

Asuntomarkkinakatsaus 2023

Erikoisteema: Vaasan seudun asuntoselvitys,
jossa arvioitu GigaVaasa-investointien vaikutuksia
Vaasan seudun väestönkehitykseen ja asumiseen

V A A S A
V A A S A

10/2023

JONAS NYLÉN
Asuntopäällikkö
Kliinteistötoimi/asumispalvelut

Katsauksen sisältö

I Yhteenveto

II Taloustilanne ja talouden näkymät

IIa Asumiskustannukset ja reaaliansiot

IIb Asumistuen uudistus

III Väestönkehitys ja työllisyystilanne

IIIa Maahanmuuton merkitys väestönkehitykselle ja työvoiman tarpeelle

IIIb Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

IV Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

IVa Valtakunnan tilannekuva

IVb Vaasan tilannekuva

V A A S A .
V A S A .



I Yhteenveto

V A A S A .
V A S A .

I Yhteenveto

- Vaasan kaupungin väkiluku on kasvanut lähes 1 000 asukkaalla aikavälillä 1/2022–8/2023 – Tilastokeskuksen kunnittainen väestöennuste (2021) näyttää Vaasalle +1 asukasta näille vuosille.
- Vaasan seudun asuntoselvityksessä on laadittu seudulle neljä vuoteen 2050 asti ulottuvaa väestönkehitysskenaariota. Skenaarioissa arvioitu seudun väestönkasvu vuoteen 2050 mennessä:
 - **Maksimiskenaario: +17 500 asukasta**
 - **Voimakkaan kasvun skenaario: +11 500 asukasta**
 - **Vahvistuvan kehityksen skenaario: +6 500 asukasta**
 - **Peruskehityksen skenaario: +2 300 asukasta**
- Maksimi- ja voimakkaan kehityksen skenaarioissa oletetaan 2020-luvun kaavailtuja akkualan investointeja vastaavien investointien toteutuvan 2030-luvulla. Maksimiskenaario pohjautuu lisäksi hyvin myönteiseen peruskehitykseen, joka vastaa voimakkuudeltaan Vaasan seudun edellistä, vuoteen 2015 jatkunutta kasvukautta.
- Vahvistuvan kehityksen skenaariossa 2020-luvulle kaavailtujen akkualueen investointien oletetaan toteutuvan. Peruskehityksen skenaariossa GigaVaasa-investointien ei ole oletettu toteutuvan. Tämän skenaarion peruskehitys on kuitenkin kohtalaisen myönteinen.
- Merkittävä osa skenaarioiden väestönkasvusta arvioidaan sijoittuvan Vaasan kaupunkiin. Naapurikunnista Mustasaaren arvioidaan kasvavan merkittävästi etenkin voimakkaan kasvun skenaarioissa.
- Asuntoselvityksen skenaariot perustuvat moniin tekijöihin, kuten Skellefteån kehitykseen Nortvolthin akkutehtaan myötä, uuden työvoiman/tulomuuton ikä-/kansalaisuusrakenteeseen, Vaasan aikaisempaan kehitykseen sekä vallitseviin väestönkehitystrendeihin.
- Suomeen suuntautuva maahanmuutto oli ennätyksellisen suurta (myös ilman Ukrainan pakolaisia) vuosina 2021, 2022 ja 2023. MDI:n väestöennusteen 2023 mukaan Suomen väestö kohoaisi 6 miljoonaan vuoteen 2040 mennessä, jos tuleva maahanmuutto pysyy vuoden 2022 tasolla.
- Lisääntyneen maahanmuuton ansiosta työikäisen väestön määrä kasvoi vuosina 2021–2022 ensimmäisen kerran vuoden 2009 jälkeen.
- Vuonna 2023 väestönkehitykseen vaikuttaa merkittävästi ukrainalaisten kotikuntahakemukset. Heinäkuun puolivälissä 2023 kotikunta oli rekisteröity noin 8 500 ukrainalaiselle. Niiden ukrainalaisten määrä, jotka voisivat hakea kotikuntaa, on kuitenkin (kevään 2023 arvion mukaan) noin kolminkertainen.
- Vaasa on maahanmuuton edelläkävijä keskikokoisten kaupunkiseutujen joukossa. Vallitseviin väestönkehitystrendeihin nähden tämä on entistä suurempi etu. Vaasan kaupungissa vieraskielisten määrä kasvoi 497 henkilöllä vuonna 2022, kun kaupungin ruotsinkielisten määrä kasvoi 89 henkilöllä ja suomenkielisten määrä väheni 213 henkilöllä.
- Vaasan kaupungin väkiluku on kasvanut noin 7 000 asukkaalla ajanjaksolla 1/2022–8/2023. Vieraskielisten osuus kasvusta on noin 90 %. Vuonna 2022 vieraskielisten osuus kaupungin väkiluvusta oli 10,4 % ja osuus syntyneistä lähes 20 %.
- Vieraskielisten määrän kasvu, nuoremman väestönosan heikko tulokehitys, yksinasumisen yleistyminen kaikissa ikäryhmissä sekä ikäväestön määrän kasvu lisää vuokra-asuntojen tarvetta.
- Nuoren, entistä korostuneemmin vieraskielisistä koostuvan työvoiman houuttelemisessa paikkakunnalle ei ole varaa epäonnistua. Vaasan seudun asuntoselvityksessä on esitetty suosituksia seudun asumisen kehittämiseksi osaavan työvoiman saannin näkökulmasta.



II Taloustilanne ja talouden näkymät

V A A S A .
V A S A .

II Taloustilanne ja talouden näkymät

Talous kääntyy kasvuun vasta ensi vuonna – haasteita riittää mutta myös valonpilkkuja löytyy

Kitkerää kasvua, sodan tuomaa epävakautta ja kohonneiden korkojen kielteisiä vaikutuksia

- Maailmantalouden kasvu tukee Suomen vientiä ja tämä hillitsee, hyvän työllisyystilanteen lisäksi, pahemman laman syntymistä.
- Haasteita kuitenkin riittää, kun korkojen nousu iskee investointeihin ja yksityiseen kulutukseen, jotka painavat kuluvan vuoden kasvun pakkaselle. Venäjän hyökkäyssota ja maan sisäiset ongelmat on tuonut epävakautta koko Eurooppaan.
- Inflaatio hellittää hiljalleen, mutta on myös yllättänyt sitkeydellään. Korot nousevat maltillisesti vielä tänä vuonna, minkä jälkeen kuluttajahinnat tasoittuvat, mikä luo korkoihinkin loivaa laskupainetta ensi vuonna. Taistelu inflaatiota vastaan ei kuitenkaan ole vielä ohi, joten kotitalouksien ja yritysten lainakorot pysyvät toistaiseksi korkeammalla tasolla.
- Kasvaneet korkomenot haastavat monia velallisia kotitalouksia. Osaa auttaa se, että ne voivat kattaa kallistuneita elämisen kustannuksia käyttämällä esimerkiksi koronapandemian aikana kertyneitä säästöjä. Osalla ei kuitenkaan tätä mahdollisuutta ole.
- Uusi hallitus aloittaa työnsä tilanteessa, jossa etenkin ikääntyvä väestö ja kohonneet korot koettelevat julkista taloutta. Samalla kaivataan uusia osaavia käsiä kasvun tekijöiksi.
- Talouden sopeuttamisen ja velkakehityksen taittamisen nähdään olevan poliittisesti haastavaa, kun inflaatio on köyhdyttänyt kuluttajia jo kahden vuoden ajan.

Talouden näkymät

- Suomen Pankin ennusteen mukaan
 - Maan talous supistuu tänä vuonna 0,4 prosenttia, koska hintojen nousu, kiristynyt rahapolitiikka ja heikko vientikysyntä viivyttävät kasvun käynnistymistä.
 - Inflaatio hidastuu kuluvan vuoden aikana, mikä parantaa kotitalouksien ostovoimaa jo nyt. Tämän seurauksena kasvu piristyy 0,9 prosenttiin vuonna 2024.
 - Korkojen nousu vaimentaa sekä investointien että yksityisen kulutuksen kasvua myös lähivuosina.
 - Vuonna 2025 talouskasvu vahvistuu 1,5 prosenttiin.
- Kohonneiden korkojen ja epävarmojen talousnäkymien vuoksi yritykset ovat varovaisia investointiensa kanssa. Uusia asuntoja rakennetaan aikaisempaa selvästi vähemmän. Vihreän siirtymän hankkeita on kuitenkin runsaasti suunnitteilla, jopa 140 mrd. euron edestä noin kymmenen vuoden aikajänteellä.
- Asuntomarkkinoilla kovimmat hintojen ja kauppojen laskut on jo nähty, vaikka jumiutunut tilanne jatkunee vielä jonkun aikaa.
- Koteja kysytään taas, kun korot ja inflaatio asettuvat ja kuluttajien luottamus kohenee kunnolla. Hyvä työllisyystilanne on eduksi ja kun kuluttajahintojen nousukiito viimein hellittää, paranevat reaali-palkat ensi vuonna.

V A S A .

Ila Asumiskustannukset ja reaaliensiot

Asumiskustannukset ja reaaliensioiden lasku haastaa erityisesti nuoret, yksinasuvat ja pienituloiset

Asumiskustannukset rasittavat etenkin yhden henkilön kotitalouksia ja alle 35-vuotiaita

- Vuonna 2021 yhden henkilön kotitalouksissa kaikkiaan 13,4 %, alle 35-vuotiaista 23,6 %, 35–64-vuotiaista 10,5 % ja 65 vuotta täyttäneistä 9,8 % oli asumiskustannusrasitteisia*.
- Asunnon hallintasuhteen mukaan vuokra-asunnoissa asuneista henkilöistä 13,0 % ja omistusasunnoissa asuneista 1,7 % oli asumiskustannusrasitteisia.
- Vuokra-asunnoissa asuneista yhden henkilön kotitalouksista 23,6 % oli asumiskustannusrasitteisia.

Reaaliensioiden lasku iskee erityisesti pienituloisiin

- Tilastokeskuksen mukaan vuoden 2023 tammi–maaliskuussa reaaliensioiden** lasku oli 4,8 prosenttia vuoden takaisesta.
- Huomionarvoista on, ettei elintason lasku iske kaikkiin kuluttajiin yhtä lujaa. Pienituloiset palkansaajat käyttävät tuloistaan suhteessa suuremman osan pakollisiin perustarpeisiin, esimerkiksi elintarvikkeisiin. He ovat inflaation kourissa kaikista tiukimmilla.

**) Asumiskustannukset ovat yli 40 % käytettävissä olevista rahatuloista (pl. saadut asumistuet).*

***) Reaaliensiot tarkoittavat palkan ostokykyä palkan saamishetkellä, ja se lasketaan poistamalla palkasta inflaation vaikutus.*

- Vuonna 2022 suomalaisten palkansaajien reaaliensioiden lasku oli suurinta yli 60 vuoteen. Seurauksena suomalaisten palkansaajien elintaso putosi vuoden 2009 tasolle.
- Kyse on rajusta elintason laskusta, mutta vastaavia takapakkeja tulee aina silloin tällöin (esim. 1970-luvun lopun öljykriisi).
- Voi olla, että nykyinen tilanne etenee melko samalla tavalla kuin 1970-luvun lopulla. Pari vuotta tultaneen alaspäin, mutta sitten suunta kääntyy.
- Ensi vuonna siirryttäneen reaaliensioiden kehityksen seuraavaan vaiheeseen, kun palkat nousevat ja inflaatio laskee. Silloin ao. kuvion laakson pohjalta lähdetään ensireaktiona sutjakasti ylöspäin, kunnes eron kurominen tasoittuu.

Ansioitasindeksi ja reaaliensioindeksi 2006/1–2023/1, vuosimuutosprosentti



Lähde: Tilastokeskus, ansioitasindeksi

Λ S Λ .
S Λ .

Iib Asumistuen uudistus

Hallitus aikoo uudistaa asumistukea, mutta onko uudistus oikean suuntainen?

Hallitus aikoo uudistaa asumistukea – Omistusasujat menettävät tuen kokonaan ja opiskelijat saavat vuodessa jopa satoja euroja vähemmän

- Hallitusohjelman mukaan *”Hallitus toteuttaa asumistuen kokonaisuudistuksen, jonka tavoitteena on tukien kohdistuminen tukea eniten tarvitseville ryhmille”*. Hallitus esittää lainsäädäntömuutokset asumistukeen vuonna 2024.
- Hallitus hakee kautensa aikana toteuttavista asumistuen muutoksista 363 miljoonan euron säästöjä. Eläkeläisten asumistukeen ei kuitenkaan kosketa. Opiskelijoiden yleisen asumistuen rinnalle suunnitellaan yhteisasumiseen houkuttelevaa vaihtoehtoa.
- Yleisen asumistuen saajia on karkeasti laskien 400 000 ruokakuntaa, joista
 - nelisenkymmentä prosenttia on opiskelijoita (opiskelijoiden suuri määrä asumistuen saajissa johtuu siitä, että heidät siirrettiin vuonna 2017 yleisen asumistuen piiriin),
 - noin kolmannes on työttömiä ja
 - noin viidennes työssäkäyviä.
- Hallitus tavoittelee sitä, että asumistuki korvaisi jatkossa pienemmän osan asumisen kustannuksista ja että tuloista rokotettaisiin enemmän.

- Yleinen asumistuki kattaa nykyään 80 prosenttia hyväksytyistä asumismenoista, josta on vähennetty tuloista riippuva omavastuu.
→ Hallitus haluaa vähentää asumistuen tasoa 80 prosentista 70 prosenttiin.
- Lisäksi asumistuesta aiotaan poistaa 300 euron ansiotulovähennys. Nykyään asumistuen hakija saa ansaita 300 euroa kuukaudessa ilman, että se vaikuttaa asumistuen suuruuteen.
- Myös perusomavastuuta halutaan nostaa 42 prosentista 50 prosenttiin.

Omistusasuntojen asumistuki lakkautetaan ja varallisuusrajat palaavat

- Esityksen mukaan omistusasuntoon ei voisi jatkossa hakea asumistukea, jolloin pienituloisten omistusasukkaiden voi jatkossa olla vaikeaa tulla toimeen ilman asumistukea.
- Hallitus aikoo myös palauttaa varallisuusrajat asumistukeen.
- 10 000 euron ylittävästä varallisuudesta 20 prosenttia aiotaan ottaa huomioon tuen määrittämisessä. Asumistukea ei saisi enää yli 50 000 euron varallisuudella. Tukeen ei kuitenkaan vaikuta tuottamaton omaisuus kuten auto, omassa käytössä oleva kiinteistö tai kesämökki.

V A A S A .
V A S A .

Iib Asumistuen uudistus

Hallitus aikoo uudistaa asumistukea, mutta onko uudistus oikean suuntainen?

- Asumistukimenot ovat kasvaneet noin miljardilla eurolla vuosikymmenessä, mutta menojen nopea kasvu ei ole kuitenkaan ole yllättävää.
- Päinvastoin, kuten Kelan tutkimuspäällikkö Signe Jauhiainen ja Valtiontalouden tarkastusviraston tuloksellisuustarkastaja Ville-Veikko Pulkka ovat todenneet, asumistuen saajien määrä on kasvanut poliittisilla päätöksillä.
- Valtiontalouden tarkastusvirasto laskee, että ansiotulovähennys vähensi ainakin teoriassa esimerkiksi työttömien yksinhuoltajien työttömyysloukkuja ja kannusti osa-aikaisiin töihin.
- Nykyinen hallitus korostaa työnteon kannustavuutta ja erilaisten tukiloukkujen purkamista. Opiskelijoiden toimeentulo luvataan turvata.
- Asiantuntijoiden mukaan asumistuen leikkaus sopii kuitenkin tähän huonosti. Se voisi myös pakottaa pienituloisimmat toimeentulotuen hakijoiksi.
- Asumistuella on paljon ystäviä puoluekentän vasemmalla reunalla, mutta niitä löytyy ehkä hieman yllättäen myös yhteiskunnan oikealta laidalta, sillä asumistuki toimii eräänlaisena matalapalkkatukena työnantajille.
 - Kun palvelualojen tai hoivatyön pienipalkkainen ammattilainen saa asumistukea, hänen palkkansa voi juuri ja juuri riittää elämiseen etenkin korkeiden vuokrahintojen kasvukeskuksissa.
 - Jos ei olisi asumistukea, työnantajien olisi pakko nostaa palkkoja – tai pärjätä ilman työntekijöitä.
- Kelan tutkimuspäällikkö Signe Jauhiainen on todennut, että asumistuen leikkaaminen voi olla tehoton säästökeino. Toisaalta, jos on leikattava, se kannattaa kohdistaa asumistuen niin kutsuttuun ansiotulovähennykseen – mieluummin kuin kaikkein heikoimmassa asemassa oleviin.

V A A S A .
V A S A .



III Väestönkehitys ja työllisyystilanne

V A A S A .
V A S A .



Illa Maahanmuuton merkitys väestönkehitykselle ja työvoiman tarpeelle

V A A S A .
V A S A .

Illa Maahanmuuton merkitys väestönkehitykselle ja työvoiman tarpeelle

Työllisyysaste on korkealla, mutta osaavan työvoiman pula ja työikäisen väestön pitkään jatkunut väheneminen toimivat merkittävinä rakenteellisina haasteina – onko käännettä kuitenkin luvassa?

Suomessa vallitsee erinomainen työllisyystilanne

TEM:n työllisyyskatsauksen mukaan

- Työllisyysaste oli kesäkuussa 74,1 prosenttia, eli 0,4 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuoden 2022 kesäkuussa.
- Työttömiä oli 211 000, eli 11 000 enemmän kuin vuosi sitten.
- Työttömyysasteen trendi oli 7,1 prosenttia eli 0,4 prosenttiyksikköä korkeampi kuin vuotta aiemmin.

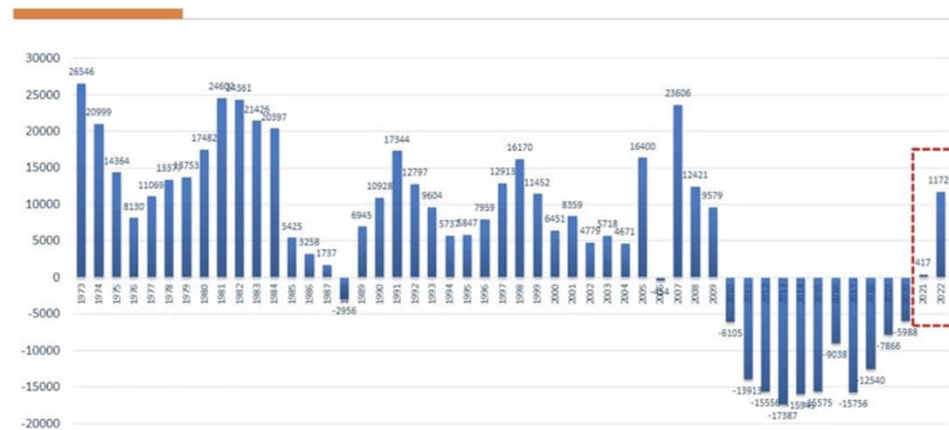
HYPOn mukaan hallitusohjelmaan kirjattu tavoite 100 000 uudesta työllisestä on kunnianhimoinen, kun työllisyys on tällä hetkellä huippulukemissa.

