

Asuntomarkkinakatsaus 2022

Case: Skellefteå

Erikoisteemat: Rakentamisen ja asumisen kallistuminen
& Monipaikkaisuus

V A S A .

V A S A .

8/2022

MEERI MATINHEIKKI
Toimistoapulainen

Kiinteistötoimi/asumispalvelut

JONAS NYLÉN
Asuntopäällikkö

Katsauksen sisältö

I Yhteenveto

II Taloustilanne ja talouden näkymät

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

IV Väestö- ja työllisyyskehitys

Case: Skellefteå

V Erikoisteema: Rakentamisen ja asumisen kallistuminen

VI Erikoisteema: Monipaikkaisuus

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .



I Yhteenveto

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .

- Talouden ympärillä pyörii muutamiakin tummia pilviä. Sota Ukrainassa, ongelmat toimitusketjuissa ja jylläävä inflaatio aiheuttivat alkuvuonna 2022 shokin taloudelle – mutta ei huonoa, jollei myös jotain hyvää. Suomessa hyvä työllisyystilanne ja teollisuuden vahva tilauskanta toimivat resilienssitekijöinä. Sota vaikuttaa myös kuntiin sekä suoraan että mutkien kautta.
- Inflaatio on nopeinta vuosikymmeniin ja viimeksi ostovoima heikkeni yhtä voimakkaasti 1970-luvulla. Kesäkuussa Suomen inflaatio oli 7,8 prosentin tasolla. Inflaation uskotaan jatkavan nousuaan vuoden 2022 loppuun asti ja kääntyvän laskuun vasta ensi vuoden puolella.
- Kiihtyvä inflaatio vaikuttaa myös korkoihin. Heinäkuussa EKP kertoi nostavansa kolme keskeistä ohjauskorkoaan 0,5 prosenttiyksikköä. Tämä on kaksinkertaisesti enemmän kuin ennakoitu 0,25 prosentin nosto. Koronnostot jatkuvat syksyllä ja lausunnossaan EKP toteaa, että negatiivisten korkojen aika on ohi.
- Kuluvana vuonna Suomen BKT-kasvun odotetaan puolittuvan aiemmin ennustetusta ja jäävän noin 1,5 % luokkaan. Vuoden 2023 ennusteita leimaa epävarmuus. Varmalta näyttää ainoastaan talouden jäähtyminen.
- Asuntorakentaminen kävi vuonna 2021 ennätyksellisen vilkkaasti ja alkuvuonna tahti on pysynyt jokseenkin samassa tahdissa. Korona vahvisti asuntorakentamista ja pääkaupunkiseudulle, Tampereelle ja Turkuun (nk. kasvukolmio) rakennetaan nyt enemmän asuntoja kuin muualle Suomeen yhteensä. Historiallista on, että alle kolmasosa rakentamisesta suuntautuu muualle kuin kymmeneen suurimpaan kaupunkiin. Asuntorakentamisen odotetaan kuitenkin vähenevän tänä ja ensi vuonna.
- Rakennuskustannusten kallistuminen ja mahdolliset saatavuusongelmat luovat epävarmuutta rakennustyömailla. Rakennusmateriaalit uhkaavat käydä jo niin kalliiksi, että se vaikeuttaa hankkeiden käynnistämistä. Tämä yhdistettynä eri kaavamääräysten yhteisvaikutukseen saattaa nostaa asuntorakentamisen hintaa kestävämmän korkealle tasolle. Kaavamääräyksistä suurin yksittäinen vaikutus tulee pysäköintimääräyksestä.
- Mitä tulee asuntomarkkinoihin, nekin ovat jäähtyneet vuoden 2021 huippulukemista. Asuntojen hintojen ennustetaan nousevan kuluvana vuonna 1,5 prosenttia ja vuonna 2023 vain 0,5 prosenttia. Suurempien asuntojen hintakehitys on yksiöitä vahvempaa. Etätö sai monet kaipaamaan kodiltaan lisäneliöitä, mikä näkyy yksiöiden kysynnän laskuna. Yksiöiden hinnoissa nähdäänkin laskua jopa kasvukeskuksissa. Asuntojen runsas tarjonta näkyy vuokrahintojen kehityksessä, sillä vuokrahintojen kehitys on hidastunut.
- Tulevaisuudessakin pienille asunnoille riittänee kysyntää, sillä Suomessa yksinasuminen on yleistynyt ja asutokunnat pienentyneet. Pienien asuntojen rakentamisessa on tärkeää ottaa kuitenkin huomioon, millaisia vaikutuksia niiden suhteellisen osuuden kasvulla voi olla alueiden viihtyvyydelle ja eriytymiseen. Asiantuntijat korostavat sijainnin merkitystä.
- Vaasassa oli heinäkuussa tarjolla 439 vapaata vuokra-asuntoa, mikä on melkein kolmanneksen enemmän kuin edellisenä vuonna vastaavaan aikaan. Eniten vuokra-asuntoja oli tarjolla keskustan alueella. Myytävänä puolestaan oli 784 asuntoa, joka myös on hieman enemmän kuin edellisenä vuonna.
- Nuorten osajien houkuttelevuus on alueiden elinvoimaisuudelle elintärkeää. Tilastot osoittavat, että nuorilla on tapana juurtua alueelle, josta he hankkivat ensiasuntonsa ja näin ohjaavat asutokysyntää pidemmällä aikavälillä. Monilla yliopistokaupungeilla on, joustavimmista ja kohtuuhintaisemmista asuinvalintamahdollisuuksista huolimatta, vaikeuksia pitää valmistuneita osajia alueellaan eikä korona pysäyttänyt nuorten muuttoliikettä pääkaupunkiseudulle ja muihin suuriin keskuksiin. Tilastojen mukaan jopa 80 prosenttia Vaasan vastavalmistuneista muuttaa pois.
- Vaasan seudulle on etabloitumassa akkualan toimijoita. Kyse on megaluokan etabloinneista, jotka tuovat mukanaan arviolta tuhansia kemian alan työpaikkoja, jotka kerrannaisvaikutusten myötä synnyttävät jopa tuhansia työpaikkoja muille aloille. Tämä toisi mukanaan merkittävää väestönkasvua, elinvoiman vahvistumista ja asuntomarkkinoiden piristymistä sekä lukuisia muita myönteisiä seurannaisvaikutuksia. Skellefteå näyttää suunnan ja Northvoltin akkutehtaan myötä alueen 30-34-vuotiaiden määrä on kasvanut 31 prosenttia vuosien 2017-2022 aikana.

I Yhteenveto

Skellefteån akkutehtaan arvioidaan olevan kokonaan valmis vuonna 2025, joten sen vaikutus väestönkehitykseen ei näy vielä kokonaisuudessaan. Tehtaan noin 3 000 työpaikan kerrannaisvaikutuksista puhumattakaan. Skellefteån kunnassa asuu tällä hetkellä noin 73 400 asukasta ja kunnan väestötavoitteena on 100 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä. Kyse on kaupunkiseudun/työssäkäyntialueen kokoisesta kunnasta.

- Suomen heikentyneeseen väestönkehitykseen vaikuttaa muun muassa kaupungistuminen, työllisyystilanne, syntyvyyden lasku, väestön ikääntyminen, yksinasumisen yleistymisen, asumispreferenssien muutos sekä työn murros, joka voi vaikuttaa kaupungistumiseen odottamattomalla tavalla.
- Viime vuosi oli jo kuudes peräkkäinen vuosi, kun suomalaisia kuoli enemmän kuin syntyi. Kotimaisia kieliä puhuvien määrä on vähentynyt keskimäärin noin 10 000:lla joka vuosi vuodesta 2014 alkaen, kun vieraskielisten määrä on kasvanut keskimäärin yli 20 000:lla vuodessa. Tämän myötä maan väkiluku on kasvanut noin 10 000:lla vuodessa. Suomen väkiluvun ennustetaan kuitenkin kääntyvän laskuun 2030-luvun puolivälissä, mikäli maahanmuutto ei merkittävästi voimistu nykytilanteesta. Alle 15-vuotiaiden määrä laskee jopa aiemmin arvioitua nopeammin. Vuoteen 2035 mennessä nuorten määrä putoaa jopa kolmanneksen useissa kunnissa.
- Vaasassa väestönkasvu on perustunut pääosin vieraskielisen väestön kasvuun. Vieraskielisten osuus Vaasan väestökasvusta vuosina 2000-2021 on 84,9 %. Tällä ajanjaksolla kaupungin väestö kasvoi 6 151 asukkaalla, joista noin puolet olivat 20-39-vuotiaita. Pääosa väestönkasvusta toteutui vuosina 2005-2015. Akkutehtaiden myötä kaupunki ja koko seutu on pääsemässä uudelle kasvu-uralle. Skellefteån esimerkki osoittaa, että akkualan työntekijät ovat pääosin kolmekymppisiä. Tulevaisuus osoittaa, kääntyvätkö maan sisäisen muuttoliikkeen muuttovirrat kohti Vaasaa. Kaupunki on pidemmän aikaa saanut merkittävää nettomuuttovoittoa maahanmuutossa, mutta kärsinyt isoja nettomuuttotappioita maan sisäisessä muuttoliikkeessä. Vaasasta muutetaan etenkin maan suuriin kaupunkeihin. Huomattakoon, että osa Vaasaan tulevista maahanmuuttajista on esim. ulkomaan komennuksesta palaavia Suomen kansalaisia.

- Suomen työllisyys on huipussaan ja työttömien työnhakijoiden määrä on laskenut reilusti vuoden takaisesta. Myös Vaasan työllisyystilanne on valtakunnallisesti tarkastellen erinomaisella tasolla. Suomen kasvuedellytyksiä painaa kuitenkin kohtaanto-ongelmat työmarkkinoilla. Osaamisvajeesta on salakavalasti tullut yksi Suomen vaikeammista rakenteellisista ongelmista. Yritykset kertovat vaikeuksista löytää työntekijöitä kokemuksen puutteen, erityisosaamisen ja koulutuksen riittämättömyyden vuoksi.
- Vielä 2000-luvun alussa työmarkkinoille tulevat nuoret olivat koulutetumpia kuin siellä entuudestaan olevat vanhemmat ikäluokat. Näin ei kuitenkaan enää ole, sillä jopa 55-64-vuotiaista useammalla on korkeakoulututkinto kuin 25-34-vuotiailla suomalaisista.
- Suomalaiset asuntokunnat velkaantuvat erityisesti asumisen kautta. Velkaantumisen kokonaiskuva on muuttunut, kun rinnalle on noussut myös kulutusluottoja ja epäsuoria velkaantumisen muotoja, kuten taloyhtiölainoja. Hallitus haluaa puuttua kotitalouksien velkaantumiseen ja kesäkuussa hallitus antoi esityksen, jolla estetään yli 30 vuoden asuntolainat ja kiristetään taloyhtiölainojen ehtoja.
- Myös ASP-järjestelmän ehtoja parannetaan, jotta erilaisissa elämäntilanteissa olevat pääsisivät paremmin omistusasuntopolun tielle. Yläikärajaa nostetaan, lainojen enimmäismäärää korotetaan ja yhteisen asunnon hankintaa helpotetaan.
- Monipaikkaisuus on ilmiö, josta on viime aikoina alettu puhumaan enemmän lisääntyneiden etätöiden takia. Monipaikkaisuutta on ollut jo ennen koronaa, mutta sen myötä ilmiö on vahvistunut. Monipaikkaisuus ilmenee eri alueilla eri tavoin ja vaikuttaa paitsi aluerakenteeseen, niin se myös haastaa perinteisen yhdyskunta- ja aluesuunnittelun sekä vaikuttaa palveluiden kysyntään ja tarpeeseen. Alueiden on hyvä tunnistaa monipaikkaisuuden kehittymisen potentiaali, että ne voisivat ottaa ilmiön vaikutukset huomioon esimerkiksi palveluiden kysynnän ja liikenteen kehittämisen suhteen.



II Taloustilanne ja talouden näkymät

V A A S A .
V A S A .

II Taloustilanne ja talouden näkymät

Talous kasvaa Suomessa ja Euroopassa aiemmin arvioitua hitaammin

Sota hidastaa talouskasvua Euroopassa ja Suomessa – Koronastakaan ei ole vielä täysin päästy

- Suomen talous oli hyvää vauhtia toipumassa koronasta, mutta Venäjän hyökkäys Ukrainaan helmikuun lopussa muutti taloustilannetta merkittävästi. Sota vaikuttaa talouteen negatiivisesti ainakin seuraavien tekijöiden kautta:
 - EU:n, Yhdysvaltojen ja muiden länsimaiden asettamat pakotteet, tuotannon lakkautukset ja Venäjän kaupan merkittävä lasku hidastavat BKT:n kasvua.
 - Energian hinta nousee ja Venäjällä tuotetusta energiasta mahdollisesti luovutaan. Kuluttajien ostovoima vähenee inflaation myötä ja teollisuuden kasvu laskee.
 - Epävarmuus kasvaa ja investoinnit siirtyvät.
- Vaikka Suomessa näyttää siltä, että koronasta on vähitellen selvitty, Kiinan lisääntyneet koronatartunnat ja tästä seuranneet sulkutoimet heikentävät maailmankaupan näkymiä lähikuukausina. Suurkaupunkien koronasulkujen vuoksi Kiinan palvelusektori on pulassa ja monet globaalin tavarakaupan kannalta olennaiset toimitukset joutuvat takkuaviksi.
- Yhdysvalloissa nopea korkotason nousu hydyttää asuntokauppaa ja ostovoiman rapautuminen heikentää kulutuskysynnän näkymää. Yhdysvaltojen ja Kiinan samanaikainen jarruttaminen on koko maailmantalouden näkökulmasta vaarallinen yhdistelmä. Sijoitusmarkkinoiden viimeaikainen hermostuneisuus kertoo nousseesta taantuman riskistä.

Suomen rakenteelliset ongelmat pysyvät

- Entuudestaan tutut haasteet Suomen taloudessa eivät ole kadonneet. Pitkällä aikavälillä Suomen talouden näkymiä varjostavat rakenteelliset haasteet kuten väestön ikääntyminen ja työn tuottavuuden kasvun hitaus.
- Julkisen talouden menot ja tulot ovat rakenteellisessa epätasapainossa ikääntyvän väestön johdosta, minkä vuoksi julkinen talous ei ole pitkällä aikavälillä kestävällä pohjalla.
- Työmarkkinoilla osaamisen puutteet heikentävät talouden kasvuedellytyksiä. Avoimien työpaikkojen määrä lisääntyi, mutta samalla työttömien määrä pysyi ennallaan vuonna 2021.
- Elinkeinoelämän kyselyjen mukaan yritysten on vaikeaa löytää tarpeitaan vastaavia työntekijöitä erityisesti kokemuksen puutteen, erityisosaamisen ja koulutuksen riittämättömyyden vuoksi.
- Osaamisvajeesta onkin tullut yksi Suomen talouden vaikeimmista talouden rakenteellisista ongelmista. Vielä 2000-luvun alussa työmarkkinoille tulevat nuoret olivat koulutetumpia kuin siellä entuudestaan olevat vanhemmat ikäluokat. Näin ei kuitenkaan enää ole, sillä jopa 55-64-vuotiaista useammalla on korkeakoulututkinto kuin 25-34-vuotiailla suomalaisilla.

V A S A .
V A S A .

LÄHTEET:

<https://valtioneuvosto.fi/-/10623/venajan-hyokkays-ukrainaan-synkentaa-talouden-nakymia>

<https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/163997>

OP Talouden näkymät Huhtikuu 2022: <https://www.op.fi/documents/20556/64964/Talouden-Nakymat-Huhtikuu-2022/d881c547-40da-437f-012e-7f05e8fe1125>

Kuntarahoituksen suhdanne-ennuste Q2/2022

Kuntarahoituksen suhdanne-ennuste Q2/2021

II Taloustilanne ja talouden näkymät

Taloustilanne on muuttunut olennaisesti, mutta työllisyystilanne jatkuu vahvana

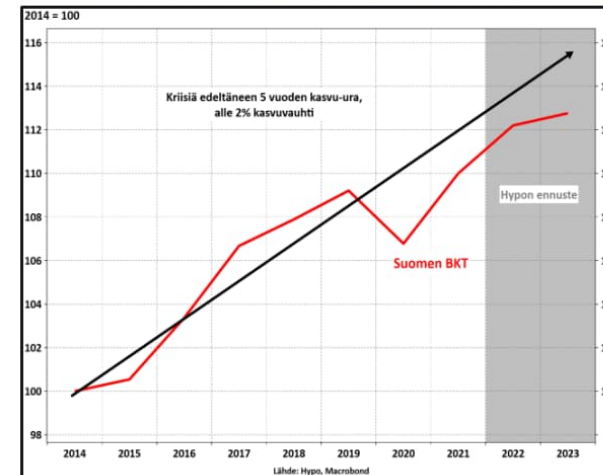
BKT-kasvu uhkaa puolittua kuluvana vuonna

- Sota näkyy jo Suomen talouden kehityksessä. Tammi-maaliskuussa bkt kasvoi vielä 0,2 % edelliseltä vuosineljännekseltä, mutta tämä johtui pitkälti voimakkaasti kasvaneista julkisista investoinneista. Sen sijaan yksityisten kysyntätekijöiden kehitys oli heikkoa.
- Ennen sotaa BKT:n odotettiin yltävän 3 prosentin kasvuun. Kasvuvauhti on näillä näkymin kuitenkin puolittumassa ja Kuntarahoitus arvioi Suomen BKT-kasvun asettuvan kuluvana vuonna 1-2 prosentin luokkaan.
 - Vuoden 2023 osalta BKT-kasvun ennustetaan jäävän 0-1 prosentin välille, mutta näkymä on hyvin epävarma.
- Sota vaikuttaa myös kuntiin monella tapaa, mutkienkin kautta. Välitön vaikutus kohdistuu palveluntarpeeseen, mutta vaikutuksia nähdään myös viiveellä. Sodan aiheuttamia välillisiä vaikutuksia Suomen kuntiin ovat ainakin seuraavat:
 - Valtio panostaa entistä enemmän puolustukseen ja huoltovarmuuteen. Samalla liikkumavara muussa julkisessa rahankäytössä kapenee, millä voi olla negatiivinen vaikutus myös kuntien valtionrahoitukseen.
 - Venäjän viesti ja venäläinen turismi tyrehtyy, millä voi olla etenkin alueellisesti merkittäviä vaikutuksia.
 - Venäjän eristäminen läntisestä maailmasta muuttaa Suomen geopoliittista asemaa. Kilpailu kansainvälisistä osajista ja investoinneista voi vaikeutua, mikä puolestaan saattaa pitkällä aikavälillä heikentää kaupunkiemme vetovoimatekijöitä.

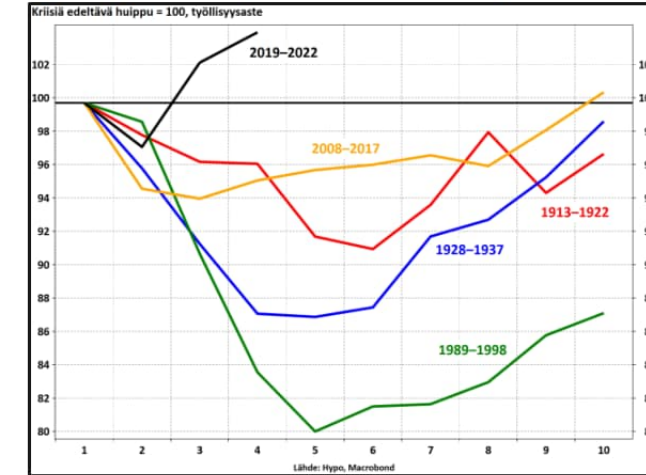
Sodan ei toistaiseksi ole nähty aiheuttavan voimakasta suhdannekäännettä Suomen talouteen

- Epävarmuudesta huolimatta Suomen työllisyystilanne jatkuu vahvana ja Suomi ottaa sodan talousvaikutukset vastaan selvästi paremmista lähtökohdista kuin koronakriisin. Hyvä työllisyystilanne toimii puskurina uuden shokin vaikutuksille ja koronarajoitusten poistuminen on luonut palvelusektorille hyvää virettä.

