

PTT raportteja
PTT reports
PTT rapporter

307

Henna Busk, Veera Holappa, Markus Lahtinen ja Antti Norkio

Seutukaupunkien kehitys ja nykytila: väestö, talous ja asuminen



Helsinki 2026

PTT raportteja 307

PTT reports 307

Seutukaupunkien kehitys ja nykytila: väestö, talous ja asuminen

Henna Busk, Veera Holappa, Markus Lahtinen ja Antti Norkio

Helsinki 2026

Pellervon taloustutkimus PTT

Eerikinkatu 28 A

00180 Helsinki

Sähköposti ptt@ptt.fi

ISBN 978-952-224-274-7 (pdf)

ISSN 2489-9615 (pdf)

Tiivistelmä

Seutukaupungeilla on tärkeä rooli alueellisina keskuksina. Ne ovat avainasemassa tarjoamassa omalla alueellaan palveluita, työ- ja elinkeinomahdollisuuksia sekä asumisvaihtoehtoja. Lisäksi seutukaupungeilla on tunnistettu vahvuuksia, joita tämän selvityksen kaltaisella tilastotarkastelulla on hankala tavoittaa: esimerkiksi edulliset ja helposti saavutettavat harrastusmahdollisuudet sekä aktiivinen kansalaistoiminta. Tässä selvityksessä tarkastellaan muun muassa seutukaupunkien väestöä, yrityssektoria, työmarkkinoita, koulutusta ja asuntomarkkinoita avoimien tilastojen ja haastattelujen avulla. Tarkasteluissa pyritään huomioimaan seutukaupunkien välinen moninaisuus.

Selvityksen havaintojen perusteella seutukaupunkien väestö on vanhentunut 2000-luvun aikana, mikä haastaa kuntataloutta sekä alueen elinkeinoelämää. Viime vuosien kasvava nettomaahanmuutto on kuitenkin hieman hillinnyt väestöllisen huoltosuhteen nousua. Toisaalta monissa seutukaupungeissa on myös paljon yrittäjyyttä, mikä luo mahdollisuuksia aluetalouden kehittämiseksi. Aluetalouden kehitykselle tärkeiden yksityisten investointien pullonkauloina voivat toisinaan kuitenkin olla vaikeudet yritysrahoituksen saatavuudessa. Noin puolessa seutukaupungeista järjestetään korkeakouluopetusta, millä voidaan olettaa olevan tärkeä rooli alueiden elinvoiman rakentamisessa. Nuorilla aikuisilla korkeakoulutuksen osuus ei kuitenkaan ole kasvanut viimeiseen 10 vuoteen.

Erot työmarkkinatilanteessa eri alueiden välillä ovat kaventuneet 2000-luvun aikana. Vuoteen 2023 ulottuvan aineiston perusteella seutukaupunkien työllisyys- ja työttömyysaste ovat paremmalla tasolla kuin maakuntakeskuksissa, mutta heikommalla tasolla kuin esimerkiksi kehyskunnissa. Työmarkkinatilanne on heikempi Itä-, Keski- ja Pohjois-Suomen seutukaupungeissa verrattuna Länsi- ja Etelä-Suomen seutukaupunkeihin.

Monilla seutukaupungeilla asuntomarkkinoiden kehitys on haastavaa. Väestönkasvun hidastuminen ja muuttotappiot heikentävät asuntokysyntää, mikä vähentää investointihalukkuutta ja rajoittaa uudistuotantoa. Samalla vanha rakennuskanta kasvattaa korjausvelkaa ja lisää peruskorjaustarpeita, mutta taloyhtiöiden rajalliset resurssit sekä rahoituksen saatavuuden ongelmat vaikeuttavat hankkeiden toteuttamista. Tämä johtaa tilanteeseen, jossa tarjonta ei vastaa muuttuvaan kysyntään. Esteettömiä ja energiatehokkaita asuntoja tarvitaan, mutta niiden rakentaminen on kallista suhteessa alueiden hintatasoon ja asukkaiden maksukykyyn. Elinvoiman ja asuntomarkkinoiden välinen yhteys on ilmeinen. Ilman houkuttelevia ja kohtuuhintaisia asumisratkaisuja seutukaupunkien kyky houkutella työvoimaa ja uusia asukkaita heikkenee merkittävästi.

Asiasanat: seutukaupunki, aluetalous, väestö, työmarkkinat, yritykset, asuntomarkkinat

Sisältö

Sisältö	4
1 Johdanto	5
2 Seutukaupunkien kehitys ja nykytilanne	6
2.1 Väestö ja muuttoliike	6
2.2 Asuminen	15
2.3 Koulutus ja osaaminen	17
2.4 Työmarkkinat	26
2.5 Yritystoiminta ja -rahoitus	33
2.5.1 Yritykset ja toimialarakenne	33
2.5.2 Yrityusrahoitus	39
2.6 Verotus	41
2.7 Aluetalouden koko	45
3 Seutukaupunkien asuntomarkkinat ja niiden tulevaisuus	48
3.1 Seutukaupunkien asuntomarkkinoiden rakenne ja kehitys	48
3.1.1 Asuntojen hinnat ja asumiskustannukset	48
3.1.2 Rakentaminen ja asuntokanta	51
3.1.3 Asunnon hallintamuoto ja talotyyppi	53
3.1.4 Tyhjät asunnot	59
3.1.5 Tuettujen vuokrien suhde vapaarahoitteisiin vuokriin	62
3.1.6 Yhteenvedo seutukaupunkien asuntomarkkinoista	63
3.2 Seutukaupunkien asuntomarkkinoiden haasteet ja kehitysideat	64
3.2.1 Yhteiset haasteet: väestömuutos, rahoitus ja sijainti	65
3.2.2 Seutukaupunkien asuntomarkkinatilanne ja esimerkkejä ratkaisuksi	66
3.2.3 Asiantuntijahavainnot	70
4 Johtopäätökset	75
4.1 Keskeiset havainnot	75
4.2 Seutukaupunkien elinvoima	77
Lähteet	79
Liitteet	81

1 Johdanto

Seutukaupungit ovat pieniä ja keskisuuria kaupunkeja, jotka toimivat oman alueensa hallinnollisina, taloudellisina ja palvelukeskittyminä. Suomessa seutukaupunkeja on 57, ja ne muodostavat eräänlaisen "toisen tason" kaupunkiverkon suurten kasvukeskusten ja pienempien kuntien välissä. Seutukaupungit ovat keskimäärin väestömäärältään noin 15 000 asukkaan kaupunkeja, jotka palvelevat laajaa ympäröivää maaseutualuetta.

Seutukaupungeilla on tärkeä rooli, sillä ne ylläpitävät työpaikkoja, palveluja ja elinvoimaa suurten kasvukeskusten ulkopuolella. Ne ovat avainasemassa tarjoamassa maaseutualueiden palveluita, työ- ja elinkeinomahdollisuuksia sekä asumisvaihtoehtoja. Lisäksi ne tarjoavat toisen ja paikoin kolmannenkin asteen koulutusta, mikä mahdollistaa nuorten opintojen jatkamisen kotiseudulla.

Tässä selvityksessä tarkastellaan seutukaupunkien roolia alue- ja kansantaloudellisesta näkökulmasta. Tunnistamme seutukaupunkien vahvuuksia ja potentiaaleja elinvoimaisen aluetalouden ja hyvinvoinnin edistämiseksi.

Raportti rakentuu seuraavasti. Luvussa 2 muodostamme kokonaiskuvan seutukaupunkien tilanteesta ja kehityksestä tilastoanalyysin keinoin. Tuotamme tietoa muun muassa seutukaupunkien väestöstä, yrityksistä, työmarkkinoista, koulutuksesta ja aluetaloudesta. Vertaamme seutukaupunkeja erityisesti maakuntakeskuksiin ja kehyskuntiin, mutta myös pääkaupunkiseutuun ja muihin kuntiin (ks. kuntaluokittelu Liitetaulukko 1). Luku 3 keskittyy seutukaupunkien asuntomarkkinoiden kehitykseen ja niiden tulevaisuuteen. Tarkastelemme tilastojen avulla seutukaupunkien asuntomarkkinoiden kehitystä ja erityispiirteitä. Lisäksi luvussa 3 kuvataan valikoiduille seutukaupungeille tehdyissä haastatteluissa esille nousseita asuntomarkkinoiden ja asuntotuotannon haasteita sekä esitetään asiantuntija-analyysi seutukaupunkien asuntomarkkinoiden mahdollisista kehityskohdista. Luku 4 vetää yhteen selvityksen keskeiset havainnot ja esittelee asiantuntija-arviot seutukaupunkien elinvoiman vahvistamiseksi.

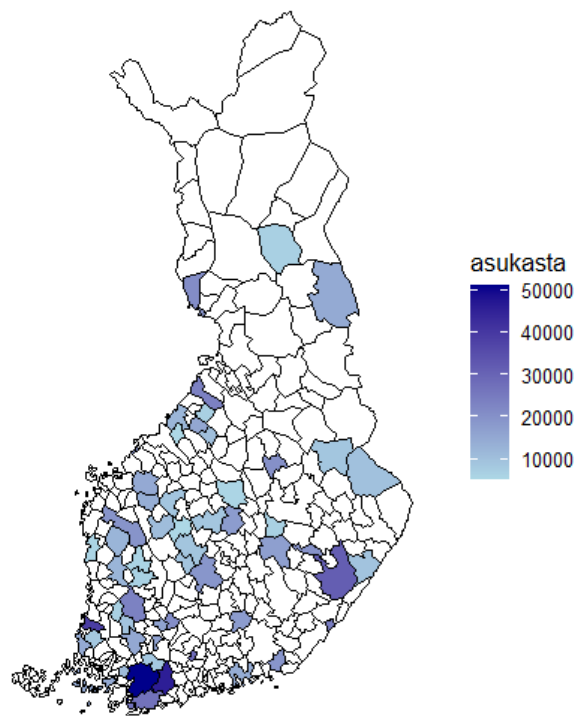
2 Seutukaupunkien kehitys ja nykytilanne

Luvussa muodostetaan kokonaiskuva seutukaupunkien väestöstä, yrityksistä, työmarkkinoista, koulutuksesta ja aluetaloudesta. Seutukaupunkien nykytilannetta ja kehitystä verrataan maakuntakeskuksiin, kehyskuntiin, pääkaupunkiseutuun ja muihin kuntiin. Tilastolähteinä ovat Tilastokeskuksen, KEHA-keskuksen ja Kuntaliiton avoimet tilastot. Kuvailuissa on käytetty aina tuoreinta saatavissa olevaa tietoa, joka tilastosta riippuen on vuodelta 2023, 2024 tai 2025.

2.1 Väestö ja muuttoliike

Tässä alaluvussa tarkastellaan seutukaupunkien väestökehitystä ja muuttoliikettä. Vuonna 2024 seutukaupungeissa asui yhteensä noin 900 000 henkilöä, mikä on 16 prosenttia Suomen väkiluvusta. Viisi suurinta seutukaupunkia väkiluvulla mitattuna ovat Salo, Lohja, Rauma, Savonlinna ja Riihimäki (Kuvio 1). Vastaavasti viisi pienintä seutukaupunkia ovat Ähtäri, Kannus, Viitasaari, Parkano ja Kristiinankaupunki. Liitetaulukko 2 listaa kaikki seutukaupungit ja niiden väkiluvut sekä muita väestötietoja vuodelta 2024.

Seutukaupunkien keskimääräinen väkiluku on laskenut tasaisesti vuosina 2000–2024 (Liitekuvio 1). Samoin on käynyt ”muu kunta” -luokan kunnissa. Maaseutukeskuksissa, pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa puolestaan väkiluku on noussut koko 2000-luvun ajan. Erilaista kehitystä alueilla selittää väestönmuutokset ja muuttoliike. Esimerkiksi seutukaupungeissa luonnollinen väestönmuutos on ollut keskimäärin negatiivinen koko 2000-luvun ajan, mutta kehitys on entisestään voimistunut vuoden 2010 jälkeen. Toisin sanoen väkiluku alueella vähenee, koska kuolleita on enemmän kuin syntyneitä. Vuonna 2024 luonnollinen väestönlisäys on ollut positiivinen vain yhdessä seutukaupungissa, Ylivieskassa (ks. Kuvio 7).

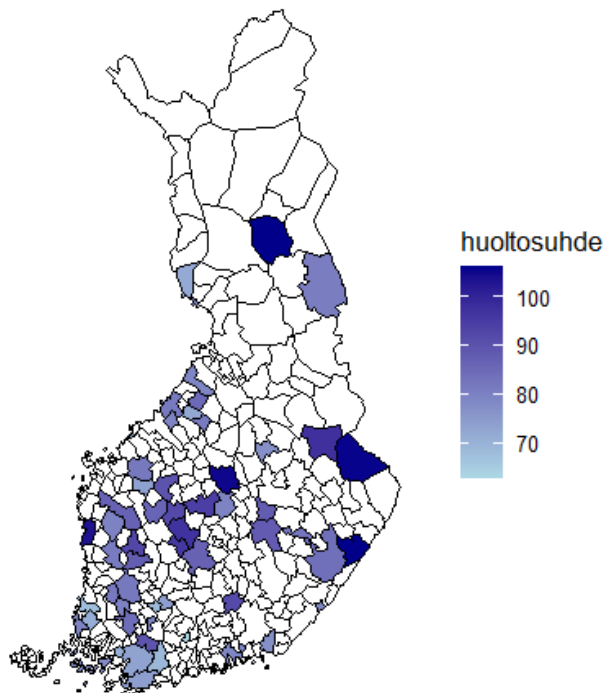
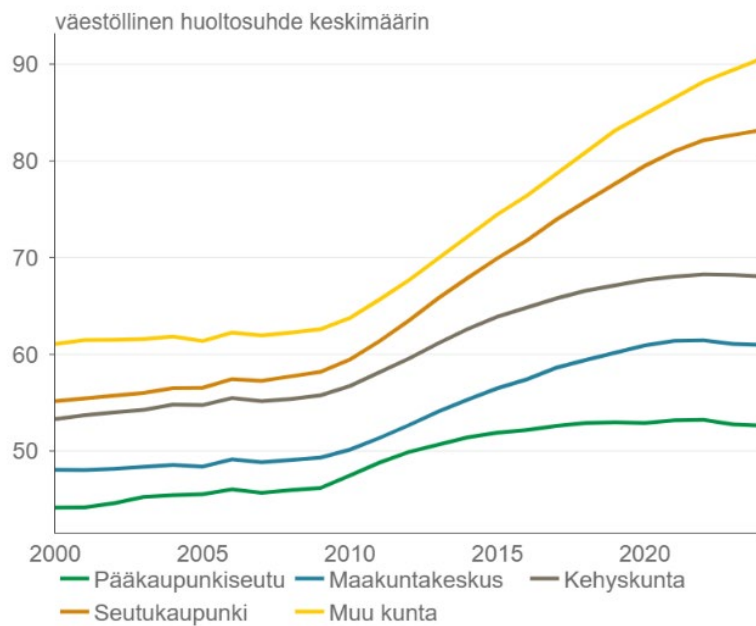


Kuvio 1. Väkiluku seutukaupungeissa vuonna 2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestörakenne.

Kuvio 2 (ylin) esittää väestöllisen huoltosuhteen kehitystä seutukaupungeissa ja muilla alueilla vuosina 2000–2024. Pääkaupunkiseudulla huoltosuhde on koko tarkastelujakson ajan ollut selvästi alhaisin, ja vuonna 2024 se oli keskimäärin 53. Tämä tarkoittaa, että työikäiseen väestöön kohdistuva elatusrasite on alueella pienin. Sataa työikäistä (15–64-vuotiaat) kohden alueella on vain 53 huollettavaa, eli alle 15-vuotiaista tai yli 64-vuotiasta henkilöä.

Maakuntakeskukset ja kehyskunnat seuraavat pääkaupunkiseutua perässä, mutta selvästi korkeammilla huoltosuhteen tasoilla: vuonna 2024 keskimäärin noin 60–70. Seutukaupungit ja ”muut kunnat” puolestaan erottuvat korkealla tasolla ja nopealla nousulla. Vuoteen 2024 mennessä seutukaupunkien keskimääräinen huoltosuhde on noussut yli 80:een, ja ”muissa kunnissa” keskimäärin jopa yli 90:een.

Tilanne vaihtelee kuitenkin eri seutukaupunkien välillä (Kuvio 2, alin). Huoltosuhde on ollut vuonna 2024 korkein, eli yli 100, Kemijärvellä, Kiteellä, Lieksassa, Viitasaarella ja Kristiinankaupungissa. Sen sijaan alhaisimmat, alle 70:n huoltosuhteet löytyvät Lohjalta, Akaasta, Raumalta, Pietarsaaresta ja Riihimäeltä.

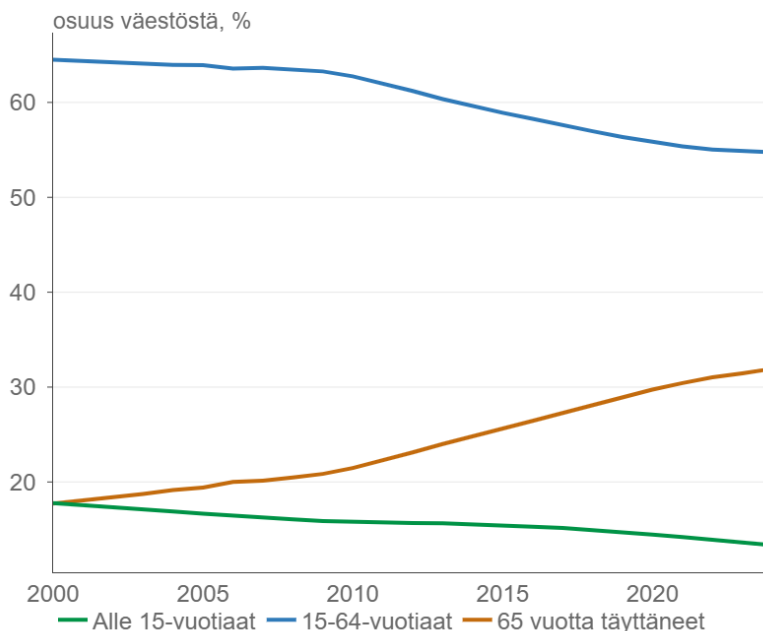


Kuvio 2. Väestöllinen huoltosuhde keskimäärin seutukaupungeissa ja muilla alueilla vuosina 2000–2024 (yllä) sekä väestöllinen huoltosuhde seutukaupungeissa vuonna 2024 (alla). Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestörakenne.

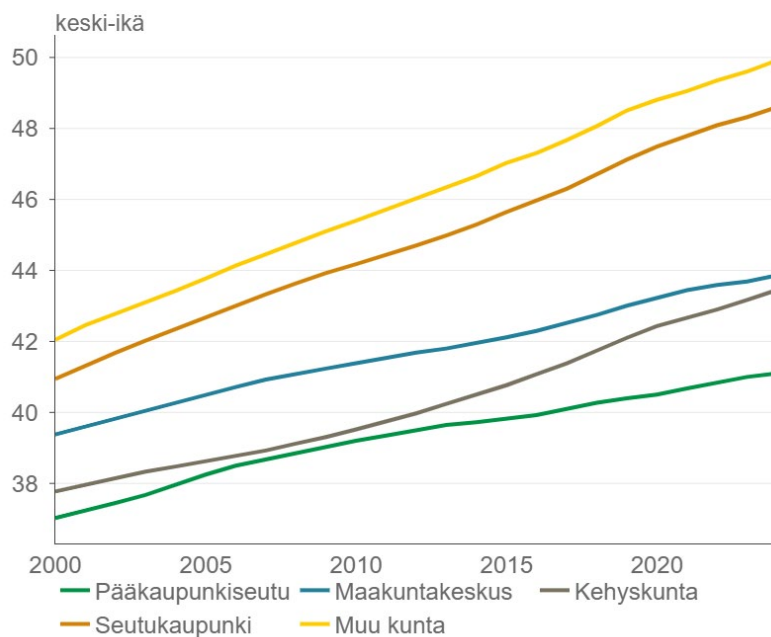
Huoltosuhteen vauhdikas nousu seutukaupungeissa kertoo nopeasta väestön ikääntymisestä ja työikäisen väestön vähenemisestä. Tätä havainnollistaa Kuvio 3. Vuodesta 2000 lähtien 65 vuotta täyttäneiden osuus seutukaupunkien

väestöstä on jatkuvasti kasvanut, ja ollut myös lasten osuutta suurempi. Vuodesta 2010 lähtien väestön ikääntyminen seutukaupungeissa on entisestään nopeutunut. Vuonna 2024 lasten osuus seutukaupunkien väestöstä on ollut keskimäärin 13 prosenttia, työikäisten osuus keskimäärin 55 prosenttia ja 65 vuotta täyttäneiden osuus keskimäärin 32 prosenttia. Kaikista iäkkäintä seutukaupunkien väestö on Kemijärvellä ja Lieksassa, jossa keski-ikä on 55 vuotta (ei esitetty kuviota). Keski-ikä on alle 45 vuotta vain Paimiossa, Nivalassa ja Ylivieskassa. Työikäisen väestön supistuminen ja vanhusväestön kasvu asettavat haasteita palvelujen järjestämiselle ja kunnallistaloudelle.

Väestön ikääntyminen on ollut seutukaupunkien ohella nopeaa myös kehyskunnissa ja ”muissa kunnissa” (Kuvio 4). Sen sijaan pääkaupunkiseudulla ja maakuntakeskuksissa väestö on ikääntynyt selvästi hitaammin, ja siihen on vaikuttanut maan sisäinen muuttoliike. Nuoret muuttavat tyypillisesti suuriin kaupunkeihin ja kasvukeskuksiin opiskelun ja osin myös parempien työmahdollisuuksien perässä. Lisäksi tutkimustiedon perusteella maaseudulle muuton haasteet tai hidasteet liittyvät usein yhteisöllisyyteen ja sosiaalisiin kontakteihin, varsinkin nuorilla (Hanell & Mattila 2024; Yle 21.8.2024). Pienemmille paikkakunnille ja maaseudulle muuttaneilla on vähemmän sosiaalista kanssakäymistä kuin siellä jo entuudestaan asuvilla, kun taas kaupungeissa tilanne on päinvastainen (Hanell & Mattila 2024).



Kuvio 3. Seutukaupunkien väestön ikärakenne (lasten, työikäisten ja ikääntyneiden osuus väestöstä keskimäärin) vuosina 2000–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestörakenne.

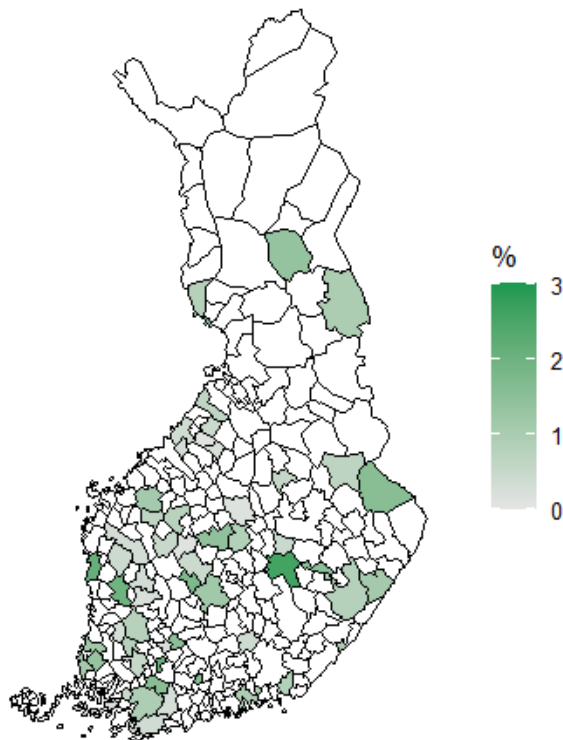


Kuvio 4. Väestön keski-ikä keskimäärin seutukaupungeissa ja muilla alueilla vuosina 2000–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestörakenne.

Aivan viime vuosina seutukaupunkien huoltosuhteen nousutahti näyttäisi hie-
man hidastuneen (ks. Kuvio 2). Tähän on todennäköisesti vaikuttanut maahan-
muutto ja se, että suurin osa Suomeen muuttavista on työikäisiä.¹ Koronapan-
demian jälkeen nettomaahanmuutto Suomeen on merkittävästi kasvanut (Ho-
lappa & Lahtinen 2025; Lähdemäki & Rahko 2024), mikä on kääntänyt työikäi-
sen väestön määrän kasvuun (Busk ym. 2024; Norkio ym. 2023). Nettomaah-
anmuuton voimakas kasvu seutukaupungeissa vuosina 2022–2024 näkyy
Kuviossa 6.

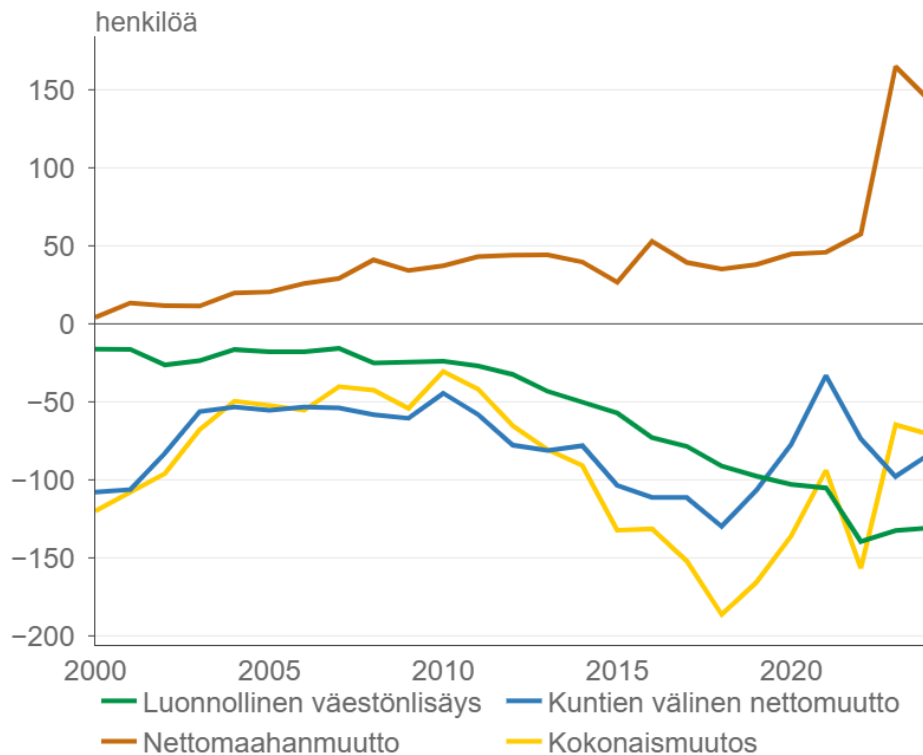
Vuonna 2024 nettomaahanmuutto on ollut positiivista kaikissa seutukaupun-
geissa (Kuvio 7). Kaikista suurinta nettomaahanmuutto on lukumäärällisesti ol-
lut Salossa, Riihimäellä, Raumalla ja Pieksämäellä: noin 450–490 henkilöä.
Sen sijaan asukaslukuun suhteutettuna nettomaahanmuutto on ollut samana
vuonna suurinta Pieksämäellä (2,6 %), Kristiinankaupungissa (2,1 %), Fors-
sassa (2,1 %) ja Kankaanpäässä (2,0 %) (Kuvio 5). Häntäpäässä ovat olleet
Viitasaari, Ähtäri ja Ylivieska (kaikissa kolmessa 0,1 %).

¹ Ks. esim. <https://kotoutuminen.fi/maahanmuuttajien-tyomarkkina-asema> (viitattu 23.10.2025)



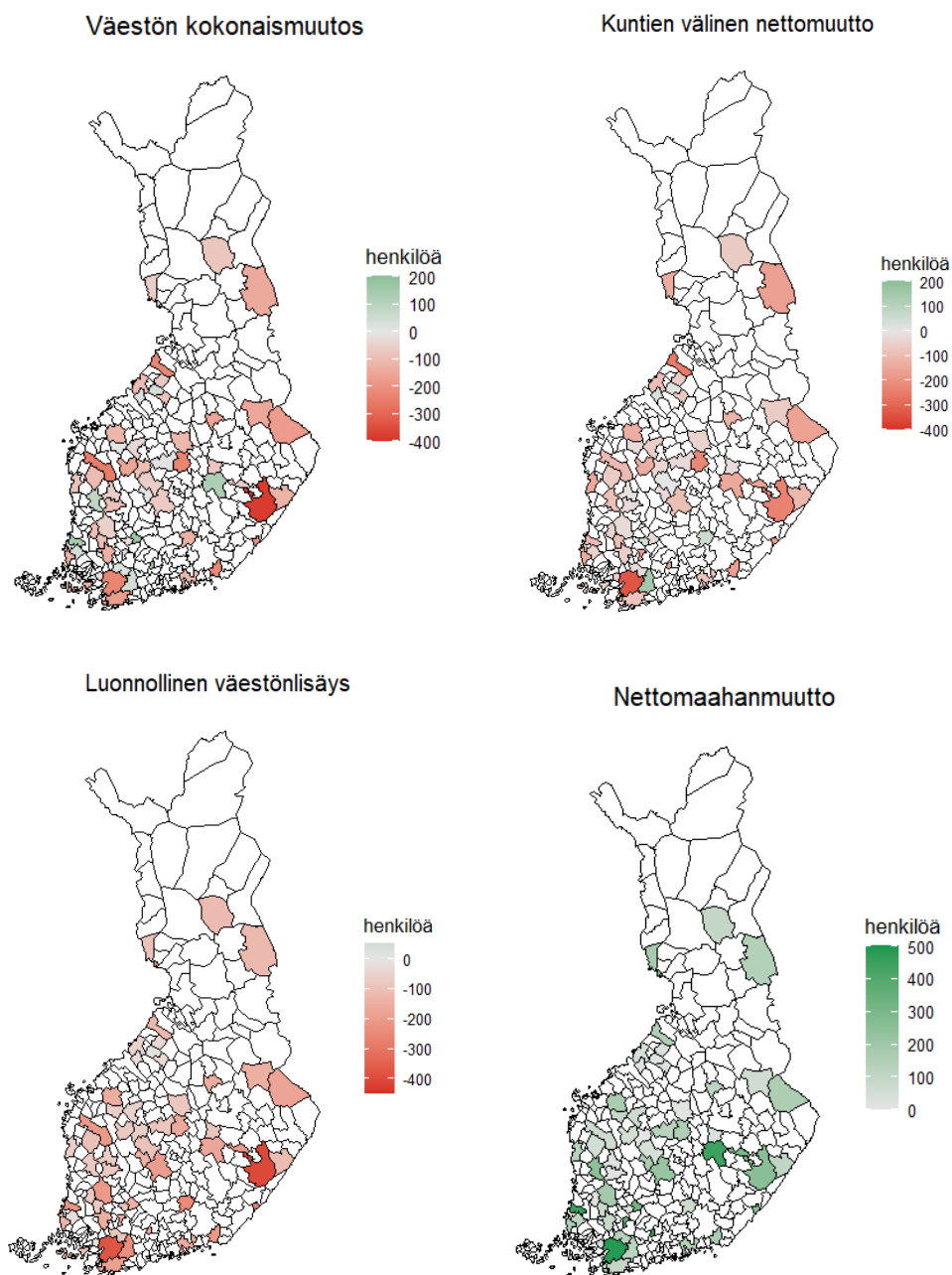
Kuvio 5. Nettomaahanmuutto suhteessa väkilukuun seutukaupungeissa vuonna 2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, muuttoliike ja väestörakenne.

