

# Asuntomarkkinakatsaus 2024

## Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

V A A S A

V A A S A

11/2024

JONAS NYLÉN  
Asuntopäällikkö  
Kiinteistötoimi/asumispalvelut

# Katsauksen sisältö

## I Yhteenveto

## II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen

Ila Talouden yleiskuva – Suomi ja maailma

Ilb Pohjanmaan näkymät – suurinvestointeja kiikarissa

Ilc Asuntomarkkinat ja rakentaminen

## III Perusturvan heikennykset, ARA-tuotanto ja kohtuuhintainen asuminen

## IV Asuntorakentaminen Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

# I Yhteenveto

Vaasaan on nopeasti syntynyt pula pienistä ja kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista. Kaupungin väestö on kasvanut 2 503 asukkaalla ajanjaksolla 2022–9/2024, kun asuntoja on valmistunut vaivaiset 723 kpl. Maamme seutukunnista Vaasan väestönkasvu on seitsemänneksi nopein (2005–2023).

Vaasan väestönkasvu painottuu nuoriin aikuisiin ja opiskelijoihin. Yksin asuvien määrä on kasvanut voimakkaasti niin Vaasassa kuin muualla. Ennätyksellinen maahanmuutto on onnistunut kääntämään myös perheiden määrän kasvuun, ensimmäistä kertaa sitten 2010-luvun puolivälin.

Ennätyksellinen maahanmuutto on kiihdyttänyt myös työllisten määrän kasvua Vaasassa – kaupungin ulkomaalaistaustaisten työllisten määrä on kasvanut 210 prosenttia vuodesta 2007, kun suomalaistaustaisten työllisten määrä on polkenut paikoillaan. Vaasan työllisistä ~10 % on ulkomaalaistaustaisia.

Nuori työvoima, jota niin kipeästi tarvitaan, asuu entistä korostuneemmin vuokralla, joten vuokra-asuntojen riittävä tarjonta on oleellista veto- ja pitovoimalle. Vaasassa vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien kotitalouksien määrä lähes kaksinkertaistui (+88,4 %) vuosina 2010–2023.

Asuntotarjonnan suhteen maamme isot kasvukeskukset ovat voiton puolella. Niiden väestönkasvu voi nyt jatkua etenkin kahdesta syystä: 1) Asuntovaraumaa (myymättömiä ja vuokraamattomia asuntoja) on vielä olemassa edellisen asuntorakentamisbuumin ajoilta ja 2) ARA-vuokra-asuntuotantoa on isosti vireillä, kontrasyklisenä toimena.

Suomen hallituksen tekemät merkittävät heikennykset erityisryhmien investointiavustuksiin (120 M€ -> 15 M€ / vuosi) ovat aiheuttaneet merkittäviä haasteita Vaasaan kaavailuille asuntohankkeille. Vaasassa on vuodesta 2017 ollut vireillä Ravilaakson alueelle suunniteltu mittava, osin ARA-rahoitteinen seniorikortteli (~140 asuntoa, joista ~100 ARA-asuntoa). Ahventien alueelle VOAS suunnittelee isoa opiskelija-asuntohanketta (~400 asuntoa). Ko. hankkeiden yhteenlaskettu hinta-arvio liikkuu 50 M€ ympärillä ja ”vanhaan hyvään aikaan” niiden erityisryhmäavustus olisi ollut lähes 10 M€.

Kun vapaarahoitteista vuokra-asuntojen tuotantoa ei Vaasassa tällä hetkellä ole eikä uusia hankkeita ole käynnistymässä kovin nopeasti eikä isosti, kaupungin olisi syytä saada tavallisia ARA-vuokra-asuntohankkeita aikaan vastatakseen suureen asuntokysyntään – muutoin kaupungin kasvu uhkaa tyrehtyä.

Asialla on kiire, sillä tavallisten ARA-vuokra-asuntojen korkotukivaltuutta aiotaan laskea 2,25 mrd € v.2024 -> 1,75 mrd € v.2025, minkä jälkeen taso on 1 mrd € per vuosi. Vuoden 2024 valtuus riittää jopa noin 10 000 ARA-vuokra-asuntoon. Kasvavan Vaasan olisi syytä saada ainakin osa rahoituksesta.

Sosiaaliturvan heikennykset (eritoten asumistuki) näkyvät kohtuuhintaisten asuntojen merkittävästi kasvaneena kysyntänä. KOVA ry:n tietojen mukaan ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen hakijamäärä on kasvanut 40 prosentilla keskisuurilla paikkakunnilla. Kysyntä sekä neliöiltään että huoneluvultaan pienempiä asuntoja kohtaan on kasvanut voimakkaasti. Kohtuuhintaista asumista siis tarvitaan lisää.

# I Yhteenveto

Ja tässä näkökulmia sosiaaliturvan heikennyksiin ja ARA-asuntotuotannon rahoituksen vähentämisen vaikutuksiin sekä näiden rooliin Suomen talouskasvulle...

Asumistuen leikkausten kärsijöinä ovat, täysin epäoikeudenmukaisesti(!), etenkin naiset. Tuki heikkenee eniten pienituloisilla palkansaajilla, ja monet pienipalkkaiset ammatit ovat naisvaltaisia. Leikkaukset kohdistuvat myös yksinhuoltajiin, joista valtaosa on naisia. Tämä on täysin kohtuutonta.

Samalla kun asumis- ja muita tukia pienennetään, asumisen ja elämisen menot ovat kallistuneet voimakkaasti viime vuosien aikana ja vaikutukset ovat iskeneet erityisellä voimakkuudella pienituloisiin ja vähävaraisiin – Köyhän inflaatio onkin kovempi kuin rikkaan.

Tilannetta pahentaa edelleen hallituksen osin toteuttama ja osin käynnissä oleva kohtuuhintaisen asuntotuotannon alasajo. Tämä, yhdistettynä pienituloisten asumis- ja muiden tukien leikkauksiin, johtanee pitkittyvään asuntomarkkinoiden kriisiin, joka hidastanee maamme kasvukaupunkien ja siten koko maan taloudellista kasvua. Yksi konkreettinen seuraus on se, että työvoimasta syntyy pulaa, kun esimerkiksi matalapalkka-aloilla työskenteleville ei ole riittävästi asumista tarjolla.

Rakennusteollisuuden näkökulmasta tavallisen ARA-tuotannon korkotukivaltuuden karsiminen toteutetaan liian nopeasti. Lisäksi asumisoikeusasuntotuotantoa tulisi jatkaa. Hallitus on päättänyt lopettaa asumisoikeusasuntojen uudistuotannon ensi vuonna.

Kun valtion korkotukilainavaltuutta lasketaan 2,25 mrd € v.2024 -> 1,75 mrd € v.2025, tarkoittaa tämä yli 2 000 ARA-asuntoa vähemmän. Kun vapaarahoitteinen asuntorakentaminen näyttää elpyvän ennakoitua hitaammin, asuntopula syvenee.

Kun samanaikaisesti karsitaan erityisryhmien ARA-investointiavustuksia 120 M€/vuosi -> 15 M€/vuosi, joka tarkoittaa yli 2 000 asuntoa vähemmän vuosittain, joutuu moni erityisryhmiin kuuluva ahtaalle (esim. opiskelijat, ikäihmiset, vammaiset, päihdekuntoutujat, asunnottomat). Tämä näkynee kasvavina kustannuksina esimerkiksi terveydenhuollossa, jolloin todellisia säästöjä ei välttämättä synny lainkaan.

Uusia asuntoja tarvitaan luonnollisesti eniten kasvavissa kaupungeissa. On viitteitä siitä, että talouskasvu ja työllisyys paranisi tulevina vuosina. Mikäli asuntoja ei kuitenkaan ole riittävästi saatavilla, toimii se kasvun jarruna. Riittämätön asuntotarjonta nostaa lisäksi asuntojen hintaa ja vuokratasoa, mikä hankaloittaa työn perässä muuttamista.

Asuntotuotantoa voisi vauhdittaa palauttamalla erityisryhmien investointiavustusta riittävälle tasolle (120 M€ / vuosi) sekä pitämällä tavallisten ARA-vuokra-asuntojen korkotukivaltuutta vuoden 2024 tasolla. Kun vapaarahoitteinen asuntorakentaminen on riittävästi elpynyt, korkotukivaltuutta voisi hiljalleen laskea. Sosiaaliturvaleikkauksia olisi arvioitava uudelleen, etenkin naisten ja yksinhuoltajien osalta. Kun säästöt vaikuttavat negatiivisesti talouskasvun edellytyksiin sekä pahentavat sellaisten kansalaisten tilannetta, joilla ei ole taloudessaan mitään pelivaraa, ollaan selvästi väärillä jäljillä.



## II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen

V A A S A .  
V A S A .

# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen <sup>6</sup>

## Ila Talouden yleiskuva – Suomi ja maailma

Suomen BKT:n ennustetaan kasvavan 2 prosentin vauhdilla vuosina 2025 ja 2026 – tänä vuonna Suomen talous supistuu

Talouden elpymisen arvioidaan ensi vuonna vahvistuvan ulkomaankaupan ja kotimaisen kysynnän kasvun myötä.

Suomen talous supistuu vuonna 2024, vaikka talouden kehitys vuoden sisällä on jo positiivista. Rakentamisen nollavuosi näkyy heikkenevissä investoinneissa ja taantuvilla työmarkkinoilla. Rakentamisen romahdus oli käytännössä yksin vastuussa Suomen talouden taantumasta viime vuonna.

Korot laskevat, mutta varovaisesti. Suomalaiset sopeuttavat yhä kulutustaan isompien hankintojen kohdalla. Palkat nousevat, mikä tukee ostovoimaa edistäen talouskasvua. Suhteessa keskituloihin asuminen oli viimeksi näin edullista 2000-luvun alussa.

Kuluttajien luottamus on heikkoa etenkin naisten keskuudessa, vaikka suhdanne sorsii todellisuudessa eniten miesvaltaisia aloja, etupäässä rakentamista. Yksi selitys voi löytyä alueellisesta asuinjakaumasta: etenkin nuoria naisia asuu enemmän asuinrakentamisen uudistuotannon värittämissä kaupungeissa, joissa asuntojen hinnat ovat laskeneet muuta Suomea enemmän korkojen kohotessa – ns. varallisuusvaikutus saattaa siis vaikuttaa mielialoihin.

**Maailmantalous kasvaa epävarmuustekijöistä huolimatta**

Maailmantalous kasvaa tasaisesti epävarmuustekijöistä huolimatta (USA:n presidentinvaalit, sodat ja jännitteet).

Euroalueen kasvu käynnistyy yskähdellen, kun korot laskevat aiemmin uskottua hitaammin. Samalla työmarkkinatilanne on Euroopassa yhä erinomainen ja kuluttajien luottamuskin on toipunut pahimmasta säikähdyksestään lähemmäs tavanomaista tasoaan. Euroalueella on viime vuosina ollut vajaa 11 miljoonaa työtöntä, kun 2010-luvun alussa heitä oli lähes 20 miljoonaa.

Yhdysvaltojen talous on yllättänyt vahvuudellaan kerta toisensa jälkeen. Inflaatio on ollut laskussa, mutta samalla kulutuskin on pitänyt pintansa ja bruttokansantuote on pysynyt kasvu-uralla. USA:ssa talouskasvua on tuettu finanssipolitiikalla, kun velkakatto on nostettu kerta toisensa jälkeen – korkomenot ovat kasvaneet yli biljoonaan dollariin vuodessa, kun vielä kolme vuotta sitten ne olivat vain puolet nykytasosta.

Kiinassa kiinteistösektorin haasteet jatkuvat. Todellinen talouskasvu lienee virallisia tilastoja suppeampaa. Poliittiset jännitteet heijastuvat maailmankauppaan ja kuluttajien luottamus on heikkoa. Valtiovetoisten elvytysten tuoma kasvu ei korjaa talouden rakenteita tai tuottavuutta väestön ikääntyessä.

# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen <sup>7</sup>

## IIb Pohjanmaan näkymät – suurinvestointeja kiikarissa

Pohjanmaan elinkeinoelämä on vahva ja monipuolinen ja työllisyystilanne on maan parhaimmistoa. Maakunnan väkiluku on kasvussa, eritoten Vaasassa.

Pohjanmaan kauppakamarin laskelmien mukaan Pohjanmaan ja Keski-Pohjanmaan alueille kaavailut investoinnit ovat jopa 22 miljardia euroa vuosikymmenen loppuun mennessä.

GigaVaasa-alueelle suunniteltujen akkuklusterin investointien aluetaloudelliset vaikutukset ovat huomattavia. Työpaikkoja muodostuisi skenaariosta riippuen investointivaiheessa yhteensä noin 4 000–8 200 ja tuotantovaiheessa 5 200–10 600.

Viime aikoina kiristynyt valtiontukikilpailu Euroopassa ja Yhdysvalloissa vaikuttaa kuitenkin hidastavan investointien varmistumista Pohjanmaalle.

Valtiontukikilpailussa Suomen asema näyttää valitettavan heikolta. Esimerkiksi Yhdysvalloissa, Saksassa ja Ranskassa on otettu käyttöön massiivisia valtiontukia vihreän siirtymän teollisten investointien tukemiseksi.

Vaasan seudun asuntoselvityksessä 2023 todetaan, että akkutehdasinvestoinnit toisivat toteutuessaan alueelle erityisesti työkäistä, kansainvälistä työvoimaa, jonka asumismahdollisuuksien ja muiden elämisen edellytysten turvaamiseen tarvitaan erityisiä panostuksia.

Akkuarvoketjussa työkielenä on usein englanti ja yritykset suorittavat rekrytointiaan kansainvälisesti – Pohjanmaalla on onneksi pitkät perinteet kansainvälisen työvoiman kanssa toimimisesta ja alueen oppilaitoksissa on runsaasti kansainvälisiä opiskelijoita.

Työvoiman saanti muodostunee merkittäväksi pullonkaulaksi investointien toteutuessa. Merkittäviä työvoimapula-aloja ovat tällä hetkellä teollisuus, sosiaali- ja terveystieteet sekä IT-ala.

Teollisuuden tulevat suuret rekrytoinnit voivat myös houkutella työvoimaa muun muassa matalapalkka-aloilta, jolloin työvoimapula saattaa siirtyä toimialalta toiselle.

Rakennusalalla odotetaan toiveikkaina tulevia suurinvestointeja ja niiden tuomaa kysynnän piristymistä.

Investointien konkretisoituessa kysyntä saattaa kasvaa suorastaan räjähdysmäisesti niin tehdas- kuin asuntorakentamisenkin osalta, jolloin haasteeksi voi kuitenkin muodostua rakennusalan resurssien riittävyys etenkin tilanteessa, jossa esimerkiksi useampi teollinen rakennushanke käynnistyy samanaikaisesti merkittävän asuntorakentamisbuumin aikana.

# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen <sup>8</sup>

## IIc Asuntomarkkinat ja rakentaminen

### Asuntomarkkinoilla edelleen hiljaista

Asuntomarkkinat pysyivät vuoden 2024 alussa vaisuina, kun asuntokauppa ja uusi asuntolainanotto odotetusti vähenivät edellisistä kuukausista.

Ensiasunnon ostajien tekemät kaupat lisääntyivät tilapäisesti vuoden 2023 lopulla ennen kuin ensiasuntojen vapautus varainsiirtoverosta päättyi vuoden 2024 alussa.

Kuluttajien luottamus talouteen on pysynyt heikkona, mikä voi jatkuessaan edelleen pidätellä asuntokaupan elpymistä vuoden 2024 aikana – Kuluttajat pitävät edelleen tilannetta huonona lainanoton kannalta.

Odotukset korkojen laskusta ja ennusteet kotitalouksien ostovoiman kohenemisesta ovat omiaan tukemaan asuntokaupan ja lainanoton virkoamista.

Kotitalouksien velkaantuneisuus on pienentynyt selvästi kevästä 2022 uuden lainanoton vähentymisen ja nimellistulojen nopean kasvun myötä.

Ennustetun talouskehityksen oloissa kotitalouksien lainanhoitokyvyn odotetaan säilyvän enimmäkseen riittävänä ja lainanoton alkavan vähitellen elpyä vuoden 2024 edetessä.

Odotettua heikomman kehityksen riskejä liittyy lähitulevaisuudessa erityisesti asuntorakentamiseen ja työmarkkinoihin, jos rakentamisen lama pitkittyy.

Asuntomarkkinat ovat yhä laskusuhdanteessa. Asuntokauppa on tavanomaista vähäisempää, ja uusia asuntolainoja nostetaan niukasti. Asuntotuotanto on romahtanut.

Asuntoja on edelleen runsaasti myynnissä ja tarjolla vuokralle, joskin tilanne on hyvin erilainen kaupungista toiseen, ja asuntojen hinnat ovat laskeneet tuntuvasti vuoden 2022 kalleimmista hinnoista.

Vuonna 2024 asuntokaupan ja lainanoton elpymistä voivat tukea kotitalouksien ostovoiman kasvu ja korkotason vähittäinen lasku, jos rahapolitiikka alkaa keventyä odotusten mukaisesti asteittain.

Suomessa toimivat pankit ennustivat kevään katsauksissaan, että asuntokauppa elpyy vuoden edetessä ja että asuntojen hinnat nousevat vuoden jälkipuoliskolla, mutta aiemmin odotettua loivemmin.

Kotitalouksien pitkään jatkunut velkaantuneisuuden kasvu suhteessa käytettävissä oleviin tuloihin taittui vuosina 2022–2023 laskuun, kun inflaatio kiihtyi, korot nousivat, kotitalouksien luotonkysyntä väheni ja nimelliset tulot kasvoivat aiempaa nopeammin.



# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen

9

## IIc Asuntomarkkinat ja rakentaminen

**Myymättömien asuntojen varanto on yhä merkittävä – Asuntojen hintojen lasku on ollut selvästi suurempaa kuin globaalien finanssikriisin aikana**

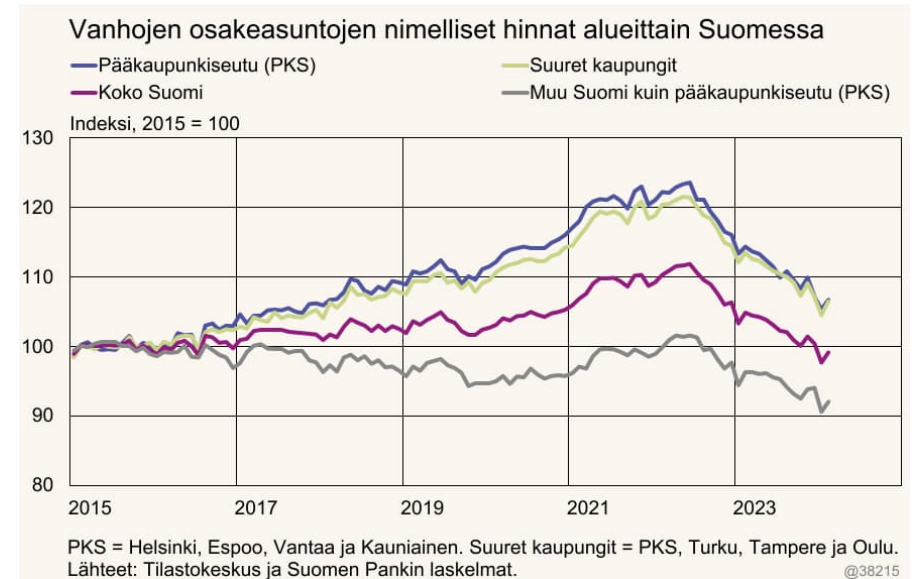
Asuntojen hintojen lasku on ollut selvästi suurempaa kuin globaalien finanssikriisin aikana, jolloin asuntojen hintojen korjausliike jäi Suomessa verrattain lieväksi ja lyhytaikaiseksi.