Kitulias kasvu uhkaa jälleen kansantalouttamme



Työllisyysaste toipui terhakasti ennätystasolle



LÄHTEET:

<https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/suhdanne-ennuste-q1-2022/>

<https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/markkinakatsaus-05-2022-on-julkaistu/> Kuntarahoituksen markkinakatsaus toukokuu 2022

<https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/suhdanne-ennuste-q2-2022/>

V A A S A .
V A S A .

II Taloustilanne ja talouden näkymät

Inflaatio pääsi yllättämään, kun keskuspankit torkahtelivat

Vuosikymmenien nopein inflaatio ravistelee taloutta

- Kuluttajien kannattaa pitää hatuistaan kiinni, sillä kevään aikana väliaikaiseksi luultu inflaatio on jatkanut kiihtymistään, ja häiriöt talouden tarjontapuolella nostavat hintapaineita entisestään. Mikäli energiakauppa lopetetaan Venäjän kanssa, taantumariskit Euroopassa kasvavat.
- Inflaatio johtuu pitkälti energian hinnan noususta, mutta hintojen nousu on alkanut koskea yhä laajempaa hyödykejoukkoa viimeisen puolen vuoden aikana. Uskotaan, että energiahintojen nousun vaikutukset ovat vielä kesken. Lisäksi vaikka energian hintapiikki alkaisi vähitellen helpottamaan, muut hinnat todennäköisesti jatkavat vielä jonkin aikaa nousuaan.
 - Euroalueen inflaatio oli maaliskuussa 7,0 % ja ilman ruoan sekä energian hintoja mitattava pohjainflaatio oli 3,0 %. Keskuspankin tarkkaan seuraama pohjainflaatio oli helmikuussa 5,4 %.
 - Suomessa inflaatio yletti jo 7,8 % tasolle kesäkuussa.
- Inflaation uskotaan jatkuvan korkealla lähes koko vuoden 2022 ajan ja kääntyvän laskuun vasta ensi vuoden alkupuolella. Euroalueen inflaation odotetaan olevan noin 6,5 % kuluvana vuonna ja myös seuraavana vuonna selvästi ylittävän EKP:n 2 % tavoitteen.
- Dilemmana on, että inflaation vuoksi rahapolitiikkaa on kiristettävä, mutta samalla makroriskit kasvavat. Ripeää rahapolitiikkaa puoltaa rahapolitiikan uskottavuuden puolustaminen, historiallisen korkea inflaatio ja pelko inflaatio-odotusten nousukierteestä. Maltillista rahapolitiikkaa puoltaa muun muassa riski ylihjauksesta.

Inflaatio nostaa korkoja

- Nopea inflaatio on vaatinut korkojen nostoa. Euroopan keskuspankki kertoi heinäkuun lopulla nostavansa korkoja 0,5 prosenttia, mikä on kaksinkertaisesti enemmän kuin ennakoitu 0,25 prosentin nosto. Korkoja nostetaan todennäköisesti myös syyskuussa ja inflaation kehittyminen tulevina kuukausina vaikuttaa noston suuruuteen.
- Markkinat uskovat nyt euriborin asettuvan lähelle kahden prosentin tasoa vuoden kuluttua. Vaikka nousu voi huolestuttaa velallisia, niin on hyvä muistaa, että korkonäkymä on edelleen maltillinen takavuosien kriiseihin verrattuna.
- Matalien korkojen ajan päätyminen nostaa esiin myös julkisen talouden kestävyysuudessa ympäristössä. Kun Suomen valtionvelan korko on noussut jo yli 2 prosenttiin, tarkoittaa se valtiovarainministeriön mukaan yli 1,2 miljardin euron vuosittaisia korkomenoja. Laskelmien mukaan Suomen korkomenot nousevat jo ensi vuonna 400 miljoonalla eurolla ja vuonna 2026 lähemmäs miljardilla joulukuun 2021 arvioista.

LÄHTEET:

OP Talouden näkymät Huhtikuu 2022: <https://www.op.fi/documents/20556/64964/Talouden-Nakymat-Huhtikuu-2022/d881c547-40da-437f-012e-7f05e8fe1125>
 Kuntarahoitus suhdanne-ennuste 2022 Q2: <https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/suhdanne-ennuste-q2-2022/>
<https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/markkinakatsaus-05-2022-on-julkaistu/>
 Kuntarahoitus Markkinakatsaus 04/2022
 HYPO Talouskatsaus heinäkuu 2022
<https://yle.fi/uuutiset/3-12544930>
<https://www.stat.fi/julkaisu/cktvfxtbc24oa0b55rnsdhvzr>

V A A S A .
 V A S A .

II Taloustilanne ja talouden näkymät

Sotashokki iski kuluttajien luottamukseen lujaa

Kuluttajien luottamus talouteen laski historiallisen alas

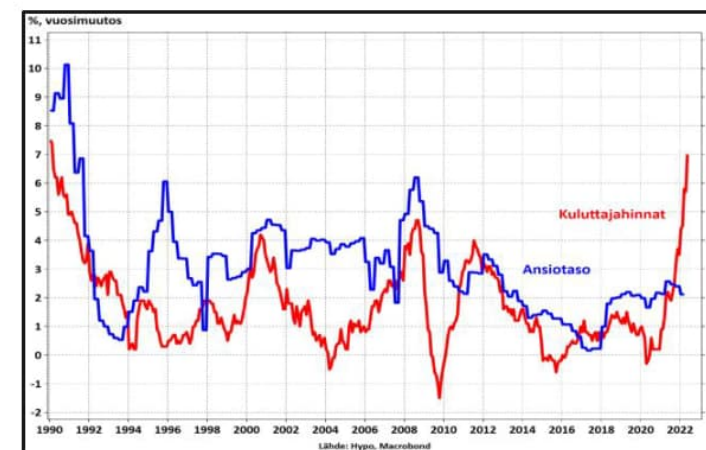
- Vaikka työmarkkinoilla rikotaan ennätyksiä positiivisessa mielessä ja talous kasvaa yhä, on kuluttajien luottamus valahtanut historiallisesti alhaisimmalle tasolle. Ristiriita on ilmeinen ja kertonee kuluttajien kriisiväsymyksestä.
- Suomessa kuluttajien luottamus laski, koska odotukset Suomen talouden kehityksestä heikkenivät. Sen sijaan luottamus omaan talouteen kärsi vähemmän ja esimerkiksi asunnon ostoaikomukset eivät paljon muuttuneet.

Ostovoiman heikkeneminen on yksi suurin kotimainen riskitekijä ja nousevat kulut pahentavat eriarvoisuutta

- Isoin kotimainen riskitekijä on, miten paljon kiihtyvä inflaatio jarruttaa kotimaista kulutuskysyntää. Kokoaikaisten palkansaajien reaaliensiot laskivat tammi-maaliskuussa 2,7 % edellisestä vuodesta.

- Hintojen nousu on kotitalouksille ongelma, sillä inflaatio on iskenyt moniin välttämättömyyshankintoihin kuten energiaan, bensaan ja ruokaan. Heikommassa asemassa olevia tukee kuitenkin sosiaalietuuksien indeksisuoja ja monelle keski- ja hyvätuloiselle on puolestaan kertynyt säästöjä koronapandemian aikaan.
- Paine palkkainflaatioon kasvaa, mutta hiipuva talouskasvu ja kiihtyvä inflaatio kiristävät syksyn palkkaneuvotteluja. Reaalitulojen kehitys on selvästi pakkasen puolella, mutta stagflatorisen riskin alla työnantajien palkanmaksukyky kärsii.

Kulut kohoavat, mutta maltti on valttia



V A A S A .
V A S A .

LÄHTEET:

<https://www.kuntarahoitus.fi/ajankohtaista/suhdanne-ennuste-q2-2022/>

OP Talouden näkymät huhtikuu 2022

Kuntarahoitus Markkinakatsaus 04/2022

HYPO talouskatsaus heinäkuu 2022



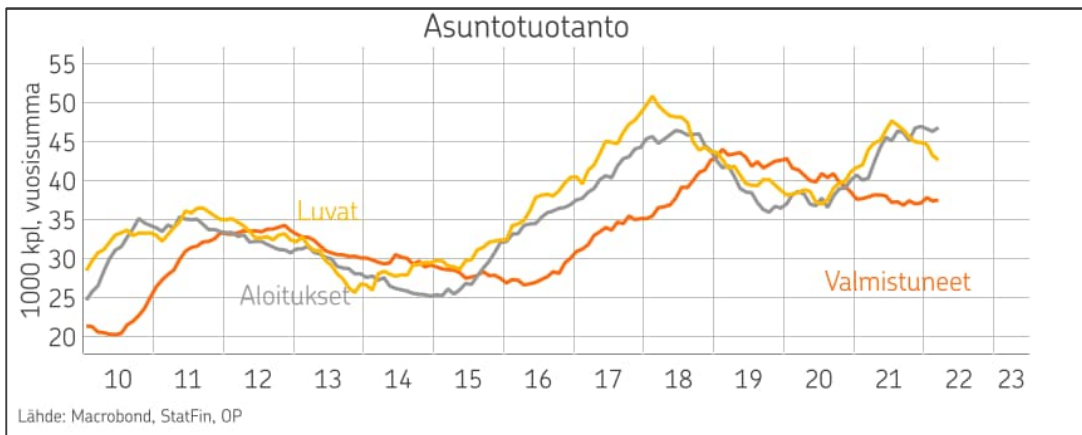
III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

V A S A .
V A S A .

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Alkuvuonna rakentaminen jatkui entiseen tahtiin

- Viime vuonna rakennustyömailla oli historiallisen vilkasta, sillä vuoden aikana aloitettiin jopa 48 000 asunnon rakentaminen. Lukema on suurin sitten 1990-luvun.
- Asuntorakentaminen jatkui Helsingissä reippaana tammi-maaliskuussa ja tahti oli sama kuin viime vuonna. Alkuvuonna aloitettiin 1700 asunnon rakentaminen, mikä ylittää viime vuoden määrän selvästi.
- Rakennuslupien perusteella vaikuttaa siltä, että asuntorakentaminen jatkuu vahvana myös kuluvana vuonna. Aloituspäämien arvioidaan kuitenkin vähentyvän viime vuoden ennätystasolta. Rakennusalan suhdanneryhmä ennustaa vuoden 2022 aloitusmääräksi 39 000 – 41 000 asuntoa.



Lähteet:

<https://www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunginkanslia/asuntorakentamisessa-ei-nakynyt-hiljentymisen-merkkeja-alkuvuodesta>

HYPO asuntomarkkinakatsaus Q1/2022 ja Q2/2022

OP Asuntomarkkinakatsaus Q4/2021

<https://kti-kiinteistotieto-oy.creamailer.fi/email/6294cc9c488ff>

OP asuntomarkkinakatsaus Q2/2022 (tilastokuva)

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163889/VM_2022_15.pdf?sequence=6

Asuntorakentaminen keskittyy kasvukeskuksiin ja asuntojen keskikoot ovat vakautuneet

- Korona voimisti asuntorakentamista etenkin kaupungeissa ja nyt kasvukolmion kärkiin rakennetaan enemmän kuin muualle Suomeen yhteensä.
- Alle kolmasosa rakentamisesta suuntautuu kymmenen suurimman kaupungin ulkopuolelle, mitä ei aiemmin historiassa ole vielä nähty.
- Myönnettyjen rakennuslupien perusteella näyttää siltä, että asuntojen keskikoot ovat vakautuneet.

Rakennustyömailla vallitsee epävarmuus nousevien kustannusten takia

- Rakennusteollisuuden mukaan rakentamisen näkymät ovat heikentyneet merkittävästi Ukrainan sodan myötä. Venäjään kohdistuvien pakotteiden seuraukset aiheuttavat rakentamiseen epävarmuutta muun muassa kasvavien kustannusten ja mahdollisten materiaalien saatavuusongelmien myötä.
- Lisäksi kansainväliset sijoittajat ovat viime vuosina toimineet vuokra-asuntotuotannon ajureina, mutta hekin säikähtänevät sotaa ainakin hetkellisesti.
- Rakentamisen kokonaisvolyymin odotetaan kasvavan 2,0 prosenttia kuluvana vuonna, mutta laskevan saman verran vuonna 2023.
- Rakennusteollisuuden ennusteen mukaan vuonna 2022 ja 2023 aloitukset vähenevät 39 000 ja 35 000 asuntoon.

V A A S A .
V A S A .

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

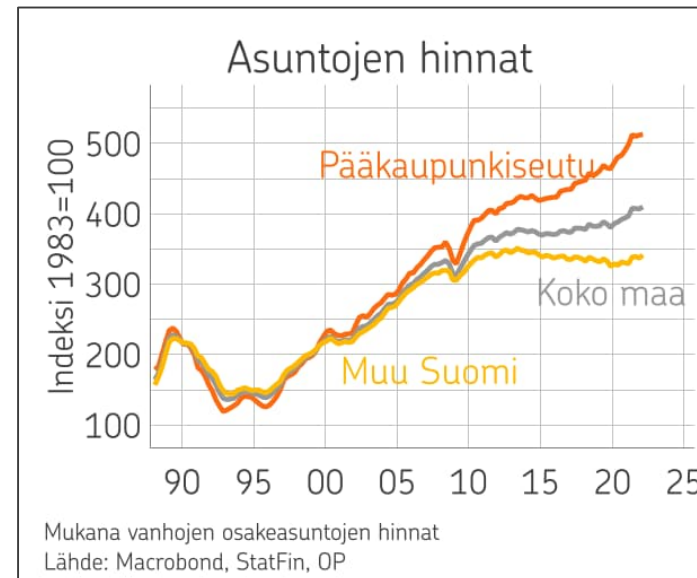
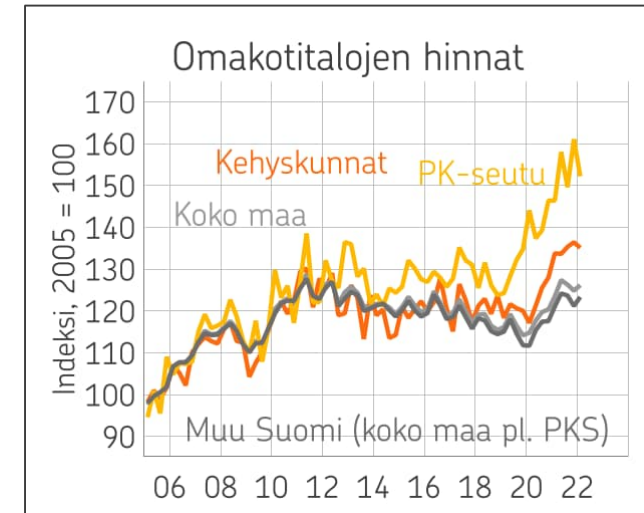
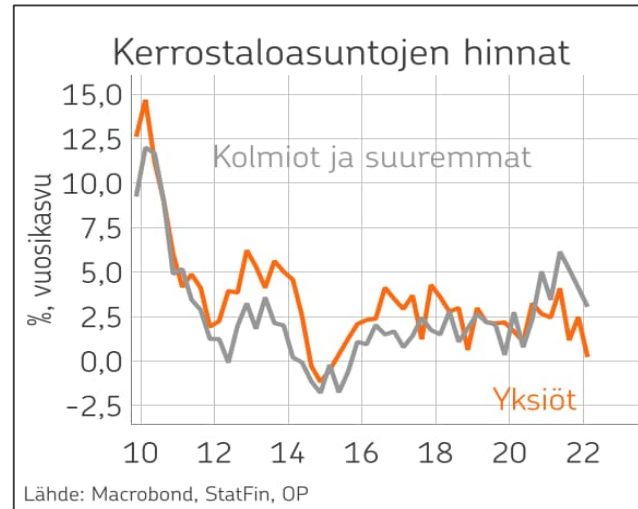
13

Asuntojen hintakehitys rauhoittumassa

- Asuntomarkkinat astelevat epävarmasti eteenpäin. Ennätysellinen työllisyys, vahvat talouspuskurit ja nousevat palkat tukevat tilannetta, mutta samalla inflaatio iskee käytettävissä oleviin tuloihin ja tuo korkeimmat korot kymmeneen vuoteen.
- Asuntojen hintaennuste vuodelle 2022 on koko maassa 1,5 prosenttia ja pääkaupunkiseudulla 2,5 prosenttia. Viime vuonna Vaasassa yllettiin vahvan loppuvuoden siivittämänä 2,5 prosentin nousuun. Asuntojen hintakehitykseen liittyy riskejä muun muassa korkokehityksen ja inflaation myötä.
- Ensi vuonna hintakehitys hiipuu entisestään, kun suuri valmistuneiden asuntojen määrä yhdessä hiipuvan väestö- ja talouskehityksen kanssa törmää positiivisten lainakorkojen todellisuuteen. OP arvioi, että asuntojen hintojen nousu hidastuu 1,5 prosenttiin ensi vuonna.
- Kun tilannetta tarkastelee reaalihintojen näkökulmasta, asuntomarkkinat jäävät kuitenkin selvästi yleisestä hinta- ja palkkakehityksestä jälkeen, mikä tarkoittaa positiivisessa mielessä asunnon ostamisen halventumista. Edellisen kerran vastaavaa reaalihintojen laskua on nähty finanssikriisin aikaan.

Kysyntä kohdistuu nyt isompiin asuntoihin ja suurempien asuntojen hinnat ovat nousseet pieniä asuntoja ripeämmin

- Korona-aika sai monet kaipaamaan kotiinsa lisäneliöitä, mikä näkyy myös yksiöiden kysynnässä. Kompaktien kotien runsas rakentaminen ja lisäneliöiden kasvanut tarve tuo tänä vuonna yksiöiden hintoja alas.
- Jopa kasvukeskuksissa nähdään yksiöiden hintojen laskua kuluvana vuonna. Sen sijaan suurempien asuntojen hinnat nousevat yhä etenkin pääkaupunkiseudulla sekä Tampere- ja Turku-akselilla.
- Vuoden ensimmäisellä neljänneksellä kolmioiden ja sitä suurempien kerrostaloasuntojen hinnat nousivat noin 3,1 prosenttia. Sen sijaan yksiöiden hintojen nousu jäi koko maassa 0,2 prosenttiin.



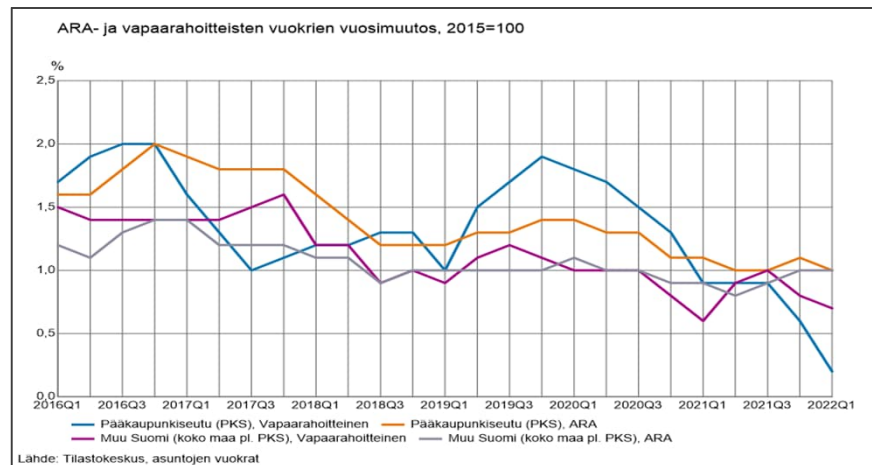
V A S A .
V A S A .