Kuntien välinen nettomuutto puolestaan on ollut seutukaupungeissa keskimäärin negatiivinen koko 2000-luvun ajan (Kuvio 6). Koronapandemia näyttäisi kuitenkin ainakin hetkellisesti vaikuttaneen tähän kehitykseen myönteisesti. On mahdollista, että esimerkiksi laajentuneet etätyömahdollisuudet ovat havainnon taustalla. Etätyötä tehdään kuitenkin eniten kaupungeissa, ja maaseutuvaltaisimmilla alueilla paikkasidonnainen työ on selvästi yleisempää (Hanell & Mattila 2024). Siten etätyö ei välttämättä tuo toivottua helpotusta muuttotappioalueille. Etätyön yleisyyteen vaikuttavat alueen elinkeinorakenne sekä laadukaiden internet-yhteyksien saatavuus. Vuonna 2024 vain viidessä seutukaupungissa kuntien välinen nettomuutto oli positiivista: Lohjalla, Heinolassa, Akaalla, Kannuksella ja Ylivieskassa (Kuvio 7).



Kuvio 6. Väestönmuutokset seutukaupungeissa keskimäärin vuosina 2000–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, muuttoliike.

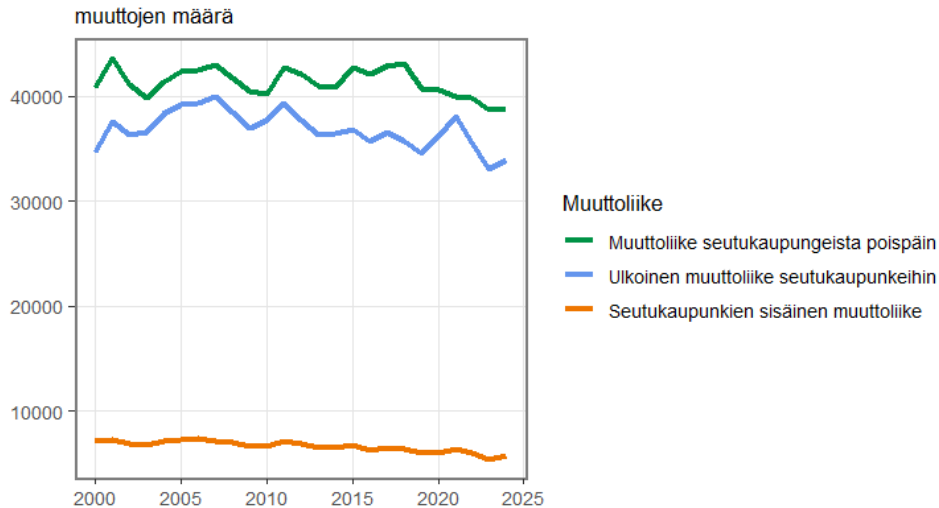
Väestön kokonaismuutoksen (luonnollinen väestönmuutos, kuntien välinen nettomuutto ja nettomaahanmuutto yhteensä) kehitys on ollut seutukaupungeissa viime vuosina keskimäärin negatiivinen, mutta kasvaneen nettomaahanmuuton ansiosta selvästi vähemmän negatiivinen (Kuvio 6). Tilanne vaihtelee kuitenkin seutukaupunkien välillä, sillä monissa seutukaupungeissa väestön kokonaismuutos on ollut vuonna 2024 positiivinen (Kuvio 7). Tällaisia seutukaupunkeja ovat Riihimäki, Valkeakoski, Rauma, Pieksämäki, Pietarsaari, Kankaanpää, Lohja, Laitila, Ylivieska, Kemi, Somero, Kannus, Saarijärvi, Forssa ja Lapua.



Kuvio 7. Väestön kokonaismuutos, luonnollinen väestönlisäys, kuntien välinen nettomuutto ja nettomaahanmuutto seutukaupungeissa vuonna 2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, muuttoliike.

Kuvio 8 esittää seutukaupunkien sisäistä ja ulkoista muuttoliikettä vuosina 2000–2024. Muuttoliike seutukaupungeista muualle Suomeen on ollut melko vakaata yli ajan. Ulkoinen muuttoliike, eli muuttoliike muualta Suomesta seutukaupunkeihin on taas puolestaan hieman laskenut ajan myötä. Seutukaupunkien sisäiset muutot ovat myös hieman laskeneet ajassa. Mielenkiintoisena huomiona on kuitenkin, että seutukaupungeista poispäin suuntautuva muutto

on alkanut laskea 2020-luvulla. Lisäksi seutukaupunkeihin suuntautuva muutto on ainakin hetkellisesti noussut koronapandemian aikana, eli alue on myös vastaanottanut enemmän muuttajia muualta Suomesta.



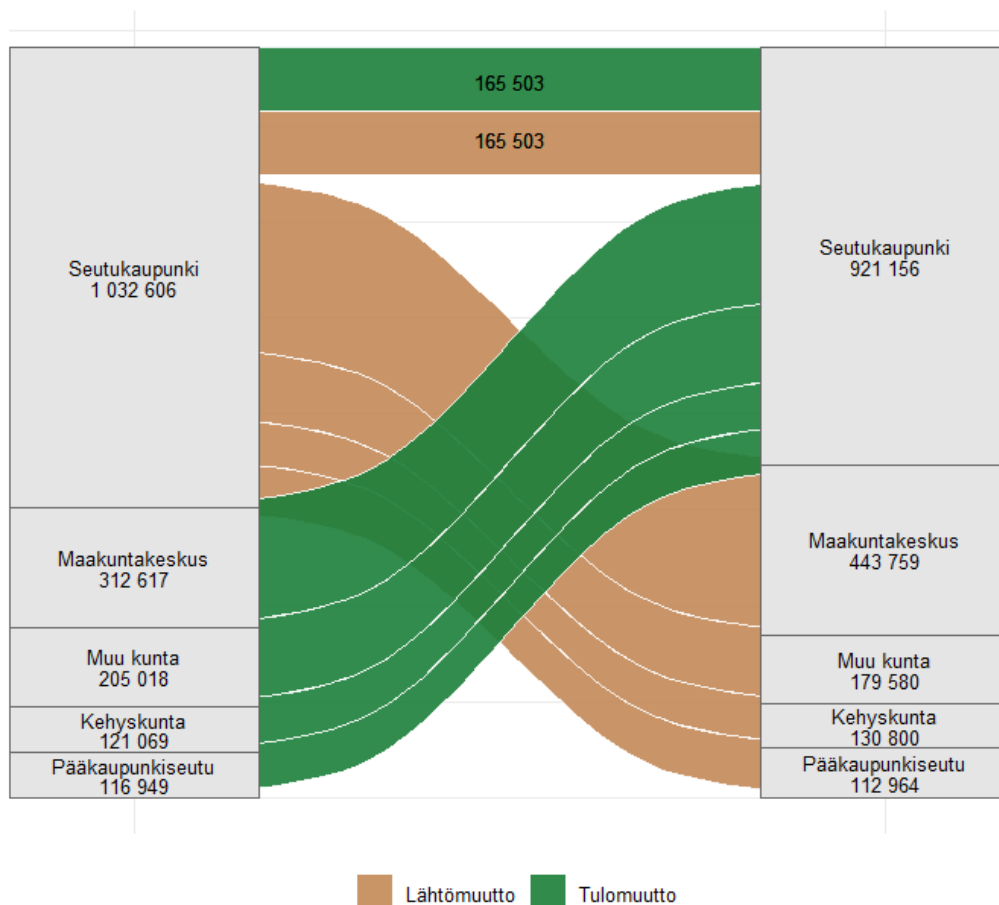
Kuvio 8. Seutukaupunkien muuttoliike vuosina 2000–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, muuttoliike.

Kuvio 9 esittää tarkemmin muuttovirtojen suuntautumista seutukaupunkeihin (vihreä väri) ja sieltä poispäin (ruskea väri) kuntaluokittain vuosina 2000–2024. Luvut ovat yhteenlaskettuja muuttoja tarkasteluvuosilta. Kuvion vasemman sarakkeen luvut kuvaavat kuntaluokasta pois muuttaneiden lukumääriä ja oikean sarakkeen luvut kuntaluokkaan sisään muuttaneiden lukumääriä. Kaiken kaikkiaan muuttojen virrat näyttävät pitkälti kulkevan edestakaisin samoille alueille, mutta lähtö- ja tulomuuttojen volyymit vaihtelevat.

Seutukaupunkeihin on tarkasteluvuosina muutettu eniten maakuntakeskuksista, esimerkiksi Tampereelta, Turusta, Oulusta ja Jyväskylästä. Toiseksi eniten muuttoja on virrannut seutukaupunkeihin ”muut kunnat” -kuntaluokasta, muun muassa Porvoosta, Keminmaalta ja Hausjärveltä. Myös seutukaupunkien sisäiset muutot ovat olleet varsin yleisiä, ja näissä vastaanottajina ovat usein olleet Salo, Lohja ja Rauma. Yksittäisistä kunnista Helsingistä on muutettu seutukaupunkeihin tarkastelujaksolla lukumäärällisesti eniten. Kehyskunnista muun muassa Hyvinkäältä ja Vihdistä on muutettu paljon seutukaupunkeihin.

Seutukaupungeista poispäin suuntautuva muutto on myös kohdentunut eniten maakuntakeskuksiin, ja pitkälti samoihin suuriin kaupunkeihin kuin mistä myös seutukaupunkeihin on muutettu sisään. Ulospäin suuntautuvien muuttojen volyymit ovat kuitenkin suurempia kuin seutukaupunkien sisään suuntautuvien. Näin onkin ollut kaikkien muiden kuntaluokkien kohdalla pois lukien kehyskunnat ja ”muut kunnat”. Tämä tarkoittaa, että seutukaupunkeihin on muutettu

näistä kahdesta kuntaluokasta enemmän kuin mitä ne ovat vastaanottaneet muuttajia seutukaupungeista. Seutukaupunkien välisissä muutoissa lähtökuntina ovat myös usein olleet Salo, Lohja ja Rauma.



Kuvio 9. Muuttoliikevirrat seutukaupungeista (lähtömuutto) ja seutukaupunkeihin (tulo muutto) kuntaluokittain, muutot yhteensä vuosina 2000–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, muuttoliike.

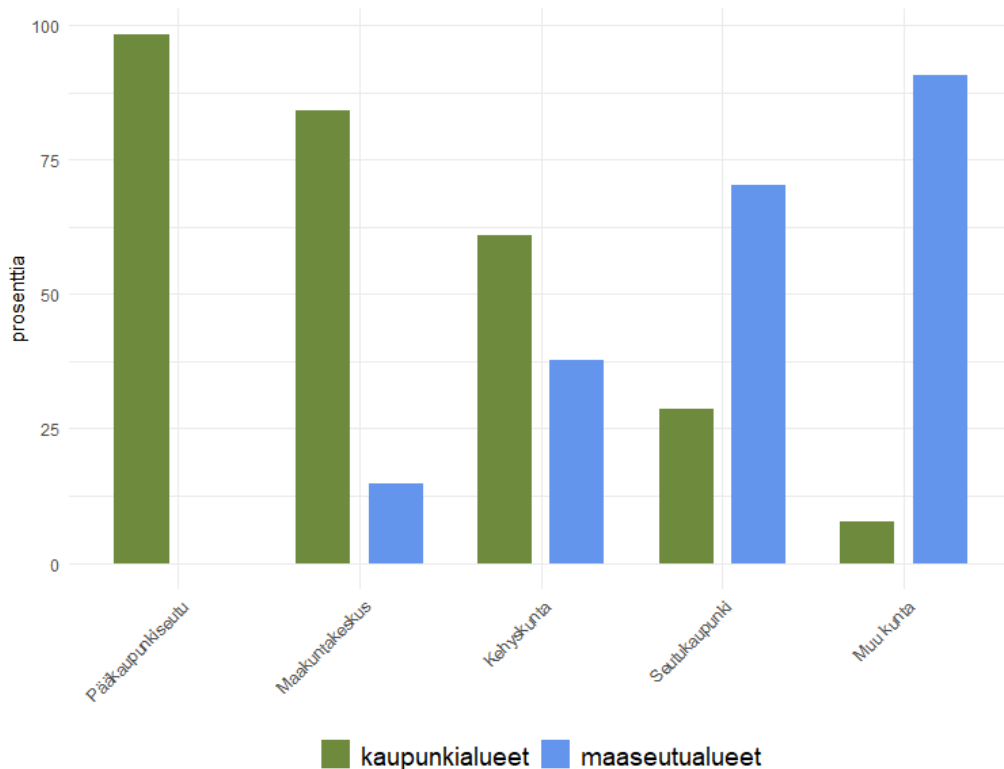
2.2 Asuminen

Tässä alaluvussa tarkastellaan seutukaupunkien väestön jakautumista ja kehitystä tarkemmin eri asuinalueille. Viime vuosikymmenien aikana Suomen väestöllinen keskipiste on siirtynyt jatkuvasti kohti eteläistä Suomea hieman länteen kaartaen. Vuonna 2024 keskipiste sijaitsi Hämeenlinnan Hauholla (ks. esim. Piela 2023; Helsingin Sanomat 7.6.2025.), mikä kertoo siitä, että yhä suurempi osa väestöstä asuu maan etelä- ja länsiosissa.

Kuvio 10 havainnollistaa väestön jakautumista kaupunki- ja maaseutualueille kuntaluokittain vuonna 2024. Kuvio vahvistaa selvästi yleisenäkin pidettyä käsitystä, että pienemmissä kunnissa suurempi osuus väestöstä asuu maaseutualueilla. Pääkaupunkiseudulla maaseutualueella ei asu käytännössä kukaan,

kun taas muu kunta -luokassa maaseutualueiden osuus on noin 90 prosenttia. Seutukaupungeissa väestöstä noin 70 prosenttia asuu maaseutualueilla.

Seutukaupunkien osalta väestön jakaantumista kaupunki- ja maaseutualueisiin tarkasteltiin myös yli ajan aina vuodesta 2000 lähtien, mutta jako kaupunki- ja maaseutualueisiin on kuitenkin pysynyt lähes muuttumattomana koko nykyisen vuosituhannen ajan (ei kuviota).

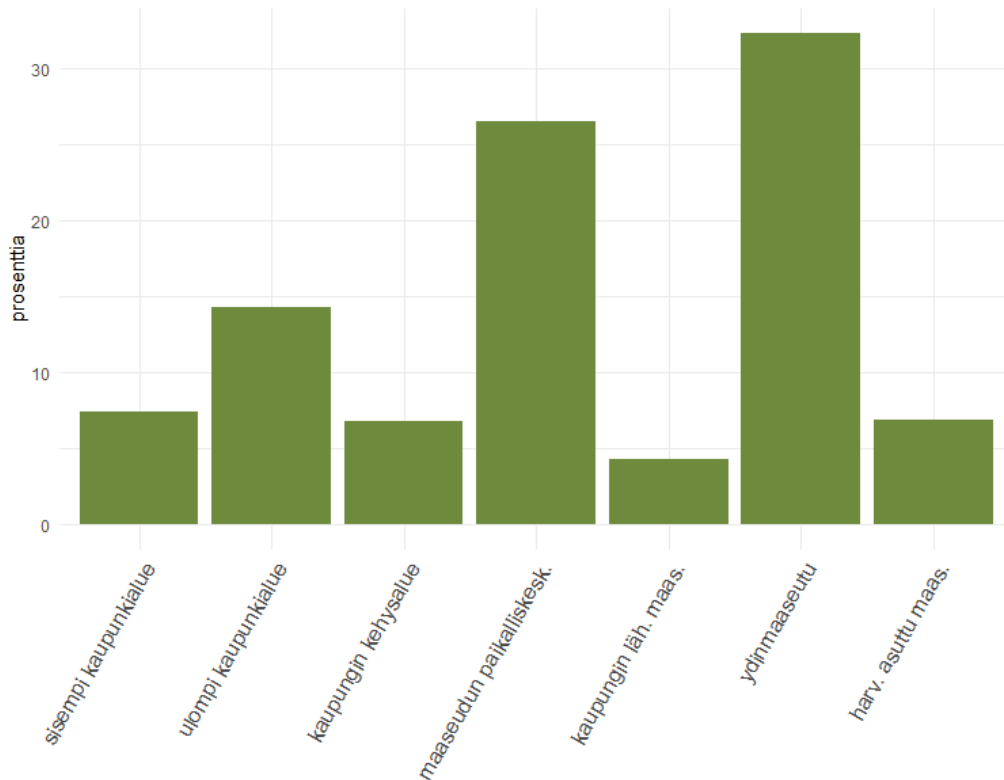


Kuvio 10. Väestön keskimääräiset osuudet (prosenttia) kaupunki- ja maaseutualueilla kuntaluokittain vuonna 2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestörakenne.

Väestön jakautumista eri alueluokille voidaan kuitenkin tarkastella myös tarkemmalla aluejaolla. Kuvio 11 havainnollistaa, kuinka seutukaupunkien väestö jakautuu, kun alueluokituksena käytetään kaupunki-maaseutu-luokitusta, jonka on laatinut Suomen ympäristökeskus yhdessä Oulun yliopiston maantieteen laitoksen kanssa. Seutukaupungeissa eri alueluokista isoin osuus on ydinmaaseudulla ja toiseksi suurin osuus maaseudun paikalliskeskuksissa, joita monien seutukaupunkien keskusta-alueet ovat. Osassa seutukaupungeista on määritelmällisesti kaupunkialueita, joista eniten väestöä asuu ulommalla kaupunkialueella. Harvaan asutulla maaseudulla asuu suunnilleen saman verran väestöä kuin sisemmällä kaupunkialueella.

Yleisen trendin mukaisesti väestö on siirtynyt kohti keskusta-alueita myös seutukaupungeissa. Vaikka ydinmaaseudun osuus seutukaupungeissa on selvästi suurin, maaseudun paikalliskeskusten osuus on noussut tasaisesti koko 2000-

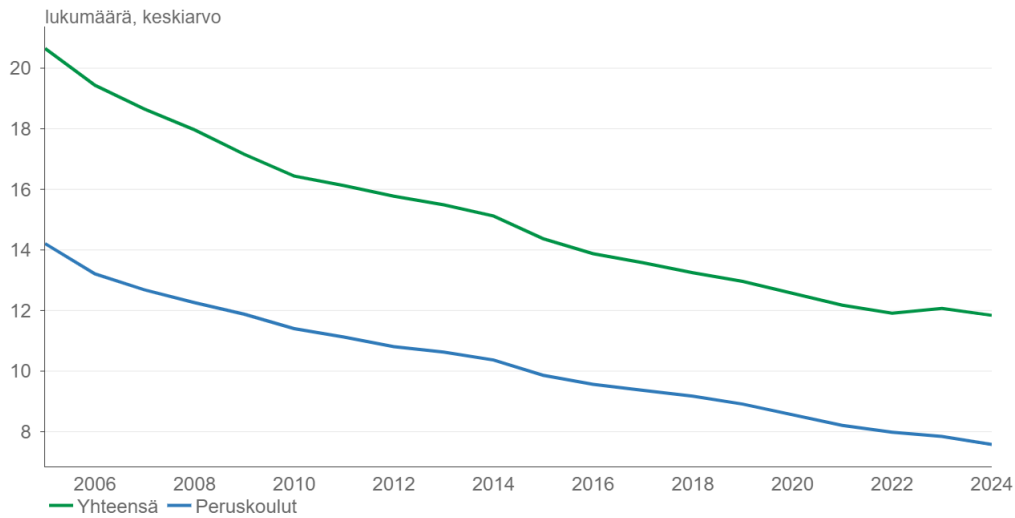
luvun ajan. Sen sijaan harvaan asutun maaseudun osuudessa seutukaupungeissa on ollut hitaasti laskeva trendi.



Kuvio 11. Väestön osuudet (prosenttia) kaupunki-maaseutu-luokissa seutukaupungeissa vuonna 2024. Lähde: PTT, Tilastokeskus, väestörakenne.

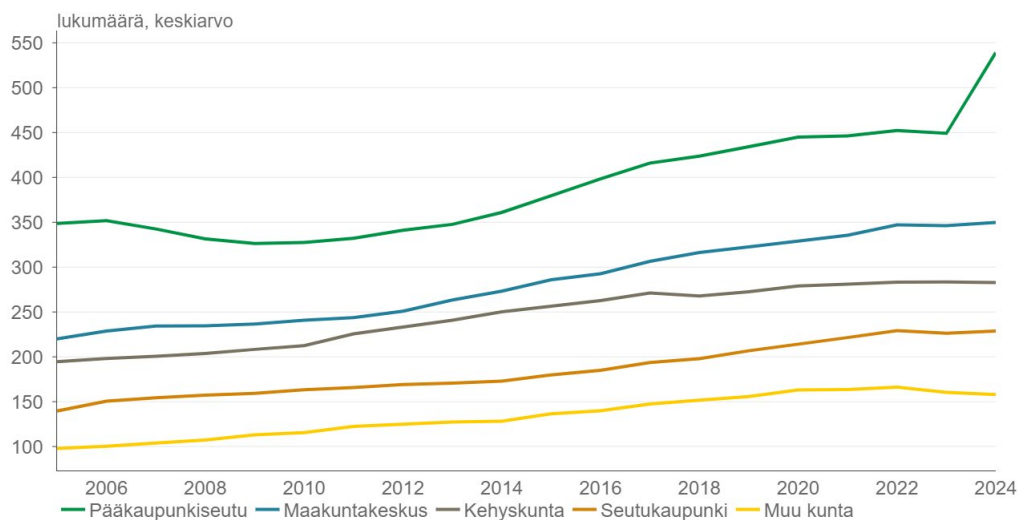
2.3 Koulutus ja osaaminen

Tässä alaluvussa tarkastellaan seutukaupunkien oppilaitoksia sekä asukkaiden koulutustasoa ja -aloja. Kuviossa 12 tarkastellaan kaikkien oppilaitosten ja peruskoulujen keskimääräisiä lukumääriä seutukaupungeissa vuosina 2005–2024. Molempien viivojen suunta on laskeva, mikä osoittaa, että oppilaitosten määrä on vähentynyt tarkastelujakson aikana. Vuonna 2024 keskimääräisessä seutukaupungissa oli peruskouluja alle kahdeksan, kun vuonna 2005 niitä oli vielä yli 14. Kaikkien oppilaitosten määrän väheneminen on ollut tasaista, mikä voi viitata esimerkiksi väestörakenteen muutoksiin, kuntarakenteen kehitykseen tai koulutusverkon keskittämiseen. Kokonaisuutena voidaan todeta, että seutukaupunkien oppilaitosverkko on tiivistynyt selvästi viimeisen 20 vuoden aikana.



Kuvio 12. Oppilaitosten lukumäärän keskiarvo seutukaupungeissa vuosina 2005–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, koulutuksen järjestäjät ja oppilaitokset.

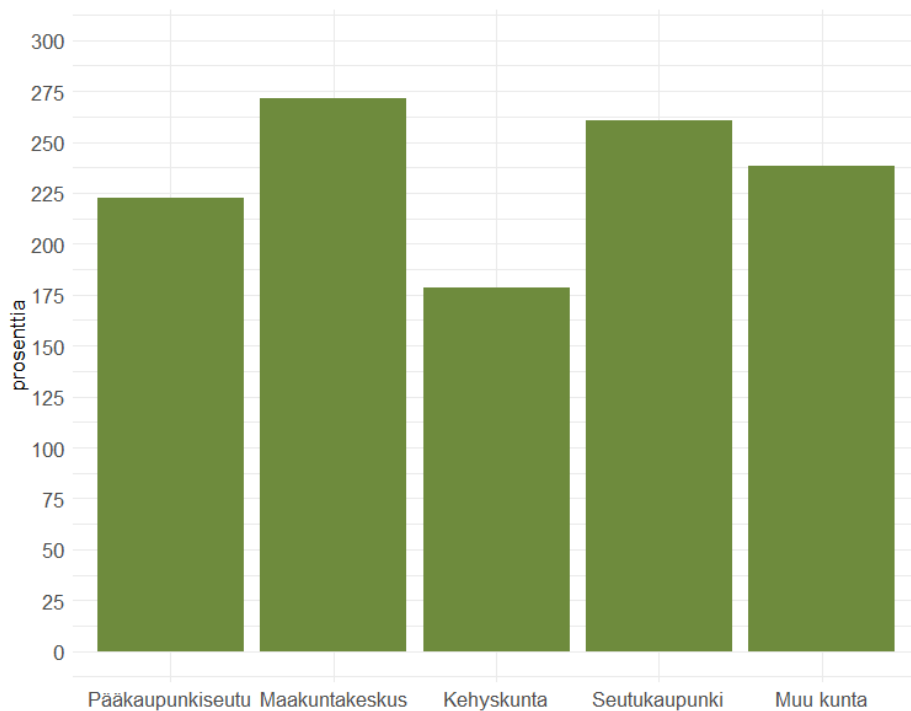
Kuvio 13 esittää peruskoulujen oppilasmäärien kehitystä eri kuntaryhmissä vuosina 2006–2024. Luvut on laskettu vuosittain keskiarvona eri kuntaluokissa. Kuviosta havaitaan, että peruskoulujen keskimääräiset oppilasmäärät ovat yhteydessä kunnan kokoon. Toisin sanoen suuremmissa kunnissa myös peruskoulujen oppilasmäärät ovat keskimäärin suurempia. Pääkaupunkiseudulla oppilasmäärä on ollut selvästi suurin koko tarkastelujakson ajan. Seutukaupungeissa ja muut kunnat -luokassa kasvua on suhteessa lähtötasoon selvästi havaittavissa, mutta oppilasmäärät ovat kuitenkin selvästi pienempiä verrattuna suurempiin kuntiin. Tarkastelujakson lopussa havaitaan pääkaupunkiseudun viivassa selvä hyppäys, mikä selittyy Kauniaisissa tehdyllä koulujen yhdistämisellä. Koska luvut kuvaavat kuntien luvuista laskettuja keskiarvoja kuntaluokittain, Kauniainen saa pääkaupunkiseudulla kokoaan suuremman painon pääkaupunkiseudun luvuissa.



Kuvio 13. Keskimääräiset oppilasmäärät peruskouluissa kuntaluokittain vuosina 2005–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, koulutuksen järjestäjät ja oppilaitokset.

Peruskoulun jälkeen nuoret tekevät toisen asteen koulutusvaihtoehtoista valintoja, joihin vaikuttavat muun muassa toisen asteen oppilaitosten sijainti sekä koulutustarjonta. Pitkälti näistä tekijöistä muodostuvat myös oppilaitosten veto-voima, jota on avointen tilastoaineistojen pohjalta kuitenkin hankala luotettavasti mitata. Jotta oppilaitosten välisiä vetovoimatekijöitä voitaisiin luotettavasti tarkastella, pitäisi tunnistaa yhtä aikaa esimerkiksi oppilaitosten pääainetarjontaa, alueen työmarkkinat sekä yleiset trendit koulutusvalintojen taustalla.

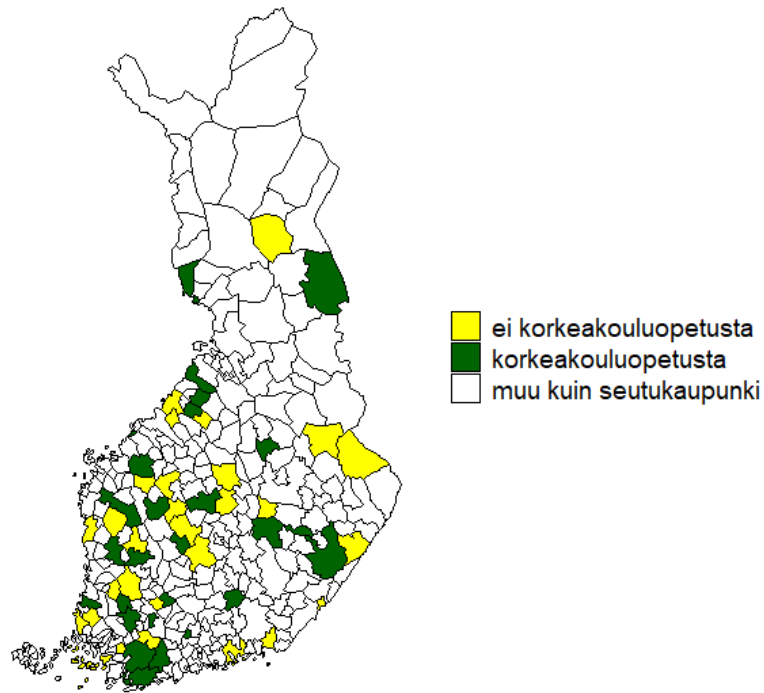
Kuviossa 14 toisen asteen oppilaitosten vetovoimaa yritetään kuvata karkealla tasolla vertaamalla toisen asteen oppilaitoksessa aloittaneiden opiskelijoiden lukumäärää suhteessa samassa kunnassa samana vuonna peruskoulusta valmistuneiden lukumäärään. Taulukon lukuja tulkitaan niin, että esimerkiksi prosenttiluku 200 tarkoittaa sitä, että toisen asteen oppilaitoksissa aloittaneiden opiskelijoiden lukumäärä on kaksinkertainen suhteessa samana vuonna peruskoulusta valmistuneisiin. Kuviota tulkittaessa on kuitenkin hyvä huomioida, että tuloksiin vaikuttavat esimerkiksi naapurikuntien koulutustarjonta sekä toisen asteen oppilaitoksen koko. Vertailukelpoisuuden takia tarkasteluun on otettu vain kunnat, joissa järjestetään sekä lukio- että ammatillista perustutkintokoulutusta. Mikäli kuviosta voidaan tehdä jotain johtopäätöksiä kuntaluokkien välillä, niin huomionarvoista on ainakin se, että seutukaupungeissa uusia toisen asteen opiskelijoita aloittaa suhteessa enemmän kuin kehyskunnissa. Tilastot eivät mahdollistaneet havainnon taustalla olevien syiden tarkempaa tarkastelua, mutta yksi selitys voi olla se, että kehyskunnista siirrytään jatkamaan opin- toja suhteellisesti useammin maakuntakeskuksiin, kun taas seutukaupungeissa toisen asteen opinnot suoritetaan tyypillisemmin kotikunnassa. Tämän oletuksen tarkempi tarkastelu edellyttäisi kuitenkin luvanvaraisten rekisteriaineistojen hyödyntämistä.