Merkittävän rakenteellisen haasteen muodostaa työikäisen väestön määrän yhtäjaksoinen lasku koko 2010-luvun ajan.

**) Väestöllinen huoltosuhde kertoo työikäisten ylläpitovastuun suuruudesta eli siitä, kuinka suuria taloudellisessa mielessä passiiviset ikäluokat eli lapset ja vanhuksat ovat työiässä oleviin verrattuna. Väestöllinen huoltosuhde kuvaa, kuinka monta alle 15-vuotiasta ja yli 64-vuotiasta on sataa 15–64-vuotiasta kohden. Kun huoltosuhde on suuri, lapsia ja vanhuksia on työikäistä kohtien laskien paljon.*

- Työikäisen väestön määrä kasvoi kuitenkin lisääntyneen maahanmuuton ansiosta vuosina 2021-2022 ensimmäisen kerran vuoden 2009 jälkeen. Onko käänne parempaan alkanut?
- Mikäli työikäisen väestön määrän kasvu jatkuu, on sillä merkittävä myönteinen vaikutus esimerkiksi väestölliseen huoltosuhteeseen*.

TYÖIKÄISEN 15-64-VUOTIAAN VÄESTÖN KEHITYS
PITKÄLLÄ AIKAVÄLILLÄ 1973-2022



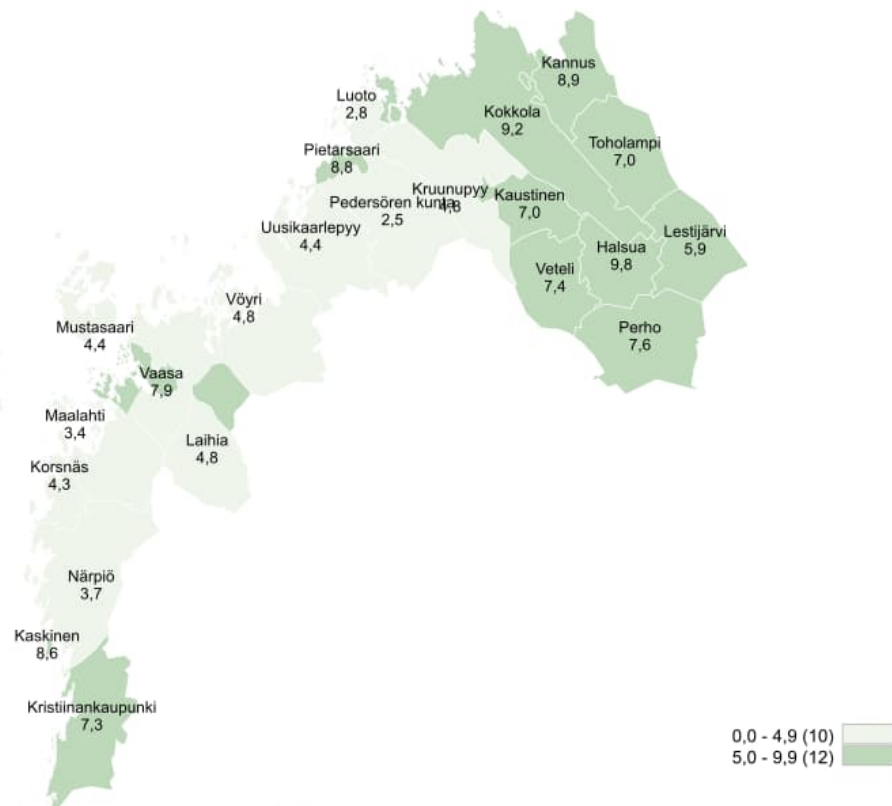
Lähde: Tilastokeskus, väestö; väestörakenne 1972-2022

V A A S A .
V A S A .

Illa Maahanmuuton merkitys väestönkehitykselle ja työvoiman tarpeelle

Pohjanmaan ELY-alueella on erinomainen työllisyystilanne ja sama koskee naapurimaakuntaa Etelä-Pohjanmaata

Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta kunnittain



TEM Työnvälitystilasto / Työ- ja elinkeinoministeriö, Työnvälitystilasto

Pohjanmaan ELY-keskusalueen työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta on Manner-Suomen toiseksi alhaisin (6,9 %).

Osuus on alhaisin Etelä-Pohjanmaalla (6,4 %). Koko maassa osuus on 10,0 %.

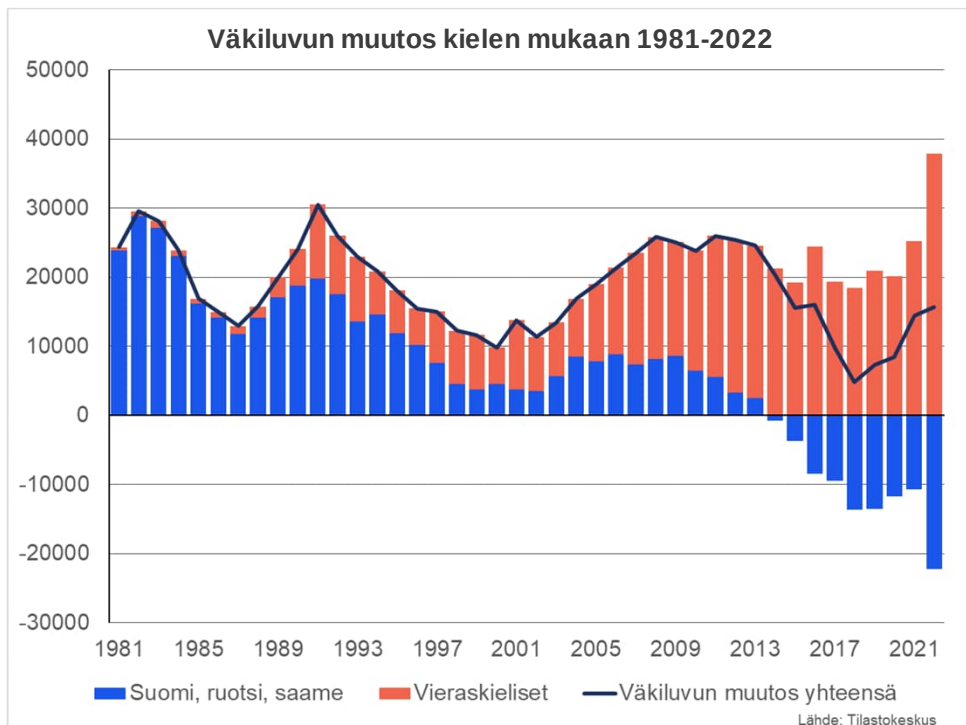
Pohjanmaalla

- Työttömiä oli kesäkuun lopussa 7 748 eli 292 enemmän kuin vuotta aikaisemmin (+ 3,9 %).
- Kokoaikaisesti lomautettuja oli 548 eli 61 enemmän kuin vuotta aikaisemmin (+ 12,5 %).
- Alle 25-vuotiaita oli työttömänä 157 enemmän kuin vuosi sitten (+ 18,4 %).
- Pitkäaikaistyöttömien määrä lisääntyi 43 henkilöllä vuoden takaiseen nähden (+ 2,2 %).
- Uusia avoimia työpaikkoja oli kesäkuussa avoinna 989 vähemmän (- 33,8 %) kuin vuotta aikaisemmin.

V A S A .
V A S A .

Illa Maahanmuuton merkitys väestönkehitykselle ja työvoiman tarpeelle

Vuonna 2022 vieraskielisten määrä kasvoi 37 950 henkilöllä – suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvien määrä väheni 22 221 henkilöllä



- Kotimaisia kieliä puhuvien määrä on alentunut vuodesta 2014 alkaen ja työkäisten määrä väheni koko 2010-luvun.
- Vuodesta 2014 alkaen maahanmuutto on pitänyt maan väestönmuutoksen positiivisena.
- Työkäisen väestön määrä kasvoi lisääntyneen maahanmuuton ansiosta vuosina 2021-2022 ensimmäisen kerran vuoden 2009 jälkeen.
- Maahanmuuton merkitys korostuu entisestään tulevassa väestönkehityksessä.

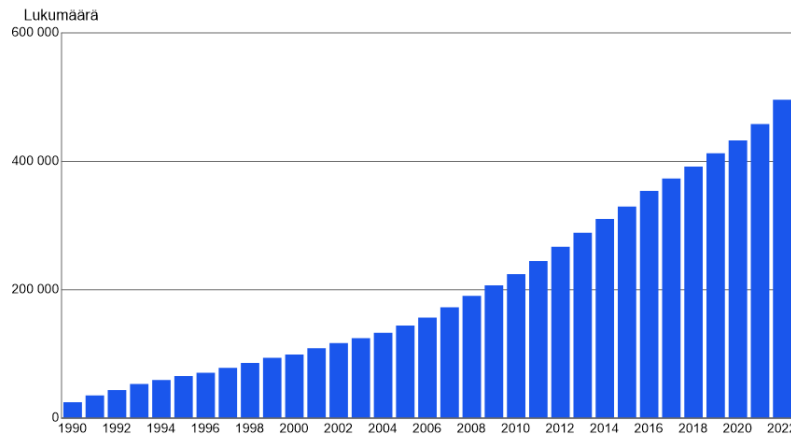
- Tilastokeskuksen mukaan Suomen virallinen väkiluku oli vuoden 2022 lopussa 5 563 970.
 - Väkiluku kasvoi vuoden 2022 aikana 15 729 henkilöllä.
 - Suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuvien määrä väheni 22 221 henkilöllä.
 - Vieraskielisten määrä kasvoi 37 950 henkilöllä, mikä on eniten ainakin 40 vuoteen.
 - Tilastossa ei ole mukana tilapäisen suojelun direktiivillä oleskeluluvan saaneita ukrainalaisia.
- HYPOn näkemyksen mukaan, kun oma väestömme ikääntyy vääjäämättä, on hallitusohjelmassa asetettua työllisyystavoitetta hyvin vaikea saavuttaa ilman, että huolehditaan perhepolitiikan ohella etenkin työperäisen maahanmuuton kannustimista ja kansainvälisten lupaprosessien sujuvuudesta.
- Kannustinloukkujen purkaminen kannattaa ja esimerkiksi vanhemman väestön työllistymisen parantamiselle on paikkansa. Hyviä tavoitteita ei kannata turmella torjumalla työhön kykeneviä käsipareja niin kotimaasta kuin ulkomailtakin.

V A S A .
V A S A .

Illa Maahanmuuton merkitys väestönkehitykselle ja työvoiman tarpeelle

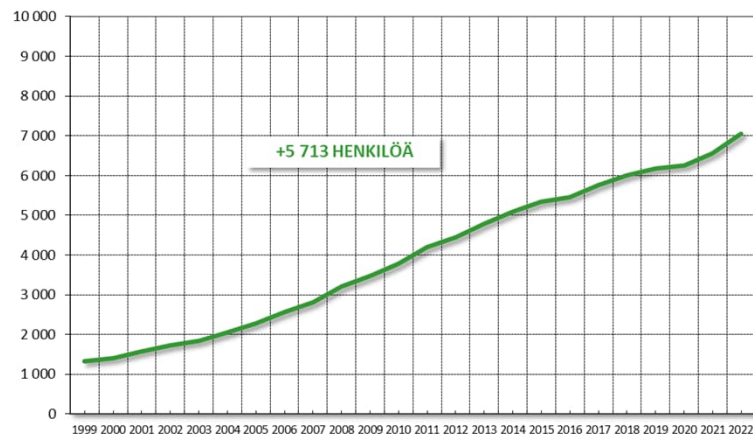
Vieraskielisiä lähes puoli miljoonaa Suomessa – Vieraskielisten määrän kasvu on viime vuosien aikana kiihtynyt niin Vaasassa kuin muissa kaupungeissa

Vieraskielisten määrä Suomessa 1990-2022



Lähde: Tilastokeskus, väestörakenne

VAASAN VIERASKIELINEN VÄESTÖ 1999 - 2022



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄILÄ / STATISTIKCENTRALEN

KIINTEISTÖTOIMI / JIN 4/2023

- Kun vieraskielisten määrän kasvu oli ennätysmäisen nopeaa Suomessa vuonna 2022, määrän kasvu kiihtyi myös Vaasassa.
- Vaasassa vieraskielisten määrä kasvoi 497 henkilöllä vuonna 2022, mikä oli eniten ainakin 30 vuoteen. Viime vuonna vieraskielisten määrä kasvoi poikkeuksellisen voimakkaasti erityisesti maamme suurissa ja keskikokoisissa kaupungeissa.
- Vaasassa suomenkielisten määrä väheni 213 henkilöllä vuonna 2022, mutta ruotsinkielisten määrä kasvoi 89 henkilöllä.
- Kaupungin suomenkielisten määrä on ollut laskusuuntainen vuodesta 2015, kun taas ruotsinkielisten määrä on kasvanut tasaisesti vuodesta 2004.
- Vaasan väkiluku on kasvanut 6 520 asukkaalla vuodesta 2000. Vieraskielisten osuus kasvusta on 87,6 %.
- Arvio kaupungin väkiluvun kasvulle vuonna 2023 on noin 600–700 asukasta. Vieraskielisten osuus kasvusta lienee hyvin merkittävä.

V A A S A .
V A S A .

Illa Maahanmuuton merkitys väestönkehitykselle ja työvoiman tarpeelle

Väestönkehitys ratkaiseva asuntomarkkinoiden kokonaiskysynnälle – ukrainan pakolaiset tulevat vaikuttamaan monen paikkakunnan väestönkehitykseen

Asuntomarkkinoiden kokonaiskysyntä heijastelee pohjimmiltaan väestön määrässä ja rakenteessa tapahtuvia muutoksia

- Viime vuosina väestön määrään on vaikuttanut syntyvyyden nopea lasku ja ikääntyvän väestön kasvava kuolleisuus. Asuntomarkkinoiden kysyntään vaikuttaa kuitenkin eniten aktiivi-ikäisen väestön määrän muutos, jonka osalta muuttoliike on merkittävä tekijä.
- Ensimmäinen huomionarvioinen tekijä on nettomaahanmuuton lisääntyminen tällä vuosikymmenellä koko maassa ja erityisesti isoissa kaupungeissa. Maahanmuuton lisäys on suurempi kuin laskeneen syntyvyyden ja nousseen kuolleisuuden aiheuttama väestön väheneminen.
- Kuntien välinen muuttoliike on palautunut kohti isoja kaupunkeja, mutta ei (vielä) koronaa edeltävissä määrin. Selvää on kuitenkin jo nyt, että mitään suurta ja pysyvää “maallepako” koronapandemia ei aiheuttanut. Toisaalta etätyön lisääntyminen on tullut jäädäkseen, mikä mahdollistaa työpaikan ja kodin etäisyyden kasvattamisen.
- Muuttoliikkeen palautuminen kohti suuria kaupunkeja ja maahanmuuton lisääntyminen tukevat vuokra-asuntojen kysyntää myös tulevaisuudessa. Oman asunnon osto ei välttämättä tapahdu nopeasti, koska maahanmuuttajien on kantaväestöä vaikeampi saada siihen rahoitusta. Lisäksi muslimeille koraaniin perustuvan sharia-lain koronaton kielto voi olla este asunnon hankinnalle.

PTT - Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023. <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023/>
Iltalehti 2016. <https://www.iltalehti.fi/talous/a/2016072021935022>

Suomen Kuvalehti 2023. <https://suomenkuvalehti.fi/kotimaa/pelkoa-ja-vaaria-huhuja-odotettua-harvempi-ukrainalaispakolainen-on-hakenut-kotikuntaa-suomesta/>

Ukrainalaiset Suomessa 2022. <https://intermin.fi/documents/1410869/3723668/Ukrainalaiset+Suomessa+-katsaus.pdf/495185eb-fe2a-2dfb-9907-544ed25170c8/Ukrainalaiset+Suomessa+-katsaus.pdf?t=1674121330577>

Maahanmuuttovirasto 2023 <https://migri.fi/-yli-50-000-hakenut-tilapaista-suojelua-suomesta>
Helsingin Sanomat 15.7.2023. <https://www.hs.fi/kotimaa/art-2000009721617.html>

Ukrainan pakolaiset vaikuttavat väestönkehitykseen – kotikuntahakemuksia on tullut heinäkuun 2023 puoleenväliin mennessä noin 8 500

- Vuonna 2023 moni Suomeen saapunut ukrainalainen voi siirtyä vastaanottopalveluista kuntien palveluiden asiakkaiksi. Sisäministeriön kyselyiden mukaan noin kolmasosa Ukrainasta tulleesta on ilmoittanut aikovansa jäädä Suomeen pysyvästi.
- Maahanmuuttoviraston mukaan tilapäistä suojelua on heinäkuun 2023 mennessä hakenut Suomesta vajaat 60 000 ukrainalaista.
- Ukrainalaiset ovat hakeneet paljon odotettua harvemmin kotikuntaa Suomesta. Heinäkuun puolivälissä 2023 kotikunta oli rekisteröity vasta noin 8 500 ukrainalaiselle. Keväällä 2023 arvioitiin, että 23 000 Ukrainasta saapuneella pakolaisella olisi oikeus hakea kotikuntaa.
- Sisäministeriön järjestämän kyselyn perusteella ukrainalaiset ovat sijoittuneet ympäri Suomea. Vastaaajista 13 prosenttia asui pääkaupunkiseudulla. Nähtäväksi jää, jäävätkö ukrainalaiset vastaanottokuntaansa, vai siirtyvätkö parempien työmahdollisuuksien perässä muihin kuntiin.
- Viime vuosien vuokra-asuntojen mittavan uudistuotannon myötä vuokra-asuntoja on jonkin verran puskurissa, joten ukrainalaisten turvapaikanhakijoiden siirtyminen kuntien asuntomarkkinoille tulee oletettavasti sujumaan kohtalaisen hyvin, joskin monenlaisia pullonkauloja varmasti on.

**) Kuntalaisuutta voi hakea siinä vaiheessa, kun henkilö on asunut Suomessa yhtäjaksoisesti vuoden ajan. Kotikunnan saaminen tarkoittaa muun muassa sitä, että henkilö muuttaa vastaanottokeskuksen järjestämästä asunnosta omaan asuntoon.*



Illa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaarit

V A A S A .
V A S A .