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

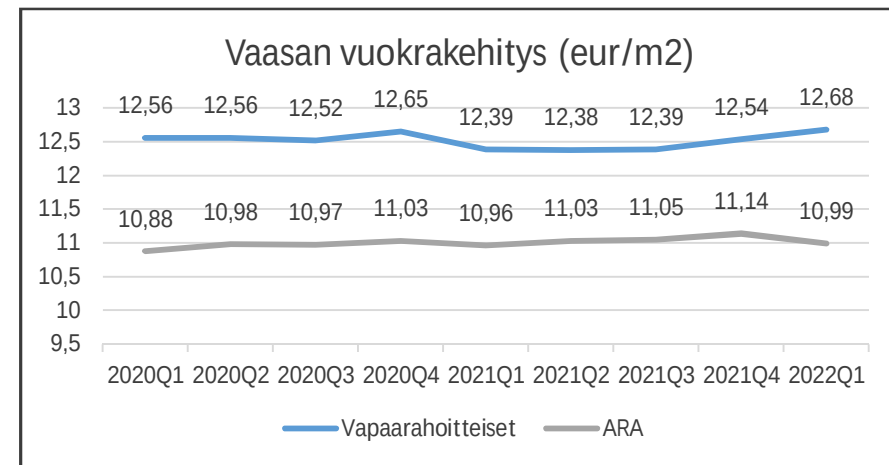
Vuokrien nousu on hidastunut koko maassa

Runsas tarjonta vaikuttaa vuokrien hintakehitykseen laskevasti

- Asuntojen tarjonta on lisääntynyt selvästi viime vuoden lopulla sekä alkuvuoden aikana, ja tämä muutos on kääntänyt vuokrat laskuun.
- Pääkaupunkiseudulla vuokrakehitys jatkui miinusmerkkisenä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä. Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat laskivat jo toista neljännestä peräkkäin alueella.
- Loka-joulukuuhun verrattuna vuokrat laskivat pääkaupunkiseudulla 0,3 prosenttia ja Helsingissä 0,2 prosenttia. Vuokrien lasku kiihtyi alkuvuonna, sillä viime vuoden viimeisellä neljänneksellä pudotus oli molemmissa 0,1 prosenttia.



- Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien nousu hidastui tammi-maaliskuussa koko maassa. Viimevuotiseen verrattuna vuokrat nousivat vuoden ensimmäisellä neljänneksellä pk-seudulla 0,2 prosenttia ja muualla Suomessa 0,7 prosenttia.
- Hypon pääekonomisti Juhana Broheruksen mukaan tilastot eivät paljasta koko totuutta vapaarahoitteisten vuokrien laskun jyrkkyydestä vaan kaunistelevat tilannetta. Brotheruksen mukaan tavalliset vuokrat kehittyvät nyt heikommin kuin tuetut vuokrat.
- Vaasassa kuluvan vuoden ensimmäisellä vuosineljänneksellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen neliökohtaiset vuokrat nousivat hieman. Ara-rahoitteiset vuokrahinnat puolestaan laskivat maltillisesti.



V A S A .
V A S A .

Lähde: <https://www.sttinfo.fi/tiedote/vuokrien-nousu-hyytyi-paakaupunkiseudulla-historiallista-laskua?publisherId=69818838&releaseId=69938676&lang=fi>

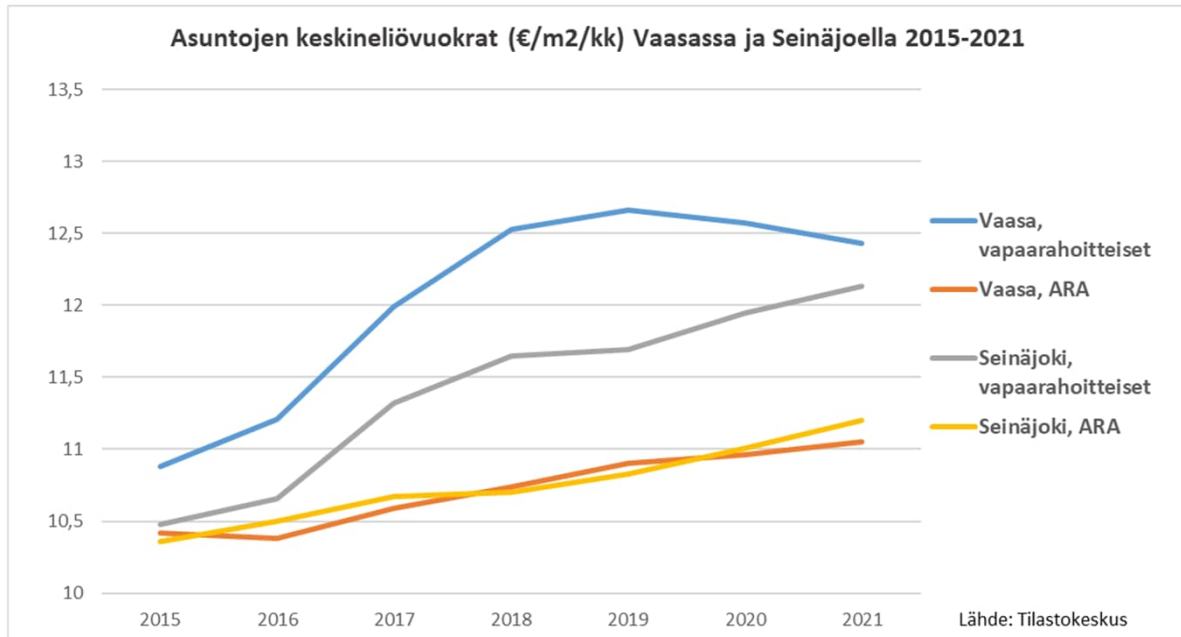
<https://www.hypo.fi/hypon-reaktio-mika-ihme-vaivaa-asuntojen-vuokramarkkinaa/>

<https://stat.fi/julkaisu/ckg6lgcig01cu0157gi8l6x7p> (tilastokuva)

Tilasto Vaasan vuokrakehityksestä: Tilastokeskus

IV Asuntomarkkinat, rakentaminen ja asuntotuotantoennuste

Vapaarahoitteisten ja ARA-vuokrien kehitys Vaasassa ja Seinäjoella



- Vaasan ja Seinäjoen vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokrat nousivat nopeasti vuosina 2015-2018.
- Sittemmin vapaarahoitteisten vuokrien kehitys on tasoittunut Vaasassa. Seinäjoella vuokrataso on kuitenkin noussut myös viimeisimpinä vuosina ja vuonna 2021 vuokrataso oli lähellä Vaasan tasoa.
- ARA-asuntojen neliövuokrat ovat nousseet vapaarahoitteisia vuokria maltillisemmin molemmissa kaupungeissa. ARA-vuokrat perustuvat omakustannusperiaatteeseen.
- Seinäjoella on toteutunut jonkun verran ns. normaaleja ARA-vuokra-asuntoja* viime vuosien aikana, kun Vaasassa ARA-uudistuotanto on ollut olematonta jo pidemmän aikaa.
- Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudistuotanto on sen sijaan ollut vilkasta molemmissa kaupungeissa.

*) ei erityisryhmille tarkoitettuja ARA-vuokra-asuntoja.

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Asuntosijoittamisessa mahdollisesti nähtävissä muutos

Asuntosijoittajien kissanpäivät ovat ohi

- Asuntosijoittamisesta tuli vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen suosittua ja asuntosijoittajia houkuttelivat muun muassa veroedut ja halvat lainat.
- Asuntosijoittajat usein voittavat ensiasunto-ostajat kilpajuoksussa - kun ensiasunnosta haaveileva vasta tutustuu taloyhtiön papereihin ja neuvottelee lainasta pankin kanssa, asuntosijoittaja saattaa olla jo sopimassa asuntokauppoja. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2019 yli puolet myydyistä yksioista menivät sijoittajille.
- Tähän asetelmaan saattaa kuluvan vuoden aikana tulla muutos. Sota ei vielä toistaiseksi ole vaikuttanut asuntojen hintoihin, mutta tulevana vuonna tullaan näkemään harvinaista hintojen laskua etenkin pienten asuntojen kohdalla. Tähän vaikuttaa lisäksi uusien valmistuvien yksioiden runsas määrä sekä kysynnän kohdistuminen isompiin asuntoihin.
- Pienten asuntojen hintalasku tulee sijoittajille huonoon aikaan. Vastike- ja rahoituskulut kasvavat, mutta vuokrien korottaminen on haastavaa koventuvan kilpailun myötä.

Asuntosijoittamisen kaksi puolta

- Usein asuntosijoittamisen yhteydessä puhutaan asuntosijoittamisen vaikutuksesta ensiasunnon ostamisen mahdollisuuksiin.
- Kolikon kääntöpuolena on hyvä muistaa, että pienten yksityisten asuntosijoittajien vaikutus taloyhtiöön on usein positiivinen. Piensijoittajat hoitavat lainanlyhennyksensä sääntillisesti ja ovat kiinnostuneita taloyhtiön pitkäjänteisestä hoidosta. He voivat parhaimmillaan tuoda osaamista ja kokemusta muista taloyhtiöistä.
- Suomen Vuokranantajien mukaan riski piilee pikemminkin omistuksen keskittymisessä. Jos yksittäinen taho omistaa merkittävän osan taloyhtiön asunnoista, voi kyseinen omistajan maksukyky vaikuttaa merkittävästi taloyhtiön talouteen.
- Ongelmaa ei voi kuitenkaan yleistää koskemaan kaikkia asuntosijoittajia ja on tärkeää muistaa, että yksityisten piensijoittajien sijoitukset ovat hajautuneet varsin tehokkaasti.

Lähteet *Helsingin sanomat*: Ensiasunnon ostajien määrä vähenee, sijoittajat vievät parhaat päältä. 18.11.2020

<https://www.hel.fi/uutiset/fi/kaupunginkanslia/asuntorakentamisessa-ei-nakynyt-hiljentymisen-merkkeja-alkuvuodesta> (14.04.2022)

HYPO asuntomarkkinakatsaus Toukokuu 2022

<https://vuokranantajat.fi/uutiset/pienten-yksityisten-asuntosijoittajien-vaikutus-taloyhtioon-usein-positiivinen/>

<https://www.stat.fi/uutinen/yli-puolet-viime-vuonna-myydyista-yksiosta-meni-sijoittajille>

V A A S A .
V A S A .

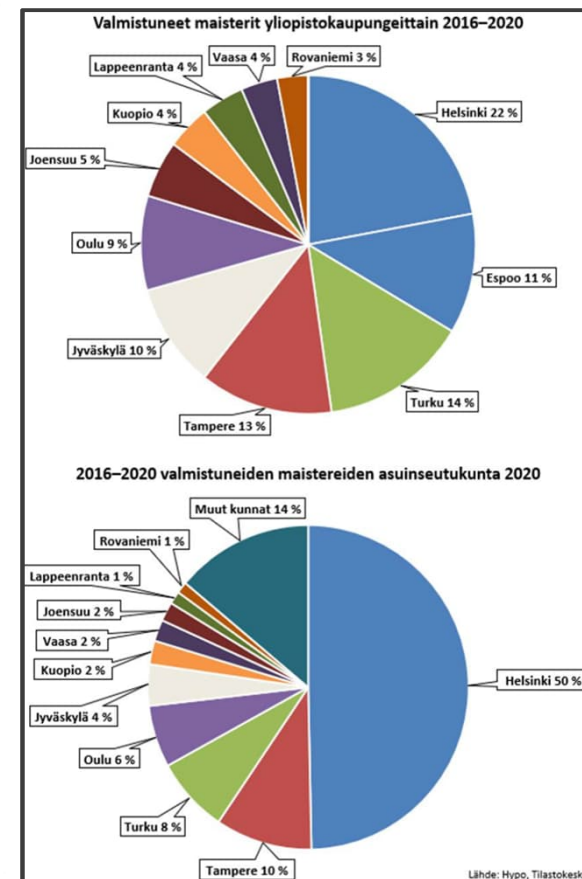
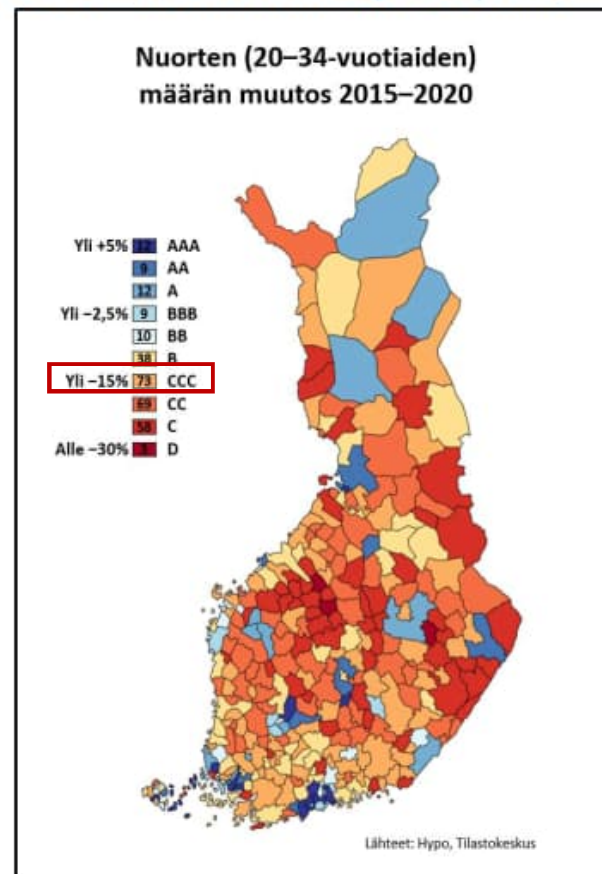
III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Korona ei pysäyttänyt maistereiden kaupungistumista

Työ ei ole ainoa vetovoimatekijä nuorille osaajille

- Asuntomarkkinoiden tulevaisuus on nuorten käsissä. Uudet ensiasunnon ostajat luovat alueelle asuntokysyntää pidemmällä aikavälillä ja tilastot kertovat, että ensimmäisen kodin ostamisen jälkeen juurrutaan alueelle. Nuorten maistereiden asuinvalinnat ennakoivat aluetalouden ja asuntomarkkinoiden tulevaa suuntaa, kun he perustavat perheitä ja asettuvat asuinalueelle. Lisäksi nuori ja koulutettu väki luo ympärilleen uutta työtä ja toimeentuloa muille aloille, erityisesti palvelusektorille.
- Toisin kuin monet luulivat, korona ei pysäyttänyt maistereiden muuttoliikettä Helsingin seudulle, joka näyttäytyy tilastoissa poikkeuksellisen vahvana korkeakoulutettujen osaajien työmarkkina-alueena. Maistereita valmistuu vuosittain noin 15 000 eikä korona pysäyttänyt heidän kaupungistumistaan, vaan paikoin jopa vahvisti sitä.
- Koronavuoden 2020 lopussa puolet vuosina 2016-2020 valmistuneista maistereista asui Helsingin seutukunnan alueella ja 46 prosenttia pääkaupunkiseudulla. Ennen koronaa vastaavat osuudet olivat 49 prosenttia Helsingin seutukunnassa ja 45 prosenttia pääkaupunkiseudulla eli maistereiden osuus kasvoi Helsingin seutukunnassa ja pääkaupunkiseudulla koronan aikaan.
- Kasvu tapahtui vieläpä aikaan, jolloin korona sulki palvelut, yhteisölliset tapahtumat peruttiin ja etätyöt mahdollistivat asuinpaikan valitsemisen joustavammin.
- Monilla yliopistokaupungeilla on vaikeuksia pitää valmistuneita alueillaan tutkinnon suorittamisen jälkeen. Tilastojen mukaan Vaasa ja Lappeenranta toimivat niin sanottuna välipysäkkinä ennen työpaikan etsintää muualta, sillä jopa 80 prosenttia kaupungin vastavalmistuneista maistereista muuttaa muualle. Vertailun vuoksi todettakoon, että Oulun yliopistosta valmistuvista jää kaupunkiin, Tampereella vastaavat luvut on 40 prosenttia ja Turussa 30 prosenttia.

Väki vanhenee, nuoret keskittyvät kaupunkeihin



V A S A .
V A S A .

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Pienenevät asuntokunnat, yksinasuminen sekä pienten asuntojen vaikutus alueiden kehittymiseen

Suomen asuntokunnat ovat pienentyneet ja yksinasuminen yleistynyt - Kehitys on lisännyt pienten asuntojen rakentamista ja kysyntää

- Helsingin asuntokunnat ovat useimmiten yhden hengen asuntokuntia ja yksinasuminen on yleistä myös muualla Suomessa. Suomen suurimmista kaupungeista kaikissa yksinasuvia oli hieman yli tai alle puolet vuonna 2018, lukuun ottamatta Espoota ja Vantaata.
- Asuntokuntien koon pienentymisen lisäksi kaupungistuminen ja asumismenojen kohoaminen ovat vauhdittaneet pienten asuntojen rakentamista. Myös sijoittajien aktiivisuudella ja kasvavalla kysynnällä on ollut roolinsa kehityksessä. Pienten asuntojen rakentaminen on lisääntynyt erityisesti suurissa kaupungeissa.
- Kaupungistumisen odotetaan jatkuvan tulevaisuudessakin, joten pienten asuntojen kysynnän uskotaan pysyvän voimakkaana myös jatkossa.
- Uudet pienet asunnot ovat viime vuosina päättyneet pääasiassa vapaarahoitteisiksi vuokra-asunnoiksi, joiden omistajina on sijoitusrahastoja ja muita institutionaalisia sijoittajia sekä tavallisia kotitalouksia.
- Pienet asunnot ovat yleensä vuokra-asuntoja ja tämän takia ne ovat erityisen kysyttyjä opiskelijoiden, nuorten aikuisten, pienituloisten ja eläkeläisten keskuudessa.

Pienten asuntojen vaikutus alueiden kehitykselle

- PTT:n tutkimuksessa selvitettiin, mikä on pienten asuntojen osuus asuntotuotannossa ja mikä vaikutus niiden lisääntymisellä on alueiden viihtyvyyteen ja eriytymiseen. Haastatteluissa asuntopolitiikan asiantuntijat tunnistivat riskejä joidenkin alueiden asuntokannan yksipuolistumisessa. Pienistä asunnoista johtuvissa riskeissä ja mahdollisissa ongelmissa voidaan hahmottaa kaksi tasoa: taloudelliset ja sosiaaliset riskit.

- Asuinaluetasolla tarkasteltuna yksiöiden suhteellisen osuuden kasvu voi johtaa esimerkiksi asuinalueen yleisen haluttavuuden laskuun, vuokrakerrostalojen osuuden kasvuun tai sosioekonomisen rakenteen muuttumiseen.
- Yleisessä keskustelussa pienten asuntojen suurta määrää ja osuutta on kritisoitu muun muassa asuntotuotannon yksipuolistumisen ja asuntojen kokojakauman vääristymisen takia. Näkemyksissä korostuu ajatus siitä, että rakennettavien asuntojen pitäisi heijastaa asumispreferenssejä myös pidemmällä aikavälillä.
- Rakennusten elinkaari tulee olemaan vuosikymmenten mittainen, joten sillä, millaisia asuntoja, asuinalueita ja taloja nyt rakennetaan, tulee olemaan pitkäaikaiset vaikutukset kaupunkirakenteeseen.
- Riski laajemmasta eriytymiskeskustelusta koskee erityisesti alueita, joilla sijaitsee paljon kiinteistöjä, joissa on verrattain suuri pienten asuntojen osuus.
- Asiantuntijat korostavat pienten asuntojen sijainnin merkitystä. Pienten asuntojen ei katsota olevan ongelma tiiviin kaupunkirakentamisen piirissä, joissa elämäntapa on kaupunkimainen ja palvelutarjonta hyvä. Sen sijaan etäällä kulkuyhteyksistä ja palveluista sijaitsevat kohteet eivät todennäköisesti ole kovin houkuttelevia pitkällä tähtäimellä kenenkään toimijan mielestä.
- Lisäksi erityisesti sijoittajaomisteiset pienasunnot eivät ole toivottavia. Tämä voi näkemysten mukaan johtaa asuinalueiden yksipuolistavaan vaikutukseen, asukasdemokratian mahdollisiin ongelmiin ja yhteisöllisyyden vähyyteen.

V A A S A .
V A S A .

