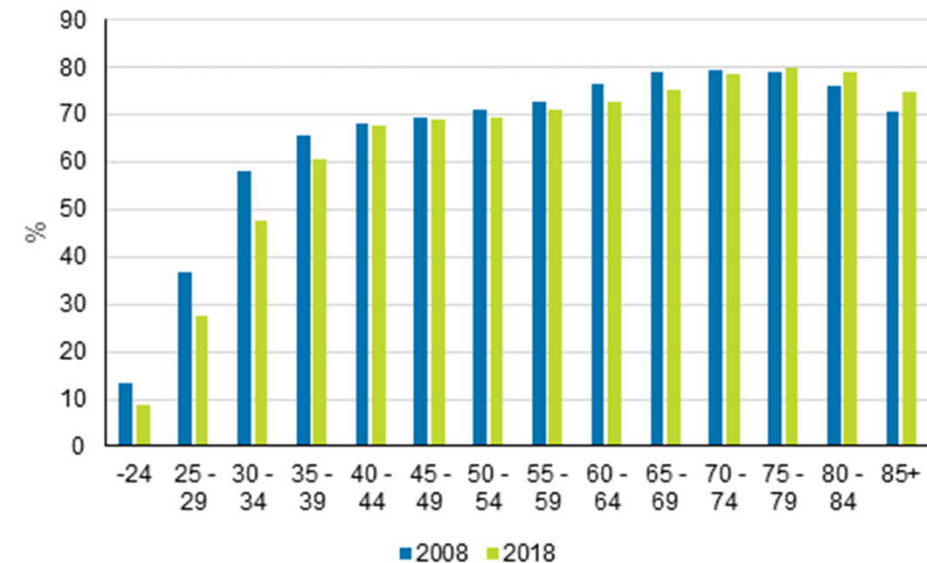
Asuntosijoittajat etsivät lähinnä yksiöitä ja kaksioita, joista saa parhaan vuokratuoton

- Rakennusyhtiöt houkuttelevat sijoittajia kilpaa asiakkaisiin ja he tarjoavat heille palveluja, jonka avulla sijoittajat pystyvät viemään uudiskohteista parhaimmat asunnot päältä, ennen kuin kohteiden virallinen ennakkomarkkinointi aloitetaan.
- Isommissa kasvukeskuksissa normaalituloinen työntekijä, jolla ei ole ennestään asuntovarallisuutta, ei useinkaan pärjää asuntosijoittajien kanssa käytävässä kilpailussa.

Ensiasunnon ostajat etsivät kotia sieltä, minne on aiempaa vaikeampaa päästä

- Asuntoja pitäisi rakentaa riittävästi kasvukeskuksiin sekä ensiasunnon ostajille että sijoittajille, sillä tämä synnyttäisi kilpailua vuokramarkkinoille, ja myös vuokratasot pysyisivät kohtuullisina.
- Vuoden 2018 lopussa 22 prosenttia kaikista asuntokunnista asui vapaa-rahoitteisissa vuokra-asunnoissa. Vuosikymmen sitten osuus oli 15 prosenttia.

Omistusasunnossa asuvat asuntokunnat vanhimman henkilön iän mukaan 2008 ja 2018, osuus saman ikäryhmän asuntokunnista (%)



Illa Asumispreferenssit ja –mahdollisuudet sekä tulojen kehitys

ASP-järjestelmä ensi asunnon hankinnan mahdollistajana

ASP-järjestelmä

- ASP on asuntosäästöpalkkiolakiin perustuva järjestelmä, jonka avulla valtio tukee nuoria ensimmäisen omistusasunnon hankinnassa. Valtiokonttori neuvoo pankkeja ASP-säädösten soveltamisessa.
- ASP-tilin voi avata 15–39-vuotias, joka ei ole aikaisemmin omistanut asuntoa.
- Pankki maksaa talletukselle yhden prosentin koron, ja tämän lisäksi erikseen sovittavaa lisäkorkoa 2-4 prosenttia tallettamisen aloittamisvuodelta ja tämän jälkeen enintään viideltä kalenterivuodelta.
- Kun vähintään 10 prosenttia asunnon hankintahinnasta on säästetty, pankki voi myöntää ASP-lainan.
- ASP-korkotukilainan etuja ovat
 - veroton korko ja lisäkorko säästöille
 - alhaisempi korko kuin muiden vastaavien pankin myöntämien ensiasuntolainojen korko
 - valtion korkotuki kymmenen vuoden ajaksi
 - maksuton valtioneuvoston takaus

ASP-lainojen enimmäismääriä nostetaan

- Valtioneuvosto päätti 8.4.2021 parantaa asuntosäästöpalkkiojärjestelmän (ASP) toimivuutta nostamalla ASP-korkotukilainojen enimmäismääriä ja lisäämällä kuntajaotteluun uuden ryhmän Tampereelle ja Turulle.
- Enimmäislainamääriä on tarkistettu vastaamaan nykyistä hintatasoa, jotta ensiasunnon ostajilla olisi mahdollisuus ostaa tarpeidensa ja toiveidensa mukainen asunto.
- ASP-lainan enimmäismäärä on 15.4.2021 alkaen 215 000 € Helsingissä, 160 000 € muulla pääkaupunkiseudulla, 140 000 € Tampereella ja Turussa ja 120 000 € muissa kunnissa.

ASP-lainojen enimmäismäärien nosto perusteltu – mutta ensiasunnon ostajien vaikeudet jatkuvat

- HYPON Brotheruksen mukaan ASP-lainan rajojen korotus on perusteltu indeksikorotus, mutta itse ongelmaa ensiasunnon ostajien tavoittamattomiin karanneista hinnoista se ei yksin ratkaise.
- Valtiovallan esittämän tulosidonnaisen velkakaton näkökulmasta linja ei ole kovinkaan johdonmukainen, eli miksi velkamäärää pitäisi rajoittaa, kun ASP-lainojen rajoja on juuri korotettu?

V A A S A .
V A S A .



IIIb Väestökehitys, muutto- liike ja työvoimapula

V A S A .
V A S A .

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Maaltamuutosta ja lähiörakentamisesta uuteen kaupungistumisen aaltoon

Maaltamuutto ja lähiörakentaminen

- Maaltamuutto oli Suomen oloissa poikkeuksellisen voimakas yhteiskunnallinen rakennemuutos, jonka aikana Suomi suorastaan loikkasi agraariyhteiskunnasta kohti modernia urbaania yhteiskuntaa.
- Maaltamuuton aikana sadat tuhannet suomalaiset muuttivat maaseudulta kaupunkeihin ja etenkin niiden liepeille rakennettuihin lähiöihin, myös Ruotsiin etenkin Tukholman ja Göteborgin seuduille.
- Yksin vuosina 1960–1970 maa- ja metsätaloudesta katosi lähes 300 000 työpaikkaa. Perheenjäsenet mukaan lukien tämä muutos koski yli puolta miljoonaa suomalaista.
- Nopeasti syntynyttä asuntopulaa helpottamaan rakennettiin lähiöitä kantakaupungin ulkopuolelle. 1960-luvulla lähiöitä ryhdyttiin toteuttamaan aluerakentamiskohteina, jotka perustuivat kuntien ja rakennusliikkeiden tekemiin sopimuksiin.
- ”Metsälähiöt” saivat pian julkisuudessa huomiota huonoista liikenneyhteyksistään, palveluiden puutteesta ja myöhemmin myös sosiaalisista ongelmista. 1970-luvulla kolme neljäsosaa pääkaupunki-seudun uudisrakentamisesta tapahtui lähiöissä.
- Lähiöiden ongelmien vuoksi alettiin 1980-luvulla rakentaa ns. kompaktikaupunkeja, joilla pyrittiin luomaan tiivistä ja tehokasta kaupunkirakennetta. Lähiörakentaminen muuttui lähinnä täydennysrakentamiseksi.

90-luvun lamasta uuteen kaupungistumisen aaltoon

- Suomen sisäinen muuttoliike taantui 1990-luvun alun laman aikana tasolle, jolla se oli ollut edellisen kerran 1950-luvulla, mutta talouden elpyessä se kiihtyi jälleen lähelle 1970-luvun alun huippulukemia.
- Merkittävää muuttovoittoa saavia kaupunkiseutuja on 2000-luvulla selvästi vähemmän kuin aikaisemmin. Pääosa uusista työpaikoista syntyy korkeaa osaamista vaativille ammattialoille.
- Kuten maaltamuuton aikana, myös 2000-luvun muuttoliike koskettaa voimakkaimmin nuoria. Nykynuorista yhä suurempi osa on vieraskielisiä.
- Lähiöiden houkuttelevuus asuinpaikkana on laskenut edelleen. Tutkimusten mukaan osa lähiöistä saattaa jäädä tulevaisuudessa yhä enemmän jälkeen muun seudun talouskehityksestä.
- Lähiöiden tilanne on markkinoilla epäedullinen, sillä ne eivät yleensä voi tarjota pientaloalueiden rauhaa ja tilaa tai kanta-kaupungin palveluita ja urbaania elämäntapaa. Kantakaupungille ominainen ”kaupunkimainen rauhattomuus” on läsnä lähiöissäkin, mutta lähiö jää altavastaaajaksi palvelutarjonnassa ja urbanismissa.
- 2010-luvulla on vahvistunut kehityssuunta, jossa vieraskielisten osuus kasvaa nopeasti lähiöalueilla. Kehityksen taustalla on etenkin lähiöiden vuokratalovaltaisuus ja kohtuullinen asumisen hintataso.
- Samanaikaisesti merkittävä osa asuntojen uudistuotannosta on keskittynyt voimakkaasti kehittyviin keskusta-alueisiin, joissa asumisen hinta kohoaa muita alueita nopeammin.

Maaltamuutto. <https://fi.wikipedia.org/wiki/Maaltamuutto>

Lähiöt Suomessa. https://fi.wikipedia.org/wiki/L%C3%A4hi%C3%B6t_Suomessa

Nuoret, suuri muutto ja kaupungistumisen monet kasvot. Janne Poikolainen, 2017.

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Vieraskieliset yhä merkittävämpi tekijä kaupunkien kasvussa

Vieraskielisten lasten ja nuorten väestöosuus on 2000-luvulla kasvanut huomattavan suureksi Suomen kasvukeskuksissa

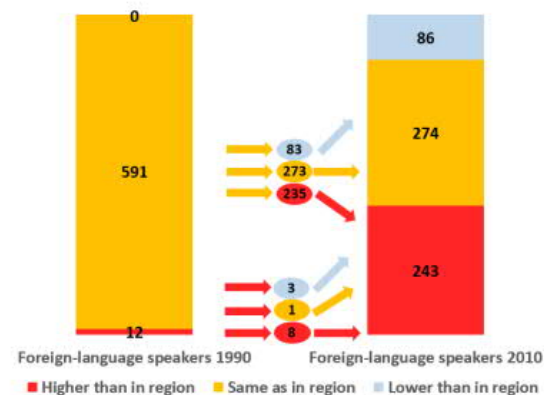
- Vieraskielisten väestöosuus on yli 20 prosenttia kymmenissä lähiöissä. Helsingissä on lähiöitä, joissa osuus on yli 40 prosenttia.
- Helsingissä asuu jo yli 100 000 vieraskielistä. Kaupungin 25–44-vuotiaista yli viidesosa on vieraskielisiä.
- Vaasan vieraskielisten 20-39-vuotiaiden määrä on nelinkertaistunut 2000-luvun alusta. Heidän osuutensa kaupungin kaikista 20-39-vuotiaista on noin 14 %.

Vieraskieliset asuvat lähiöissä mutta suuntautuvat myös pientaloalueille

- Vieraskielinen väestö keskittyy voimakkaasti lähiöalueille, joissa on runsaasti vuokrakerrostaloja ja erityisesti ARA-vuokra-asuntoja.
- Vieraskielisten hakeutuminen näihin alueisiin perustuu erityisesti heidän kotimaisiin kieliryhmiin verrattuna alhaisempaan tulo- ja varallisuustasoon sekä siihen, että heidän ikärakenteensa on selvästi kotimaisia kieliryhmiä nuorempi.
- Vieraskieliset hakeutuvat kuitenkin myös tavallisille pientaloalueille. Helsingin seudun muuttoliikkeessä on viime vuosien aikana tapahtunut historiallinen käänne, kun pääkaupunkiseudun kehyskunnat ovat saaneet muuttovoittoa pääosin vieraskielisistä.
- On havaittu, että tulojen noustessa vieraskieliset käyttäytyvät asuntomarkkinoilla samaan tapaan kuin muu väestö.

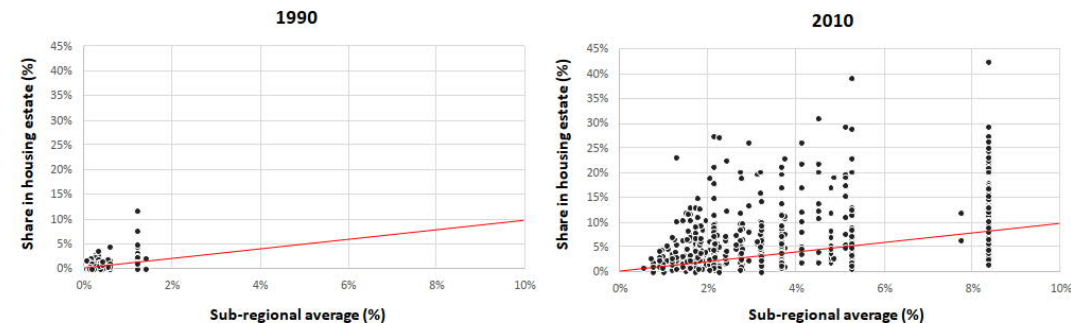
Suomen 603:lla lähiöalueella vieraskielisten osuus kasvoi huomattavasti vuosina 1990-2010. Vuonna 2010 niiden lähiöalueiden osuus, jossa vieraskielisten osuus on kaupunkiseudun keskiarvoa suurempi, oli 40,3 % (2 % vuonna 1990).

Share of foreign-language population in suburban housing estates compared to their wider sub-regions in 1990 and 2010



Vieraskielisten väestöosuus oli yli 20 % jo noin 20 lähiössä vuonna 2010.

Share of foreign language population in suburban housing estates compared to sub-regional average

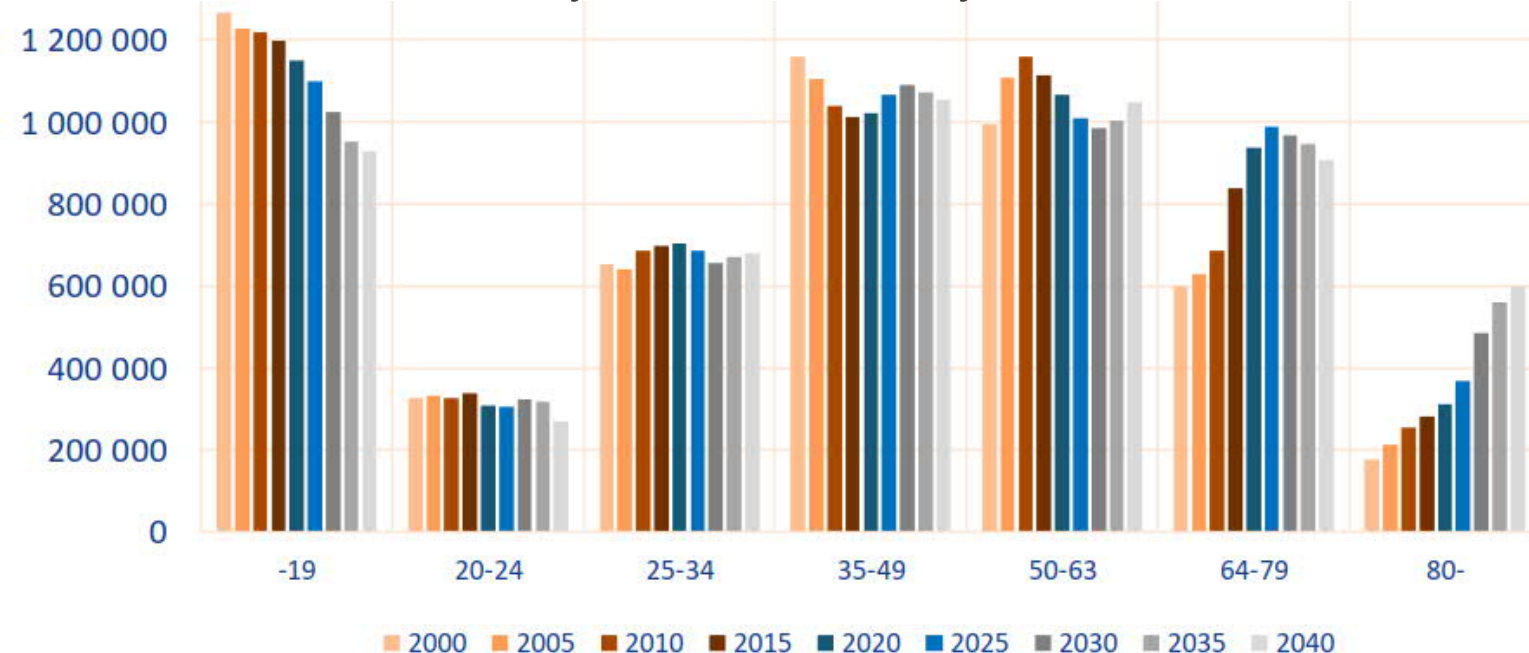


IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvien määrä on vähentynyt jo monta vuotta

- Tilastokeskuksen väestöennusteen (2019) mukaan 0-19-vuotiaiden määrä tulee vähenemään voimakkaasti vuoteen 2040 mennessä.
- 20–24- ja 25–34-vuotiaiden määrän ennustetaan myös vähenevän, mutta 0-19-vuotiaita huomattavasti maltillisemmin.
- 35-39-vuotiaiden määrän ennustetaan hieman kasvavan vuoteen 2040 mennessä.
- Tilastokeskuksen mukaan maamme väkiluku lähtee nykyisellä väestökehityksellä laskuun vuonna 2031.
- Suomen väkiluku kasvoi 8 501 henkilöllä vuonna 2020.
- Suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvien määrä väheni 11 702 henkilöllä ja vieraskielisten määrä kasvoi 20 203 henkilöllä.
- Suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvien määrä on vähentynyt joka vuosi vuodesta 2014 alkaen, kun vieraskielisten määrä on kasvanut keskimäärin noin 20 000:lla vuodessa.