Illa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

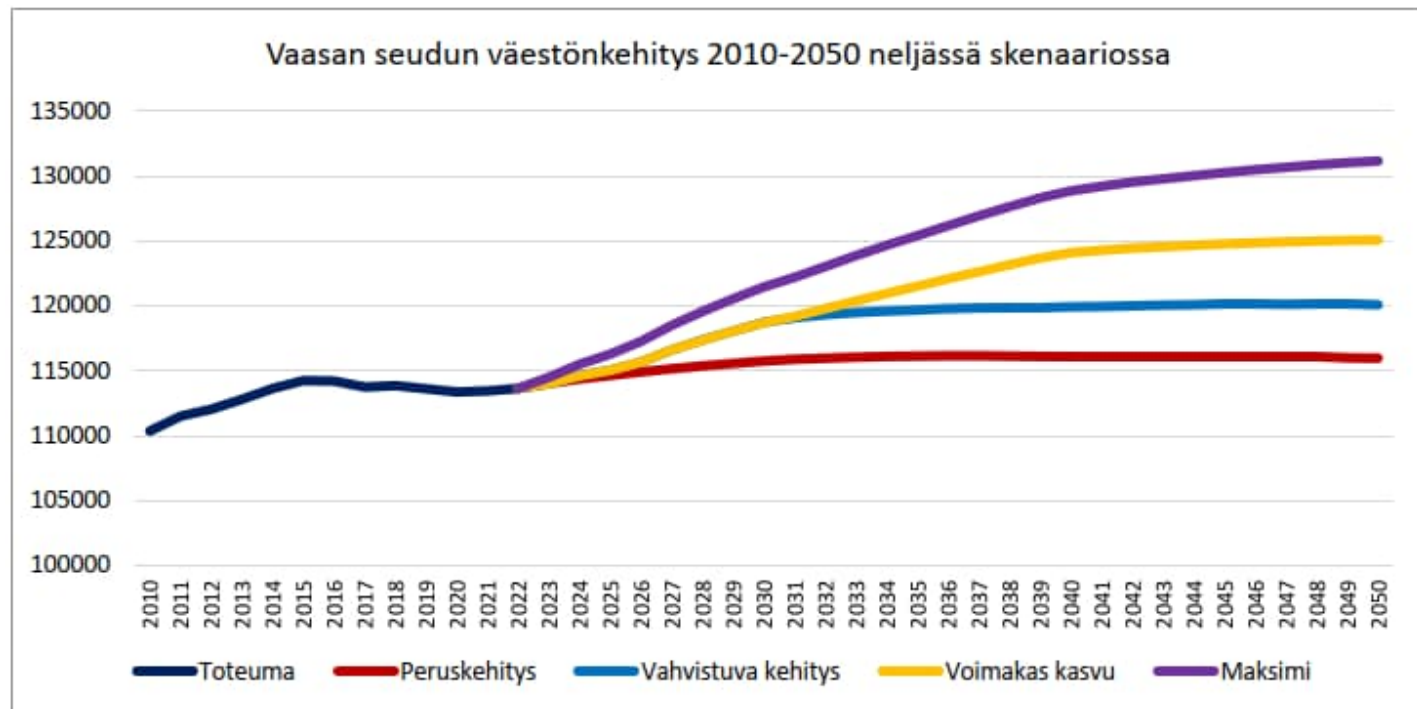
GigaVaasa-investoinneilla merkittäviä vaikutuksia väestönkasvuun ja asumiseen Vaasassa

- Vaasan kaupungin tilaama, koko Vaasan seutua koskeva asuntoselvitys* laadittiin etenkin Vaasan seudun asunto- ja maankäyttöpolitiikan, palveluverkkojen suunnittelun sekä GigaVaasa -työn tueksi. Asuntoselvitys julkaistiin 10.10.2023.
- Asuntoselvityksessä muodostettiin kattava kuvaus Vaasan seudun aiemmasta kehityksestä ja nykytilasta, minkä pohjalta seudun tulevaa väestön, asutuskuntien ja asuntotuotannon tarvetta mallinnettiin neljällä skenaariolla aina vuoteen 2050 asti, huomioiden eri volyymiltaan toteutuvan GigaVaasa-investoinnin synnyttämät vaikutukset. Skenaarioiden välillä on myös vaihtelua ilman GigaVaasa-investointeja ennakoitun ns. peruskehityksen olettamuksissa.
- Asuntoselvitys koostuu kuudesta luvusta.
 - **1. luvussa** on tarkasteltu Vaasan seudun nykytilaa ja aiempaa kehitystä väestön, työssäkäynnin ja asumisen näkökulmasta. Luvun tavoitteena on osoittaa ”lähtötilanne”, johon Vaasan seudun tuleva kehitys tulee perustumaan ja samalla tunnistaa keskeisiä muutostrendejä, jotka tulevat heijastumaan myös tulevaan kehitykseen.
 - **2. luvussa** on syvennetty ymmärrystä Vaasan nykytilasta ja keskisuurilla kaupunkiseuduilla vaikuttavista (asumisen) trendeistä. Luvun tiedot perustuvat asiantuntijahaastatteluihin, työn ohjausryhmän haastatteluihin sekä seudun kunnille ja alueen muille toimijoille järjestetyssä työpajassa kerättyihin tietoihin.
 - **3. luvussa** on muodostettu arvio mahdollisten GigaVaasa-investointien seurauksena syntyvien työpaikkojen määrästä ja tästä seuraavista laajemmista vaikutuksista. Tämän taustaksi selvityksessä tehtiin neljä tapauskuntatarkastelua aiempien suurten investointien vaikutuksista alueen työpaikkoihin ja väestöön (mm. Skellefteå).
 - **4. luvussa** on esitetty neljä skenaarioita Vaasan seudun tulevasta väestönkehityksestä vuosien 2022–2050 aikana. Skenaarioissa on mallinnettu eriävistä olettamista Vaasan kaupungin sekä seudun muiden kuntien tulevaa väestönkehitystä. Skenaarioissa on huomioitu eri olettamilla GigaVaasa-investoinnit (sekä yhdessä skenaariossa ilman GigaVaasa-investointeja). Neljän skenaarion pohjalta on laskettu myös asutuskuntien määrän ennakoitu kehitys.
 - **5. luvussa** on muodostettu asutuskuntien ennusteen pohjalta mallinnus asuntotuotannon tarpeesta eri skenaarioissa.
 - **6. luvussa** on yhteenveto laajan raportin eri vaiheiden tuloksista ja johtopäätökset tulevasta kehityksestä, tulevan kehityksen vaikutuksista ja tulevan kehityksen edellytyksistä sekä riskeistä. Lopuksi kuudennessa luvussa on esitetyt suositukset työn pohjalta Vaasan seudun asumisen kehittämiseksi.
- Seuraavassa on kuvattu selvityksen keskeisiä tuloksia etenkin väestönkehityksen, asutuskuntien ja työpaikkamäärän kehitystä kuvaavien skenaarioiden osalta.

**) Asuntoselvityksen toteutuksesta ovat vastanneet aluekehittämisen konsultti-toimisto MDI (Finnish Consulting Groupin aputoiminimi), Kaupunkitutkimus TA ja FCG:n kaupunkisuunnittelu. Selvityksen toteutukseen osallistuivat Janne Antikainen, Sara Anttila, Rasmus Aro, Taneli Heikkilä, Mirjam Hyvönen, Seppo Laakso, Enna Lappalainen, Iina Tunkkari ja Maija Urponen.*

Illa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

GigaVaasa-investoinneilla merkittäviä vaikutuksia väestönkasvuun ja asumiseen Vaasassa

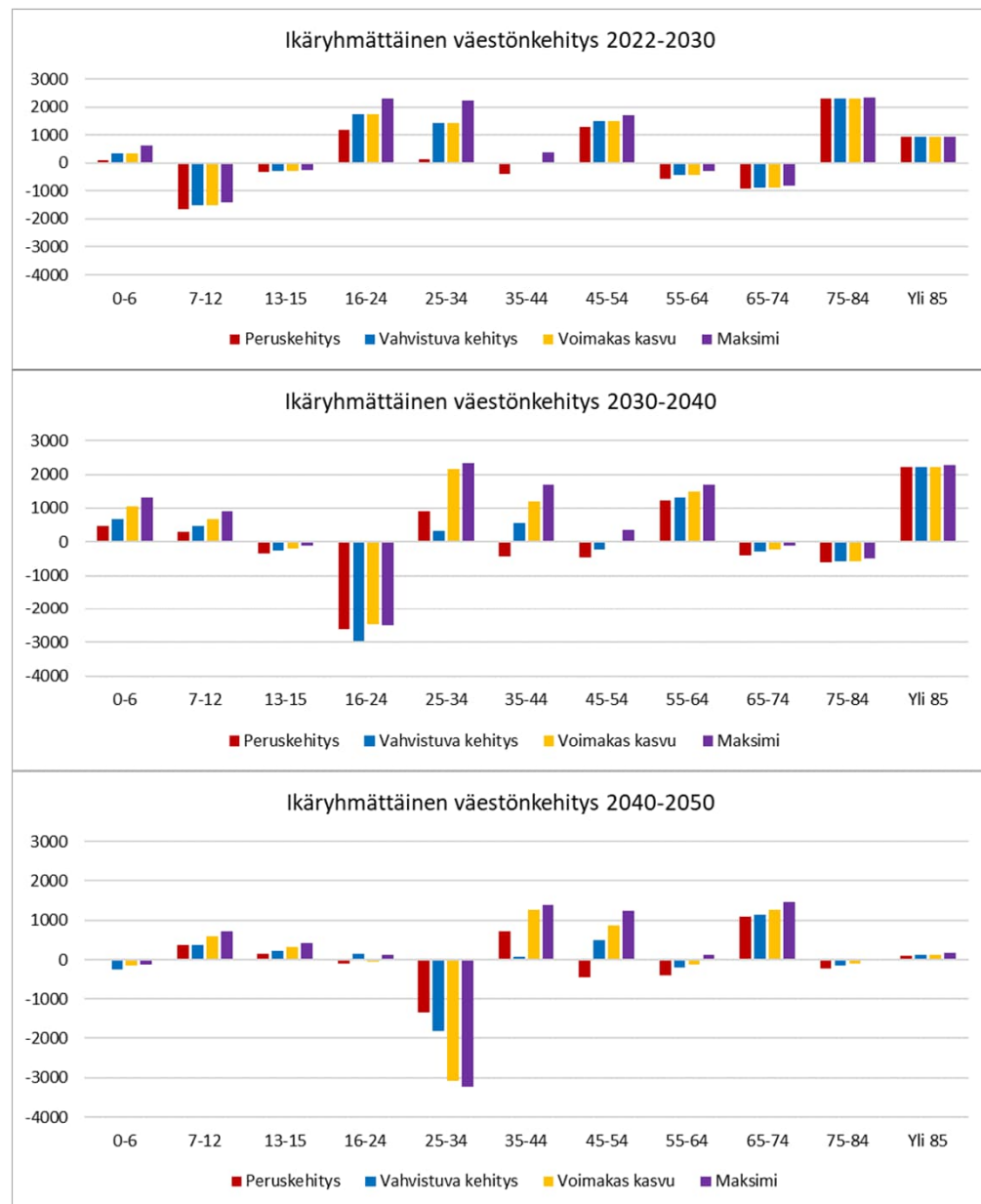


- Maksimiskenaario: +17 500 asukasta
- Voimakkaan kasvun skenaario: +11 500 asukasta
- Vahvistuvan kehityksen skenaario 2023: +6 500 asukasta
- Peruskehityksen skenaario: +2 300 asukasta

MDI:n skenaarioiden pääoletukset

- MDI:n maksimiskenaario; GigaVaasa-alueen lisäksi toteutuu vastaavan kokoluokan investoinnit myös 2030-luvulla. Investointien tuoman väestönkasvun lisäksi kaupungin peruskehitys vastaa voimakkuudeltaan vuosien 2005–2015 voimakkaan kasvun kautta.
- MDI:n voimakkaan kasvun skenaario; GigaVaasa-alueen lisäksi toteutuu vastaavan kokoluokan investoinnit myös 2030-luvulla. Kaupungin peruskehitys, ilman investointien vaikutuksia, on vahva.
- MDI:n keskivahva skenaario; GigaVaasa-alue toteutuu ja kaupungin peruskehitys on hyvä.
- MDI:n peruskehityksen skenaario; GigaVaasa-alue ei toteudu, mutta kaupungin peruskehitys on hyvä.

IIIa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot



- Työikäinen väestö kasvaa huomattavasti vuoteen 2050 mennessä voimakkaan kasvun ja maksimikehityksen skenaarioissa. Maksimiskenaariossa työikäinen väestö kasvaa lähes 10 000:lla.
- GigaVaasa-investointien myötä 16–24- ja 25–34-vuotiaiden määrän ennakoidaan kasvavan hyvin voimakkaasti 2020-luvulla. 2030-luvulla 25-34-vuotiaiden määrän ennakoidaan jatkavan kasvuaan – varsinkin voimakkaan kasvun skenaarioissa.
- 2020-luvulla peruskouluikäisten (7-12-vuotiaat) määrä vähenee voimakkaasti 2010-luvun ja 2020-luvun alun laskeneen syntyvyyden takia. Ilmiö käy kaikki ikäryhmät läpi ja toistuu 13-15- sekä etenkin 16-24-vuotiaissa 2030-luvulla ja 25-34-vuotiaissa 2040-luvulla, johon siirtyy 2040-luvulla 2010-luvun lopulla syntyneitä pieniä ikäkohortteja.
 - > Edes voimakkaan kasvun skenaariot eivät pysty kääntämään edellä kuvattujen ikäryhmien kehitystä plusmerkkiseksi, joskin skenaarioissa ennakoitu voimakas tulomuutto näkyy positiivisesti myös lasten ja nuorten määrissä.
- Kaikkia skenaarioita yhdistää Vaasan väestön voimakas ikääntyminen ennustejakson aikana. 2010-luvun aikana 65-74-vuotiaiden määrä kasvoi merkittävästi suurten ikäluokkien siirtyessä ikäryhmään. 2020-luvulla suurin kasvu painottuu 75-84-vuotiaiden ikäryhmään. Myös yli 85-vuotiaiden määrä kasvaa merkittävästi. Yli 74-vuotiaiden kehityksessä erot skenaarioiden välillä ovat hyvin vähäisiä ikäryhmän matalan muuttoalttiuden seurauksena.
- 2030-luvulla ikääntyneen väestön kasvun painopiste siirtyy yli 85-vuotiaiden ikäryhmään suurten ikäluokkien siirtyessä kyseiseen ikäryhmään. Nykytasoon verrattuna seudulla asuu lähes kaksi kertaa nykyistä enemmän yli 85-vuotiaita vuonna 2040.
- 2040-luvulla yli 74-vuotiaiden voimakas kasvu päättyy, mutta ikäryhmät eivät myöskään ala supistumaan vielä 2040-luvulla. Kehityksen lopputuloksena Vaasan seudun eläkeikäisen väestön osuus kasvaa huomattavasti: vuonna 2050 seudun väestöstä 24,2–26,2 prosenttia seudun väestöstä on eläkeiässä ja 13,6–15 prosenttia seudun väestöstä on yli 74-vuotiaita

IIIa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

Vieraskielisten määrä kasvaa voimakkaasti kaikissa skenaarioissa – kasvua on 10 000–17 000 henkilön verran vuoteen 2050 mennessä skenaariosta riippuen

2022-2030	Peruskehitys	Vahvistuva kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
Suomi	-1447	-582	-582	1048
Ruotsi	-102	209	202	718
Vieras	3641	5440	5438	6054

2030-2040	Peruskehitys	Vahvistuva kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
Suomi	-3159	-2867	-1644	-445
Ruotsi	-469	-345	101	631
Vieras	3949	4413	6921	7217

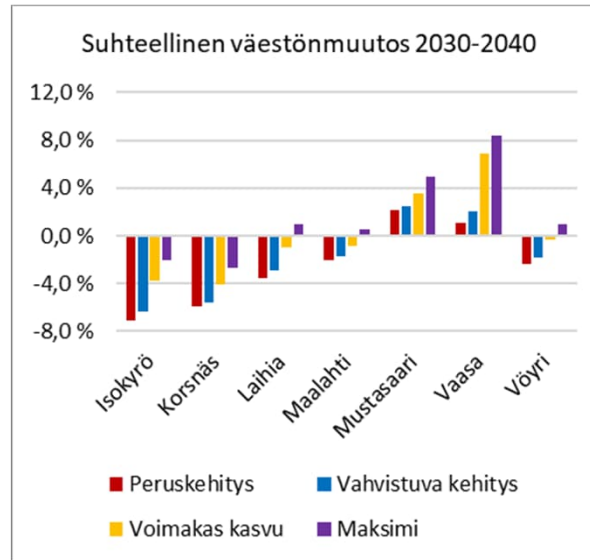
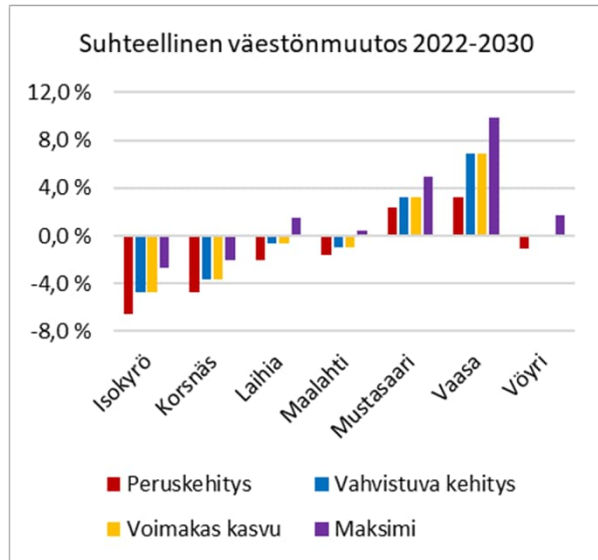
2040-2050	Peruskehitys	Vahvistuva kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
Suomi	-2798	-2687	-2394	-1669
Ruotsi	-76	-22	113	522
Vieras	2776	2882	3271	3436

"On pohtimisen arvoista, kuinka pitkään vieraskielisen käsite on mielekäs, kun osa seudun vieraskielisestä väestöstä on asunut Vaasan seudulla useamman vuosikymmenen ja merkityksellinen osa heistä on toisen tai kolmannen polven maahanmuuttajia."
- Rasmus Aro, MDI

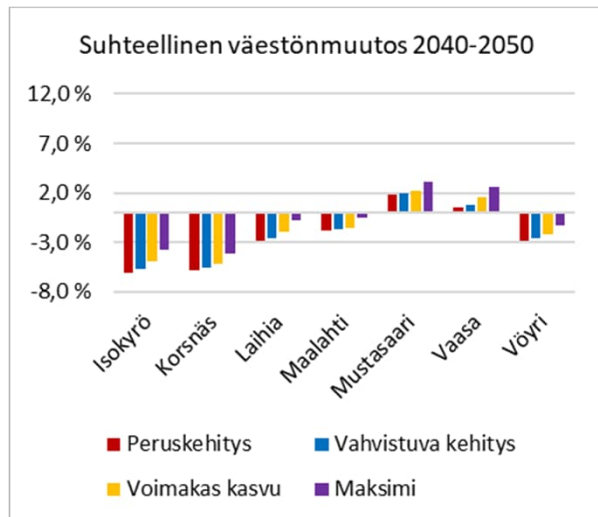
- Seudun kielirakenne muuttuu huomattavasti ennustejakson aikana.
- Kaikissa skenaarioissa suurin muutos on vieraskielisen väestön voimakas kasvu. Vieraskielinen väestö kasvaa 10 000–17 000 henkilöllä vuoteen 2050 mennessä skenaariosta riippuen.
- Vieraskielisten hyvin voimakasta kasvua selittää ensisijaisesti maahanmuutto, jonka merkitys korostuu entisestään voimakkaamman kasvun skenaarioissa, joissa työvoiman tarve myös ulkomailta on suuri.
- Vieraskielisen väestön voimakasta kasvua selittää myös ikärakenne: vieraskielinen väestö on hyvin nuorta, minkä seurauksena kuolleiden määrä kieliryhmässä on hyvin matala ja syntyvien määrä suuri.
- Voimakkaan kasvun myötä vieraskielisen väestön osuus seudun väestöstä kasvaa nopeasti: vuonna 2050 seudun väestöstä 16,5–19,5 prosenttia on vieraskielisiä, skenaariosta riippuen
- Kotimaisten kieliryhmien kehitys on huomattavasti (vieraskielisiä) heikompaa. Useimmissa skenaarioissa kotimaisiin kieliryhmiin kuuluvien määrä vähenee.
- Kotimaisia kieliryhmiä supistaa etenkin ikärakenne: kuolleiden määrä on huomattavan korostunut jo nyt kotimaisissa kieliryhmissä ja kuolleiden määrä kasvaa merkittävästi ennustejakson aikana.
- Kotimaisten kieliryhmien välillä on kuitenkin merkittäviä kehityseroja, sillä ruotsinkielisten ryhmässä määrällinen ja suhteellinen supistuminen on huomattavasti suomenkielisten ryhmää maltillisempaa.