Rakennusliikkeet ovat pyrkineet saamaan uusia asuntoja kaupaksi tarjoamalla ostajille vastikealennuksia ja erilaisia kylkiäisiä. Tästä huolimatta myymättömien asuntojen varanto on yhä merkittävä.

**Piristyvätkö asuntomarkkinat vihdoinkin ja viimein?**

Asuntomarkkinoiden asiantuntijat ovat luvanneet jo pari vuotta, että asuntokaupan pohja on saavutettu ja että kauppa piristyy ja hinnat nousevat ensi vuonna.

Asuntokauppoja tehdään kuitenkin tänäkin vuonna ennätysellisen vähän ja vanhojen asuntojen hinnat laskevat edelleen, joskin hitaammin kuin vuosi sitten. Markkinat odottavat Euroopan keskuspankin koronlaskujen jatkumista.



# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen <sup>10</sup>

## IIc Asuntomarkkinat ja rakentaminen

SKVL:n mukaan asuntokauppa vilkastuu keskimäärin noin 1–3 % vuoden 2024 viimeisellä neljänneksellä verrattuna edelliseen neljännekseen – ensi vuonna, jos korkotaso putoaa lähelle 2 %, kauppa vauhdittunee lumitalven jälkeen keväällä selvästi

Joillakin paikkakunnilla ja kysytyimmissä asuntotyypeissä vilkastuminen voi olla hiukan nopeampaa, mutta ihmisten henkilökohtaisen talouden epävarmuustekijät ovat edelleen jarruna nopealle vilkastumiselle.

Pienimmissä kerrostaloasunnoissa, vanhemmissa omakotitaloissa sekä uudiskohteissa hinnat saattavat edelleen laskea jonkin verran.

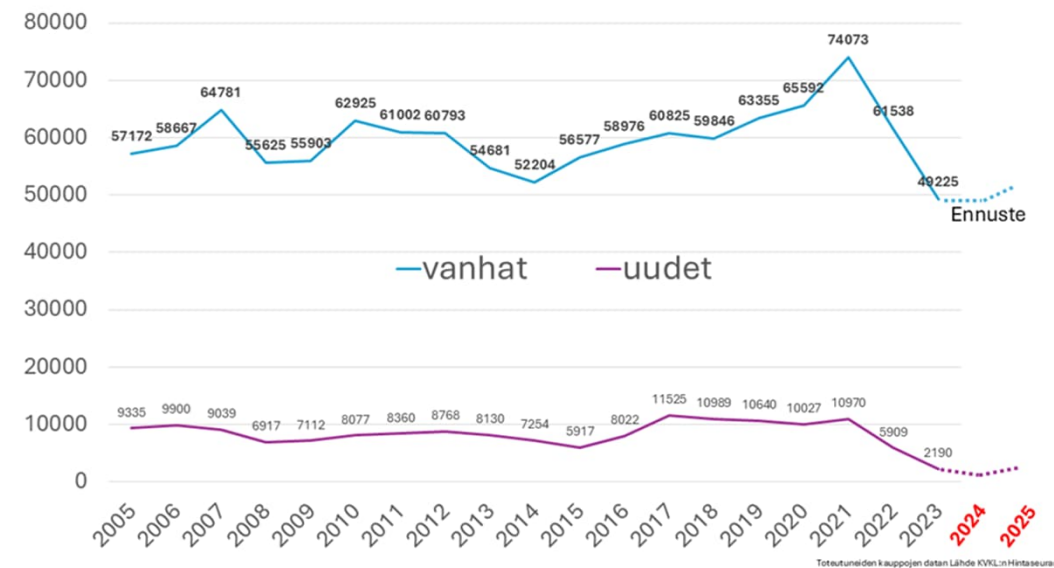
Pankkien hitaat asuntolainojen käsittelyprosessit nähdään suurimpana ongelmana asuntokauppojen käytännön toteutumiselle halutuissa aikatauluissa. Tämä aiheuttaa paljon vaikeuksia asunnonvaihtajille useamman asunnon kaupan ketjuissa, jossa viimeinenkin kauppa on riippuvainen ketjun aiempien kauppojen toteutumisesta.

Kun pankit ovat liian vaativia asunnon kunnon ja iän suhteen, aiheuttaa se kansallisuusomaisuuden arvon merkittävää alenemista. Luottoja ei saa, jos kuntotarkastuksessa on pienikin kysymysmerkki.

Usein pelkkä talon ikä on pankille vastenmielinen lainapäätöksen suhteen, vaikka talo olisi loistavassa kunnossa.

Tällä hetkellä on myös nähtävissä outoja ilmiöitä kuntien rajoilla, jossa luoton saa yhden kunnan alueella helpommin kuin muutaman kilometrin päässä toisen kunnan alueella.

SKVL  Asuntokaupat Suomessa 2005-2023



Toteutuneiden kauppojen datan Lähde: KVWL:n Hintaseurantapalvelu

V ^ ^ S ^ .  
V ^ S ^ .

# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen <sup>11</sup>

## IIc Asuntomarkkinat ja rakentaminen

Asuntojen uudistuotanto ei ole (vielä) toipumassa

Rakentaminen on keikahtanut nollakorkoajan kasvuveturista Suomen talouden suurimmaksi jarruksi.

Uudistuotannossa ei edelleenkään näy toipumisen merkkejä, vaikka yleisen taloustilanteen osalta näkyy paranemisen merkkejä. Asuntorakentaminen supistuu edelleen vuonna 2024.

Pitkään jatkunut kustannusten nousu on syönyt rakennusyritysten liikkumatilan. Samanaikaisesti rakentamisen rahoitus on käytännössä jäissä.

Tilannetta pahentaa se, että Suomen ”erityispiirteet” syventävät asumisen laskusuhdannetta

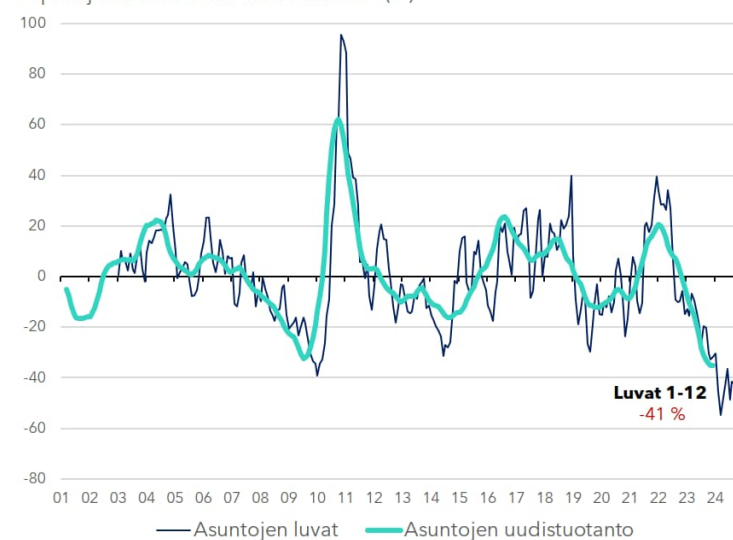
- Rakentaminen ja asuntomarkkinat pyörivät velkarahalla
- Suomalainen asuntolainan maksukulttuuri on hyvin tiukka ja lainat ovat vaihtuvakorkoisia -> Korkojen nousu näkyy muita euromaita voimakkaammin
- Suomalaiset eivät siedä isoja asuntolainoja eivätkä korkeita hintoja asuntomarkkinoilla
- Asuntomarkkinoiden heikkous näkyy välittömästi tuotannossa
- Rakentaminen on Suomessa volatiilimpaa kuin muissa Pohjoismaissa

Pitkä aikaväli asuntojen aloitukset (kpl)



Asuminen putoaa enemmän kuin finanssikriisissä

Lupien ja uudistuotannon vuosimuutos (%)



# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen <sup>12</sup>

## IIc Asuntomarkkinat ja rakentaminen

Rakennuskustannusindeksissä oli huimaa nousua vuosina 2021 ja 2022 – kova hintataso haastaa edelleen rakennusyhtiöiden kannattavuutta

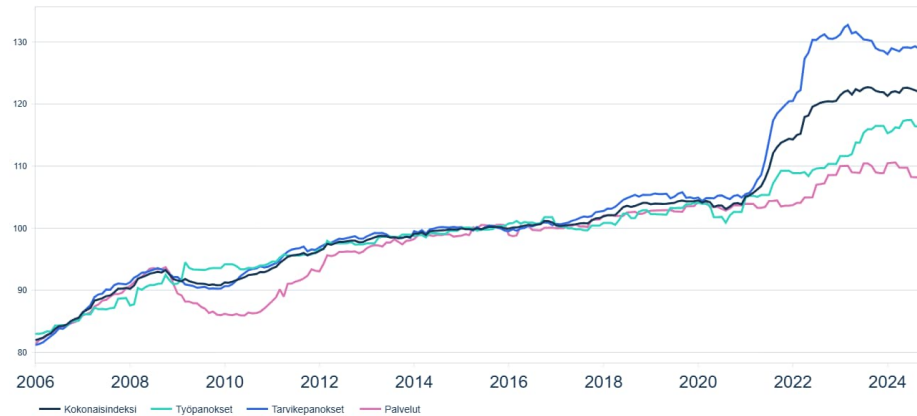
Rakentamisen hinta muodostuu kolmesta tekijästä: tontista, rakentamisesta ja veroista. Rakentamisen osuus on noin 30–40 prosenttia. Pääkaupunkiseudulla osuus on matalampi kuin pienissä kaupungeissa. Näin ollen rakennuskustannusten nousu ei näy täysimääräisesti rakennushankkeiden hinnoissa.

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 Ukrainaan. Erityisesti tarvikkepanosten hinnat nousivat voimakkaasti, sillä pakotteiden takia niiden saatavuuteen tuli isoja ongelmia. Nopeimman nousun jälkeen tarvikkepanosten hintojen kasvuvauhti kuitenkin laantui nopeasti.

Vaikka rakennuskustannusten kasvuvauhti on hidastunut jopa alle yleisen inflaation, hinnat ovat edelleen korkealla tasolla.

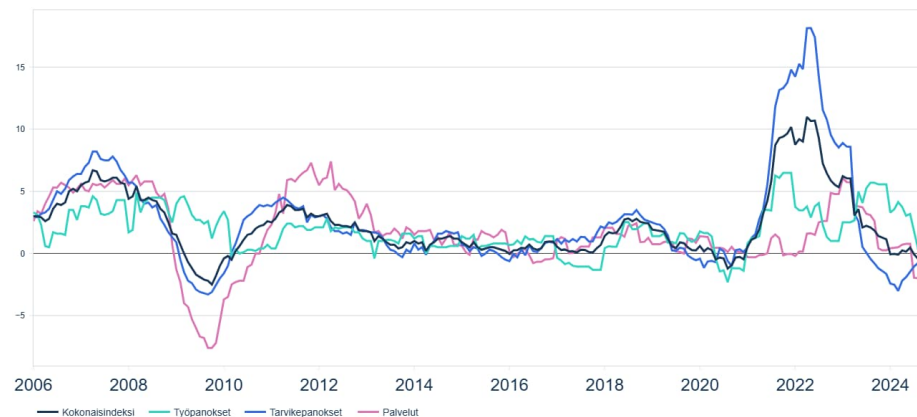
Rakennuskustannusindeksi  
Indeksi (2015 = 100)



Lähde: Tilastokeskus.  
Päivitetty: 12.11.24

Rakennuskustannusindeksin muutos

Vuosi muutos, %



Lähde: Tilastokeskus.  
Päivitetty: 12.11.24

# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen <sup>13</sup>

## IIc Asuntomarkkinat ja rakentaminen

Venäjän hyökkäyssodan aiheuttama epävarmuus, inflaatio ja korkojen nousu ovat ajaneet rakentamisen Suomessa 2000-luvun pahimpaan kriisiin

Tuoreimpien tilastojen mukaan kesän aikana saavutettiin uusi pohja niin uusien rakentamislupien kuin valmistuneiden rakentamishankkeiden kuutiomäärien liukuvassa vuosisummassa. Taso on jo kauan sitten alittanut finanssikriisin lukemat ja ainut vertailukohta löytyy 90-luvun lamasta.

Rakennusalan konkurssreja oli Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2023 enemmän kuin kertaakaan 2000-luvulla.

### Suomi asuntovajeeseen ja maltillinen hintakehitys historiaan

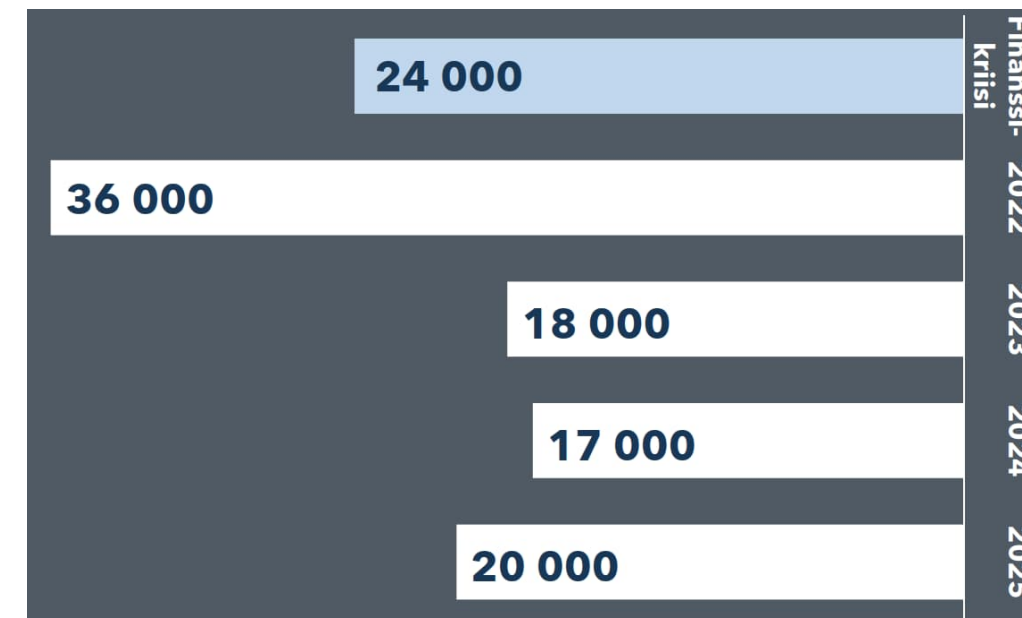
Rakennusteollisuuden mukaan asuntoaloitukset pysyvät kanveesissa ainakin vuosina 2024 ja 2025. Lopputuloksena kohtuuhintaisen asumisen ura saattaa karata sekä omistusasumisessa että vuokra-asumisessa.

Tarve uusille asunnoille ei kuitenkaan ole poistunut mihinkään – Suomeen on rakennettava 600 000 asuntoa vuoteen 2040 mennessä, korjattava vuosittain 7 miljardilla eurolla ja kirittävä korjausvelkaa energiatehokkuusvaatimusten takia.

*Kun vuosittainen asuntotarve on VTT:n mukaan noin 35 000 asuntoa vuodessa, Suomeen ennakoidaan rakentuvan noin 55 000 asuntoa vuosina 2023–2025, eli noin 18 300 asuntoa vuodessa, mikä on noin puolet (52,3 %) VTT:n määrittelemästä asuntotarpeesta, eli täysin riittämätön määrä.*

*Toisaalta, vuosien 2017–2022 asuntorakentamisbuumin aikana Suomeen rakentui asuntotarpeeseen nähden enemmän asuntoja ja tämä asuntovaranto purkautuu tällä hetkellä. Asuntovarannon ehtyminen tukee arviolta uusia aloituksia vasta vuoden 2025 lopulla.*

Toteutuneet ja ennakoitut asuntoaloitukset, Rakennusteollisuus



Rakennusteollisuus. Suhdanne-info, kevät 2024. <https://rt.fi/wp-content/uploads/2024/05/RT-suhdanneinfo-esittelyaineisto-kevat-2024-final.pdf>

Rakennusteollisuus. Suhdanne-info, syyskuu 2024. <https://rt.fi/tietoa-alasta/tilastot-ja-suhdanteet/suhdannekatsaukset/>

Odottaako asuntokriisi myös Suomea? Uusi suunta – uutiskirje 1.11.2024. Kansanedustaja Matias Mäkynen.

Tilastokeskus – Konkurssreja enemmän kuin finanssikriisissä, mutta rakennusalallakin valtaosa yrityksistä lopettaa hallitusti.

<https://stat.fi/tietotrendit/artikkelit/2024/konkurssreja-enemman-kuin-finanssikriisissa-mutta-rakennusalallakin-valtaosa-yrityksista-lopettaa-hallitusti>

# II Taloustilanne ja talouden näkymät sekä asuntomarkkinat ja rakentaminen <sup>14</sup>

## IIc Asuntomarkkinat ja rakentaminen

Rakentamisen toipuminen on hidasta, koska Suomi ei ole vielä kunnollisella kasvu-uralla ja korkotaso on edelleen korkea. Suomi joutuu siis pärjäämään totuttua vähemmällä rakentamisella.

Vaikka asuntokaupan toipumiselle on eväitä, asuntojen uudisrakentaminen on monen lukon takana.

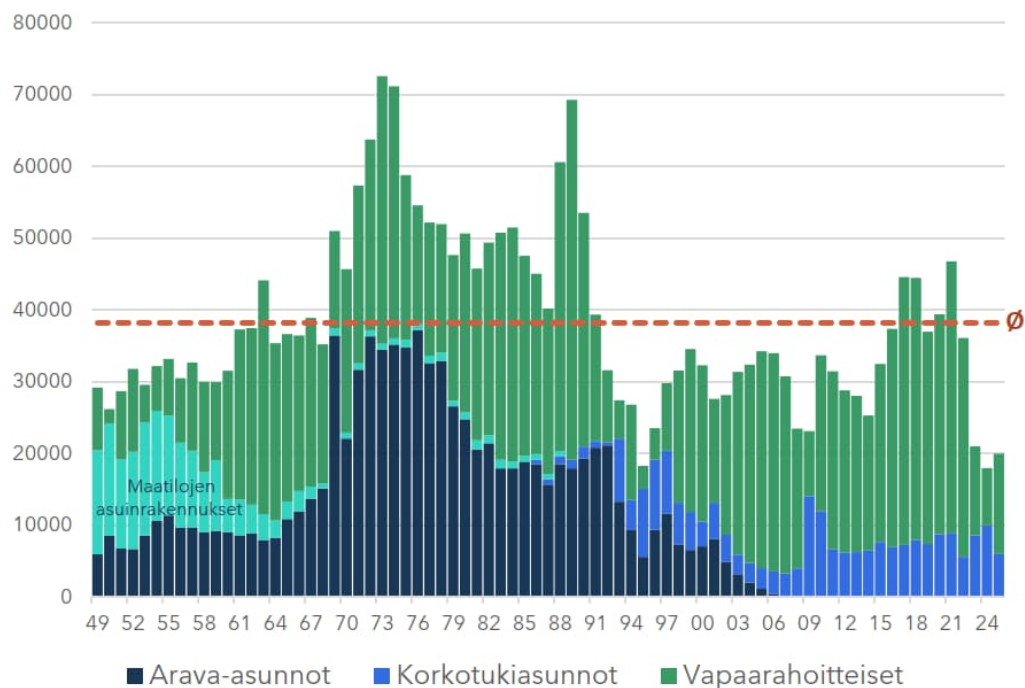
Vapaarahoitteinen asuntorakentaminen on yhä halvaantunut, ja tänä vuonna vastasyklisesti lisätty valtion tukema ARA-tuotannon rahoitus vähenee ensi vuodesta alkaen (*korkotukivaltuus 2,25 mrd € v.2024, 1,75 mrd € v.2025 ja 1 mrd. € v.2026-*). 2,25 mrd € korkotukivaltuus riittänee noin 10 000 ARA-asuntoon.