Suomen ikäryhmäkohtainen väestökehitys 2000-2040

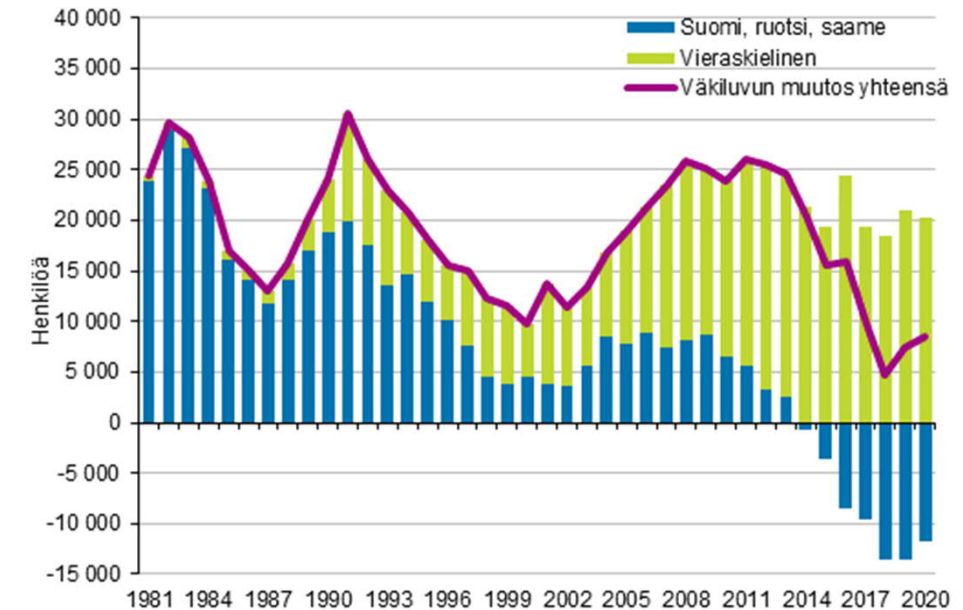


Suomen ikäryhmäkohtainen väestökehitys 2000-2040. Tilastokeskus.

Vieraskieliset ylläpitivät väkiluvun kasvua. Tilastokeskus. https://www.tilastokeskus.fi/til/vaerak/2020/vaerak_2020_2021-03-31_tie_001_fi.html

Väestömuutokset 1749 – 2020. Findikaattori. <https://findikaattori.fi/fi/15>

Väkiluvun muutos äidinkielen mukaan 1981–2020

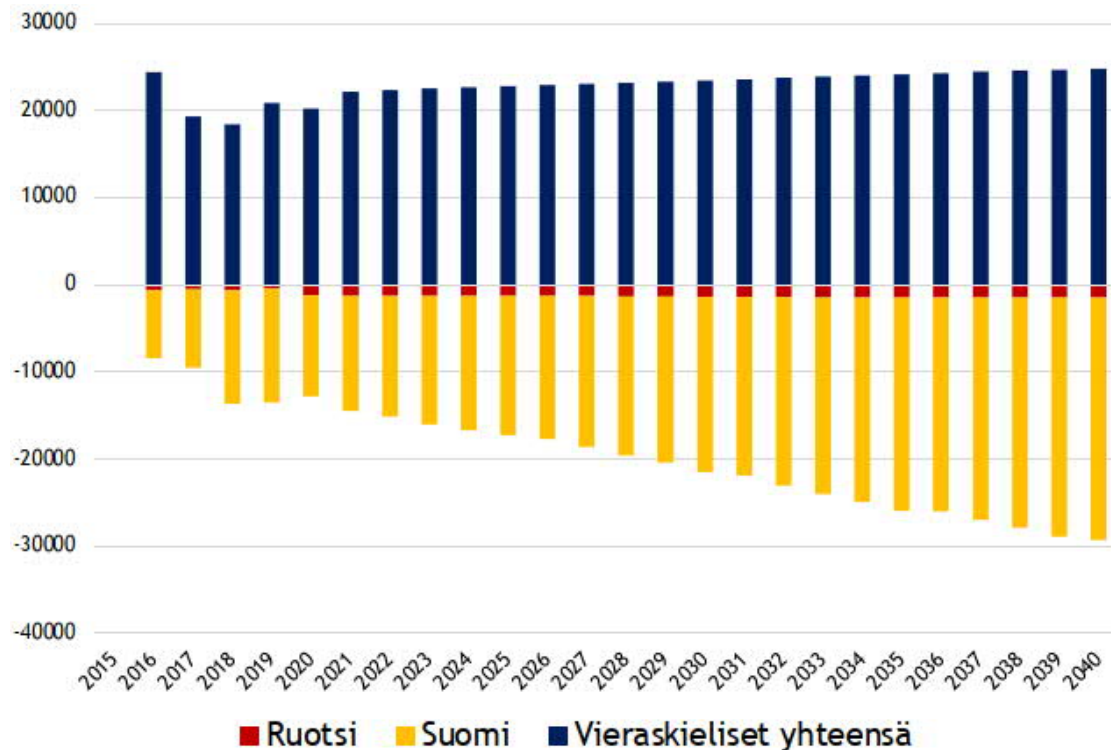


V A S A .

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Suomen väestönkasvu perustuu täysin vieraskielisen väestön kasvuun vuosien 2020–2040 aikana

MDI:n ennustama vuosittainen väestönkehitys kieliryhmittäin 2040 asti, perusura-skenaario



MDI:n tuoreen väestöennusteen mukaan vieraskielisten määrä kasvaa noin 490 000 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä – kotimaisten kieliryhmien väkimäärä supistuu noin 440 000 henkilöllä

- Vieraskielisen väestön kasvua selittää ensisijaisesti maahanmuutto, mutta myös vahvasti positiivinen luonnollinen väestönlisäys.
- Vieraskielinen väestö on huomattavasti nuorempaa kotimaisiin kieliryhmiin verrattuna, ja vieraskielisen väestön syntyvyys on hieman korkeampaa.
- Kotimaiset kieliryhmät supistuvat jatkossa merkittävästi iäkkään ikärakenteensa takia.
- Suurimmassa osassa maata maahanmuutto on, ja tulee myös jatkossa olemaan, ainoa työikäistä väestöä ja tämän seurauksena työvoimaa kasvattava väestönkehityksen osatekijä.
- Ennustettu kehitys korostaa samalla maahanmuuttajien onnistuneen kotouttamisen ja työhön integroinnin tärkeyttä työllisyyden hoidossa.
- Jos kunta haluaa kasvaa, tulee sen olla veto- ja pitovoimainen vieraskielisille.
- Vieraskielisen väestön rakenteen heterogeenisyys on huomioitava, sillä ryhmä koostuu monimuotoisesta väestöstä.
- Kysymykset segregaatiosta ja vieraskielisten työllistymismahdollisuuksista nousevat entistä vahvemmin esille etenkin suurissa kaupungeissa.

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

20-39-vuotiaiden ennustettu kehitys 15 suurimmalla seutukunnalla vuoteen 2040 asti

15 suurinta seutukuntaa	Seutukuntien väkiluku 31.12.2020	20-39-vuotiaiden määrän kehitys 2010-2020				Tilastokeskuksen väestöennuste 2040 asti, 20-39-vuotiaat		
		2010	2020	2010-2020	2010-2020 %	2040	2020-2040	2020-2040 %
1 Helsinki	1 585 220	408 563	462 902	54 339	13,3 %	468 200	5 298	1,1 %
2 Tampere	416 977	107 586	121 698	14 112	13,1 %	118 886	-2 812	-2,3 %
3 Turku	335 145	84 992	95 634	10 642	12,5 %	91 907	-3 727	-3,9 %
4 Oulu	254 852	67 883	73 462	5 579	8,2 %	70 576	-2 886	-3,9 %
5 Lahti	205 771	45 491	43 390	-2 101	-4,6 %	37 826	-5 564	-12,8 %
6 Jyväskylä	187 111	50 335	54 942	4 607	9,2 %	53 270	-1 672	-3,0 %
7 Kuopio	141 461	33 981	38 891	4 910	14,4 %	35 216	-3 675	-9,4 %
8 Seinäjoki	131 086	29 975	30 160	185	0,6 %	27 312	-2 848	-9,4 %
9 Pori	130 623	29 488	28 299	-1 189	-4,0 %	28 125	-174	-0,6 %
10 Joensuu	127 011	30 091	32 391	2 300	7,6 %	28 894	-3 497	-10,8 %
11 Vaasa	108 907	27 980	28 770	790	2,8 %	25 584	-3 186	-11,1 %
12 Hämeenlinna	93 474	21 002	19 980	-1 022	-4,9 %	17 083	-2 897	-14,5 %
13 Lappeenranta	88 123	20 715	21 188	473	2,3 %	18 478	-2 710	-12,8 %
14 Kotka-Hamina	81 625	18 484	15 969	-2 515	-13,6 %	13 044	-2 925	-18,3 %
15 Kouvola	81 187	18 115	16 300	-1 815	-10,0 %	13 698	-2 602	-16,0 %
* Vaasan kaupunki, oma ennuste	67571	18806	20595	1 789	9,5 %	23 214	2 619	12,7 %

Kaupunkiseutujen kilpailu 20-39-vuotiaista kiristyy

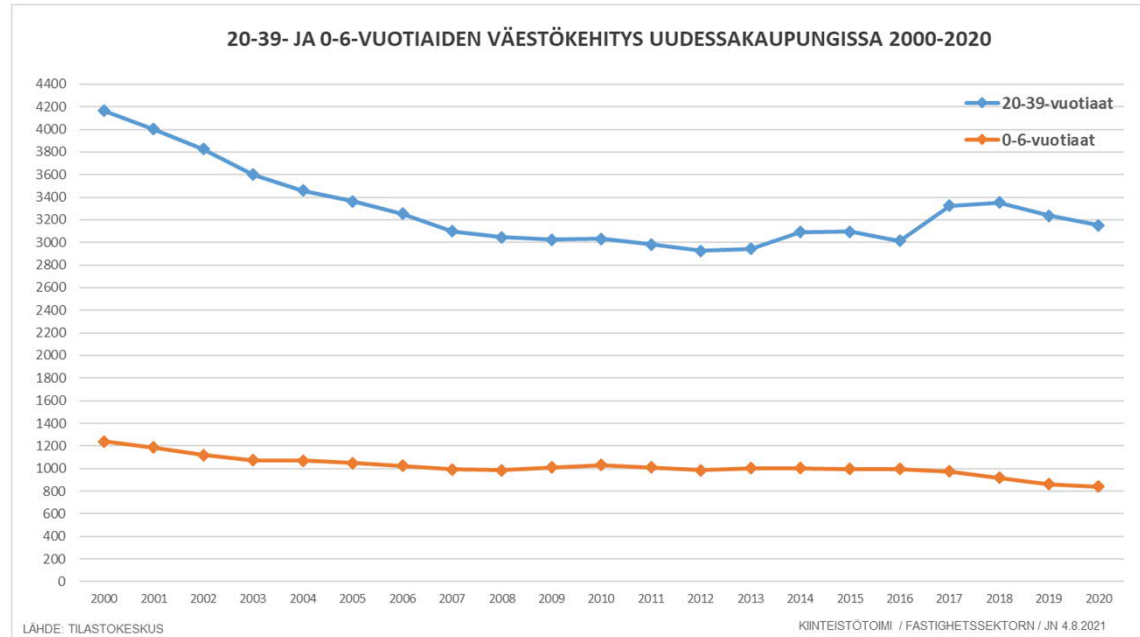
- Vaasan seutukunnassa 20-39-vuotiaiden määrä kasvoi 790:lla (2,8 %) vuosina 2010–2020 ja enemmän kuin Seinäjoella (+185 / 0,6 %). Huom: Vaasan kaupungissa +1 789 henkilöä (9,5 %).
- Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan 20-39-vuotiaiden määrä vähenee noin 10 % sekä Vaasan että Seinäjoen seutukunnassa vuoteen 2040 mennessä.
- Ennusteen mukaan Helsinki on ainoa seutukunta, jossa 20-39-vuotiaiden määrän ennustetaan jatkossa kasvavan, joskin hyvin hitaasti (1,1 %).
- Vaasan kaupungin oman ennusteen mukaan 20-39-vuotiaiden määrä kasvaisi 12,7 prosentilla vuoteen 2040 mennessä.
- Vaasan ennuste perustuu kaupungissa tapahtuviin merkittäviin yksityisen sektorin työpaikkamäärää kasvattaviin investointeihin.

Seutukunnat ovat kuntien muodostamia aluekokonaisuuksia, joiden muodostamisen perusteena on käytetty kuntien välistä yhteistyötä ja työssäkäyntiä. Kunnat saavat itse päättää oman seutukuntarajauksensa. Tämä on hyvä huomioida tilastojen tarkastelussa. Esimerkiksi Seinäjoen kaupungin ja työssäkäyntialueen asukasluku on suunnilleen sama kuin Vaasan kaupungin ja työssäkäyntialueen asukasluku. Seinäjoen seutukunnan väkiluku taas on Seinäjoen työssäkäyntialuetta suurempi, sillä siihen on poimittu mukaan kuntia, joita työssäkäyntialuerajaus ei koske (pendelöivien osuus Seinäjoen kaupunkiin liian pieni).

V A A S A .
V A S A .

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Autotehtaan massiiviset rekrytoinnit kasvattanut 20-39-vuotiaiden määrää Uudessakaupungissa



20-39-vuotiaiden määrä lähti kasvuun vuonna 2014

- Autotehtaan massiivisten rekrytointien myötä 20-39-vuotiaiden määrä kasvoi 210:lla (7,1 %) Uudessakaupungissa vuosina 2013-2020.
- Kyse on varsin suuresta saavutuksesta tämän kokoluokan kaupungille, jonka asukasluku on 15 378. Uudenkaupungin 20-39-vuotiaiden määrä väheni yli 1 200:lla vuosina 2000-2012.
- Uudenkaupungin pieni koko ja kohtuuhintaisten asuntojen vähäisyys on vaikuttanut negatiivisesti autotehtaan työntekijöiden halukkuuteen muuttaa sinne. Monet muutkin tekijät vaikuttavat asiaan.
- Merkittävä osa autotehtaan työntekijöistä asuu muualla, kuten esim. Raumalla, Porissa tai Turussa, joista on suora bussiyhteys autotehtaaseen. Turusta tulee päivittäin bussilla 200–300 työntekijää.
- Monet eivät kuitenkaan jaksaa pendelöidä näin pitkiä matkoja kovin pitkään. Pahimpaan aikaan autotehtaalta lähti pois yli 100 työntekijää kuukaudessa. Sitten tilanne on hieman parantunut.
- Vuonna 2019 autotehtaan vaihtuvuus oli 1,95 prosenttia kuukaudessa ja vuonna 2020 1,3 prosenttia. Vuositasolla se tarkoittaa 15,6 prosenttia, mikä vastaa teollisuuden henkilöstön keskimääräistä vaihtuvuutta, eli 15 prosenttia (vuonna 2018).
- Sähköautoakkujen tuotanto käynnistyy autotehtaassa tänä vuonna.