Kuvio 14. Kunnan toisen asteen oppilaitoksissa aloittaneiden opiskelijoiden lukumäärän suhde samana vuonna peruskoulututkinnon suorittaneiden lukumäärään verrattuna vuonna 2024. Keskiarvo. Lähde: PTT; Tilastokeskus, opiskelijat ja tutkinnot.

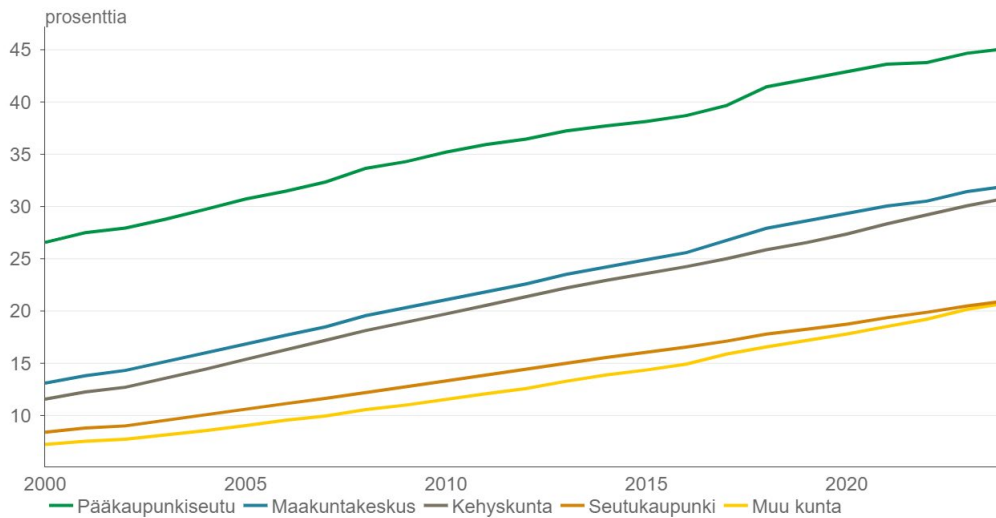
Viite: Kuviossa ovat vertailukelpoisuuden takia mukana vain kunnat, joissa järjestetään sekä lukiokoulutusta että ammatillista perustutkintokoulutusta.

Kuvio 15 esittää kartalla korkeakoulut ja niiden sivutoimipisteet seutukaupungeissa vuonna 2024. Seutukaupunki on kuvattu tumman vihreällä, mikäli siellä järjestetään korkeakouluopetusta, ja muuten keltaisella. Kuviosta havaitaan, että noin puolessa seutukaupungeista järjestetään korkeakouluopetusta. Korkeakouluopiskelijamäärien välillä on kuitenkin todella suuria eroja seutukaupunkien välillä. Eniten korkeakouluopiskelijoita on Raumalla, Kemissä ja Riihimäellä. Lisäksi seutukaupunkien välillä on eroja siinä, kuinka opetus on järjestetty. Ainakin osassa pienten korkeakouluopiskelijamäärien kaupungeissa on tyypillistä, että opetuksesta merkittävä osa järjestetään monimuotoisena, jolloin opiskelijoiden muutto opiskelupaikkakunnalle ei aina ole välttämätöntä. Opiskelupaikkakunnalla asumisella voidaan kuitenkin olettaa olevan suuri vaikutus alueelle integroitumiseen sekä siihen, että opiskelija tutustuu alueen työnantajiin ja työmahdollisuuksiin. Kaupungin elinvoimaisuuden ja yrityssektorin näkökulmasta olisikin eduksi, mikäli korkeakouluopiskelijat asuisivat paikkakunnalla. Toisaalta edellytyksenä tästä kumpuaville hyödyille voidaan pitää sitä, että alueen työvoiman tarpeet ja koulutustarjonta kohtaavat.



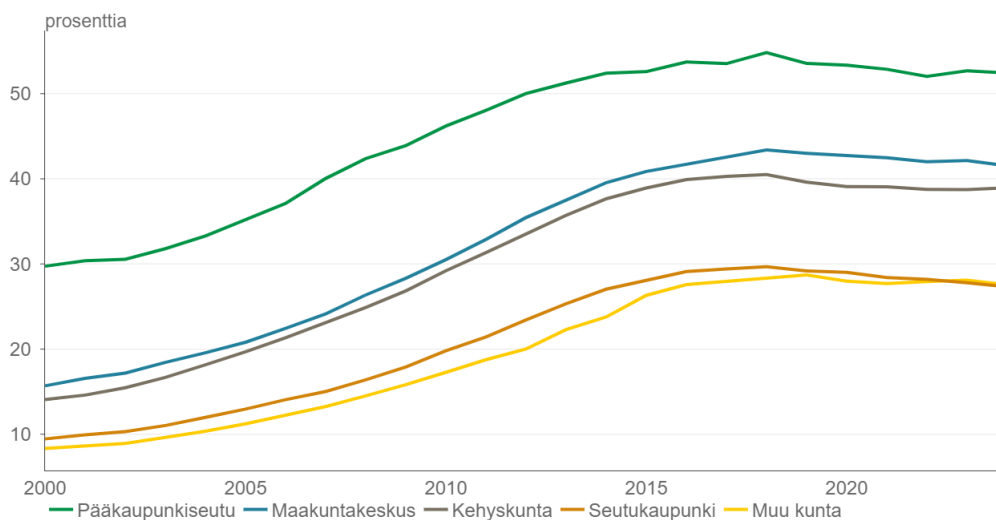
*Kuvio15. Korkeakouluopetuksen tarjonta seutukaupungeissa vuonna 2024.
Lähde: PTT; Tilastokeskus, opiskelijat ja tutkinnot.*

Kuvio 16 kuvaa korkeakoulutettujen osuuden kehitystä 20–64-vuotiaiden ikäluokassa kuntaluokittain vuosina 2000–2024. Korkeakoulutettujen osuudet ovat kasvaneet lähes samaa tahtia kaikissa kuntaluokissa. Nousua on tullut kuntaluokasta riippuen noin 15–20 prosenttiyksikköä. Selvästi korkein osuus on pääkaupunkiseudulla, missä korkeakoulutettuja oli tarkasteltavassa ikäluokassa vuonna 2024 jo 45 prosenttia. Seuraavaksi korkeimmat osuudet ovat maakuntakeskuksissa ja kehyskunnissa, joiden välinen ero on pysynyt lähes ennallaan koko tarkastelujakson ajan. Seutukaupungeissa ja muu kunta -luokassa osuudet ovat olleet koko tarkastelujakson hyvin lähellä toisiaan. Muu kunta -luokassa nousu on kuitenkin ollut hieman seutukaupunkeja nopeampaa.



Kuvio 16. Keskimääräinen korkeakoulutettujen osuus 20–64-vuotiaiden ikäluokassa kuntaluokittain vuosina 2000–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestön koulutusrakenne.

Vaikka 20–64-vuotiaiden ikäluokassa kehitys on ollut tasaista, nuorempaa ikäluokkaa tarkasteltaessa kehitys on kuitenkin ollut selvästi vaisumpaa. 35–39-vuotiaiden ikäluokkaa tarkasteltaessa (Kuvio 17) huomataan, että korkeakoulutettujen osuuden kasvu on pysähtynyt kaikissa kuntaluokissa vuoden 2015 jälkeen kuntaluokkien välisten erojen pysyessä kuitenkin samansuuruisina. Osuuden kasvu on pysähtynyt jopa pääkaupunkiseudulla ja maakuntakeskukissä, jotka ovat vetäneet suhteellisen paljon korkeakoulutettua väestöä muista kuntaluokista. Toisaalta suurimpien kaupunkien kehitystä on voinut hidastaa osaltaan kasvanut maahanmuutto, sillä maahanmuuttajilla koulutustieto on kantaväestöä useammin tuntematon rekisteriaineistoissa. Kuitenkin tämän kuvion perusteella voidaan olettaa, että korkeakoulutettujen osuuden kasvu tulee merkittävästi hidastumaan tulevana vuosikymmeninä, ellei korkeakoulutukseen tehdä lisäpanostuksia esimerkiksi aloituspaikkoja lisäämällä.



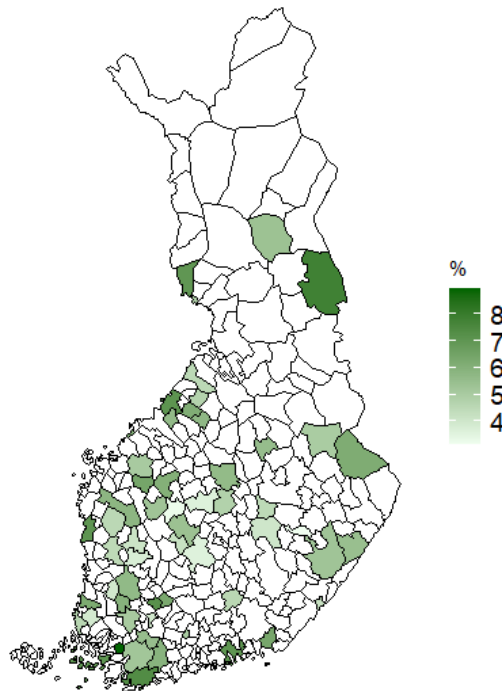
Kuvio 17. Keskimääräinen korkeakoulutettujen osuus 35–39-vuotiaiden ikäluokassa kuntaluokittain vuosina 2000–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestön koulutusrakenne.

Taulukossa 1 on listattu kuntaluokkien yleisimmät korkeimman suoritetun tutkinnon koulutusalat 25–64-vuotiaiden ikäluokassa vuonna 2024. Pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta kaikissa muissa kuntaluokissa yleisin koulutusala on tekniikan alat. Pääkaupunkiseudulla yleisin koulutusala on ”ei perusasteen jälkeistä tutkintoa”, mikä ainakin osittain selittyy maahanmuuttajaväestön yleisyydestä alueella. Maahanmuuttajien koulutustieto on usein puutteellinen, jolloin koulutukseksi merkitään rekisteriaineistoissa perusasteen tutkinto. Maakuntakeskuksissa ja kehyskunnissa seuraavaksi yleisin ala on terveys- ja hyvinvointialat ja kolmantena palvelualat. Seutukaupungeissa ja muu kunta -luokassa toiseksi yleisin koulutusala on palvelualat ja kolmanneksi yleisin on ”ei perusasteen jälkeistä tutkintoa”.

Taulukko 1. Kolme yleisintä korkeimman suoritetun tutkinnon koulutusalaa kuntaluokittain ikäluokassa 25–64-vuotta vuonna 2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestön koulutusrakenne.

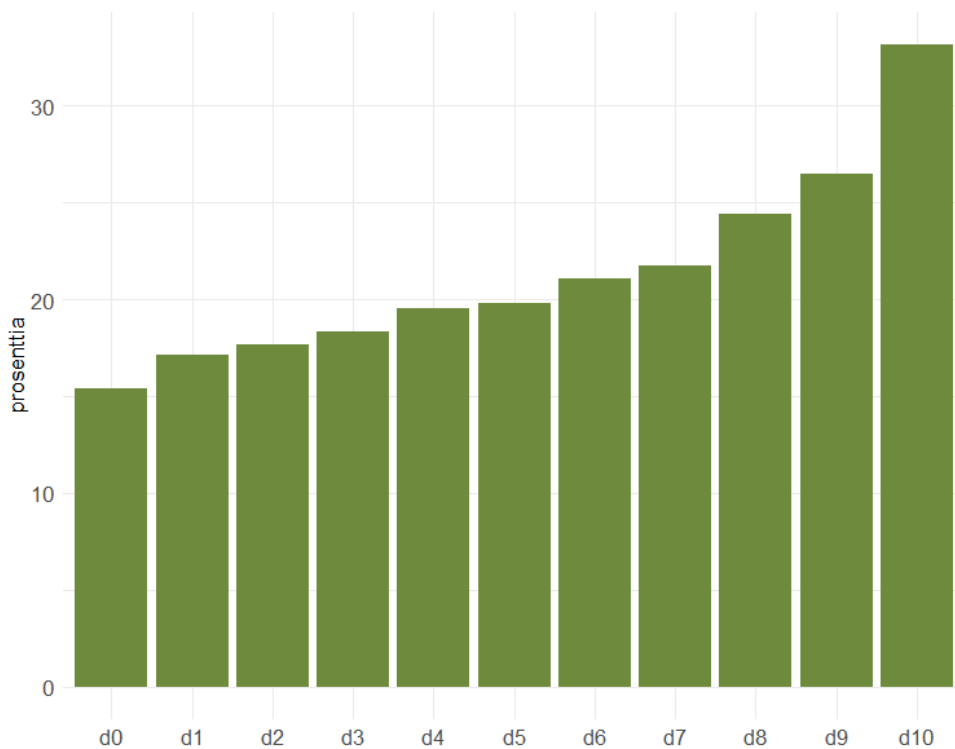
Kuntaluokka	1.	2.	3.
Pääkaupunkiseutu	Ei perusasteen jälkeistä tutkintoa	Kauppa, hallinto ja oikeustieteet	Tekniikan alat
Maakuntakeskus	Tekniikan alat	Terveys- ja hyvinvointialat	Palvelualat
Kehyskunta	Tekniikan alat	Terveys- ja hyvinvointialat	Palvelualat
Seutukaupunki	Tekniikan alat	Palvelualat	Ei perusasteen jälkeistä tutkintoa
Muu kunta	Tekniikan alat	Palvelualat	Ei perusasteen jälkeistä tutkintoa

Kuvio 18 kuvaa vielä seutukaupunkien 20–64-vuotiaiden korkeakoulutettujen osuuden muutosta vuosien 2014–2024 välillä. Suurimmat muutokset havaitaan Paimiossa (9,0 prosenttiyksikköä), Kuusamossa (7,9 prosenttiyksikköä) ja Raaseporissa (7,4 prosenttiyksikköä). Yhteensä 17 seutukaupungissa kasvu on ollut yli kuusi prosenttiyksikköä ja muutos on ollut kaikissa seutukaupungeissa positiivinen. Selkeitä maantieteellisiä eroja kehityksessä ei kuitenkaan havaita.



Kuvio 18. Korkeakoulutettujen osuuden muutos prosenttiyksikköinä 20–64 ikäisessä väestössä vuosien 2014–2024 välillä seutukaupungeissa. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestön koulutusrakenne.

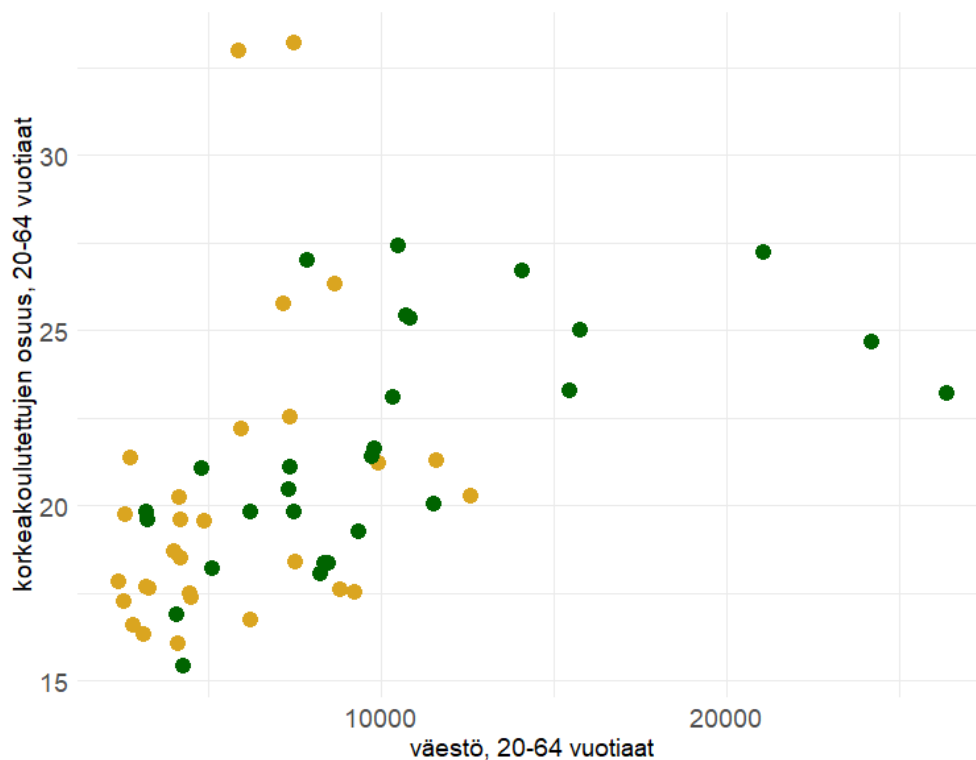
Vaikka kaikissa seutukaupungeissa korkeakoulutettujen osuudet ovat nousseet, seutukaupunkien väliset erot osuuksissa ovat kuitenkin merkittäviä. Kuviossa 19 esitetään 20–64-vuotiaiden korkeakoulutettujen osuuksien jakauma seutukaupungeissa desiileittäin vuonna 2024. Kuvion *d0*-palkki kuvaa seutukaupunkien pienintä osuutta, *d10*-palkki suurinta osuutta ja *d5*-palkki kuvaa mediaania, eli keskimmäistä havaintoa. Pienimmän ja suurimman osuuden välinen ero on lähes 18 prosenttiyksikköä. Kuitenkin osuuksien keskitaso on melko tasainen, sillä 2. desiiliin ja 8. desiiliin ero on alle seitsemän prosenttiyksikköä. Toisin sanoen 60 prosenttia seutukaupungeista mahtuu tähän vaihteluväliin. Sen sijaan Parainen (33,2 %) ja Paimio (33,0 %) erottuvat joukosta niiden ollessa ainoat seutukaupungit, joissa osuudet ovat yli 30 prosenttia.



Kuvio 19. Korkeakoulutettujen osuuksien jakauma seutukaupungeissa desileittäin vuonna 2024. Ikäluokka 20–64 vuotta. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestön koulutusrakenne.

Viite: "d0" kuvaa minimiarvoa ja "d10" maksimiarvoa.

Kuviossa 20 kuvataan seutukaupungissa järjestettävän korkeakouluopetuksen ja korkeakoulutettujen osuuden välistä yhteyttä. Kuvion perusteella näiden muuttujien välillä ei kuitenkaan havaita selvää yhteyttä. Lisäksi tehtiin tilastollinen t-testi, jonka perusteella tilastollista yhteyttä ei myöskään havaittu. Sen sijaan tilastollisen testin perusteella korkeakouluopetuksen järjestäminen on yhteydessä seutukaupungin työikäisen väestön määrään. Toisin sanoen suuremmissa seutukaupungeissa järjestetään pieniä seutukaupunkeja todennäköisemmin korkeakouluopetusta, mutta korkeakouluopetuksella ei kuitenkaan havaita yhteyttä siihen, että kaupungissa olisi suhteellisesti enemmän korkeakoulutettuja.



Kuvio 20. Pistekuvio seutukaupungeittain korkeakoulutettujen osuudesta ja väestöstä 20–64-vuotiaiden ikäluokassa vuonna 2024. Vihreä = kunnassa on korkeakouluopetusta, ruskea = ei korkeakouluopetusta. Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestön koulutusrakenne.

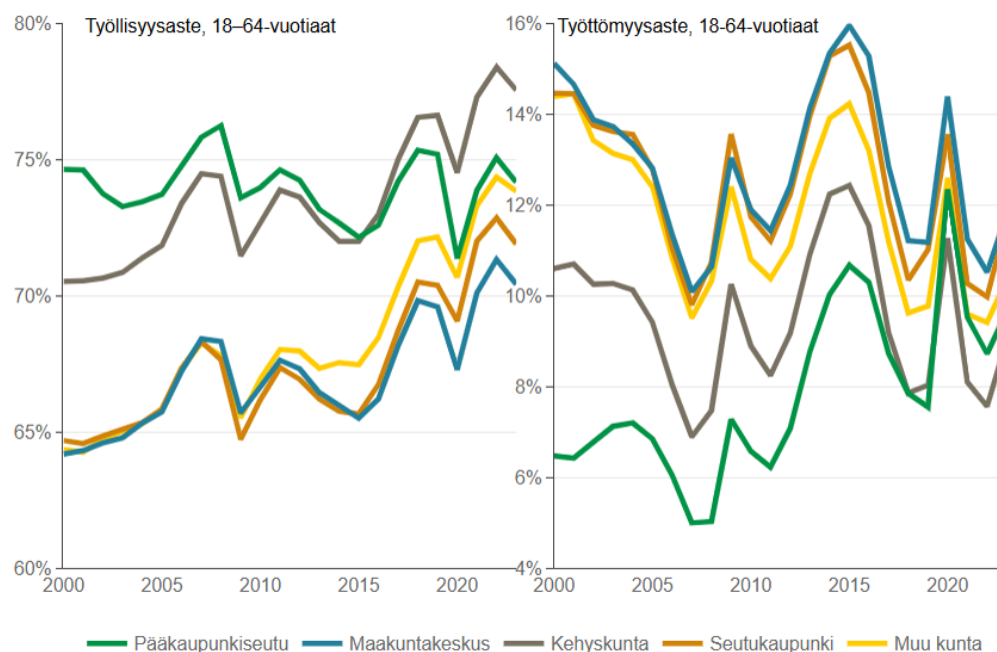
2.4 Työmarkkinat

Tässä alaluvussa tarkastellaan seutukaupunkien työmarkkinoiden kehitystä. Kuvio 21 esittää 18–64-vuotiaiden työllisyys- ja työttömyysasteen kehityksen kuntaluokittain vuosina 2000–2023. Pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa työllisyysaste on ollut koko tarkastelujakson ajan selvästi korkeimmalla tasolla. Vuoden 2015 jälkeen kehyskuntien työllisyysaste on noussut jopa pääkaupunkiseutua korkeammalle. Tämä kertoo vahvasta työmarkkinasta suurten keskusten ympärillä.

Maakuntakeskuksissa, seutukaupungeissa ja muut kunnat -luokassa puolestaan työllisyysaste on ollut alhaisin koko 2000-luvun ajan. 2010-luvulta lähtien ”muissa kunnissa” työllisyysaste on kuitenkin kasvanut nopeammin kuin maakuntakeskuksissa ja seutukaupungeissa. Seutukaupunkien ja maakuntakeskusten välinen ero on pieni, mutta vuodesta 2018 lähtien ero on alkanut kasvaa, ja seutukaupunkien työllisyysaste on noussut maakuntakeskuksia korkeammalle.

Työttömyysasteen osalta voidaan tehdä samankaltaisia päätelmiä kehityksestä kuin työllisyysasteen osalta tehtiin (Kuvio 21). Alueiden välisten erojen kaventumiseen pitkällä aikavälillä on myös saattanut vaikuttaa työnhakijoiden eläköityminen ja poistuminen työvoimasta.

Pääkaupunkiseutu poikkeaa muista alueista siinä, että se ei ole onnistunut kasvattamaan työllisyysastettaan tarkastelujaksolla (2000–2023). Muilla alueilla kehitys on ollut talouden suhdannevaihteluista ja koronapandemiasta huolimatta nousujohteista. Yksi mahdollinen selitys taustalla saattaa olla alueen erilainen väestörakenne ja pääkaupunkiseudulle voimakkaasti kohdistunut maahanmuutto.

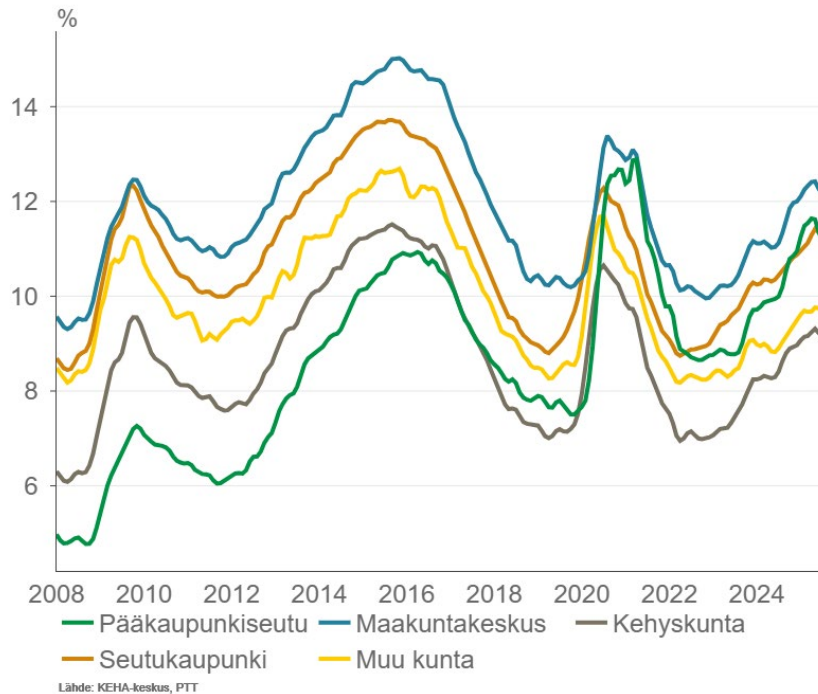


Kuvio 21. Työllisyys- ja työttömyysaste, 18–64-vuotiaat, keskimäärin seutukaupungeissa ja muilla alueilla vuosina 2000–2023. Lähde: PTT; Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto.

Työttömyysasteen osalta tietoa on saatavilla myös kuukausitasolla KEHA-keskuksen ylläpitämästä työnvälitystilastosta. Tämä tarjoaa ajantasaisempaa tietoa työmarkkinakehityksestä tarkastelualueilla, joita viime vuosien taloudelliset shokit ovat koetelleet. Työmarkkinat eivät olleet vielä kunnolla ehtineet toipua koronapandemiasta, kun Venäjän hyökkäyssodan myötä taloudessa alkoi jälleen taantuma ja työmarkkinatilanne heikentyi uudelleen.

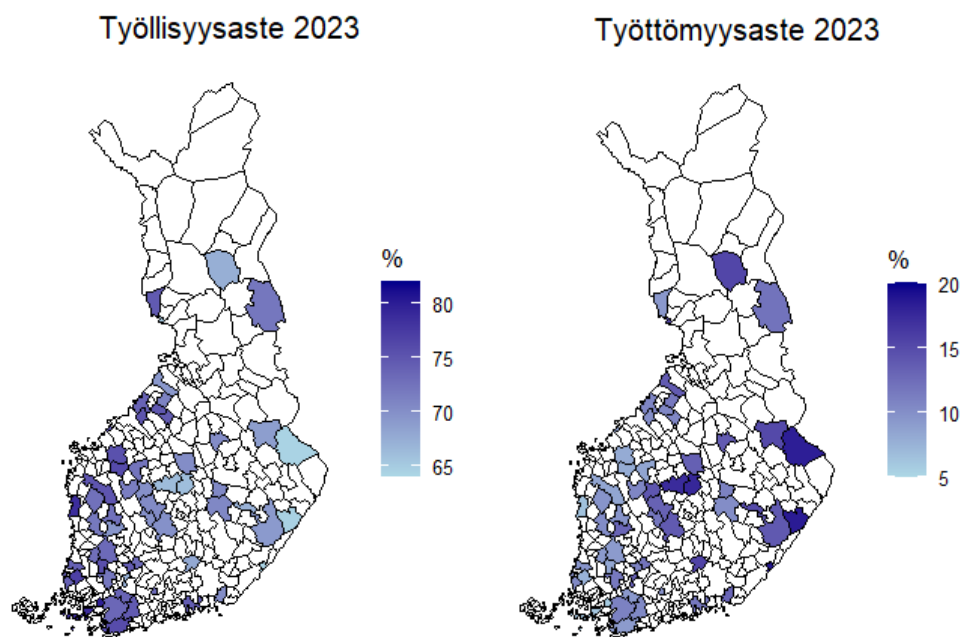
Vuoden 2023 loppupuolelta lähtien työttömyysaste on noussut kaikilla alueilla, mutta erityisen nopeasti pääkaupunkiseudulla (Kuvio 22). Kesään 2025 mennessä pääkaupunkiseudun työttömyysaste on noussut seutukaupunkien tasolle, eli toiseksi korkeimmaksi tarkastelluista alueista. Vain maakuntakeskukissa työttömyysaste on edelleen korkeammalla tasolla. Pääkaupunkiseudun

erilainen toimialarakenne sekä korkeasti koulutettujen ja maahanmuuttajien suurempi osuus selittää muita alueita nopeampaa työttömyyden nousua.



Kuvio 22. Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta (trendi), keskimäärin seutukaupungeissa ja muilla alueilla aikavälillä 1/2008–9/2025. Lähde: PTT; KEHA-keskus, työnvälitystilasto.

Kuvio 23 tarjoaa vielä karttamuotoista tietoa vuoden 2023 työmarkkinatilanteesta seutukaupungeissa. Kartasta nähdään, että seutukaupunkien työmarkkinatilanne vaihtelee eri puolilla Suomea. Alhaisimmat työllisyysasteet ja korkeimmat työttömyysasteet seutukaupunkien osalta sijoittuvat Itä-, Keski- ja Pohjois-Suomeen, kun taas korkeimmat työllisyysasteet ja alhaisimmat työttömyysasteet Länsi- ja Etelä-Suomeen.

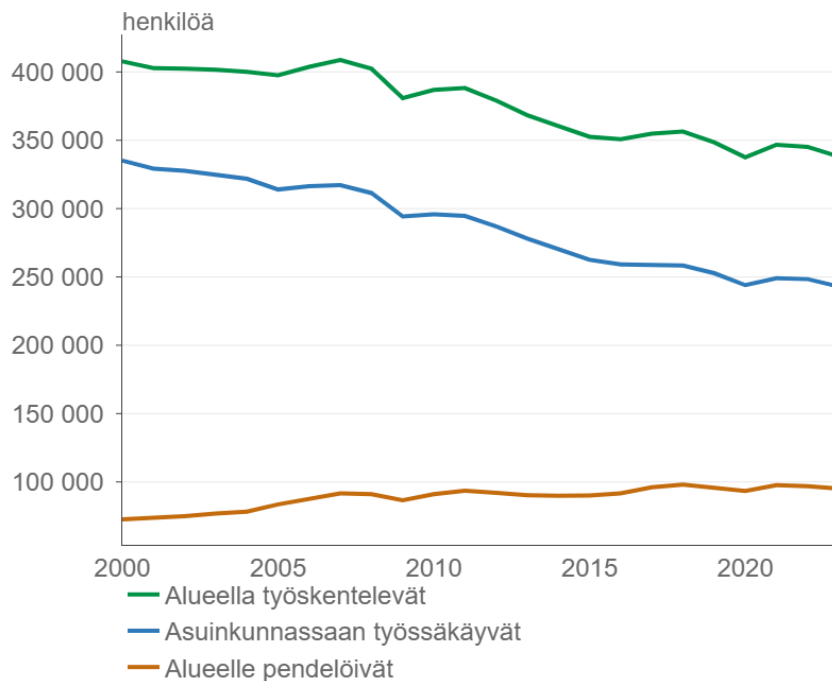


Kuvio 23. Työllisyysaste ja työttömyysaste (18–64-vuotiaat) seutukaupungeissa vuonna 2023. Lähde: PTT; Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto.