IIIa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

Ennakoitu väestönkasvu keskittyy etenkin Vaasan kaupunkiin mutta myös Mustasaareen

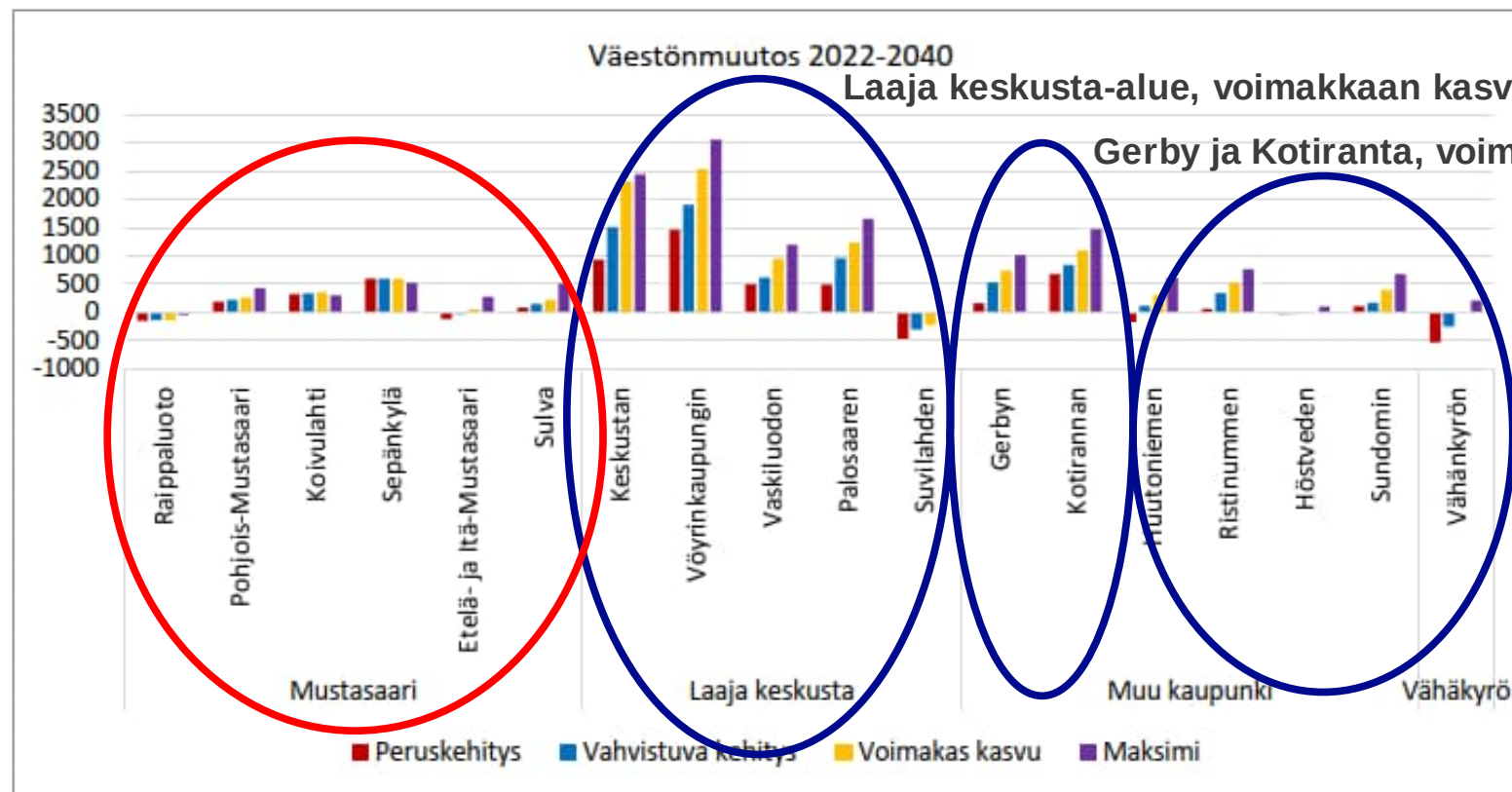


- Kuntatason erot tulevassa väestönkehityksessä ovat kaikissa skenaarioissa huomattavan suuret.
- Kaikissa skenaarioissa väestönkasvusta erittäin suuri osuus keskittyy Vaasan ja Mustasaaren kuntiin.
- Vaasan kaupungin väestö kasvaa 3 400 – 15 000 henkilöllä skenaariosta riippuen: kasvu keskittyy etenkin 2020- ja 2030-luvuille.
- Mustasaaren väestö kasvaa 1 300 – 2 650 asukkaalla skenaariosta riippuen.
- Seudun muissa kunnissa väestönkehitys on huomattavasti vaihtelevampaa.
- Kasvua alueen yksittäisissä kunnissa tapahtuu lähinnä maksimi-skenaariossa, jossa Laihian, Maalahden ja Vöyrin väestö kasvaa kohtuullisesti 2020- ja 2030-luvulla.
- Muissa skenaarioissa väestö supistuu alueen kaikissa muissa kunnissa, joskin esimerkiksi Maalahden ja Laihian väestön supistuminen on suhteellisen maltillista.
- Haastavinta ennakoitu väestönkehitys on Isonkyrön ja Korsnäsän kunnissa, joissa väestön arvioidaan vähenevän vuoteen 2050 mennessä noin 15–20 prosentilla (peruskehityksen ja vahvistuvan kehityksen skenaarioissa).



Illa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

MDI:n väestönkehityksen skenaariot Vaasan ja Mustasaaren suuralueille 2022–2040



Laaja keskusta-alue, voimakkaan kasvun skenaarioissa ~ +7 500–9 000 as.

Gerby ja Kotiranta, voimakkaan kasvun skenaarioissa ~ +1 700–2 500 as.

Muu kaupunki, voimakkaan kasvun skenaarioissa ~ +1 200–2 200 as.

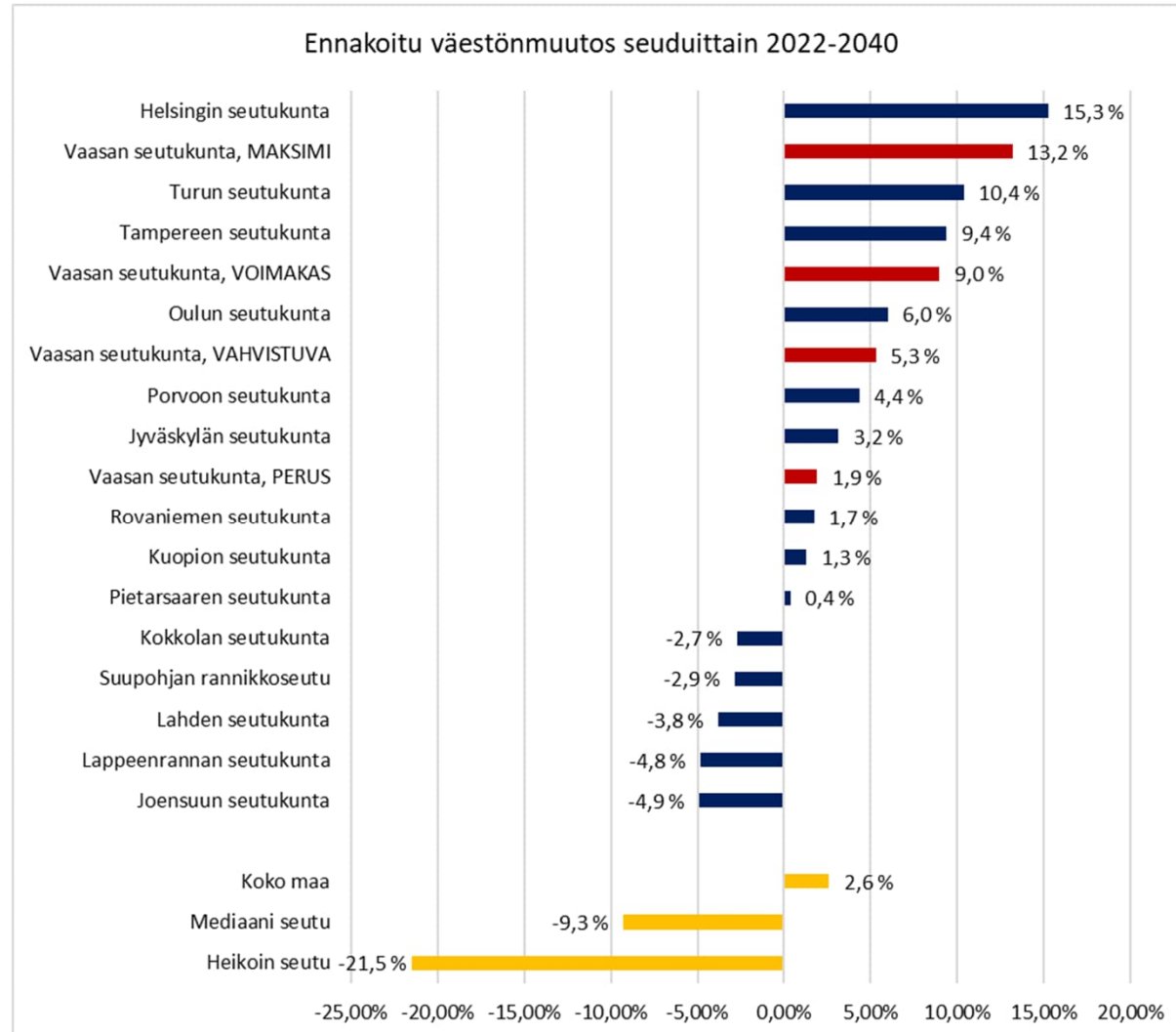
Yhteensä ~ +10 400–13 700 asukasta vuoteen 2040 mennessä (voimakkaan kasvun ja maksimiskenaariossa)

Mustasaaren suuralueet, voimakkaan kasvun skenaarioissa ~ +1 500–2 650 as.

V A S A .
V A S A .

IIIa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

Kasvuskenarioissa Vaasan seutukunnan suhteellinen väestönkehitys erittäin vahvaa 2022–2040

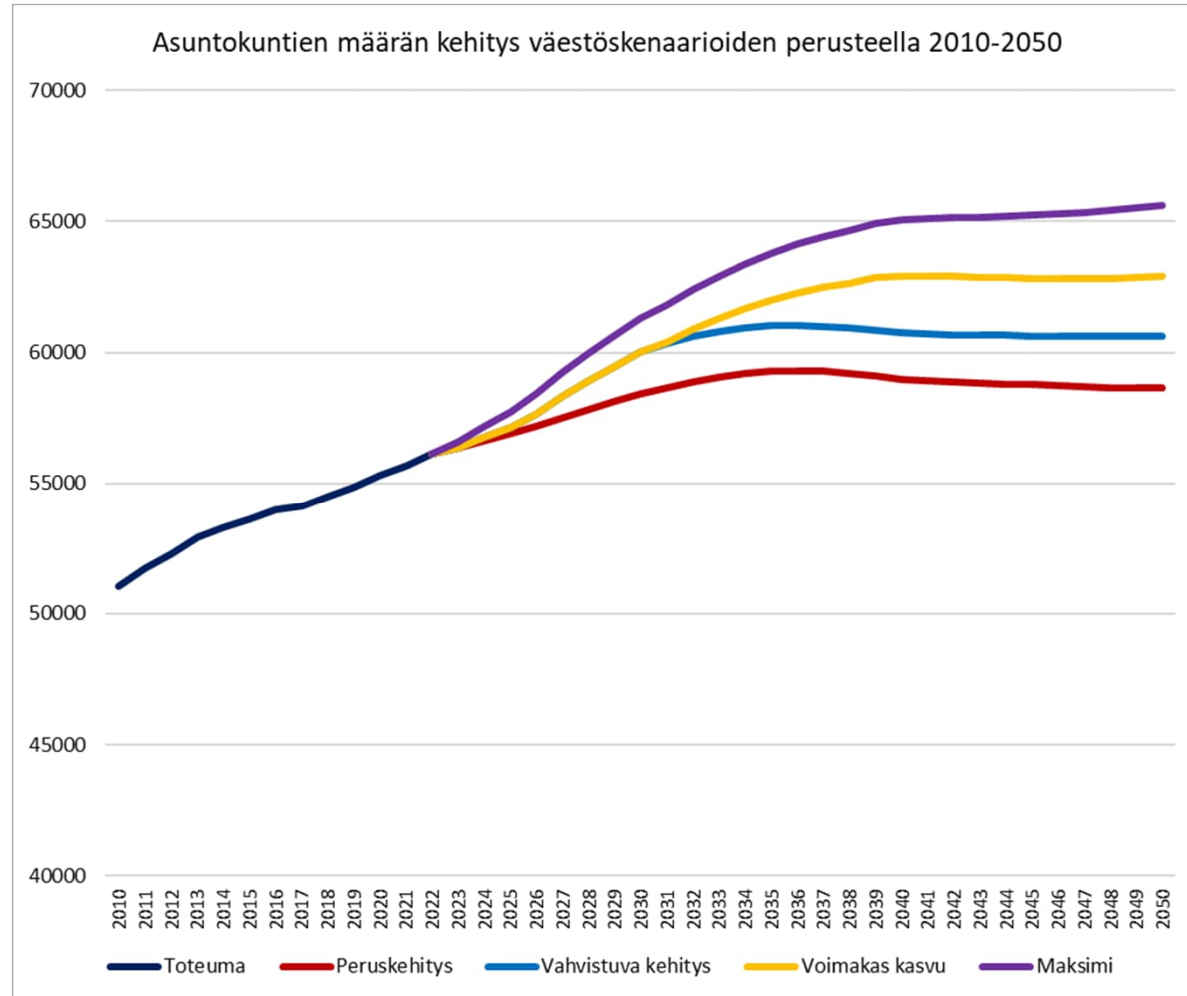


- Vahvistuvan kehityksen skenaariossa Vaasan seutukunnan suhteellinen väestönkehitys olisi viidenneksi vahvinta, voimakkaan kasvun skenaariossa neljänneksi vahvinta ja maksimi -skenaariossa toiseksi vahvinta Manner-Suomen seutukunnista (Helsingin seutukunnan jälkeen).
- Määrällinen väestönmuutos jäisi kuitenkin Vaasan seutukunnalla näissäkin skenaarioissa hillitymmäksi suhteessa suuriin kaupunkiseutuihin, mutta olisi yhä huomattavaa.
- Vahvistuvan kehityksen, voimakkaan kasvun ja maksimi -skenaarioissa Vaasan seutukunnan määrällinen väestönkasvu olisi seuduista viidenneksi suurinta Helsingin, Tampereen, Turun ja Oulun seutujen jälkeen.
- Merkille pantavaa on, että näissä kolmessa skenaariossa Vaasan seutukunnan kasvu ylittäisi väestöltään huomattavasti suuremman Jyväskylän ennakoidun määrällisen kasvun.

Vaasan seutukunnan ennakoitua kehitystä on verrattu MDI:n vuoden 2022 kunnittaiseen väestöennusteeseen. Kehityksen kuva ei kuitenkaan muutu relevantisti, vaikka kehitystä verrattaisiin Tilastokeskuksen vuoden 2021 ennusteeseen.

IIIa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

Kaikissa skenaarioissa asutokuntien suhteellinen kasvu ylittää merkittävästi väestön suhteellisen kasvun, minkä seurauksena myös asutotuotannon tarve korostuu



Vaasan seudun asutokuntien määrän kehitys vuosien 2010–2050 aikana neljässä väestöskenaariossa

- Asutokuntien määrä kasvaa mallinnuksessa voimakkaasti 2020-luvun aikana, mutta kasvutahti hiipuu 2030-luvun puolivälissä.
 - Peruskasvun skenaariossa asutokuntien määrä kasvaa noin 2 200 asutokunnalla 2020-luvun aikana, 2030-luvulla tapahtuu maltillista kasvua, mutta 2040-luvulla asutokuntien määrä jo laskee.
 - Vahvistuvan kehityksen skenaariossa asutokuntien määrä kasvaa 3 900 asutokunnalla 2020-luvulla, ja 750 asutokunnalla 2030-luvulla. 2040-luvulla asutokuntien määrä vähenee myös vahvistuvan kehityksen skenaariossa.
 - Voimakkaan kasvun skenaariossa asutokuntien kasvu 2020-luvulla vastaa vahvistuvan kehityksen -skenaariota, mutta 2030-luvun aikana asutokuntien määrä kasvaa yhä 2 900 asutokunnalla. 2040-luvulla muutos asutokuntien määrässä on vähäinen.
 - Maksimiskenaariossa asutokuntien määrä kasvaa 2020- ja 2030-luvuilla erittäin voimakkaasti (2020-luvulla +5 200 asutokuntaa ja 2030-luvulla +3 700 asutokuntaa). 2040-luvun kehitys hiipuu myös maksimi -skenaariossa (+ 630 asutokuntaa).
- Kaikissa skenaarioissa asutokuntien suhteellinen kasvu ylittää merkittävästi väestön suhteellisen kasvun, minkä seurauksena myös asutotuotannon tarve korostuu pelkkää väestönkehityksen perusteella oletettua vahvemmin. On huomattava, että seudun asutokuntien määrä kasvaisi kohtuullisesti sellaisessakin tilanteessa, jossa väestönkasvu pysähtyisi.

Illa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

Etenkin yhden henkilön asuntokuntien määrä kasvaa, asuntoväestön kasvu on tasaisempaa

Asuntokuntien määrän väestöä voimakkaampi kasvu on seurausta asuntokuntien koon pientymisestä ennustejakson aikana. Suurin osa asuntokuntien määrän kasvusta tapahtuu yhden tai kahden henkilön asuntokunnissa, tätä suurempien asuntokuntien määrä muuttuu vain maltillisesti. On kuitenkin huomioitava, että suuremmissa asuntokunnissa **asuntoväestön** määrän muutos on jo merkittävästi suurempi. Varsinkin voimakkaan kasvun skenaarioissa yli kolmen hengen asuntokuntien asuntoväestö kasvu etenkin 2020- ja 2030-luvuilla on huomionarvoinen.