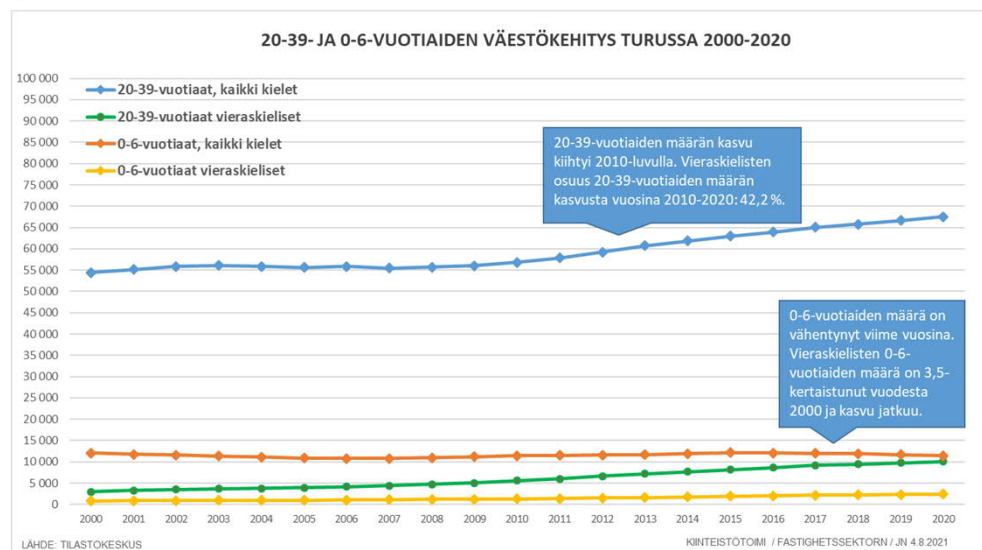
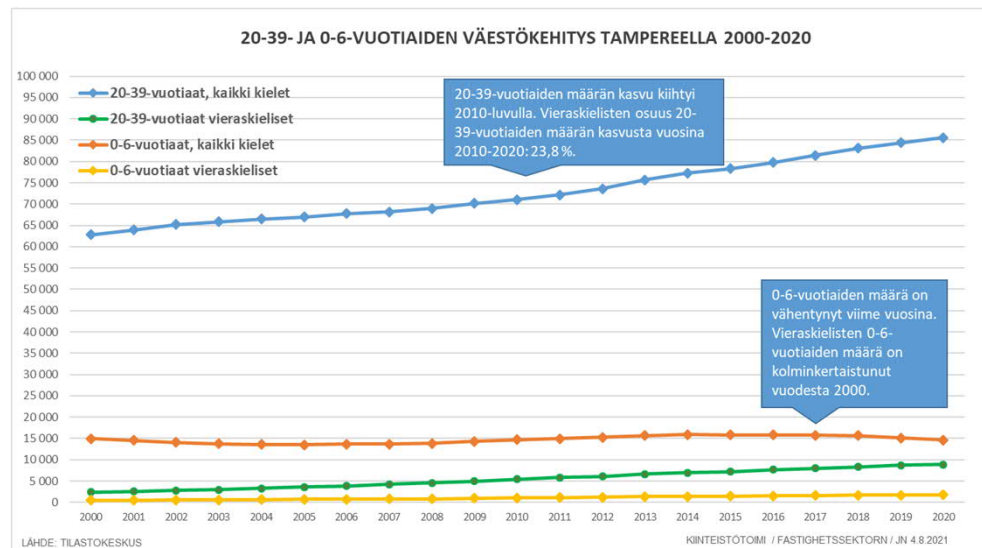
Uudenkaupungin autotehdas työllistää noin 3 500 henkilöä, ja vuonna 2021 käynnistyvän akkutuotannon työllistävä vaikutus on noin 200 henkilöä. Vuonna 2012 Uudessakaupungissa alkanut autojen sopimusvalmistus Daimler AG:lle on nostanut tuotantomäärät ennätyslukemiin, ja samalla autotehtaan henkilöstön määrä on suurilla rekrytoinneilla noussut ennätystasolle. Uudenkaupungin autotehdas on tällä hetkellä Suomen suurin teollisuuslaitos henkilömäärällä mitattuna. Samalla henkilöautoista on tullut yksi Suomen tärkeimmistä vientituotteista. Henkilöautojen viennin arvo vuonna 2019 oli yli 2,6 miljardia euroa.

Tilastokeskus/Statfin
Uudenkaupungin autotehtaalla väki on vaihtunut tiuhaan. <https://yle.fi/uutiset/3-11844594>
Autotehtaan Sankarit. <https://www.autotehtaansankarit.fi/uk/>
<https://rekrytointi.com/tyonhaku/tag/uusikaupunki/>
https://fi.wikipedia.org/wiki/Valmet_Automotive

V A S A .
V A S A .

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

20-39-vuotiaiden määrän kasvu keskittyy isompiin ja nopeimmin kasvaviin kaupunkeihin

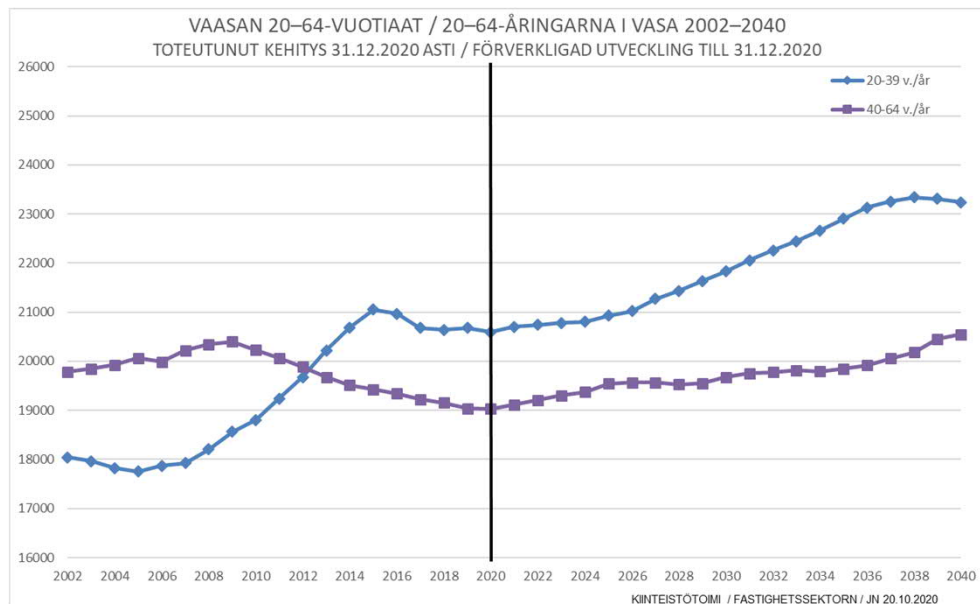


Tampere ja Turku ovat onnistuneet kasvattamaan 20-39-vuotiaiden määrää – merkittävä osa heistä vieraskielisiä

- Tampereella 20-39-vuotiaiden määrä kasvoi lähes 23 000:lla vuosina 2000-2020 (36,3 %).
- Turussa 20-39-vuotiaiden määrä kasvoi noin 13 000:lla vuosina 2000-2020 (24 %).
- Vieraskielisten osuus 20-39-vuotiaiden määrän kasvusta vuosina 2010-2020 oli 42,2 % Turussa ja 23,8 % Tampereella.
- Tampereella vieraskielisten osuus kaupungin kaikista 20-39-vuotiaista oli 10,4 % ja Turussa 15 % vuonna 2020.
- 20-39-vuotiaiden määrän kasvu ei ole riittänyt kasvattamaan 0-6-vuotiaiden määrää kummassakaan kaupungissa. Molemmissa kaupungissa 0-6-vuotiaiden määrä on vähentynyt viime vuosina.
- Keskikokoisten ja pienten kaupunkien on haastavaa pärjätä kilpailussa nuoresta työvoimasta maan isompien ja nopeimmin kasvavien kaupunkien kanssa.
- Kilpailu tulee kiristymään entisestään, mikäli maan 20-39-vuotiaiden määrä rupeaa vähenemään tulevaisuudessa, kuten väestöennusteet osoittavat.
- Vieraskielisten merkitys 20-39-vuotiaiden tulevassa kehityksessä tulee olemaan hyvin suuri, sillä kotimaisten kieliryhmien syntyvyys on vakiintunut niin alhaiselle tasolle, että kotimaisiin kieliryhmiin kuuluvien lasten ja nuorten määrä tulee vähenemään voimakkaasti tulevaisuudessa.

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Vaasan 20-39-vuotiaiden ja 40-64-vuotiaiden ennuste vuoteen 2040 asti

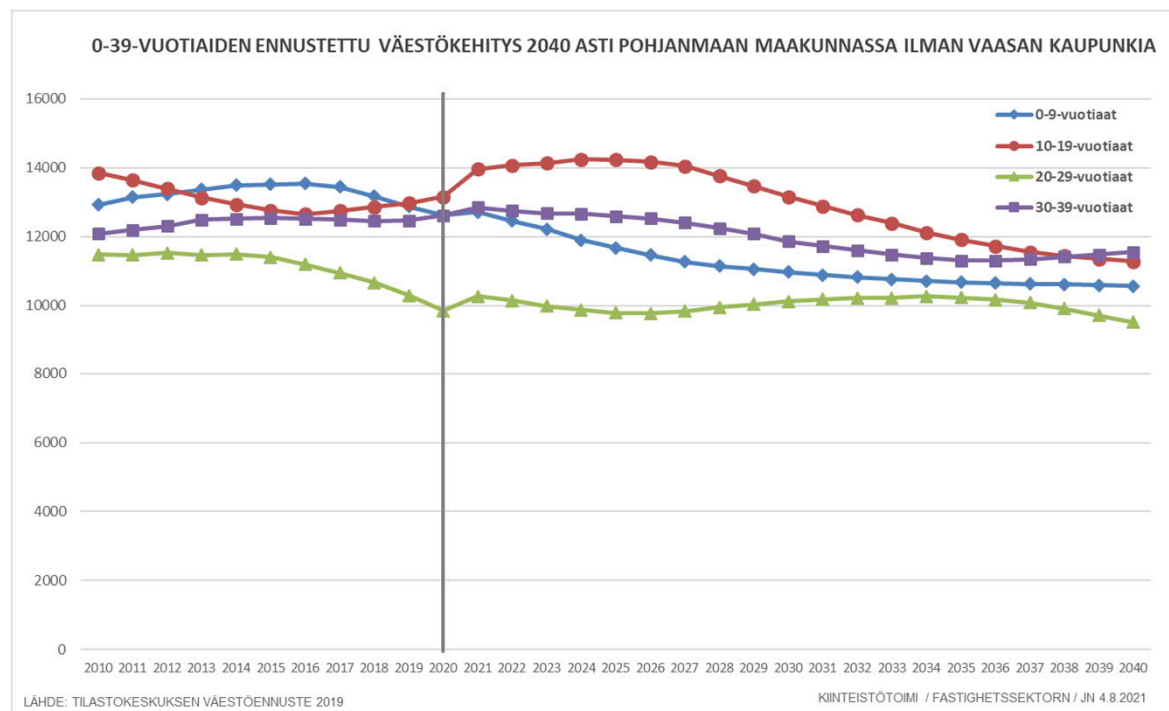


Jatkuuko 20-39-vuotiaiden määrän kasvu Vaasassa?

- Vaasan kaupungin oman väestöennusteen mukaan 20-39-vuotiaiden määrä kasvaa yli 2 000 henkilöllä vuosina 2020–2040.
- 20-39-vuotiaiden määrä kasvoi lähes 3 000:lla vuosina 2005–2015, jolloin heidän osuutensa kaupungin koko väestönkasvusta oli n. 50 %.
- Vieraskielisten osuus 20-39-vuotiaiden määrän kasvusta vuosina 2005–2015 oli noin 58 %.
- Kaupungin väestöennuste perustuu elinkeinoelämän merkittäviin etablointeihin ja investointeihin sekä kaupungin kykyyn houkutella uusia 20-39-vuotiaita.
- Merkittävä osa uusista 20-39-vuotiaisista tulee olemaan vieraskielisiä.

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Pohjanmaan maakunnan lasten, nuorten ja nuorten aikuisten ennustettu väestökehitys



	2020	2040	2020-2040	2020-2040 (%)
0-9 v.	12618	10569	-2 049	-16,2 %
10-19 v.	13161	11274	-1 887	-14,3 %
20-29 v.	9 850	9 513	-337	-3,4 %
30-39 v.	12 612	11 554	-1 058	-8,4 %

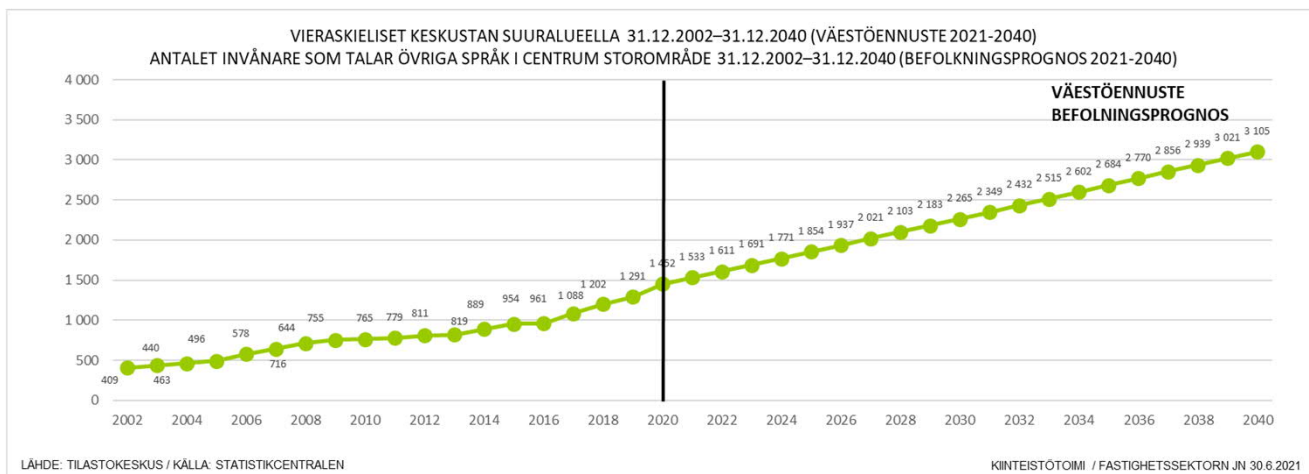
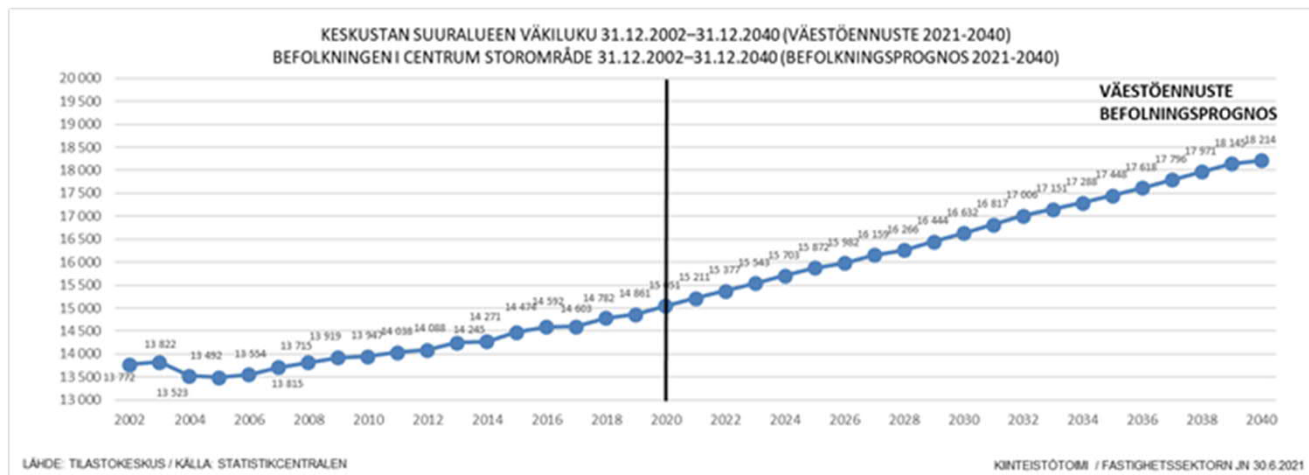
Vaasan kaupunki on pitkään saanut nettomuuttovoittoa Pohjanmaan maakunnan muista kunnista

- Kyseiden kuntien syntyvyyden lasku ja nuorten sekä nuorten aikuisten määrän väheneminen vaikuttavat jatkossa kielteisesti Vaasan mahdollisuuksiin saada uusia asukkaita lähialueelta.
- Positiivinen asia on 20-29-vuotiaiden ennusteen mukainen maltillinen väheneminen, mikä johtuu siitä, että 10-19-vuotiaiden määrä kasvaa 2020-luvulla, mikä taas johtuu 0-9-vuotiaiden toteutuneesta kasvusta 2010-luvulla.
- Syntyvyyden ennustetun pienenemisen seurauksena 0-9- ja 10-19-vuotiaiden määrä kuitenkin vähenee melko voimakkaasti vuoteen 2040 mennessä, minkä jälkeen trendi saattaa vahvistua edelleen, sillä syntyvyyden kasvu näissä kunnissa on melko epärealistista.
- Tämä vaikuttaa tulevaisuudessa kielteisesti 20-29-vuotiaiden ja 30-39-vuotiaiden määrän kehitykseen.
- Vaasan tulee siis entistä voimallisemmin pyrkiä houkuttelemaan nuoria työikäisiä Pohjanmaan maakunnan ulkopuolelta, eli maan muista osista ja ulkomailta.