Kuvio 24 esittää seutukaupunkien työssäkäynnin rakennetta ja sen kehitystä vuosina 2000–2023. Alueella työskentelevät kuvaa kaikkia niitä henkilöitä, joiden työpaikka sijaitsee seutukaupungissa. Heitä oli vuonna 2023 seutukaupungeissa yhteensä 338 000 henkilöä. Asuinkunnassaan työssäkäyvät kuvaa niitä henkilöitä, jotka sekä asuvat että työskentelevät seutukaupungissa. Heitä oli vuonna 2023 seutukaupungeissa yhteensä 243 000 henkilöä. Alueelle pendelöivät kuvaa puolestaan niitä henkilöitä, jotka käyvät seutukaupungissa töissä, mutta jotka eivät asu alueella. Heitä oli vuonna 2023 seutukaupungeissa yhteensä 95 000 henkilöä.

Työpaikkojen määrä seutukaupungeissa, eli alueella työssäkäyvien määrä, on laskenut vuosina 2000–2023 (Kuvio 24). Asuinkunnassa työskentelevien määrä on laskenut vielä enemmän, mitä selittää se, että seutukaupunkeihin pendelöivien työntekijöiden määrä on hienoisesti kasvanut 2000-luvulla. Koronapandemiasta lähtien, eli vuosina 2020–2023, seutukaupungeissa työssäkäyvien ja työskentelevien määrän lasku on hidastunut.

Havainnot kertovat siitä, että seutukaupunkien työpaikkamäärä ja paikallinen työvoima ovat vähentyneet 2000-luvulla, mutta samalla alue on säilynyt työssäkäyntialueena ulkopaikkakuntalaisille. Kehitystä selittää väestön väheneminen ja vanheneminen sekä elinkeinorakenteen muutokset.

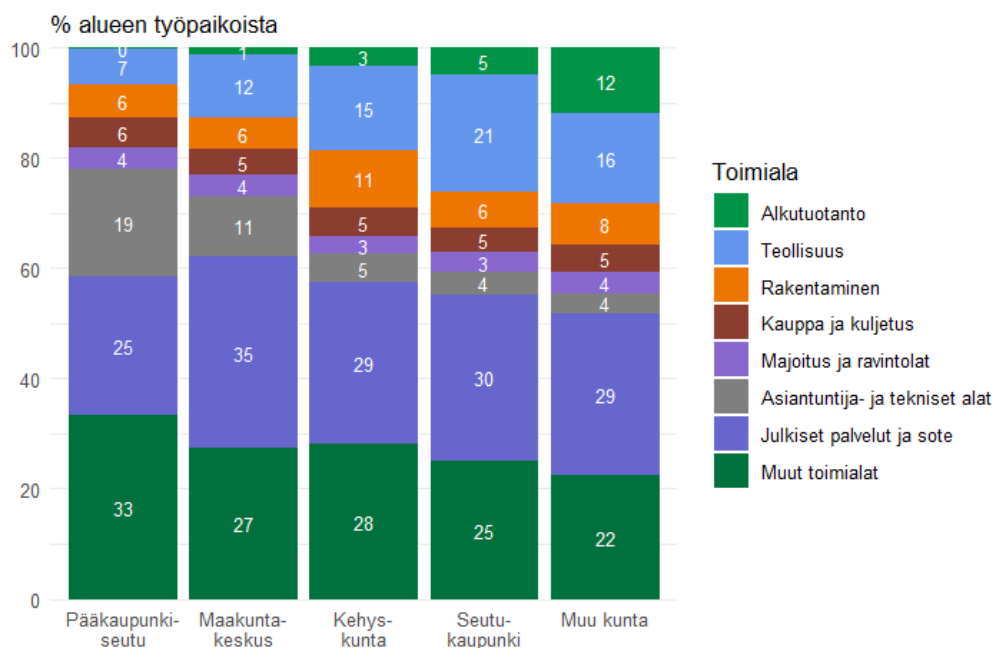


Kuvio 24. Alueella työskentelevät, asuinkunnassaan työskentelevät ja alueelle pendelöivät seutukaupungeissa vuosina 2000–2023. Lähde: PTT; Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto.

Seutukaupungeissa oli vuonna 2023 yhteensä 338 000 työpaikkaa. Kuvio 25 esittää työpaikkojen toimialarakenteen seutukaupungeissa ja muilla alueilla vuonna 2023. Kuvio havainnollistaa, miten alueiden elinkeinorakenne vaihtelee, ja minkälaiset toimialat ovat kullakin alueella hallitsevassa asemassa.

Seutukaupungeissa, kehyskunnissa, maakuntakeskuksissa ja muut kunnat - kuntaluokassa painottuvat vahvasti teollisuus ja julkiset palvelut (Kuvio 25). Teollisuuden osuus on kaikista suurin seutukaupungeissa: viidennes työpaikoista. Julkisten palvelujen ja soten osuus puolestaan on kaikista suurin maakuntakeskuksissa: yli kolmannes työpaikoista. Kehyskunnissa puolestaan on enemmän rakentamista kuin muilla alueilla: kymmenesosa työpaikoista.

Pääkaupunkiseutu erottuu muista alueista korkealla asiantuntija- ja teknisten alojen osuudella, joka on lähes viidennes työpaikoista. Osuus on myös huomattava maakuntakeskuksissa: kymmenesosa työpaikoista. Alkutuotannon merkitys on suurin ”muissa kunnissa”, 12 prosenttia työpaikoista, ja huomattavasti vähäisempi muilla tarkastelualueilla.

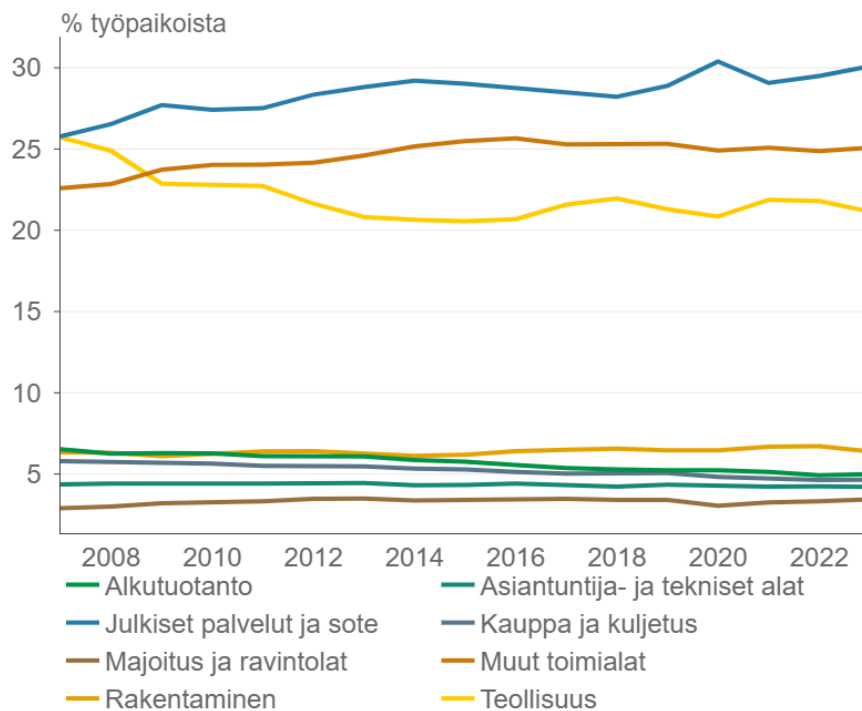


Kuvio 25. Toimialojen osuus alueen työpaikoista (alueella työssäkäyvät) seutukaupungeissa ja muilla alueilla vuonna 2023. Lähde: PTT; Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto.

Viite: Julkiset palvelut ja sote sisältää (TOL2008) päätoimialat O, P ja Q. Muut toimialat sisältää päätoimialat D-E, K-L ja R-X.

Seutukaupunkien toimialarakenteen kehitystä tarkasteltaessa havaitaan, että julkisten ja sote-palveluiden osuus alueen työpaikoista on jatkuvasti noussut vuosina 2008–2023 (Kuvio 26). Teollisuuden osuus seutukaupunkien työpaikoista on laskenut 2010-luvun puoliväliin saakka, mutta tämän jälkeen pysynyt melko vakaana. Muut toimialat -ryhmän osuus seutukaupunkien työpaikoista on noussut 2010-luvulla, asettuen teollisuuden ohi toiseksi suurimmaksi toimialaksi. Edellä mainitut kolme toimialaryhmää kattavat valtaosan seutukaupunkien työpaikoista, ja siten näiden ulkopuolella olevien toimialojen osuudet ovat vähäisiä (ks. Kuvio 25). Pienempien toimialojen osalta esimerkiksi rakentamisen osuus työpaikoista on pysytellyt melko vakaana yli ajan, kun taas alkutuotannon osuus työpaikoista on laskenut ajassa.

Seutukaupunkien Muut toimiala -ryhmässä yleisin toimiala on hallinto- ja tukipalvelutoiminta. Kyseinen toimiala koostuu laajasta palvelukokonaisuudesta, joka tukee monien muiden alojen toimintaa. Kuusamossa hallinto- ja tukipalvelutoimialan osuus on kaikista suurin, 13 prosenttia alueen työpaikoista, mikä voi selittyä matkailutoiminnan yleisyydellä alueella. Lisäksi Loviisassa sähkö-, kaasu- ja lämpöhuollon osuus työpaikoista on poikkeuksellisen huomattava, 12 prosenttia, mikä johtunee ydinvoimalatoiminnasta alueella.

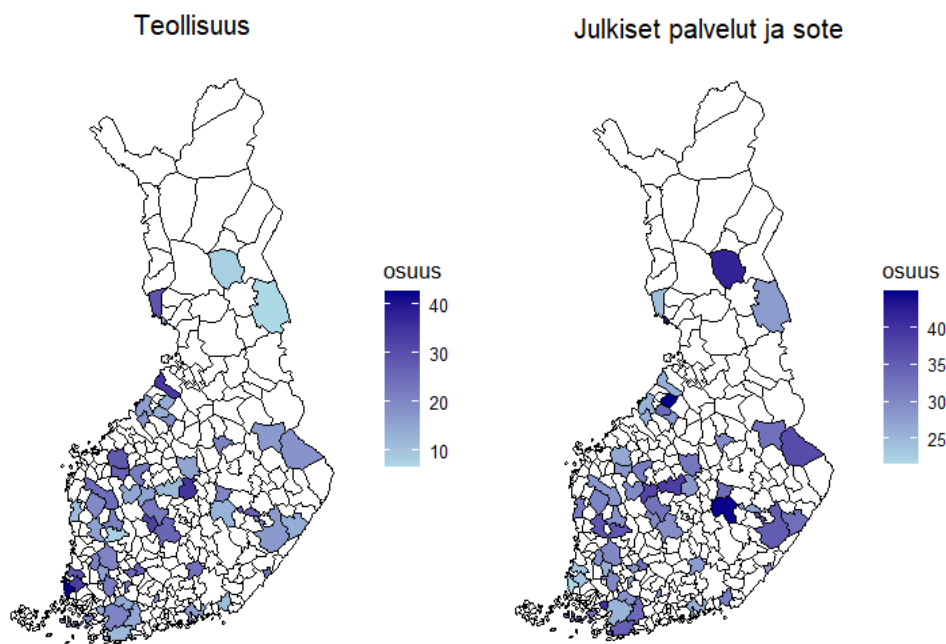


Kuvio 26. Seutukaupunkien työpaikat toimialoittain (osuus alueen työpaikoista) vuosina 2007–2023. Lähde: PTT; Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto.

Viite: Julkiset palvelut ja sote sisältää (TOL2008) päätoimialat O, P ja Q. Muut toimialat sisältää päätoimialat D-E, K-L ja R-X.

Kuvio 27 esittää vielä erikseen teollisuuden sekä julkisten palvelujen ja soten osuuden työpaikoista seutukaupungeissa vuonna 2023. Teollisuutta on kaikista eniten Uudessakaupungissa, missä kyseinen toimiala kattaa jopa 43 prosenttia alueen työpaikoista. Myös Äänekoskella, Raahessa, Laitilassa, Mänttä-Vilppulassa ja Pietarsaaressa teollisuuden merkitys on korostunutta ja osuus on kaikilla näillä alueilla yli 30 prosenttia. Sen sijaan vähiten teollisuutta, alle 10 prosenttia alueen työpaikoista, on Kemijärvellä, Ikaalisissa ja Kuusamossa.

Julkiset palvelut ja sote puolestaan ovat merkittävä työllistäjä Oulaisissa ja Pieksämäellä, joissa 45 prosenttia alueen työpaikoista on kyseisellä toimialalla (Kuvio 27). Julkisten palvelujen osuus on huomattava myös Kemissä, Kemijärvellä ja Paimiossa, joissa osuus on 40–42 prosenttia. Sen sijaan julkisten palvelujen osuus on alhaisin Uudessakaupungissa (22 %), Raumalla (24 %), Laitilassa (24 %) ja Torniossa (24 %), eli alueilla, joilla on paljon teollisuutta.



Kuvio 27. Teollisuuden (vasen) ja julkisten palvelujen (oikea) osuus työpaikoista seutukaupungeissa vuonna 2023. Lähde: PTT; Tilastokeskus, työssäkäyntitilasto.

2.5 Yritystoiminta ja -rahoitus

Tässä alaluvussa tarkastellaan seutukaupunkien yritystoimintaa tilastojen avulla sekä yritysrahoituksen saatavuutta kirjallisuuden avulla. Tilasto-osiossa tarkastellaan muun muassa yritystoimipaikkojen lukumääriä, kokoa, toimialarakennetta ja vireille laitettuja konkurssseja seutukaupungeissa.

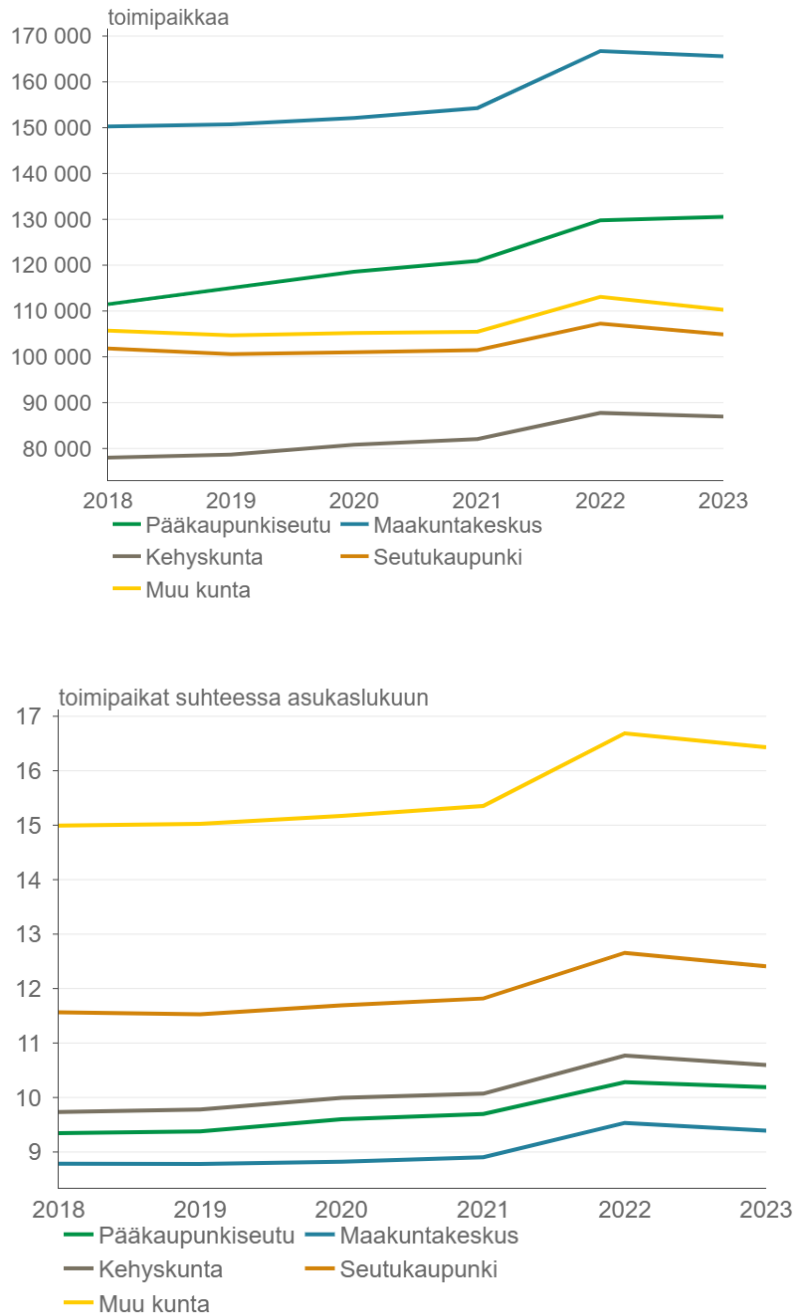
2.5.1 Yritykset ja toimialarakenne

Yritysten toimipaikkojen lukumäärä on seutukaupungeissa pysynyt melko vakana vuosina 2018–2023 (Kuvio 28). Toimipaikkoja on ollut seutukaupungeissa yhteensä noin 100 000 kunakin havaintovuonna. Vuonna 2022 toimipaikkojen lukumäärää nostaa yritystilastoinnin uudistus, jonka vuoksi lukumäärät eivät ole täysin vertailukelpoisia aiempiin vuosiin nähden. Toimipaikkoja on ollut seutukaupungeissa vuosina 2022 ja 2023 noin 105 000.

Toimipaikkoja on lukumäärällisesti eniten maakuntakeskuksissa ja pääkaupunkiseudulla, mutta asukaslukuun suhteutettuna puolestaan eniten ”muissa kunnissa” ja seutukaupungeissa (Kuvio 28). Asukaslukuun suhteutettu toimipaikkojen määrä kertoo paremmin yrittäjyyden yleisyydestä alueella. Esimerkiksi alueille on voinut muodostua paljon pienimuotoista yritystoimintaa, joka on ollut keino työllistyä työpaikkojen vähentyessä ajan myötä (ks. myös Kuvio 24).

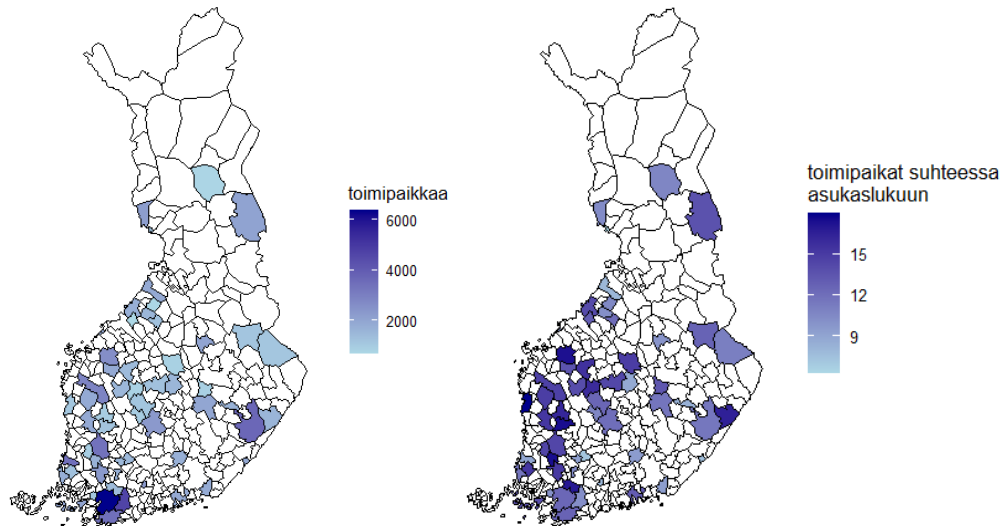
Valtaosa seutukaupungeissa toimivista toimipaikoista onkin kooltaan mikroyrityksiä (Tilastokeskus, toimipaikkalaskuri). Alle 5 työntekijän toimipaikkoja on

jopa 83 prosenttia kaikista alueen toimipaikoista, 5–9 työntekijän toimipaikkoja 7 prosenttia ja 10–49 työntekijän toimipaikkoja vajaa 7 prosenttia (ei kuviota). Keskisuuria tai sitä suurempia toimipaikkoja (vähintään 50 työntekijää) on noin prosentin verran. Puuttuvia tietoja toimipaikkojen henkilöstön osalta oli noin 3 prosenttia.



Kuvio 28. Yritysten toimipaikkojen lukumäärä yhteensä (yllä) sekä suhteessa asukaslukuun keskimäärin (alla) seutukaupungeissa ja muilla alueilla vuosina 2018–2023. Lähde: PTT; Tilastokeskus, alueellinen yritystoimintatilasto, väestörakenne.

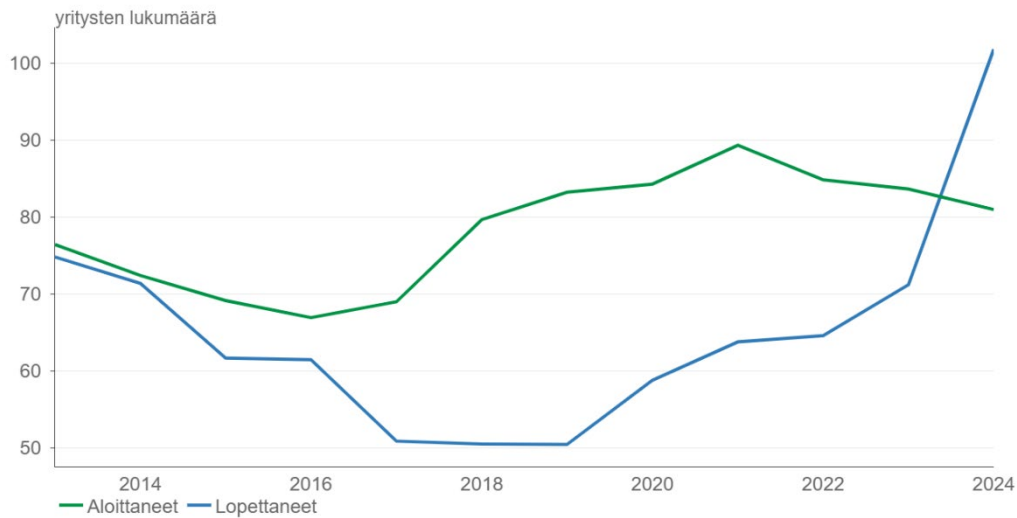
Seutukaupunkien joukossa eniten yritysten toimipaikkoja, yli 3 000, sijaitsi vuonna 2023 Salossa, Lohjalla, Savonlinnassa, Raumalla, Raaseporissa ja Sastamalassa (Kuvio 29). Asukaslukuun suhteutettuna puolestaan toimipaikkoja oli eniten Länsi-Suomessa: Kristiinankaupungissa (17,9 %), Huittisissa (17,4 %), Ikaalisissa (17,4 %) ja Kauhavalla (17,3 %).



Kuvio 29. Yritysten toimipaikkojen absoluuttinen lukumäärä (vasen) sekä asukaslukuun suhteutettu lukumäärä (oikea) seutukaupungeissa vuonna 2023. Lähde: PTT; Tilastokeskus, alueellinen yritystoimintatilasto, väestörakenne.

Kuvio 30 esittää aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten lukumäärät keskimäärin seutukaupungeissa vuosina 2013–2024. Aloitettujen yritysten lukumäärä on kasvanut tarkastelujaksolla, erityisesti vuosina 2016–2021, johon talouden noususuhdanne ajoittui. Vastaavana ajanjaksona lopettaneiden yritysten lukumäärät ovat laskeneet, pois lukien koronapandemia, jonka myötä talouden noususuhdanne päättyi ja yrityksiä lopetettiin aiempaa enemmän. Lopettaneiden yritysten lukumäärissä on kuitenkin huomattavan suuri piikki ylöspäin vuonna 2024. Tämän taustalla lienee lainsäädäntömuutos, joka tuli voimaan vuoden 2025 alusta. EU:n pienyritysdirektiivin myötä pieniä yrityksiä koskenut arvonlisäveron alarajahuojennus poistui, mikä on voinut lisätä hyvin pienten yritysten lopetuksia juuri ennen lain voimaantuloa.²

² Alarajahuojennus on arvonlisäveron kevennys, joka on koskenut alv-rekisterissä olevia yrityksiä, joiden tilikauden liikevaihto on alle 30 000 euroa. Lisää asiasta Tilastokeskuksen uutisessa 23.5.2025: https://stat.fi/uutinen/Lopettaneiden-yritysten-maeaerae-ennaetystasolla-2024-muutos-verotuksessa-voi-selittaa-kaas-vua#msdynmkt_trackingcontext=4336a765-6b12-4ec8-b4ab-06c6f5100100

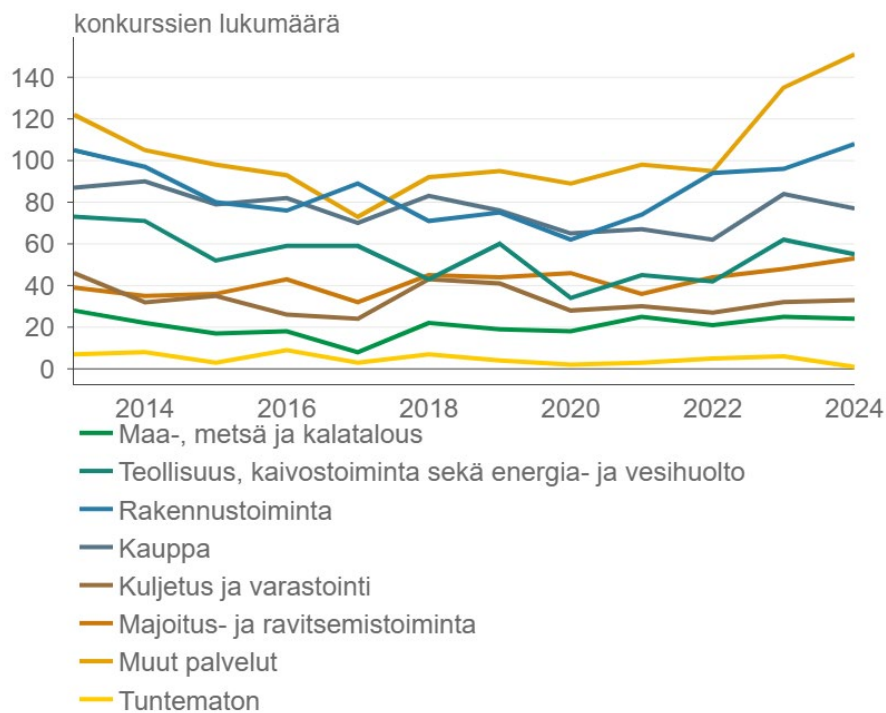


Kuvio 30. Aloittaneiden ja lopettaneiden yritysten lukumäärät keskimäärin seutukaupungeissa vuosina 2013–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, aloittaneet ja lopettaneet yritykset.

Seutukaupungeissa vireille pantujen konkurssien lukumäärä on ollut kuntatasolla keskimäärin alle 10 vuosittain (Kuvio 31). Vuodesta 2013 lähtien vireille pantujen konkurssien keskimääräinen lukumäärä seutukaupungeissa on laskenut, mutta koronapandemian myötä määrä on taas alkanut nousta. Talouden taantuma selittää vireille pantujen konkurssien nopeaa kasvua vuosina 2022–2024. Toimialoittain katsottuna konkurssien määrät ovat kyseisinä vuosina kasvaneet seutukaupungeissa erityisesti ”muissa palveluissa” sekä rakennustoiminnassa, mutta ainakin hetkellisesti myös kaupan alalla ja teollisuudessa (Kuvio 32). Rakentaminen onkin Suomessa kokenut syvän laskusuhdanteen viime vuosina. Yhteensä konkurssreja laitettiin vireille seutukaupungeissa noin 500 kappaletta vuonna 2024 (ei kuviota). Eniten konkurssreja oli vireillä samana vuonna Salossa (31), Lohjalla (21) ja Raaseporissa (21).



Kuvio 31. Vireille pannut konkurssit keskimäärin seutukaupungeissa vuosina 2013–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, konkurssit ja yrityssaneeraukset.



Kuvio 32. Vireille pannut konkurssit seutukaupungeissa toimialoittain vuosina 2013–2024. Lähde: PTT; Tilastokeskus, konkurssit ja yrityssaneeraukset.

Taulukossa 2 esitetään toimipaikkojen lukumäärillä mitattuna yleisimmät toimialat kuntaluokittain ja toimipaikkojen henkilöstömäärän mukaan jaoteltuna. Mikrotoimipaikoissa (henkilöstömäärä 0–9) seutukaupunkien sekä kehyskuntien ja muu kunta -luokan yleisin toimiala on *erikoistunut rakennustoiminta*.

Sen sijaan suuremmissa kaupungeissa palveluilla on merkittävämpi rooli elinkeinorakenteessa. Pääkaupunkiseudulla mikrotoimipaikkojen yleisin toimiala on *pääkonttorien toiminta; liikkeenjohdon konsultointi* ja maakuntakeskuksissa yleisin toimiala on *muut henkilökohtaiset palvelut*.

Pieniä ja keskikokoisia toimipaikkoja tarkasteltaessa (pk-toimipaikat, henkilöstömäärä 10–249) huomataan, että pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta kaikissa muissa kuntaluokissa yleisin toimiala on *vähittäiskauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa)*. Pääkaupunkiseudulla vastaavan kokoluokan yleisin toimiala on *tukkukauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa)*.

Suurten toimipaikkojen (henkilöstömäärä 250 tai enemmän) yleisimmissä toimialoissa on enemmän vaihtelua kuntaluokkien välillä. Seutukaupunkien suurissa toimipaikoissa yleisin toimiala on *paperin, paperi- ja kartonkituotteiden valmistus*, jolla toimii kahdeksan suurta toimipaikkaa. Muu kunta -luokassa suuria toimipaikkoja on selvästi vähemmän ja niissä havaittiin viisi toimialaa, joilla kaikilla toimii kaksi toimipaikkaa (toimialat lueteltu taulukon viitteessä). Seutukaupunkien ohella myös kehyskunnissa yleisin suurten toimipaikkojen toimiala liittyy teollisuuteen, ja se on *muiden koneiden ja laitteiden valmistus*, jolla toimii seitsemän suurta toimipaikkaa. Maakuntakeskuksissa yleisin suurten toimipaikkojen toimiala on *koulutus* ja pääkaupunkiseudulla *ohjelmistot, konsultointi ja siihen liittyvä toiminta*.