Lähteet:

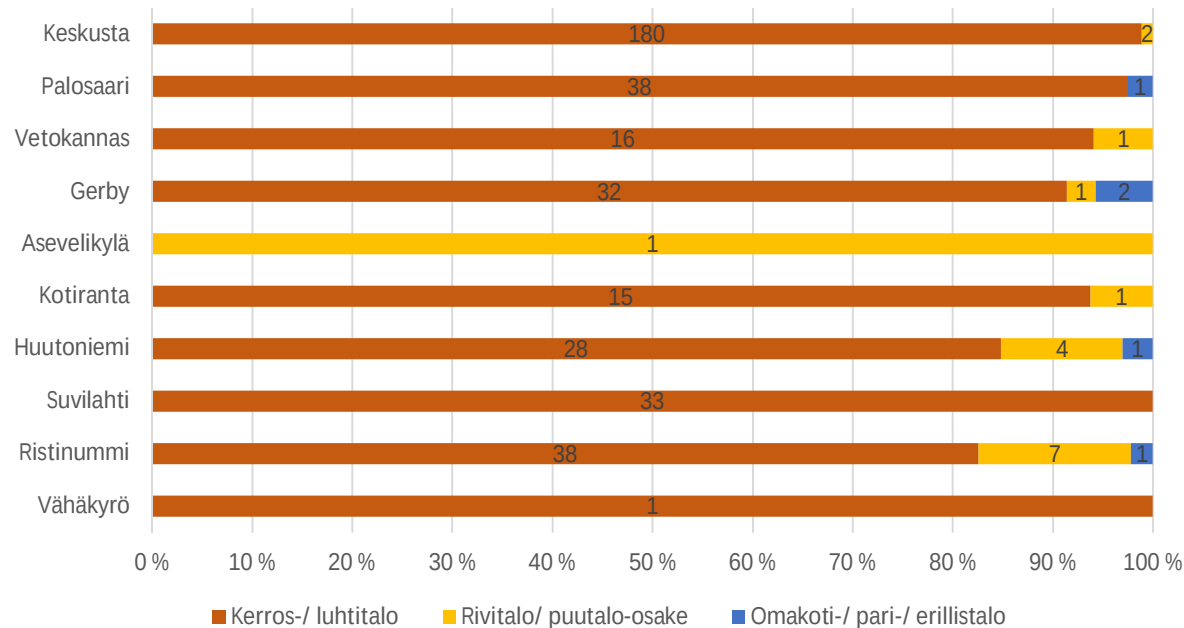
PTT: Pienten asuntojen vaikutus eriytymiseen 2019

Kvartti Nuoret aikuiset muodostavat keskeisen osan vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen asukkaista

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

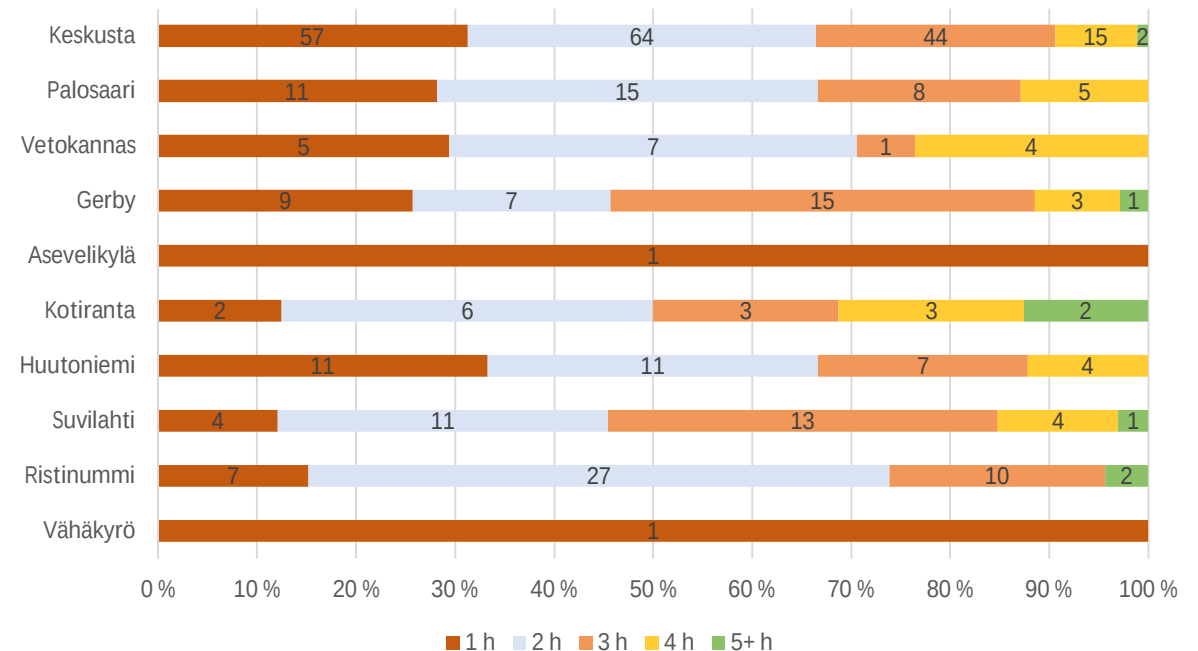
Vaasan vapaat vuokra-asunnot alueittain ja talotyypeittäin

Vuokrakohteet alueittain ja talotyypeittäin



- Vaasassa oli heinäkuun alussa (7.7.2022) vuokrattavana yhteensä 439 asuntoa. Tämä on jopa kolmanneksen enemmän kuin edellisenä vuonna, jolloin jokseenkin vastaavana ajankohtana (13.7.2021) kohteita oli 315.
- Eniten asuntoja oli tarjolla keskusta-alueella, jossa kohteita oli 182.
- Talotyypeistä eniten tarjolla oli kerros-/luhtitaloja, joiden osuus oli noin 94,5 prosentin luokkaa.
- Rivitalo/puutalo-osakkeita oli eniten Ristinummen alueella, mutta sielläkin vain 7 asunnon verran.

Vuokrakohteet alueittain ja asunnon koon mukaan



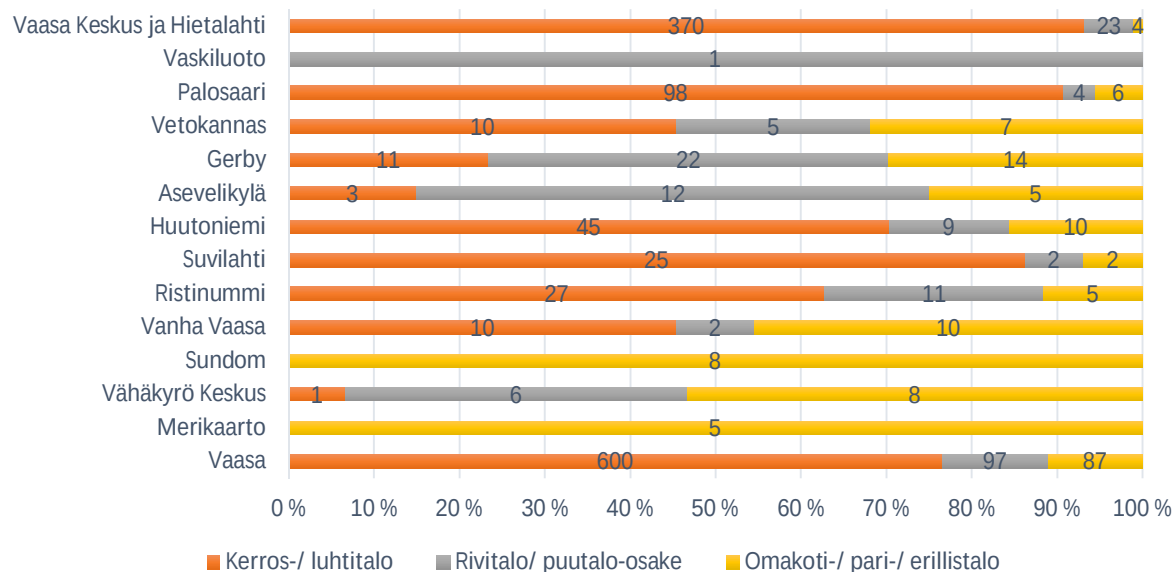
- Vaasassa oli eniten vuokrattavana kaksioita, joiden osuus koko Vaasan alueella oli 163 kpl.
- Yksioitä puolestaan oli 119 ja kolmioita 109.
 - Eniten yksiöitä oli tarjolla keskustan alueella, jossa oli tarjolla myös runsaasti kaksioita.
 - Samoin vuokrattavista kolmioista suurin osa sijaitsee keskustan alueella.
- Vuokrattavia 5h+ kohteita oli vain muutama.

V A S A .
V A S A .

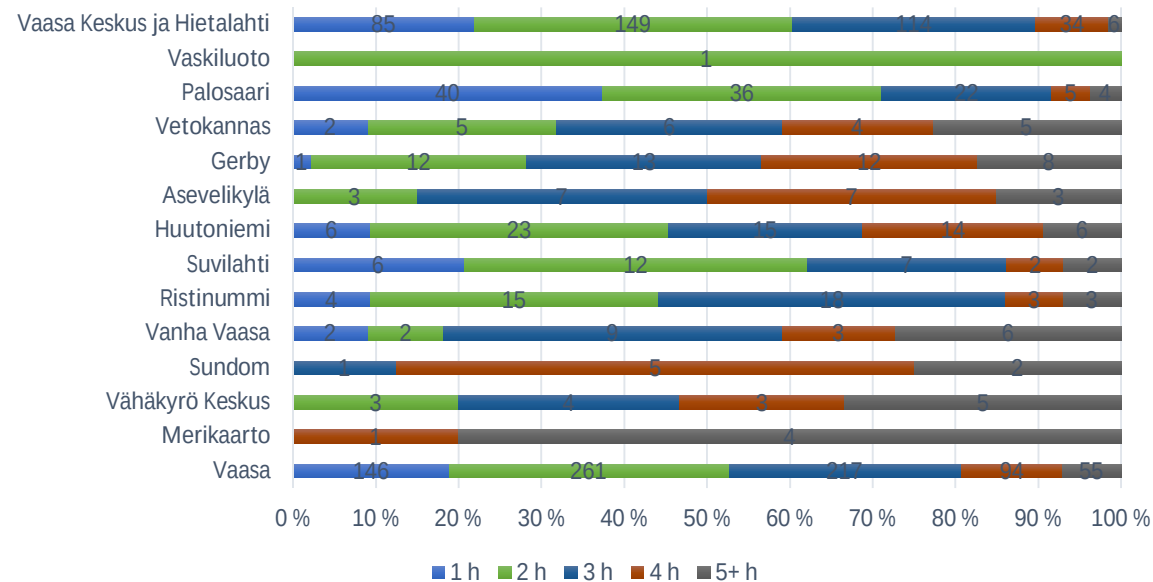
III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Myytävät asunnot alueittain ja talotyypeittäin Vaasassa

Myynnissä olevat asunnot alueittain ja talotyypeittäin



Myynnissä olevat asunnot alueittain ja huoneistokoon mukaan

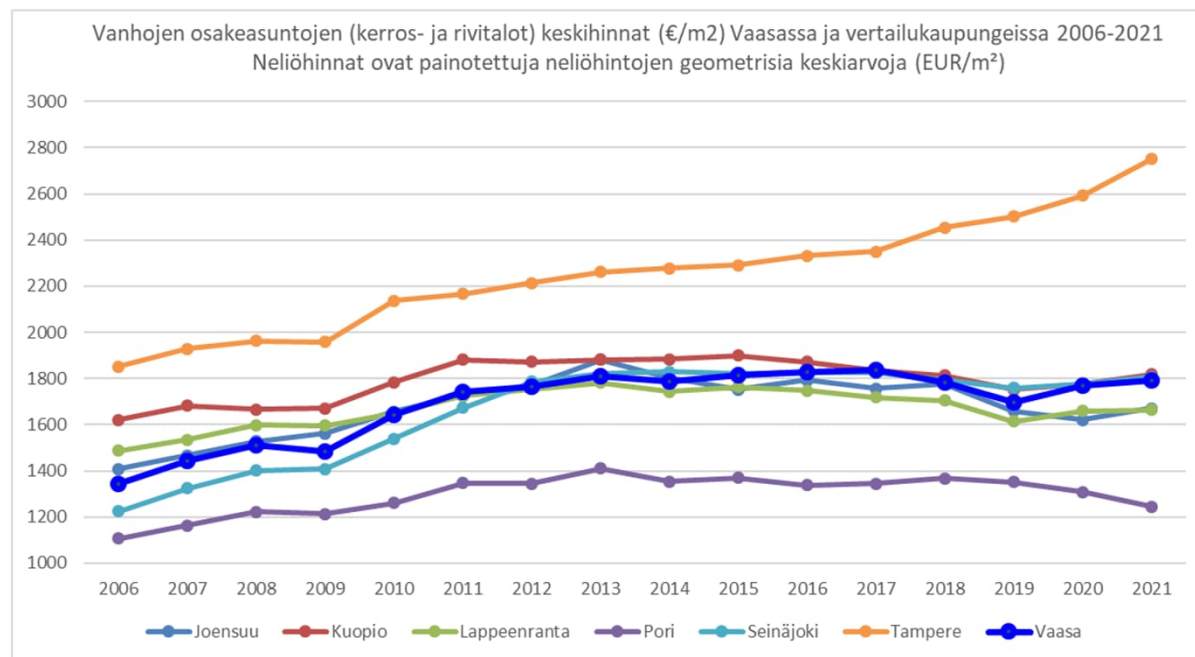


- **13.7.2022 Vaasassa oli myynnissä yhteensä 784 asuntoa. Tämä on hieman enemmän kuin edellisenä vuonna vastaavaan aikaan, jolloin asuntoja oli myynnissä 708 kpl.**
- **Talotyypeittäin myynnissä oli eniten kerros-/luhtitaloja, joita oli kyseisenä ajankohtana tarjolla 600 kpl.**
- **Rivitalo-/puutalo-osakkeita oli tarjolla 97 kpl ja omakoti-/pari-/erillistaloja puolestaan 87 kpl.**
- **Eniten myytäviä asuntoja oli 65100 postinumeroalueella, johon sisältyy Vaasan keskusta ja Hietalahti**

- **Huoneistokoon mukaan Vaasassa oli eniten myynnissä kaksioita (261 kpl) ja kolmioita (217 kpl).**
- **Myös yksiöitä oli tarjolla kohtuullisesti (146 kpl).**
- **Vähiten myynnissä oli 4-huoneisia asuntoja (94 kpl) ja 5-huoneisia tai sitä enemmän huoneita sisältäviä asuntoja (55 kpl)**

V A S A .
V A S A .

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen



- Vaasassa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat 1,4% vuonna 2021.
- Pidemmällä aikavälillä, vuosina 2015-2021, Vaasan vanhojen osakeasuntojen hintakehitys on lievästi negatiivinen (-1,2 %). Kehitys on ollut huomattavastikin heikompi useimmissa vertailukaupungeissa.
- Koronaepidemian vaikutus asuntojen hintakehitykseen on ollut suuri etenkin kasvukaupungeissa.
- Ns. kasvukolmioon kuuluvan Tampereen hintakehitys eroaa selvästi muista, pienemmistä vertailukaupungeista

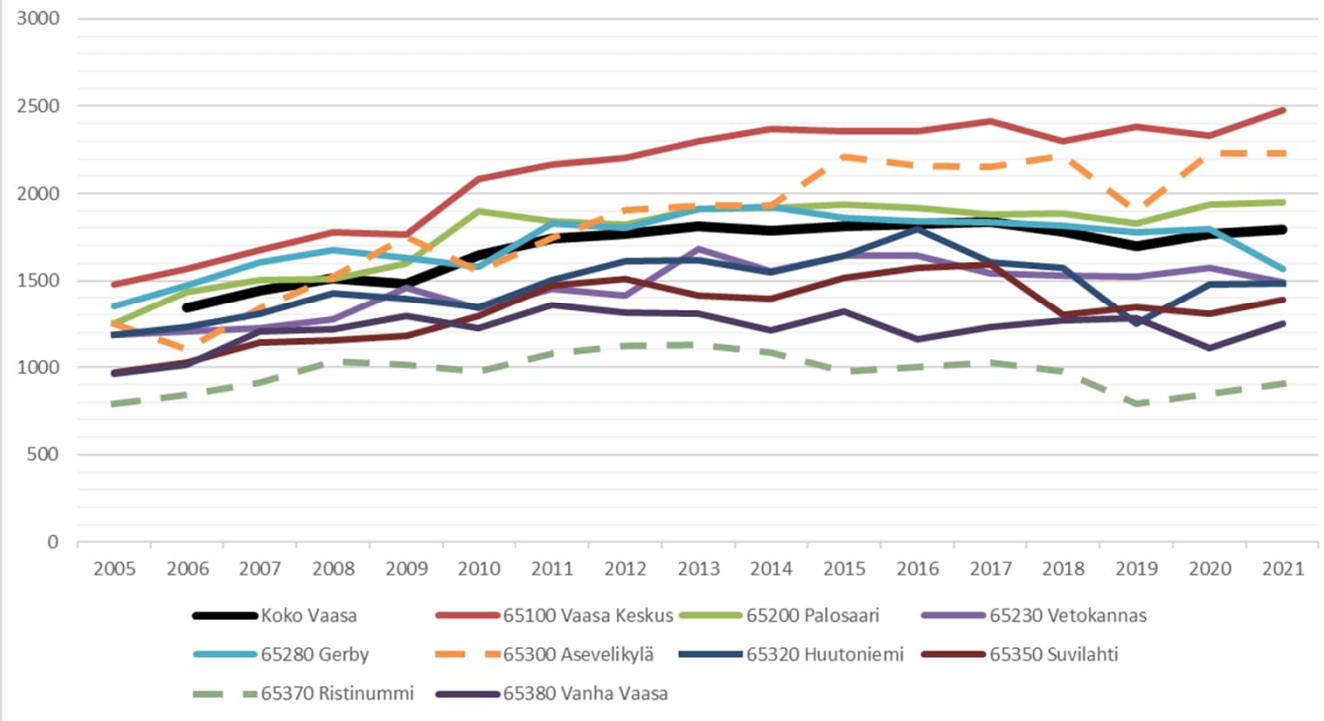
Vanhojen osakeasuntojen (kerros- ja rivitalot) keskimääräisen kauppahinnan (€/m ²) muutos Vaasassa ja vertailukaupungeissa				
	2020-2021 €	2020-2021 %	2015-2021 €	2015-2021 %
Joensuu	49	3,0 %	-82	-4,7 %
Kuopio	42	2,4 %	-81	-4,3 %
Lappeenranta	5	0,3 %	-100	-5,7 %
Pori	-62	-4,6 %	-123	-9,0 %
Seinäjoki	31	1,8 %	-16	-0,9 %
Tampere	159	6,4 %	460	20,1 %
Vaasa	24	1,4 %	-21	-1,2 %
Lähde: Tilastokeskus/Statfin				



V A S A .
V A S A .

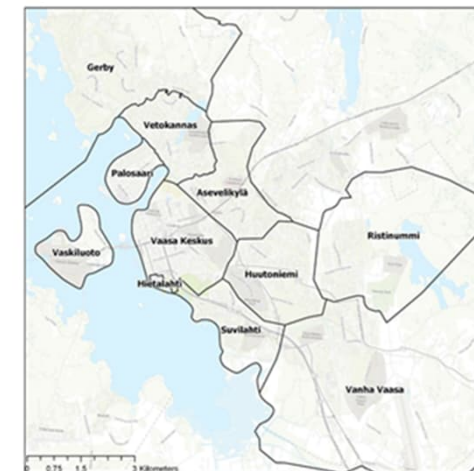
III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Vanhon osakeasuntojen (kerros- ja rivitalot) keskihinnat Vaasassa
2005-2021



- Vanhojen osakeasuntojen hintakehitys on ollut positiivisinta Vaasan keskustan alueella.
- Keskustan postinumeroalueen asuntohinnat ovat nousseet noin 19 prosenttia vuosien 2010-2021 aikana. Hintojen nousu oli poikkeuksellisen voimakas vuosina 2005-2010.
- Toiseksi kalleimmat asunnot sijaitsevat Asevelikylän alueella. Kolmannella sijalla on Palosaaren alue. Gerbyn hintataso on lähellä kaupungin keskiarvoa.
- Matalimmat keskihinnat ovat Ristinummen postinumeroalueella.