V A S A .
V A S A .

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Vaasan keskustan suuralueen ennustettu väestökehitys vuoteen 2040 asti



- Vaasan keskustan suuralueen väkiluku on kasvanut tasaisesti vuodesta 2006
 - Keskimäärin +104 asukasta/vuosi vuosina 2006-2020
 - Väestöennusteen oletuksena on, että vuosittainen väkiluvun kasvu on jatkossa n. 160 asukasta/vuosi (yhteensä lähes 3 200 asukasta vuosina 2020-2040).
 - Ravilaakso tuo keskusta-alueelle arviolta noin 2000-2500 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä.
- Keskusta-alueella 20-39-vuotiaiden määrä kasvoi kaikista ikäryhmistä eniten vuosina 2002-2020

	2002-2020	2020-2040
0-19	-99	428
20-39	1551	1195
40-64	-637	972
65+	464	568

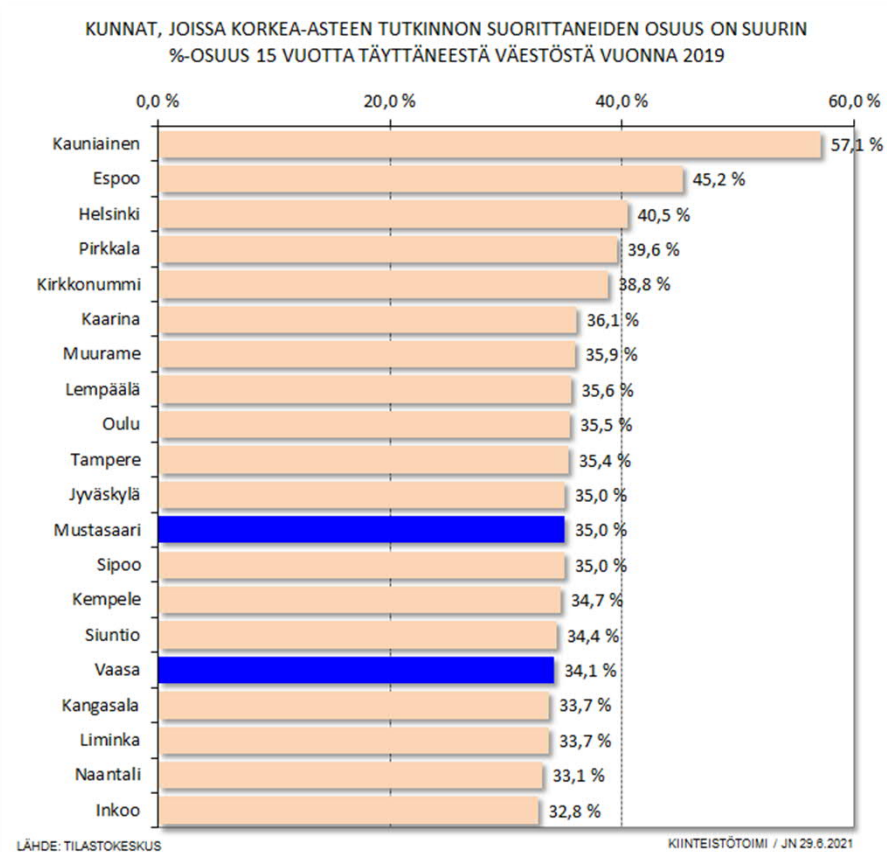
- Vieraskielisten osuus 20-39-vuotiaiden määrän kasvusta keskusta-alueella oli 68 % vuosina 2002-2020.

V A S A .
V A S A .

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Vaasassa korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuus on suuri

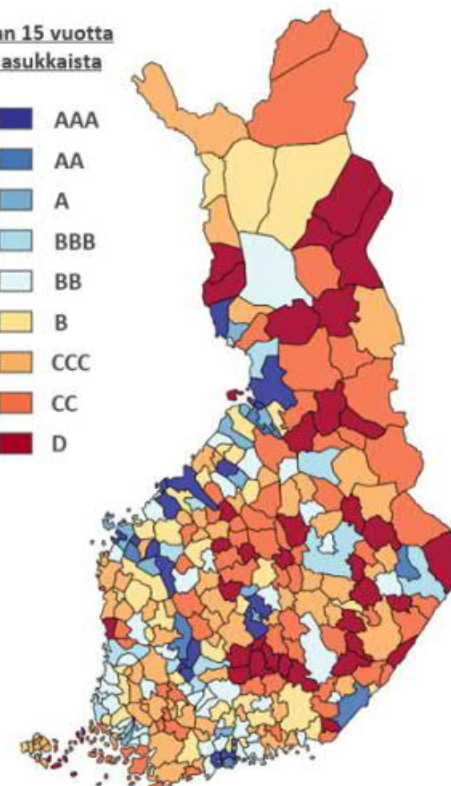
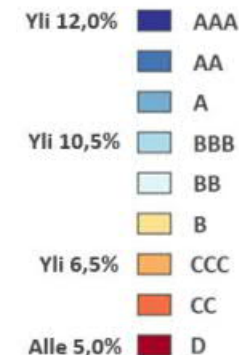
Vaasa sijoittuu 16. sijalle vertailtaessa korkea-asteen tutkinnon suorittaneiden osuutta 15 vuotta täyttäneestä väestöstä. Mustasaari on sijalla 12.



- Vaasa yltää muutamien muiden kuntien tavoin kauppa-, hallinto, oikeus- tai tekniikan alalta valmistuneiden suhteellisessa osuudessa yli 12 prosenttiin
 - Vaasan luokitus paras AAA.
- Korkeasti koulutettujen alueelliset asuinvalinnat ovat merkittävässä roolissa alueiden kehittämisessä.
- Pitkällä aikavälillä korkeakoulutetut luovat ympärilleen uusia työmahdollisuuksia, myös matalapalkka-aloille.
- Suotuista koulutusrakenne ja parantaa väestönäkymiä etenkin Tampereella, Seinäjoella ja Vaasassa.
 - Teknillisen tai kaupallisen alan tienraivaajat kasvattavat niin perhettä kuin palvelusektoria.

20-39-vuotiaat kuntalaiset: kauppa-, hallinto-, oikeustieteen tai tekniikan alalta valmistuneet HYPO-luokituksessa

Osuus kunnan 15 vuotta täyttäneistä asukkaista



Lähde: Hypo, Tilastokeskus

V A S A .
V A S A .

IIIb Väestökehitys, muuttoliike ja työvoimapula

Työvoimapula koskee koko yksityistä ja julkista sektoria

Työvoimapula ei enää koske yksittäistä ammattialaa – kyse koko yksityisen ja julkisen sektorin vakavasta ongelmasta

- Työmarkkinoilta on useamman vuoden ajan poistunut eläkkeelle enemmän ihmisiä kuin sinne on tullut uusia. Vaikka eläköitymisen vauhti on hidastunut ja eläkkeelle siirrytään aiempaa iäkkäämpinä, on maamme uhkaamassa paheneva työvoimapula. Ongelmaan on haettava laaja-alaisia kansallisia ratkaisuja.
- Keskeisin toimenpide osaamisen ja työvoiman varmistamisessa Suomessa on ulkomaisten työntekijöiden entistä laajempi rekrytointi ja asettuminen Suomeen.
- Ilman työperäisen maahanmuuton olennaista lisäystä ei työvoimapulaa kyetä ratkaisemaan, mutta yksin se ei riitä ratkaisuksi.
- **Tampereella** on havahduttu siihen, että tulevaisuuden nuoret aikuiset ovat jo syntyneet ja ikäluokat ovat pieniä. Selviytyäkseen isot korkeakoulukaupungit ovat pyrkineet houkuttelemaan nuoria laajoilta alueilta. Pienenevien ikäluokkien myötä tämä ei kuitenkaan enää auta riittävästi.
- Isotkaan kaupungit eivät tule jatkossa kasvamaan, jos niihin ei muuta merkittäviä määriä maahanmuuttajia. Tampere tavoitteleeikin merkittävää maahanmuuttajien lisäystä.
- Sopeutumisessa merkittävintä on kotouttaminen, jonka tulisi käynnistyä heti maahanmuuton jälkeen. Tähän mennessä Suomessa kotoutus, kielen oppiminen ja pääsy kouluun/työhön, on ollut liian hidasta.
- TEM:n selvityksen mukaan työpaikkojen täyttämiseen liittyviä ongelmia oli vuonna 2020 kokenut 40 % työvoimaa hakeneista toimipaikoista, kun vuonna 2019 ongelmia oli kokenut 44 % työvoimaa hakeneista. Vuonna 2020 rekrytointiongelmien taso oli koronakriisistä huolimatta mittaushistorian kolmanneksi korkein.
- Työvoimapulaa kokeneiden, eli kokonaan tai osittain ilman sopivaa työvoimaa jääneiden toimipaikkojen osuus oli 19 % vuonna 2020. Osuus oli sama kuin vuonna 2019. Toimipaikoissa jäi saamatta yhteensä 58 000 työntekijää.
- Työvoiman riittävyyden kannalta merkittävänä haasteena on myös työkyvyttömyyseläkkeelle siirtyvien suuri määrä. Joka vuosi Suomessa menetetään noin 20 000 osaavaa henkilöä työelämästä työkyvyttömyyseläkkeelle.
- Työkyvyttömyydet kohdentuvat lisäksi erityisesti muutenkin työvoimapulasta kärsiville aloille. Työkyvyttömyyden eli sairauslomien ja työkyvyttömyyseläkkeelle siirtymisten kustannukset ovat kunta-alalla vuositasolla kaksi miljardia euroa. Työkyvyttömyyksien ehkäisy on siis kaikkein parasta säästämistä.



IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

V A A S A .
V A S A .

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Korona, korot ja kaupungistuminen ohjaavat kuumana käyvää asuntokauppaa

Kaupungistuminen jatkuu ja asuntojen hinnat kallistuvat kasvukeskuksissa, koronasta huolimatta

- Koronapandemia ei hidastanut kasvukeskusten vetovoimaa ja ns. kasvukolmion (Pks, Tampere, Turku) vetovoima on jopa kasvanut.
- Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 5,4 %, Tampereella 3,9 % ja Turussa 5,4 % viime vuonna.
- Tammi-maaliskuussa 2021 hinnat nousivat kasvukolmion lisäksi reippaasti myös Joensuussa ja Oulussa (+2,5%). Vaasan ja Seinäjoen hinnat nousivat maltillisesti, +0,6%.

Vuoden 2021 ensimmäisellä neljänneksellä kauppamäärät kasvoivat koko maassa

- Asuntokauppa vilkastui voimakkaasti jo loppuvuodesta 2020.
- Taustalla matala korkotaso, koronan rajoittama yksityinen kulutus ja kotona vietetty aika.
- Pandemian jälkeen väliaikaisasumisen ja matkailun odotetaan kasvavan, mikä vaatii kompakteja asuntoja (esim. Airbnb).

Vuokra-asuntojen tarjonnan nopea kasvu uusi ilmiö

- Nuoret vuokralaiset ja vaihto-opiskelijat/ulkomaiset opiskelijat ja

työntekijät ovat osin väliaikaisesti sivussa vuokramarkkinoilta korkeakoulujen etäopiskelun ja palvelualojen sulkutoimien vuoksi.

- Helsingin vuokramarkkinoilla on kohdattu tyhjiä kuukausia sekä pitkäaikaisia vuokrailmoituksia ja vuokrien tinkimistä ensimmäistä kertaa sitten finanssikriisin.

Asuntorakentaminen keskittyy kasvukeskuksiin,

- Koronakriisin vaikutus asuntorakentamiseen on ollut odotettua vähäisempää.
- Tammi-maaliskuussa uusien asuntojen rakennuslupien ja aloitusten määrä kasvoi edellisvuodesta. Aloitusten odotetaan vähenevän loppuvuotta kohden ja kehityksen tasaantuvan.
- Tampereella aloitettiin vuonna 2020 yli 3 200 asunnon rakentaminen, eli noin 2 % enemmän kuin edellisvuonna.
- Pääkaupunkiseudun asuntorakentaminen on ollut vilkasta vuoden 2021 ensimmäisellä puoliskolla
- Rahan saatavuus, parantunut luottamus tulevaisuuteen, matalat korot, kiinteistöjen kiinnostavuus sijoituskohteina ja elvytysraha ovat vaikuttaneet kehitykseen

PTT asuntomarkkinakatsaus 2020: <https://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/uutiset/asuntomarkkinat-2020-erikoisteema-asuntomarkkinoiden-polarisaatio-jatkuu-2020-luvulla.html> –

PTT Asuntomarkkinakatsaus 2021: <https://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/uutiset/asuntomarkkinat-2021-ennuste.html> –

HYPON asuntomarkkinakatsaus – Q1 ja Q2 2021 https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2021/02/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_01_2021.pdf

https://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2021/05/Hypon-Asuntomarkkinakatsaus_2-2021.pdf

Tilastokeskus (20.7.2020): https://stat.fi/til/ras/2021/05/ras_2021_05_2021-07-20_tie_001.fi.html

RAKLI: Tampereella asuntorakentamisen volyymit pysyneet korkeina, toimitilarakentaminen hiljentynyt: <http://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/tampereen-seudun-markkinakatsaus/> –

RAKLI: Tampereella asuntorakentamisen volyymit pysyneet korkeina, toimitilarakentaminen hiljentynyt: <http://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/tampereen-seudun-markkinakatsaus/> –

RAKLI: Asuntorakentaminen vilkastunut merkittävästi pääkaupunkiseudulla – muukin rakentaminen aktiivista: <http://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/asuntorakentaminen-vilkastunut-merkittavasti-paakaupunkiseudulla/> –