*Taulukko 2. Toimipaikkojen lukumäärällä mitattuna yleisimmät toimialat koko- ja kuntaluokittain lokakuussa 2025. Toimiala määritelty 2-numerotasolla.
Lähde: PTT; Tilastokeskus, toimipaikkalaskuri.*

Kuntaluokka	Yleisin toimiala	Luku- määrä
<i>Mikrotoimipaikat (henkilöstö 0–9)</i>		
Pääkaupunkiseutu	70 Pääkonttorien toiminta; liikkeenjohdon konsultointi	7 206
Maakuntakeskus	96 Muut henkilökohtaiset palvelut	7 032
Kehyskunta	43 Erikoistunut rakennustoiminta	4 937
Seutukaupunki	43 Erikoistunut rakennustoiminta	4 883
Muu kunta	43 Erikoistunut rakennustoiminta	5 079
<i>Pk-toimipaikat (henkilöstö 10–249)</i>		
Pääkaupunkiseutu	46 Tukkukauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa)	723
Maakuntakeskus	47 Vähittäiskauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa)	932
Kehyskunta	47 Vähittäiskauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa)	361
Seutukaupunki	47 Vähittäiskauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa)	461
Muu kunta	47 Vähittäiskauppa (pl. moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa)	259
<i>Suuret toimipaikat (henkilöstö 250 tai enemmän)</i>		
Pääkaupunkiseutu	62 Ohjelmistot, konsultointi ja siihen liittyvä toiminta	19
Maakuntakeskus	85 Koulutus	28
Kehyskunta	28 Muiden koneiden ja laitteiden valmistus	7
Seutukaupunki	17 Paperin, paperi- ja kartonkituotteiden valmistus	8
Muu kunta	07, 10, 20, 24, 29	2/2/2/2/2

Viite: Suurten yritysten Muu kunta -kuntaluokassa suurimmat toimialat ovat 07 Metallimalmien louhinta, 10 Elintarvikkeiden valmistus, 20 Kemikaalien ja kemiallisten tuotteiden valmistus, 24 Metallien jalostus ja 29 Moottoriajoneuvojen, perävaunujen ja puoliperävaunujen valmistus, joissa kaikissa oli tarkasteluhetkellä 2 toimipaikkaa.

2.5.2 Yritysrahoitus

Rahoituksen saatavuudella on tärkeä rooli yritysten kehittämisessä ja liiketoiminnan kasvattamisessa. Tuotantokapasiteetin lisääminen tai tuotteiden laadun parantaminen edellyttävät usein investointeja, joihin suuri osa yrityksistä tarvitsee ulkoista rahoitusta. Erityisesti pienissä yrityksissä rahoitus hankitaan tyypillisesti pankkilainana. Näin ollen pienten yritysten investoinnit ja siten myös aluetalouden kehitys on sidoksissa pankkien kykyyn ja haluun rahoittaa alueen yrityksiä.

Viime vuosina mediassa on näkynyt kirjoituksia yritysten kokemista haasteista lainojen saamisessa. Yritysrahoituksen saatavuuden vaikeutumisesta on perusteltu muun muassa pankkisääntelyllä (Kauppalehti, 25.6.2025), pankkien paikallistuntemuksen heikentymisellä (Nykänen, 2025) ja pankkien vähäisellä riskinotolla (Maaseudun tulevaisuus, 23.10.2025). Pankkisääntely tulee suurelta

osin Euroopan unionista, johon Suomen vaikuttamismahdollisuudet ovat rajalliset. Sen sijaan kaksi jälkimmäistä perustelua, pankkien paikallistuntemus ja riskinotto, ovat ainakin osittain suomalaisten pankkien päätöksenteon piirissä. Vaikka pankkisääntely vaikuttaa pankkien kykyyn ottaa riskiä, niillä todennäköisesti on edelleen liikkumavaraa säädellä lainasalkun riskitasoa ylös- tai alaspäin. Lisäksi pankkisääntelyllä on perusteltu myös pankkien yhdistymisiä hallinnon ja raportointitaakan kasvaessa, mikä osaltaan selittää paikallisten pankkien poistumista ja sitä kautta paikallistuntemuksen vähentymistä. Toisaalta taustalla on todennäköisesti myös pankkien kulujen karsimista, mitä on toteutettu muun muassa pienimpien pankkikonttorien lopettamisilla.

Pk-yritykselle myönnettävän rahoituspäätöksen taustalla voidaan nähdä kolme päätekijää: yrityksen kassavirta, vakuudet ja luottokelpoisuuteen vaikuttava ”pehmeä tieto”, esimerkiksi yrittäjän ”maine” ja yleinen paikallistuntemus. Yrittäjän ”maineella” voidaan tarkoittaa esimerkiksi yrittäjän elämäntilannetta ja henkilökohtaisen talouden hoitamista. Pankin saama ”pehmeä tieto” korostuu erityisesti pienten yritysten rahoituksessa, ja ilmiöstä on tehty myös akateemista tutkimusta. Aiempi kansainvälinen tutkimuskirjallisuus osoittaa, että yrityslainan saatavuus voi heikentyä, kun yrityksen ja pankin välinen etäisyys kasvaa (esim. Brevoort ym. 2010; Nguyen 2019; Kärnä ym. 2020), mistä todennäköisesti seuraa rahoituspäätöksentekijän paikallistuntemuksen heikentyminen. Suomen aineistolla tehty tutkimus antaa viitteitä siitä, että paikallisen pankin lopettaminen voi heikentää erityisesti mikrokokoisten henkilöyritysten lainansaantia (Norkio ym. 2025). Tämä selittyy sillä, että mitä pienempää yritystä ollaan rahoittamassa, sitä suurempi rooli yrittäjän ”maineen” tuntemisella on yrityksen luottokelpoisuuden arvioinnissa (McCann ja McIndoe-Calder 2015). Koska rahoittajan paikallistuntemuksen puute vaikeuttaa yrityksen luottokelpoisuuden arviointia ja siten lisää rahoituksen riskiä, rahoittajan on mahdollista rajata riskiään kiristämällä luotonmyöntökriteereitä, mikä yrityksissä voi näkyä vaikeutuneena lainansaantina.

Viimeisen 15 vuoden aikana suuressa osassa kunnista asuntomarkkinan kehitys on ollut heikkoa, mistä on seurannut myös asuntojen vakuusarvojen laskua. Koska erityisesti pienissä yrityksissä yrittäjä voi joutua antamaan henkilökohtaisen takauksen yrityksensä lainalle, heikosta asuntomarkkinasta ja yrittäjän mahdollisen asuntovarallisuuden vakuusarvon laskusta seuraa se, että myös yritysrahoituksen saanti on voinut näillä alueilla vaikeutua. PTT:n tekemässä Puheenvuoro-raportissa havaittiinkin, että heikon asuntomarkkinan alueilla pk-yrityksillä on suhteellisesti enemmän vakuudettomia lainoja (Norkio ym. 2024).

2.6 Verotus

Tässä aluvuossa tarkastellaan kuntien asukkaiden maksamia tuloveroja. Seutukaupunkien tuloveroprosentit vuonna 2025 on lueteltu Liitetaulukossa 3.

Kuntien tuloveroprosenteissa on suuria eroja kuntaluokkien sisällä. Kuvio 33 esittää tuloveroprosenttien jakauman kuntaluokittain vuonna 2025. Vihreän palkin keskellä oleva viiva kuvaa mediaaniarvoa ja palkin ylä- ja alareuna kuvaavat vastaavasti 75. ja 25. persentiiliä. Kuvion viitteessä on tarkempi kuvaus kuvion tulkinnasta.

Selvästi matalimmat tuloveroprosentit ovat pääkaupunkiseudulla, missä mediaani on vain reilu 5 prosenttia (Kuvio 33). Pääkaupunkiseudun korkein tuloveroprosentti on Vantaalla (6,4 %) ja matalin Kauniaisissa (4,7 %). Pääkaupunkiseutua lukuun ottamatta muissa kuntaluokissa tuloveroprosentit ovat melko samalla tasolla, mutta kuitenkin niin, että mediaaniarvot vähitellen nousevat pienempään kuntaan siirryttäessä.

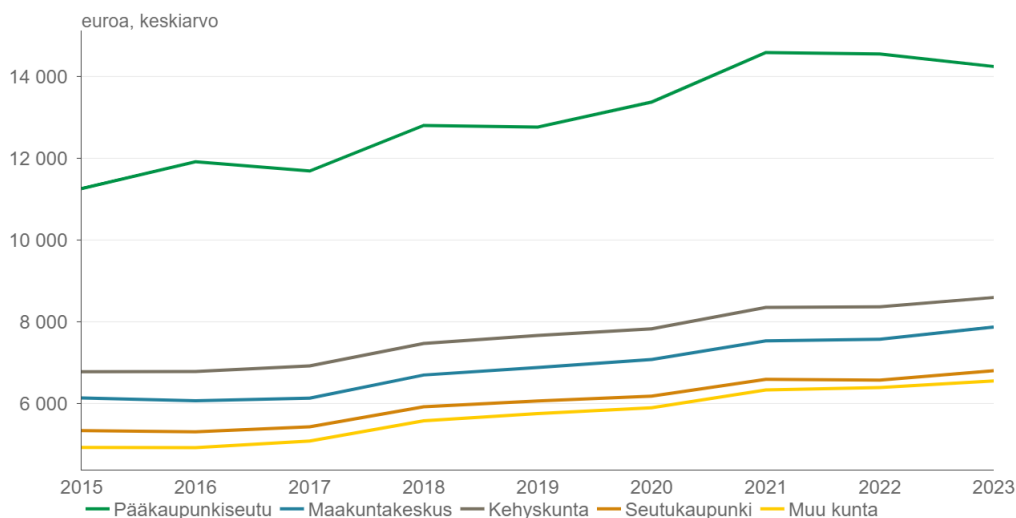
Maakuntakeskuksissa tuloveroprosentin mediaaniarvo on vajaa 8,5 prosenttia, kun muu kunta -luokassa mediaaniarvo on reilu 9 prosenttia. Seutukaupunkien mediaaniarvo on vajaa 9 prosenttia, 25. persentiili noin 8,5 prosenttia ja 75. persentiili vajaa 9,5 prosenttia. Seutukaupunkien matalin tuloveroprosentti on Loviisassa (7,6 %).

Seutukaupunkien sekä maakuntakeskusten ja kehyskuntien jakaumat ovat verrattain tasaisia eikä yksittäisiä äärihavaintoja ole havaittavissa. Sen sijaan muu kunta -luokassa on useita äärihavaintoja, jotka poikkeavat merkittävästi mediaaniarvosta. Muu kunta -luokan matalin tuloveroprosentti, 5,3 prosenttia, on Kustavissa, joka on tunnettu mökkikunta. Sen sijaan korkeimmillaan tuloveroprosentti ylittää joissakin kunnissa selvästi 10 prosentin rajapyykin, joten suurimman ja pienimmän veroprosentin välillä on yli viiden prosenttiyksikön ero.

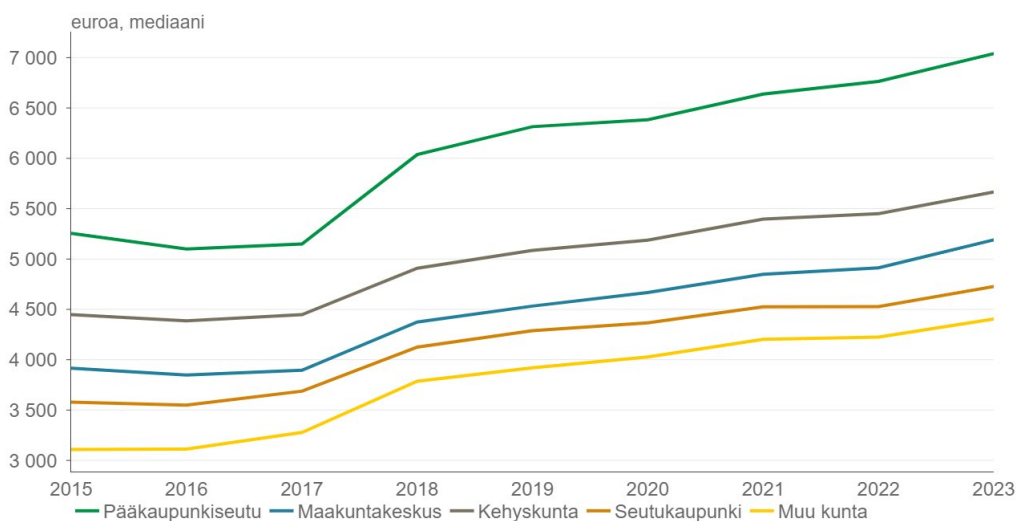
Keskimääräisten tuloveroprosenttien suuruusjärjestys eri kuntaluokkien välillä on pysynyt viimeisten 10 vuoden aikana pitkälti samoina (ei kuviota). Pääkaupunkiseudulla keskimääräinen tuloveroprosentti on pysynyt suhteellisen vakaina yli ajan, mutta muissa kuntaluokissa on havaittavissa hienoisesti nouseva trendi.

Väestönmuutokset aiheuttavat paineita nostaa verotusta lähes kaikissa kunnissa. Kuntien väliset erot veroprosenteissa tulevat entisestään kasvamaan eriävän väestökehityksen myötä (ks. esim. Yle 13.9.2025). Erityisen haastavassa tilanteessa ovat pienet ja maaseutumaiset kunnat sekä monet rakennemuutoksen kokeneet seutukaupungit (Kuntaliitto 2025).

muusta Suomesta yhtä merkittävästi. Seutukaupungeissa henkilöiden maksamien tuloverojen mediaani oli reilu 4 700 euroa vuonna 2023.

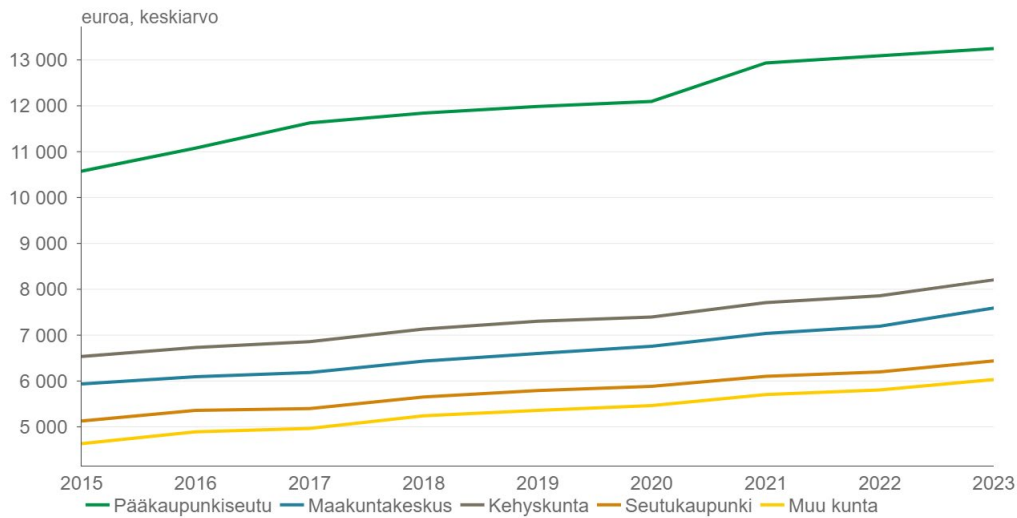


Kuvio 34. Henkilöiden maksamien tuloverojen keskiarvo (euroa) kuntaluokittain vuosina 2015–2023. Lähde: PTT; Verohallinto, henkilöasiakkaiden tulovero.



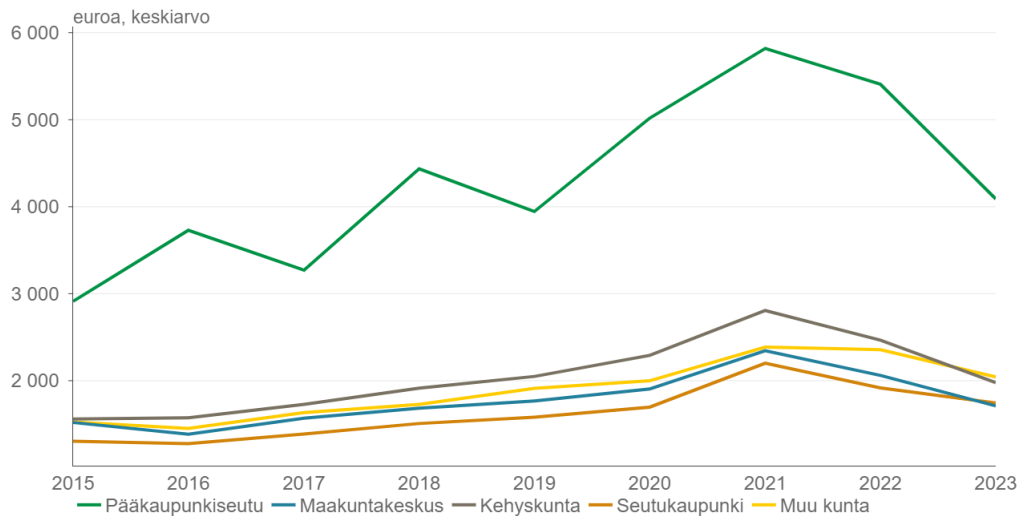
Kuvio 35. Henkilöiden maksamien tuloverojen mediaani (euroa) kuntaluokittain vuosina 2015–2023. Lähde: PTT; Verohallinto, henkilöasiakkaiden tulovero.

Tarkasteltaessa vain ansiotuloveroja kuntaluokkien väliset suuruusjärjestykset pysyvät edelleen samoina. Kuvio 36 kuvaa maksettujen ansiotuloverojen keskiarvot vuosina 2015–2023 kuntaluokittain. Seutukaupungeissa henkilöiden maksamien ansiotuloverojen keskiarvo oli reilu 6 400 euroa vuonna 2023 (mediaani noin 4 700 euroa, ei kuviota), joka on alle puolet pääkaupunkiseudun vastaavasta. Kehyskuntiin verrattaessa seutukaupunkien keskiarvo oli noin 1 800 euroa pienempi.



**Kuvio 36. Henkilöiden maksamien ansiotuloverojen keskiarvo (euroa) kunta-
luokittain vuosina 2015–2023. Lähde: PTT; Verohallinto, henkilöasiakkaiden
tulovero.**

Ansiotuloverojen kehityksen ollessa melko tasaista vuodesta toiseen, pääomatuloveroissa vuosien välinen vaihtelu sen sijaan on paljon suurempaa. Kuvio 37 kuvaa henkilöiden maksamien pääomatuloverojen keskiarvon kehitystä kuntaluokittain vuosina 2015–2023. Kuten ansiotuloverossa, myös pääomatuloveroissa pääkaupunkiseutu erottuu muista kuntaluokista. Sen sijaan muiden kuntaluokkien keskiarvot ovat pääsääntöisesti vain muutaman sadan euron sisällä toisistaan. Seutukaupungeissa tarkastelujakson suurin keskiarvo havaittiin huippuvuonna 2021, jolloin keskiarvo oli 2 200 euroa, josta se laski reiluun 1 700 euroon vuonna 2023. Maksettujen pääomatuloverojen mediaani seutukaupungeissa oli vuonna 2021 reilu 270 euroa ja vuonna 2023 alle 180 euroa (ei kuviota).

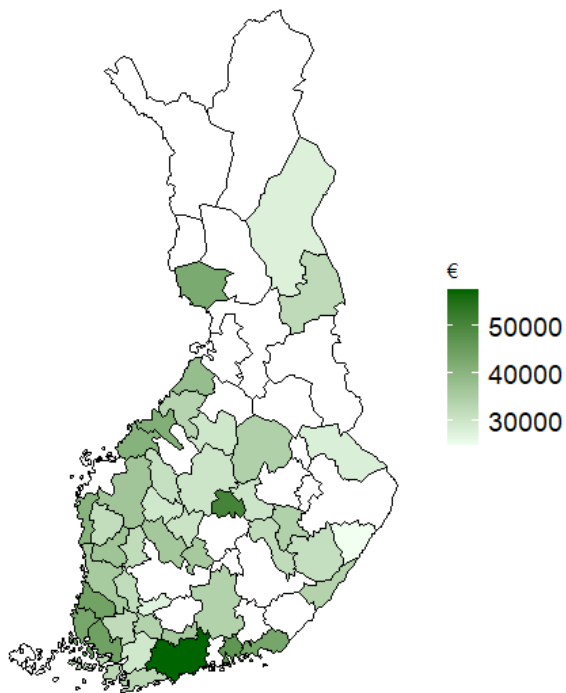


Kuvio 37. Henkilöiden maksamien pääomatuloverojen keskiarvo (euroa) kunta- luokittain vuosina 2015–2023. Lähde: PTT; Verohallinto, henkilöasiakkaiden tulovero.

2.7 Aluetalouden koko

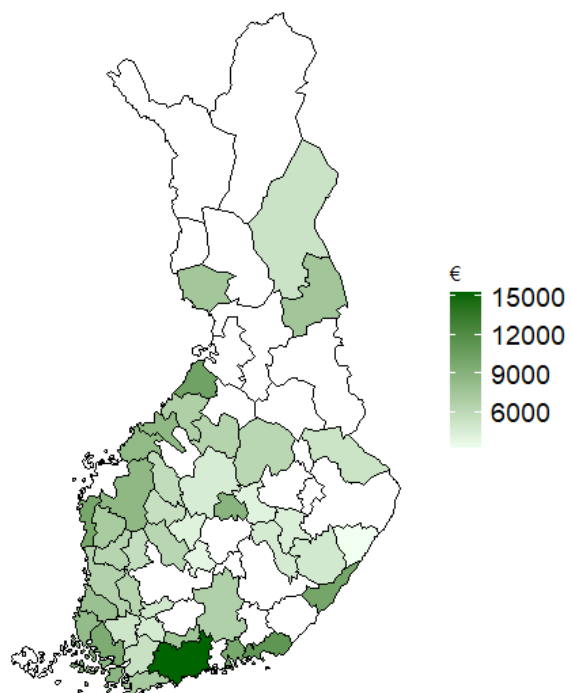
Tässä alaluvussa tarkastellaan elintasoja ja investointeja alueittain. Kansantalouden aluetilinpidoissa tarkin aluetaso on seutukunta eikä lukuja ole saatavilla kuntatasolla. Tarkastelujen yhtenä vaihtoehtona harkittiin sitä, että seutukuntien lukuja jyvitetäisiin seutukaupungeille joidenkin tiettyjen tunnuslukujen perusteella (väestö, toimipaikkojen lukumäärä yms.). Tämän tuloksena saatavia lukuja pidettiin kuitenkin liian epävarmoina kuvaamaan seutukaupunkien aluetaloutta, koska lukuihin olisivat vaikuttaneet esimerkiksi seutukuntien kuntarakenne sekä yrityssektorin erot kuntien välillä. Karttakuvioissa esitetään seutukunnat, joissa sijaitsee seutukaupunki.

Kuviossa 38 esitetään bruttokansantuote asukasta kohden vuosien 2018–2022 keskiarvona seutukunnissa, joissa sijaitsee seutukaupunki. Bruttokansantuotetta asukasta kohden käytetään usein kuvaamaan elintasoja. Kartassa käytetään viiden vuoden keskiarvoa, jotta mahdolliset yksittäisten vuosien heilahtelut eivät vaikuttaisi vertailuun. Kartasta havaitaan, että korkeimmat luvut ovat Etelä-Suomessa sekä Äänekosken seutukunnassa, missä toimii useita suuria teollisuuden yrityksiä. Lisäksi hieman tummemmalla värillä erottuu Lounais-Suomen seutukuntia sekä osittain länsirannikon ja Perämeren rannikon seutukuntia. Kartasta ei kuitenkaan havaita erityisen selvää eroa Länsi- ja Itä-Suomen seutukuntien välillä vaan erot vaikuttavat olevan enemmän seutukunta-kohtaisia.



Kuvio 38. Bruttokansantuote asukasta kohden (euroa) vuosien 2018–2022 keskiarvona seutukunnissa, joissa on seutukaupunki. Lähde: PTT; Tilastokeskus, kansantalouden aluetilinpito.

Kuvio 39 esittää investoinnit kiinteään pääomaan vuosien 2018–2022 keskiarvona seutukunnissa, joissa sijaitsee seutukaupunki. Kartassa käytetään viiden vuoden keskiarvoa, jotta mahdolliset yksittäisten vuosien heilahtelut eivät vaikuttaisi vertailuun. Kartasta tehtävät havainnot ovat melko hyvin linjassa edellisen karttakuvion kanssa. Toisin sanoen, kiinteät investoinnit vaikuttavat olevan yhteydessä alueen tuotantoon.



Kuvio 39. Investoinnit kiinteään pääomaan per asukas (euroa) vuosien 2018–2022 keskiarvona seutukunnissa, joissa on seutukaupunki. Lähde: PTT; Tilastokeskus, kansantalouden aluetilinpito.

3 Seutukaupunkien asuntomarkkinat ja niiden tulevaisuus

Asuntomarkkinat ovat keskeinen osa seutukaupunkien elinvoimaa. Kohtuuhintainen ja riittävä asuntotarjonta ei ole pelkästään asumiskysymys, vaan strateginen tekijä alueen kilpailukyvyn ja vetovoiman kannalta. Kun tarjolla on monipuolisia ja saavutettavia asumisvaihtoehtoja, alueet pystyvät houkuttelemaan uusia asukkaita, turvaamaan työvoiman saatavuuden ja tukemaan yritysten kasvua.

3.1 Seutukaupunkien asuntomarkkinoiden rakenne ja kehitys

Suomessa asuntomarkkinoiden alueellinen erkaantuminen on ollut hyvin voimakasta viimeisen kymmenvuoden aikana. Suurissa kasvukeskuksissa, kuten Helsingissä, Tampereella ja Turussa, asuntojen pitkän aikavälin hintakehityksen trendi on ollut positiivinen. Samaan aikaan monilla seutukaupungeilla ja harvaan asutuilla alueilla hinnat ovat pysyneet paikallaan tai jopa laskeneet, mikä heijastaa väestön keskittymistä ja muuttoliikettä kohti suuria kaupunki-seutuja. Väestön väheneminen ja ikääntyminen haastaakin seutukaupunkien asuntomarkkinoita.

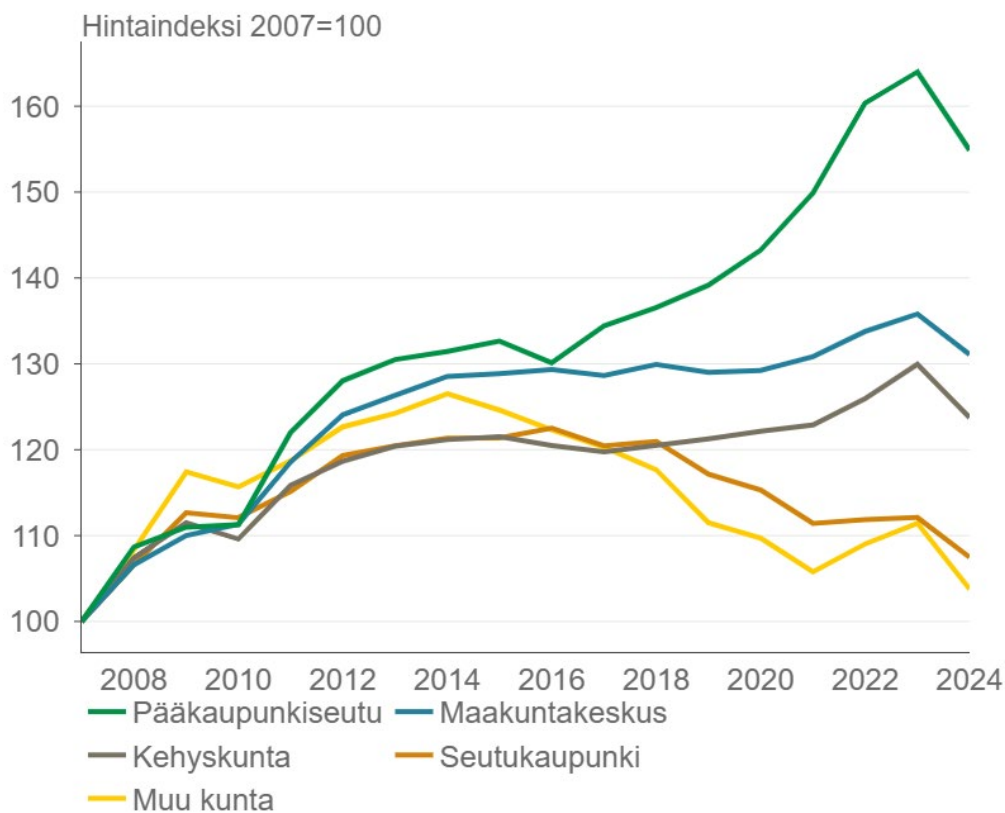
Tämä osuus tarkastelee seutukaupunkien asuntomarkkinoiden kehitystä ja rakenteita eri näkökulmista 2000-luvun aikana. Analyysi perustuu pääasiassa Tilastokeskuksen aineistoihin ja sisältää keskeisiä indikaattoreita, kuten asuntojen hintakehitys, asuntorakentamisen määrä, asumismuotojen jakaumat, vuokra-asumisen kehityksen, asuntotyyppien osuudet, tyhjien asuntojen määrän sekä asumisväljyysindikaattorit. Raportti tuo esiin seutukaupunkien erityispiirteet suhteessa muihin kuntatyppeihin ja nostaa esille alueellisia eroja, jotka vaikuttavat asuntomarkkinoiden dynamiikkaan ja tulevaisuuden kehitykseen.

3.1.1 Asuntojen hinnat ja asumiskustannukset

Viimeisen 10–15 vuoden aikana asuntojen hintakehitys Suomessa on eriytynyt voimakkaasti (Kuvio 40). Pääkaupunkiseudulla hinnat ovat nousseet selvästi lähes koko tarkastelujakson ajan, vaikka viime vuosina on nähty poikkeuksellinen notkahdus. Vuonna 2022 hinnat olivat yli 60 prosenttia korkeammat kuin vuonna 2007, mikä korostaa pääkaupunkiseudun vahvaa kysyntää ja markkinoiden dynamiikkaa.

Maakuntakeskuksissa ja kehyskunnissa hintakehitys on ollut huomattavasti maltillisempaa. Molemmilla alueilla hinnat ovat pysyneet melko vakaalla tasolla viime vuosina, ja nousu on ollut vain noin 25–30 prosenttia vuoden 2007 tasosta. Tämä kertoo kysynnän tasapainosta ja markkinoiden suhteellisesta vakaudesta.