Rakennusteollisuuden mukaan ARA-tuotannon korkotukivaltuuden pienentäminen toteutetaan liian nopeasti. Asumisoikeusasunto-tuotantoa tulisi jatkaa, vaikka on päätetty sen lakkauttamisesta.

”Kapulan vaihto” valtion tukeman ja markkinaehtoisen tuotannon kesken ei näillä näkymin tule onnistumaan – kun markkinaehtoisia ratkaisuja ei juuri nyt ole riittävästi, julkisen sektorin väliintuloa tarvitaan.

Asuntotuotanto kaukana asuntotarpeesta

Asuntoaloitukset (kpl)



Miten?

### Rahoituksen saatavuus kuntoon valtion toimilla: kysyntä palaa - rahoitus ei

ARA-tuotannon lisääminen, valtion täytetäkaus asuntorakentamiseen, varainsiirtoveron alentaminen, korkovähennysoikeuden palautus, korkotuki ensiasuntoon, ASO-tuotannon jatkaminen, as. Oy:lle suunnatun perusparantamisen takauslainan parantaminen, avustus korjausrakentamiseen

Miksi?

### Markkinaehtoisia ratkaisuja ei juuri nyt ole - julkisen sektorin väliintuloa tarvitaan

Julkisen sektorin nopea ja tehokas väliintulo nyt nopeuttaa markkinaehtoisten ratkaisujen löytymistä jatkossa

### Asuminen 2040 projekti: työtä ja verotuloja Suomeen mahdollisimman markkinaehtoisesti joka tapauksessa pakollisesta asiasta

Uudisrakentaminen 170 mrd. euroa + korjaaminen 125 mrd. euroa + korjausvelka 30 - 50 mrd. euroa, joista verotuloja 46 prosenttia

**Asunnottomien yön paikallistapahtuma Vaasan  
pääkirjaston Draamasalissa 17.10.2024**  
Vaasan kaupungin asumisneuvoja Sanna Halonen toimi  
tilaisuuden moderaattorina, paikalla ~65 henkilöä



**III Perusturvan heikennykset,  
ARA-tuotanto ja kohtuu-  
hintainen asuminen**

# III Perusturvan heikennykset, ARA-tuotanto ja kohtuuhintainen asuminen

Suomessa on käynnissä (ja osin toteutettu) lukuisia merkittäviä sosiaaliturvan leikkauksia ja indeksijäädytyksiä, joiden myötä erityisesti pienituloisten ahdinko tulee syvenemään

Heikennykset vaikuttavat ja tulevat vaikuttamaan etenkin kaikkein pienituloimpiin ja heikoimmassa asemassa oleviin, joista moni asuu ARA-asunnossa.

Samanaikaisesti kun asumisen tukia heikennetään, kohtuuhintaisista vuokra-asunnoista on suurta puutetta ja tilanne on vaikeutumassa, etenkin kasvukeskuksissa.

Asumistuki ja toimeentulotuen eri muodot tuovat apua pienituloisen ja vähävaraisen asukkaan vuokrien maksuun silloin, kun vuokrat jäävät alle tukijärjestelmien vuokratulojen.

Vaasassa Kelan asumistuen yläraja yksin asuvalle kotitaloudelle on 515 € / kk + vesimaksu -> tähän raamiin mahtuvia vuokra-asuntoja on tällä hetkellä olematon määrä.

On ennakoitavissa, että yleiseen asumistukeen sekä muihin sosiaaliturvaetuuksiin tehdyt heikennykset tulevat kasvattamaan toimeentulotuen saajien määrää.

Kun kunnilla on 50 % prosentin rahoitusvastuu perustoimeentulotuen kustannuksista, heikennykset tulevat lisäämään kuntien toimeentulotukimenoja.

Konkreettisia ja ikäviä seurauksia tukien heikennyksistä on hädöjen viimeaikainen raju kasvu ja indikaatiot siitä, että asunnottomien määrä on lisääntymässä

Ulosottolaitoksen tilastojen mukaan hädöjen määrä on kasvanut viime vuodesta noin 15 prosenttia (suuret kaupungit jopa 25 %). Häädöt tulevat kalliiksi niin vuokranantajalle kuin yhteiskunnallekin ja aiheuttavat mittavaa inhimillistä kärsimystä.

Pitkiksi venyvät hädöprosessit nostavat hädön hintaa ja jumiuttavat myös vuokramarkkinoita. Syynä pitkään keston on käräjäoikeuden pitkät käsittelyajat, mutta myös vaikeus tavoittaa hädettäviä. Kun prosessi venyy, vuokralaiselle kerääntyy vuokralaiselle ja, kun hädöprosessi on kesken, asuntoon ei kukaan muu voi muuttaa.

Asunnottomuusriski koskee aiempaa laajempia ihmisryhmiä ja liittyy yhä vahvemmin taloudellisiin vaikeuksiin. Taustalla on etenkin yleinen velkaantumisen kasvu, sosiaaliturvan heikennykset sekä sosiaali- ja terveystalouteen liittyvät säästöt.

Vaasassa ja muissa kasvukeskuksissa väestönkasvuun liittyy asunnottomuuskehitykseen vaikuttavia erityispiirteitä, kuten tulomuuton painottuminen nuoriin ikäryhmiin ja pienituloisiin. Kaikille uusille tulijoille ei tällä hetkellä ole tarjolla riittävästi kohtuuhintaista asumista ja palveluja.





# III Perusturvan heikennykset, ARA-tuotanto ja kohtuuhintainen asuminen

Eri paikkakuntien asumisneuvontapalveluissa on erityisesti tänä vuonna koettu merkittävää asiakasmäärän kasvua (*Suomessa asumisneuvontaa on tarjolla yli 60 paikkakunnalla ja asumisneuvoja on yli 100 henkilöä*).

Erityisen huolestuttava havainto viimeaikaisesta kehityksestä on asunnottomien sekä myös asunnottomuuden uhkaa kokeneiden määrän voimakas kasvu sekä huomattavat vaikeudet järjestää heille riittävän kohtuuhintaisia, Kelan asumistukirajoihin mahtuvia asuntoja.

Toinen havainto on se, että jo valmiiksi pienituloisten henkilöiden tilanteet ovat entisestään vaikeutuneet. Esimerkiksi Vaasassa pienimpiin tulokymmenyksiin kuuluvien asukkaiden määrässä on ollut voimakasta kasvua vuodesta 2010. Vielä voimakkaammin on kasvanut kaupungin pitkittyneesti pienituloisten määrä; 108 prosentilla vuosina 2000–2022.

Pienituloisuuden kasvun myötä yhä useampi asukas tarvitsee taloudellisten toimintamahdollisuuksien kaventumisen vuoksi käytännön tukea taloutensa ja asumisensa järjestämiseen – samalla kuitenkin tukia heikennetään, mikä lisää näiden ihmisten ahdinkoa.

On havaittavissa, että sosiaaliturvajärjestelmän kokonaisuuteen kohdistuva ymmärrys on heikentynyt – säästöjä haetaan vääristä paikoista, jolloin lopullinen hintalappu voi paisua

huomattavasti saatuja säästöjä suuremmiksi, esim. kasvavien terveydenhuoltomenojen myötä.

Tilannetta pahentaa huomattavat leikkaukset järjestöjen tukiin. Monet järjestöt auttavat hyvin vaikeassa elämäntilanteessa olevia ihmisiä muun muassa heidän asumisen järjestämisessä.

Asumisneuvonta, jota Suomessa on viime vuosien aikana merkittävästi voitu lisätä valtion (ARA) rahallisen ja muun tuen myötä, tarjoaa merkityksellistä apua asumiskriisissä oleville.

Asumisneuvonnassa on matalan kynnyksen ja ennaltaehkäisyn toimintaperiaate, jotka mahdollistavat nopean avun antamisen asiakkaille, jottei tilanne kriisiydy niin, että asuminen ehtii vaarantua, jolloin asiakas saattaa joutua asunnottomaksi.

Asumisneuvonta on täyttänyt palvelujärjestelmässä olleen aukon. Yhteistyö hyvinvointialueiden sosiaalipalveluiden kanssa on tiivistä ja palvelut täydentävät toisiaan. Kun asumisneuvonta keskittyy asumisen järjestämiseen, suo tämä sosiaalipalveluille mahdollisuuden keskittyä muun tarvittavan avun antamiseen asiakastilanteissa, joissa sitä tarvitaan. Huomattakoon, että asumisneuvonnassa ei tehdä hyvinvointialueelle kuuluvaa sosiaalityötä.

V A A S A .  
V A S A .

# III Perusturvan heikennykset, ARA-tuotanto ja kohtuuhintainen asuminen

Suomi on ollut asunnottomuuden torjunnassa edelläkävijä, mutta nyt näköpiirissä on, että asunnottomuus lähtee nousuun

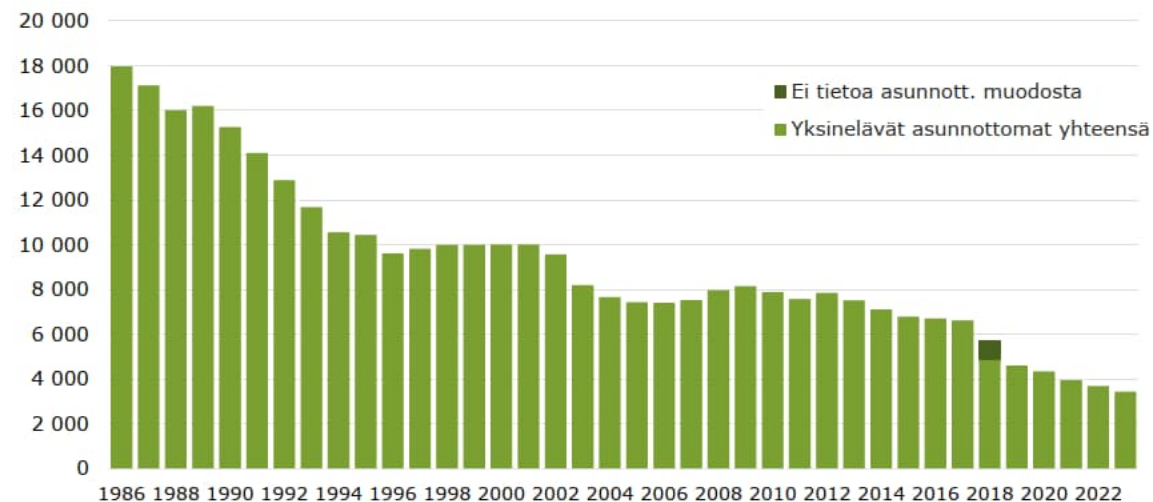
Suomessa vietettiin 17.10. Asunnottomien yötä teemalla piiloasunnottomuus. Huoli asunnottomuuden kasvusta ja uusien ryhmien ajautumisesta asunnottomiksi pitkään jatkuneen hyvän kehityksen jälkeen oli vahvasti esillä.

Suomessa yksinelävien asunnottomien määrä on pudonnut vuoden 2012 noin 8 000 henkilöstä vuoden 2023 noin 3 400 henkilöön. Suomen tuloksellinen asunnottomuustyö on saanut kansainvälistä huomiota.

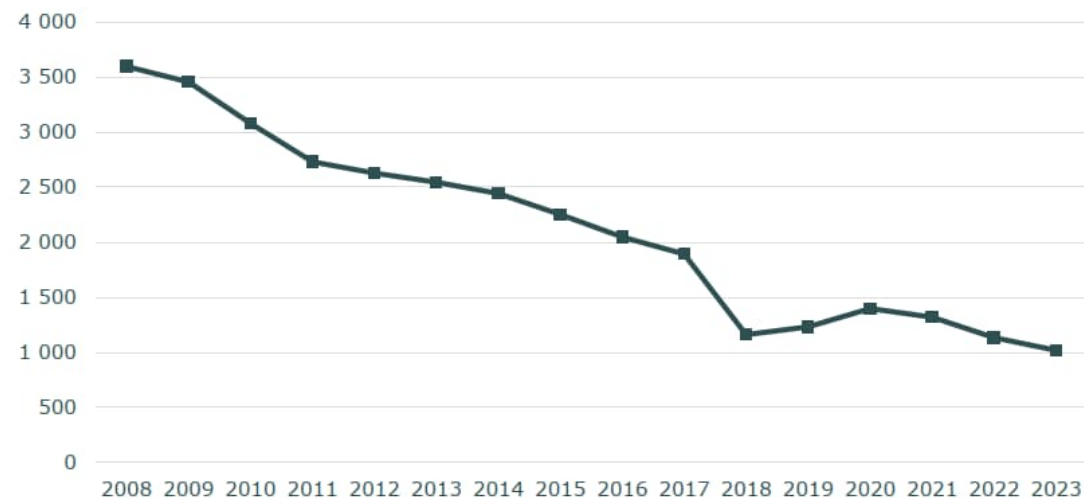
Viime vuosien asumis- ja muiden kustannusten nousu ja rakennusalan ahdinko yhdistettynä tukien heikennyksiin ovat kuitenkin saattaneet kääntää asunnottomien määrän kasvuun vuonna 2024. Viitteitä tästä saatiin jo viime vuonna, kun maahanmuuttajien asunnottomuus kääntyi kasvuun.

Suomen tilanne ei ole ainutlaatuinen ja globaalissa mittakaavassa maamme ongelmat voivat näyttytyä pieniltä – käynnissä on maailmanlaajuinen asuntokriisi, joka on monessa maassa heikentänyt myös keskiluokan edellytyksiä saada asuntoa – etenkin suurkaupungeissa. Hintojen nousu on monin paikoin ollut huimaa. Asia on poliittisesti kuuma peruna, koska vaikutukset ihmisten elämään ovat merkittävät.

Asunnottomuus Suomessa 1986–2023 / ARA



Pitkäaikaisasunnottomuus Suomessa 2008–2023 / ARA



# III Perusturvan heikennykset, ARA-tuotanto ja kohtuuhintainen asuminen

Erityisryhmien asuntohankkeiden investointiavustusten heikennykset vaikeuttavat erityisesti opiskelijoiden ja ikäihmisten asumistilannetta – opiskelijat ovat erityisiä kärsijöitä, kun samanaikaisesti leikataan heidän asumistukeaan

Vuosina 2015–2023 ARA-erityisryhmien asuntohankkeiden investointiavustuksen taso vaihteli 90–120 miljoonan euron välillä, millä voitiin toteuttaa yli 2 300 asuntoa vuosittain. Vuoden 2024 osalta erityisryhmien investointiavustus laskettiin 63 M€:n, ja vuonna 2025 on käytettävissä enää 15 M€ (lähinnä asunnottomien ja vammaisten hankkeille). Jotta erityisryhmähankkeita saataisiin riittävästi aikaan, investointiavustuksen myöntämisvaltuutta tulisi palauttaa 120 miljoonan euroon. Lisäksi investointiavustus tulisi olla myönnettävissä kaikille erityisryhmille, ml. opiskelijat ja ikäihmiset.

Erityisryhmiä, joita heikennykset erityisesti koskettavat, ovat opiskelijat ja seniori-ikäiset, koska heitä on määrällisesti paljon. Konkreettisina esimerkkeinä toimivat Vaasaan kaavailut mittavat ARA-erityisryhmähankkeet, eli Ravilaaksoon vuodesta 2017 suunnitteilla ollut osin ARA-rahoitteinen hyvinvointikortteli (hinta-arvio noin 30 M€) ja Ahventien alueelle suunnitellut opiskelija-asunnot (hinta-arvio noin 25–30 M€). Hankkeiden erityisryhmäavustus olisi vanhaan hyvään aikaan liikkunut jopa lähes 10 miljoonan euron tienoolla (15–25 % kustannuksista).

Vaasassa oli syksyllä 2024 noin 400-500 opiskelija-asunnon vaje. Vajetta on myös muissa korkeakoulukaupungeissa.

On huomattava, että Vaasassa (ja muissa kaupungeissa) opiskelija-asuntosäätiöiden asunnoissa asuu vain noin 20 % opiskelijoista. Noin 80 % asuu siis pääosin vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa. Kun vapaarahoitteinen vuokra-asunto-tuotanto on ahdingossa, ARA-erityisryhmäavustukset opiskelijahankkeille poistettu ja opiskelijamäärät kasvussa, tilanne on nopeasti muuttunut kestävämmäksi.

Samanaikaisesti asumistukien heikennykset lisäävät kohtuuhintaisten opiskelija-asuntojen tarvetta. Keskimäärin opiskelija-asunnon saama yleinen asumistuki tulee heikentämään 76 eurolla kuukaudessa. Vaihtelu on kuitenkin suurta ja pahimmillaan opiskelijan menetys voi olla jopa satoja euroja kuukaudessa. Asumistuen pienentyminen valtaosalla opiskelijoita aiheuttanee monella tarvetta muuttaa edullisempaan vuokra-asuntoon (joita ei juurikaan ole!).

Elokuun 2024 alusta alkaen opintolainaa on voinut nostaa kuukaudessa jopa yli 30 % aiempaa enemmän. Opintotukilain muutoksen myötä Suomessa opiskelevat yli 18-vuotiaat voivat nyt nostaa valtion takaamaa opintolainaa 850 euroa kuukaudessa aiemman 650 euron sijaan. Tämä tarkoittaa sitä, että tulevaisuudessa valmistutaan jopa 30 000–40 000 euron opintolainan kanssa.

Huhtikuussa 2022 opintolainojen keskikorko oli Suomen Pankin tilastojen mukaan 0,27 %, kun taas vuoden 2023 huhtikuussa keskikorko oli 2,87 %. Opintolainojen korot ovat nousseet vuoden takaisesta 2,6 prosenttiyksikköä.

Petteri Orpon hallitusohjelman mukaan *”Mitoitetaan valtion tukeman asuntotuotannon korkotuki- ja takauslainavaltuudet aiempaa paremmin rakennusalan muun suhdannetilanteen mukaisesti. Tämä tarkoittaa valtuuden kasvattamista matalasuhdanteessa ja valtuuden alentamista korkea- tai noususuhdanteessa (niin sanottu vastasyklisyys)”*.

Vastasyklisyyden tavoite toteutui vuonna 2024, kun ARA:n korkotukivaltuutta korotettiin määräaikaisesti 2,25 miljardin euron tasolle.

Esimerkiksi Tampereella tänä vuonna käynnistyneistä asunnoista yli puolet on valtion tukemaa asuntotuotantoa.

ARA-tuotannon merkitys rakennusalan työllisyyteen on ollut erittäin korkea tilanteessa, jossa vapaarahoitteinen asuntotuotanto on lähes pysähdyksissä, ja samalla se tulee helpottamaan lähivuosien ennakoitua asuntopulaa.