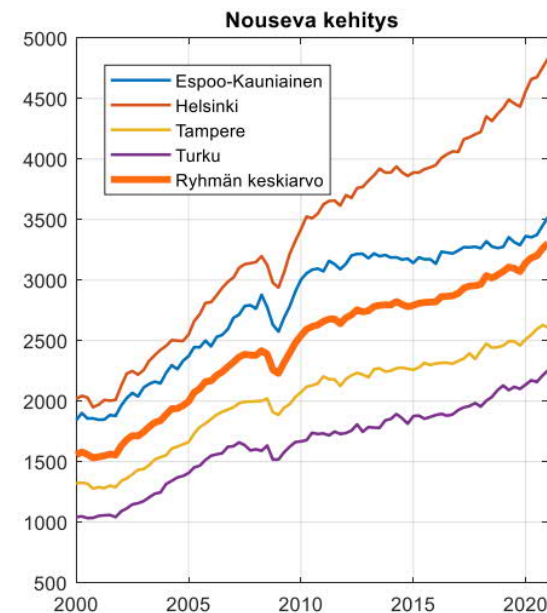
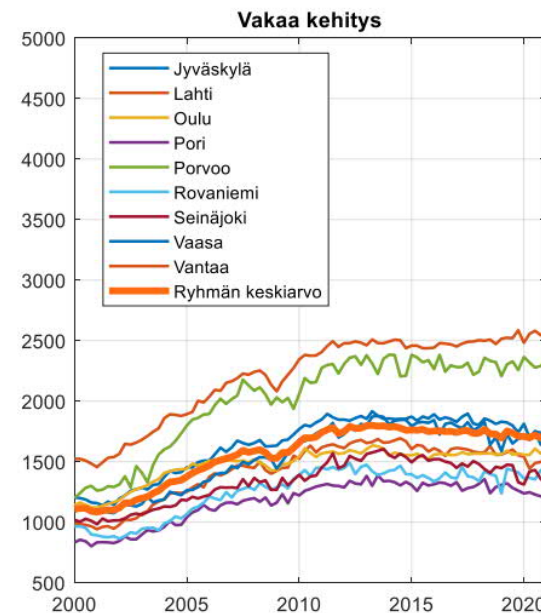
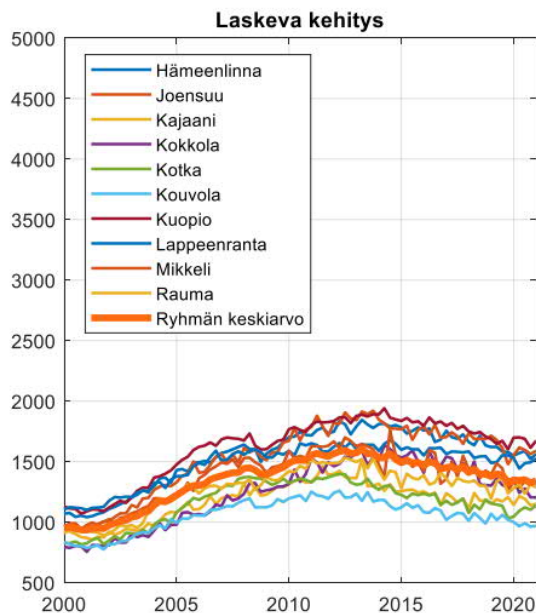


IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Asuntojen hintojen kehitys eriytynyt alueellisesti

- Kasvukeskuksissa hintojen kehitys on ollut suotuisaa. Useissa keskisuurissa kaupungeissa hinnat eivät ole juurikaan nousseet. Monilla alueilla hinnat ovat laskeneet.
- Vaasa sijoittuu OP:n jaottelussa vakaan kehityksen ryhmään.
- Vaasan hintojen kehitys myötäilee pitkälti ryhmän keskiarvoa ja on ollut laskeva vuodesta 2015.
- Vaasa kuuluu kuitenkin selvästi ryhmän parhaimman hintakehityksen kaupunkeihin. Porvoo ja Lahti ovat erikoistapauksia pääkaupunkiseudun läheisyyden vuoksi.

Vanhon osakeasuntojen hintoja eri kaupungeista (€/neliö)



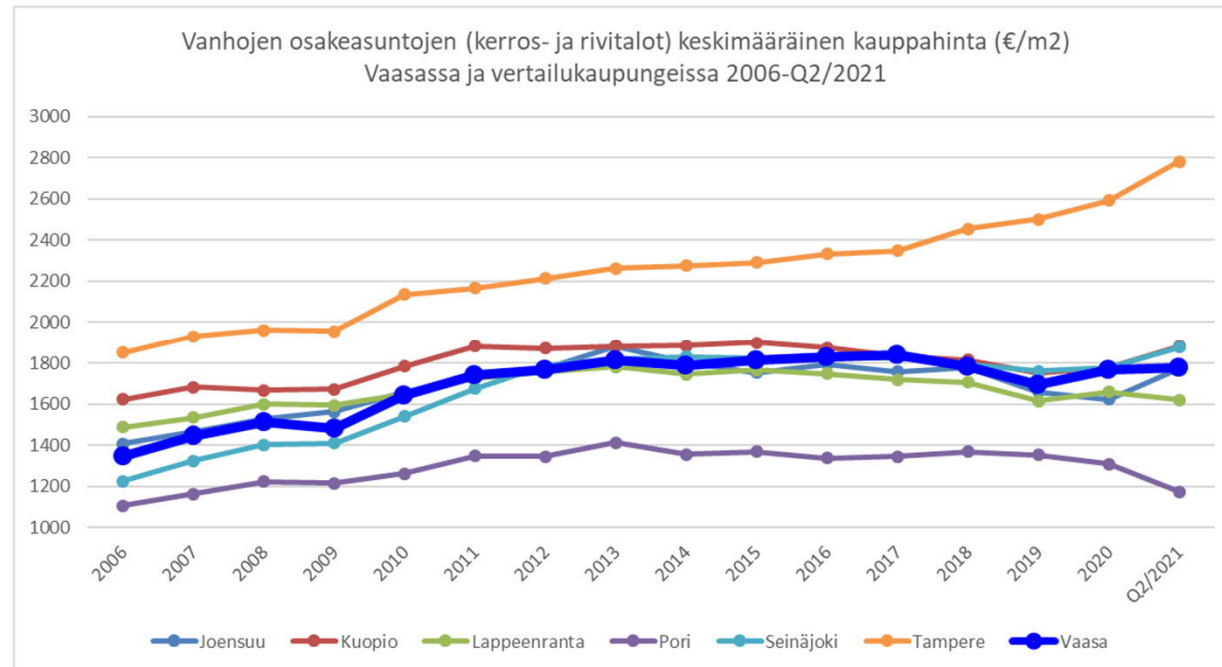
OP:n aluejako perustuu osakeasuntojen hintojen historiallisen kehityksen tilastolliseen samankaltaisuuteen.

V A S A .
V A S A .

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Vaasassa vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 4,6 % vuonna 2020

- Vaasassa vanhojen osakeasuntojen hinnat nousivat 4,1% vuonna 2020. Kasvu oli kaikkia vertailukaupunkeja voimakkaampi, esim. Tampereella +3,6%.
- Koronaepidemian vaikutus asuntojen hintoihin on ollut suuri. Tämä yhdistettynä kaupungin kasvuun on näkynyt hinnoissa. Taantuvissa kaupungeissa vaikutus on ollut pieni tai olematon.
- Vuoden 2021 toisen kvartaalin aikana hintojen nousu jatkui useimmissa vertailukaupungeissa.
- Ns. kasvukolmioon kuuluvan Tampereen hintakehitys eroaa selvästi muista, pienemmistä vertailukaupungeista



Vanhojen osakeasuntojen (kerros- ja rivitalot) keskimääräisen kauppahinnan (€/m ²) muutos Vaasassa ja vertailukaupungeissa				
	2019-2020 €	2019-2020 %	2015-2020 €	2015-2020 %
Joensuu	-38	-2,3 %	-131	-7,5 %
Kuopio	24	1,4 %	-123	-6,5 %
Lappeenranta	44	2,7 %	-105	-6,0 %
Pori	-44	-3,3 %	-61	-4,5 %
Seinäjoki	15	0,9 %	-47	-2,6 %
Tampere	90	3,6 %	301	13,1 %
Vaasa	73	4,1 %	-45	-2,5 %

Lähde: Tilastokeskus/Statfin

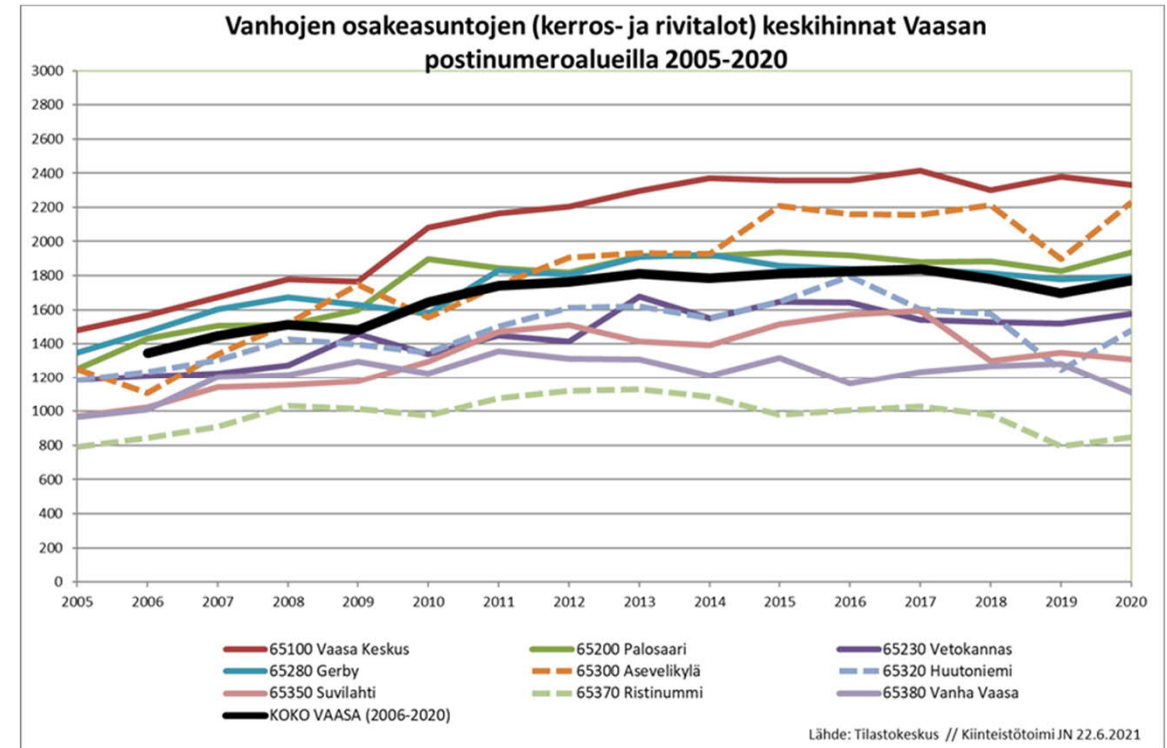
IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Postinumeroalueittainen hintakehitys

Vaasan keskustassa vanhojen osakeasuntojen hintakehitys on ollut positiivisin

- Keskustan postinumeroalueen asuntohinnat ovat nousseet 12 % vuodesta 2010 ja 57,6 % vuodesta 2005. Hinnat nousivat poikkeuksellisen voimakkaasti vuosina 2005–2010.
- Toiseksi kalleimmat asunnot sijaitsevat Asevelikylän alueella.
- Kolmannella sijalla on Palosaaren alue.
- Gerby erottautuu myös alueena, jossa hinnat ovat kaupungin keskiarvoon nähden hieman kalliimpia.
- Matalimmat keskihinnat ovat Ristinummella.

Vaasan postinumeroalueet



IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Vuokra-asuntojen tarjonta kasvaa ja vuokrien nousu hiipui vuonna 2020

Vuokrien nousu hiipuu edelleen

- Vuokrien nousu hidastui koko maan tasolla vuonna 2020, monessa keskisuudessa maakuntakeskuksessa vuokrien nousu pysähtyi.
- Pääkaupunkiseudulla pienten asuntojen vuokrankehitys-odotukset ovat maltillisempia kuin vuosiin.
- Ero pienten ja suurten asuntojen vuokrakehitysodotuksissa on lieventynyt.

Vuokra-asuntotarjonnan kasvu jatkuu

- Vuonna 2019 rakennettiin yli 40 000 uutta asuntoa, mutta tahti hidastui hieman vuonna 2020.
- Vilkas asuntotuotanto hillitsee hintojen ja vuokrien nousupaineita kasvukaupungeissa.
- Asuntotuotannon vilkkaus selittää myös vapaarahoitteisten vuokrien kehityksen erojen kaventumista viime vuosina kasvukaupunkien välillä.

Asuntojen hintojen nousu keskittyy maantieteellisesti pienelle alueelle

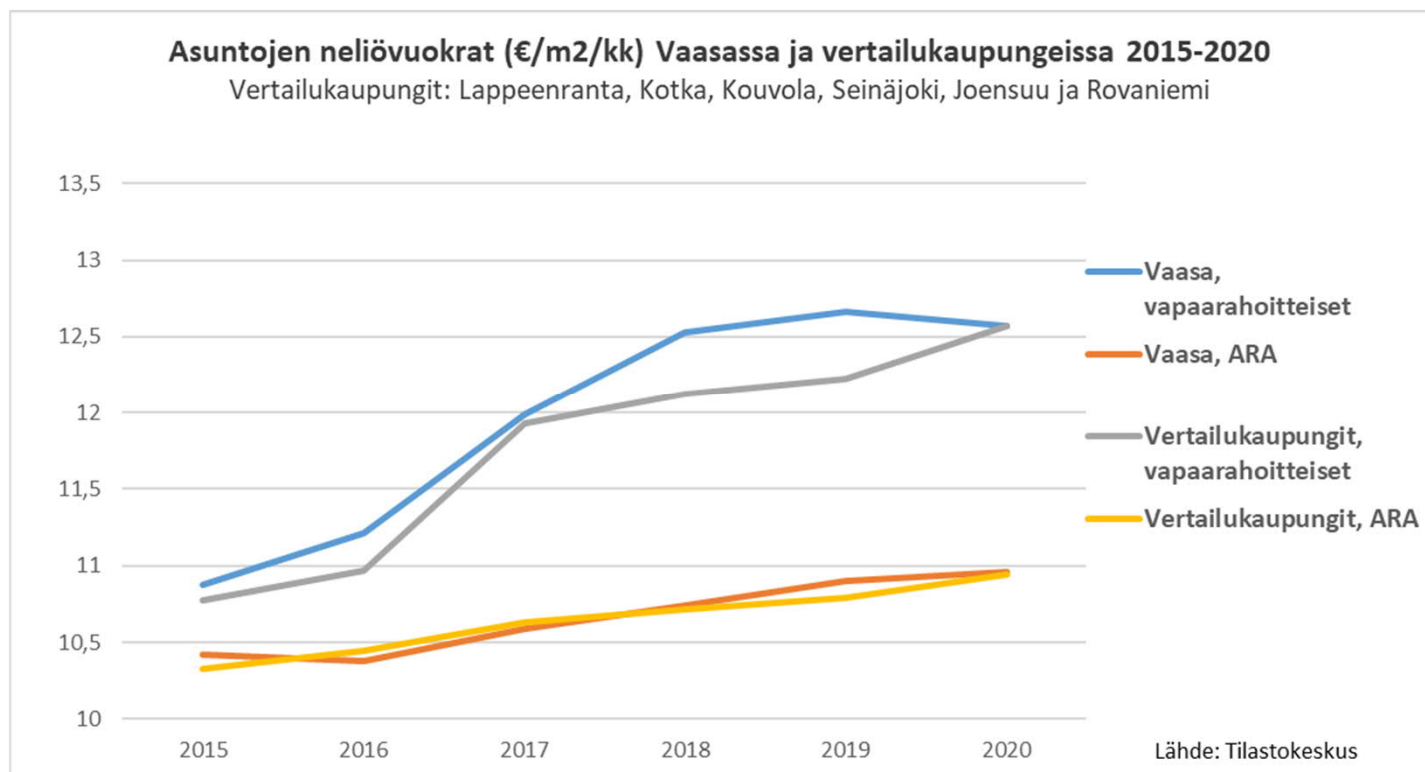
- Alueiden sisällä vuokra-asuntojen kysyntä painottuu korkean vuokratason alueille.
- Kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen kysynnän odotetaan kasvavan, mutta tämä saattaa olla melko väliaikainen ilmiö.
- Pienten kotitalouksien voimakkaan kasvun myötä yksiöiden kysyntä pysynee vahvana.

Ammattimaisten sijoittajaryhmien odotetaan kasvattavan vuokra-asuntosijoituksiaan vuoden 2021 aikana

- Ulkomaisten toimijoiden sijoitusten kasvuun uskoo RAKLIn vuokra-asuntobarometrin vastaajista lähes 80%.
- Instituutiosijoittajien sekä kotimaisten sijoitusrahastojen ja –yhtiöiden sijoitusten kasvuun on yhtä vahva luotto.