Sen sijaan seutukaupungeissa ja muu kunta -luokassa hintakehitys on kääntynyt laskuun. Seutukaupungeissa hinnat ovat keskimäärin noin 11 prosenttia alemmalla tasolla kuin vuonna 2018, ja muu kunta -luokassa lasku on ollut samansuuntaista. Tämä heijastaa väestön vähenemistä, muuttoliikettä kohti kasvukeskuksia ja heikkoa kysyntää, mikä lisää alueellista eriytymistä entisestään.



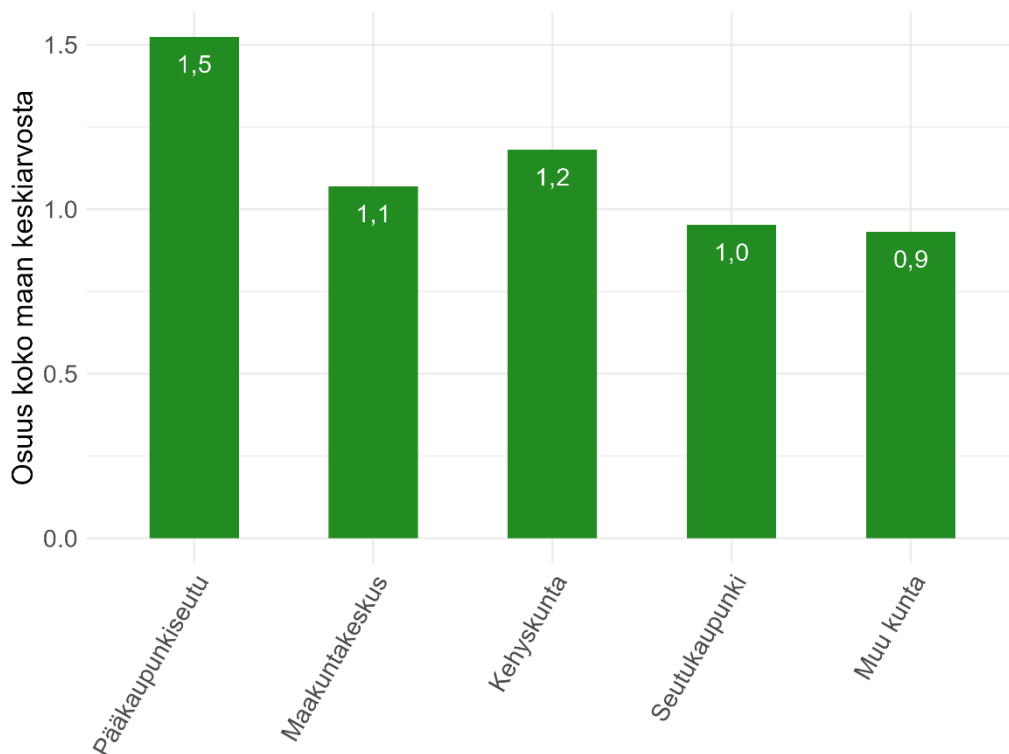
Kuvio 40. Vanhojen kerrostaloasuntojen hintakehitys vuosina 2007–2024 eri kuntaluokissa. Indeksi laskettu asuntojen neliöhinnoista. Käytetty tapa ei anna täysin oikeaa kuvaa hintakehityksestä, koska tilasto ei huomioi laatueroja, mutta lähestymistapaa voidaan käyttää asuntohintojen tilannekuvan hahmottamiseen. Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Osakeasuntojen hinnat.

Tämä eriytyminen on jakanut asuntomarkkinoita kahtia. Kasvukeskuksissa asumisen kustannusten nousupaineet ovat huomattavat ja toisinaan asunnoista voi olla jopa pulaa. Toisaalta pienemmillä paikkakunnilla asuntojen arvon lasku voi heikentää kotitalouksien varallisuutta ja investointihalukkuutta.

Etätyön yleistymisen toivottiin tuovan uusia mahdollisuuksia kehityksen tasa-painottamiseen, mutta trendi on edelleen vahvasti keskittävä.

Asuntomarkkinoiden erkaantuminen ei ole vain taloudellinen ilmiö, vaan se vaikuttaa alueiden elinvoimaan, muuttoliikkeeseen ja palveluiden järjestämiseen. Siksi aluepolitiikassa ja asuntotuotannossa tarvitaan ratkaisuja, jotka tukevat sekä kasvukeskusten kohtuuhintaista tarjontaa että seutukaupunkien houkuttelevuutta.

Kelan toimeentulotukitilastojen mukaan asumismenot ovat seutukaupungeissa hieman pienemmät kuin maassa keskimäärin, mutta huomattavasti pienemmät kuin pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa (Kuvio 41). Myös maakuntakeskuksiin nähden asumismenot ovat jonkin verran edullisemmat. Suurempia kaupunkeja edullisemmat asumismenot voivatkin olla merkittävä houkuttelutekijä seutukaupungeille. Seutukaupungeista suhteellisesti kalleimmat asumismenot ovat Lohjalla, Riihimäellä ja Paimiossa. Edullisimmat asumismenot ovat Lieksassa, Pieksämäellä ja Nurmeksessa.



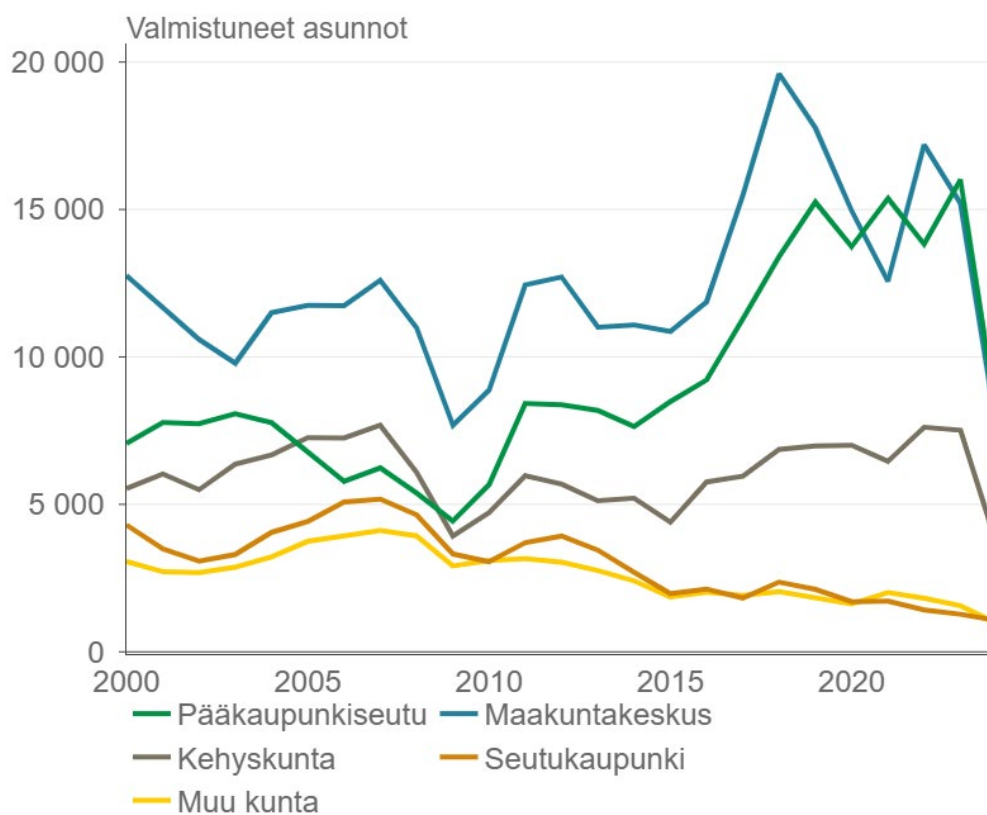
Kuvio 41. Asumismenojen suhde koko maan keskiarvoon vuonna 2024 eri kuntaluokissa. Lähde: PTT ja Kela, Yleisen asumistuen tilastot.

3.1.2 Rakentaminen ja asuntokanta

Asuntokauppa ja rakentaminen romahtivat korkojen nousun myötä vuosina 2022 ja 2023, eikä rakentaminen ole vieläkään päässyt toipumaan. Ennen romahdusta rakentaminen oli hyvinkin voimakasta erityisesti pääkaupunkiseudulla. VTT:n arvon mukaan uusia asuntoja tarvittaisiin vuosittain 30 000–35 000, mutta parhaimmillaan asuntoja valmistui noin 40 000 asunnon vuosivauhtia.

Seutukaupungeissa asuntorakentaminen on ollut pitkään hyvin vähäistä, ja trendi on jatkunut koko tarkastelujakson ajan (Kuvio 42). Vuonna 2024 seutukaupungeissa valmistui vain 1 067 asuntoa, mikä on huomattavasti vähemmän kuin suurimmilla kaupunkiseuduilla. Rakentamisen taso on niin matala, että valtakunnallinen asuntomarkkinoiden kriisi ei ole näkynyt yhtä voimakkaasti seutukaupungeissa.

On kuitenkin tärkeää huomata, että yksittäisten seutukaupunkien vuosittaiset asuinrakentamisen määrät voivat vaihdella merkittävästi. Paikalliset tekijät, kuten suuret yksittäiset hankkeet, kaavoituspäätökset ja alueen väestökehitys, voivat vaikuttaa merkittävästi rakentamisen määrään. Pitkällä aikavälillä seutukaupunkien rakentamisen vähäisyys heijastaa väestönkasvun hidastumista.



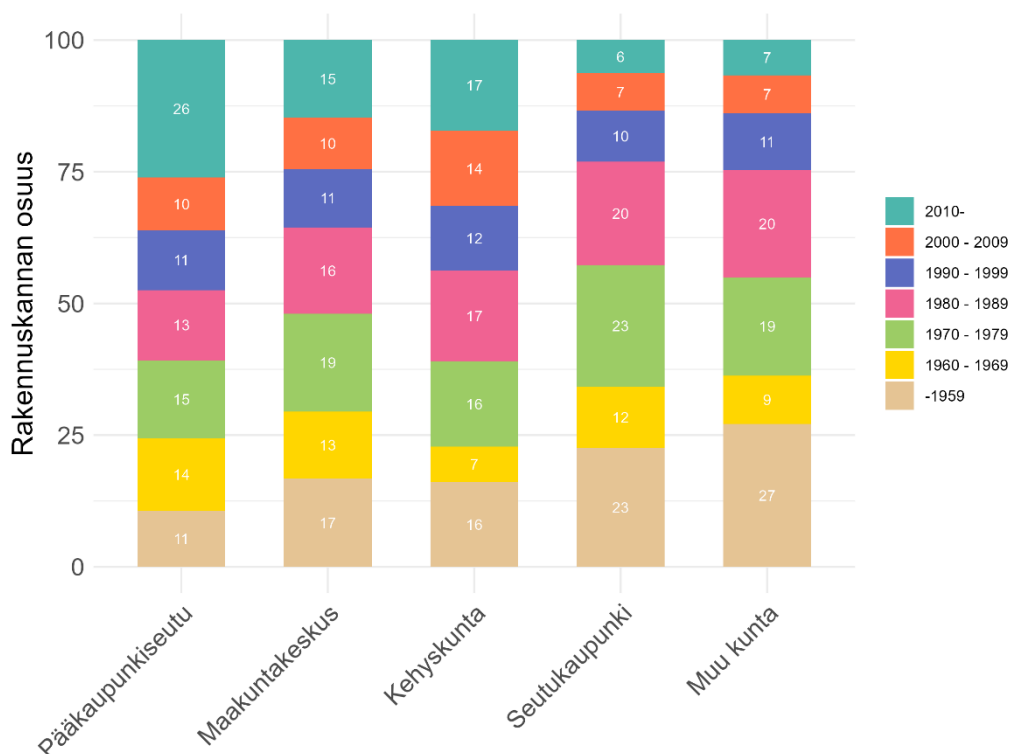
Kuvio 42. Valmistuneet asunnot vuosina 2000–2024 kuntaluokan mukaan.
Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Rakennuskanta ja uudistuotanto.

Asuntokannan keski-ikä on vahvasti yhteydessä uudistuotannon määrään. Mitä vähemmän uudistuotantoa on, sitä ikääntyneempää alueen asuntokanta keskimäärin on. Asuntojen laadulla on myös suuri vaikutus alueen houkuttelevuuteen ja elinvoiman kasvumahdollisuuksiin.

Suomen asuntokannan ikä vaihtelee alueittain, mutta kokonaiskuvassa pääkaupunkiseutu, maakuntakeskukset ja kehyskunnat ovat melko samankaltaisia (Kuvio 43). Näillä alueilla suuri osa rakennuskannasta on peräisin 1970–1980-luvuilta. Pääkaupunkiseudulla erottuu kuitenkin selvästi vuoden 2010 jälkeen rakennettu asuntokanta, mikä kertoo vilkkaasta uudistuotannosta viime vuosikymmeninä.

Seutukaupungeissa ja muissa pienemmissä kunnissa tilanne on toisenlainen. Näillä alueilla korostuu vanha rakennuskanta, erityisesti 1970-luvulla ja sitä ennen rakennetut asunnot. Uudistuotanto on ollut vähäistä, ja vuoden 2000 jälkeen rakennetun asuntokannan osuus on huomattavasti pienempi kuin suurissa kaupungeissa.

Asuntokannan ikärakenne vaikuttaa suoraan asuntomarkkinoiden dynamiikkaan. Vanha rakennuskanta lisää korjausvelkaa ja nostaa peruskorjaustarpeita, kun taas vähäinen uudistuotanto heikentää tarjonnan monipuolisuutta ja houkuttelevuutta. Alueiden elinvoiman kannalta tämä on keskeinen kysymys, sillä asumisen laatu ja sijainti ovat ratkaisevia tekijöitä muuttoliikkeessä ja työvoiman saatavuudessa.



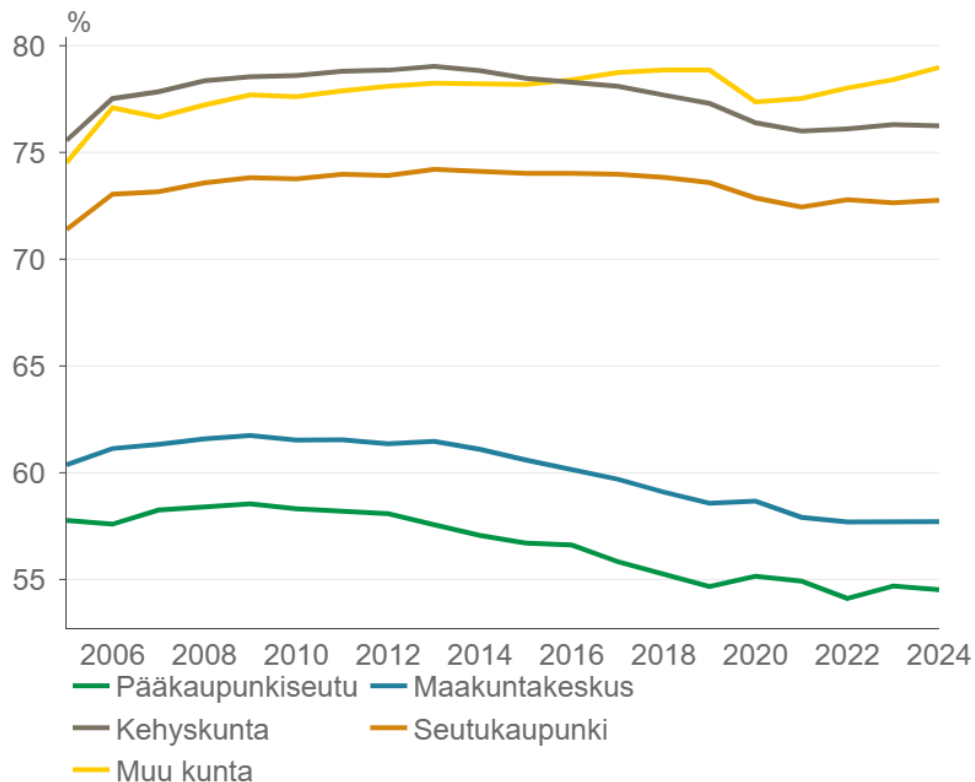
Kuvio 43. Vuoden 2024 asuntokannan rakennusajankohdan jakauma kunta-luokittain. Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

3.1.3 Asumnon hallintamuoto ja talotyyppi

Omistusasuminen on perinteisesti ollut Suomessa suosituin asumismuoto, mutta sen osuus asuntokunnista on laskenut viimeisen kymmenen vuoden aikana. Muutoksen taustalla ovat toisaalta kiristykset asuntolainojen myöntökriteereissä, mutta toisaalta myös kotitalouksien muuttuneet toiveet asumisen suhteen. Tarjolla olevilla asumismuodoilla on myös vaikutusta alueen elinvoiman kehittämiseen. Riittävä vuokra-asuntotarjonta takaa joustavammat ja dynaamisemmat asuntomarkkinat.

Asumismuotojen osuuden kehitys on eriytynyt alueittain (Kuvio 44). Pääkaupunkiseudulla ja maakuntakeskuksissa omistusasujien osuus on selvästi pienempi kuin muualla maassa. Näillä alueilla lasku on ollut merkittävä, noin kolme prosenttiyksikköä huippuvuosista. Kehyskunnissa trendi on samansuuntainen, vaikka taso on edelleen korkeampi kuin suurissa kaupungeissa.

Seutukaupungeissa omistusasujien osuus on pysynyt melko vakaana koko tarkastelujakson ajan. Vuosina 2020–2021 nähtiin pieni notkahdus, mutta sen jälkeen kehitys on tasaantunut. Muissa kunnissa omistusasumisen suosio on jopa hienoisessa kasvussa, mikä kertoo alueiden erilaisista asumispreferensseistä ja markkinatilanteesta.



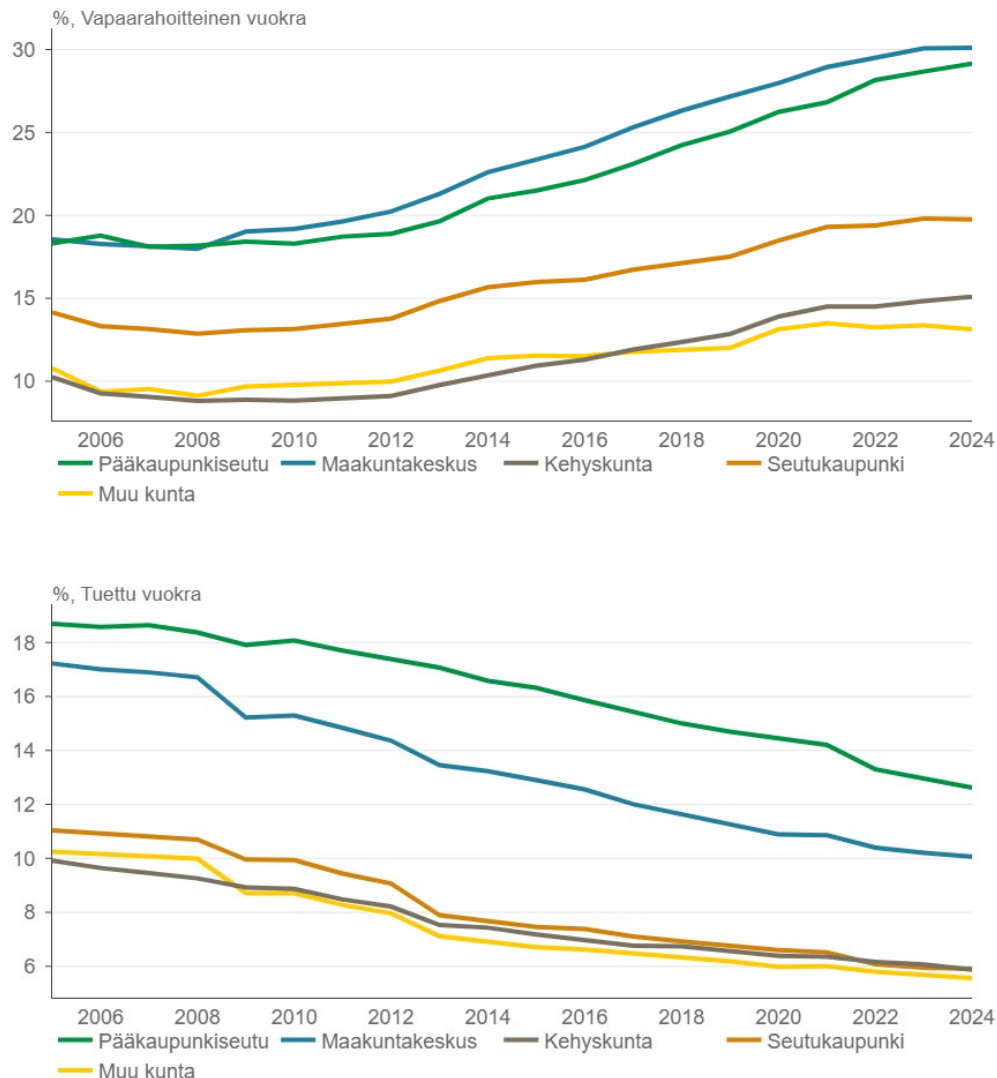
Kuvio 44. Omistusasujien osuus asuntokunnista vuosina 2005–2024. Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

Vastaavasti vuokra-asuminen on kasvanut merkittävästi viimeisen kahden vuosikymmenen aikana, erityisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta. Kuvioista 45 nähdään, että kasvu on ollut voimakkainta pääkaupunkiseudulla ja maakuntakeskuksissa, joissa vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa asuvien asuntokuntien osuus on noussut yli 30 prosenttiin. Seutukaupungeissa osuus on kohonnut noin 20 prosenttiin. Kehyskunnissa ja muissa kunnissa kasvu on ollut maltillisempaa, ja osuus on edelleen selvästi pienempi kuin kaupunkiseuduilla.

Samaan aikaan tuetuissa vuokra-asunnoissa asuvien osuus on laskenut koko maassa. Vuonna 2005 tuettujen vuokra-asuntojen osuus kaikista asuntokunnista oli pääkaupunkiseudulla lähes 19 prosenttia, mutta vuonna 2023 enää noin 13 prosenttia. Maakuntakeskuksissa lasku on ollut samansuuntaista, ja seutukaupungeissa sekä muissa kunnissa osuus on pudonnut alle 6 prosenttiin. Tämä kehitys heijastaa valtion tukeman asuntotuotannon suhteellista vähenemistä ja markkinaehtoisien vuokra-asumisen vahvistumista.

Kokonaisuutena vuokra-asumisen kasvu on muuttanut asumisen dynamiikkaa erityisesti kaupunkiseuduilla, kun taas pienemmillä paikkakunnilla muutos on

ollut hitaampaa. Tuettujen vuokra-asuntojen väheneminen voi lisätä paineita kohtuuhintaisten asuntojen tarjontaan, etenkin alueilla, joilla kysyntä kasvaa.



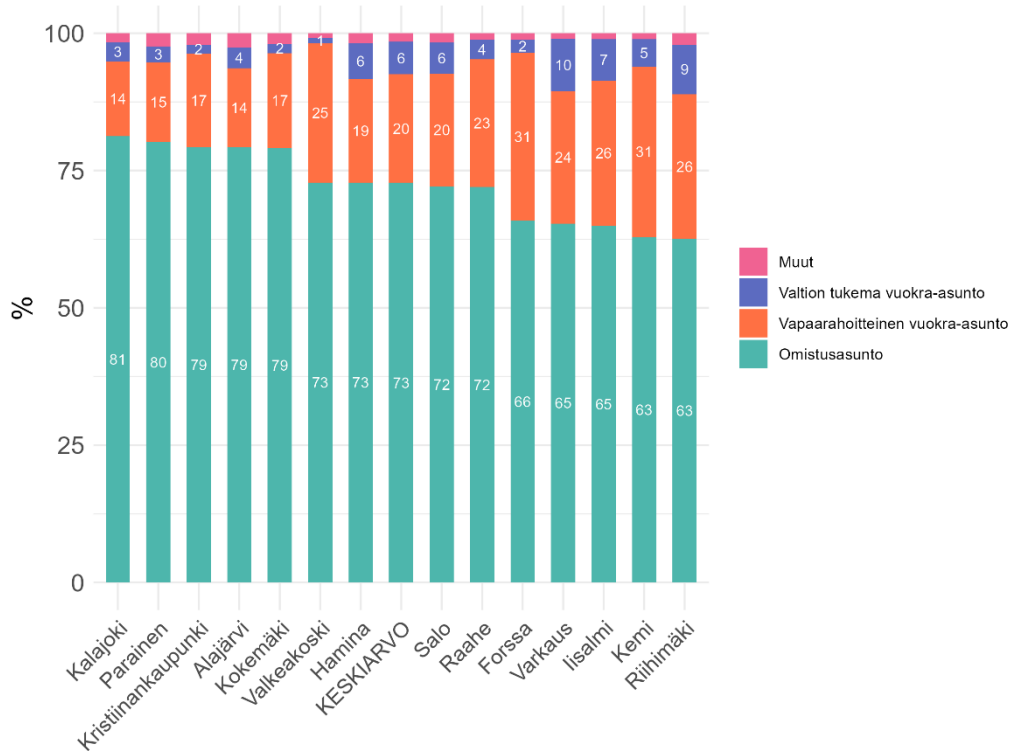
Kuvio 45. Vapaarahoitteisissa ja tuetuissa vuokra-asunnoissa asuvien osuus asuntokunnista 2005–2024. Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

Vaikka omistusasuminen on edelleen hallitseva asumismuoto seutukaupungeissa, vaihtelee sen osuus huomattavasti kaupunkien välillä (Kuvio 46). Vuonna 2024 omistusasujien osuus oli keskimäärin noin 73 prosenttia. Korkeimmat omistusasumisen osuudet löytyvät Kalajoelta (81 %), Paraisilta (80 %) ja Kristiinankaupungista (79 %), mikä kertoo vahvasta omistusasumisen perinteestä näillä alueilla.

Toisessa ääripäässä ovat Riihimäki ja Kemi, joissa omistusasujien osuus jää 63 prosenttiin, sekä Iisalmi (65 %). Näissä kaupungeissa vuokra-asuminen on selvästi yleisempää, erityisesti vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osalta.

Esimerkiksi Riihimäellä vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus on 26 prosenttia ja Kemissä 31 prosenttia, mikä on huomattavasti enemmän kuin Kalajoella (14 %) tai Paraisilla (15 %).

Valtion tukemien vuokra-asuntojen osuus on kaikissa seutukaupungeissa melko pieni, mutta niiden merkitys korostuu kaupungeissa, joissa vuokra-asuminen on yleisempää.



Kuvio 46. Asuntokuntien osuus hallintamuodon mukaan seutukaupungeissa vuonna 2024. Kuviossa kuvattuna omistusasumisen suhteen viisi suurinta, neljä keskimääräistä ja viisi pienintä seutukaupunkia. Kaikkien seutukaupunkien arvot on esitetty Liitetaulukossa 4. Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

Alueiden hintataso ja kotitalouksien tulotaso määrittävät ratkaisevasti, millaisia asumisvaihtoehtoja kotitaloudet voivat harkita. Suurissa kaupungeissa omakotitalojen korkea hintataso rajoittaa monien kotitalouksien mahdollisuuksia toteuttaa toive omakotiasumisesta, mikä ohjaa kysyntää kerrostaloihin ja rivitaloihin. Pienemmissä kaupungeissa ja seutukaupungeissa tilanne on usein päinvastainen. Kohtuullisempi hintataso tarjoaa kotitalouksille laajemmat valintamahdollisuudet, ja omakotitaloasuminen on monelle realistinen vaihtoehto. Näin alueelliset erot hintatasossa vaikuttavat suoraan asumisen rakenteeseen ja kotitalouksien päätöksiin.

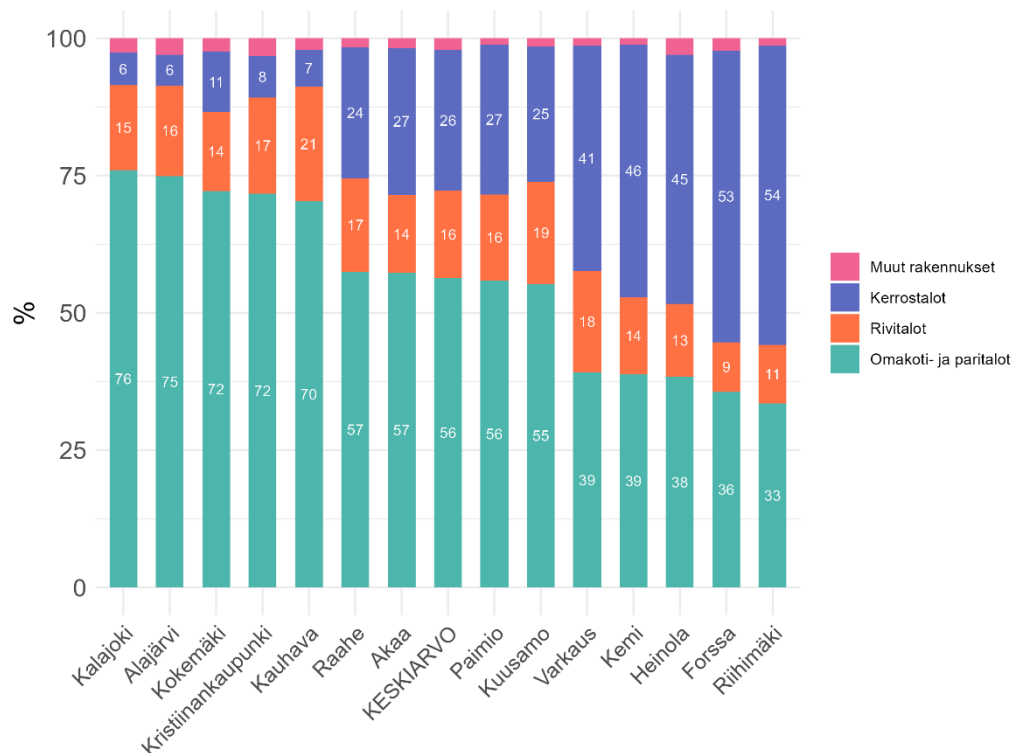
Valtakunnallisesti omakotitalojen osuus asuntokannasta on pysynyt melko vakana, kun taas kerrostaloasuntojen osuus on kasvanut hieman ja rivitalojen osuus on vähentynyt. Seutukaupungeissa tilanne on samankaltainen, eikä

suuria muutoksia ole tapahtunut pitkällä aikavälillä. Vuonna 2024 omakoti- ja paritalojen osuus seutukaupungeissa oli keskimäärin 56 prosenttia, rivitalojen osuus 16 prosenttia ja kerrostaloasuntojen osuus 26 prosenttia.