Rakentamisen suhdannetilanne on kuitenkin edelleen erittäin vaikea, ja tulee jatkumaan edelleen vuonna 2025, minkä vuoksi vastasykliselle valtuuden kasvattamiselle on edelleen perusteita.

Talousarvioesityksessä korkotukilainojen hyväksymisvaltuudeksi ehdotetaan 1 750 miljoonaa euroa vuodelle 2025. Tällä voidaan toteuttaa arviolta noin 7 500–8 000 valtion tukemaa asuntoa.

Vuoden 2025 korkotukilainavaltuus on näin ollen 500 miljoonaa euroa pienempi kuin vuonna 2024. Tässä suhdannetilanteessa valtion tukeman asuntotuotannon merkitys suhdannetta tasaavana tekijänä on oleellinen ja rakennusalan ahdinko ja haasteet saada vapaarahoitteista asuntotuotantoa liikkeelle viittaa siihen, ettei korkotukilainavaltuutta tulisi laskea näin jyrkästi vielä vuonna 2025. Vuoden 2026 valtuudeksi on asetettu 1 mrd. € ja taso pysyisi samana tämän jälkeisinä vuosina. Todennäköistä on, että taso on aivan riittämätön, koska vapaarahoitteisen asuntorakentamisen elpyminen näyttää ennakoitua hitaammalta.

Mikäli asuntotuotannon riittävää tasoa ei onnistuta ylläpitämään, vaikutukset koko maan elinvoimalle tulevat olemaan hyvin merkittävät. Kaupunkien kasvu ei voi jatkua ilman riittävää asuntotuotantoa. Viime vuosien ennätyksellinen maahanmuutto on vuosikymmenen negatiivisen kehityksen jälkeen onnistunut kääntämään Suomen työllisten määrän nousuun. Suotuisa kehitys ei kuitenkaan voi jatkua ilman riittäviä määriä uusia asuntoja.

Riittävä asumistuki on myös oleellinen, sillä kun esimerkiksi 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.



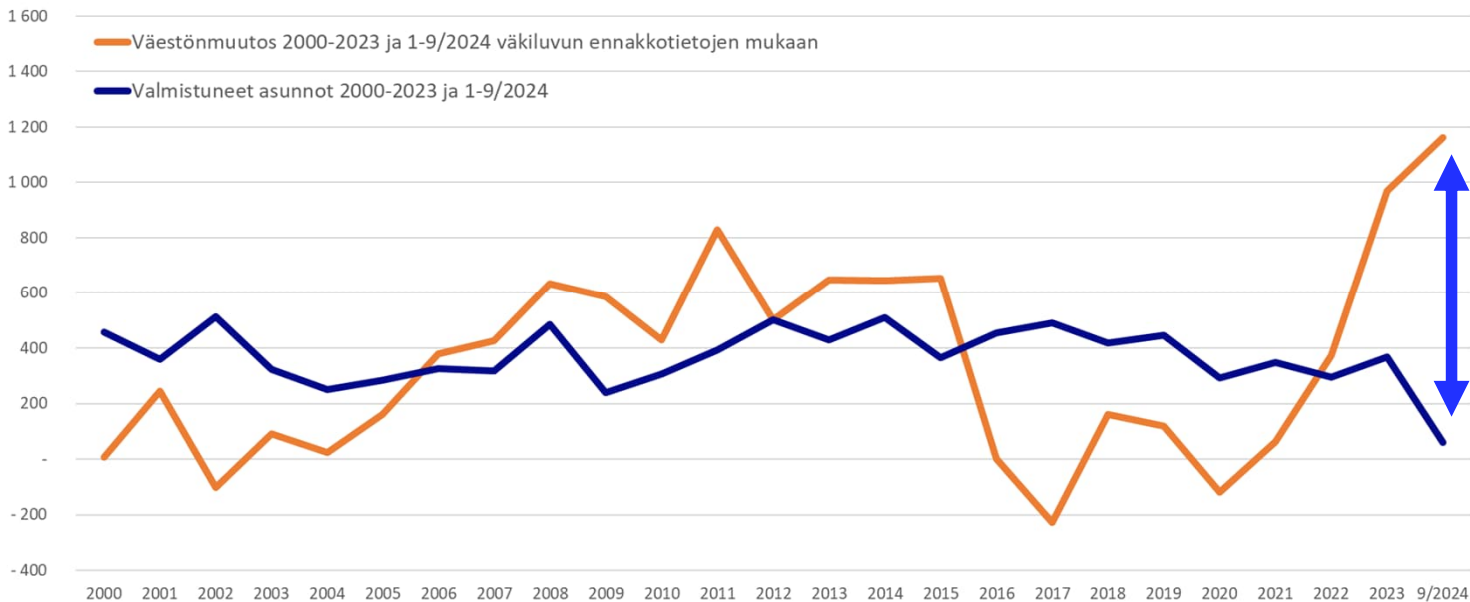
## III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

V A A S A .  
V A S A .

# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

## Asuntotuotanto vs. väestönkehitys

ASUNTOTUOTANTO JA VÄESTÖNKEHITYS VAASASSA 2000-2023 JA 1-9/2024



LÄHDE: VAASAN RAKENNUSVALVONTA & TILASTOKESKUS

Vuosien 2022–2024 ennätysellinen maahan-muutto on nopeasti johtanut asuntorakentamisen ja väestönkasvun huomattavaan epätasapainoon Vaasassa – rakennusalan voimakas matalasuhdanne ajoittui väestönkehityksen kannalta erittäin huonoon saumaan

Riittämätön asuntotuotanto on nopeasti muodostunut väestönkasvun pullonkaulaksi Vaasassa. Kasvu ei voi jatkua, ainakaan tällä voimakkuudella, ilman uusia asuntoja.

Kun Vaasan nettomaahanmuutto oli +3 356 asukasta ja väestönkasvu +2 503 asukasta ajanjaksolla 2022–9/2024 – asuntotuotanto oli vaivaiset 723 asuntoa.

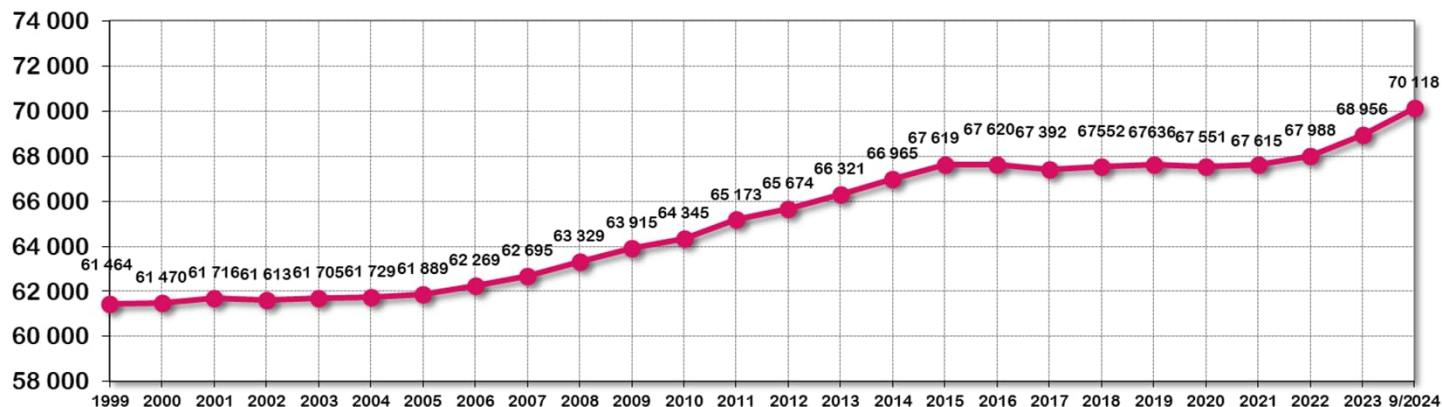
Vuosina 2000–2021 Vaasaan valmistui 8 510 asuntoa, kun väkiluku kasvoi 6 151 asukkaalla. Asuntorakentamisen ja väestönkehityksen suhde oli kaupungissa pitkään tasapainossa.

On huomattava, että isoja määriä asuntoja on tarvittu myös kotitalouksien keskikoon pienentymisen myötä.

Yhden ja kahden hengen kotitalouksien määrä on Vaasassa kasvanut noin 7 600:lla vuodesta 2001. Yhden hengen kotitalouksien osuus kasvusta on peräti 84 % (6 365 kpl). Yksin asuminen on lisääntynyt kaikissa ikäryhmissä ja erityisesti nuorten sekä ikäihmisten keskuudessa.

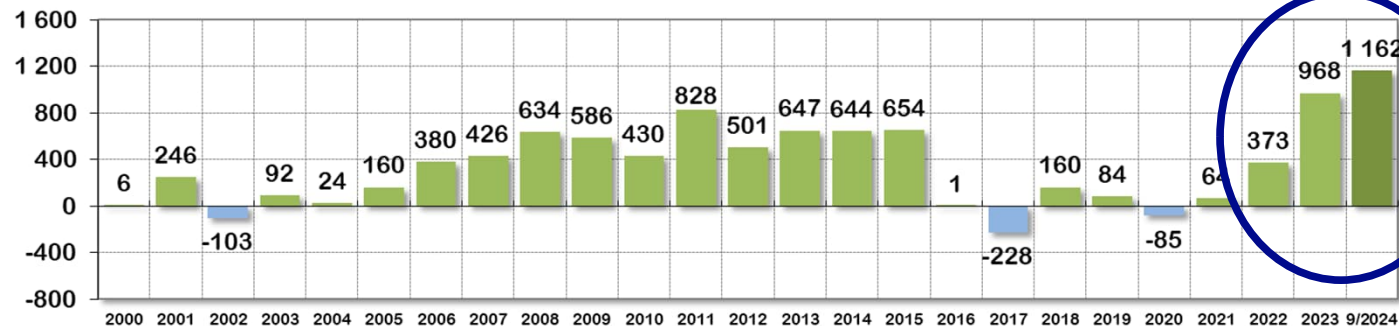
# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

VAASAN KAUPUNGIN VÄESTÖNKEHITYS 1999–9/2024 (VÄESTÖN ENNAKKOTIETO)  
BEFOLKNINGSUTVECKLINGEN I VASA STAD 1999–9/2024 (PRELIMINÄR FOLKMÄNGD)



+2 503  
asukasta

VUOSITTAINEN VÄESTÖMUUTOS - ÅRLIG BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

Tammi-syyskuussa 2024 Vaasan väkiluku on Tilastokeskuksen ennakkoväkilukutietojen mukaan kasvanut 1 162 asukkaalla. Luvassa on siis, taas kerran, väestönkasvun ennätysvuosi.

Vuonna 2023 Vaasassa toteutui suurin väestönkasvu sitten 1970-luvun (+968 asukasta).

Kaupungin väestö on kasvanut 2 503 asukkaalla ajanjaksolla 2022–9/2023, siis alle kolmessa vuodessa.

Kaupungin edellinen kasvukausi ajoittui vuosille 2005–2015, jolloin väestö kasvoi 5 730 asukkaalla reilun kymmenen vuoden aikana.

Kasvun taustalla oli merkittävä työpaikkojen määrän kasvu erityisesti teollisuudessa ja sote-alalla.

Tuona aikana kaupungin asuntotuotanto oli kuitenkin huomattavasti vilkkaampi verrattuna nykytilanteeseen.



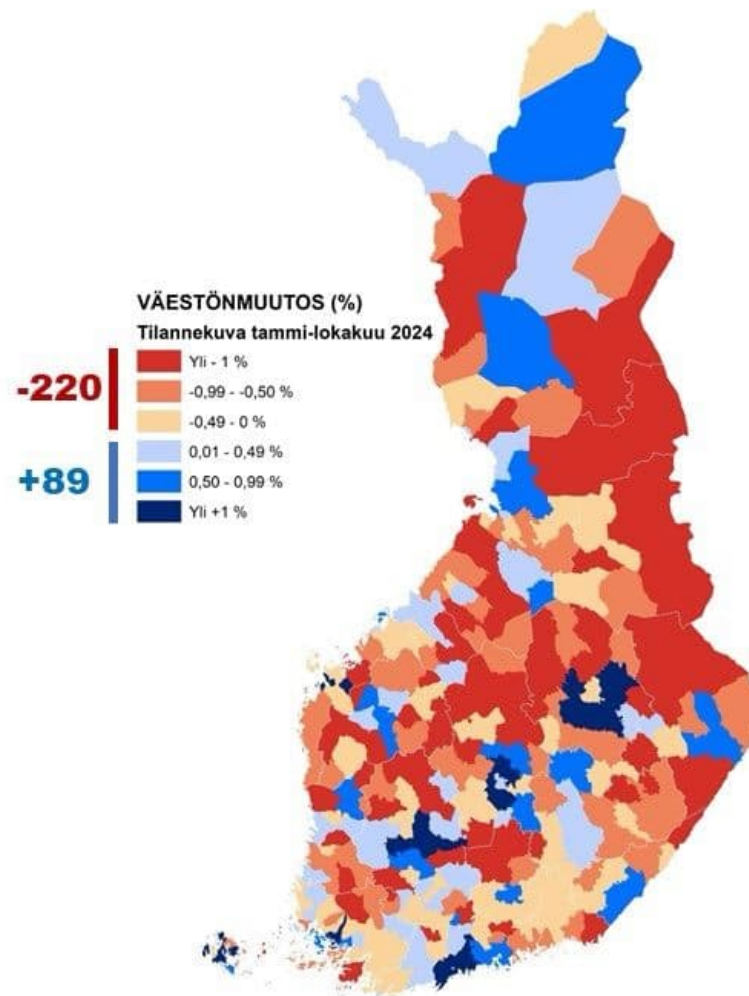
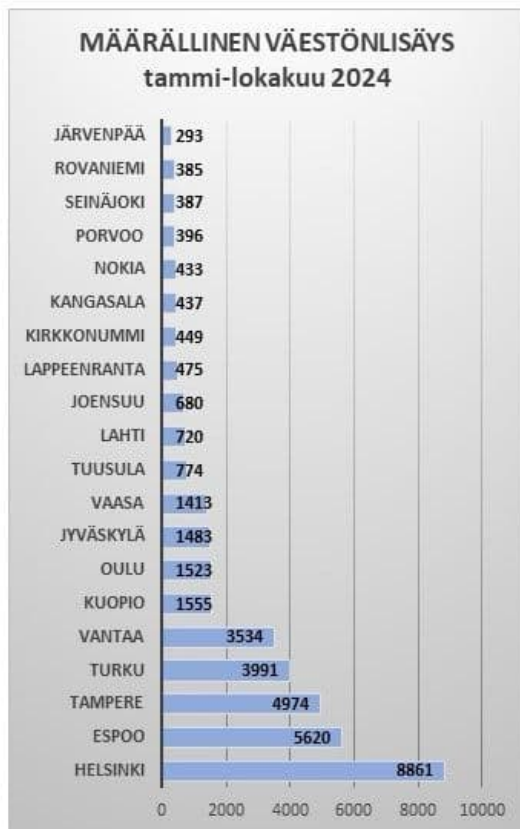
## III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

Väestönlisäyksessä tammi-lokakuussa 2024 Vaasan kaupunki on yhdeksännellä sijalla; +1 413 asukasta (Tilastokeskuksen ennakkotiedot & Timo Aro, LinkedIn 21.11.2024).

Väestönlisäyksessä asukaspoajaan suhteutettuna (suhteellinen väestönkasvu) Vaasa on toisella sijalla (2,05 %) Kaskisten jälkeen (3,15 %). Turku (1,98 %) on kolmannella sijalla ja Tampere (1,95 %) neljännellä sijalla.

# VÄESTÖNLISÄYS

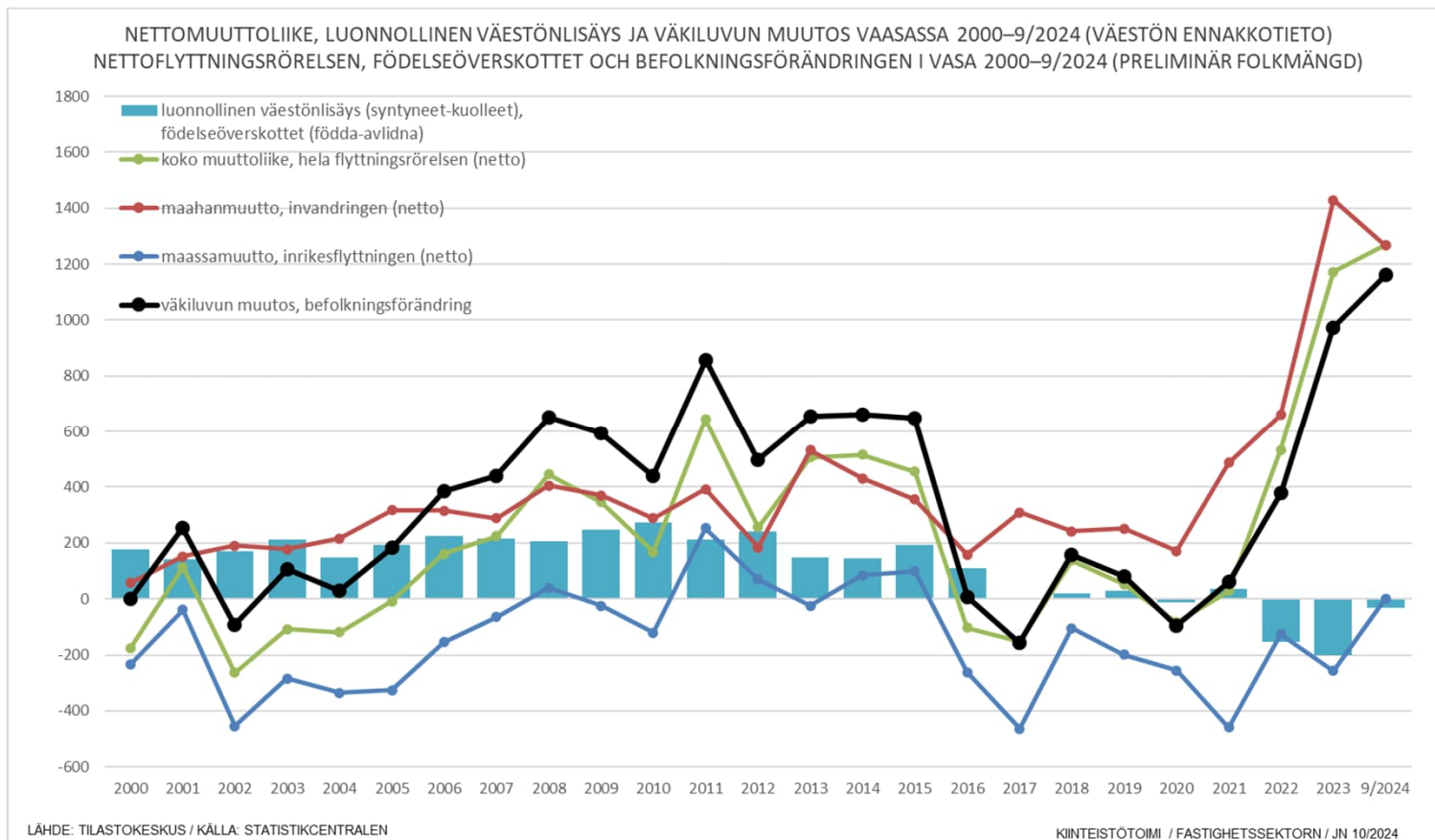
kunnittain tammi-lokakuussa 2024 ja TOP 20-kunnat



V A S A .  
V A S A .



# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana



**Vaasan nettomaahanmuutto oli 3 356 asukasta ajanjaksolla 2022–9/2024 (väestönkasvu +2 503 asukasta).**

Erotus johtuu siitä, että kaupunki on menettänyt väestöä maan sisäisessä muuttoliikkeessä (-382 asukasta) ja lisäksi luonnollisessa väestönmuutoksessa, eli syntyneiden ja kuolleiden välinen erotus (-385 asukasta). Lisäksi on huomioitava väkiluvun korjaus, -86 asukasta.

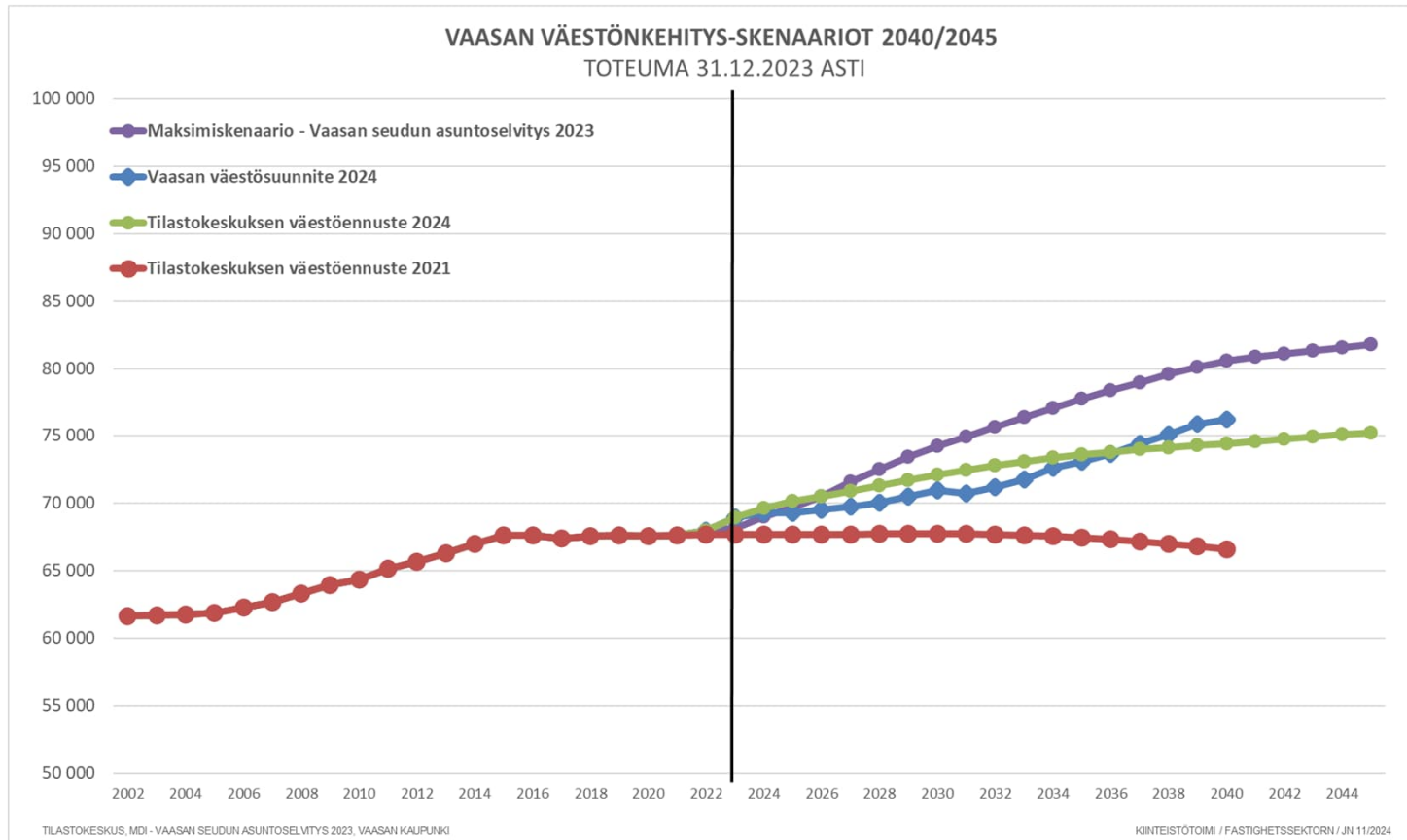
Nettomaahanmuuton taso oli +302 asukasta vuodessa vuosina 2010 – 2020.

- Vuosina 2021–2022; +574 as. / vuosi
- Vuosina 2023–1-9/2024: +1 348 as. / vuosi

**Vuosien 2023–1-9/2024 taso on siis noin 4,5 kertaa suurempi verrattuna 2010-luvun tasoon.**

Luonnollisessa väestönmuutoksessa (syntyneet-kuolleet) Vaasa sai keskimäärin lähes 200 asukkaan vuosittaisen väestönlisäyksen vuosina 2000–2015. Vuosina 2022–2023 luonnollinen väestönmuutos oli keskimäärin -178 asukasta vuodessa. Kyse on merkittävästä haasteesta etenkin pitkällä aikavälillä. Vaasan suomenkielisten syntyneiden määrä oli vuonna 2023 yli 50 % pienempi verrattuna 2000-luvun alun vuosiin.

# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana



Vaasan kolmen viime vuoden voimakkaan väestönkasvun myötä Tilastokeskus nosti Vaasan väestöennustetta lähes 8 000 asukkaalla vuoden 2024 alueittaisen väestöennusteen päivityksessä (edellinen ennuste on vuodelta 2021)

Tilastokeskuksen ennusteessa Vaasan väkiluku olisi 75 229 asukasta vuonna 2045, eli noin 5 000 asukkaan verran suurempi kuin nykytilanteessa.

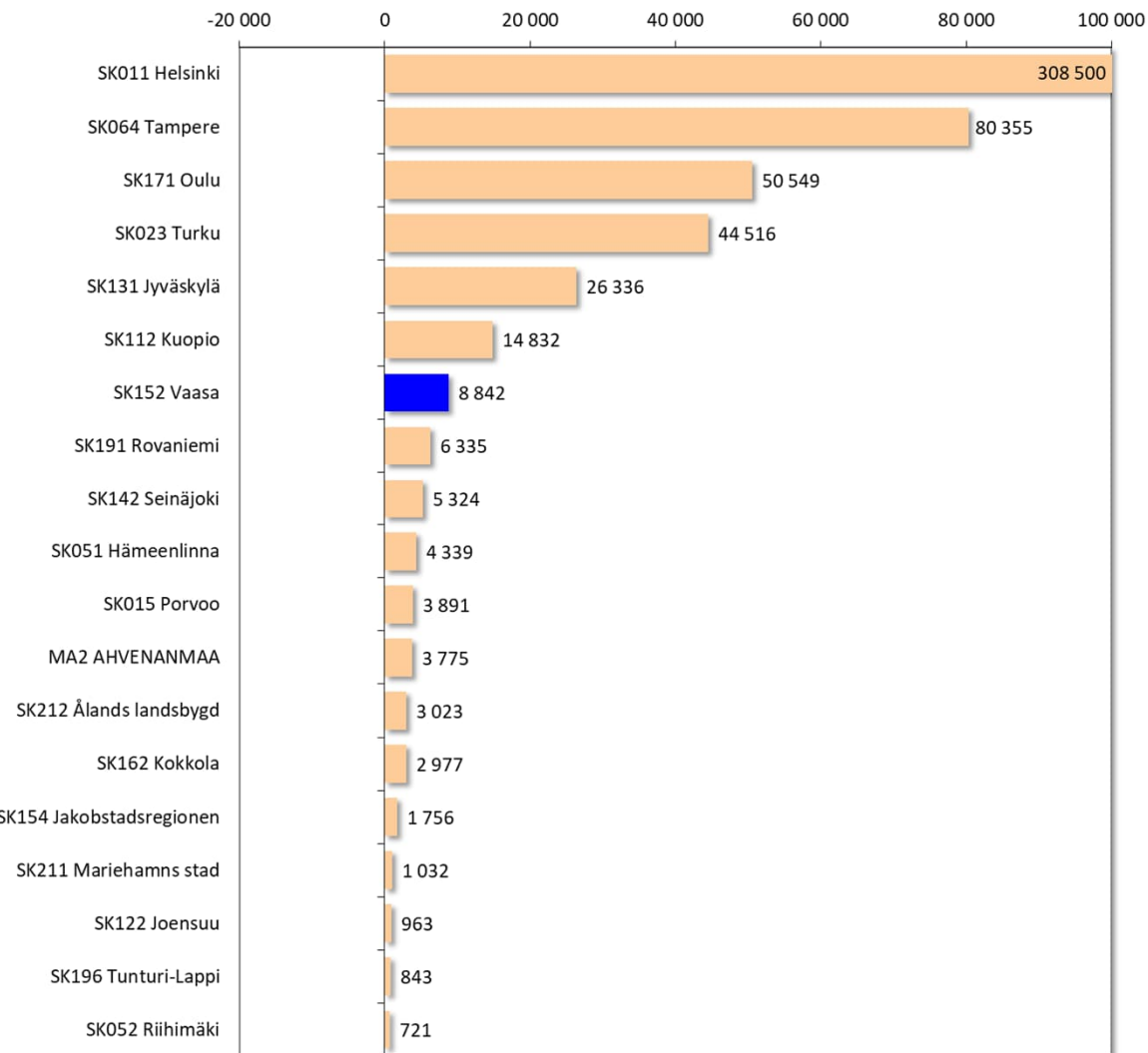
Vaasan seudun asuntoselvityksessä (2023) konsulttitoimisto MDI laati neljä väestönkehitysskenaariota Vaasalle. Maksimiskenaarion mukainen väkiluku on 81 800 asukasta vuonna 2045, eli asukkaita olisi noin 6 500 enemmän kuin Tilastokeskuksen ennusteessa ja noin 11 500 enemmän kuin nykytilanteessa.

Vaasan kaupungin oma väestösuunnite sijoittuu asuntoselvityksen maksimiskenaarion ja Tilastokeskuksen väestöennusteen väli- maastoon.

Kaupungin väestösuunnitteen ja asuntoselvityksen maksimiskenaarion olettamuksena on akku- ja muiden merkittävien elinkeinoelämän investointien toteutuminen.

# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

SUOMEN VÄESTÖLTÄÄN KASVAVIEN SEUTUKUNTIEN VÄESTÖNKASVU 2005–2023



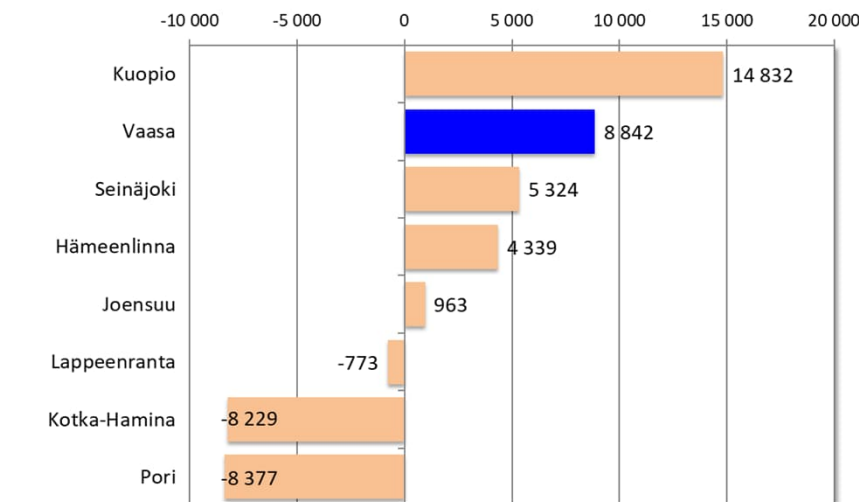
Vaasan seutukunnan väestönkasvu oli seitsemänneksi nopein vuosina 2005–2023 – Vaasa sijoittuu suurten seutukuntien jälkeen seuraavaksi

Keskikokoisten seutukuntien joukossa Vaasan kasvu oli toiseksi nopein. Joukossa on mukana myös Kuopion seutukunta, jota voi 145 000 asukkaan väestöllään lukea suureksi seutukunnaksi. Vaasan seutukunnan väkiluku on 110 163 asukasta.

Vaasan seutukunnan vieraskielinen väestö (10 134 as.) oli seitsemänneksi suurin vuonna 2023. Vieraskielisen väestön kasvussa (+7 390 as.) Vaasa on yhtä lailla seitsemännellä sijalla.

Vieraskielisten osuus Vaasan seutukunnan väestönkasvusta oli 83,6 % vuosina 2005–2023.

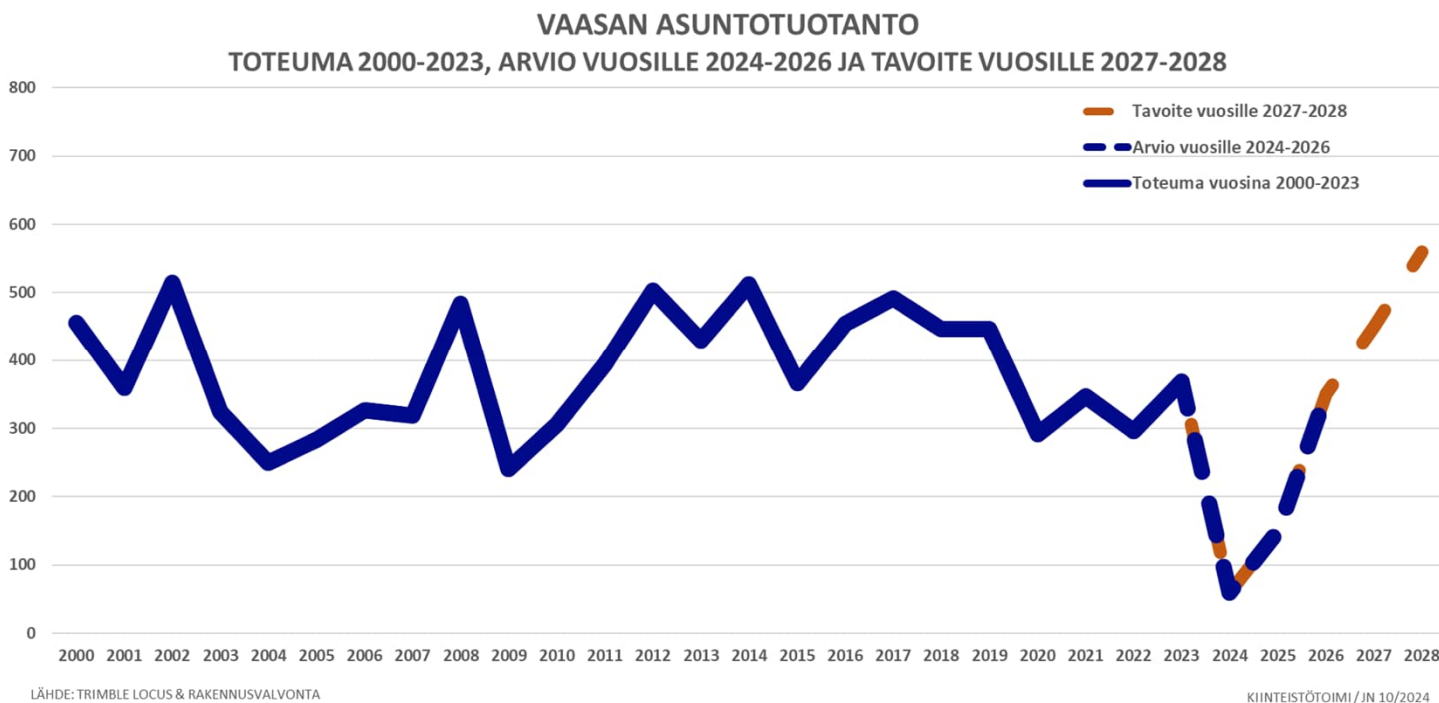
VÄESTÖNMUUTOS 80 000–145 000 ASUKKAAN SEUTUKUNNISSA 2005–2023



SOURCE: STATISTICS FINLAND

# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

Vaasan asuntotuotanto pohjalukemissa vuonna 2024 ja 2025 – kyse 2000-luvun syvimmästä kuopasta



Vaasassa rakentui keskimäärin 415 asuntoa vuodessa vuosina 2010–2021 – vuosien 2024–2025 tuotanto saattaa jäädä noin 200 asuntoon, siis kahdessa vuodessa (!)

Vuodesta 2024 on tulossa Vaasan surkein asuntotuotannon vuosi koko 2000-luvulla – arvio koko vuodelle on noin 70 asuntoa.

Arvio vuodelle 2025 on 150 asuntoa. Asuntorakentamisalan odotetaan kuitenkin pikkuhiljaa elyvän ja vuosina 2027–2028 Vaasassa ollaan toivottavasti lähempänä normaalitilannetta. Haasteena on kuitenkin se, että uusia asuntoja tarvittaisiin huomattavasti nopeammin kaupungin väestönkasvun jatkumisen mahdollistamiseksi.

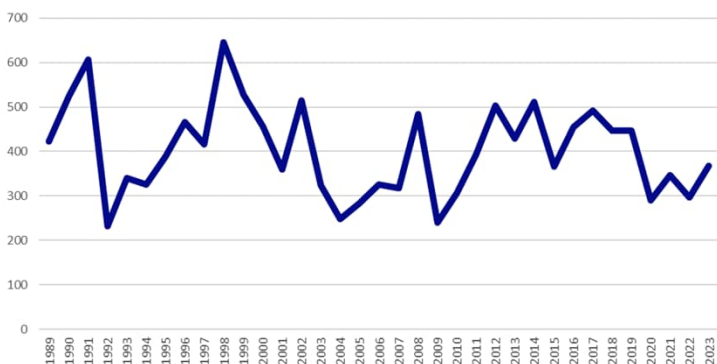
2000-luvun toiseksi heikoin vuosi on 2009, jolloin finanssikriisin seurauksena valmistui vain 240 asuntoa. Toipuminen oli kuitenkin kohtuullisen nopeaa ja vuonna 2010 valmistui 306 asuntoa, vuonna 2011 394 asuntoa ja vuonna 2012 jo 502 asuntoa, mikä on 2000-luvun parhaimmista.