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

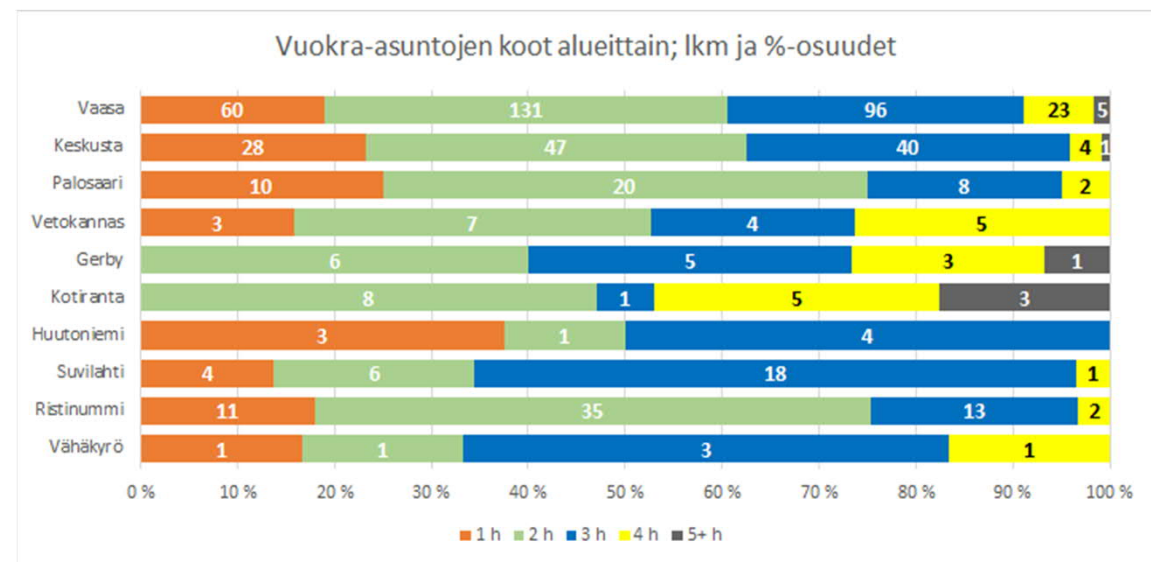
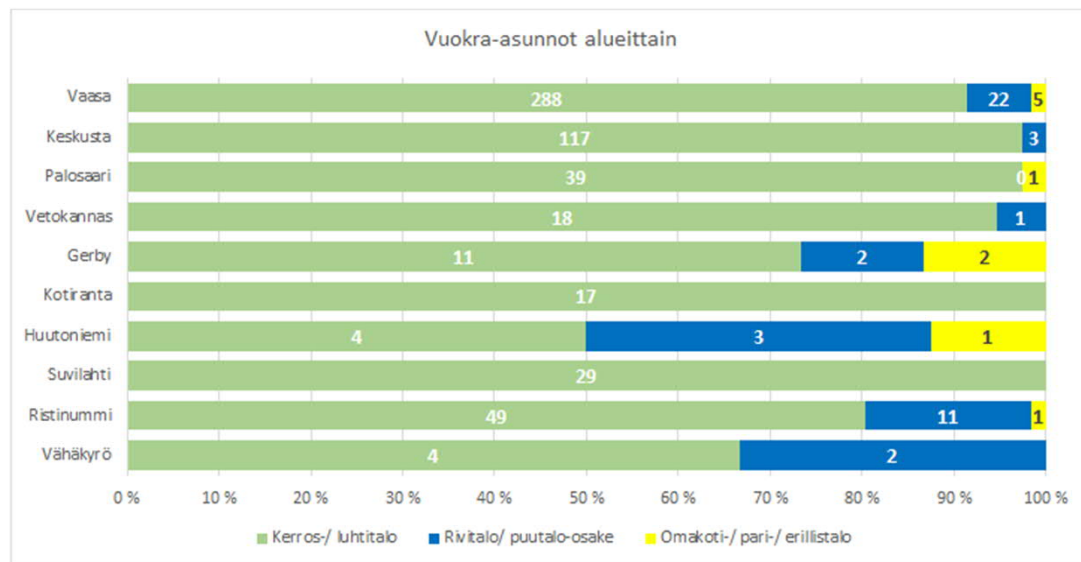
Vapaarahoitteisten ja ARA-vuokrien kehitys Vaasassa



- Vaasan vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokrat nousivat nopeammin kuin vertailukaupungeissa erityisesti vuosina 2017-2019.
- Vuonna 2020 Vaasan vapaarahoitteiset vuokra olivat samalla tasolla kuin vertailukaupungeissa, eli noin 12,5€/m²/kk
- ARA-asuntojen neliövuokrat ovat nousseet maltillisesti Vaasassa ja vertailukaupungeissa vuosina 2015–2020.
- Näissä kaupungeissa ARA-vuokra-asuntojen uudistuotanto on yleisesti ottaen ollut vähäistä.
- ARA-vuokrat perustuvat omakustannusperiaatteeseen.
- Vuokra-asuntojen uudistuotanto on sen sijaan ollut vilkasta. Uusien vuokra-asuntojen vuokrataso on korkeampi mutta toisaalta vilkas uudistuotanto hillitsee vuokrien nousua, kun kysyntäpaine vähenee.

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Vuokrattavat asunnot alueittain ja talotyypeittäin



Vaasassa oli 13.7.2021 vuokrattavana yhteensä 315 asuntoa, mikä on hieman enemmän kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2020 (303 asuntoa).

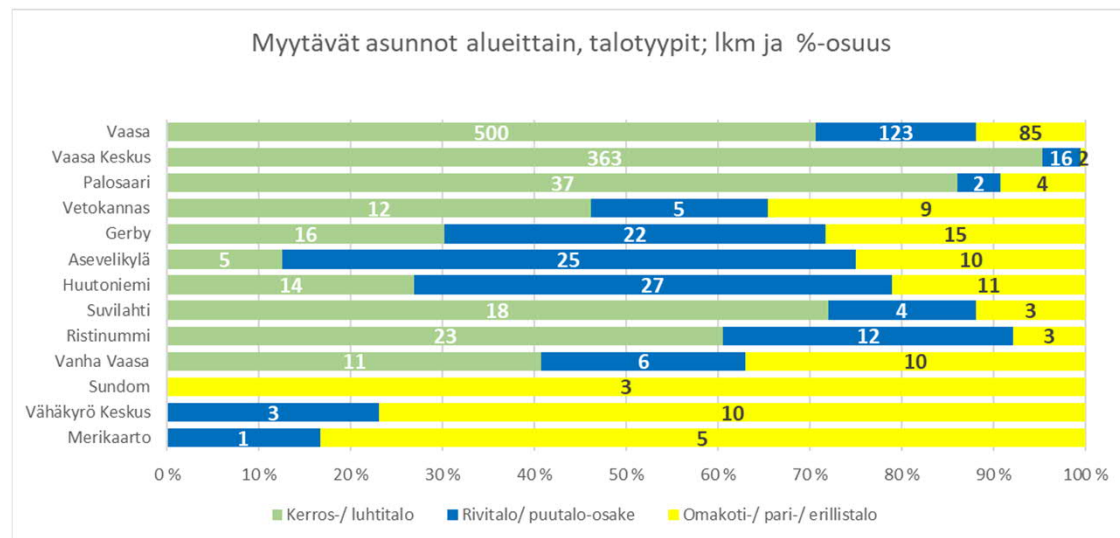
- Eniten asuntoja on tarjolla keskustan alueella
- Koko Vaasan alueella on vuokrattavana selvästi eniten kerros-/luhtitaloja, yli 90% alueen vuokrattavista asunnoista.
- Omakoti-/pari-/erillistaloja on tarjolla vain muutamia Palosaaren, Gerbyn, Huutoniemen ja Ristinummen alueilla.
- Rivitalo/puutalo-osakkeita on eniten vuokrattavana Ristinummella.

- Vaasassa on vuokrattavana eniten 2 huoneen asuntoja ja niiden osuus on 41,6 % tarjolla olevista asunnoista
- 1 huoneen asuntoja voisi edelleen olla tarjolla enemmänkin ja erityisesti keskustan ja Palosaaren alueilla
- Pieniä asuntoja (1 ja 2 h) on tarjolla eniten keskustan alueella.
- Vapaista 3h asunnoista suurin osa sijaitsee keskustassa ja 4h asunnoista suurin osa sijaitsee Vetokankaalla ja Kotirannassa.
- Vuokrattavia 5+ h asuntoja on tarjolla vain muutamia

V A S A .
V A S A .

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

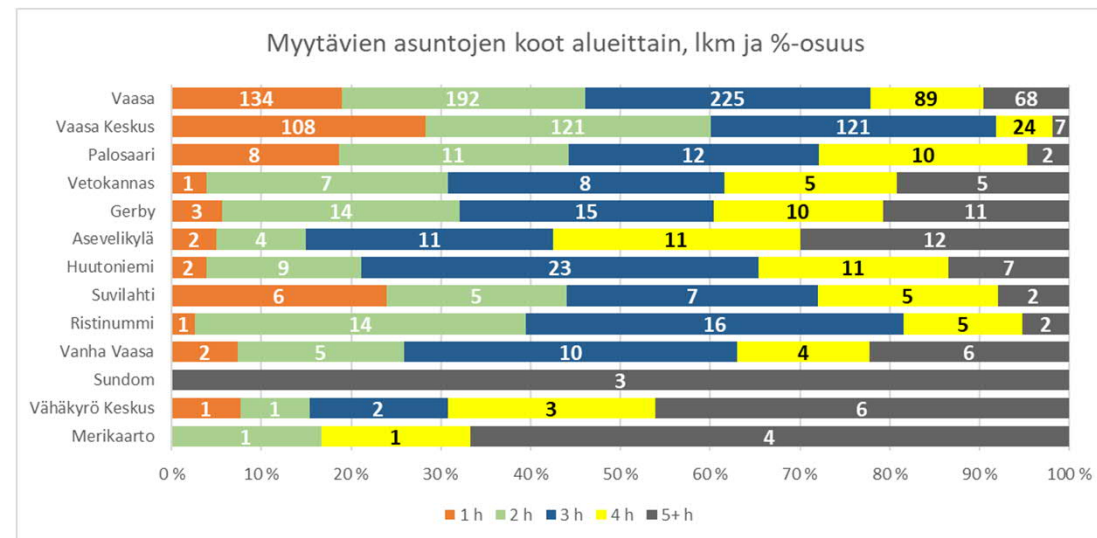
Myytävät asunnot alueittain ja talotyypeittäin



Vaasassa oli 13.7.2021 myytävänä yhteensä 708 asuntoa, mikä on huomattavasti vähemmän kuin vastaavana ajankohtana vuonna 2020 (895 asuntoa).

- Myytäviä asuntoja on eniten keskustassa. Vähiten asuntoja on myynnissä Sundomissa, ainoastaan muutama omakoti-/pari- tai erillistalo.
- Vaasan myytävistä asunnoista hieman yli 70% on kerros- tai luhtitaloja. Näistä suurin osa, n. 72% sijaitsee keskustassa. Myös Palosaaren myytävistä asunnoista iso osa, n. 85% on kerros- tai luhtitaloja.
- Rivitaloasuntoja ja puutalo-osakkeita on myynnissä eniten Gerbyn, Asevelikylän ja Huutoniemen alueilla.
- Omakoti-, pari- tai erillistaloja on myynnissä etenkin Gerbyn, Suvilahden, Vähäkyrön ja Vanhan Vaasan alueilla.

Vaasan kaupunki/Kiinteistötoimi 13.7.2021. Tietojen lähde: *etuovi.com* Tilastointi toteutettu postinumerohauulla.



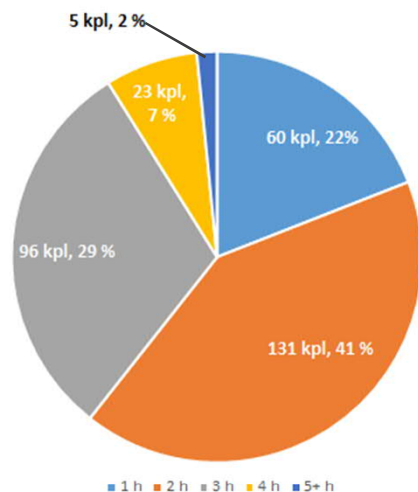
- Myytävistä asunnoista vajaa 50% on 1 tai 2 huoneen asuntoja. Määrällisesti eniten on tarjolla 3 huoneen asuntoja.
- Pienet myytävät asunnot sijaitsevat pääosin keskustassa, 1h asunnoista 80% ja 2h asunnoista 63%.
- Myös myytävistä 3h asunnoista valtaosa on keskustassa.
- Suhteessa alueen kaikkiin myytävänä oleviin asuntoihin, 3h asuntoja on tarjolla eniten Huutoniemellä ja Ristinummella.
- 5h tai 5+h asuntoja on myynnissä eniten Asevelikylän ja Gerbyn alueilla.

V A S A .
V A S A .

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

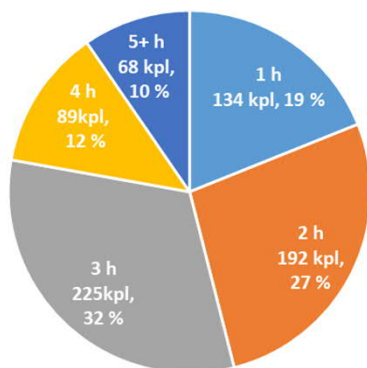
Asuntotarjonta huoneistokoon mukaan, vuokra- ja omistusasunnot

Vaasassa vuokrattavana olevat asunnot huoneistokoon mukaan Vuokraovi.com -sivustolla 13.07.2021



- 1 huoneen asunnot kattavat n. 20% sekä vuokrattavissa että myynnissä olevista asunnoista.
- Vuokralle on tarjolla eniten 2 huoneen asuntoja, 41%.
- Vuokrattavana olevien asuntojen huoneistokoon jakauma oli lähes samanlainen vuonna 2020.
 - Vuokrattavana olevat asunnot: 315 kpl v.2021 ja 303 kpl v.2020.
- Erityisesti 3h ja 4h asuntoja on mennyt kaupan koronan aikana. Tästä huolimatta 3 huoneen asuntoja on edelleen eniten myytävänä (225 kpl / 32 %).
- Myynnissä olevat asunnot: 708 kpl v.2021 ja 895 kpl v. 2020.

Vaasassa myynnissä olevat asunnot huoneistokoon mukaan Etuovi-sivustolla 13.07.2021



Huoneisto- koko	2020 kpl/%	2021 kpl/%
1h	112/12	134/19
2h	269/30	192/27
3h	282/32	225/32
4h	150/17	89/12
5h	79/9	68/10

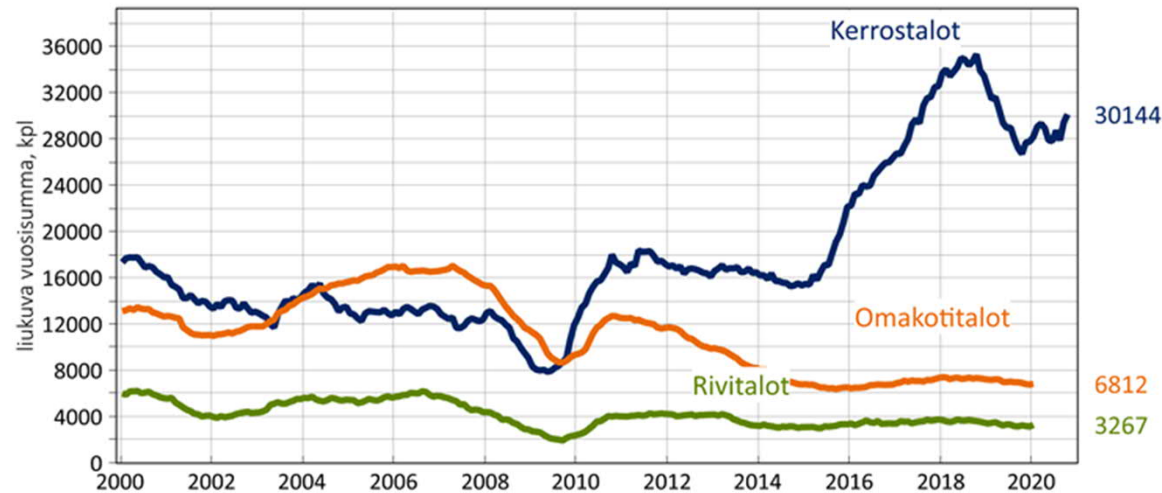
V A A S A .
V A S A .