Asuntokuntien kehitys

Muutos 2022–2030, asuntokunnat	Peruskehitys	Vahvistuva kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
1 henkilö	1419	2503	2503	3200
2 henkilöä	798	1098	1098	1437
3 henkilöä	75	181	180	314
4 henkilöä	-28	50	50	173
5 henkilöä	-19	9	9	56
6 henkilöä	1	7	7	18
7 henkilöä tai enemmän	1	5	5	11

Muutos 2030–2040, asuntokunnat	Peruskehitys	Vahvistuva kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
1 henkilö	337	227	1634	1869
2 henkilöä	373	421	832	1061
3 henkilöä	53	135	296	421
4 henkilöä	-104	-15	110	244
5 henkilöä	-63	-25	20	75
6 henkilöä	-8	1	11	23
7 henkilöä tai enemmän	-4	1	9	18

Muutos 2040–2050, asuntokunnat	Peruskehitys	Vahvistuva kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
1 henkilö	-215	-87	-241	-53
2 henkilöä	-55	26	59	277
3 henkilöä	-81	-71	10	93
4 henkilöä	-8	-3	94	187
5 henkilöä	16	17	62	101
6 henkilöä	1	2	12	18
7 henkilöä tai enemmän	1	1	9	11

Asuntoväestön kehitys

(asuntokunnissa asuvien henkilöiden määrä)

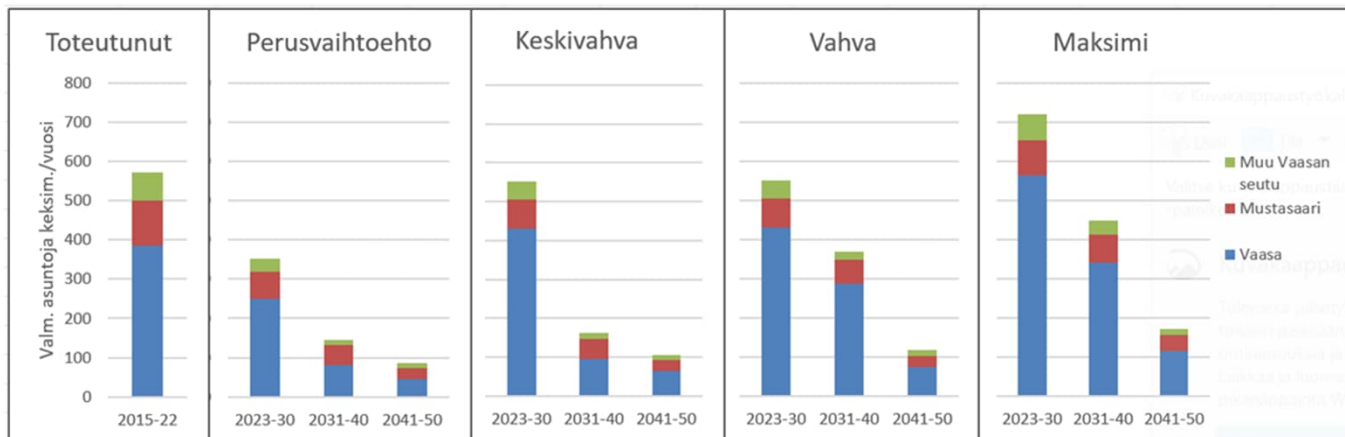
Muutos 2022–2030, asuntoväestö	Peruskehitys	kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
1 henkilö	1419	2503	2503	3200
2 henkilöä	1596	2196	2196	2874
3 henkilöä	225	543	540	942
4 henkilöä	-112	200	200	692
5 henkilöä	-95	45	45	280
6 henkilöä	6	42	42	108
7 henkilöä tai enemmän	7	35	35	77

Muutos 2030–2040, asuntoväestö	Peruskehitys	Vahvistuva kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
1 henkilö	337	227	1634	1869
2 henkilöä	746	842	1664	2122
3 henkilöä	159	405	888	1263
4 henkilöä	-416	-60	440	976
5 henkilöä	-315	-125	100	375
6 henkilöä	-48	6	66	138
7 henkilöä tai enemmän	-28	7	63	126

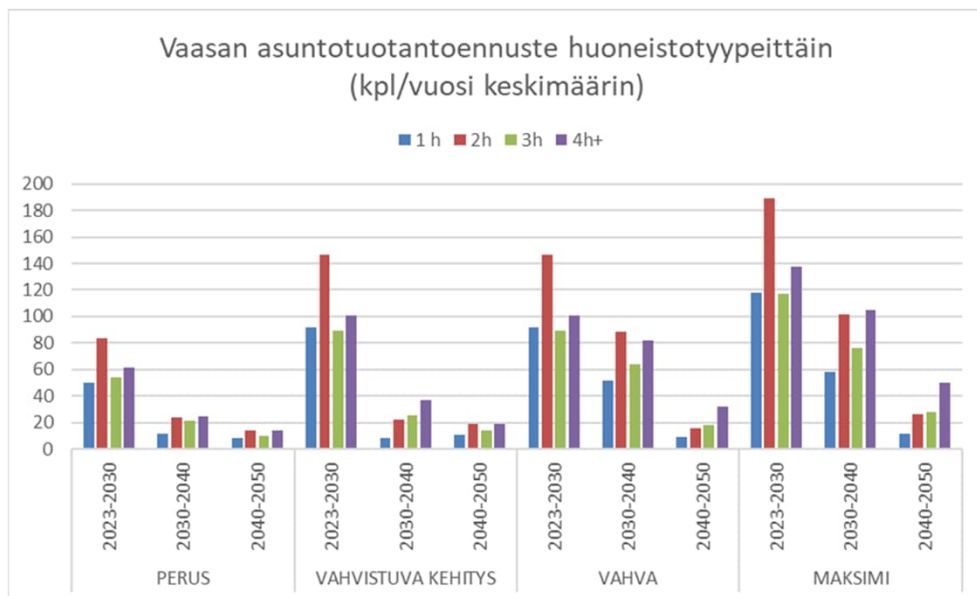
Muutos 2040–2050, asuntoväestö	Peruskehitys	Vahvistuva kehitys	Voimakas kasvu	Maksimi
1 henkilö	-215	-87	-241	-53
2 henkilöä	-110	52	118	554
3 henkilöä	-243	-213	30	279
4 henkilöä	-32	-12	376	748
5 henkilöä	80	85	310	505
6 henkilöä	6	12	72	108
7 henkilöä tai enemmän	7	7	63	77

IIIa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

Asuntotuotantoennuste 2022-2050



Asuntotuotannon toteutunut määrä (asuntoja kpl/vuosi) Vaasan seudulla v. 2015–2022 sekä skenaarioiden ennusteet jaksoille 2023–2030, 2031–2040 ja 2041–2050.



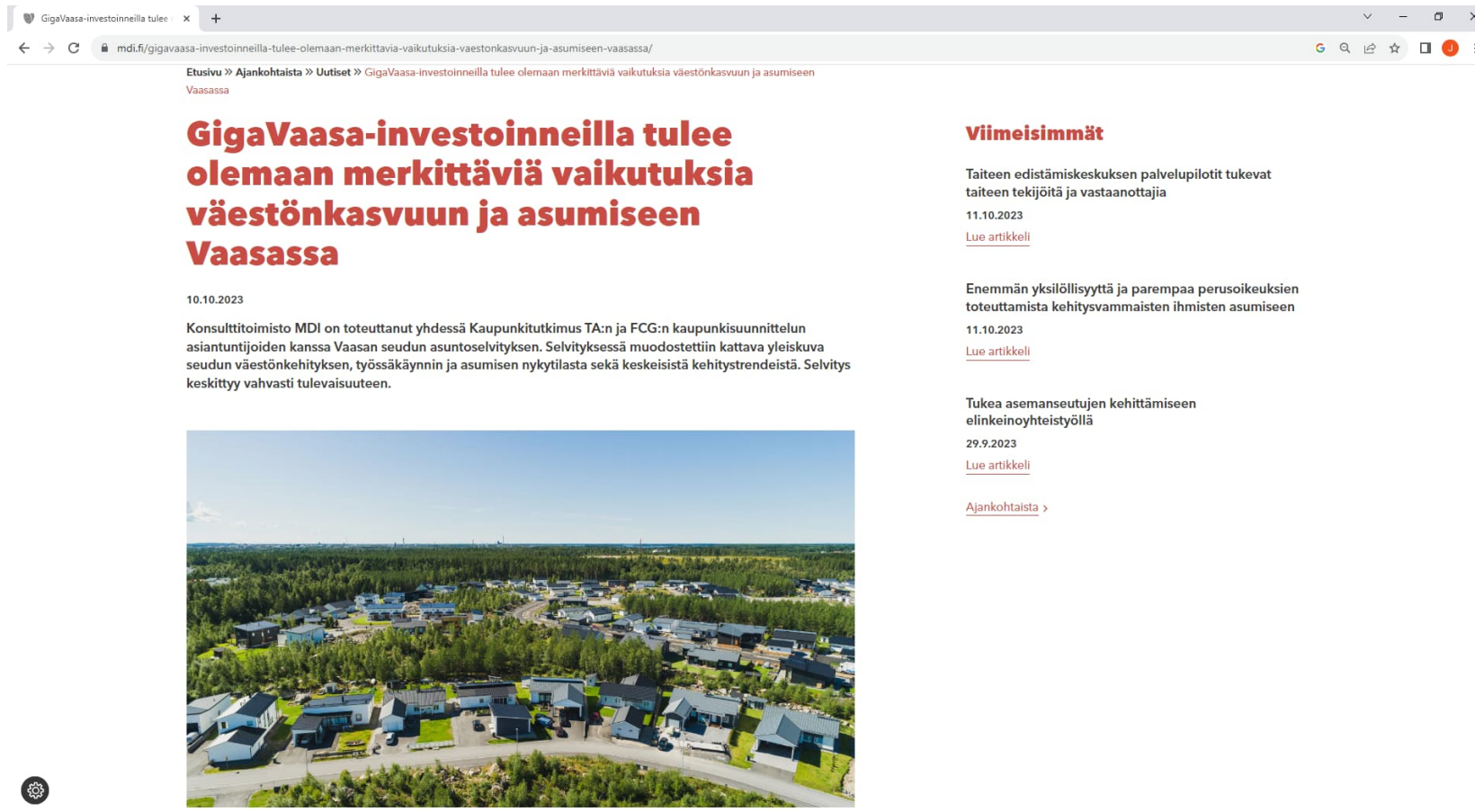
Vaasan asuntotuotanto-
ennuste huoneisto-
tyypeittäin 2023–2030,
2031–2040 ja 2041–2050

- Tulevan asuntotuotannon tarvetta säätelee väestönkasvun tahti sekä asuntokuntien rakenteessa tapahtuva muutos.
- 2010-luvun lopulla etenkin Vaasan seudun kerrostalorakentaminen oli merkittävää, vaikka väestönkehitys oli heikohkoa. Asuntokuntien keskikoko pienentyi voimakkaasti ja etenkin yhden hengen asuntokuntien määrä kasvoi nopeasti, mikä kasvatti uusien asuntojen tarvetta. Asuntorakentamisen otolliset ajat (nollakorot) oli myös oleellinen taustatekijä vilkkaalle kerrostalotuotannolle.
- Peruskasvun skenaariossa etenkin asuntokuntien pienentyminen toimii asuntotuotannon tarpeen ajurina. Voimakkaamman kasvun skenaarioissa väestönkasvun merkitys taas korostuu.
- Asuntotuotannon tarve jää peruskasvun skenaariossa aiempaa hillitymmäksi, sillä mallinnuksessa ei ole oletettu tapahtuvan trendinomaista asuntokuntien pientymistä.
- Vahvistuvan (kuviissa "keskivahva") ja voimakkaan (kuviissa "vahva") kehityksen skenaarioissa 2020-luvun asuntotuotantotarve vastaa vuosien 2015-2022 toteutunutta asuntotuotantoa.
- Maksimiskenaariossa 2020-luvun asuntotarve on suurempi kuin 2015-2022 ja tarve pysyy luokassa 450 asuntoa per vuosi 2030-luvulla.
- Kaikissa skenaarioissa asuntotuotanto painottuu 2020-luvulle, jolloin akkutehdasinvestoinnit, väestön ikääntyminen ja yksin asuvien määrän kasvu johtavat merkittävään uusien asuntojen tarpeeseen.

IIa Vaasan seudun asuntoselvityksen skenaariot

Asuntoselvitys löytyy:

<https://www.mdi.fi/gigavaasa-investoinneilla-tulee-olemaan-merkittavia-vaikutuksia-vaestonkasvuun-ja-asumiseen-vaasassa>



The screenshot shows a web browser displaying a news article from mdi.fi. The article title is "GigaVaasa-investoinneilla tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia väestönkasvuun ja asumiseen Vaasassa". The article is dated 10.10.2023. The text states that the consulting firm MDI has conducted a study in cooperation with the Vaasa region's housing survey, showing that the investments will have significant effects on population growth and housing. The article is part of a series of reports on the future of the Vaasa region.

GigaVaasa-investoinneilla tulee olemaan merkittäviä vaikutuksia väestönkasvuun ja asumiseen Vaasassa

10.10.2023

Konsulttitoimisto MDI on toteuttanut yhdessä Kaupunkitutkimus TA:n ja FCG:n kaupunkisuunnittelun asiantuntijoiden kanssa Vaasan seudun asuntoselvityksen. Selvityksessä muodostettiin kattava yleiskuva seudun väestönkehityksen, työssäkäynnin ja asumisen nykytilasta sekä keskeisistä kehitystrendeistä. Selvitys keskittyy vahvasti tulevaisuuteen.



Viimeisimmät

Taiteen edistämiskeskuksen palvelupilotit tukevat taiteen tekijöitä ja vastaanottajia
11.10.2023
[Lue artikkeli](#)

Enemmän yksilöllisyyttä ja parempaa perusoikeuksien toteuttamista kehitysvammaisten ihmisten asumiseen
11.10.2023
[Lue artikkeli](#)

Tukea asemanseutujen kehittämiseen elinkeinoysteistyöllä
29.9.2023
[Lue artikkeli](#)

[Ajankohtaista](#) >

V A S A .
V A S A .



IV Asuntomarkkinat ja asuntorakentaminen

V A A S A .
V A S A .



IVa Valtakunnan tilannekuva

V A A S A .
V A S A .

IVa Valtakunnan tilannekuva

Onko tasapaino palaamassa asuntomarkkinoille?

Asuntomarkkinoilla vielä runsaasti epävarmuutta

- Venäjän Ukrainassa aloittaman hyökkäyssodan vaikutukset konkretisoituivat kotitalouksille syksyllä 2022, kun korot ja energian hinnat lähtivät voimakkaaseen nousuun. Tämä sai kotitaloudet jäädyttämään asunnonostoaikomuksensa ja asuntojen hinnat kääntyivät laskuun.
- Asuntomarkkinoiden tilanne on edelleen haastava. Alkuvuoden 2023 hintakehitys oli heikkoa, mutta vuoden aikana epävarmuuden odotetaan hälventyvän ja kotitalouksien luottamuksen palautuvan, mikä kääntää hintakehityksen nousuun.
- Asuntomarkkinoiden epävarmuudet tukevat vuokra-asuntojen kysyntää. Vuokrien nousun ennakoidaan kiihtyvän vuonna 2023. Omakustannusperustetta noudattavassa ARA-kannassa on enemmän korotuspaineita. PTT:n ennusteen mukaan
 - ARA-vuokrissa on paljon korotuspaineita, joten ne nousevat 4,0 prosenttia*.
 - Vaparaahoitteisten vuokrien korotukset jäävät 2,3 prosenttiin.

**) ARA-asuntojen vuokrat määritellään omakustannusperusteella. Merkittävin tekijä, joka vaikuttaa omakustannustasoon, on rakennuksen ylläpidosta aiheutuvat kustannukset. Vuonna 2022 asuinkerrostalojen ylläpidon kustannukset nousivat arviolta noin 8 prosenttia. Vaikka ARA-vuokrien kasvuennuste on tälle vuodelle reilusti suurempi kuin vaparaahoitteisten vuokra-asuntojen, jäävät nämä korotukset selvästi pienemmiksi kuin kustannusten nousun aiheuttama korotuspaine.*

PTT - Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023. <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023/>

Tilastokeskus 7/2023. <https://www.stat.fi/julkaisu/c17q33hx94ml20cw08jcyqmer>

HYPO 2023. <https://www.hypo.fi/hypon-reaktio-tyollisyys-roihuaa-nyt-talouden-polttoaineena-mutta-toimiiko-uusi-hallitus-tavoitetaan-tukien/>

Asunto- ja sijoitusasuntolainoja nostettu vähemmän – onko asunnonostohalukkuuden pohja kuitenkin nähty?

- Syksyllä 2022 asuntolainoja nostettiin noin kolmasosa vähemmän edelliseen vuoteen verrattuna. Myös sijoitusasuntolainojen kysyntä oli vuoden lopulla huomattavasti pienempää kuin vuotta aiemmin.
- Vuoden 2023 tammikuussa kuluttajien asunnonostoaikomukset kasvoivat reippaasti noin 14 % tasolle. Heinäkuussa asunnon ostoa tai talon rakentamista harkitsi 12 % kuluttajista. Asunnonostohalukkuuden pohja on oletettavasti nähty. Kotitalouksien asunnonostotarpeet ovat patoutuneet ja ne odottavat purkautumista, kunhan vain talouden tilanne vakautuu, energian hintakehitys tasaantuu ja kotitalouksille syntyy käsitys siitä, mille tasolle korot lopulta asettuvat. Asuntokaupan elpymistä edesauttavat myös itsepintainen työllisyys ja kuluvan vuoden palkankorotukset.



Λ Λ S Λ .
Λ S Λ .

Lähde: Tilastokeskus, PTT

IVa Valtakunnan tilannekuva

Hyvä työllisyystilanne palvelee asuntomarkkinoita – lainsäädännöllä rajoitetaan uudistuotannon taloyhtiölainojen enimmäisosuutta myyntihinnasta 60 prosenttiin

Hyvä työllisyystilanne tukee asuntomarkkinoita jatkossakin

- HYPO:n mukaan ensimmäiset merkit asuntomarkkinoiden toipumisesta, tai ainakin hintojen laskun pysähtymisestä, on kenties jo nähty.
- Työllisyystilanne on pysynyt hyvänä, vaikka taloudessa on ollut epävarmuutta. Sodan aiheuttamista haasteista huolimatta yritykset ovat selviytyneet melko hyvin. Työttömyyden ei ennusteta kasvavan voimakkaasti, vaikka talous ajautuisikin pieneen taantumaan.
- Monilla aloilla on rakenteellinen työvoimapula, jonka seurauksena yritykset irtisanovat osaavia työntekijöitään hyvin harkiten. Talouskehitykseen nähden vakaana pysyvä työllisyystilanne tukee asuntomarkkinoiden kehitystä.
- Vaikka asuntolainat on hyvin stressitettattu, korkojen nousu oli yllätys monelle kotitaloudelle. Pieniin lainanhoitomeneihin oli ehditty tottua ja muuta kulutusta oli voitu lisätä. Korkojen nousun vaikutukset riippuvat paljon kotitalouden velan määrästä. Alueelliset vaikutukset ovat myös suuria, koska kotitalouksien velkaantuneisuus vaihtelee paljon maan sisällä.
- Asuntolainojen takaisinmaksuun liittyvät riskit ovat kasvaneet yleisen taloudellisen heikkenemisen myötä. Tämän myötä pankeilla voi olla paineita korottaa marginaaleja, mutta asuntomarkkinoiden haastava tilanne ei kuitenkaan salli suuria korotuksia.