Vaasan postinumeroalueet

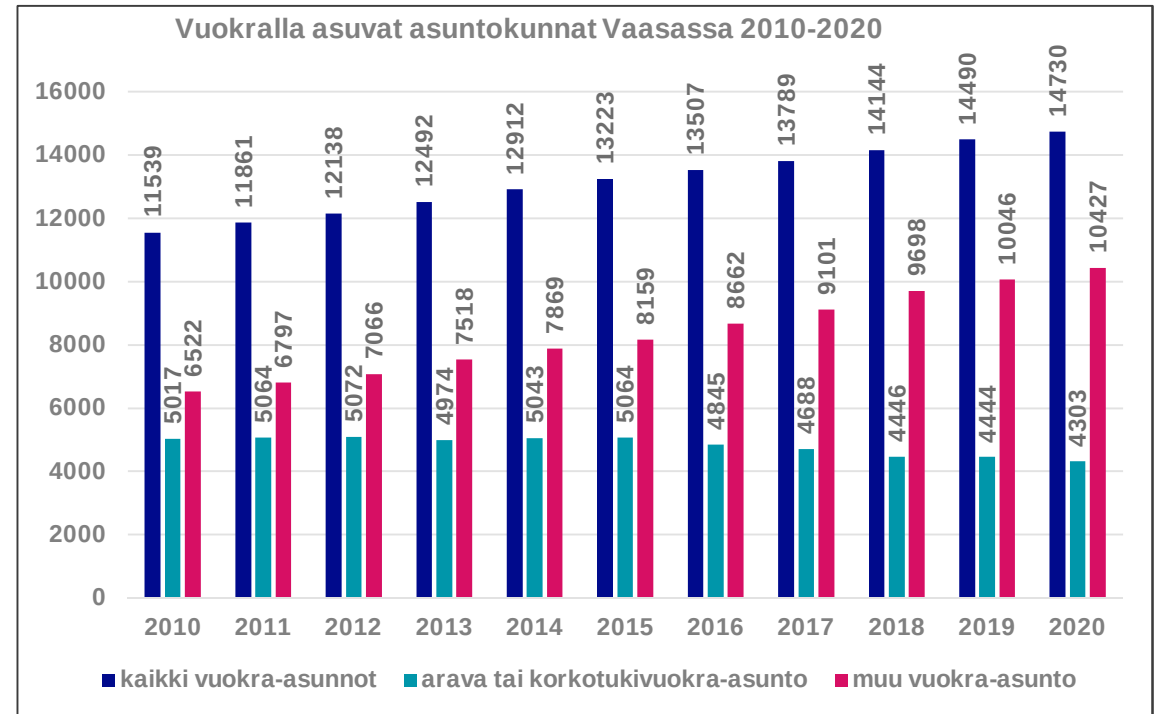


V A S A .
V A S A .

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Vaasan vuokralla asuvat asuntokunnat vuosina 2010-2020

- Vaasassa vuokralla asuvat asuntokunnat ovat lisääntyneet tasaisesti kymmenen vuoden tarkasteluvälillä.
- Vuonna 2020 vuokralla asuvia asuntokuntia oli yhteensä 14 370. Vuonna 2010 määrä oli 11 539.
- ARA-asunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on laskenut vuosien 2010-2020 välillä 5017 asuntokunnasta 4303 asuntokuntaan (-14,2 %).
- Muissa vuokra-asunnoissa asuvien määrä on noussut reilusti kymmenessä vuodessa. Vuonna 2010 näitä asuntokuntia oli 6 522 ja vuonna 2020 määrä oli noussut jo 10 427 asuntokuntaan (+60 %).
- Viimeisen reilun kymmenen vuoden aikana tapahtunut muutos vuokra-asuntomarkkinoilla on ollut merkittävä.

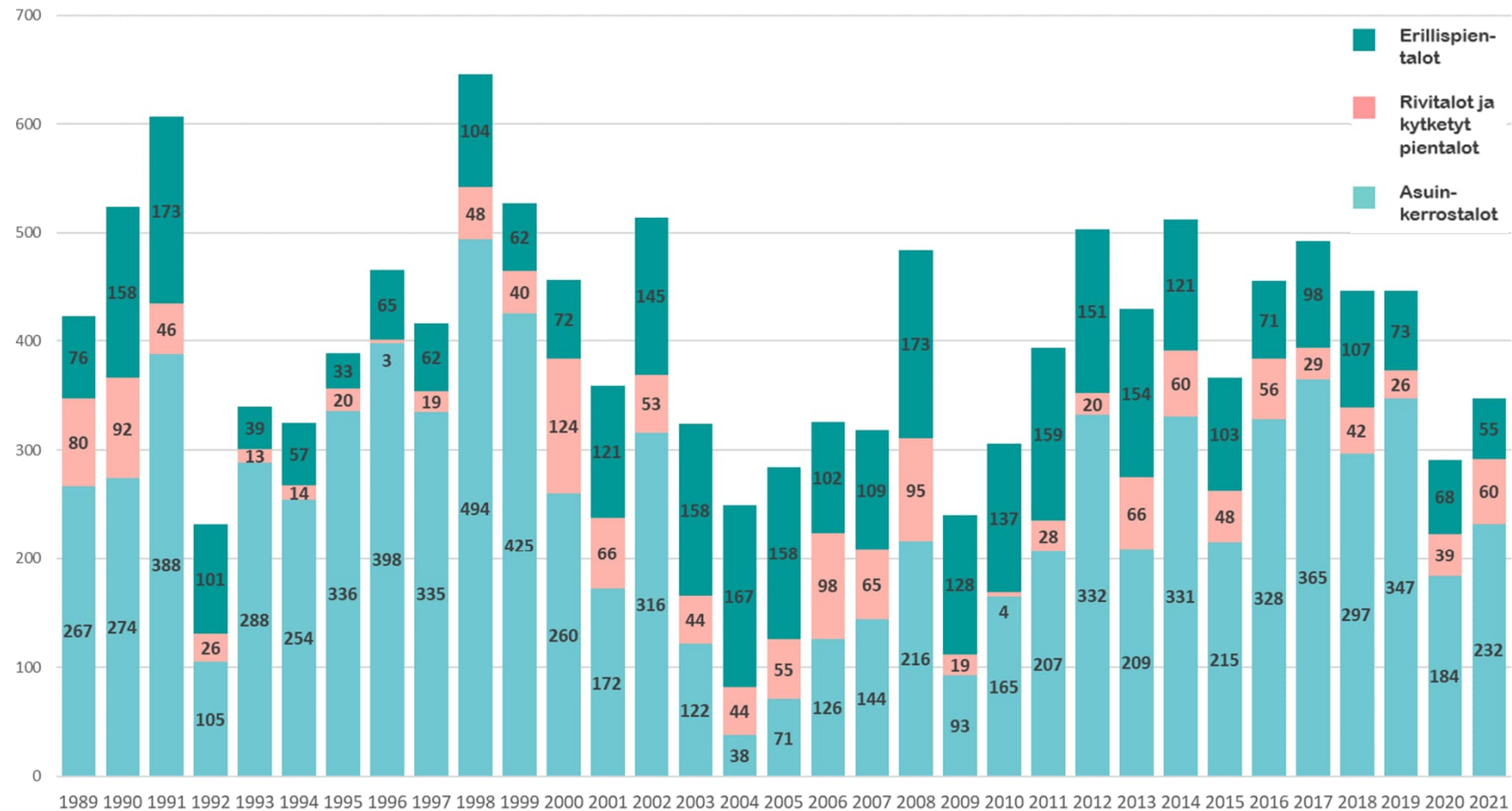


V A A S A .
V A S A .

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Vaasassa valmistuneet asunnot 1989–2021

- Vuonna 2021 valmistui yhteensä 347 asuntoa.
- 2016-2020 asuntotuotanto oli keskimäärin 426 asuntoa/vuosi.

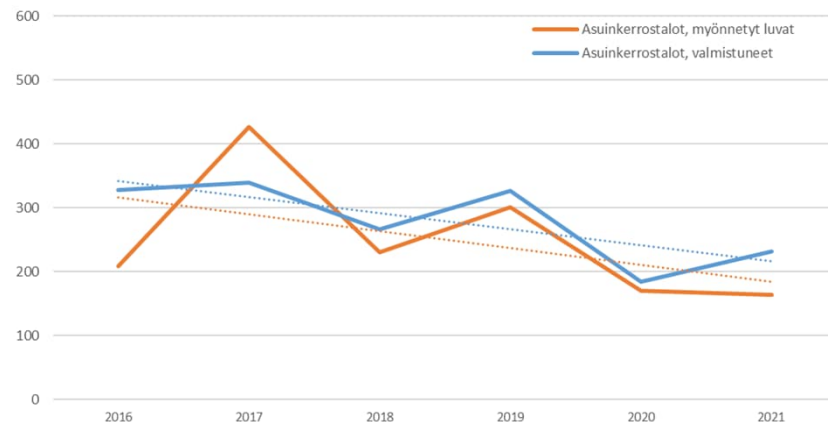


III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

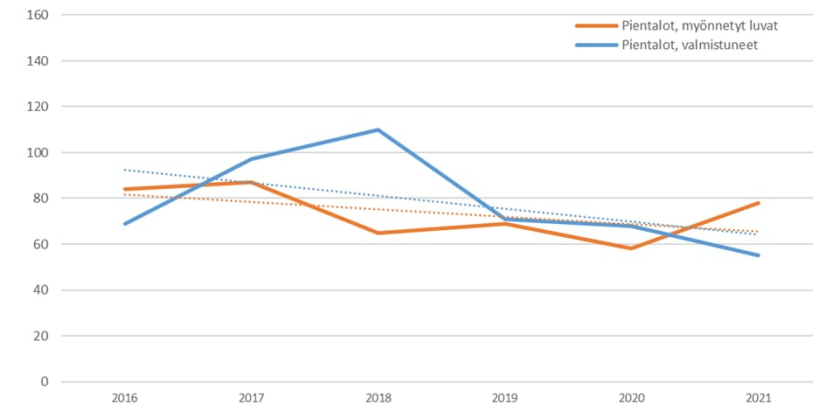
Valmistuneet ja luvitetut asunnot 2016–2021

- Vuonna 2017 myönnettiin poikkeuksellisen paljon lupia kerrostaloasunnoille – viime vuosien trendi on ollut laskeva.
- Valmistuneiden pientalojen määrä on ollut laskeva vuodesta 2018, mutta vuonna 2021 myönnettyjen lupien määrä nousi lähelle vuosien 2016-2017 tasoa
- Valmistuneiden rivi- ja ketjutalojen määrä oli vuonna 2021 jopa hieman suurempi kuin vuonna 2016.

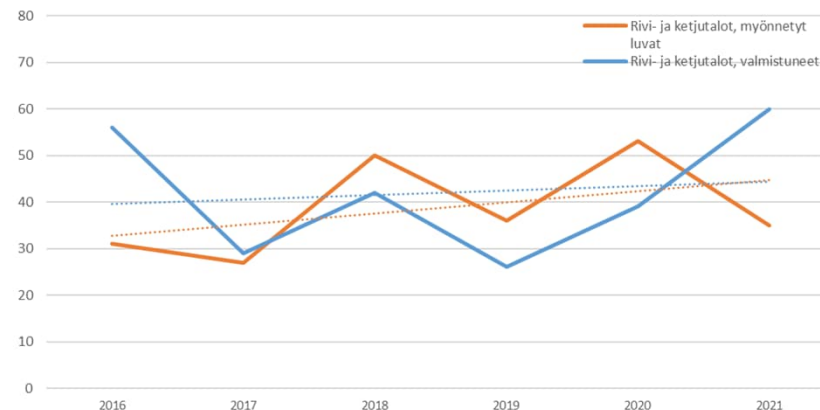
Kerrostaloasunnot - valmistuneet ja luvitetut 2016 - 2021



Pientalot - valmistuneet ja luvitetut 2016 - 2021



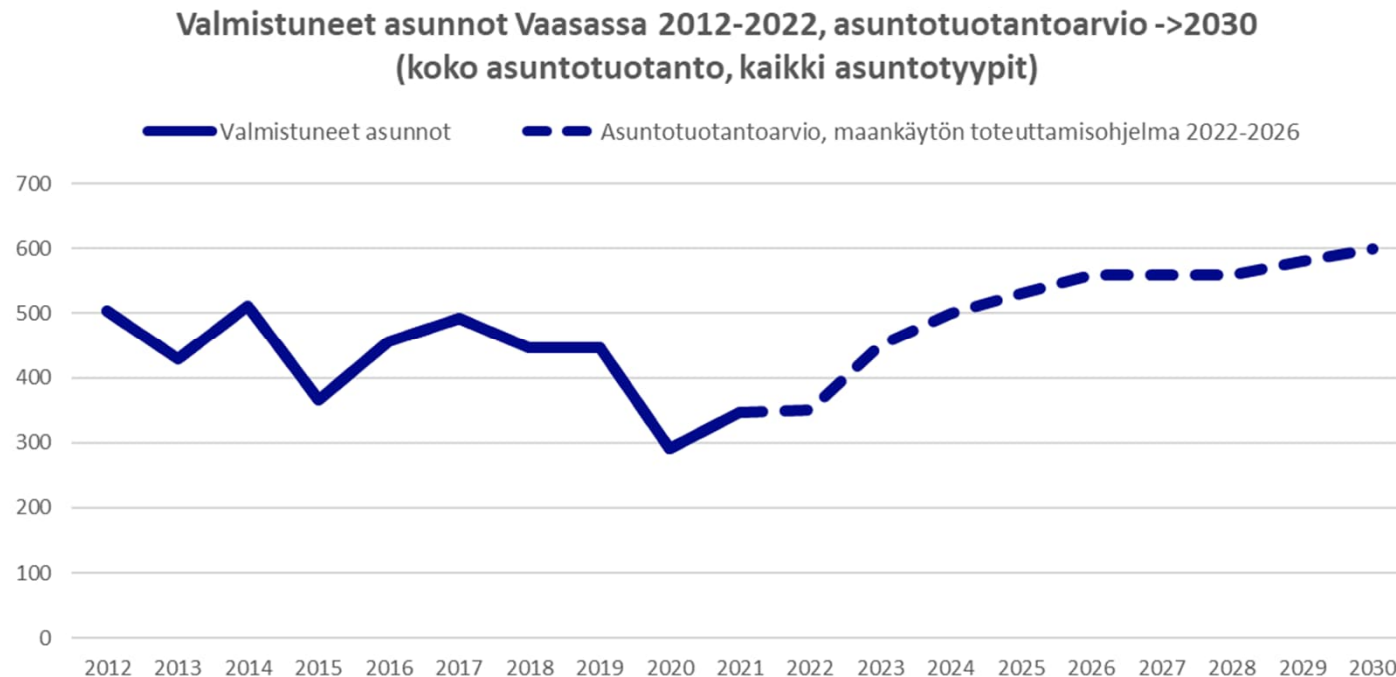
Rivi- ja ketjutalot - valmistuneet ja luvitetut 2016 - 2021



III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Vaasan asuntotuotantoarvio vuoteen 2030 asti

- Vaasan asuntotuotanto oli keskimäärin 426 asuntoa/vuosi vuosina 2016-2020.
- Vaasan kaupungin maankäytön toteuttamishojelman (MATO) asuntotuotantoarvion mukaan asuntotuotanto on keskimäärin noin 430 asuntoa vuodessa vuosina 2022-2024 ja keskimäärin noin 570 asuntoa vuodessa vuosina 2025-2030.
- Arvio perustuu muun muassa akkutehtaiden toteutumiseen Vaasassa ja tästä seuraavaan asuntokysynnän merkittävään kasvuun.



V A S A .
V A S A .

III Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

Asuntotuotanto vs. väestökehitys kasvukaupungeissa

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					

- Vertaamalla asuntotuotantoa väestömuutokseen riittävän pitkällä aikavälillä ilmenee, onko uusien asuntojen määrä ollut sopivassa suhteessa väestönkasvuun.
 - Sopivana määränä pidetään karkeasti 1 uusi asunto per 1 uusi asukas.
 - Vaasaan valmistui 1,10 uutta asuntoa per 1 uusi asukas vuosina 2005–2020.
 - Seinäjoelle valmistui 0,91 uutta asuntoa per 1 uusi asukas.
- Suuremmista kaupungeista erityisesti Oulu erottuu kaupunkina, jonka asuntotuotanto on ollut väestönkasvuun suhteutettuna liian vähäistä vuosina 2005–2020.

V A S A .
V A S A .



IV Väestö- ja työllisyyskehitys

V A A S A .
V A S A .

IV Väestö- ja työllisyyskehitys

Väestökehityksen trendit

Kestävän kehityksen Suomi

- Väestöliitto on julkaissut vuonna 2020 Kestävän väestökehityksen Suomi-raportin. Raportissa tarkastellaan, millaisia väestöön vaikuttavia trendejä Suomessa on parhaillaan meneillään. Raportissa Väestöliitto esittää, että väestönkehitystä on tarkasteltava kokonaisvaltaisesti siten, että tavoitteena on inhimillisen, ekologisen ja taloudellisen kestävyys tasapaino.
- Raportin mukaan Suomessa eletään väestöllistä murroskautta. Syntyvyys on laskenut viimeiset kymmenen vuotta, elinajanodote on noussut tasaisesti ja muuttoliike on myllerryksessä.
- Suomi ikääntyy 2020-luvulla odotettua nopeammin. Se merkitsee, että lapsia ja nuoria on yhä vähemmän suhteessa keski-ikäisiin ja ikääntyneisiin. Mikäli nykyiset väestötrendit jatkuvat, väestönkasvu kääntyy laskuun seuraavalla vuosikymmenellä.
 - Perhebarometrin mukaan syntyvyyden laskun syissä korostuu pidentynyt nuoruus, koettu epävarmuus ja ”hyvän vanhemmuuden” oletetut kustannukset.
 - Valtion ja kuntien taloudessa on jo valmiiksi kestävyysvajetta, ja syntyvyyden lasku pahentaa sitä entisestään. Aleneva syntyvyys on haaste ennen kaikkea eläkejärjestelmälle: kun työssäkäyvät ikäluokat pienenevät suhteessa eläkkeensaajien ikäluokkiin, nykyisensuuruiset työeläkemaksut eivät riitä kattamaan eläkemenoja.
- Maahanmuuton kasvattamista on esitetty ratkaisuksi huoltosuhteen ongelmaan. Suomi on kuitenkin ollut maahanmuuttokysymyksissä passiivinen sivustakatsoja tai pahimmillaan työperäisen maahanmuuton jarruttaja. Maahanmuuton lisääminen ei kuitenkaan ole ihan yksinkertainen asia.
- Maahanmuuton myötä vieraskielisten määrä on kasvanut merkittäväksi etenkin Suomen suurissa kaupungeissa. Helsingissä asuu jo yli 100 000 vieraskielistä. Kaupungin 25–44-vuotiaista yli viidesosa on vieraskielisiä. Koko pääkaupunkiseudulla vieraskielisiä on noin 230 000 henkilöä.
- Muuttoliike on ollut alueellisesti keskittävää, valikoivaa ja polarisoivaa 2010-luvulla. Tyypillistä on ollut, että muuttoliike on suuntautunut pääkaupunkiseudulle, korkeakoulukaupunkeihin ja niiden läheiselle kehysalueelle. Muualle maahan muuttoliike on keskittynyt pistemäisesti.
- Pääosin muuttajat ovat nuoria ja koulutettuja. Tämä tarkoittaa sitä, että muuttovoittoa saavat alueet saavat myös alueen kehityksen kannalta suotuisamman väestörakenteen, kun taas muuttotappiosta kärsivät kurjistuvat entisestään.
- Suurin osa suomalaisista asuu kaupungeissa ja kaupungistuminen jatkuu edelleen. Kaupungistumisen kanssa saman aikaisia tai mahdollisesti vuorovaikutuksessa olevia trendejä ovat yksinasumisen yleistyminen, asumispreferenssien muutos, syntyvyyden lasku eri alueilla, työn murros ja sen tuoma monipaikkaisuus sekä sen huomioiminen alueiden suunnittelussa.
- Asunnon sijainti ja liikenneyhteydet ovat nykyisin perheiden eniten arvostamia viihtyvyydestekijöitä asunnon valinnassa. Vaikka osa perheistä suosii edelleen omakotitaloasumista, kerrostaloasumisen suosio on ollut nousussa 1990-luvulta asti.
- Pirstaloitunut työelämä ja työpaikkojen digitalisoituminen mahdollistavat tai pakottavat ihmisten asumisen useammalla kuin yhdellä paikkakunnalla. Tämä saattaa tulevaisuudessa vaikuttaa asumispreferensseihin ja sitä kautta kaupungistumiskehitykseen odottamattomilla tavoilla.

V A S A .
V A S A .