Asunto- tuotanto		Asunto- tuotanto	
2006	326	2022	296
2007	318	2023	368
2008	484	2024e	59
2009	240	2025e	150
2010	306	2026e	350
2011	394	2027e	450
2012	502	2028e	560

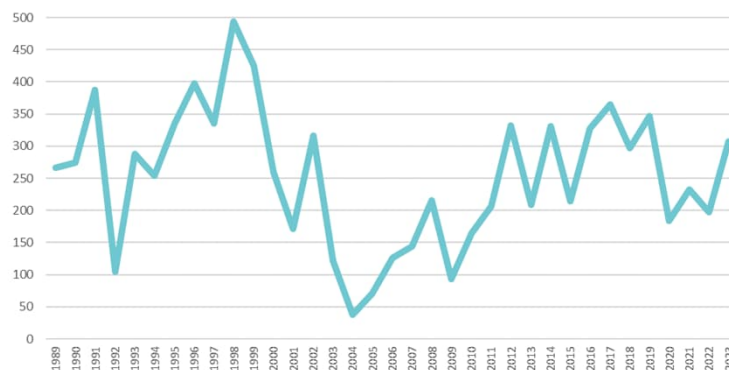
# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

## Asuntotuotanto talotyypeittäin

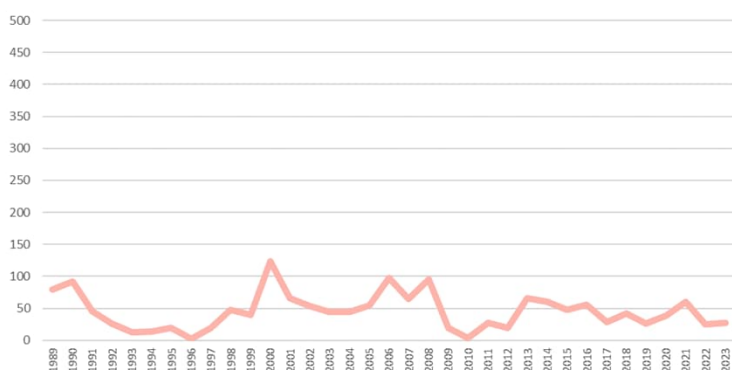
Koko asuntotuotanto



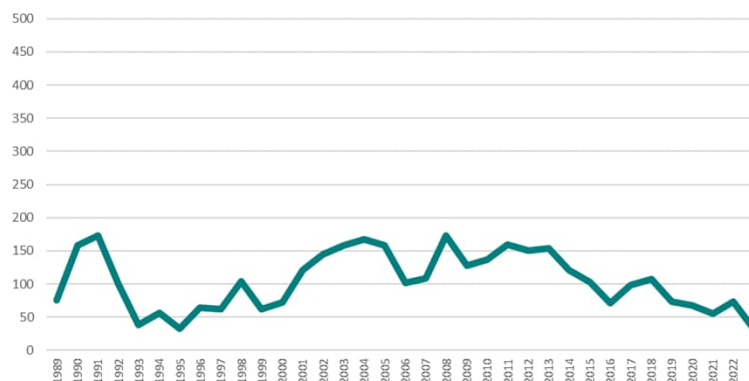
Kerrostaloasunnot



Rivitaloasunnot



Omakotitaloasunnot



Kerrostaloasuntojen osuus kokonaistuotannosta on 2010- ja 2020-luvuilla kasvanut verrattuna 2000-luvun ensimmäiseen vuosikymmeneen. Samalla etenkin pientalojen osuus on vähentynyt.

Alla on kuvattu eri talotyyppien keskimääräistä osuutta koko tuotannosta vuosina 2000–2011 -> vuosina 2012–2023.

- Erilliset pientalot 38,3 % -> 22,4 %
- Rivi- ja ketjutalot 16,3 % -> 10,1 %
- Kerrostalot 45,4 % -> 67,5 %

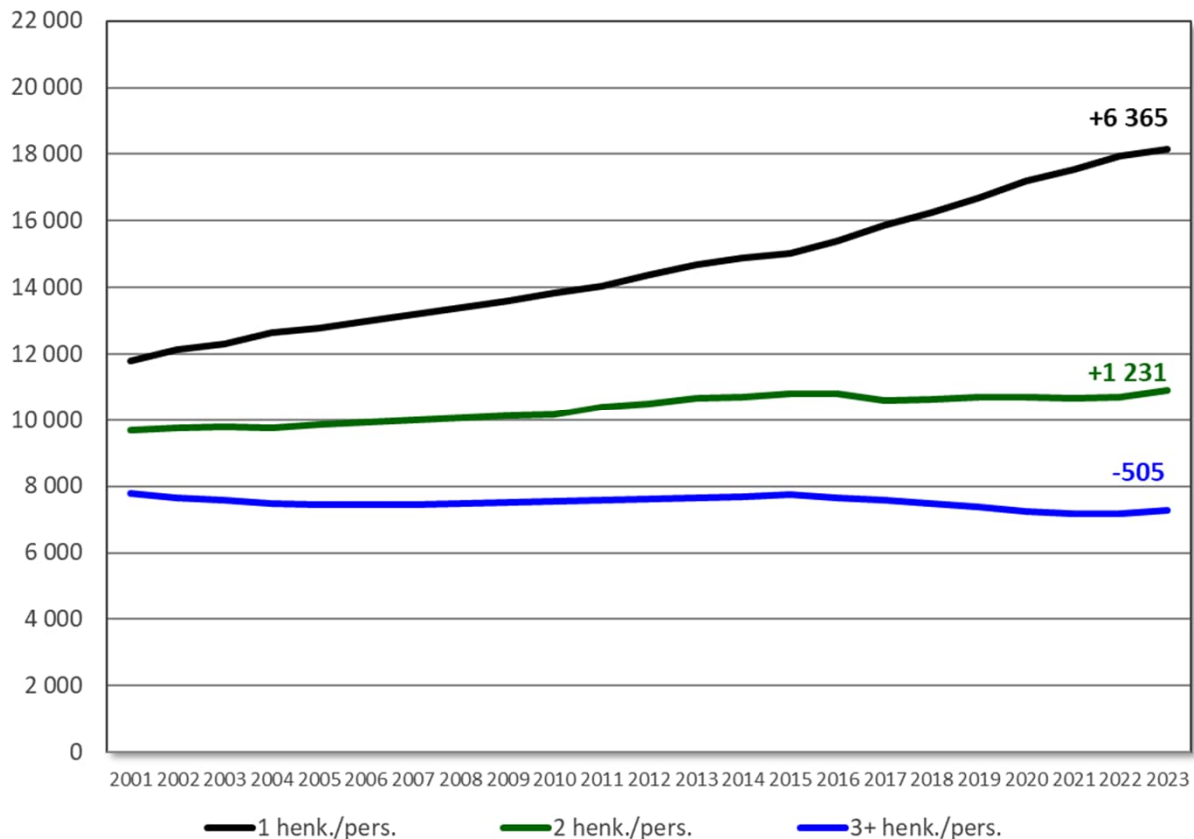
Valmistuneiden omakotitalojen määrä on viime vuosien aikana ollut vastaavalla tasolla kuin 1990-luvun alun laman aikana. Huomattakoon, että väestörakenteessa on merkittäviä eroja silloiseen tilanteeseen verrattuna. Syntyvyys on pudonnut voimakkaasti suomalais-taustaisessa väestössä ja perheet ovat pienempiä, eli potentiaalisia omakotitalojen rakentajia on nykytilanteessa huomattavasti vähemmän.

V ^ ^ S ^ .  
V ^ S ^ .

## III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

Yhden hengen asuntokuntien määrän kasvu on ollut valtaisaa – vuosina 2022-2023 kahden hengen ja perheellisten asuntokuntien määrä kääntyi, voimakkaan maahanmuuton myötä, nousuun

ASUNTOKUNNAT KOON MUKAAN VAASASSA 2001-2023  
BOSTADSHUSHÅLLEN ENLIGT STORLEK I VASA 2001-2023



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KIINTEISTÖTOIMI / FASTIGHETSSEKTORN JN 8/2024

Yhden hengen asuntokuntien määrä kasvoi 6 365:lla ja kahden hengen asuntokuntien määrä 1 231:lla Vaasassa vuosina 2001–2023

Yhden hengen asuntokuntien määrän kasvuvauhti kiihtyi vuosina 2015–2021 mutta on näyttänyt hidastumisen merkkejä vuosina 2022–2023.

Vallitsevat väestönkehitystrendit viittaavat siihen, että pienten asuntokuntien määrä tulee kasvamaan voimakkaasti myös jatkossa. Opiskelijat, työn perässä muuttava nuori työvoima, joka muuttaa pääosin yksin, sekä ikäväestön kasvu ja painottuminen yli 80-vuotiaisiin, kasvattavat pienten asuntokuntien määrää.

Perheellisissä asuntokunnissa nähtiin pitkästä ajasta kasvua etenkin vuonna 2023. Merkittäviä tekijöitä olivat Vaasasta kotikunnan saanutta noin 400 ukrainalaista sekä myös muu maahanmuutto.

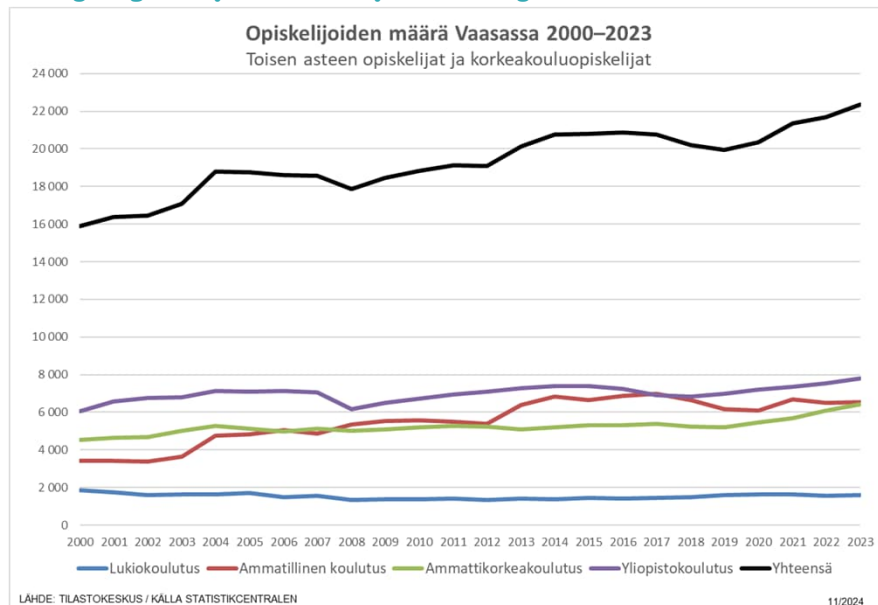
Kolmen ja neljän henkilön asuntokuntien määrä kasvoi 132:lla vuoden 2023 aikana. Niissä asuva väestö (asuntokuntaväestö) kasvoi 464 henkilöllä muodostaen lähes puolet (48,8 %) Vaasan väestönkasvusta viime vuonna. Viiden henkilön asuntokuntien määrä väheni 51:lla ja 255 henkilöllä, mutta kasvua oli sen sijaan kuuden ja 7+ henkilön asuntokunnissa.

ASUNTOKUNNAT								
	Kaikki	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä	6 henkilöä	7+ henkilöä
2022	35816	17945	10695	3159	2721	960	210	126
2023	36343	18162	10908	3223	2789	909	223	129
	527	217	213	64	68	-51	13	3

ASUNTOKUNTAVÄESTÖ								
	Kaikki	1 henkilö	2 henkilöä	3 henkilöä	4 henkilöä	5 henkilöä	6 henkilöä	7+ henkilöä
2022	66638	17945	21390	9477	10884	4800	1260	882
2023	67589	18162	21816	9669	11156	4545	1338	903
	951	217	426	192	272	-255	78	21

# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

## AMK- ja yliopisto-opiskelijoiden määrä on kasvanut poikkeuksellisen voimakkaasti viime vuosina



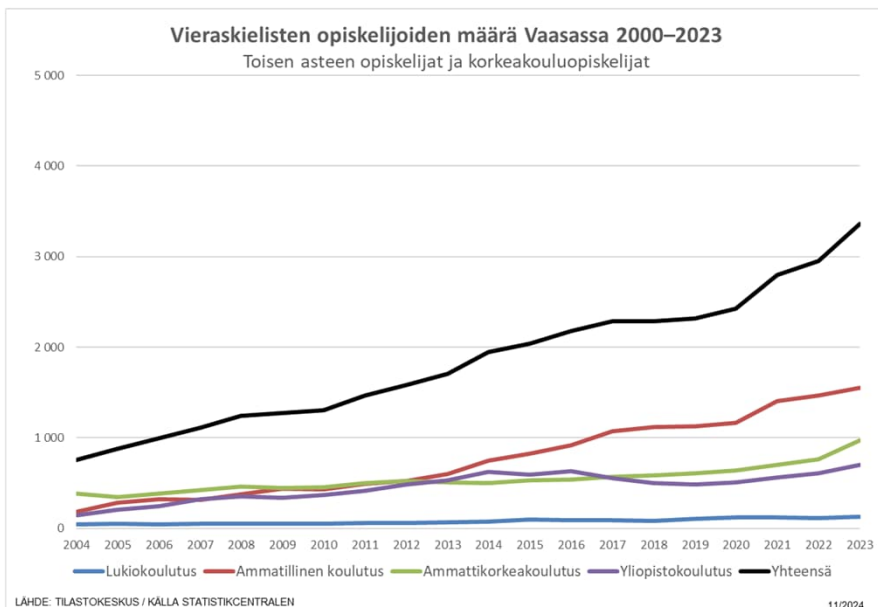
AMK-opiskelijoiden määrä kasvoi 1 190:lla (22,7 %) vuosina 2018–2023.

Yliopisto-opiskelijoiden määrä kasvoi 974:lla (14,3 %).

Opiskelijamäärät ovat kasvaneet myös pitkällä aikavälillä ja erityisesti ammatillisessa koulutuksessa, jonka opiskelijamäärä on kasvanut 3 098:lla (90,2 %) vuodesta 2000.

Tutkintotavoitteisen koulutuksen opiskelijat koulutusasteen mukaan Vaasassa 2000-2023 (Kaikki opiskelijat)							
	2000	2010	2023	2000-2023	2000-2023 (%)	2010-2023	2010-2023 (%)
Lukiokoulutus	1 865	1 375	1 587	-278	-14,9 %	212	15,4 %
Ammatillinen koulutus	3 434	5 559	6 532	3 098	90,2 %	973	17,5 %
Ammattikorkeakoulutus	4 537	5 190	6 441	1 904	42,0 %	1 251	24,1 %
Yliopistokoulutus	6 061	6 714	7 808	1 747	28,8 %	1 094	16,3 %
Yhteensä	15 897	18 838	22 368	6 471	40,7 %	3 530	18,7 %

Lähde: Tilastokeskus / Statfin



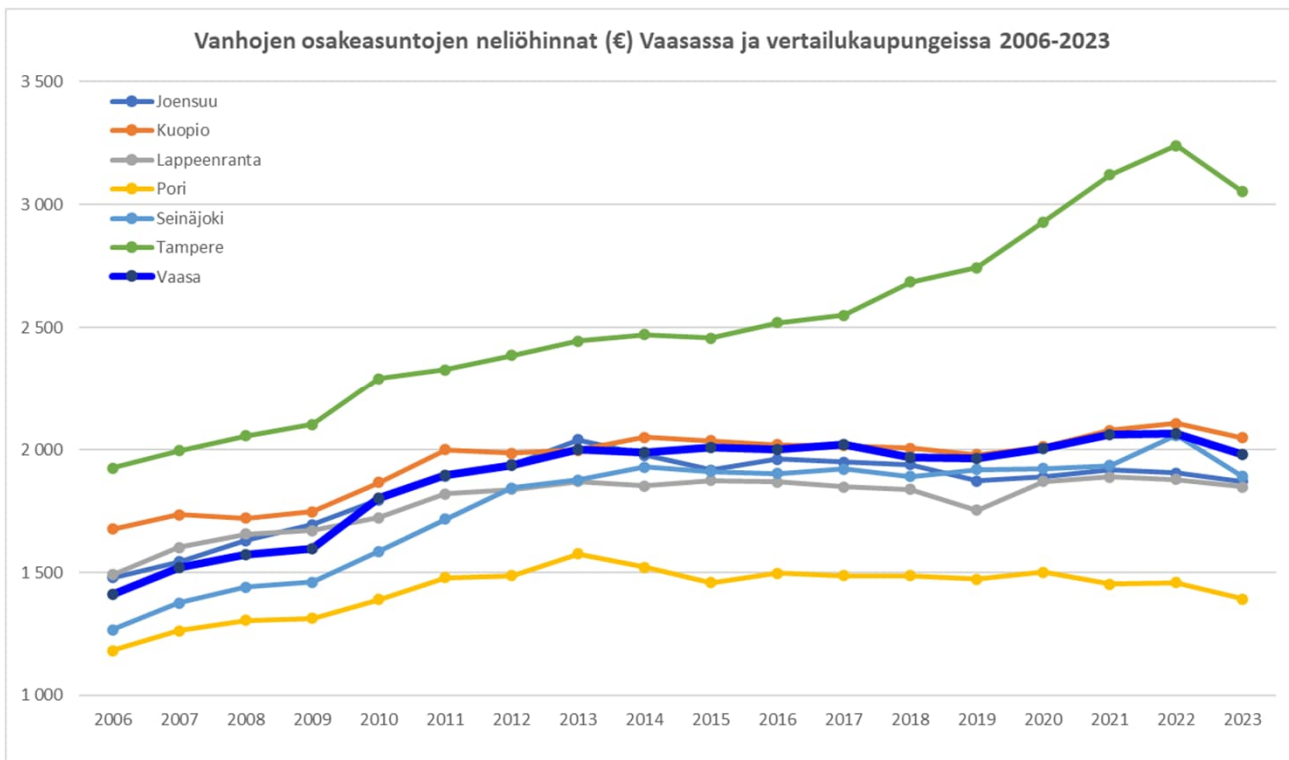
Vieraskielisten opiskelijoiden määrä on kasvanut räjähdysmäisesti viimeisen noin 20 vuoden aikana

Kasvua on etenkin ammatillisen koulutuksen vieraskielisissä opiskelijoissa; +1 370 / 740,5 % vuosina 2004–2023. Yliopistossa opiskelevien vieraskielisten määrä on kasvanut 377,6 % vuodesta 2000 ja AMK-puolella kasvua on 156,4 %.

Tutkintotavoitteisen koulutuksen opiskelijat koulutusasteen mukaan Vaasassa 2000-2023 (Vieraskieliset opiskelijat)							
	2004	2010	2023	2000-2023	2000-2023 (%)	2010-2023	2010-2023 (%)
Lukiokoulutus	45	49	128	83	184,4 %	79	161,2 %
Ammatillinen koulutus	185	431	1 555	1 370	740,5 %	1 124	260,8 %
Ammattikorkeakoulutus	380	455	974	594	156,3 %	519	114,1 %
Yliopistokoulutus	147	365	702	555	377,6 %	337	92,3 %
Yhteensä	757	1 300	3 359	2 602	343,7 %	2 059	158,4 %

Lähde: Tilastokeskus / Statfin

## III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana



Asuntojen hinnat tippuivat rajusti Vaasassa ja vertailukaupungeissa, joista suurin osa on kasvukeskuksia, vuosina 2022–2023.

Neliöhinnat tippuivat suhteellisesti eniten Seinäjoella (-8,6%) vuosina 2022–2023. Vaasassa neliöhinnat laskivat 4,2 % ja Tampereella 6 %.

Vertailujoukon kaupungeista Vaasalla on ollut kolmanneksi paras vanhojen osakeasuntojen hintakehitys vuodesta 2006. Hintakehitys on ollut samansuuntainen kuin Seinäjoella. Tampere on omassa luokassaan.

Vaasan hintataso oli vuonna 2023 samankokoisten kaupunkien joukossa toiseksi korkein ja vain hieman alhaisempi kuin Kuopiossa, joka on väkiluvultaan suurempi.