Kotitalouksien kokonaisvelkaantuneisuus kasvanut pääasiassa taloyhtiölainojen kautta

- Nopean inflaation ja maltillisen tulokehityksen seurauksena reaalityulojen kehitys oli historiallisen heikkoa viime vuonna. Tänä vuonna tulot nousevat nimellisesti poikkeuksellisen paljon, mutta viime vuonna muodostunutta lovea kotitalouksien ostovoimaan se ei täysin paikkaa.
- Korkojen nousun myötä huolta on herättänyt uusien asuntojen oston yhteydessä otetut taloyhtiölainat. Tähän liittyvien riskien hillitsemiseksi eduskunta on 27.1.2023 hyväksynyt lakiehdotuksen kotitalouksien velkaantumista rajoittavaksi lainsäädännöksi. Lainsäädännön myötä uusien taloyhtiölainojen osuus myyntihinnasta rajataan 60 prosenttiin.
- Taloyhtiölainat ovat olleet erityisesti sijoittajien suosiossa, sillä yhtiölainan lyhennykset voi vähentää verotettavasta vuokratulosta.
- Taloyhtiölainojen määrä on kasvanut viime vuosina nopeasti ja nykytilanteessa noin 10 prosenttia kotitalouksien veloista on taloyhtiövelkaa. Kymmenen vuotta sitten osuus oli vain pari prosenttia. Kotitalouksien kokonaisvelkaantuneisuus on kasvanut pääasiassa taloyhtiövelkojen kautta.
- Taloyhtiölainojen jakautumista kotitalouksien ja velanhoitokyvyn suhteen ei tiedetä, jolloin niiden todellista riskiä ei voida määrittää. Jos asunnon hankkija ei tarvitse muuta kuin taloyhtiölainaa, ei hänen maksukykyään stressitettata ollenkaan.

IVa Valtakunnan tilannekuva

Nykytilanne ei houkuttele uusia asuntosijoittajia – asuntomarkkinat eivät ainakaan vielä riski rahoitusjärjestelmälle

Vuokrasijoittamisen näkymät paranemassa?

- Sijoittajien tuottoa ovat olleet heikentämässä monet tekijät, kuten erityisesti kohonnut kustannustaso ja nousseet korot.
- Kun sijoittajien määrä asuntomarkkinoilla on lisääntynyt merkittävästi viimeisen reilu kymmenen vuoden aikana, heidän toimintansa voi horjuttaa asuntomarkkinoita. Esim. se, että sijoittajat luopuisivat sijoituksistaan isosti ja nopealla aikataululla, olisi tällainen horjuttava tekijä.
- Hintakehityksen ollessa heikkoa ei kuitenkaan ole todennäköistä, että asuntosijoittajat lähtisivät nyt kovalla kiireellä myymään sijoitusasuntojaan. Tosin uusia sijoittajia ja sijoituskohteita tämä nykyinen tilanne ei houkuttele.
- Taloyhtiöiden talouden kannalta ratkaisevaa on se, että kaikki osakkaat suoriutuvat rahoitusvastikkeen maksusta, sillä maksuvaikeuksissa muut osakkaat joutuvat vastaamaan maksamatta jääneistä lyhennyksistä.
- Koronan ja energiakriisin aiheuttamat ongelmat asuntomarkkinoille lienevät vain väliaikainen shokki, joten on ennakoitavissa, että vuokrasijoittamisen näkymät ovat valoisammat jo lähitulevaisuudessa.

Korkojen nousu ja energiakriisi hydyttivät alueellisen asuntojen hintakehityksen

- Loppuvuonna 2022 tapahtuneen hintojen laskun takia monissa kaupungeissa asuntohintojen ”kasvuperintö” on vahvasti negatiivinen, eli vuoteen 2023 lähdetään ponnistamaan montun pohjalta.
- Alueellisten asuntohintojen muodostukseen vaikuttavat merkittävimmin käytettävissä olevien rahatulojen kehitys sekä korkotason muutokset.
- Tulokehitys tukee asuntohintojen nousua, mutta keskeisin hintakehitystä jarruttava tekijä tällä hetkellä on korkojen nousu ja toisaalta energiakriisin myötä syntynyt epävarmuus asunnon vaihtoa kohtaan. Valmistuvien asuntojen määrä on myös toistaiseksi niin suuri, että se hillitsee osaltaan hintakehitystä.

Asuntomarkkinat eivät vielä ole riski rahoitusjärjestelmälle

- Korkojen nousu ei Suomen Pankin makrovakausraportin mukaan ole aiheuttanut pankeille merkittäviä ongelmia ainakaan vuoden 2022 loppuun mennessä. Kotitalouksien lainanhoitovaikeudet eivät ole kasvaneet merkittävästi aikaisemmasta.
- Korkosuojaukset, säästöt ja mahdollisuus lyhennysvapaisiin ovat mahdollistaneet kotitalouksien sopeutumisen uuteen tilanteeseen. Kaiken kaikkiaan asuntomarkkinat eivät ainakaan vielä ole muodostuneet riskiksi rahoitusjärjestelmälle.

IVa Valtakunnan tilannekuva

Konservatiivinen suhtautuminen asuntolainojen lyhennyksiin Suomen etu

- Suomen Pankin mukaan vuonna 2021 myönnettyjen uusien asuntolainojen euromäärästä noin 28 prosenttia suojattiin koron nousulta ja suojauksen tyypillisin pituus oli 10 vuotta.
- Tärkein suoja korkojen nousua ja asuntomarkkinoiden epävakautta vastaan on kuitenkin asuntolainojen lyhentäminen tasaisesti heti lainakauden alusta lähtien.
- Suomessa asuntolainojen lyhennyksiin suhtaudutaan konservatiivisesti, mikä pienentää todennäköisyyttä sille, että kotitalouden velka ylittää asunnon arvon.
- Kotitalouksien velkaantumista hillitsevä lakipaketti hyväksyttiin eduskunnassa 27.1.2023. Lakikokonaisuus rajoittaa asuntolainojen pituutta ja taloyhtiölainojen enimmäismäärää.
 - Asuntolainojen pituus voi jatkossa olla enintään 30 vuotta (eräin poikkeuksin).
 - Asuntoyhteisöjen luoton määrä (taloyhtiölainat) rajoitetaan enintään 60 prosenttiin uusien myytävien asunto-osakkeiden velattomasta hinnasta.

Vaikka vaarallisia epätasapainoja asuntomarkkinoilla ei ole tunnistettavissa, uudistus on tärkeä, koska asuntolainojen laina-ajat ovat pidentyneet huomattavasti viime vuosina. Lisäksi liian suuriksi paisuvat taloyhtiölainat voivat aiheuttaa epävakautta sekä asunto- että rahoitusmarkkinoille. Sääntelyn jatkotarpeet tulee tarkoin määrittää perustuen siihen, miten suomalaiset asuntomarkkinat sopuvat tuleviin shokkeihin. Mikäli vuosikymmenen alkuvuodet antavat viitteitä tulevasta, edessä voi olla monia yllättäviä käännteitä.

Asuntomarkkinoiden murroskestävyys on hyvä

- Vaikka Suomen asuntomarkkinat kohtasivat monia arvaamattomia shokkeja vuonna 2022, niiden murroskestävyys on kuitenkin säilynyt hyvänä.
- Energiakriisin ollessa pahimmillaan myös maan hallitus helpotti kotitalouksien hankalaa tilannetta päättämällä energiatuista kotitalouksille.
- Fossiilinen energia on kallista myös jatkossa, mutta lämmön ja energian tuotannossa päästöttömyys on kuitenkin Suomessa ottanut isoja harppauksia oikeaan suuntaan.
- Asuntojen hinnat ovat pitkällä aikavälillä kehittyneet tasapainoisesti suhteessa makrotalouden kehitykseen.
- Kasvukeskusten ja muun Suomen hintaero kuvastaa osaltaan hintakehitykseen vaikuttavien ns. fundamenttien* erilaista merkitystä eri alueilla. Vaikka eriytyvä hintakehitys ei itsessään ole ongelma, pitkään jatkuva hintojen lasku voi sellaiseksi muodostua alueen kotitalouksille. Tämän ongelman ratkaisu vaatii etätöyöaikaanakin alueella olevia työpaikkoja, ja niiden myötä kohenevaa väestökehitystä.

**) Keskeisiä fundamentteja/muuttujia ovat kotitalouksien käytettävissä olevat tulot, korkotaso ja rakennuskustannukset.*

V A A S A .
V A S A .

IVa Valtakunnan tilannekuva

Asuntorakentamisen voimakas lasku on uhka kansantaloudelle

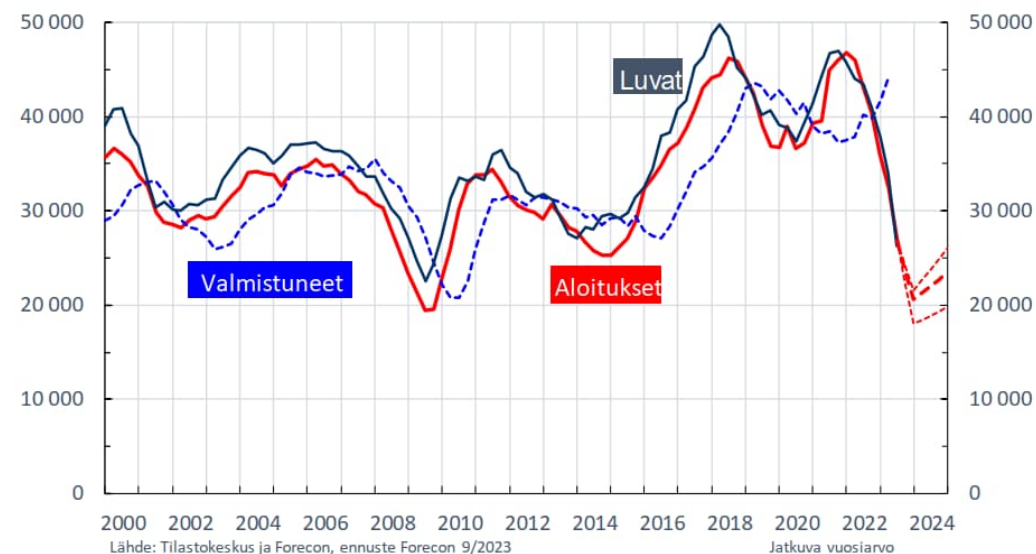
Kerrostalojen asuntoaloitukset putoavat merkittävästi vuonna 2023

- Vuonna 2021 aloitettiin 47 000 asunnon rakentaminen, kun kuluvan vuoden arviot vaihtelevat 20 000–27 000 asunnossa.
- Rakennusteollisuus RT:n mukaan asuntoaloitukset saattavat tänä vuonna jäädä alle finanssikriisin vuosien 2008–2009 aloitusmäärän, joka oli noin 23 000 asuntoa vuodessa. Forecon Oy:n laatiman perusennusteen mukaan kuluvana vuonna päästäisiin 20 600 asunnon aloitukseen ja vuonna 2024 asuntoaloitusten määrä olisi 23 500.
- VTT:n mukaan pidemmän aikavälin vuosittainen asuntotarve on 35 000 asuntoa. Viime vuosien vahvasta asuntorakentamisesta huolimatta koko 2000-luvun keskimääräinen asuntotuotanto on 33 000 asuntoa vuodessa. Forecon Oy arvioi asuntotuotantotarpeen olevan lähivuosina jonkin verran VTT:n arviota pienempi, 26 000–32 000 asuntoa per vuosi.
- Asuntorakentamisen poikkeuksellisen voimakas lasku uhkaa heikentää niin asuntojen saatavuutta kuin talouskasvua, työllisyyttä ja verokertymääkin.

Asuntorakentamisen poikkeuksellisen voimakas lasku on laaja-alainen uhka Suomen kansantaloudelle

- RT:n toimitusjohtajan Aleksi Randellin mukaan tilanteen oikaiseminen vaatii poliittisen tason nopeaa reagointia ja valtion tukeman asuntotuotannon herättämistä henkiin vastaavasti kuin finanssikriisin 2008–2009 aikana.

- ARA-vuokra-asuntotuotannon jatkuvuus on turvattava varmistamalla lyhyen korkotukimallin toimivuus ja sen valtuuden riittävyys. Esikuvaksi kannattaa ottaa vuoden 2009 taantuman onnistunut elvytystoimi, pikavauhtia käyttöön otettu niin sanottu välimalli. Se oli ehdoiltaan joustavampi ja kannustavampi kuin nykyinen kymmenen vuoden korkotukilainoitus. Määräaikaisella välimallilla rakennettiin aikanaan lähes 8 000 vuokra-asuntoa lyhyen ajan sisällä.
- Valtio on kuitenkin arvioinut, ettei edellä kuvattu välimalli sellaisenaan olisi enää tällä hetkellä EU:n valtiontukisääntöjen mukainen. Valtion tukeman asuntotuotannon keinovalikoima on tällä hetkellä laajempi kuin finanssikriisin alkaessa, sillä pitkän korkotukimallin lisäksi käytössä on lyhyt korkotukimalli sekä takauslaina.



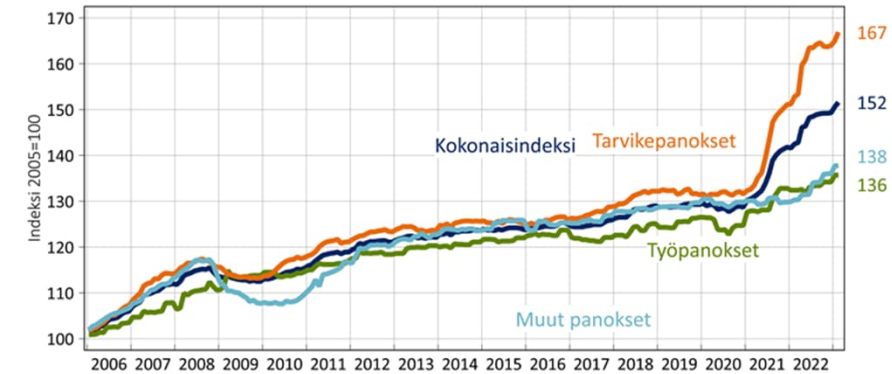
V A S A .

IVa Valtakunnan tilannekuva

Rakennuskustannusindeksissä huimaa nousua ja hintojen nousu haastaa rakennusyritysten kannattavuutta – kasvu on kuitenkin hidastunut Q2/2023 lähtien

- Rakentamisen hinta muodostuu kolmesta tekijästä: tontista, rakentamisesta ja veroista. Rakentamisen osuus on noin 30–40 prosenttia.
- Pääkaupunkiseudulla osuus on matalampi kuin pienissä kaupungeissa. Näin ollen rakennuskustannusten nousu ei näy täysimääräisesti rakennushankkeiden hinnoissa.
- Rakennuskustannukset lähtivät voimakkaaseen nousuun vuonna 2021, kun taloudet alkoivat toipua koronashokista ja taloudellinen toimeliaisuus lisääntyi.
- Hintojen nousu osoitti jo laantumisen merkkejä, mutta kiihtyi jälleen Venäjän hyökättyä Ukraina. Erityisesti tarvikkepanosten hinnat nousivat voimakkaasti, sillä pakotteiden takia niiden saatavuuteen tuli isoja ongelmia.
- Nopeimman nousun jälkeen tarvikkepanosten hintojen kasvuvauhti laantui nopeasti. Työpanoksen hintakehitys on laantunut jo koronaa edeltäviin kasvulukemiin.
- Vaikka rakennuskustannusten kasvuvauhti on hidastunut jopa alle yleisen inflaation, nousevat hinnat edelleen nopeaa tahtia, mikä haastaa rakennusyritysten kannattavuutta.
- Rakentamisen suhdanneryhmä arvioi syksyn 2023 raportissaan, että rakennuskustannusten tuntuva kasvu vuonna 2022 on hidastunut merkittävästi vuoden 2023 toisesta neljänneksestä lähtien.

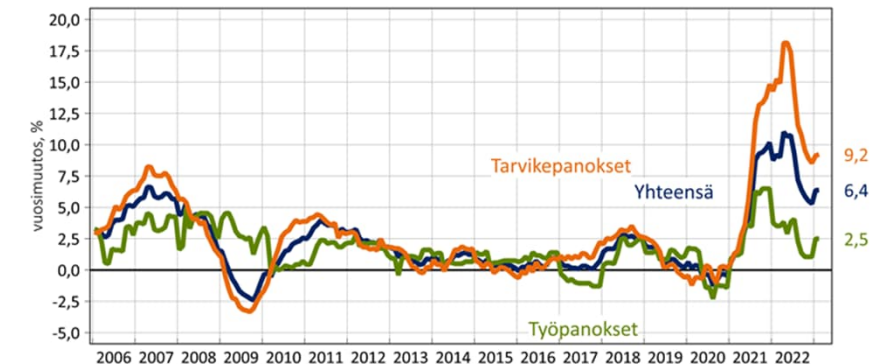
Rakennuskustannusindeksi



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

4.4.2023

Rakennuskustannusindeksi



Lähde: Macrobond/Rakennusteollisuus RT

4.4.2023

V A A S A .
V A S A .