IV Väestö- ja työllisyyskehitys

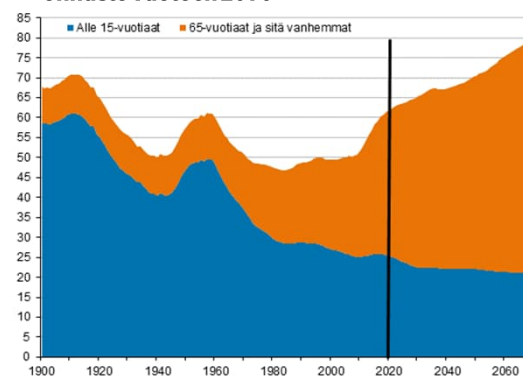
Väestökehityksen trendit

Viime vuosi oli jo kuudes vuosi peräkkäin, kun suomalaisia syntyi vähemmän kuin kuoli

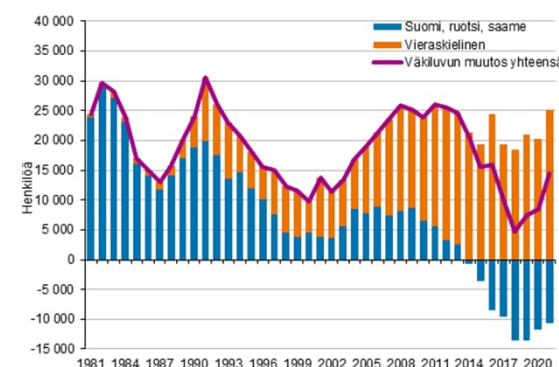
- Suomessa asui elokuussa 2021 Tilastokeskuksen mukaan noin 5,5 miljoona ihmistä.
- Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan väestönkasvu jatkuu vielä muutaman vuoden, kunnes se kääntyy laskuun vuonna 2034, jolloin maamme väkiluku on 5,6 miljoona ihmistä. 2050-luvulla maamme väkiluku olisi jo nykyistä pienempi.
- Väestö ei vähene tasaisesti kaikkialta Suomesta. Väestö keskittyy suurimmille kaupunkiseuduille ja vähenee muualla.
- Syntyvyyden lasku alkoi Suomessa 2010 ja kymmenessä vuodessa syntyvyys on laskenut jopa neljänneksellä. Vuosi 2021 olikin jo kuudes vuosi peräkkäin, jolloin Suomessa kuoli enemmän ihmisiä kuin syntyi. Vieraskielisen väestön kasvu myötä maan väkiluku kasvoi kuitenkin noin 15 000 asukkaalla.
- Syntyvien lasten määrä kääntyi laskuun 2010-luvulla ja tämä on jatkunut vuosikymmenen ajan. Syntyvien lasten määrä oli vielä vuosikymmenen alussa 60 000 vuodessa, mutta uuden vuosikymmenen kynnyksellä lapsia syntyi enää vajaat 47 000 vuodessa. Korona-aikana koettiin lyhyt syntyvyyden kasvu, joka ei kuitenkaan näytä kääntävän trendiä. Vieraskielisten osuus syntyvistä lapsista kasvaa jatkuvasti.
- Lasten ja nuorten määrä laskee jopa ennakoitua nopeammin.
 - Alle 15-vuotiaiden määrä lähtee rajuun laskuun ja vuoteen 2035 mennessä monet kunnat menettävät jopa kolmanneksen nuoristaan.
 - Koko Suomen osalta alle 15-vuotiaita on nyt 850 000, vuonna 2035 reilut 100 000 vähemmän.

- Paljon puhuttu työvoimapula pahenee 2040-luvulla ja keinoja tilanteen parantamiseksi on vähän. Syntyvyyttä on haasteellista lisätä, joten katsetta kannattaa suunnata opiskelu- ja työperäiseen maahanmuuttoon.
- Suomen väkiluku kasvaa ainoastaan maahanmuuton myötä ja samaan aikaan poismuutto on vilkasta, sillä arviolta 20 prosenttia maahanmuuttajista muuttaa pois Suomesta viiden vuoden jälkeen.
- Nettomaahanmuutto ei ole nykyisellään riittävällä tasolla väestönkasvun ylläpitämiseksi.

Väestöllinen huoltosuhde* 1900-2020 ja ennuste vuoteen 2070



Väkiluvun muutos äidinkielen mukaan 1981-2021

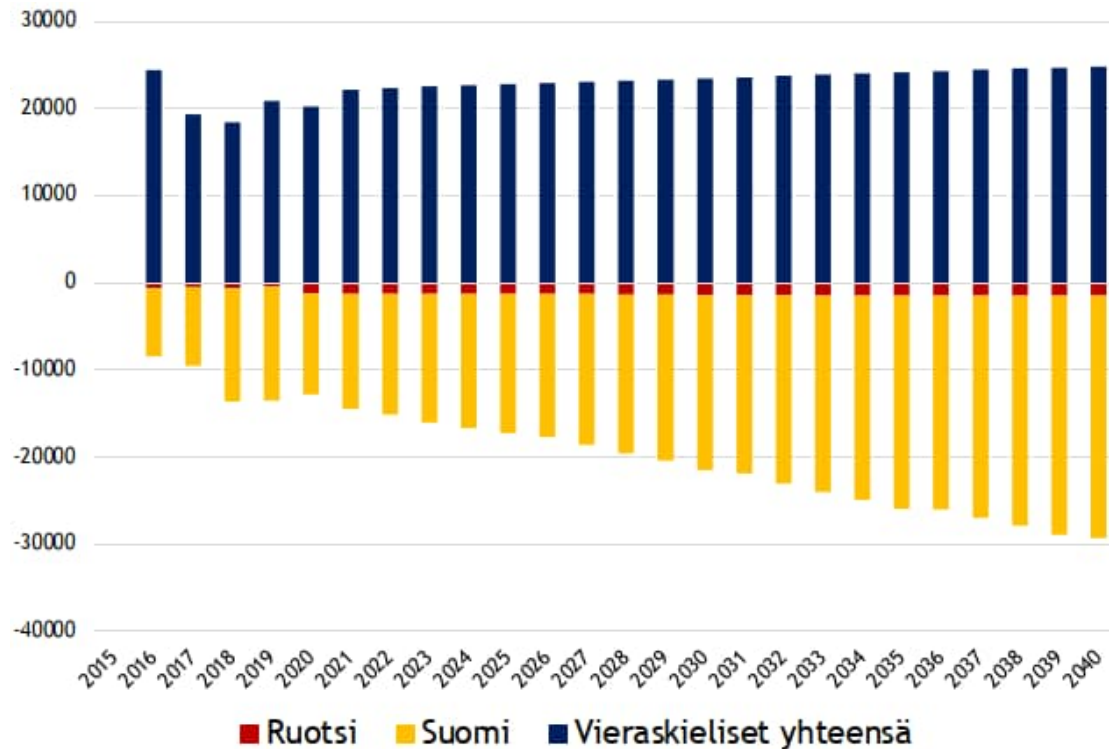


V A A S A .
V A S A .

IV Väestö- ja työllisyyskehitys

Vieraskielisten määrä kasvaa – kotimaisia kieliä puhuvien määrä vähenee

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



MDI:n tuoreen väestöennusteen mukaan vieraskielisten määrä kasvaa noin 491 000 henkilöllä vuoteen 2040 mennessä – kotimaisten kieliryhmien väkimäärä supistuu noin 450 000 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.
- Suurimassa 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 heterogeenisuus on huomioitava, sillä ryhmä koostuu monimuotoisesta väestöstä.
- Kysymykset segregaatiosta ja vieraskielisten työllistymismahdollisuuksista nousevat entistä vahvemmin esille etenkin suurissa kaupungeissa.
- Väestö- ja ikärakenteen muutoksen lisäksi alueiden tulee kyetä hallitsemaan myös alueelliseen eriytymiseen ja erilaistumiseen sekä kieliryhmien muutoksiin liittyviin käytännön haasteita.

IV Väestö- ja työllisyyskehitys

Työmarkkinat ovat toipuneet pandemiasta odotettua paremmin

Työllisyys on historiallisen korkealla

- Valtiovarainministeriön kevään 2022 talouskatsauksen mukaan työllisyys on huipussaan. Huhtikuun lopussa työttömiä työnhakijoita oli yhteensä 238 800 henkilöä, mikä on 79 600 henkilöä vähemmän kuin vuotta aiemmin.
- Tilastokeskuksen mukaan huhtikuussa työllisiä oli 113 000 enemmän kuin viime vuonna ja työttömiä 69 000 vähemmän. Työllisyysaste nousee tänä vuonna ennusteen mukaan 73,7 prosenttiin.
- Korkeaa työllisyysastetta selittävät osittain määrärajoitusten ja osa-aikaisten työsuhteiden runsas määrä, mutta myös vahva kasvu ja talouden avautuminen koronarajoitusten väistyessä.
- Myönteisenä kehityksenä voidaan pitää sitä, että työttömyys väheni kaikilla koulutusasteilla ja kaikissa ammattiryhmissä. Pitkäaikaistyöttömyys sen sijaan kasvoi. Huhtikuun lopussa yli kaksi vuotta yhtäjaksoisesti työttöminä olleita oli 53 700 henkilöä, mikä on 12 700 enemmän kuin vuosi sitten.
- Sota ei vielä ole heijastunut Suomen työmarkkinoille ja sen vaikutukset voivat jäädä pienemmäksi, mutta alueelliset erot voivat korostua ja Venäjän sulkeutuminen iskeytyy erityisesti Itä-Suomen talouteen.

Osaamisvaje on talouden kasvuedellytysten hidasteena

- Hyvästä työllisyystilanteesta huolimatta työmarkkinoiden kohtaanto näyttää edelleen heikentyneen ja osaamisen puutteet heikentävät talouden kasvuedellytyksiä.
- Työmarkkinoita kiusaavan työvoimapulan ja kohtaanto-ongelmien takia Suomessa on jäänyt muodostumatta noin 130 000 työsuhdetta viime vuoden aikana. Työvoimapula koskee lähes jokaista alaa.
- Tilastokeskuksen mukaan Suomen työllisyys nousi pandemiaa edeltävälle tasolle jo syksyllä 2021 ja työvoiman määrä on korkeammalla kuin koskaan aiemmin. Sen sijaan avointen työpaikkojen määrä on ollut Suomessa merkittävästi pandemiaa edeltävää aikaa suurempi.
- Elinkeinoelämän kyselyn mukaan yritysten on vaikeaa löytää tarvitsemiaan työntekijöitä erityisesti kokemuksen puutteen, erityisosaamisen ja koulutuksen riittämättömyyden vuoksi.

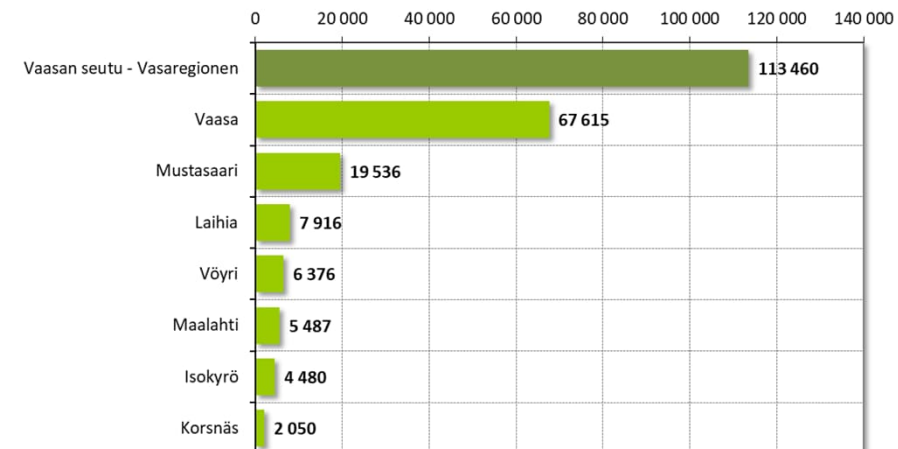
V A A S A .
V A S A .

IV Väestö- ja työllisyyskehitys

Vaasan seudun väestökehitys vuonna 2021



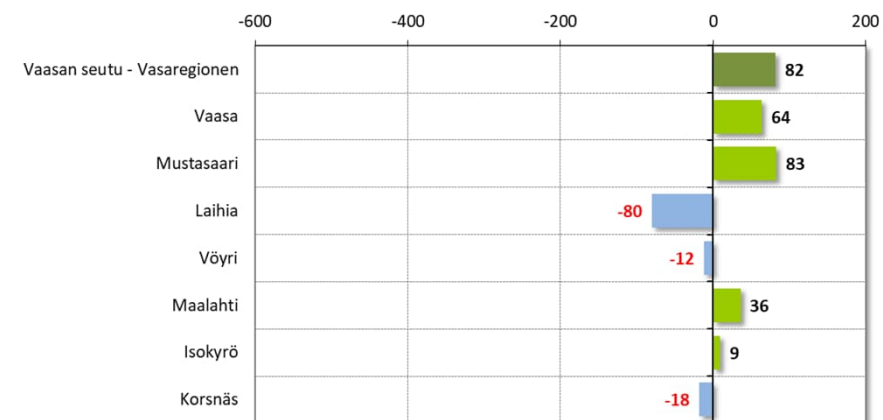
VÄKILUKU VAASAN SEUDUN KUNNISSA 31.12.2021
BEFOLKNINGEN I VASAREGIONENS KOMMUNER 31.12.2021



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KIINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORN / JN 19.4.2022

VÄESTÖMUUTOS VAASAN SEUDUN KUNNISSA 31.12.2020–31.12.2021
BEFOLKNINGSFÖRÄNDRINGEN I VASAREGIONENS KOMMUNER 31.12.2020–31.12.2021

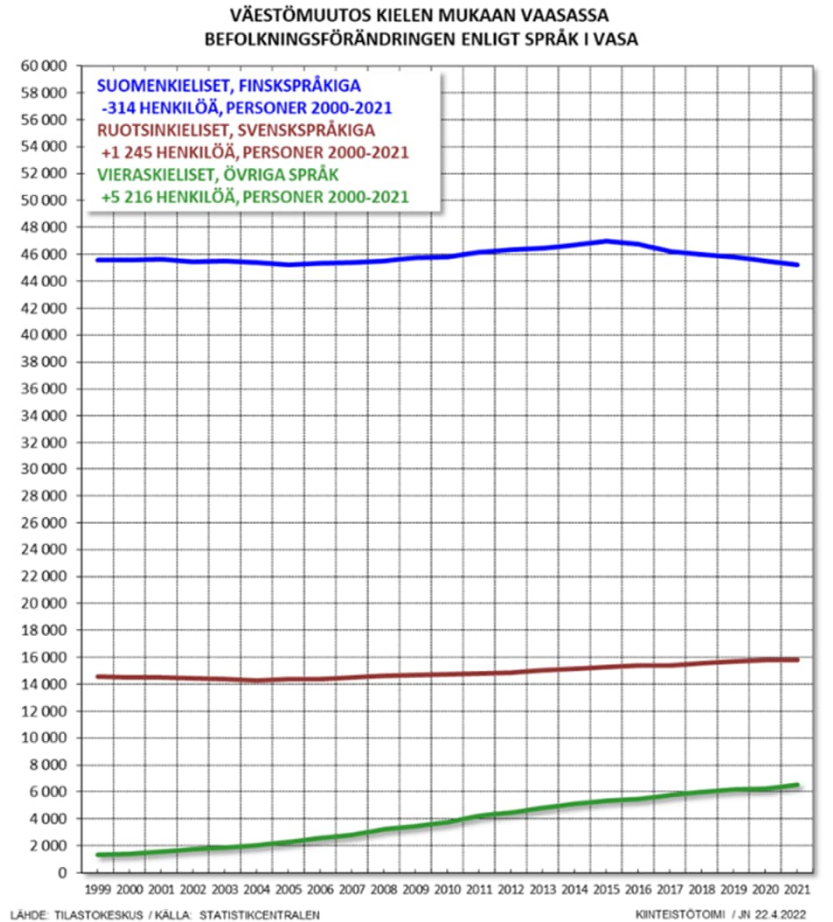


LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KIINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORN / JN 19.4.2022

IV Väestö- ja työllisyyskehitys

Vaasan väestönkehitys kielen mukaan



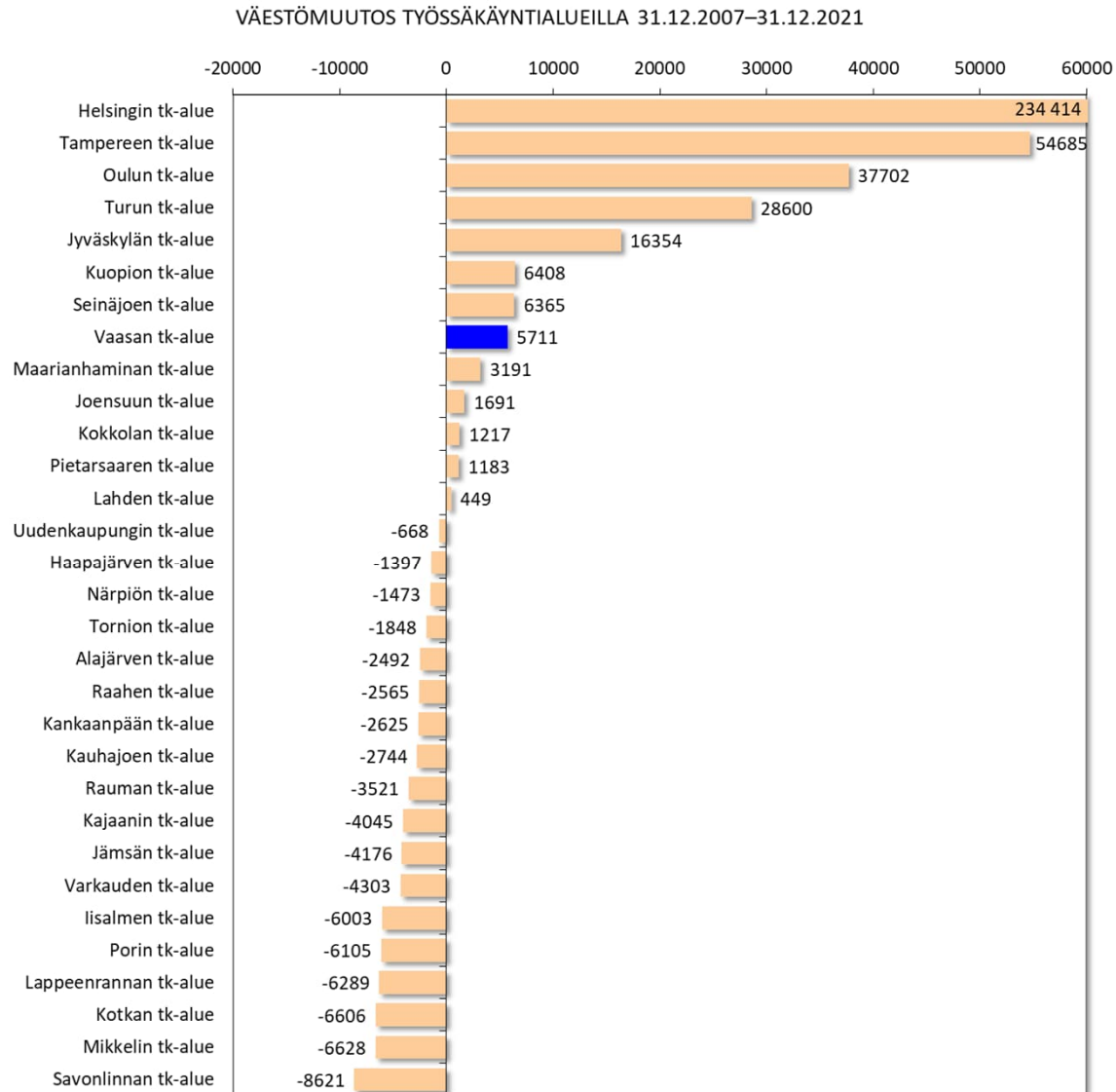
- Vuosina 2000–2021 Vaasan väkiluku kasvoi 6 147 asukkaalla.
- Vieraskielisten osuus väestönkasvusta on 84,9 %.
- Vuosien 2000-2021 aikana suomenkielisten määrä on vähentynyt 314 henkilöllä, kun ruotsinkielisten määrä on kasvanut 1 245 henkilöllä ja vieraskielisten määrä 5 216 henkilöllä.