Erot seutukaupunkien välillä ovat kuitenkin huomattavia (Kuvio 47). Kalajoella (76 %), Alajärvellä (75 %) ja Kokemäellä (72 %) omakoti- ja paritalot hallitsevat asuntokantaa. Vastakohtana Riihimäellä (33 %), Forssassa (36 %) ja Heinolassa (38 %) omakoti- ja paritalojen osuus on selvästi pienempi, ja kerrostaloasuntojen osuus on näissä kaupungeissa suurin, Riihimäellä jopa 54 prosenttia.

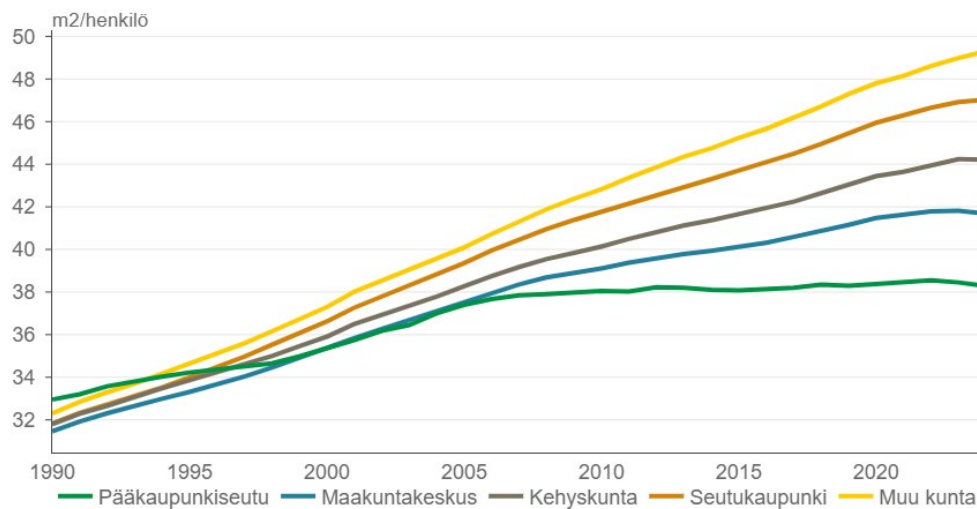
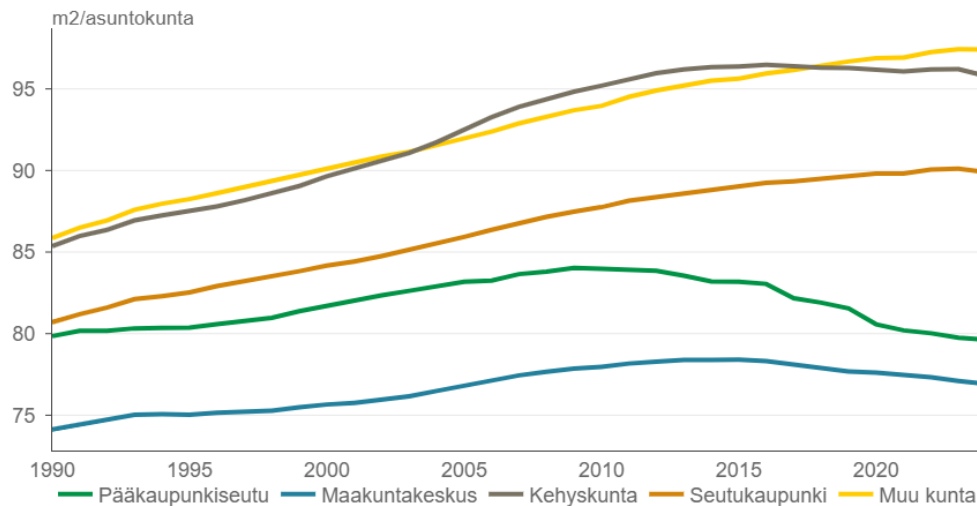
Kerrostalovaltaisuus liittyy usein kaupunkien rakenteeseen ja sijaintiin. Tiiviimpi kaupunkirakenne, pienemmät tontit ja vuokra-asumisen yleisyys lisäävät kerrostaloasuntojen osuutta. Rivitalojen osuus vaihtelee maltillisesti, mutta on yleisempää kaupungeissa, joissa omakotitalojen osuus on keskimääräistä pienempi.

Kokonaisuutena kuvio osoittaa, että seutukaupunkien asuntokanta on edelleen omakotitalopainotteinen, mutta kaupunkien välillä on suuria eroja, jotka heijastavat paikallisia asumispreferenssejä, tonttitarjontaa ja väestörakennetta.



Kuvio 47. Asuntokuntien osuus asunnon tyyppin mukaan vuonna 2024. Kuviossa kuvattuna omakotiasuntojen suhteen viisi suurinta, neljä keskimääräistä ja viisi pienintä seutukaupunkia. Kaikkien seutukaupunkien arvot on esitetty Liitetaulukossa 4. Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

Asumisväljyys on kasvanut Suomessa pitkällä aikavälillä, mikä heijastaa elintason nousua, pienentyneitä asuntokuntakokoja ja asumispreferenssien muutosta (Kuvio 48). Kehitys ei kuitenkaan ole ollut yhtenäistä eri alueilla. Kehyskunnat ja maaseutumaiset kunnat tarjoavat enemmän tilaa ja tontteja, mikä näkyy suurempana asumisväljyytenä sekä henkilöä että asuntokuntaa kohden. Pääkaupunkiseudulla, kehyskunnissa ja maakuntakeskuksissa asumisväljyyden kasvu on pysähtynyt tai jopa kääntynyt laskuun. Seutukaupungeissa ja muissa kunnissa asumisväljyys on vielä ollut kasvussa tarkasteluperiodilla. Pääkaupunkiseutu erottuu molemmista kuvioista selvästi, asuineliöiden kasvu pysähtyi ja jopa kääntyi laskuun 2010-luvun jälkeen. Tämä johtuu korkeista asumiskustannuksista, tiivistyvistä kaupunkirakenteesta ja pienistä asutuskunnista. Asuntokuntien väljyys kasvaa hitaammin kuin henkilökohtainen väljyys, koska kotitalouksien koko on pienentynyt yhden hengen kotitalouksien määrän lisääntyessä.



Kuvio 48. Asumisväljyys asuntokunnan ja henkilön suhteen vuosina 1990–2024. Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

3.1.4 Tyhjät asunnot

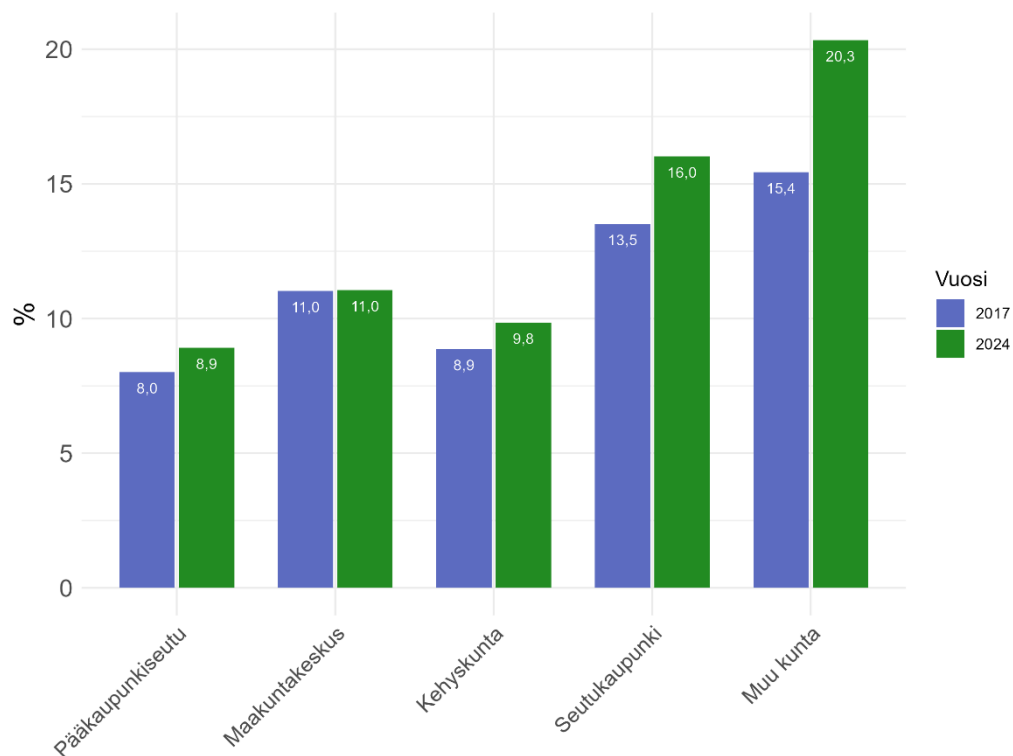
Tyhjät asunnot ovat kasvava haaste monilla alueilla Suomessa. Väestön väheneminen ja muuttoliike kohti suuria kaupunkikeskuksia johtavat siihen, että osa asuntokannasta jää ilman käyttäjiä. Tämä heikentää kiinteistöjen arvoa, lisää korjausvelkaa ja voi aiheuttaa taloyhtiöille taloudellisia vaikeuksia. Tyhjien asuntojen määrä vaikuttaa myös alueiden elinvoimaan.

Kuvio 49 osoittaa, että tyhjien asuntojen osuus on kasvanut koko maassa vuosien 2017 ja 2024 välillä, mutta kehityksessä on merkittäviä alueellisia eroja. Pääkaupunkiseudulla osuus nousi vain hieman, 8 prosentista 9 prosenttiin, mikä liittyy lähinnä asuntomarkkinoiden tämänhetkisiin haasteisiin. Maakuntakeskuksissa tilanne on pysynyt lähes ennallaan, noin 11 prosentissa, mikä kertoo vakaammasta kysynnästä.

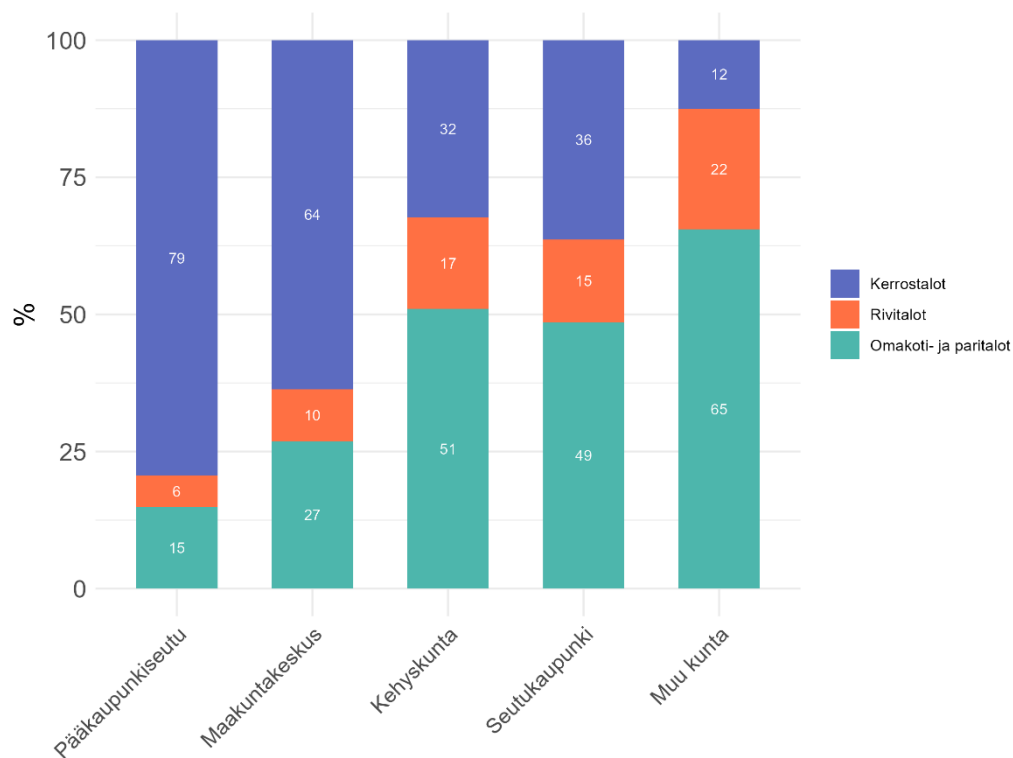
Sen sijaan seutukaupungeissa ja muissa kunnissa kasvu on ollut huomattavasti voimakkaampaa. Seutukaupungeissa tyhjien asuntojen osuus nousi 14 prosentista 16 prosenttiin, ja muissa kunnissa jopa 15 prosentista 20 prosenttiin. Tämä kehitys heijastaa väestön vähenemistä ja muuttoliikettä pois pienemmiltä paikkakunnilta, mikä lisää tyhjien asuntojen määrää.

Rakennustyyppien tarkastelu paljastaa, että seutukaupungeissa tyhjien omakoti- ja paritalojen osuus on kasvanut eniten, lähes neljä prosenttiyksikköä (ei kuviota). Rivitaloissa kasvu on ollut noin yhden prosenttiyksikön ja kerrostaloissa puoli prosenttiyksikköä. Tämä kertoo siitä, että erityisesti omakotitalovaltaisilla alueilla kysynnän hiipuminen näkyy voimakkaasti.

Kokonaisuutena tyhjien asuntojen lisääntyminen voi aiheuttaa haasteita asuntomarkkinoille ja kunnille, kuten kiinteistöjen arvon alenemista ja ylläpitokustannusten kasvua. Ilmiö korostaa tarvetta pohtia uusia ratkaisuja, kuten asuntokannan sopeuttamista ja houkuttelevuutta lisääviä toimenpiteitä.



Kuvio 49. Tyhjien asuntojen osuus kaikista asunnoista vuosina 2017 ja 2014.
Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

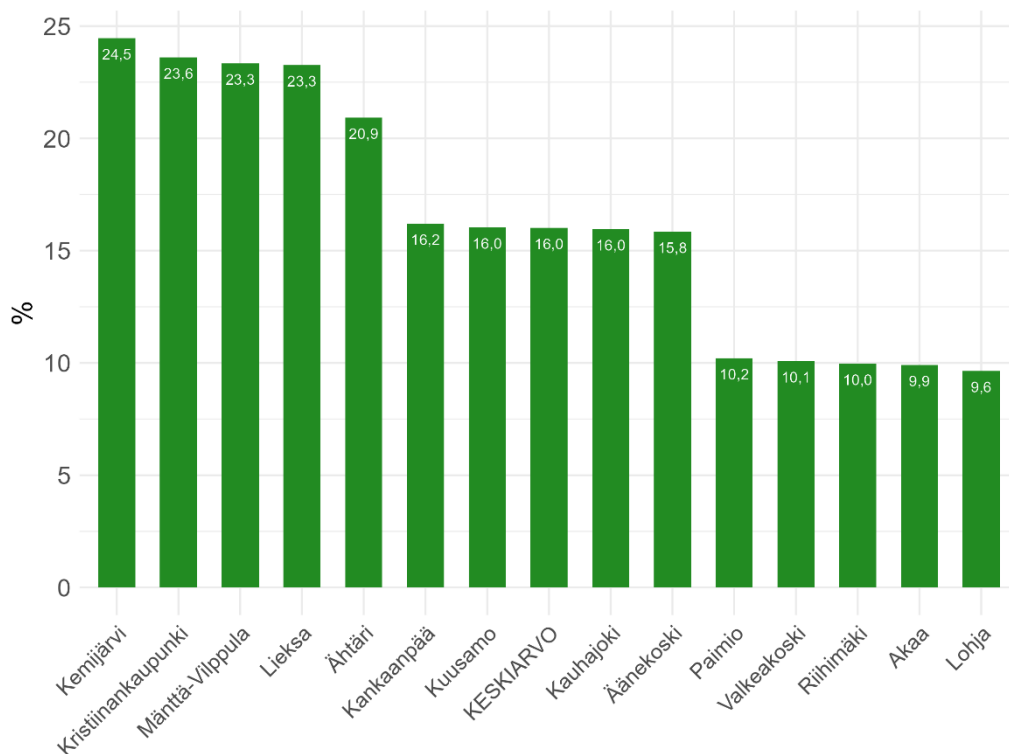


Kuvio 50. Asuntotyyppien osuus tyhjiillään olevista asunnoista vuonna 2024.
Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

Kehyskunnissa, seutukaupungeissa ja muissa kunnissa suurin osa tyhjiillään olevista asunnoista on omakoti- ja paritaloja (Kuvio 50). Tämä on odotettavaa, sillä näiden alueiden asuntokanta on muutenkin omakotitalovaltaista. Vuonna 2024 omakoti- ja paritalot muodostivat seutukaupungeissa lähes puolet kaikista tyhjistä asunnoista, kun taas kerrostalojen osuus oli noin kolmannes ja rivitalojen osuus noin 15 prosenttia. Muissa kunnissa omakotitalojen osuus oli vielä suurempi, peräti 65 prosenttia.

Kuvio 51 osoittaa myös merkittäviä eroja seutukaupunkien välillä. Tyhjen asuntojen osuus on suurin Kemijärvellä (24 %), Kristiinankaupungissa (24 %) ja Mänttä-Vilppulassa (23 %). Vähiten tyhjiä asuntoja on Lohjalla, Akaalla ja Riihimäellä, joissa osuus on vain 10 prosenttia. Näissä kaupungeissa sijainti ja työmarkkinoiden vetovoima pitävät kysyntää yllä.

Kokonaisuutena tyhjen asuntojen keskittyminen omakotitaloihin korostaa haasteita erityisesti haja-asutusalueilla ja pienissä kaupungeissa. Tyhjä omakotitalot voivat aiheuttaa kunnille kustannuksia ja heikentää alueiden houkuttelevuutta. Tämä kehitys nostaa esiin tarpeen pohtia ratkaisuja, kuten asuntokannan sopeuttamista, purkuhankkeita ja uusia käyttötarkoituksia tyhjille kiinteistöille.



Kuvio 51. Tyhjen asuntojen osuus seutukaupungeissa vuonna 2024. Kuviossa kuvattuna tyhjen asuntojen osuuden suhteen viisi suurinta, neljä keskimääräistä ja viisi pienintä seutukaupunkia. Kaikkien seutukaupunkien arvot on esitetty Liitetaulukossa 4. Lähde: PTT ja Tilastokeskus, Asunnot ja asuinolot.

3.1.5 Tuettujen vuokrien suhde vapaarahoitteisiin vuokriin

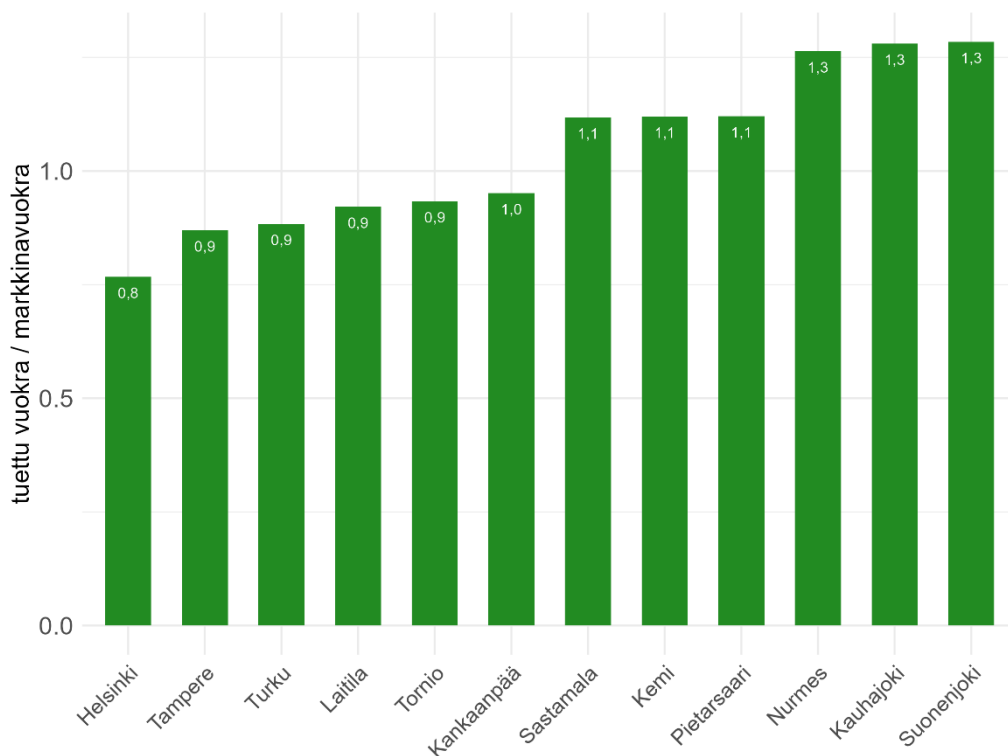
Vuonna 2024 kuusi prosenttia seutukaupunkien asutokunnista asui valtion tukemassa vuokra-asunnossa. Pääkaupunkiseudulla osuus oli 13 prosenttia. Vuokrien kilpailukyky on noussut yhdeksi merkittävimmistä tuettujen vuokra-asuntojen kilpailukykyongelmista.

Valtion tukemat vuokrat määräytyvät omakustannusperiaatteen mukaisesti kullekin taloyhtiölle erikseen. Vuokriin vaikuttavat ensisijaisesti rakennusten ylläpitokustannukset ja korkokustannukset, jotka ovat viime vuosina nousseet merkittävästi. Tasausjärjestelmä mahdollistaa vuokrien tasauksen saman vuokrataloyhteisön eri kohteiden välillä, mutta se ei poista alueellisia eroja. Näin ollen pienemmissä kunnissa, joissa asutokysyntä on heikkoa ja ylläpitokustannukset suhteessa korkeita, tuetut vuokrat voivat olla lähes samantasoisia tai jopa korkeampia kuin markkinavuokrat. Tämä heikentää tuettujen asuntojen houkuttelevuutta ja voi vähentää asutokysyntää.

Helsingissä tuetut vuokrat ovat selvästi edullisempia kuin markkinavuokrat (suhde 0,8) (Kuvio 52). Myös Tampereella ja Turussa tuetut vuokrat ovat selvästi edullisempia kuin markkinavuokrat. Seutukaupungeissa tuettujen vuokrien ja markkinavuokrien välinen ero vaihtelee paljon. Suhteellisesti edullisimpia tuetut vuokrat ovat Laitilassa, Torniossa ja Kankaanpäässä. Suhteellisesti kalleimpia puolestaan Nurmeksessa, Kauhajoella ja Suonenjoella, missä tuetut vuokrat ovat noin 30 prosenttia kalliimpia kuin markkinavuokrat.

Aineisto on kerätty ympäristöministeriön ylläpitämältä sivustolta, jonne tiedot on kerätty Kelan asumistukitilastoista. Tämän aineiston perusteella lasketut suhdeluvut ovat hieman pienemmät kuin Tilastokeskuksen vuokratilastoista määritellyt suhdeluvut, jotka antavat Helsingille 0,7, Tampereelle 0,8 ja Turulle 0,8. Tässä tilastossa ei kuitenkaan ole riittävän kattavaa joukkoa seutukaupungeja. Kelan tilasto siis yliarvioi suhdelukua noin kymmenyksen verran, mutta analyysin kannalta tällä ei ole merkittävää vaikutusta.

Kokonaisuutena tilanne korostaa tarvetta tarkastella valtion tukeman asuntotuotannon toimivuutta erityisesti pienillä paikkakunnilla, joissa kustannusrakenne ja kysyntä eivät tue vuokrien kilpailukykyä. Tämä voi edellyttää uusia ratkaisuja, kuten korkotukijärjestelmän kehittämistä tai kiinteistöjen peruskorjausten rahoituksen uudistamista.



Kuvio 52. Tuettujen vuokrien suhde markkinavuokriin vuonna 2024. Kuviossa esitetty vertailun vuoksi kolme suurta kaupunkia (Helsinki, Tampere ja Turku) sekä vuokrasuhteen mukaan määritettynä kolme pienintä, kolme keskimääräistä ja suurinta seutukaupunkia. Kaikkien seutukaupunkien arvot on esitetty Liitetaulukossa 4. Lähde: PTT ja Ympäristöministeriö, Asuntojen hintatiedot <https://asuntojen.hintatiedot.fi/haku/>.

3.1.6 Yhteenveto seutukaupunkien asuntomarkkinoista

Seutukaupunkien asuntomarkkinat ovat viime vuosikymmeninä kehittyneet hyvin eri tavalla kuin suuret kaupunkiseudut. Rakentaminen on ollut pitkään vähäistä, ja vuonna 2024 valmistui vain 1 067 asuntoa. Tämä kertoo väestönkasvun hidastumisesta ja muuttoliikkeestä kohti kasvukeskuksia, mikä heijastuu suoraan asuntotuotantoon ja markkinoiden dynamiikkaan. Lisäksi vähenevän uudistuotannon myötä seutukaupunkien asuntokannan keski-ikä nousee koko ajan.

Omistusasuminen on edelleen seutukaupunkien hallitseva asumismuoto. Keskimäärin 73 prosenttia asutokunnista asuu omistusasunnossa, mutta kaupunkien välillä erot ovat suuria. Kalajoella ja Paraisilla omistusasumisen osuus ylittää 80 prosenttia, kun taas Riihimäellä ja Kemissä se jää alle 65 prosentin. Vuokra-asuminen on kuitenkin ollut kasvussa. Seutukaupungeissa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen osuus on noussut noin 20 prosenttiin, mikä muuttaa asumisrakennetta. Samaan aikaan tuettujen vuokra-asuntojen osuus on

laskenut alle 6 prosenttiin, mikä voi heikentää kohtuuhintaisten asuntojen saatavuutta.

Seutukaupunkien asuntokanta on edelleen omakotitalopainotteinen (56 %), mutta kerrostalojen osuus on suurimmillaan kaupungeissa, joissa omakotitalojen osuus on pieni. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut selvästi, vuonna 2024 keskimäärin 16 prosenttia seutukaupunkien asuntokannasta oli tyhjiillään, ja suurin osa näistä on omakotitaloja. Tämä korostaa väestön vähenemisen ja muuttoliikkeen vaikutuksia sekä nostaa esiin haasteita kiinteistöjen arvon ja kunnallisten kustannusten hallinnassa.

Vuokratasojen osalta tuetut vuokrat eivät ole merkittävästi edullisempia kuin markkinavuokrat, ja joissakin seutukaupungeissa ne voivat olla jopa huomattavasti korkeampia. Tämä heikentää tuettujen asuntojen houkuttelevuutta ja voi vähentää kysyntää entisestään.

Kokonaisuutena seutukaupunkien asuntomarkkinoita leimaa vähäinen rakentaminen, omakotitalovaltaisuus, kasvava vuokra-asuminen ja tyhjien asuntojen lisääntyminen. Nämä tekijät asettavat merkittäviä haasteita alueiden vetovoimalle ja edellyttävät uusia ratkaisuja, kuten asuntokannan sopeuttamista, purkuhankkeita ja houkuttelevuutta lisääviä toimenpiteitä.

3.2 Seutukaupunkien asuntomarkkinoiden haasteet ja kehitysideat

Seutukaupungit kohtaavat asuntomarkkinoillaan moninaisia haasteita, jotka kytkeytyvät laajempiin väestö- ja talouskehityksen trendeihin. Väestön väheneminen, rakennuskustannusten nousu, rahoituksen niukkuus ja asuntokannan rakenteellinen epäsuhta heijastuvat monin tavoin asumisen edellytyksiin. Samalla asuntomarkkinoiden toimivuus on suoraan yhteydessä alueiden elinvoimaan ja työvoiman saatavuuteen.

Tässä luvussa kuvataan seutukaupunkien keskeisiä asuntomarkkinoiden haasteita sekä ratkaisuja, joilla kunnat ovat pyrkineet turvaamaan asuntotuotantoa ja asumisen edellytyksiä. Tarkastelu perustuu kuntahaastatteluihin, jotka on toteutettu osana seutukaupunkien asuntomarkkinaselvitystä.

Haastateltavat seutukaupungit olivat Iisalmi, Kuusamo ja Jämsä. Keskusteluissa tarkasteltiin myös Lappeenrannan asuntomarkkinoita. Vaikka Lappeenranta ei ole seutukaupunki, sen ratkaisut tarjoavat arvokkaita esimerkkejä siitä, miten asukasluvultaan seutukaupunkeja jonkin verran suurempi maakuntakeskus on vastannut asuntomarkkinoiden haasteisiin. Tavoitteena oli tunnistaa toimintamalleja ja käytäntöjä, jotka voisivat soveltua myös pienempien kaupun-

kien kontekstiin, ja joita ne voisivat realistisesti ottaa käyttöön omien resurssiansa ja rakenteidensa puitteissa. Tässä yhteydessä haastateltiin myös Kuntarahoituksen edustajia, sillä se toimii merkittävänä kuntien rahoittajana.

Haastatteluiden perusteella poimittiin seutukaupunkien asuntomarkkinoille yhteisiä haasteita ja kuvailtiin, miten seutukaupungeissa on pyritty ratkaisemaan asuntomarkkinoiden haasteita. Lopuksi on esitetty asiantuntija-arvioita seutukaupunkien asuntomarkkinoiden tilasta ja muutamia keinoja helpottaa asuntomarkkinoiden tilannetta tulevaisuudessa.

3.2.1 Yhteiset haasteet: väestömuutos, rahoitus ja sijainti

Useiden seutukaupunkien asuntomarkkinoita määrittää tällä hetkellä väestön väheneminen ja rakenteellinen muutos, joka heijastuu voimakkaasti asumisen tarpeisiin. Väestön väheneminen ei sinänsä ole kaikkialla jyrkkää, mutta väestörakenteen muutos, erityisesti yksinasuvien ja ikääntyneiden määrän kasvu, muuttaa asuntokysyntää kohti pienempiä ja esteettömiä asuntoja, mieluiten palveluiden läheisyydessä.

Monilla alueilla ongelmaksi onkin muodostunut se, että olemassa oleva asuntokanta ei vastaa nykyistä kysyntää. Asunnot sijaitsevat usein väärillä alueilla, ne ovat kooltaan liian suuria ja esteettömyys puutteellista. Tämä voi aiheuttaa tilanteen, jossa toimiviakin rakennuksia joudutaan purkamaan, koska niiden sijainti tai rakenne ei vastaa nykyisiä asumistarpeita.

Rahoituksen saatavuus muodostaa seutukaupunkien asuntomarkkinoilla toisen keskeisen rakenteellisen haasteen. Kunnille rahoituksen järjestäminen on haasteellista, sillä julkisen tuen myöntämiseen liittyy lainsäädännöllisiä ja budjettitekniisiä rajoitteita. Kuntien mahdollisuudet tukea asuntotuotantoa ovat rajalliset, vaikka tarve olisi ilmeinen. Asuntohankkeiden toteutuminen edellyttäisi-kin yhä useammin kunnan vahvaa roolia joko rahoittajana, takaajana tai riskin jakajana, sillä yksityisen rahoituksen saaminen on erityisen vaikeaa alueilla, joilla kysyntä on heikkoa tai kohteet ovat vanhoja ja peruskorjausta vaativia. Pankit arvioivat näiden kohteiden vakuusarvot mataliksi, mikä rajoittaa lainoitusmahdollisuuksia ja nostaa rahoitusriskin kynnystä.