Rakennusteollisuus 2023. <https://www.rt.fi/Tietoa-alasta/Talous-tilastot-ja-suhdanteet/Kuviopankki/Kustannukset-kannattavuus-ja-konkurssit/>

PTT - Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2023. <https://www.ptt.fi/ennusteet/alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023/>

PTT – Asuntomarkkinoiden hintasopeutuminen ja murroskestävyys 2023 <https://www.ptt.fi/ennusteet/erikoisteema-alueellinen-asuntomarkkinaennuste-2023>

Valtiovarainministeriö ja ympäristöministeriö 19.9.2023. <https://lym.fi/-/10623/rakennusalan-kehityksen-tukeminen-julkisen-vallan-toimin-auttaa-vain-rajallisesti-ja-valiaikaisesti>

IVa Valtakunnan tilannekuva

Rakennusalan kehityksen tukeminen julkisen vallan toimin auttaa vain rajallisesti ja väliaikaisesti

- Valtiovarainministeriön ja ympäristöministeriön asettama työryhmä arvioi syksyllä 2023, että rakentamisen alan kehitystä ei voi auttaa julkisen vallan tukitoimin kuin rajallisesti ja väliaikaisesti, eivätkä suuret rahalliset tukitoimet ole nykytilanteessa perusteltuja.
- Työryhmän mukaan asuntorakentamisen vähenemiseen ovat johtaneet
 - korkojen nousu,
 - kotitalouksien ostovoiman heikko kehitys ja
 - rakentamisen kustannusten nousu.
- Asuntorakentamisen odotetaan kuitenkin vaimean vaiheen jälkeen taas elpyvän.
- Työryhmä ehdottaa useita tarkasti suunnattuja toimenpiteitä. Ne pyrkivät pienentämään riskiä siitä, että rakentamisen väheneminen johtaisi laajoihin seurauksiin kokonaistaloudellisessa kehityksessä.
- Ehdotettavat toimenpiteet liittyvät*
 - erityisryhmien investointiavustusten määrään,
 - asumisoikeusasuntojen tuotantoon,
 - valtion tukeman asuntotuotannon korkotukivaltuuksien suuntaamiseen ja
 - ASP-korkotukilainojen enimmäismäärään.
- Hallitus on päättänyt budjettiriihessään käyttää osaa työryhmän ehdottamista toimenpiteistä.
- Hallitusohjelmaan kirjattua erityisryhmien investointiavustusten säästöä lievennetään 20 miljoonalla eurolla vuonna 2024, jolloin investointiavustuksen taso vuonna 2024 on 63 milj. euroa. Säästö toteutetaan kuitenkin hallitusohjelmassa linjatulla tasolla täysimääräisesti vuoden 2025 alusta alkaen.
- Lisäksi asumisoikeuskohteiden lainapäätöksiä voi tehdä korkotukivaltuuden puitteissa vuoden 2024 loppuun asti, eli vuoden verran pidempään verrattuna hallitusohjelmakirjaukseen.
- Hallitus helpottaa asuntorakentamisen tilannetta myös yhdistämällä lyhyen ja pitkän korkotukimallin valtuudet korkotukilainavaltuuden sisällä, jotta joustavuus lisääntyy kysynnän mukaan. Lisäksi lyhyen korkotukimallin ehtoja kehitetään.
- Toimet lisäävät vuonna 2024 budjettimenoja 20 miljoonaa euroa VM:n budjettiehdotukseen nähden.
- Raklin mukaan budjettiriihestä jäi harmillisesti uupumaan olemassa olevan kannan toimenpiteet, kuten panostukset korjausrakentamiseen, vähähiilisyyden edistämiseen ja energia-avustusten käyttöönotto myös vapaarahoitteisille vuokra-asunto-omistajille, joilla olisi voitu helpottaa rakennusalan ahdinkoa ja samalla tuettu välttämättömiä korjaus- ja energiatoimenpiteitä.

Valtiovarainministeriö ja ympäristöministeriö 19.9.2023. <https://ym.fi/-/10623/rakennusalan-kehityksen-tukeminen-julkisen-vallan-toimin-auttaa-vain-rajallisesti-ja-valiaikaisesti>

Rakli: Vuokra-asuntosijoittamisen houkuttelevuus matalimmillaan sitten finanssikriisin 22.9.2023. <https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/vuokra-asuntosijoittamisen-houkuttelevuus-matalimmillaan-sitten-finanssikriisin/>

*) Raportissa esitetään myös tiettyjä muita toimia.



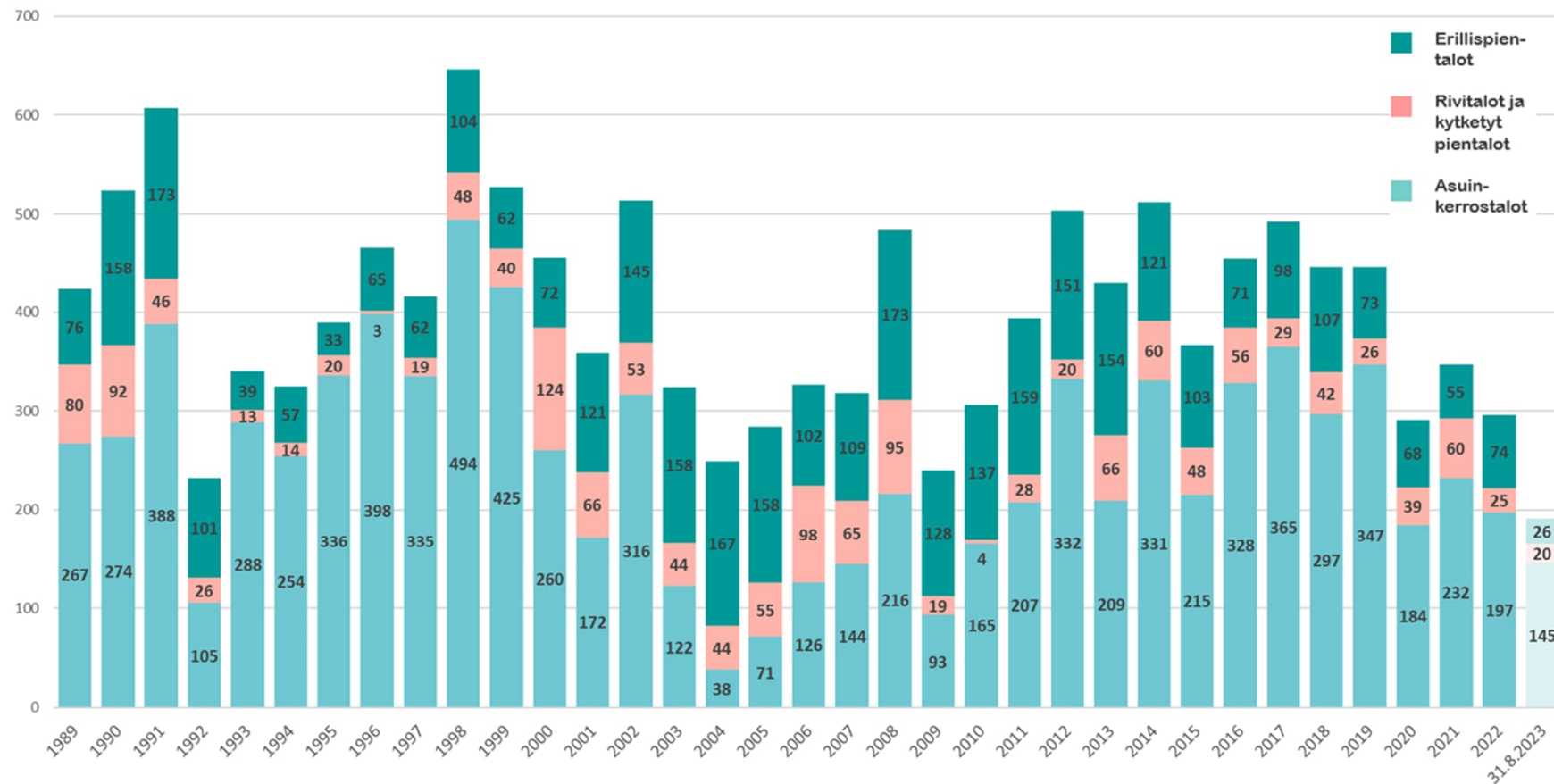
IVb Vaasan tilannekuva

V A A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva

Vaasan kaupungissa valmistuneet asunnot 1989–8/2023

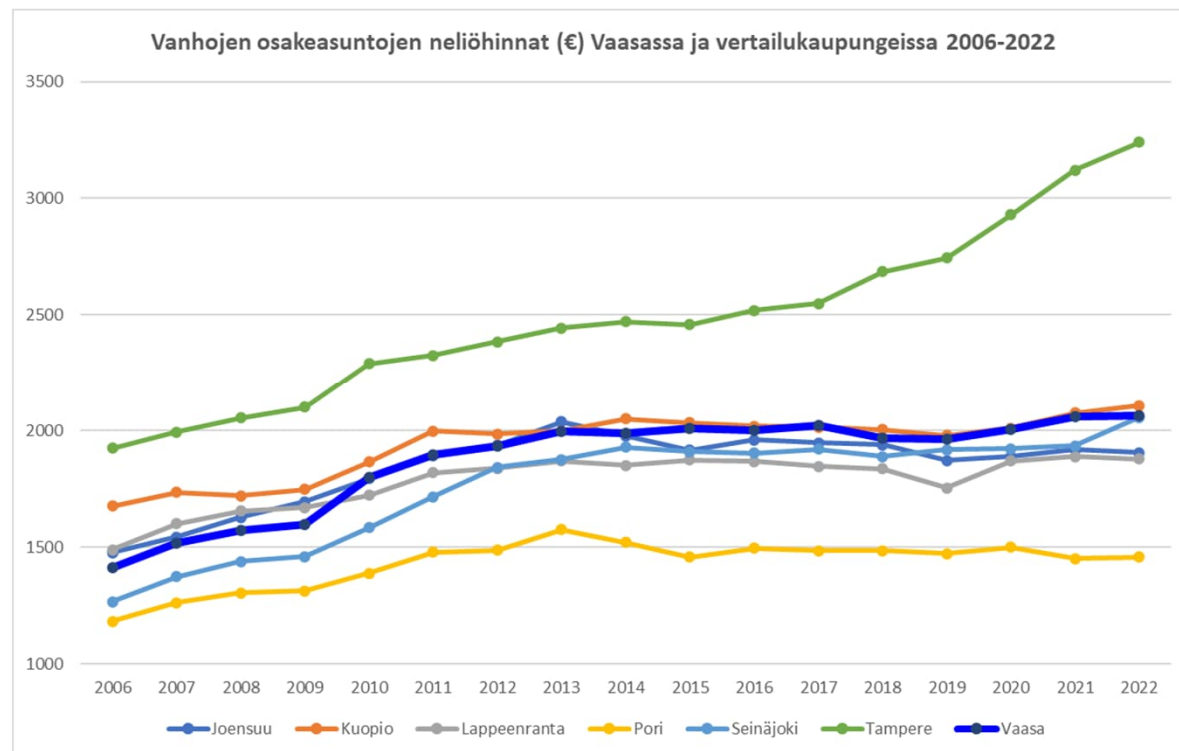
- Vaasan kaupungissa asuntorakentaminen on selvästi hiipunut 2020-luvulla.
- Elokuun loppuun 2023 mennessä on valmistunut 191 asuntoa. Vuonna 2022 valmistui yhteensä 296 asuntoa.
- 2016-2021 asuntotuotanto oli keskimäärin 412 asuntoa/vuosi (koko 2010-luvulla 435 asuntoa/vuosi).



Lähteet: Trimble Locus/Vaasan kaupungin rakennusvalvonta

V A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva



Vaasassa vanhojen kerros- ja rivitaloasuntojen hinnat nousivat 0,3 %:lla vuonna 2022 – vuodesta 2010 hinnat ovat nousseet lähes 15 %:lla

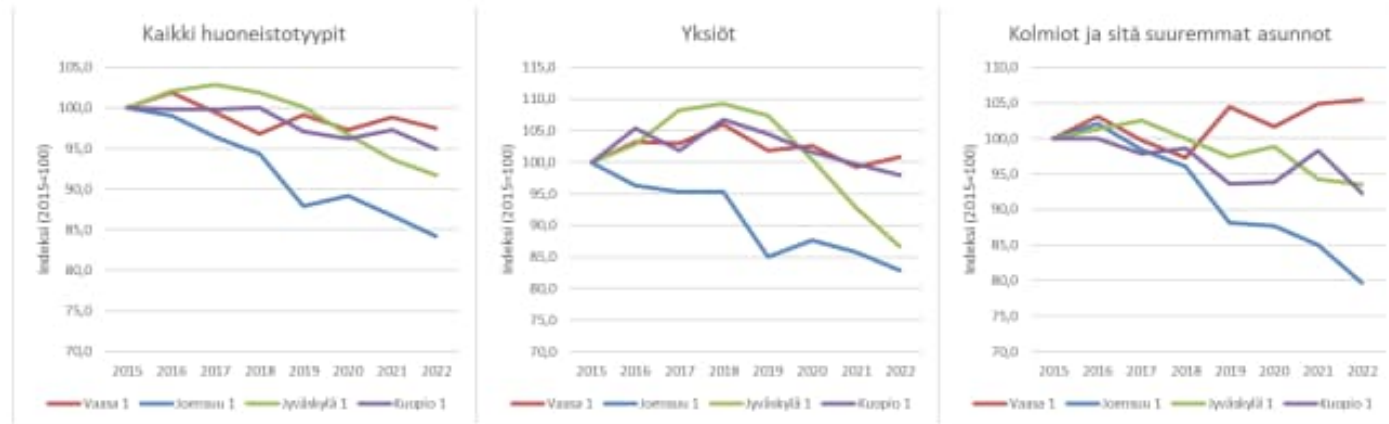
- Vertailujoukon kaupunkeihin verrattuna (pl. Tampere) Vaasalla on ollut kolmanneksi paras vanhojen osakeasuntojen hintakehitys vuodesta 2010.
- Vaasan hintataso oli vuonna 2022 samankokoisten kaupunkien joukossa toiseksi korkein Kuopion jälkeen.
- Tampere on omassa luokassaan niin asuntojen hintaluokan kuin hintakehityksen osalta.

Vanhojen osakeasuntojen (kerros- ja rivitalot) keskimääräisen neliöhinnan (€/m ²) muutos Vaasassa ja vertailukaupungeissa				
	2021-2022 €	2021-2022 %	2010-2022 €	2010-2022 %
Joensuu	-13 €	-0,7 %	110 €	6,1 %
Kuopio	30 €	1,4 %	241 €	12,9 %
Lappeenranta	-11 €	-0,6 %	155 €	9,0 %
Pori	7 €	0,5 %	70 €	5,0 %
Seinäjoki	122 €	6,3 %	472 €	29,8 %
Tampere	120 €	3,8 %	949 €	41,4 %
Vaasa	6 €	0,3 %	264 €	14,7 %
Lähde: Tilastokeskus/Statfin				

V A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva

Vaasan ydinalueella asuntohintojen lasku on ollut vähäisempää kuin verrokkikaupunkien vastaavilla alueilla



Vanhon osakeasuntojen hintakehitys Vaasan, Joensuun, Jyväskylän ja Kuopion ydinalueilla vuosina 2015–2022, yksiöt sekä kolmiot ja sitä suuremmat asunnot.

- Vaikka hinnat ovat asuntojen hintaindeksin perusteella laskeneet vuodesta 2015 vuoteen 2022 myös Vaasan ydinalueella (Vaasa 1), lasku on ollut vähäisempää kuin verrokkikaupunkien vastaavilla alueilla.
- Suurten (3 huonetta ja yli) kerrostaloasuntojen hinnat lähtivät Vaasa 1:sen alueella nousuun vuonna 2018; vastaavaa nousua ei ole nähtävissä verrokki-kaupungeissa.
- Suurten kerrostaloasuntojen hintaindeksi olikin Vaasa 1:sen alueella alueella vuonna 2022 korkeammalla kuin indeksin perusvuonna 2015.
- Myös kerrostaloyksöiden hintataso oli vuonna 2022 hieman vuotta 2015 korkeampi huolimatta vuonna 2018 alkaneesta hintojen laskusta.
- Verrokkikaupungeissa vuoden 2022 hintaindeksissä jäätiin systemaattisesti alle vuoden 2015 tason.
- Tarkastelussa on huomioitava, että Kuopio ja varsinkin Jyväskylä ovat huomattavasti Vaasaa suurempia kaupunkeja. Jyväskylän väestönkasvu on lisäksi ollut omassa luokassaan, Kuopioon ja Vaasaan verrattuna.

Vaasan postinumeroalueet



Vaasa 1 aluejakoon kuuluvat postinumeroalueet

- Ydinkeskusta 65100
- Palosaari 65200
- Vaskiluoto 65170
- Sundom 65410

Vaasan asuntoselvitys 2023. <https://www.mdi.fi/gigavaasa-investoinneilla-tulee-olemaan-merkittavia-vaikutuksia-vaestonkasvuun-ja-asumiseen-vaasassa>

Tilastokeskus - Asuntojen vuokratilaston alueluokitus. https://www.stat.fi/til/luokitukset/alue/alue_44_20190806/?code=905-1

Tilastokeskus - Aluejako neljännesvuositilastossa. https://www.stat.fi/til/ashi/ashi_2018-05-02_luo_001_fi.html/

V A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva

Vaasan reuna-alueilla hintataso on tasaisesti laskenut



- Vaasan reuna-alueilla (Vaasa 2) hintataso on laskenut tasaisesti lukuun ottamatta koronavuoden 2021 aiheuttamaa nousua, joka kuitenkin taittui jo vuonna 2022.
- Vastaava kehitys (tosin ilman vuoden 2021 piikkiä) on nähtävissä verrokkikaupunkien vastaavilla alueilla.

Vanhon osakeasuntojen hintakehitys Vaasan, Joensuun, Jyväskylän ja Kuopion reuna-alueilla vuosina 2015–2022

Vaasan postinumeroalueet



Vaasa 2 aluejakoon kuuluvat muut kuin ao. Vaasa 1:sen postinumeroalueet

- Ydinkeskusta 65100
- Palosaari 65200
- Vaskiluoto 65170
- Sundom 65410

Vaasan asuntoselvitys 2023. <https://www.mdi.fi/gigavaasa-investoinneilla-tulee-olemaan-merkittavia-vaikutuksia-vaestonkasvuun-ja-asumiseen-vaasassa>

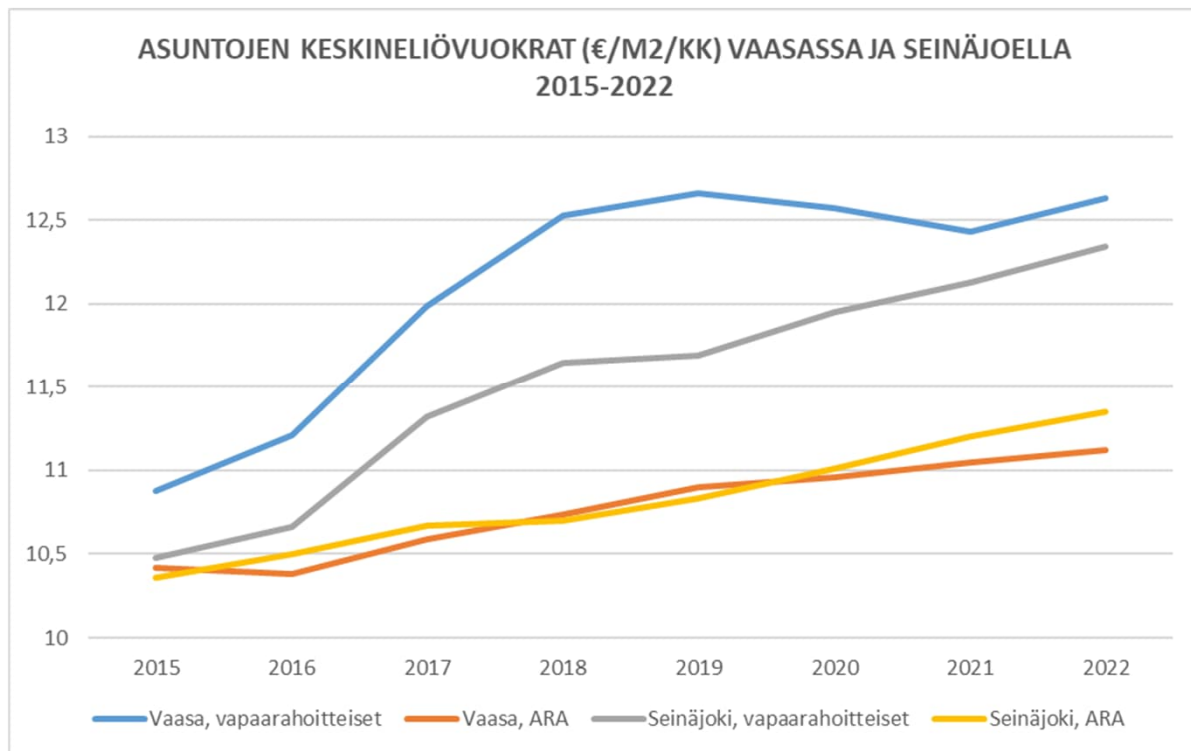
Tilastokeskus - Asuntojen vuokratilaston alueluokitus. https://www.stat.fi/fi/luokitukset/alue/alue_44_20190806/?code=905-1