V A S A .
V A S A .

IV Väestö- ja työllisyyskehitys

Vaasan seutu kuuluu keskikokoisten kaupunkiseutujen nopeimpiin kasvajiin

- Vaasan seudun väestönkasvu oli 8. suurin Suomen 32 työssäkäyntialueen joukossa vuosina 2007–2021.
- Kuopion ja Seinäjoen ohella Vaasan seutu kuuluu keskikokoisten kaupunkiseutujen kovimpiin kasvajiin.
- Vaasan seudun väestönkasvu +5 711 asukasta 2007–2021.

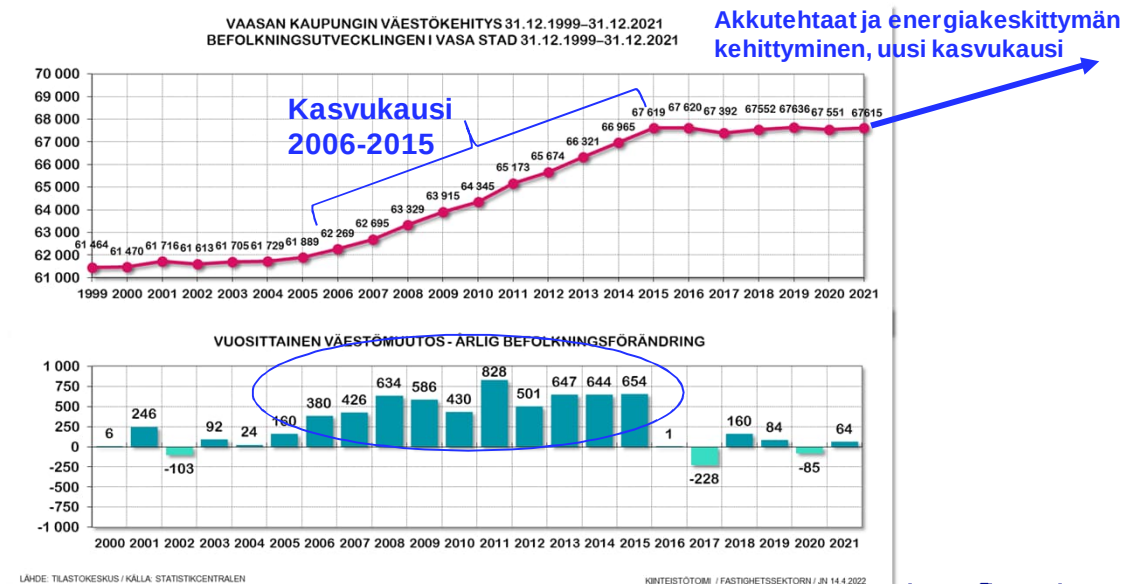


IV Väestö- ja työllisyyskehitys – Case Skellefteå

Akkutehtaat tuomassa merkittävää väestönkasvua Vaasan alueelle – Skellefteå näyttää suunnan

- Vaasaan on etabloitumassa akkuteollisuuden toimijoita, joiden tuotantolaitoksiin syntyy arviolta jopa 5 000 työpaikkaa. Suomen kemian teollisuuden arvion mukaan yksi kemian alan työpaikka tuottaa 1,8 työpaikkaa muille aloille. Koko teollisuuden osalta lukema on 1,4. Mikäli siis Vaasaan syntyisi noin 5 000 työpaikkaa akkutehtaisiin, johtaisi tämä noin 9 000 uuteen työpaikkaan muille aloille, eli yhteensä uusia työpaikkoja syntyisi noin 14 000. Kerrannaisvaikutusten kautta syntyvistä työpaikoista osa sijoittuisi Vaasaan.
- Ruotsissa Skellefteån kaupunkiin rakentuu akkutehdas, joka tulee työllistämään noin 3 000 henkilöä. Tehtaalla tulee olemaan merkittävä vaikutus Skellefteån alueen kehittymiseen. Skellefteån kunnassa on entuudestaan noin 73 000 asukasta ja akkutehtaan myötä väestötavoitetta on nostettu 100 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä.
- Skellefteån skenaarioanalyysissä uskotaan, että mikäli kaikki käy parhain päin, niin vuonna 2030 alueella päiväkodeissa ja kouluissa on jo 4 000 lasta ja nuorta enemmän kuin nykytilanteessa.
- Väestönkasvun myötä Skellefteåssa on merkittävä tarve uusille asunnoille, joita tarvitaan arviolta noin 1 000 kpl per vuosi. Uusia omakotitaloja ja rivitaloja arvioidaan tarvittavan saman verran kuin uusia kerrostalohuoneistoja.

- Akkutehdashankkeiden myötä Vaasassa on alkamassa uusi kasvukausi.
- Edellisellä kasvukaudella, vuosina 2006–2015, Vaasan väestö kasvoi keskimäärin lähes 600 asukkaalla vuodessa.
- Kaupungin väestö kasvoi noin 6 200 asukkaalla vuosina 2000–2021, eli keskimäärin noin 300 asukkaalla vuodessa.
- Vuodesta 2015 kaupungin väestö on pysynyt liki samana.



Lähteet:

<https://vision.se/tidningenvision/arkiv/2021/nr5/northvolt-bilbatterifabrik-vacker-nytt-hopp-i-skelleftea/>

<https://www.svt.se/nyheter/lokalt/vasterbotten/northvolt-jagar-bostader-till-anstallda-i-kommuner-runt-skelleftea-en-timme-ar-rimligt-att-pendla>

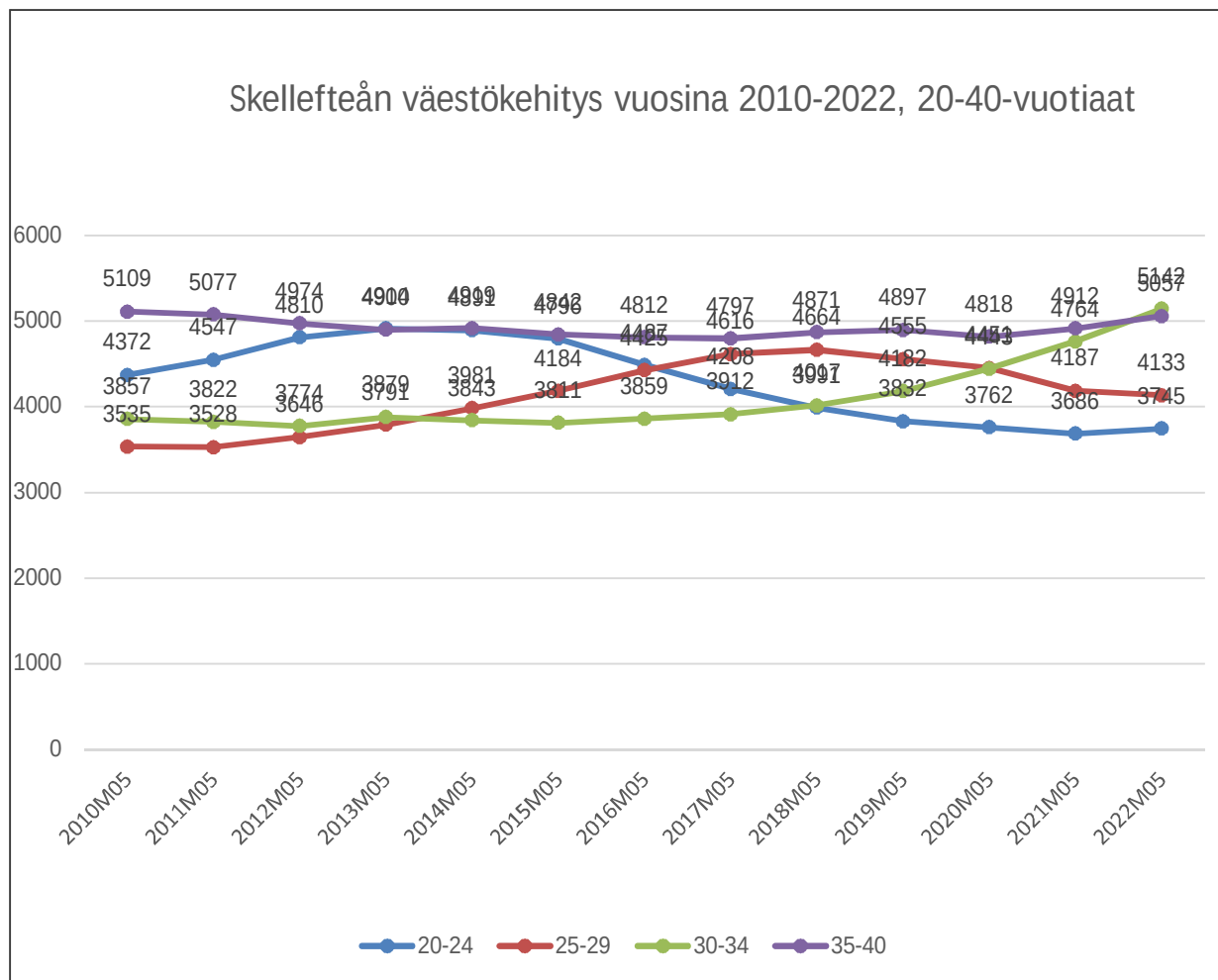
<https://skelleftea.se/2030/startsidea/tillvaxtscenario>

<https://www.etl.fi/ajankohtaista/artikkelit/2018/etln-puheenjohtaja-jari-latvanen-suomi-voi-hyvin-kun-elintarvikeala-menestyy.html>

V A S A .
V A S A .

IV Väestö- ja työllisyyskehitys – Case Skellefteå

Akkutehtaat tuomassa merkittävää väestönkasvua Vaasan alueelle – Skellefteå näyttää suunnan



- Nuorten työikäisten määrä on kasvanut Skellefteåssa huomattavasti viimeisten vuosien aikana.
- Erityisesti 30-34-vuotiaiden määrä on vuosina 2017-2022 kasvanut merkittävästi. Vuoden 2017 joulukuussa heitä oli 3912 henkilöä ja vuoden 2022 toukokuussa heidän määränsä oli noussut 5142 henkilöön. Tämä tarkoittaa 31 prosentin kasvua viidessä vuodessa.
- Huomattavaa on, että akkutehdas on kokonaan valmis vasta vuonna 2025, joten sen vaikutus nuorten työikäisten määrän ja muiden ikäluokkien kehittymiseen alueella ei vielä näy kokonaisuudessaan.
- Skellefteåssa on tähän mennessä ollut suuria vaikeuksia löytää asuntoja kaikille akkutehtaan työntekijöille. Ratkaisua on yritetty löytää ulkopuolisista kunnista, jotka sijaitsevat enintään tunnin ajomatkan päässä. Menee arviolta vuosi, ennen kuin tilanne helpottuu uuden asuntorakentamisen myötä.

V A S A .
V A S A .



V Erikoisteema: Asumisen ja rakentamisen kallistuminen

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .

V Erikoisteema: Asumisen ja rakentamisen kallistuminen

Rakennuskustannukset ovat nousseet jyrkästi

Rakennuskustannusten nousun arvioidaan vaikeuttavan asuntorakentamista merkittävästi

- Rakentamisen kasvu nostaa rakennusmateriaalien ja työvoiman kysyntää, ja kustannusten nousu uhkaa muodostua rakentamisen pullonkaulaksi.
- Tilastokeskuksen mukaan rakennuskustannukset nousivat helmikuussa 7,5 prosenttia verrattuna edelliseen vuoteen. Tarvikepanosten kustannukset nousivat vuodessa 12,1 prosenttia ja työ kustannukset 3,3 prosenttia.
- Eniten haasteita aiheuttavat rakennusmateriaalien ja –tarvikkeiden hinnan nousu. Myös työvoiman saatavuuden arvioidaan kiristyneen viime vuosiin verrattuna.



- Rakennuskustannusten nousu on nyt keskeinen haaste uusien asuntohankkeiden käynnistymiselle. Aiempina vuosina suurimpina haasteina on nähty tonttien saatavuus sekä kaava- ja rakentamismääräykset.
- Venäjän Ukrainassa aloittaman sodan vaikutus rakennustarvikkeiden ja –materiaalien saatavuuteen ja rakennuskustannusten nousuun on merkittävä.

Kaavoituksen vaikutus rakentamisen kustannuksiin – Monen pienemmän asian yhteisvaikutus voi muodostua merkittäväksi

- Raklin selvityksessä kaavamääräysten kustannusvaikutuksista todettiin, että kaavavaatimusten yhteisvaikutus voi olla merkittävä asuntorakentamisen hintaan vaikuttava tekijä.
- Kaavoituksen kustannusvaikutukset eivät synny vain yhden yksittäisen tekijän seurauksena. Tämän vuoksi on tarkasteltava kokonaisuutta ja arvioitava sen tuottaman summan suuruutta.
- Kuntien kaavamääräykset ovat saaneet osaltaan kritiikkiä niiden liiallisen yksityiskohtaisuuden puolesta.
- Rakentamisen kokonaiskustannuksista kaavamääräysten kustannukset ovat yksi suurimmista kustannuseristä. Selvityksen esimerkeissä ne olivat 15-33 prosenttia rakentamisen kokonaiskustannuksista perustalon kustannusten päälle.
- Mainittakoon, että suurin yksittäinen vaikutus tulee autopysäköinnin kaavamääräyksestä.

V A A S A .
V A S A .

Lähteet:

<https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/rakennuskustannusten-nousu-vaikeuttaa-merkittavasti-uusien-vuokra-asuntojen-tuotantoa/>

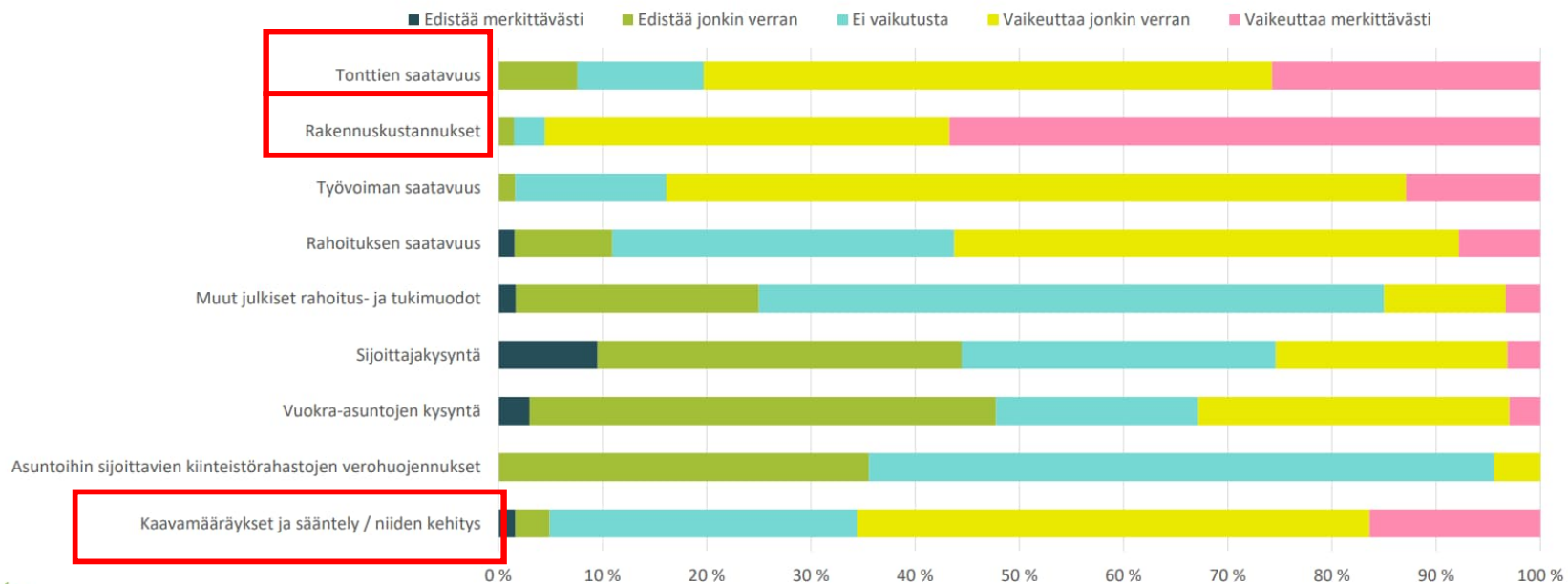
KTI markkinakatsaus syksy 2021

https://www.stat.fi/til/rki/2022/02/rki_2022_02_2022-03-16_tie_001_fi.html

V Erikoisteema: Asumisen ja rakentamisen kallistuminen

Vuokra-asuntojen rakentamiseen vaikuttavia tekijöitä seuraavien 12 kk aikana

RAKLI



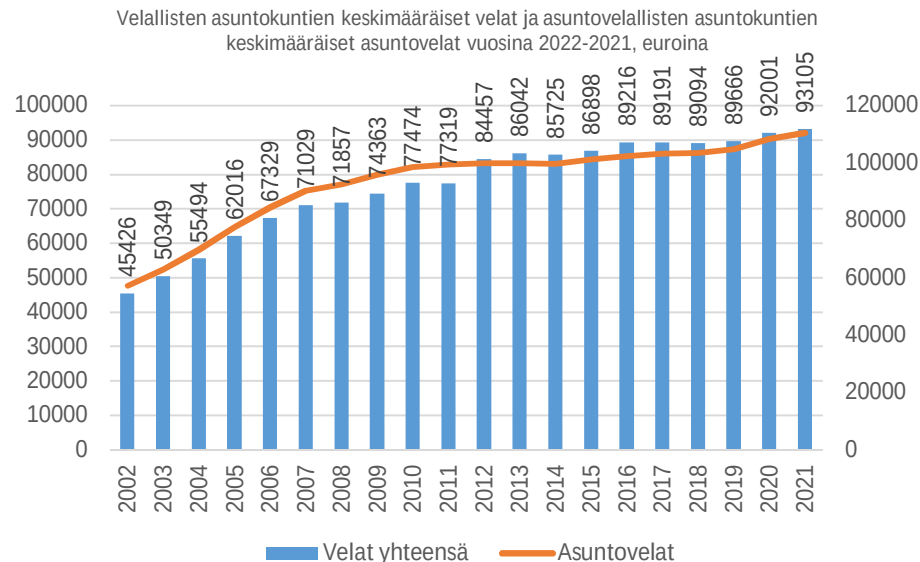
Lähde: Raklin vuokra-asuntobarometri, kevät 2022

V A A S A .
V A S A .

V Erikoisteema: Asumisen ja rakentamisen kallistuminen

Suomalaiset velkaantuvat erityisesti asumisen kautta

- Suomen kotitalouksien velkaantuneisuus on noussut historiallisen suureksi. Myös maksuhäiriömerkinnät ovat lisääntyneet.
- Asuntokunnilla oli velkaa 137 miljardia euroa vuoden 2021 lopussa. Asuntovelallisten keskimääräinen asuntovelka oli 110 600 euroa.
- Yli 60 prosenttia kotitalouksien lainakannasta on edelleen asuntoluottoja. Asuntoluottokanta on viime vuosina kasvanut noin 2 prosentin vuositahtia, samalla kun takaisinmaksuajat ovat jonkin verran pidentyneet.
- Velkaantumisen kokonaiskuva on kuitenkin muuttunut, sillä asuntolainan rinnalle ovat nousseet kulutusluotot ja epäsuorat velkaantumisen muodot, kuten taloyhtiölainat.



Muutoksia asuntolainoihin ja taloyhtiölainojen ehtoihin

- Hallitus haluaa puuttua suomalaisten kotitalouksien velkaantumiseen. Kesäkuussa hallitus antoi esityksen, jolla estetään yli 30 vuoden asuntolainat ja kiristetään taloyhtiölainojen ehtoja.
- Jatkossa sekä asunto- että yhtiölainojen enimmäislaina-aika olisi 30 vuotta. Uusien asuntojen keskimääräinen takaisinmaksuaika on nykyään noin 21 vuotta, mutta pitkien asuntolainojen määrä on viime vuosina ollut nousussa. Pitkät laina-ajat lisäävät myös velan kokonaiskustannuksia.
- Lisäksi tavoitteena on, että uudiskohteiden yhtiölainat rajattaisiin enintään 60 prosenttiin asunnon velattomasta hinnasta. Nykyisin lakisääteistä enimmäisrajaa ei ole, ja uudiskohteissa taloyhtiölainan osuus on voinut nousta jopa 80 prosenttiin.
- Jatkossa yhtiölainoissa ei saisi myöskään olla lyhennysvapaita ensimmäisten viiden vuoden aikana rakennuksen valmistumisen jälkeen.
- Lakimuutos tulee todennäköisesti vaikuttamaan erityisesti asuntosijoittajiin, joita isot yhtiölainaosuudet ovat houkuttelleet ison velkavivun käyttöön.