Vanhon osakeasuntojen (kerros- ja rivitalot) keskimääräisen neliöhinnan (€/m<sup>2</sup>) muutos Vaasassa ja vertailukaupungeissa

	2022-2023 (€)	2022-2023 (%)	2006-2023 (€)	2006-2023 (%)
Joensuu	-35 €	-1,8 %	392 €	21,8 %
Kuopio	-59 €	-2,8 %	371 €	19,9 %
Lappeenranta	-30 €	-1,6 %	358 €	20,8 %
Pori	-68 €	-4,7 %	209 €	15,0 %
Seinäjoki	-166 €	-8,6 %	625 €	39,4 %
Tampere	-187 €	-6,0 %	1 129 €	49,3 %
Vaasa	-86 €	-4,2 %	567 €	31,5 %

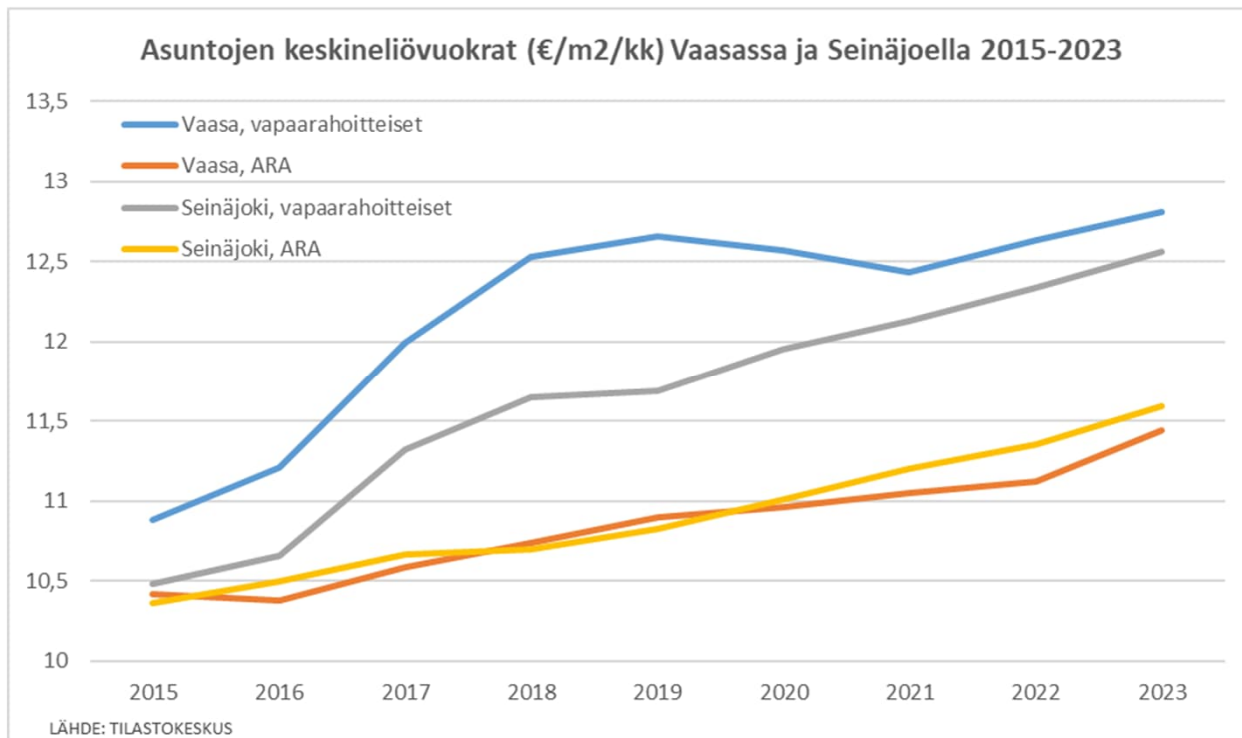
Lähde: Tilastokeskus/Statfin

V A S A .  
V A S A .



## III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

### Vapaarahoitteisten ja ARA-vuokrien kehitys Vaasassa ja Seinäjoella



KOVA ry:n tietojen mukaan ARA-vuokra- ja asumisoikeusasuntojen hakijamäärä on kasvanut 40 prosentilla keskiuurilla paikkakunnilla. Kysyntä sekä neliöiltään että huoneluvultaan pienempiä asuntoja kohtaan on kasvanut merkittävästi.

Vaasan ja Seinäjoen vapaarahoitteisten asuntojen keskineliövuokrat nousivat nopeasti vuosina 2015–2018. Vaasassa oli maltillista laskua vuosina 2019–2021, kun vuokrat jatkoivat nousuaan Seinäjoella. Vuosina 2022–2023 vapaarahoitteisten vuokrien nousu on jatkunut molemmissa kaupungeissa.

ARA-asuntojen neliövuokrat nousivat vuosina 2015–2019 vapaarahoitteisia vuokria maltillisemmin molemmissa kaupungeissa. Sitten nousutahti on ollut liki yhtä voimakas.

ARA-vuokrat perustuvat omakustannusperiaatteeseen ja viimeisten vuosien aikana nousupainetta on ollut aikaisempia vuosia enemmän, kun tuottojen on katettava kiinteistöjen ylläpidon kulut.

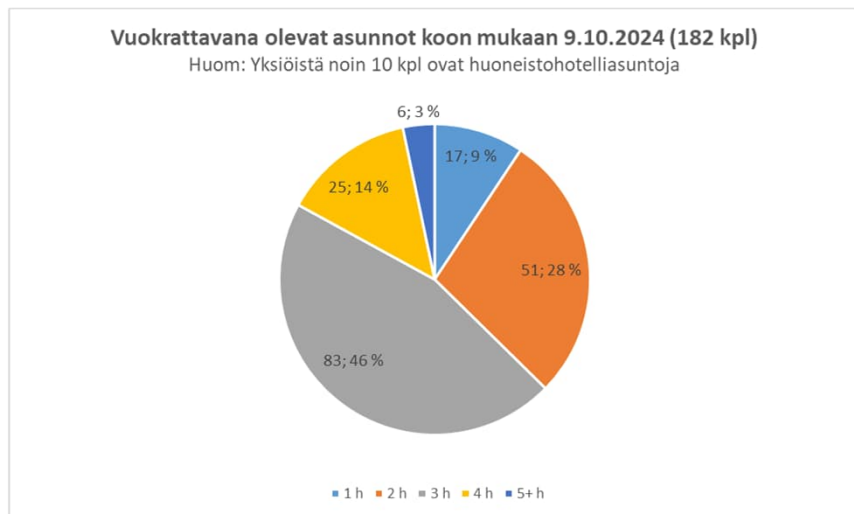
Vaasassa ARA-vuokrat olivat keskimäärin 11,2 % vapaarahoitteisia vuokria edullisemmat vuonna 2023. Seinäjoella ero oli 10,8 %. Ero on vastaavansuuruinen muissa keskikokoisissa ja myös tietyissä suuremmissa kasvukaupungeissa.

Vaasassa tavallisia ARA-vuokra-asuntoja ei ole rakennettu noin 20 vuoteen, kun ko. asuntoja on rakennettu sadoittain Seinäjoelle. On huomattava, että uudiskohteiden vuokrataso on vanhoja kohteita korkeampi, mikä selittää Seinäjoen ARA-vuokrien voimakkaampaa nousua sitten vuoden 2020.

Vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen uudistuotanto oli 2010-luvulla vilkasta molemmissa kaupungeissa, joiden väestönkasvun voimakkuus on ollut liki samalla tasolla, joskin Vaasa on viimeisimpinä vuosina, voimistuneen maahanmuuton myötä, kasvanut Seinäjokea nopeammin

## III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

Vuokrattavista yksioista on pulaa – VOAS:lla on satojen opiskelija-asuntojen vaje, kun vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto on edelleen huomattavissa vaikeuksissa



Vuokrattavana olevia asuntoja oli 182 kpl\* 9.10.2024.

Vuokrattavien asuntojen lukumäärä on 20 % pienempi kuin vuonna 2023 ja 40 % pienempi kuin vuonna 2021 (huomioitava, että tilastoinnin ajankohta vaikuttaa lukumäärään ja vaihtelu vuoden aikana voi olla suurtakin):

- 182 kpl 9.10.2024.
- 232 kpl 24.8.2023
- 268 kpl 2.11.2022
- 315 kpl 13.7.2021
- 303 kpl 15.7.2020
- 252 kpl 28.8.2019

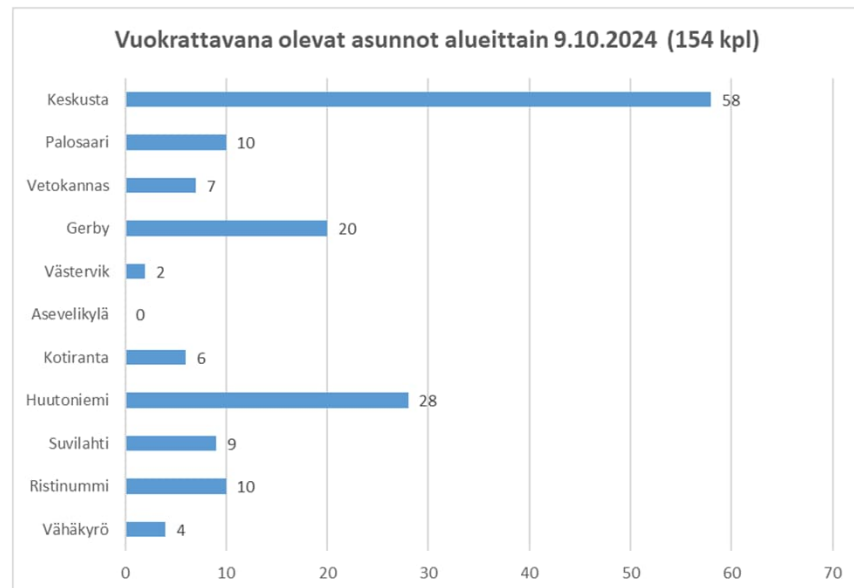
Yhden huoneen asuntoja on tänä syksynä ollut tarjolla olematon määrä. Lokakuun alussa niitä oli vapaana vain 17 kappaletta, joista noin 10 kpl olivat huoneistohotelleissa.

Yksioiden osuus vapaana olevista vuokra-asunnoista oli vain 9 % 9.10.2024.

VOAS:lla on tänä syksynä jopa noin 500 opiskelija-asuntojen vaje, kun vaje oli noin 200 asuntoa syksyllä 2023.

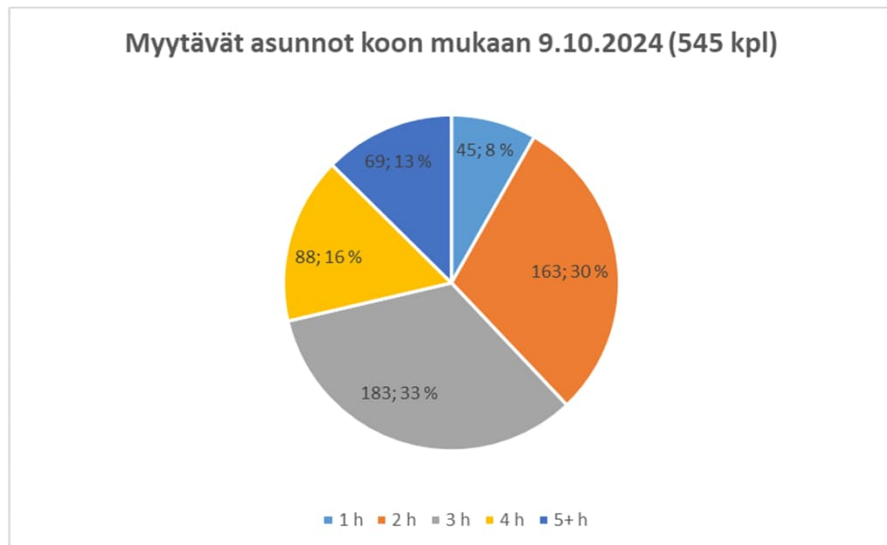
Vuokralle on tarjolla eniten 3 huoneen asuntoja (46 % vapaana olevista) ja 2 huoneen asuntoja (28 % vapaana olevista) -> kolmioista osa sijaitsee matalan kysynnän alueilla ja niiden kokonaisvuokra on usein liian korkea yksin asuvalle ja myös pariskunnalle tai perheelle. KOy Pikipruukin osuus vapaina olevista kolmioista on huomattava.

*\*) Vuokrattavien asuntojen lukumäärä on alemmassa pylväskuviossa (154 kpl) pienempi kuin piirakkakuviossa (185 kpl), sillä joidenkin vuokrattavien asuntojen ilmoitukseen ei vuokraovi.fi-palveluun ole merkitty, missä kaupunginosassa asunto sijaitsee.*



# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

## Myytävien yksiöiden määrä on tippunut huomattavasti vuosina 2023–2024



**Myytävänä olevia asuntoja oli 554 kpl\* 9.10.2024 (715 kpl 24.8.2023).**

Vuonna 2020 myytäviä asuntoja oli noin 900 kpl ja vuonna 2018 noin 1 100 kpl.

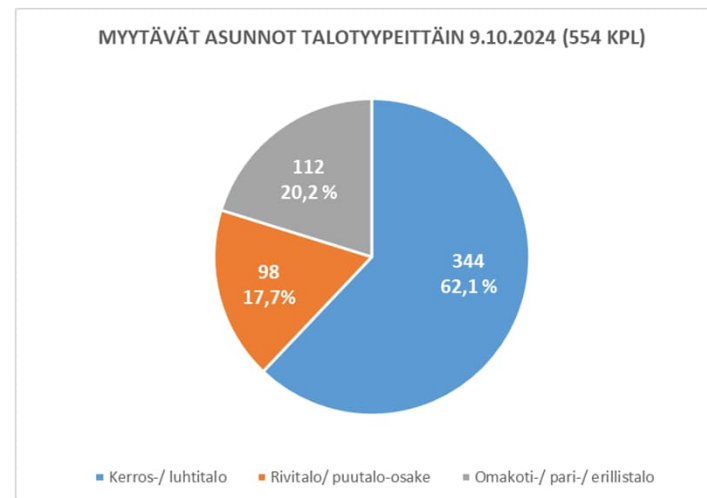
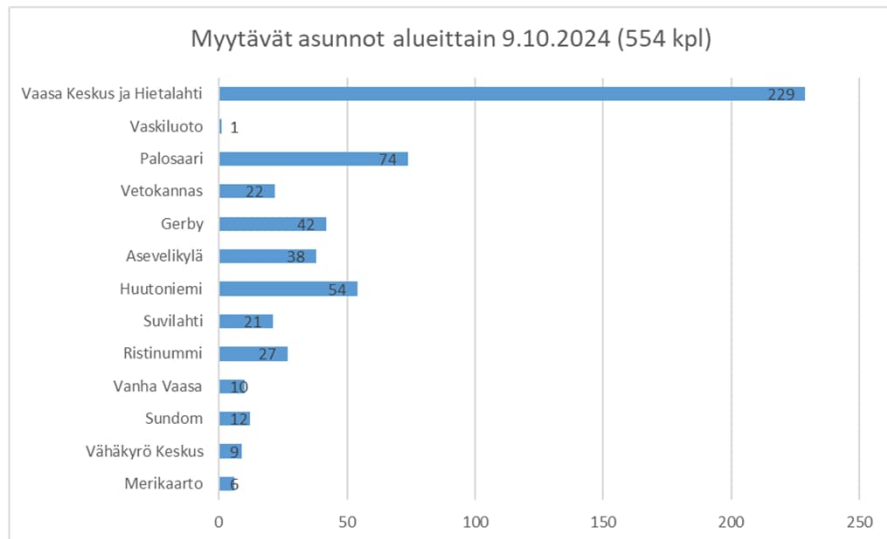
Myytävien asuntojen kokojakauma säilyi pitkään melko muuttumattomana.

Vuosina 2023–2024 yksiöiden osuus myytävistä asunnoista laski 99 asunnosta (14,1 % kaikista myytävistä asunnoista) 45 asuntoon (8 % myytävistä).

Myös kaksioden määrä (190 kpl -> 163 kpl) ja osuus (30 % -> 27,1 %) on tippunut.

Myytävien kerrostaloasuntojen osuus laski 67,1 % 8/2023 -> 62,1 % 10/2024

*\*) Myytävien asuntojen lukumäärä on alemmassa pylväskuviossa (554 kpl) suurempi kuin piirakkakuviassa (545 kpl), sillä joidenkin vuokrattavien asuntojen ilmoituksiin ei vuokraovi.fi -palvelussa ole merkitty asunnon kokoa.*



V A S A .  
V A S A .

## III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

Vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa asuvien asutokuntien määrä kasvanut huikeat 88,4 prosenttia Vaasassa vuodesta 2010

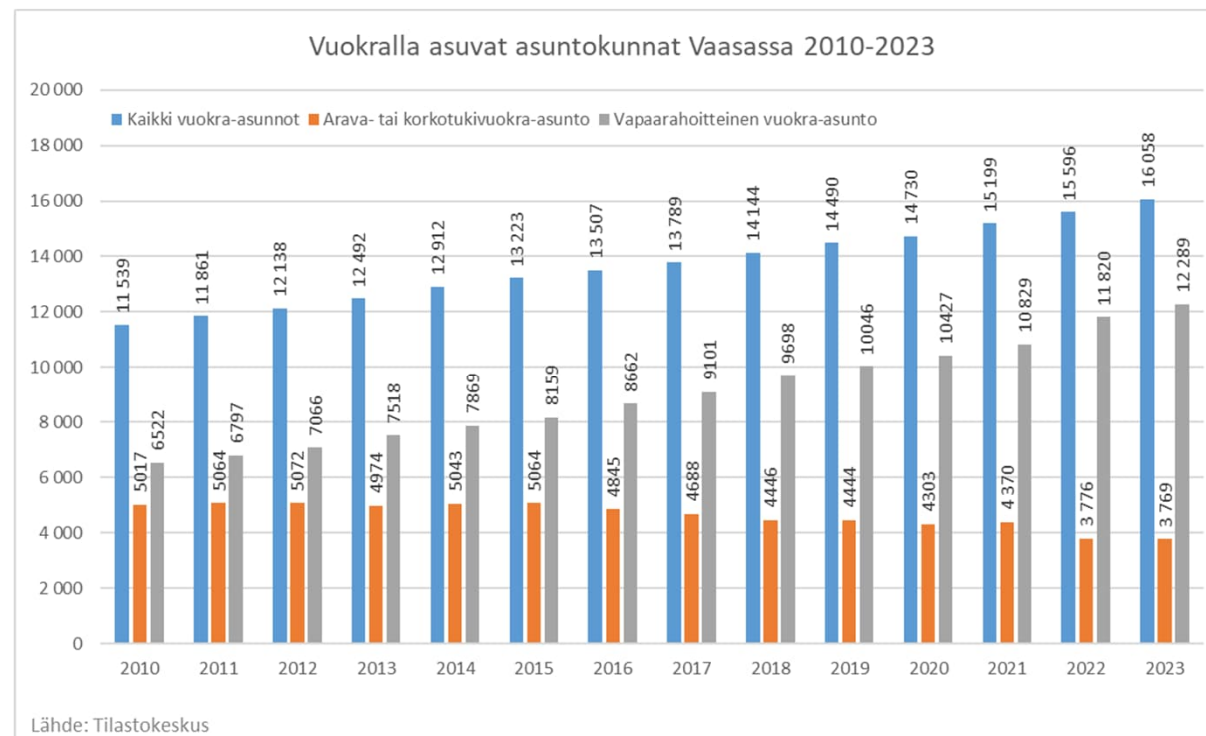
Vaasassa vuokralla asuminen on yleistynyt nopeata vauhtia, kuten muissakin Suomen kasvukaupungeissa. Vuonna 2023 kaupungin asutokunnista 44,2 % asui vuokralla (2010: 36,6%).