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Asuntoaloitukset talotyypeittäin valtakunnallisesti

- Asuntotuotanto on painottunut vahvasti kerrostaloasuntoihin. Kerrostaloasuntojen tuotanto kääntyi kasvuun vuonna 2020.
- Omakoti- ja rivitalotuotanto on pitkään pysynyt melko tasaisena ja tuotantomäärät ovat olleet huomattavasti pienemmät kuin ennen finanssikriisiä.
- Kerrostaloasuntojen hintakehitys eriytyi omakoti- ja rivitalojen hintakehityksestä finanssikriisin jälkeen.
- Viime vuosien aikana kerrostaloasuntojen hintojen nousu on kiihtynyt.

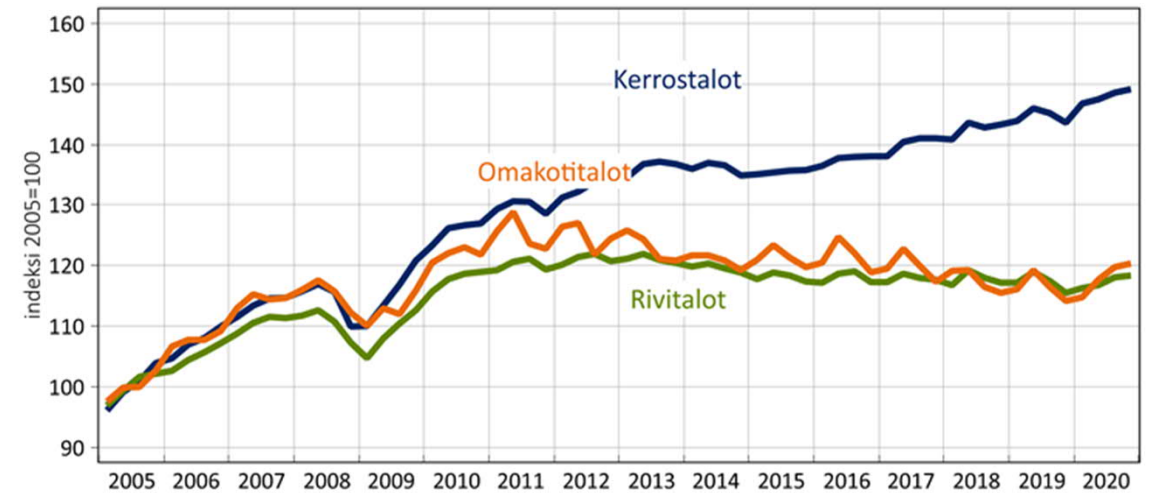
Asuntoaloitukset talotyypeittäin



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

7.4.2021

Asuntojen hinnat



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

7.4.2021

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Asuntotuotanto verrattuna väestömuutokseen kasvukaupungeissa

Vertaamalla kasvavan kaupungin asuntotuotannon määrää väestömuutokseen, ilmenee, onko uusien asuntojen määrä ollut sopivassa suhteessa väestönkasvuun

- Vaasaan valmistui 1,10 uutta asuntoa/1 uusi asukas vuosina 2005-2020.
- Seinäjoelle valmistui 0,91 uutta asuntoa/1 uusi asukas vuosina 2005-2020.
- Sopivana suhteena on pidetään karkeasti; 1 uusi asunto/1 uusi asukas.
- Tulevaisuudessa suhdeluku saattaa nousta reippaastikin, sillä merkittäviä määriä uusia asuntoja tarvitaan yhden hengen kotitalouksien kasvun ja asuntokannan poistuman myötä.
- Poistuma kasvaa erityisesti 1970-luvulla rakennetun asuntokannan tullessa teknisen tai taloudellisen käyttöikänsä loppuun.
- Merkittävä osa Suomen asuntokannasta on rakennettu 1970-1980 luvuilla.



60 000-80 000 as. kasvukaupungit	Väkiluku 2005	Väkiluku 2020	Väestömuutos 2005-2020	Asuntotuotanto 2005-2020	Asuntotuotanto/väestömuutos
Seinäjoki	53 965	64 130	10 165	9 201	0,91
Vaasa	61 889	67 551	5 662	6 200	1,10
Rovaniemi	57 835	63 528	5 693	7 629	1,34
Hämeenlinna	64 271	67 848	3 577	5 835	1,63
Joensuu	72 292	76 935	4 643	8 935	1,92
Yhteensä	310 252	339 992	29 740	37 800	1,27
120 000-210 000 as. kasvukaupungit	Väkiluku 2005	Väkiluku 2020	Väestömuutos 2005-2020	Asuntotuotanto 2005-2020	Asuntotuotanto/väestömuutos
Oulu	173 436	207 327	33 891	27 826	0,82
Turku	174 868	194 391	19 523	18 108	0,93
Jyväskylä	124 205	143 420	19 215	18 795	0,98
Kuopio	104 625	120 210	15 585	15 961	1,02
Lahti	113 203	119 984	6 781	10 810	1,59
Yhteensä	690 337	785 332	94 995	91 500	0,96

Lähde: Tilastokeskus

Kiinteistötoimi/Nylén 30.07.2021

V A A S A .
V A S A .

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

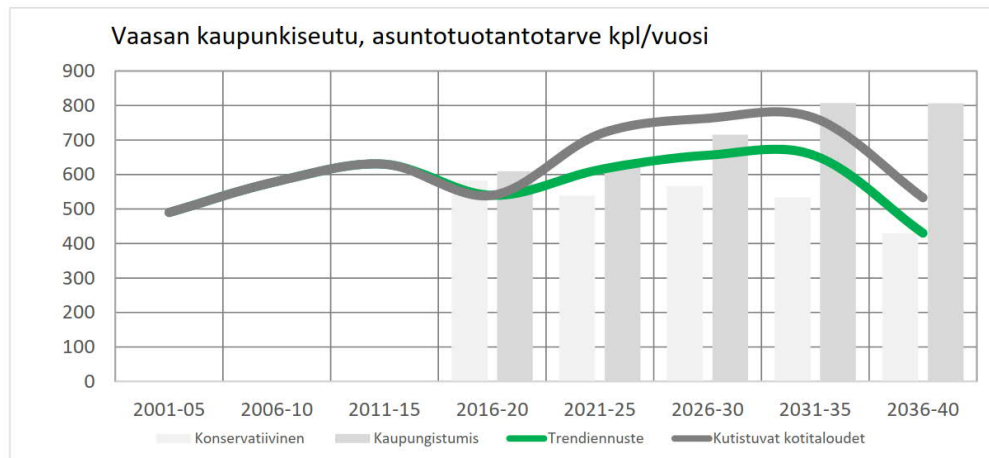
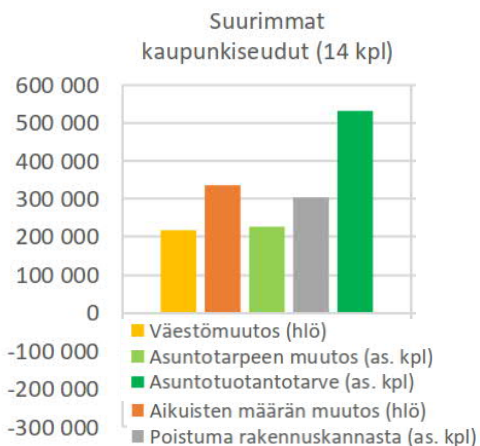
Vaasan asuntotuotantoennuste 2021-2040

VTT:n ennusteen mukaan Vaasan asuntotuotantotarve on 460–530 asuntaa vuodessa vuosina 2021–2040, vaikka ennusteen oletuksen on vain noin 20 asukkaan vuotuinen väestönkasvu

- Keskeinen uusien asuntojen tarvetta kasvattava tekijä on yhden hengen kotitalouksien määrän kasvu.
- Toinen merkittävä tekijä on poistuma asuntokannasta, jonka vuositasona on määritelty 0,6–0,7 prosenttia.
- Vuoteen 2040 mennessä tyypilliseen poistumaikään tulevat 1970-luvulla rakennetut suuret asuntomassat, jolloin poistumassa päädytään melko suuriin asuntomääriin.
- Valtakunnan tasolla asuntojen tarve pysyy nykytasolla, eli noin 30 000 asuntaa vuodessa, vaikka maan väkiluku kääntyy Tilastokeskuksen uusimman väestöennusteen mukaan laskuun jo 2030-luvun alussa

Vaasassa uusien asuntojen tarve saattaa olla huomattavasti VTT:n ennustetta suurempi, mikäli kaupunki palaa uudelle kasvu-uralle

- Vaasan väestö kasvoi keskimäärin noin 300:lla asukkaalla vuodessa vuosina 2000–2020. Tällä ajanjaksolla kaupunkiin valmistui keskimäärin 380 asuntaa vuodessa.
- Kaupungin kasvu perustui erityisesti energiakesittymän työpaikkamäärän kasvuun finanssikriisiä edeltävinä vuosina.
- Mikäli kaupunki palaa kasvu-uralle akkutehtaiden myötä ja väestö kasvaa vuositasona keskimäärin 300:lla asukkaalla tai vielä nopeammin vuosina 2021–2040, uusien asuntojen tarve saattaa olla reippaasti yli 500 kpl per vuosi, ehkä jopa noin 700-800 kpl per vuosi.



	Toteutunut 2000-2020	Trendi- ennuste 2020-2040	Kutistuvat kotitaloudet 2020-2040
Vaasan sk	550	590	690
Vaasa	380	460	530

Kuvan trendiennusteessa yhden aikuisen talouksien määrän lisääntyminen johtuu pelkästään väestön ikärakenteesta. Kutistuvat kotitaloudet -skenaariossa asuntotuotantotarvetta lisää myös yhden aikuisen talouksien osuuksien kasvu useissa ikäryhmissä. Tästä syystä kutistuvat kotitaloudet -skenaario on Vaasalle suotuisampi, mikäli väestön kasvu on olematon vuosina 2021-2040. Vaasan osuus kaupunkiseudun asuntotuotantotarpeesta arvioidaan olevan noin 80 %.



**V Nuorille työikäisille
houkuttelevan asuin- ja
elinympäristön kehittäminen**

V A A S A .
V A S A .

V Nuorille työikäisille houkuttelevan asuin- ja elinympäristön kehittäminen

56

Suomen asuntomarkkinoiden ja –tuotannon keskeisiä ajureita ovat kaupungistuminen, maahanmuutto, yksinasuvien määrän kasvu, syntyvyyden ja nuorten ikäluokkien pieneneminen ja väestön ikääntyminen

Maan talouskasvun pullonkaulana on erityisesti osaavan työvoiman saatavuus. Työvoiman saatavuus ei koske ainoastaan tiettyjä aloja, vaan kyse on sekä yksityistä että julkista sektoria koskevasta suuresta haasteesta.

Keskeinen kysymys on, kuinka kaupungit voivat vastata haasteeseen ja turvata elinvoimansa. Avaintekijät liittyvät työpaikkoihin tai näkymään työmahdollisuuksista, mutta sen jälkeen korostuvat lähi- ja vetovoimapaalveluihin, hyvään elämään, sujuvaan arkeen, asumiseen eli veto- ja pitovoimaan liittyvät tekijät.

Monipuoliset ja laadukkaat asuin- ja elinympäristöt on veto- ja pitovoimaisen kaupungin tärkeä perusta. Laadukkaita ja monipuolisia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä eri asumisen välimuotoja tulee olla tarjolla riittävä määrä, jotta asuntojen kysyntään voidaan vastata.

Asuinalueilla tulisi olla ominaisuuksia, joista asukkaat ovat ylpeitä ja jotka herättävät ulkopuolisissa arvostusta ja ihailua, kuten esim. vähähiiliset ratkaisut, laadukkaat yhteiset tilat ja erilaiset asumisen palvelut.

Kun varsinainen kilpailu osaavasta työvoimasta käydään muilla osa-alueilla kuin asumisessa, niin elämisestä pitäisi tehdä vähintään yhtä kiinnostavaa kuin asumisesta. Kaupungit kilpailevat keskenään mm. työpaikkatarjonnalla, eloisuudella, kansainvälisyydellä, liikenneyhteyksillä sekä luonnonläheisyydellä ja rauhallisuudella.

Tässä osiossa tarkastellaan sitä, minkälaisilla asuin- ja elinympäristön kehittämisen keinoilla voidaan vastata erityisesti nuorten työikäisten asumispreferensseihin ja –tarpeisiin. Keinoja tarkastellaan seuraavien osa-alueiden kautta:

- **Asumisen kohtuuhintaisuus**
- **Asuntotarjonnan monipuolistaminen**
- **Asuminen palveluna**
- **Vähähiilisyys**
- **Veto- ja pitovoimainen asuin- ja elinympäristö**

V A A S A .
V A S A .

V Nuorille työikäisille houkuttelevan asuin- ja elinympäristön kehittäminen

57

Asumisen kohtuuhintaisuus

Kohtuuhintaisten asuntojen tarve on kasvanut erityisesti nuoremmassa ikäryhmissä, sillä heidän tulokehityksensä on pitkään ollut heikko

- Finanssikriisin 2007–2009 jälkeen etenkin 20-29-vuotiaiden mutta myös 30-34-vuotiaiden tulokehitys on ollut heikko. Samalla aikavälillä Kelan vuosittaiset asumistuet ovat kaksinkertaistuneet yli 2 miljardiin.
- Talouskriisit vaikuttavat yleensä negatiivisimmin nuoriin, jotka ovat ottaneet ensiaskelia työelämässä. Koronaepidemiasta ovat kärsineet erityisesti palvelualoilla työskentelevät nuoret.
- Vuokra-asunnoissa asuvien osuus on kasvanut tasaisesti finanssikriisin jälkeen, kun omistusasunnoissa asuvien määrä on vähentynyt ja erityisesti nuorten ikäryhmissä.
- Valtion tukema ARA-asuntotuotanto on viime vuosina lisääntynyt, joskin nykyinen noin 8 000–9 000 vuosittainen tuotanto on kaukana finanssikriisin jälkeisten vuosien lukemista (12 000–14 000 asuntoa), puhumattakaan 70- ja 80-lukujen huippuvuosista.
- Väestörakenteen muutokset, vieraskielisten määrän kasvu, paisuvat asumistuet sekä tarve houkuttaa maahan nuoria osaajia ulkomailta lisäävät tarvetta rakentaa uusia kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja.
- Asumisen kohtuuhintaisuuden turvaaminen korostuu jatkuvasti kallistuvien asumiskulujen johdosta, mikä perustuu etenkin käyttö-sähkön, kiinteistöveron, jätehuollon ja veden hintojen korotuksiin.
- Tulevaisuudessa julkisen talouden ammottavat alijäämät ja ilmastopoliittiset verouudistukset voivat pahimmillaan tarkoittaa merkittävää asumismenojen nousua.

Vaasassa asumisen hinta on tulotasoon nähden kohtuullisella tasolla – keskusta-alueelle tarvitaan lisää kohtuuhintaisia omistus- ja vuokra-asuntoja varsinkin nuorille työikäisille

- Vaasassa vapaarahoitteiset vuokrat kallistuivat 15,5 % vuosina 2015–2020. Keskustan postinumeroalueella vanhojen osakeasuntojen hinnat ovat kallistuneet 12 % vuodesta 2010.
- Kaupungin kerrostalorakentaminen on keskittynyt lähes yksinomaan keskusta-alueelle. Pohjois-Klemetilässä ja Teatterikorttelissa 20-39-vuotiaiden osuus uusista asukkaista on noin 70 %.
- Vaasan kerrostalojen uudistuotannon neliöhinnat ovat joinakin vuosina olleet jopa noin 10 % korkeammat kuin Oulussa.
- Tilastoanalyysit osoittavat, että keskeisille paikoille tarvitaan myös jatkossa paljon pieniä asuntoja, sillä niiden kokonaishinta ja -vuokra on matalampi, mikä houkuttelee nuoria asukkaita.
- Vaasaan ei ole rakennettu uusia ns. normaaleja ARA-vuokra-asuntoja n.15 vuoteen ja iso osa nykyisestä, jo vanhentuneesta ARA-kannasta sijaitsee keskusta-alueen ulkopuolella, jossa kysyntä on alhainen.
- Lisäämällä ARA-vuokra-asuntojen määrää keskusta-alueella suodaan useammalle nuorelle työikäisille mahdollisuus asua hyvin saavutettavissa olevalla paikalla, lähellä palveluita ja työpaikkoja. ARA-tuotannossa mahdollistuu myös väljempi asuntojen keskikoko.
- Omistusasumisen osalta Vaasan yhtenä etuna on palkkatasoon nähden kohtuuhintaiset omistusasunnot eri talotyypeissä. Kilpailuetu suuriin kaupunkeihin nähden on myös se, että Vaasa voi tarjota kohtuuhintaisia pientalotontteja kaupunkirakenteen sisältä. Moni nuori muuttaa Vaasaan perhettä perustamaan.