Tilastokeskus - Aluejako neljännesvuositilastossa. https://www.stat.fi/til/ashi/ashi_2018-05-02_luo_001_fi.html/

V A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva

Vapaarahoitteisten ja ARA-vuokrien kehitys Vaasassa ja Seinäjoella

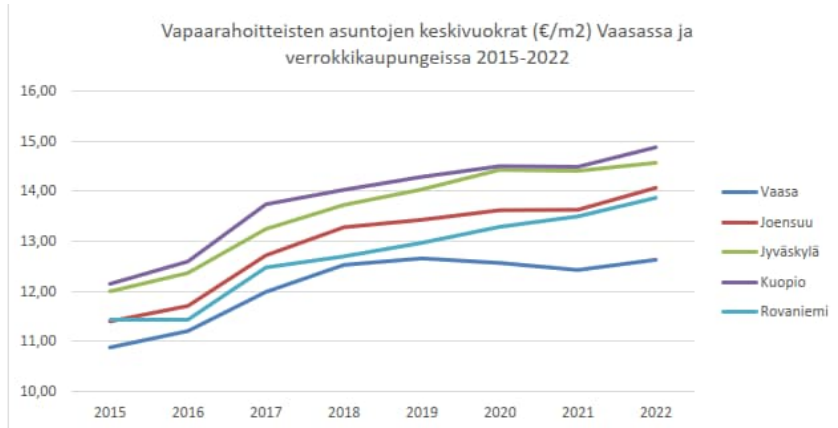


- Vaasan ja Seinäjoen vapaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokrat nousivat nopeasti vuosina 2015-2018.
- Vuoden 2018 jälkeen asuntojen vuokrataso on pysynyt liki samana Vaasassa.
- Seinäjoella vapaarahoitteisten asuntojen vuokrataso on noussut myös viimeisimpinä vuosina ja ero Vaasan tasoon on kaventunut.
- ARA-asuntojen neliövuokrat ovat nousseet vapaarahoitteisia vuokria maltillisemmin molemmissa kaupungeissa. ARA-vuokrat perustuvat omakustannusperiaatteeseen.
- Vuonna 2023 ARA-asuntojen vuokrien ennakoidaan kuitenkin kasvavan vapaarahoitteisia vuokria ripeämmin, sillä ylläpidon kustannukset ovat nousseet voimakkaasti ja omakustannusperiaate pakottaa nostamaan vuokria, jotta ylläpidon kuluista selvitään.
- Vaasassa tavallisia ARA-vuokra-asuntoja ei ole rakennettu noin 15 vuoteen, kun ko. asuntoja on rakennettu muutama sata Seinäjoelle. Lisäksi Seinäjoelle on suunnitteilla lisää tavallista ARA-vuokra-asuntotuotantoa.
- Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudistuotanto on ollut vilkasta molemmissa kaupungeissa, joskin rakentaminen on nyt hidastunut merkittävästi.

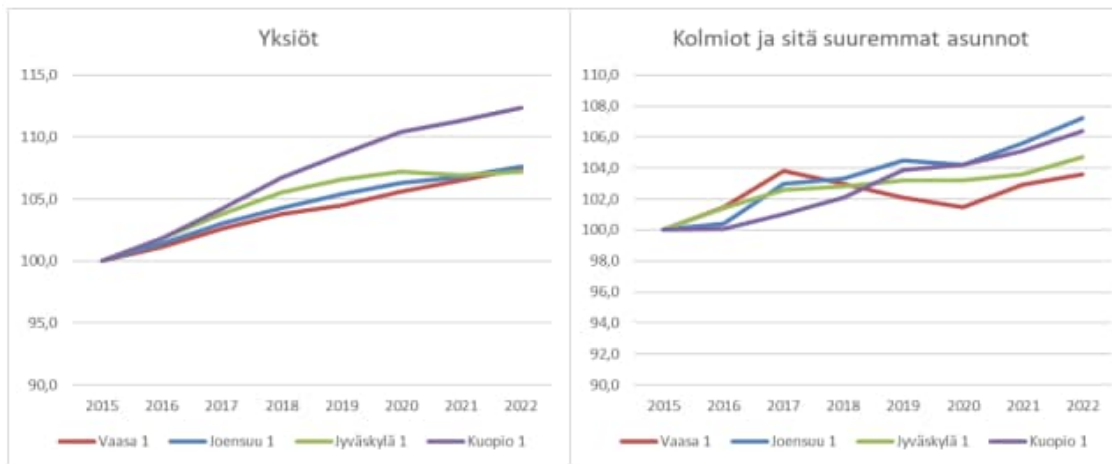
V A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrakehitys on ollut Vaasassa verrokkikaupunkeja maltillisempaa



Vanhon osakeasuntojen hintakehitys Vaasan, Joensuun, Jyväskylän ja Kuopion ydinalueilla vuosina 2015–2022, yksiöt sekä kolmiot ja sitä suuremmat asunnot.



Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrakehitys Vaasan ja verrokkikaupunkien ydinalueilla 2015–2022 asunnon koon mukaan.

Vapaarahoitteisten asuntojen keskivuokrat Vaasassa ja verrokkikaupungeissa 2015–2022

- Vuosina 2015–2022 ja erityisesti vuoden 2018 jälkeen vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrakehitys on ollut Vaasassa verrokkikaupunkeja maltillisempaa.
- Vaasan sisällä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hintatason erot ovat saman suuntaiset kuin omistusasunnoissa: tilastoalueen Vaasa 1 vuokrat ovat kasvaneet huomattavasti nopeammin kuin tilastoalueella Vaasa 2.

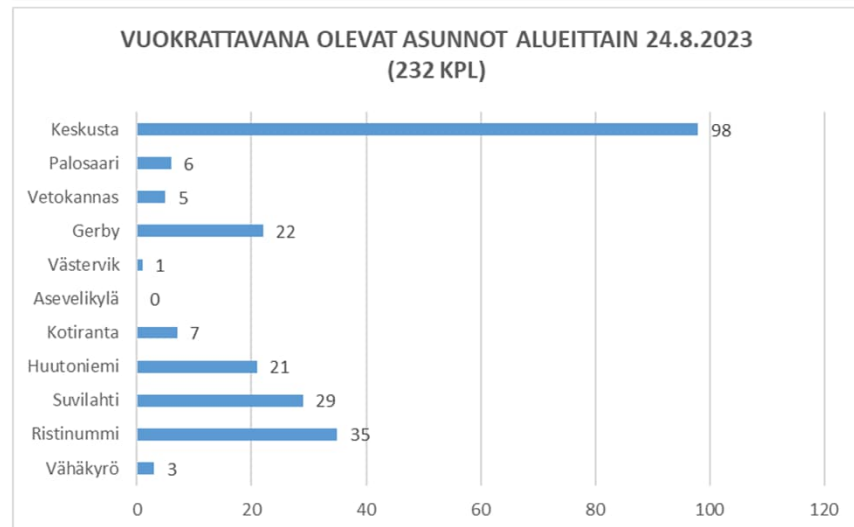
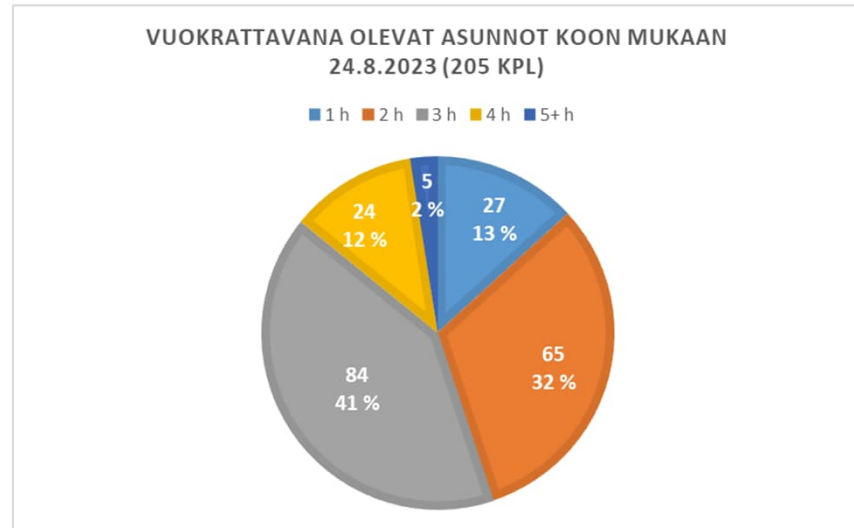
Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrakehitys Vaasassa ja verrokkikaupungeissa 2015–2022 asunnon koon mukaan

- Vaasan ydinalueen vuokrakehitys on ollut selvästi hitaampaa kuin Kuopiossa mutta vuodesta 2020 nopeampaa kuin Jyväskylässä ja kaiken kaikkiaan verrattain samalla tasolla kuin Joensuussa vastaavilla alueilla.
- Yksiöiden vuokrahintojen kehityksessä erot ovat Kuopiota lukuun ottamatta vähäisiä.
- Sitä vastoin verrokeista poiketen Vaasan ydinalueilla kolmioiden ja sitä suurempien asuntojen vuokrat laskivat vuosina 2017–2020 ja ovat sen jälkeisestä noususta huolimatta edelleen näitä alhaisemmalla tasolla

V A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva

Vuokrattavista yksiöistä on pulaa – noin 200 opiskelija-asuntoa hakevalle opiskelijalle ei syksyllä 2023 voitu tarjota opiskelija-asuntoa



- Vuokrattavana olevia asuntoja oli **232 kpl*** 24.8.2023.
- Vuokrattavien asuntojen lukumäärä on hieman pienempi kuin aikaisempina vuosina (huomioitava, että tilastoinnin ajankohta vaikuttaa lukumäärään ja vaihtelu vuoden aikana voi olla suurtakin):
 - 268 kpl 2.11.2022
 - 375 kpl 10.1.2022
 - 315 kpl 13.7.2021
 - 303 kpl 15.7.2020
 - 252 kpl 28.8.2019
- Vuokralle on tarjolla eniten 2 huoneen asuntoja (32 %) ja 3 huoneen asuntoja (41 %).
- 1 huoneen asuntoja on melko pieni määrä tarjolla, vain 27 asuntoa (13 % vuokrattavista asunnoista).
- VOAS:lla on kaikki asunnot/asutopaikat täynnä elokuun 2023 tilanteessa ja noin 200 opiskelija-asuntoa hakevalle opiskelijalle ei VOAS ole voinut asuntoa tarjota.

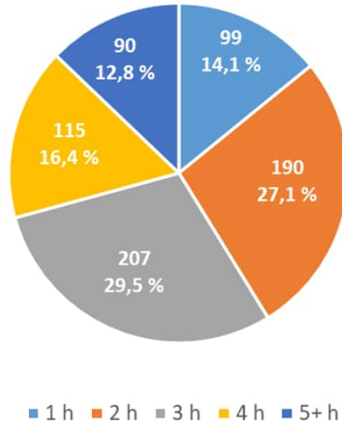
**) Vuokrattavien asuntojen lukumäärä on pylväskuviossa (232 kpl) suurempi kuin piirakkakuviossa (205 kpl), sillä joidenkin vuokrattavien asuntojen ilmoituksiin ei vuokraovi.fi -palvelussa ole merkitty asunnon kokoa.*

V A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva

Myytävien yksiöiden määrä on tippunut – 5 huoneen perheasuntoja tarjolla enemmän kuin viime vuosina

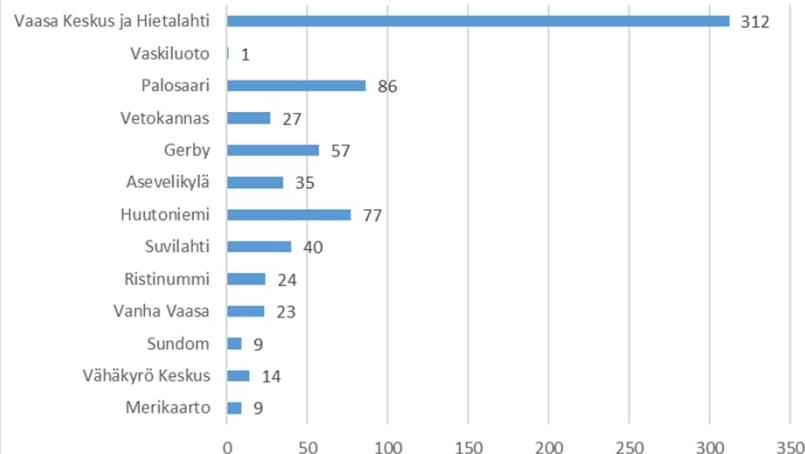
MYYTÄVÄT ASUNNOT KOON MUKAAN 24.8.2023 (701 KPL)



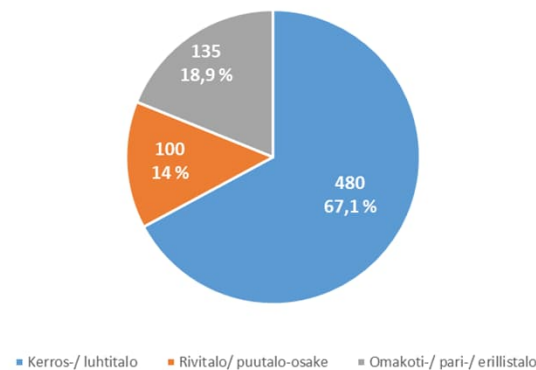
- Myytävänä olevia asuntoja oli **715 kpl*** 24.8.2023.
- Myytävien asuntojen lukumäärä on viime vuosina säilynyt liki samalla tasolla.
- Vuonna 2020 myytäviä asuntoja oli kuitenkin reilusti enemmän, eli noin 900 kpl ja vuonna 2018 myytäviä asuntoja oli noin 1 100 kpl.
- Myytävien asuntojen kokojakauma on säilynyt melko samana vuodesta toiseen, joskin 5 huoneen asuntoja on elokuun 2023 tilanteessa 73 % enemmän kuin vuonna 2022 ja 32 % enemmän kuin vuonna 2021.
- Yksiöitä on sen sijaan elokuun 2023 tilanteessa 14 % vähemmän kuin vuonna 2022 ja 26 % vähemmän kuin vuonna 2021.

**) Myytävien asuntojen lukumäärä on pylväskuviossa (715 kpl) suurempi kuin piirakkakuviossa (701 kpl), sillä joidenkin vuokrattavien asuntojen ilmoituksiin ei vuokraovi.fi -palvelussa ole merkitty asunnon kokoa.*

MYYTÄVÄT ASUNNOT ALUEITTAIN 24.8.2023 (715 KPL)



MYYTÄVÄT ASUNNOT TALOTYPEITTÄIN 24.8.2023 (715 KPL)

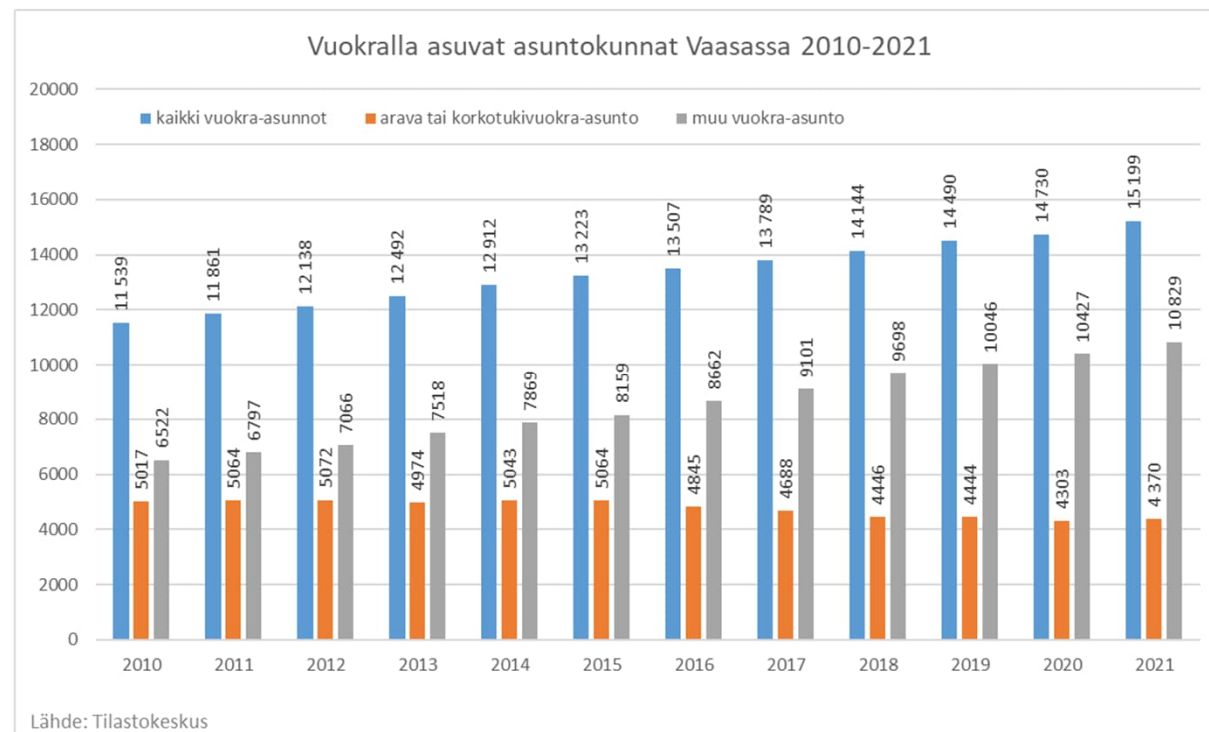


V A A S A .
V A S A .

IVb Vaasan tilannekuva

Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asutokuntien määrä kasvanut voimakkaasti

- Vaasassa vuokralla asuminen on yleistynyt nopeata vauhtia. Vuonna 2021 kaupungin asutokunnista 43 % asuu vuokralla (2010: 36,6%).
- Vuonna 2021 vuokralla asuvia asutokuntia oli yhteensä 15 199 (2010: 11 539). Vuonna 2021 vuokralla asuvista asutokunnista
 - 71,2 asui muussa vuokra-asunnossa (2010: 56,5 %)
 - 28,8 % asui ARA-vuokra-asunnossa (2010: 43,5 %)
- ARA-asunnoissa asuvien asutokuntien määrä on laskenut vuosien 2010-2021 välillä 5 017 asutokunnasta 4 370 asutokuntaan (-12,9 %).
- Muissa, pääosin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asutokuntien määrä on noussut reippaasti vuodesta 2010.
- Vuonna 2010 näitä asutokuntia oli 6 522 ja vuonna 2021 määrä oli noussut jo 10 829 asutokuntaan (+4 307 asutokuntaa / 66 %).



V A A S A .
V A S A .



KIITOS

jonas.nylen@vaasa.fi

V A A S A .
V A S A .