Vuonna 2023 vuokralla asuvia asutokuntia oli yhteensä 16 058 (vuonna 2010: 11 539). Vuonna 2023 vuokralla asuvista asutokunnista

- 76,5 asui muussa, eli pääosin vapaarahoitteisessa vuokra-asunnossa (2010: 56,5 %)
- 23,5 % asui ARA-vuokra-asunnossa (2010: 43,5 %)

ARA-asunnoissa asuvien asutokuntien määrä on laskenut vuosien 2010-2023 välillä 5 017 asutokunnasta 3 769 asutokuntaan (-24,9 %).

Muissa, pääosin vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvia asutokuntia oli 6 522 vuonna 2010 – vuonna 2023 määrä oli noussut jo 12 289 asutokuntaan (+5 767 asutokuntaa / 88,4 %).



V A S A .  
V A S A .

## III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

### Suomessa vuokralla asuvien asuntokuntien määrä ylitti miljoonan rajan vuonna 2023

**Vuoden lopussa vuokralla asui 1,02 miljoonaa asuntokuntaa –  
Määrä nousi 2,2 prosenttia vuotta aiemmasta**

Vuokralla asui viime vuoden lopussa jo 36 prosenttia kaikista asuntokunnista. Osuus on noussut kuusi prosenttiyksikköä vuodesta 2010 (*huom: maamme suurimmissa kaupungeissa jo yli 50 prosenttia asuntokunnista asuu vuokralla*).

Samaan aikaan myös asuntokuntien määrä on kasvanut. Vuonna 2010 asuntokuntia oli reilut 2,5 miljoonaa ja vuonna 2023 jo yli 2,8 miljoonaa. Omistusasunnoissa asuvien asuntokuntien määrä on lisääntynyt noin 83 000:lla ja vuokralla asuvien lähes 250 000:lla.

**Asuntokuntien määrän kasvu on tullut yksinomaan pienistä asuntokunnista.** Yhden hengen asuntokuntien määrä on lisääntynyt vuoteen 2010 verrattuna 28 prosentilla ja kahden hengen asuntokuntien määrä kahdeksalla prosentilla.

Suurempien asuntokuntien määrä on laskenut. Esimerkiksi kolmen hengen asuntokuntia oli viime vuoden lopussa lähes 13 000 vähemmän kuin vuonna 2010.

Vuokralla asutaan keskimäärin ahtaammin kuin omistusasunnoissa. Vuokralla asuvilla kerrostaloasukkailla asuintilaa oli viime vuonna keskimäärin 32 neliometriä henkeä kohden. Omistusasunnoissa asuvilla kerrostaloasukkailla vastaava pinta-ala oli 41 neliometriä.

Vuokralla asuminen oli vuonna 2023 yleisin asumismuoto yhden hengen asuntokunnille ja alle 30-vuotiaille. Alle kolmikymppisten muodostamista asuntokunnista 82 prosenttia asui vuokralla.

Vuokralla asuminen on siis yleistynyt samaan aikaan kun asuntokunnat ovat pienentyneet. Vuokralla asuva asuntokunta on keskimäärin omistusasunnossa asuvaa pienempi, mikä heijastuu myös asunnon kokoon.

Mitä pienempi asunto on, sitä todennäköisemmin siinä asutaan vuokralla. Yhden tai kahden huoneen asunnoissa asuvista asuntokunnista noin 63 prosenttia asui viime vuonna vuokralla.

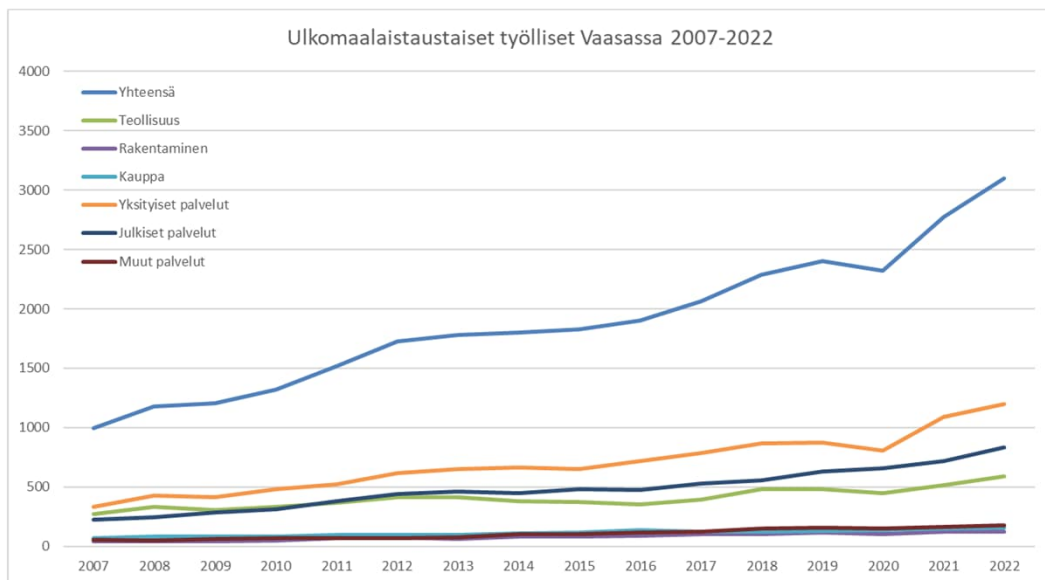
Enemmistö Suomen asuntokunnista asuu kerrostalo-asunnoissa, ja juuri kerrostaloissa vuokralla asuminen on selvästi yleisintä. Viime vuonna noin 61 prosenttia kerrostaloissa asuvista asuntokunnista asui vuokralla.

Toisaalta Suomessa on myös yli miljoona omakoti- tai paritalossa asuvaa asuntokuntaa, ja niistä vain muutama prosentti asuu vuokralla. Myös rivitaloasukkaista valtaosa asuu omistusasunnossa.

Omistaminen onkin yhä yleisin asunnon hallintaperuste Suomessa. Omistusasunnoissa asuvia asuntokuntia oli viime vuonna noin 1,7 miljoonaa, vuokralla asuvia reilu miljoona ja asumisoikeusasunnoissa asuvia noin 50 000.

# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

## Vaasan työllisten määrä on vuodesta 2017 kasvanut pelkästään maahanmuuttajien ansiosta



**Ulkomaalaistaustaisten työllisten määrä on kasvanut huikkeitä 210 prosenttia Vaasassa vuodesta 2007 – ulkomaalaistaustaisia työllisiä on 3 096 henkilöä vuonna 2022 ja heidän osuutensa kaikista työllisistä noin 10 %**

**Kasvuvauhti kiihtyi oleellisesti vuosina 2021–2022, samanaikaisesti maahanmuutto voimistui merkittävästi**

**Kasvua on ollut etenkin julkisissa palveluissa (271 %), yksityisissä palveluissa (257 %) ja rakentamisessa (207 %). Alkutuotanto on selvä ykkönen (433 %), mutta kyse on hyvin pienestä toimialasta (16 työpaikkaa v.2022).**

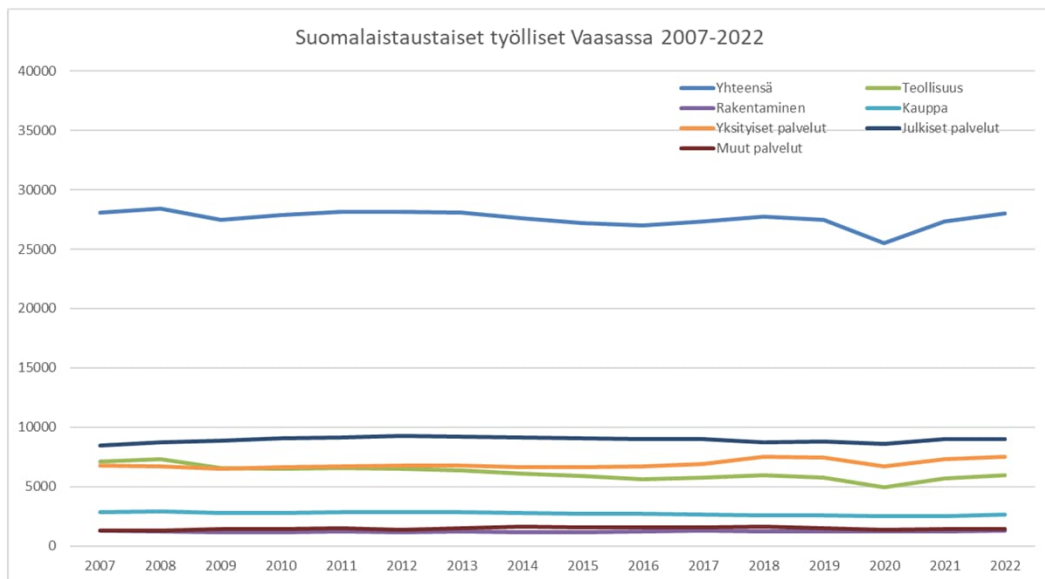
**Teollisuus, jossa on kolmanneksi eniten ulkomaalaistaustaisia työllisiä (590 henkilöä), kasvua on ollut 116 prosentin verran.**

**Ulkomaalaistaustaisia työllisiä on määrällisesti eniten yksityisissä palveluissa (1 196 henkilöä) ja julkisissa palveluissa (834 henkilöä).**

**Suomalaistaustaisten työllisten määrä on pysynyt vakiona Vaasassa vuodesta 2007 – heitä oli 27 986 henkilöä vuonna 2022**

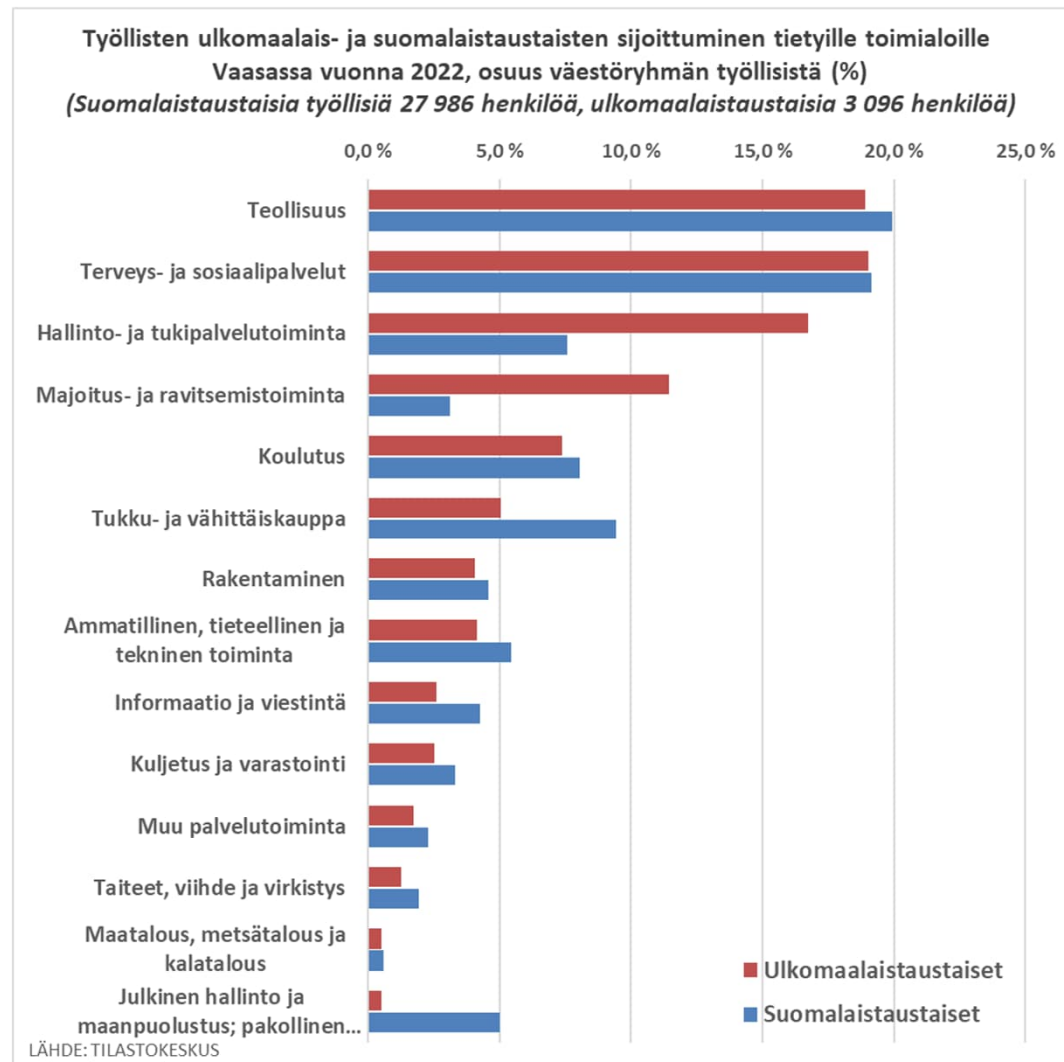
**Suomalaistaustaisten työllisten määrä kasvoi lähes 2 476 henkilöllä vuosina 2020–2022. Kasvun taustalla on Vaasan työpaikkamäärän voimakas kasvu.**

**Selvää on, ettei suomalaistaustaisen työvoiman määrä enää riitä täyttämään kaikkia työpaikkoja eikä varsinkaan tilanteessa, jossa työpaikkamäärä kasvaa.**



### III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

Vaasan työlliset ulkomaalaistaustaiset sijoittuvat melko tasaisesti eri toimialoille – teollisuudessa ja sote-alalla työskentelevien osuus vastaa suomalaistaustaisten työllisten osuutta samoilla aloilla



**Vaasan ulkomaalaistaustaisista työllisistä 37,9 % työskentelevät teollisuudessa sekä terveys- ja sosiaalipalveluissa – suomalaistaustaisten työllisten osuus samoilla aloilla on 39 %**

Vaasassa ulkomaalaistaustaiset työlliset sijoittuvat melko tasaisesti eri toimialoille. Suuremmissa kaupungeissa keskittyminen tietyille toimialoille on oletettavasti voimakkaampaa. Taustalla on esimerkiksi suuremman kaupungin palveluvaltaisempi toimialarakenne. Vaasassa teollisuus on kaupungin kokoon nähden poikkeuksellisen suuri toimiala.

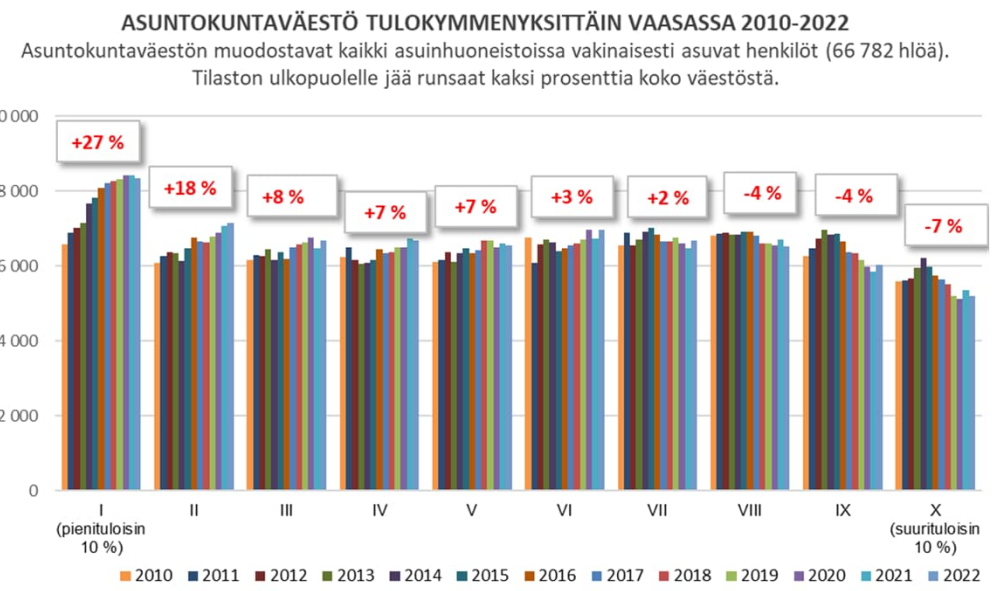
Tietyillä toimialoilla, kuten hallinto- ja tukipalvelutoiminta sekä majoitus- ja ravitsemistoiminta, ulkomaalaistaustaisia työllisiä on Vaasassa suhteellisesti huomattavasti enemmän kuin suomalaistaustaisia työllisiä.

Koulutuksessa, rakentamisessa sekä ammatillisessa, tieteellisessä ja teknisessä toiminnassa ja usealla muullakin toimialalla, suomalais- ja ulkomaalaistaustaisten työllisten osuudet ovat liki samalla tasolla.

V A S A .  
V A S A .

# III Vuokra-asuntopula Vaasan väestönkasvun pullonkaulana

Pienituloisimpien tulokymmenysten asuntokuntaväestö on kasvanut voimakkaasti vuodesta 2010  
 Pitkittyneesti pienituloisten määrä on yli kaksinkertaistunut Vaasassa 2000-luvulla



LÄHDE: TILASTOKESKUS

KIINTEISTÖTOIMI JN 11/2024

Pienituloisimpaan tulokymmenykseen kuuluvien asukkaiden määrä on kasvanut voimakkaasti (+27 %) Vaasassa vuodesta 2010. Sama koskee toiseksi pienituloisimpaan kymmenykseen kuuluvien määrää (+18 %).

Suurituloisimpiin kymmenykseen kuuluvien määrä on vähentynyt 4–7 prosentilla vuodesta 2010. Positiivista on se, että keskiluokkaan kuuluvien määrä on kasvanut maltillisesti.

Vertailukaupunkien joukossa Vaasa erottautuu pitkittyneesti pienituloisten suurimmalla kasvulla (+108 %) vuosina 2000–2022 – sama koskee aikaväliä 2010–2022, jolloin kasvlukemat olivat tosin huomattavasti maltillisemmat (Vaasa +15,5 %) ja jolloin määrä lisäksi väheni osassa kaupunkeja

Vaasassa myös pienituloisiksi luokiteltujen määrä on kasvanut vertailukaupungeista eniten (60,7 %) vuosina 2010–2022.

Vaasassa pienituloisissa lapsiperheissä olevien lasten määrä on kasvanut maltillisesti (+3,8 %) vuodesta 2000 (Seinäjäki +5,5 %)

	2000	2022	Muutos, lkm	Muutos, %
Joensuu	6 119	9 071	2 952	48,2 %
Pori	6 067	7 829	1 762	29,0 %
Kouvola	5 503	7 573	2 070	37,6 %
Lappeenranta	4 150	7 265	3 115	75,1 %
Vaasa	2 768	5 758	2 990	108,0 %
Seinäjäki	2 844	4 362	1 518	53,4 %

Lähde: Tilastokeskus

	2010	2022	Muutos, lkm	Muutos, %
Joensuu	9 855	9 071	-784	-8,0 %
Pori	8 597	7 829	-768	-8,9 %
Kouvola	8 465	7 573	-892	-10,5 %
Lappeenranta	6 824	7 265	441	6,5 %
Vaasa	4 987	5 758	771	15,5 %
Seinäjäki	4 124	4 362	238	5,8 %

Lähde: Tilastokeskus