V Nuorille työikäisille houkuttelevan asuin- ja elinympäristön kehittäminen

58

Asuntotarjonnan monipuolistaminen

Suomen asuntomarkkinoilla kysyntä on ollut niin suurta, että tarjontaa ei ole tarvinnut johdonmukaisesti kehittää monipuoliseksi ja erilaisia toiveita vastaaviksi

- Viime vuosina pieniä asuntoja on asuntosijoittamisen siivittämänä rakennettu merkittäviä määriä. Vaikka rakentaminen on perustunut pienten asuntojen vahvaan kysyntään, sijoittajavetoisella ja suuren volyymin rakentamisella on huonotkin puolensa. Uusista alueista on osin tullut yksipuolisia, taloyhtiölainaosuus on paikoin erittäin suuri ja ahdas asuminen aiheuttaa tyytymättömyyttä.
- Koronaepidemian aikana omistusasuntojen kauppa on käynyt ja asuntokysyntä on ainakin hetkellisesti kohdistunut suurempiin asuntokokoihin. On kuitenkin syytä muistaa, että esim. epidemian runtelemien palvelualojen työntekijöillä ei välttämättä ole taloudellisia mahdollisuuksia omistusasunnon hankintaan.
- Korona on joka tapauksessa antanut hengähdystauon, jota voidaan hyödyntää tilanteen uudelleen arvioinnissa.
- Uusien asuinalueiden suunnittelussa tulee turvata asuntokannan monipuolisuus. Kaikille tulotasoille, ruokakunnille ja eri elämäntilanteessa oleville tulee olla tarjolla asuntoja, jotta alueesta tulee sosioekonomisesti tasainen. Asuntojen hallintamuotojen monipuolisuuden merkitys kasvaa alueen koon kasvaessa. Pienten asuntojen keskittymistä tulee välttää.
- Pienimuotoisen täydennysrakentamisen osalta voisi sallia runsaampaa pienten asuntojen määrää esim. siinä tapauksessa, että kyseessä on vanha asuinalue, jossa asuntojen keskikoko on suuri, jolloin pieniä asuntoja täydennysrakentamalla voidaan lisätä nuorille työikäisille sopivien asuntojen tarjontaa.
- Tampereella v.2021 toteutetussa laajassa asukaskyselyssä 35 % vastaajista haluaa vähintään 25 % enemmän asuintilaa, vaikka kysymyksenasettelun reunaehtona oli, että tulotaso pysyy nykyisellään. Lisäksi 30 % vastaajista on valmis maksamaan 10-25 % enemmän laadukkaasta asumisesta (nykyisellä tulotasolla). Havaintoja on syytä huomioida suunnittelussa.
- Asuntotarjonnan monipuolistamisessa ei sovi unohtaa vanhat mutta hyväksi koetut ratkaisut, kuten esim. yksitasoiset rivitalot, joiden kysyntä on ollut suurta koronaepidemian aikana.
- Ryhmärakennuttaminen on nostanut päätään viime vuosien aikana ja kunnat ovat luovuttaneet ryhmärakennuttamisen hankkeille korvamerkittyjä tontteja. Asunnon hinnassa on mahdollista säästää ryhmärakennuttamalla arviolta noin 10–15 prosenttia alueen asuntojen yleiseen hintatasoon verrattuna.
- Tervetullut uutuus Suomen asuntomarkkinoilla on Lakean Omaksi-asunto, jonka voi lunastaa itselleen 20 vuoden vuokra-ajan jälkeen, jolloin asunnon lainaa on lyhennetty noin 40 %.
- Tulevaisuuden yhtenä keskeisenä kysymyksenä on se, minkälaisella asuntotarjonnalla vastataan vieraskielisten asumisen tarpeisiin. Helsingin kehyskunnissa havaittu uusi ilmiö, jossa vieraskieliset muodostavat pääosan kunnan tulomuuttajista, on mielenkiintoinen.
- Moni vieraskielinen asuu tällä hetkellä ARA- tai vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa. Tulo- ja varallisuustason kasvaessa vieraskieliset hakeutuvat kotimaisten kieliryhmien tapaan omistusasuminen piiriin. Nuorten ja perheellisten osuus on huomattavasti suurempi vieraskielisten joukossa.

V Nuorille työikäisille houkuttelevan asuin- ja elinympäristön kehittäminen

59

Asuminen palveluna

Asuminen palveluna tarkoittaa sitä, että asuminen on asukkaalle mahdollisimman helppoa ja vaivatonta. Asumisen hintaan on helposti valittavissa erilaisia kodinhoito- tai muita palveluita. Asuminen ei edellytä pysyvää sitoutumista tiettyyn asuntoon vaan kotia ja asuinpaikkaa voi vaihtaa omien muuttuvien tarpeiden tai toiveiden mukaan.

Asuminen palveluna tarkoittaa mm.:

- Yhteisiä tiloja
- Digitaalisia palveluja
- Yhteiskäyttöautoja
- Kodinhoitopalveluja
- Asumisneuvontaa (esim. vuokranantajan kautta)
- Hiilijalanjäljen neutralointia palvelumallilla, jossa taloyhtiö ei itse omista kiinteistöllä olevia energian tuotantoon liittyviä laitteita (esim. aurinkopaneelit/-keräimet)

Suomen suurista vuokranantajista ja rakennuttajayhtiöistä osa tarjoaa tänä päivänä erinäisiä asumisen palveluja.

- Yhteiskäyttöautopalvelu yleistyy nopeasti ja uusiin asuin-kohteisiin ja –alueisiin suunnitellaan mittaviakin yhteiskäyttöautojärjestelyitä.
- Tamperelaisista lähes puolella on kyselyn mukaan valmius elää autotonta elämää. Toisaalta oma auto on monille välttämätön.

SATOn kyselyn mukaan puolet 18-24-vuotiaista käyttäisi enemmän digitaalisia palveluja, jos niitä olisi paremmin saatavilla

- Kyselyyn vastanneista 31 % on valmis tilaamaan kotisiivouksen ja 28 % voisi kokeilla kauppakassipalvelua.
- Yli puolet vastaajista on sitä mieltä, ettei kaikkea tarvitse ostaa tai omistaa itse. Naapureiden kanssa voitaisiin jakaa paitsi tavaroita, myös osaamista. Eniten intoa löytyy tavaralainaamoon (54 % vastaajista) ja yhteiseen kirpputoripisteeseen (49 % vastaajista).
- Tampereella toteutetun laajan asukaskyselyn mukaan etenkin kerrostaloasukkaat ovat valmiita tinkimään asuinneliöstään, jos asuinyhteisön käytössä on yhteiskäyttötiloja.
- 70 % kyselyyn vastanneista olivat kuitenkin sitä mieltä, etteivät he tarvitse yhteiskäyttötiloja.
- Yhteiskäyttöautoilusta kiinnostuneimmat ovat yli 55-vuotiaat, kaupunkialueella asuvat, yksinasuvat ja vuokralla asuvat.
- Todettakoon, että elintarvikekauppaa pidetään edelleen tärkeimpänä asuinalueen fyysisenä palveluna.

SATO, kysely. <https://www.sato.fi/fi/sato-yritys/tiedotteet-sato/2hh5vYa3POe4Eaq6GMkEE4>

Tampereen kaupunkiseudun asukas- ja poismuuttajakysely. <https://tampereenseutu.fi/2021/05/taalla-on-ihmisen-hyva-olla-poismuuton-syy-on-usein-tyo/>

Kehittyvä kerrostalo -ohjelmaan uusi hiilineutraali korttelihanke. <https://www.uuttahelsinki.fi/fi/uutiset/2021-02-12/kehittyva-kerrostalo-ohjelmaan-uusi-hiilineutraali-korttelihanke>

V A A S A .
V A S A .

V Nuorille työikäisille houkuttelevan asuin- ja elinympäristön kehittäminen

60

Vähähiilisyys

Suomen tavoitteena on saada vähähiilisyyden säädökset lausuntokierrokselle vuonna 2021 ja asetukset voimaan vuonna 2025

- Suomessa vähähiilisyyden kriteerit on asetettu tiukemmiksi kuin mihin EU-lainsäädäntö tällä hetkellä velvoittaa. Suomi ei ole kuitenkaan tällä tiellä yksin. Euroopan maista muun muassa Ranska, Hollanti ja Belgia ovat jo laajentaneet omaa rakentamisen ohjausjärjestelmäänsä huomioimaan myös rakennusmateriaalien päästöt.
- Vähähiilisen rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälki (eli CO₂e-päästöt) on mahdollisimman pieni. Vähähiilisyys voidaan saavuttaa monta eri reittiä pitkin, kuten esim. suunnittelemalla rakennus energiatehokkaaksi ja muuntojoustavaksi, käyttämällä hiilijalanjäljeltään pieniä ja pitkäikäisiä rakennusmateriaaleja ja -ratkaisuja tai huomioimalla materiaalien ja rakennusosien kierrätettävyys tai uudelleenkäytettävyys.
- Vähähiilisten rakennusten lisäksi vähähiilisyyttä tulee ottaa huomioon koko asuinalueen tasolla. Vähähiilisen asuinalueen tunnusmerkkejä ovat mm.:
 - Keskeinen sijainti, esim. lähellä keskustaa/alakeskustaa
 - Alueellinen ja energiatehokas lämmitysjärjestelmä
 - Puurakenteiset kerrostalot
 - Yhteiskäyttöautot
 - Kiertotalouden ratkaisut

Vähähiiliset asuinalueet valttikortti nuorten työikäisten houkuttelemisessa

- Nuoremmat sukupolvet, alle 40-vuotiaat ns. zoomerit ja milleniaalit, ovat vanhempia ikäluokkia valveutuneempia ympäristöasioissa.
- Kaupungin veto- ja pitovoiman lisäämiseksi tulisikin kehittää vähähiilisiä asuinalueita, joissa on tarjolla myös perinteisiä sekä uusia asumisen palveluita. Alueella tulee olla keskeinen sijainti.
- Vähähiilisyyden edistämisessä erityistä painoa tulee olla asumisen kohtuuhintaisuudessa. Vähähiilisyyden edistäminen kulkee parhaimmassa tapauksessa käsi kädessä asumisen kohtuuhintaisuuden kanssa, sillä vähähiiliset toimet ovat usein myös taloudellisia erityisesti pitkällä aikavälillä.
- Vähähiilisyyttä ja asumisen kohtuuhintaisuutta on myös yhdistetty rakentamalla ARA-vuokrakerrostaloja puusta, esim. Jyväskylään.
- Helsingin kerrostalohankkeessa toteutetaan hiilijalanjäljen neutralointi uudella palvelumallilla, jossa taloyhtiö ei itse omista kiinteistöllä olevia energian tuotantoon liittyviä laitteita vaan ostaa hiilineutraalia energiaa palveluna.
- Kerrostalokorttelin katolle tulee asukkaiden yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä lisäävä katettu vihertila, joka toimii samalla uusiutuvan sähköenergian tuottajana valoa läpäisevien aurinkokennolasien ansiosta. Asumisen hiilijalanjälkeä pienentävä ratkaisu parantaa siis samalla myös asumisviihtyvyyttä. Paikallisesti tuotettu aurinkosähkö hyödynnetään kiinteistön oman kulutuksen lisäksi asukkaiden sähkökustannusten alentamiseen Virtuaaliakku-palvelun avulla, jossa Helen hyvittää taloon oman kulutuksen yli menevän sähkön asukkaille.

V Nuorille työikäisille houkuttelevan asuin- ja elinympäristön kehittäminen

61

Veto- ja pitovoimainen asuin- ja elinympäristö

Kaupunkien kilpailussa korkean osaamisen työvoimasta asuin- ja elinympäristön veto- ja pitovoima on yhä tärkeämpi tekijä – houkuttelevien työmahdollisuuksien rinnalla

- Ihmiset valitsevat asuinpaikakseen kaupunkia, jotka kykenevät tarjoamaan jotakin erityistä heidän elämäntyyliinsä sopivaa. Enää ei riitä, että tarjotaan asunto ja peruspalvelut.
- Elämäntyylien muuttuessa myös kaupunkien pitäisi pystyä tarjoamaan identiteeteiltään ja teemoiltaan erilaisia asuin ympäristöjä.
- Asuin- ja elinympäristö ja sen viihtyisyys sekä turvallisuus vaikuttavat keskeisesti ihmisen hyvinvointiin. Asuin- ja elinympäristöön liittyviä teemoja ovat:
 - **Asuminen** – omistus- ja vuokra-asuntojen määrä, monipuoliset asumismuodot
 - **Esteettömyys ja saavutettavuus** – liikuntapaikat, joukkoliikenne, etäisyydet
 - **Virkistymisen** – luontopolut, puistot, vesialueet
 - **Liikkuminen** – kevyt liikenne, joukkoliikenne, teiden kunto
 - **Ilmastomuutos** – päästöt, jätehuolto, kunnan energiaratkaisut
 - **Turvallisuus** – valaistus, rikosten määrä, ennaltaehkäisevä työ
 - **Yhteistilat** – mahdollisuus kokoontua ja toimia, muunneltavuus
 - **Ympäristö** – jäte- ja vesihuolto, melu, päästöt, energia

Millä toimilla ns. luova luokka houkutellessaan kaupunkiin?

- Yhdysvaltalaisen kaupunkitutkijan Richard Floridan mukaan kaupunkien menestymiselle välttämätön luova luokka arvostaa asuinalueita niiden aitouden ja ainutlaatuisuuden takia.
- Asuinalueilla tulisi olla ominaisuuksia, joista asukkaat ovat ylpeitä ja jotka herättävät ulkopuolisissa arvostusta ja ihailua. Ominaisuuksien tulisi yksittäisten rakennusten sijasta näkyä kaupunkirakenteessa, jolloin kaupunkien eri alueille voi kehittyä paikallisidentiteetti ja ainutkertainen imago.
- Floridan näkemyksen mukaan kaupunkien tulisi kehittää ilmapiiriä, katukulttuuria ja kaupunkien elävyyttä perinteisten rakennushankkeiden sijaan.
- Menestys mitattaisiin siten erityisesti luovan luokan kautta: tavassa, miten tätä avainryhmää onnistuttaisiin houkuttelemaan ja jäämään kaupunkeihin, miten heille luotaisiin sopivia toimintaedellytyksiä yrittää, toimia ja viettää vapaa-aikaa. Ilman luovaa luokkaa kaupungit kuihtuvat.
- Floridan ratkaisu kaupunkien haasteisiin on vastata urbanisaation kriisiin lisäämällä urbanisaatiota, mutta viisaasti. Kun kaupunkirakennetta tiivistetään, kiinnitetään erityistä huomiota katutasen elävyyteen ja luovuuteen. Lisäksi luodaan uusia kohtuuhintaisia asuinmuotoja omistusasumisen ja vuokra-asumisen välille. Infrastruktuuriin investoidaan ja erityisesti toimivaan julkiseen liikenteeseen. Hyvinvoinnin tasa-arvoisempaa jakautumista tuetaan yhteiskunnan eri osa-alueilla.

Kyttä. Ihmisystävällinen elinympäristö. 2004.

THL. <https://thl.fi/fi/web/hyvinvoinnin-ja-terveyden-edistamisen-johtaminen/hyvinvointijohtaminen/hyvinvointijohtaminen-kunnassa/kunnan-hyvinvointikertomus/etka-tekevät/elinympäristö-hyvinvointikertomuksessa>

Luovan luokan noususta urbaaniin kriisiin. <https://www.kvartti.fi/fi/blogit/luovan-luokan-noususta-urbaaniin-kriisiin>



KIITOS

OTA YHTEYTTÄ jonas.nylen@vaasa.fi

V A A S A .
V A S A .