V A A S A .
V A S A .

V Erikoisteema: Asumisen ja rakentamisen kallistuminen

Asumismenot vievät jopa kolmanneksen tuloista tulevana vuosina

- Kiinteistöliiton ja Pellervon Taloustutkimus eli PTT:n teettämästä selvityksestä selviää, että asumismenoihin kuluu jopa kolmannes kotitalouksien tuloista.
- Vuosina 2021-2023 asumismenot kasvavat sekä asunovelallisilla että vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvilla noin kaksi prosenttia.
- Suurimman osuuden tuloista asuminen vie keskituloisilta perheettömiltä kerrostaloasujilta (32,2 prosenttia vuonna 2022).

	Asumismenojen kehitys	Osuus tuloista		
	2021-2023	2021	2022	2023
Pienituloinen, kerrostalo, ARA vuokra	1.4 %	24.3 %	24.2 %	24.1 %
Keskituloinen, kerrostalo, vr. vuokra	1.5 %	32.5 %	32.2 %	32.2 %
Keskituloinen, kerrostalo, omistus	1.9 %	29.0 %	29.0 %	29.1 %
Lapsiperhe, kerrostalo, vr. vuokra	1.5 %	21.6 %	21.4 %	21.4 %
Lapsiperhe, kerrostalo, omistus	1.9 %	21.2 %	21.2 %	21.3 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (öljy)	2.9 %	19.7 %	19.6 %	19.6 %
Lapsiperhe, omakotitalo, (sähkö)	1.7 %	18.5 %	18.5 %	18.5 %
Eläkeläiset, kerrostalo, omistus	2.4 %	16.9 %	17.0 %	17.3 %
Eläkeläiset, omakotitalo (öljy)	4.6 %	20.5 %	20.4 %	20.5 %
Eläkeläiset, omakotitalo (sähkö)	2.2 %	18.1 %	18.2 %	18.4 %

V A A S A .
V A S A .

V Erikoisteema: Asumisen ja rakentamisen kallistuminen

Nousevat korot ja asuntojen hinnat saavat suomalaiset lykkäämään tai jopa luopumaan asunnon ostosta

- Huhtikuun lopulla Suomen suosituimman asuntolainan viitekorko eli 12 kuukauden euribor oli jo 0,1 prosentin rajoilla.
- Finanssialan teettämästä kyselystä selviää, että lähes puolet suomalaisista on joko lykännyt tai luopunut kokonaan asunnon tai kesämökin ostoaikeista kiihtyvän inflaation ja nousseiden korkojen takia.
- Vastaajista 29 prosenttia sanoo, että heidän harkinta-aikansa on pidentynyt ja 15 prosenttia kertoo luopuneensa ostoaikeista kokonaan.
 - Toisaalta samaan aikaan 48 prosenttia sanoo, ettei korkojen nousulla ole ollut heidän toimintaansa vaikutusta.
- Kaikkein varovaisempia ovat 30-39-vuotiaat ja 40-49-vuotiaat. 40-49-vuotiaista 16 prosenttia kertoo luopuneensa ostosaikeista ja 35 prosenttia lykänneensä hankintaa. 30-39-vuotiasta puolestaan 15 prosenttia kertoo heittäneen ostoaikeet roskakoriin ja 36 prosenttia harkitsee ostoa pidempään.

Korona-ajan vaikutukset asuntomarkkinoihin ja asuntohaaveisiin

- Monissa kaupungeissa korona on lisännyt suurempien asuntojen kysyntää ja tämä on johtanut hintojen nousuun.
- Yhdistettynä työttömyyteen ja pandemiaan liittyviin taloudellisiin ongelmiin, tämä on ajanut monien unelmat asunnon omistamisesta kauemmas.
- Tämän suuntainen kehitys voi osaltaan vaikuttaa myös segregaatian vahvistumiseen.

ASP-järjestelmän ehtoja parannetaan ensi vuoden alusta – Yläikäraja nousee ja yhteisen asunnon hankkiminen helpottuu

- ASP-järjestelmä on asuntosäästöpalkkiolakiin perustuva järjestelmä, jonka avulla valtio tukee nuoria ensimmäisen omistusasunnon hankinnassa.
- ASP-järjestelmän kehittämisellä pyritään parantamaan erilaisissa elämäntilanteissa olevien mahdollisuuksia omistusasumiseen. Hyvä asuminen on tärkeä osa hyvinvointia ja monille se tarkoittaa omistusasumista.
- Yläikärajaa nostetaan nykyisestä 39 vuodesta 44 vuoteen. Tämän arvioidaan lisäävän ASP-säästäjien määrää, kun säästämisen voi aloittaa jatkossa myöhemminkin, kuin 39-vuotiaana.
- Jatkossa myös avopuoliso voidaan tietyin edellytyksin rinnastaa aviopuolisoon silloin, kun toinen puoliso on jo täyttänyt 45 vuotta.
- Valtion takausvastuun määrä nousee 50 000 eurosta 60 000 euroon.
- Lisäksi jatkossa kahden ASP-lainan käyttäminen yhteisen asunnon hankintaan nostaa lainan enimmäismäärää. Kun molemmat asunnonhankkijat käyttävät kauppaan omat ASP-lainansa, voidaan heille myöntää 50 prosenttia enemmän korkotukilainaa verrattuna yksin asuntonsa hankkivaan.

V A A S A .
V A S A .

Lähteet:

<https://ym.fi/-/asp-jarjestelman-ehtoja-parannetaan-ylaikarajaa-nostetaan-lainojen-enimmaismaaraa-korotetaan-ja-yhteisen-asunnon-hankintaa-helpotetaan>

<https://www.hs.fi/visio/art-2000008746336.html>

<https://enhr.net/online-seminars/>



VI Erikoisteema: Monipaikkaisuus

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .

VI Erikoisteema: Monipaikkaisuus

Mitä monipaikkaisuus on?

- Monipaikkaisuus tarkoittaa sitä, että yhden kiinteän asuinpaikan sijaan ihmiset viettävät arkeaan ja vapaa-aikaansa useassa eri paikassa ja liikkuen näiden välillä. Monipaikkaisuuden rinnalla voidaan puhua rajatumasta monipaikkaisesta asumista, joka tarkoittaa sitä, että henkilöllä on käytössään kaksi tai useampia asuntoja eri paikkakunnilla, joissa asutaan ja yövytään vuorotellen.
- Syitä monipaikkaisuuteen ovat esimerkiksi työ, opiskelu, harrastukset, perhesiteet tai toisella paikkakunnalla sijaitseva mökki, jossa tulee vietettyä aikaa jopa muutaman kuukauden verran vuoden aikana.
- Monipaikkaisuuden ilmiö on lisääntynyt muun muassa työn murroksen, kaupungistumisen, lisääntyneen vapaa-ajan sekä kehittyneen viestintä- ja liikenneteknologian myötä.
- Koronan vuoksi monipaikkaisen asumisen edistäminen näyttäisi olevan yksi aikamme trendi. Monipaikkaista asumista on kuitenkin ollut Suomessa jo ennen koronaa, mutta sen myötä ilmiö on vahvistunut.
- Monipaikkaisuuteen liittyy myös paikkariippumattomuus, josta on viime aikoina puhuttu yleistyneen etätyön myötä. Useat työt ovat vapautuneet aika- ja paikkasidonnaisuudesta. Etätyön vaikutukset monipaikkaisuuteen vaihtelevat. Etätyö voi lisätä monipaikkaisuutta, jos työtä on mahdollista tehdä esimerkiksi vapaa-ajan asunnolta käsin. Toisaalta etätyö voi vähentää monipaikkaisuutta, jos työtä varten ei tarvitse matkustaa toiselle paikkakunnalle.
- Monipaikkaisuuden ilmiö vaikuttaa työllisyyteen ja alueiden elinvoimaan, palveluiden käyttöön ja tarpeeseen, paikallisyhteisöihin, liikenne- ja viestintäjärjestelmään sekä ympäristöön. Suomen aluekehitys on ollut viime vuosina eriytynyttä ja monipaikkaisuudella on nähty olevan mahdollisuus tasata alueiden välisiä eroja.
- Haasteena ilmiön tarkastelussa on se, että tilastot eivät vielä tunnista ilmiötä ja sen laajuutta. Rekisterit on rakennettu ajatukselle ihmisten monipaikkaisuudesta ja rekistereistä selviää vain, missä henkilön virallinen kotiosoite on. Hän saattaa kuitenkin viettää merkittävän osan ajastaan toisella paikkakunnalla esimerkiksi työn takia ja käyttää tämän paikkakunnan palveluita.
- Monipaikkaisuus muuttaa aluerakennetta ja haastaa myös yhdyskunta- ja aluesuunnittelun, joka on rakennettu ajatukselle ihmisten yksipaikkaisuudesta. Mielenkiintoinen kysymys on, miten monipaikkaiset asujat vaikuttavat esimerkiksi liikenteeseen tai sote- ja pelastuspalveluiden tarpeeseen.
- Palveluiden kysynnän lisäksi on syytä kiinnittää huomiota ilmiön sosiaalisen, taloudellisen ja ekologisen kestävyysnäkökulmiin. Jos monipaikkaisuutta halutaan edistää, vaaditaan huomion kiinnittämistä erityisesti liikkumiseen, energiaan ja etätyöhön.

V A A S A .
V A S A .

Lähde: Karla Kempas & Veera Tegelberg: Voittajien ja häviäjien Suomi – asuntovarallisuuden uusjako (Sivut 208, 219)

https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/163785/VNTEAS_2022_9.pdf?sequence=1&isAllowed=y

<https://www.mdi.fi/monipaikkaisuus-muuttaa-aluerakennetta/>

<https://tietokayttoon.fi/julkaisu?pubid=39804>

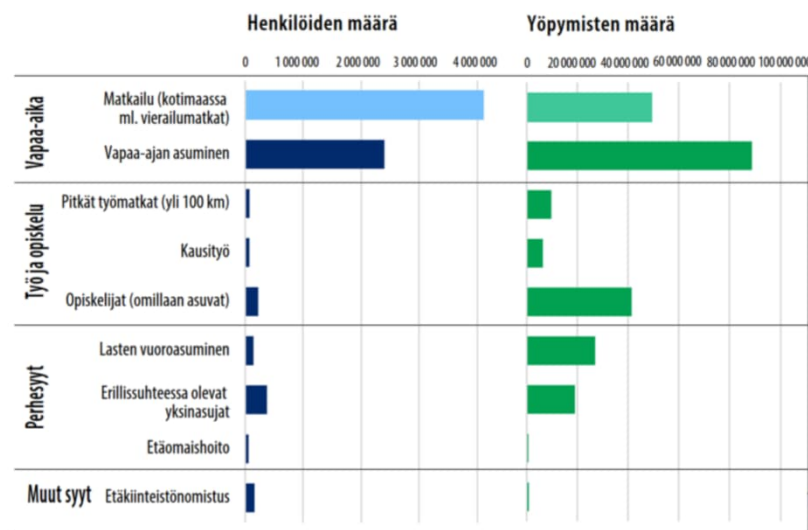
Talouselämä: Ei ketään kotona.

VI Erikoisteema: Monipaikkaisuus

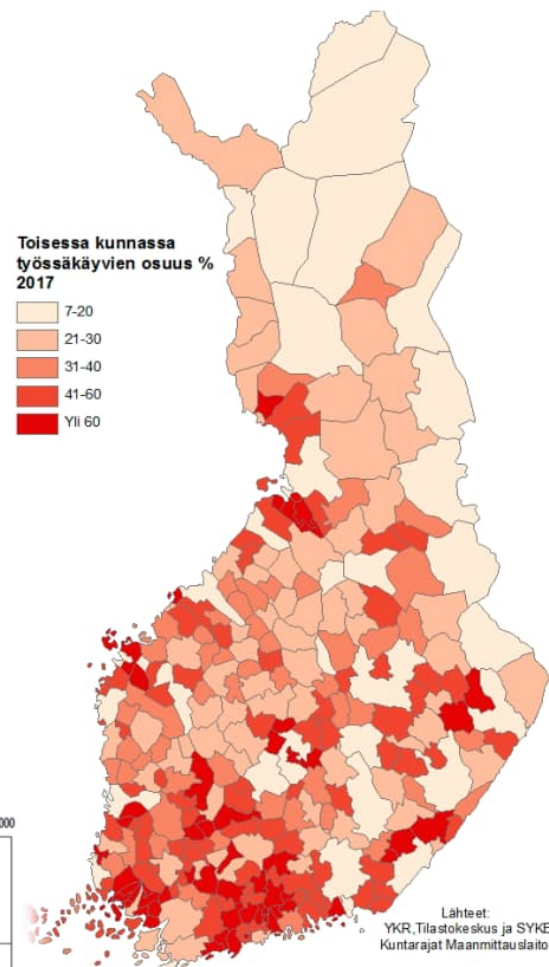
Monipaikkaisuuden nykytila

Monipaikkaisuudella on eri muotoja ja se ilmenee eri alueilla eri tavoin

- Monipaikkaisuus kuuluu miljoonien suomalaisten elämään niin kaupungeissa kuin maaseudulla. Merkittävää on huomata, että monipaikkaisuus ilmenee alueittain eri tavoin. Monipaikkaisuuden tilalliset ja ajalliset ulottuvuudet vaihtelevat merkittävästi alueiden välillä. Maaseutualueilla on paljon vapaa-ajan monipaikkaisuutta, kun taas kaupunkialueilla monipaikkaisuus liittyy tyypillisemmin työhön.
- Suomessa yleisin monipaikkaisuuden muoto on vapaa-ajan monipaikkaisuus, joka näkyy erityisesti mökkeilyn kautta. Vapaa-ajan asuntojen säännöllisiä käyttäjiä on vuosittain yli kaksi miljoonaa.
- Kaupunkien kannalta tärkeimmät monipaikkaisuuden muodot ovat etätyö, pendelöinti ja vapaa-ajan monipaikkaisuus. Suurimmat kuntien väliset työmatkavirrat ovat pääkaupunkiseudun kuntien välisiä, kaupunkiseutujen sisäisiä (etenkin kehyskunnista keskuskaupunkiin) ja suurten kaupunkien välisiä.
- Tilastokeskuksen työmatka-aineiston perusteella reilu kolmannes työllisistä käy töissä oman kotikunnan ulkopuolella (806 000 henkilöä, 35 % työllisistä)
 - 262 000 henkilöä käy töissä toisessa seutukunnassa
 - 148 000 henkilöä käy töissä toisessa maakunnassa



SYKE, tiedot koottu eri lähdeaineistoista ja sisältävät osin arvioita



V A S A .
V A S A .

VI Erikoisteema: Monipaikkaisuus

Tulevaisuuden kehitys ja monipaikkaisuuden vaikutus kaupungeissa

Kaupungistuminen jatkuu, mutta se ei välttämättä ole enää niin keskittynyttä kaupunkien keskustoihin

- Valtioneuvoston selvityksen ennustemallin mukaan monipaikkaisuus lisääntyy erityisesti kaupunkiseutujen ympäristössä väestöennusteita mukaillen. Monipaikkaisuus näin ollen edistää monikeskuksista aluerakennetta ja laajentaa kaupunkien vaikutusalueita.
- Työhön liittyvä monipaikkaisuus lisää liikennevirtoja Etelä-Suomessa suurten kaupunkiseutujen välillä ja sisällä, kun taas vapaa-ajan monipaikkaisuus kasvattaa liikennevirtoja suurten kaupunkiseutujen ja mökkikuntien välillä.
- Näyttäisi siltä, tulevaisuudessa kaupungistuminen jatkuu, mutta monipaikkainen väestö levittäytyy laajemmalle työ- ja asuntomarkkina-alueelle. Kehyskunnissa ja seutukunnissa saatetaan nähdä kasvua.
- Monipaikkaisuus vahvistaa erityisesti hyvin saavutettavia paikkoja mukaan lukien pienempiä kaupunkeja, jotka näyttäytyvät ihmisille mielenkiintoisina.
- Merkittävimmät muutokset näkyvät kuitenkin monipaikkaisen väestön ikärakenteessa ja aluetason monipaikkaisen väestön määrässä.
 - Yli 75-vuotiaiden vapaa-ajan asukkaiden määrä kasvaa 100 000 henkilöllä väestön ikääntymisen myötä. Ikärakenteen muutos on erittäin tärkeää palveluiden kysynnän ja kulutuksen näkökulmasta.

Miten monipaikkaisuus voi vaikuttaa kaupungeissa?

- Monipaikkaisuus haastaa perinteisen yhdyskunta- ja aluesuunnittelun. Monipaikkaisten asukkaiden huomiointi muuttaa tulevaisuuden kuvaa väestön liikkumisen ja palvelujen, kuten sote-, pelastus- ja liikennepalvelujen, tarpeesta.
- Lisäksi todellisen väestömäärän lasku voi vaikuttaa esimerkiksi asuinalueiden alueen yhteisöllisyyteen ja elävyyteen.
- Etätyön, paikkariippumattoman työn ja hybridityön lisääntyminen voivat kaupungeissa:
 - Vähentää toimistotilojen tarvetta
 - Vähentää liikennettä ja palveluntarvetta kaupunkikeskustoissa
 - Vähentää työmatkaliikennettä ja pendelöintiä
 - Kasvattaa palveluntarvetta muualla kaupungissa ja kehyskunnissa
 - Lisätä asuntojen tilantarvetta, jos työnteko siirtyy koteihin
 - Mahdollistaa asumisen kauempana työpaikasta.

V A S A .
V A S A .

VI Erikoisteema: Monipaikkaisuus

Monipaikkaisuuden kestävyiden näkökulmia

- Monipaikkaisuuden tarkasteluun liittyy monia taloudellisen, sosiaalisen ja ekologisen kestävyiden näkökulmia, jotka on hyvä ottaa huomioon, jos monipaikkaisuutta halutaan edistää.
- Näitä näkökulmia on taustoitettu laajasti Valtioneuvoston raportissa *Monipaikkaisuus – Nykytila, tulevaisuus ja kestävyys* (2022).

Taloudellinen kestävyys

- Koko kansantalouden näkökulmasta monipaikkainen toimiminen lisää taloudellista toimeleaisuutta ja aiheuttaa jonkin verran lisää kysyntää. Monipaikkaisuudella on enimmäkseen taloudellista aktiviteettia tasaava vaikutus. Olennaista on, miten kysyntävaikutus siirtyy paikkakunnalta tai alueelta toiselle.
- Lisääntyvä kysyntä parantaa elinkeinorakennetta ja parantaa työllisyyttä. Tosin samalla se lisää kulutusta, mikä heikentää kestävyttä.

Ekologinen kestävyys

- Monipaikkaisuus saa aikaan ympäristöön liittyviä kestävyysvaikutuksia esimerkiksi lisäämällä paikkojen välillä tapahtuvaa liikkumista ja asumisen energiankulutusta.
- Monipaikkaisuudella on myös suoria vaikutuksia lähiympäristön tilaan, minkä ohella se vaikuttaa yhdyskunta- ja aluerakenteeseen ja maankäyttöön.
- Vapaa-ajan monipaikkaisuuden osalta kestävät energia- ja liikkumisratkaisut sekä energiatehokkuus ovat avainasemassa.

Sosiaalinen kestävyys

- Pitkät työmatkat heikentävät hyvinvointia. Etätyö pääasiallisesti lisää hyvinvointia, mutta myös eristäytyneisyyttä.
- Etätyö- ja vapaa-ajan asumisen mahdollisuus eriarvoistavat. Monipaikkaisuus hyödyttää nykyisellään enemmän hyväosaisia.
- Yhteisölliset työtilat voisivat edistää paikkariippumattoman työn sosiaalista kestävyttä.

V A A S A .
V A S A .



KIITOS

jonas.nylen@vaasa.fi

V A A S A .
V A S A .