Myös kotitalouksien vaikeudet saada asuntolainaa ovat kasvaneet. Erityisesti nuorten ja ensiasunnon ostajien mahdollisuudet saada lainaa ovat heikentyneet, mikä vaikeuttaa omistusasumisen aloittamista. Kun nuoret kotitaloudet eivät pysty ostamaan omakotitaloja, asuntokaupan ketjut eivät käynnisty, ja markkinat jäävät paikalleen. Monilla alueilla lainansaanti on olennaisesti helpompaa suuremmissa keskuksissa, joissa asuntojen arvonnousu on todennäköisempää ja rahoituslaitosten riskinarviointi suopeampaa. Tämä lisää muutto- liikettä pois seutukaupungeista ja vaikuttaa suoraan alueen väestörakenteeseen ja elinvoimaan.

Lisäksi asuntojen sijainti ja niihin liittyvät markkinarakenteet aiheuttavat monissa seutukaupungeissa markkinoiden pysähtyneisyyttä. Sopivaa ja kysyntää vastaavaa tarjontaa ei synny, ja asunnonvaihtoketjut katkeavat, koska uusien asuntojen hinnat ovat korkeita suhteessa vanhoihin. Tämä luo epäjatkuvuutta markkinoille, jossa vanhojen asuntojen myyjät eivät löydä ostajia, eikä uudistuotanto käynnisty riittävästi.

Samalla väestön ikääntyminen ja sisäinen muuttoliike keskustojen suuntaan lisäävät painetta päivittää asuntokantaa. Kunnat pyrkivät vastaamaan tähän haasteeseen tiivistämällä keskustarakennetta, hyödyntämällä alikäytettyjä tontteja ja edistämällä täydennysrakentamista. Näillä toimilla pyritään lisäämään houkuttelevuutta, parantamaan palveluiden saavutettavuutta ja tukemaan väestön pysyvyyttä.

3.2.2 Seutukaupunkien asuntomarkkinatilanne ja esimerkkejä ratkaisuksi

Isalmi: aktiivinen kuntarooli ja SGEI-tuki

Isalmi on Pohjois-Savon maakunnassa sijaitseva seutukaupunki, joka toimii Ylä-Savon alueen hallinnollisena ja taloudellisenä keskuksena. Kaupungissa on noin 21 000 asukasta, ja sen elinkeinorakenne perustuu vahvasti teollisuuteen, erityisesti konepaja- ja elintarviketeollisuuteen. Merkittäviä työnantajia ovat muun muassa Normet, Genelec, Olvi ja Ponsse. Kaupunki sijaitsee valtatie 5:n varrella ja rautatieyhteydet tukevat henkilö- ja tavaraliikennettä.

Isalmessa väestön väheneminen on ollut toistaiseksi maltillista, mutta väestörakenteen muutokset, erityisesti ikääntymisen ja nuorten poismuuton vaikutukset, sekä asuntokannan epätasapaino ovat aiheuttaneet merkittäviä haasteita paikallisille asuntomarkkinoille. Vanhojen asuntojen suuri osuus, yhdistettynä rajalliseen uudistuotantoon, on vaikeuttanut kysyntää vastaavan tarjonnan syntymistä.

Rahoituksen saatavuuden ehdot ovat muuttuneet. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskus (Varke) myöntää korkotukilainoja asuntotuotantoon, mutta nykyään lainan ehtona on kaupungin 100 prosenttinen takaus. Kaupunki on reagoinut muuttuneeseen tilanteeseen aktiivisesti. Kun valtion takaus ei ole ollut saatavilla, Isalmi on tarjonnut kaupungin vuokrataloyhtiön rakennushankkeille 100-prosenttisia lainatakauksia. Tällä tavalla on pyritty turvaamaan asuntotuotannon käynnistyminen erityisesti alueilla, joilla markkinaehtoinen rakentaminen ei ole ollut taloudellisesti kannattavaa. Lisäksi kaupunki on hakenut SGEI-tukea (Services of General Economic Interest), jonka avulla voidaan rahoittaa yhteiskunnallisesti välttämättömiä palveluja, kuten kohtuuhintaista asumista alueilla, joilla markkinat eivät toimi.

Kaavoituksen ja esteettömyyden kehittäminen ovat olleet keskeisiä painopisteitä. Lisäaluetta on edistänyt esteettömyyttä muun muassa hissiavustuksilla ja esteettömyyteen kohdennetuilla investoinneilla olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaupunki pyrkii kaavoittamaan uusia tontteja erityisesti keskustan läheisyyteen, mikä tukee tiivistä ja palveluiden saavutettavuuden kannalta tehokasta kaupunkirakennetta.

Asuntotarjonnan kehittämiseen suhtaudutaan lisäaluetta pitkäjänteisesti. Kaupunki tunnistaa, että rakenteellisten haasteiden ratkaiseminen ja asuntomarkkinoiden tasapainottaminen vaativat useiden vuosien suunnitelmallista työtä, jossa yhdistyvät kaavoitus, rahoitusratkaisut, palveluverkon kehittäminen ja väestökehityksen ennakointi.

Kuusamo: työvoimapula ja asuntotarjonnan niukkuus

Kuusamo on Pohjois-Pohjanmaalla sijaitseva kaupunki, joka toimii Koillismaan alueen keskuksena. Kaupungissa on noin 15 000 asukasta, ja sen elinkeinorakenne perustuu vahvasti matkailuun, metsätalouteen ja luontoon liittyviin palveluihin. Kuusamo tunnetaan erityisesti Rukan matkailukeskuksesta, joka on yksi Suomen merkittävimmistä talvi- ja luontomatkailun kohteista.

Kuusamossa työpaikkaomavaraisuus on poikkeuksellisen korkea ja työllisyysaste on korkea. Työvoiman saatavuus on kuitenkin muodostunut merkittäväksi haasteeksi, erityisesti Rukan matkailualueella, jossa työvoiman tarve on kasvanut nopeasti. Haaste ei johdu pelkästään työpaikkojen määrästä, vaan ennen kaikkea riittämättömästä asuntotarjonnasta. Työperäisen muuttoliikkeen edellyttämä vuokra-asuminen ei ole vastannut kysyntää, ja vuokra-asuntojen jonot ovat pitkiä.

Kaupunki on reagoinut tilanteeseen aktiivisesti ja monipuolisilla toimenpiteillä. Asuntotarjonnan nopeaksi lisäämiseksi Kuusamo on ostanut asuntoja suoraan markkinoilta ilman perinteistä asuntorakentamisen kilpailutusprosessia, mikä on mahdollistanut nopeamman reagoinnin akuuttiin tarpeeseen. Lisäksi kaupunki on solminut vuokrasopimuksia paikallisten yritysten kanssa, erityisesti Rukan alueella, jolloin yritykset voivat tarjota asuntoja suoraan työntekijöilleen.

Yksityisen asuntotuotannon vauhdittamiseksi Kuusamo on suunnitellut esimerkiksi mallia, jossa kaupunki on sitoutunut hankkimaan yhden rakennuksen, mikäli rakennusliike toteuttaa toisen. Tällä tavalla kaupunki pystyisi jakamaan investointiriskiä ja kannustamaan rakentamisen käynnistymistä. Asuntokannan uudistamista on pyritty edistämään, mutta korkea rakentamisen kustannustaso on hidastanut hankkeiden etenemistä.

Rahoituksen osalta kaupunki on ollut keskeinen toimija, sillä valtion tukeman asuntotuotannon ehdot eivät ole vastanneet paikallisia tarpeita. Kuusamo onkin kehittänyt edellä mainittuja ratkaisuja, joilla pyritään turvaamaan työvoiman saatavuus ja vahvistamaan alueen elinvoimaa asuntopolitiikan keinoin.

Jämsä: korjausvelka ja puutteelliset rahoitusinstrumentit

Jämsä sijaitsee Keski-Suomen eteläosassa, Päijänteen länsirannalla. Kaupungissa on noin 19 000 asukasta, ja sen pinta-alasta merkittävä osa on vesistöjä. Jämsän elinkeinorakenne on monipuolinen, mutta painottuu teollisuuteen ja matkailuun. Suurimmat työllistäjät ovat metsäteollisuudessa UPM:n Jämsän-kosken tehdas sekä puolustusteollisuudessa Patria. Väestönkehitys on kuitenkin haasteellinen, muuttotappio ja ikääntyvä väestö vaikuttavat pitkän aikavälin kysyntään ja asuntotarjonnan rakenteeseen.

Työllisyystilanne Jämsässä on heikko, mikä heijastuu myös asuntomarkkinoihin. Patria on merkittävä työnantaja Hallin alueella, ja sen työvoiman saatavuuteen liittyvät asuntotarpeet ovat olleet keskustelun aihe. Alueen elinvoiman vahvistaminen edellyttäisi myös uusien yritysten sijoittumista kuntaan.

Jämsän asuntomarkkinoiden ja rakennuskannan tilannetta leimaa merkittävä korjausvelka, sillä suuri osa rakennuskannasta on 1950–1980-luvuilta. Peruskorjauksen tarve on laaja, mutta taloyhtiöiden heikko taloudellinen tilanne estää korjauslainojen ottamisen. Useissa jo ikääntyneissä ara-rahoitteisissa kohteissa on vielä rakentamislainaakin maksamatta. Alueen muuttotappio on heikentänyt vuokra-asuntojen käyttöasteita ja alentanut vuokratasoa, joka taas on johtanut laajaan korjausvelan kasvuun. Purkuavustusta on hyödynnetty useassa kohteessa, ja purkava uudisrakentaminen nähtäisiin osin tarkoituksenmukaisena ratkaisuna. Esteettömien asuntojen tarve kasvaa ikärakenteen muutoksen vuoksi. Esteettömyysvaatimukset huomioiden vanhan peruskorjaaminen saattaa olla jo lähellä uudisrakentamisen hintoja, jolloin uudistuotanto olisi entistä varteenotettavampi vaihtoehto.

Asuntotarjonnassa korostuvat erot kysynnän ja tarjonnan välillä. Hyväkuntoisia ja muuttovalmiita asuntoja on niukasti, kun taas vanhaa, huonokuntoista omakoti- ja kerrostalokantaa on runsaasti. Tilannetta hankaloittaa se, että kotitalouksien on vaikeaa saada sekä asunto- että remonttilainaa. Keskustan vuokra-asunnot menevät vuokralle heikostakin kunnosta huolimatta, mutta yleisesti asuntojen käyttöasteet ovat laskeneet. Asuntojen hintakehitys on ollut heikko, mikä vähentää ostohalukkuutta ja vaikeuttaa markkinoiden toimivuutta. Ikääntyvän väestön muuttoliike kohti keskustaa lisää esteettömien ja palveluiden lähellä sijaitsevien asuntojen tarvetta, mutta tällaista tarjontaa on liian vähän.

Valtion tukemilla asunnoilla on merkittävä rooli Jämsässä. Kaupunki kokee kuitenkin jääneensä ”väliinputoajaksi”, sillä valtion tukeman asuntotuotannon järjestelmän tuki-instrumentteja on supistettu, mutta korkotuen mukanaan tuoma sääntely ja byrokratia koetaan edelleen raskaaksi. Valtion tukemat vuokrat ovat markkinavuokria korkeampia, mikä heikentää niiden kilpailukykyä. Monissa tapauksissa kunnan takaus on ollut keskeinen edellytys asuntotuotannon rahoituksen saannille.

Uudistuotanto ei ole juuri käynnistynyt, sillä korkeat rakentamiskustannukset nostaisivat vuokrat ja myyntihinnat alueen maksukyvyn tai -halukkuuden yläpuolelle. Toisaalta rakennusoikeuden alhainen hinta tukee rakentamisen käynnistymistä. Jämsässä on suunniteltu asuntojen rakentamista rantatonteille, jolloin alueelle voitaisiin houkutella uusia luonnonläheistä asumista arvostavia asukkaita. Lisäksi kaupunki ja paikalliset toimijat ovat pohtineet uusia asumismuotoja, kuten minitaloja järvenrannoille sekä rakentamista 9-tien vaikutusalueelle.

Lappeenranta (ei seutukaupunki): vakaa markkina ja opiskelija-asumisen haasteet

Lappeenranta on Etelä-Karjalan maakuntakeskus ja merkittävä rajakaupunki Kaakkois-Suomessa. Kaupungissa on noin 72 000 asukasta, ja se toimii alueen hallinnollisena, koulutuksellisena ja taloudellisena keskuksena. Lappeenranta on tullut tunnetuksi erityisesti kansainvälisestä sijainnistaan Venäjän rajan läheisyydessä, mikä on tuonut alueelle logistista ja kaupallista merkitystä. Venäjän hyökkäyssodan myötä asetetut pakotteet ovat kuitenkin rajoittaneet alueen elinvoimaa huomattavasti. Lappeenrannan elinkeinorakenne on monipuolinen. Keskeisiä toimialoja ovat teknologiateollisuus, energia-ala, matkailu sekä korkeakoulutettu palvelusektori. Kaupungissa sijaitsee LUT-yliopisto, joka vahvistaa alueen innovaatiotoimintaa ja osaamis pohjaa.

Lappeenrannassa asuntomarkkinat ovat suhteellisen vakaat, ja sosiaalinen asuntotuotanto on kaupungin omassa hallinnassa. Kaupungin omistama asuntopalveluyhtiö on onnistunut säilyttämään rahoituskelpoisuutensa, mikä on mahdollistanut kohtuuhintaisen asumisen jatkuvuuden. Sen sijaan esimerkiksi opiskelija-asuntosäätiö on kohdanneet vaikeuksia rahoituksen saannissa. Pankkien lisääntynyt varovaisuus ja tiukentunut sääntely ovat heikentäneet lainoitusmahdollisuuksia myös tälle sektorille, mikä on rajoittanut uusien opiskelija-asuntohankkeiden käynnistymistä.

Asuntotuotanto on painottunut pienikokoisiin, keskustasijaintisiin asuntoihin, jotka vastaavat erityisesti ikääntyneiden ja opiskelijoiden asumistarpeisiin. Kuitenkin rakentamisen kustannustason nousu ja lyhyet laina-ajat ovat vaikeuttaneet uudistuotannon toteuttamista. Tämä on lisännyt painetta löytää uusia ratkaisuja, joilla voidaan turvata riittävä ja tarkoituksenmukainen asuntotarjonta.

Lappeenrannassa on tunnistettu tarve tarkastella asumista ja liikennejärjestelmiä yhtenä kokonaisuutena. Erityisesti joukkoliikenteen ja asuntotuotannon yhteensovittaminen on noussut esiin keinona parantaa alueiden saavutettavuutta, tukea kestävästä yhdyskuntarakennetusta ja lisätä asuinalueiden houkuttelevuutta pitkällä aikavälillä.

3.2.3 Asiantuntijahavainnot

Haastattelujen perusteella seutukaupunkien asuntomarkkinoiden keskeiset haasteet liittyvät väestörakenteen muutokseen, rahoituksen saatavuuteen ja asuntokannan sijainnin epätasapainoon. Näiden ongelmien ratkaiseminen edellyttää pitkäjänteistä, ennakoivaa ja paikallisiin olosuhteisiin sovitettua otetta, jossa kunnan rooli on keskeinen sekä mahdollistajana että aktiivisena toimijana. Haastatteluiden perusteella voidaan todeta, että seutukaupunkeja suuremmissa kaupungeissa, kuten Lappeenrannassa, asuntomarkkinoiden haasteet eivät ole yhtä moninaisia. Esimerkiksi asuntolainoituksen takauksiin ja vakuusarvoihin ei liity vastaavan suuruisia haasteita.

Haastattelujen ja asiantuntija-arvioiden perusteella on tunnistettu seuraavat teemat, jotka liittyvät asumisen ja alueiden elinvoimaisuuden yhdistämiseen. Näiden teemojen kehittämiseen on tärkeää kiinnittää huomiota, jotta seutukaupunkien asuntomarkkinoiden toiminta voidaan turvata ja vahvistaa. Nämä teemat ja toimenpiteet eivät ole varsinaisia politiikkasuosituksia, sillä kaikki ehdotukset eivät välttämättä sovellu kaikille seutukaupungeille.

Joustavammat takausmallit asuntotuotannon tueksi

Seutukaupunkien on lähes mahdotonta käynnistää asuntotuotantoa ilman kunnan omaa rahoitusta tai täysimääräistä takausta. Kuntarahoitus ja Valtion tueman asuntorahoituksen keskus (Varke) edellyttävät usein 100 prosentin kuntatakausta, mikä on rajoittanut hankkeiden määrää ja lisännyt kunnallista riskiä. Valtion tukema asuntorahoitus on ollut rajallista, ja useat kunnat kokevat sen sääntelykehikon liian jäykäksi. Erityisesti asukasvalintakriteerien ja käyttörajotusten osalta, jotka eivät aina vastaa paikallisia tarpeita. Toiset kunnat kuitenkin kokevat Varken tarjoaman korkotuen ja pitkän laina-ajan tärkeiksi ominaisuuksiksi lainassa.

Ero kuntien kyvyssä taata asuntorakentamisen lainoja johtuu pääasiassa niiden taloudellisesta tilanteesta, riskinsietokyvystä ja poliittisista linjauksista. Lisäksi lainsäädäntö ja valtion tukijärjestelmien rajallisuus vaikuttavat siihen, miten kunnat voivat osallistua rahoitukseen.

Vahvan taseen omaavat kunnat voivat helpommin myöntää 100 prosentin takauksia, koska ne pystyvät kantamaan mahdollisen taloudellisen riskin. Heikommissa taloustilanteessa olevat kunnat joutuvat rajoittamaan takauksia, jotta eivät vaaranna omaa taloudellista vakauttaan tai luottokelpoisuuttaan. Kuntatakuut ovat riskipitoisia päätöksiä, jotka vaativat poliittista hyväksyntää. Osa kunnista suhtautuu varovaisemmin mahdollisiin luottotappioihin. Kunnat voivat myös priorisoida muita investointeja, jolloin asuntotuotannon tukeminen jää vähemmälle. Kunnat, joissa asuntokysyntä on vakaata tai kasvavaa, voivat perustella takaukset helpommin. Alueilla, joilla markkinat eivät toimi tai väestö vähenee, takaus voi olla suurempi riski, eikä kunta välttämättä sitoudu siihen.

Parhaiten menestyneet seutukaupungit ovat tarttuneet haasteisiin proaktiivisesti. Ne ovat kehittäneet kaavoitusta strategisesti, tukeneet esteettömyyttä ja energiatehokkuutta, hyödyntäneet SGEI-tukea (Services of General Economic Interest) ja olleet valmiita toimimaan itse asuntotuottajina tai takaajina. Kunnat, jotka ovat tunnistaneeet asumisen merkityksen osana alueen elinvoimaa, työvoiman saatavuutta ja palvelurakenteen kestävyyttä, ovat onnistuneet turvaamaan asuntotarjontaa ja ehkäisemään markkinoiden pysähtymistä.

Joustavoitetaan valtion tukijärjestelmiä purkuavustusten ja ikäihmisten asumista tukevien avustusten osalta

Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen (Varke) roolia asuntorahoituksen mahdollistajana erityisesti seutukaupungeissa ja pienemmissä kunnissa tulisi tarkastella uudelleen. Nykyiset korkotukilainat eivät monissa tapauksissa enää vastaa näiden alueiden tarpeisiin. Kunnissa, joissa väestönkehitys on heikkoa, tarve kohdistuu pikemminkin erilaisiin avustusmuotoihin kuin perinteiseen lainoitukseen. Esimerkiksi vanhentuneen asuntokannan purkamiseen, esteettömyyttä edistäviin ja rakennusten korjaamiseen suunnatut avustukset voisivat merkittävästi tukea pienempien kuntien asuntotarjonnan kehittämistä, parantaa asumisen laatua ja turvata elinvoiman säilyttämistä.

Vaikka kunnan väkiluku vähenee, uuden asuntotuotannon tarve voi olla perusteltua useista syistä. Monet kunnat kärsivät vanhenevasta asuntokannasta, jonka tekninen ja taloudellinen elinkaari on päättymässä. Peruskorjaus voi olla kallista ja epätarkoituksenmukaista, jolloin uudisrakentaminen on kustannustehokkaampi ratkaisu. Vanhat asunnot eivät usein täytä nykyisiä vaatimuksia, kuten esteettömyyttä ja energiatehokkuutta. Uudet asunnot parantavat asumisen laatua ja voivat vähentää energiakustannuksia pitkällä aikavälillä.

Toisaalta väestön ikääntyminen ja kotitalouksien pienentyminen lisäävät kysyntää pienemmille, esteettömille ja palveluiden lähellä sijaitseville asunnoille. Nykyinen asuntokanta ei välttämättä vastaa näihin tarpeisiin. Uudisrakentaminen voi olla strateginen keino houkutella uusia asukkaita ja säilyttää kunnan elinvoima. Modernit asunnot ja viihtyisät asuinalueet voivat estää muuttotappion kiihtymistä. Rakennuskannan uudistumiseen olisikin syytä kohdentaa tukea.

Tyhjät rakennukset aiheuttavat kunnille kustannuksia ja heikentävät alueen houkuttelevuutta. Uudistuotantoa ei voida käynnistää, jos vanhat rakennukset estävät kaavoituksen tai tonttien tehokkaan käytön. Purkuavustus mahdollistaa rakenteellisen uudistumisen, erityisesti seutukaupungeissa, joissa markkinaehtoinen purkaminen ei ole taloudellisesti mahdollista.

Rakennusten purkuavustus on valtion myöntämä taloudellinen tuki, jolla kateetaan osittain vanhojen, käyttökelvottomien tai tarpeettomien rakennusten purkukustannuksia. Se on erityisesti suunnattu aravavuokratilojen purkamiseen

alueilla, joilla väestö vähenee ja markkinat eivät toimi. Purkuavustusta voi saada enintään 70 prosenttia purkukustannuksista. Purettava talo voi olla käyttö- ja luovutusrajoitusten alainen tai myös rajoituksista vapautettu. (Ympäristöministeriö, 2025.)

Purkuavustusten määrärahoja on pienennetty merkittävästi 2020-luvulla. Vuonna 2022 purkuavustuksiin varattiin 8 miljoonaa euroa, mutta vuonna 2023 määräraha laskettiin 5 miljoonaan euroon, ja se on pysynyt tällä tasolla sen jälkeen. Myös purkuakordin, eli rakennuksen purkamisen yhteydessä myönnettävän valtion lainan pääoman osittaisen anteeksiannon, taso on supistunut. Vuonna 2023 purkuakordeihin varattiin 8 miljoonaa euroa ja vuonna 2024 määrä laski 6 miljoonaan euroon.

Joissakin tapauksissa rakennusten purkamisen sijaan asuntokannan korjaaminen, esimerkiksi vanhusväestön tarpeisiin, on ollut tarkoituksenmukaista. Haastatellut seutukaupungit ovat pitäneet esteettömyyttä edistäviä avustuksia erittäin tarpeellisina. Vuonna 2022 asuntojen kunnostamiseen ikääntyneille myönnettiin 10 miljoonaa euroa. Vuonna 2023 avustusta leikattiin puoleen ja vuonna 2024 tämän avustuksen määrärahat lopetettiin kokonaan.

Tasapaino pankkisääntelyn ja rahoituksen saatavuuden välillä

Rahoituksen saatavuus on keskeinen tekijä asuntomarkkinoiden dynamiikassa. Kun pankit myöntävät lainoja helposti ja korot ovat matalat, kotitalouksien ostovoima kasvaa, mikä lisää kysyntää ja nostaa asuntojen hintoja. Vastaavasti kiristynyt luotonanto, korkojen nousu tai tiukentuvat sääntelyvaatimukset heikentävät rahoituksen saatavuutta, mikä vähentää kysyntää ja voi hidastaa hintakehitystä.

Rahoituksen merkitys ei rajoitu pelkästään ostajiin, vaan myös rakentajat ovat riippuvaisia rahoituksesta. Rakennushankkeet vaativat merkittäviä investointeja jo ennen asuntojen myyntiä, joten rakentajien kyky saada projektirahoitusta vaikuttaa suoraan tarjontaan. Jos rahoitus vaikeutuu, uusien asuntojen rakentaminen hidastuu, mikä voi pitkällä aikavälillä kiristää markkinoita ja nostaa hintoja. Toisaalta hyvä rahoituksen saatavuus tukee sekä kysyntää että tarjontaa, edistäen markkinoiden tasapainoista kehitystä.

Pankkien sääntely on olennainen osa rahoitusjärjestelmän vakautta. Kansainväliset sääntelykehykset, kuten Basel III ja Basel IV, asettavat pankeille tiukkoja vakavaraisuus- ja likviditeettivaatimuksia. Näiden tavoitteena on vähentää systeemisiä riskejä ja varmistaa, että pankit kestävät talouden shokkeja. Sääntelyllä on kuitenkin myös vaikutuksia luotonantoon, tiukemmat pääomavaatimukset voivat rajoittaa pankkien kykyä myöntää lainoja, mikä heijastuu suoraan rahoituksen saatavuuteen ja asuntorahoitukseen.

Tässäkin yhteydessä on tullut vahvasti esille, että asuntorahoituksen saatavuudesta on tullut rajoite niin rakentajille kuin kotitalouksille. Vaikka rahoitusmarkkinoiden vakauden turvaaminen on välttämätöntä, liiallinen varovaisuus voi tukahduttaa toimeliaisuutta ja hidastaa markkinoiden kehitystä. Siksi pankkisääntelyn soveltamista ja rahoituksen saatavuutta tulisi arvioida kriittisesti. On tärkeää löytää tasapaino, jossa rahoitus on järjestettävissä niin, ettei se laskusuhdanteessa jarruta kohtuuttomasti rakentamista ja asuntokauppaa, mutta ei myöskään kiihdytä markkinoita liikaa noususuhdanteessa.

Asuminen strategiseksi vetovoimatekijäksi työvoiman saatavuuden turvaamiseksi

Kunnissa, joissa työvoiman saatavuus muodostaa kasvun ja palveluiden turvaamisen kannalta kriittisen haasteen, asumisen roolia tulisi tarkastella strategisena vetovoimatekijänä. Tarjoamalla kohtuuhintaisia ja laadukkaita asuntoja voidaan houkutella uusia asukkaita, erityisesti työikäistä väestöä, alueille, joilla työpaikkoja on tarjolla mutta asuntotarjonta ei vastaa kysyntää. Asunto voi toimia konkreettisen kannustimenä muuttopäätökselle, erityisesti tilanteissa, joissa työvoiman liikkuvuus on rajallista.

Luonnon läheisyys ja järvimaisemat ovat seutukaupunkien merkittäviä kilpailuetuja. Näitä ominaisuuksia tulisi hyödyntää asumisen suunnittelussa ja kehittämisessä, sillä ne tarjoavat elämänlaatua, jota suuret kaupungit eivät aina pysty tarjoamaan. Luonnonläheinen ympäristö, vesistöt ja rauhallinen elinpiiri voivat toimia vahvoina vetovoimatekijöinä kotitalouksille, jotka harkitsevat muuttoa alueelle esimerkiksi etätyön, perhe-elämän tai vapaa-ajan tarpeiden vuoksi.

Asumisen kehittäminen näiden vahvuuksien ympärille voi tarkoittaa esimerkiksi rantarakentamisen hallittua lisäämistä, luontoa kunnioittavia asuinalueita sekä hyviä virkistys- ja liikenneyhteyksiä. Kun asuminen yhdistetään alueen luontoon ja maisemiin, seutukaupungit voivat erottua edukseen ja houkutella uusia asukkaita, mikä tukee alueiden elinvoimaa ja taloudellista kehitystä. Alueilla, joilla yrityspohja on vakaa ja elinkeinoelämä monipuolista, tulisi panostaa koulutustarjonnan kehittämiseen. Koulutus voi toimia alueellisen vetovoiman moottorina, joka houkuttelee opiskelijoita ja nuoria aikuisia seutukaupunkiin. Tämä edellyttää paitsi oppilaitosten vahvistamista myös riittävää opiskelija-asuntotarjontaa, joka mahdollistaa opiskelijoiden sijoittumisen alueelle ja tukee heidän arkeaan.

Keskeistä on myös oppilaitosten ja yritysten välinen yhteistyö, joka voi vahvistaa työmarkkinoiden imua ja sitouttaa opiskelijoita alueelle valmistumisen jälkeen. Työelämäyhteistyö, harjoittelupaikat, opinnäytetyöprojektit ja rekrytointikanavat voivat luoda sujuvan siirtymän koulutuksesta työhön ja lisätä alueen pysyvää asukaspohjaa.

Moduuliasunnot ratkaisuksi äkilliseen asuntotarpeeseen

Viime aikoina on herännyt keskustelua alueiden mahdollisesta äkillisestä asuntokysynnän kasvusta. Haastatteluissa nousi esiin esimerkiksi Kuusamon Ruukan alue, jossa kysyntä on kasvanut nopeasti. Samankaltaisia tilanteita voi syntyä myös laajempien investointien yhteydessä, jos ne sijoittuvat suurten kaupunkien ulkopuolelle seutukaupunkeihin. Tällöin on pohdittava, voiko työvoiman saatavuus ja riittävä asuntotarjonta muodostua investoinnin toteutumisen kannalta ratkaisevaksi tekijäksi.

Äkillinen asuntotarve voi syntyä nopeasti, ja sen täyttäminen perinteisellä rakentamisella on hidasta ja riskialtista, etenkin jos investointi nojaa yhden tai muutaman työllistäjän varaan. Ratkaisuksi voivat nousta siirrettävät moduulirakennukset. Esimerkiksi Pyhäjoella Hanhikiven ydinvoimalatyömaata varten rakennetut moduulit siirrettiin myöhemmin Kolarin Äkäslompolaan. Moduulirakennusten pystyttäminen on huomattavasti nopeampaa ja helpompaa kuin perinteinen asuntorakentaminen, ja niitä voidaan siirtää joustavasti paikasta toiseen kysynnän muuttuessa. Ne soveltuvat erityisen hyvin kausityövoiman tarpeisiin, mutta voivat myös toimia väliaikaisena ratkaisuna, joka helpottaa työvoiman juurtumista alueelle ja mahdollistaa siirtymisen pysyvämpiin asumismuotoihin.

4 Johtopäätökset

Seutukaupungeilla on tärkeä rooli alueellisina keskuksina. Ne ovat avainasemassa tarjoamassa maaseutualueiden palveluita, työ- ja elinkeinomahdollisuuksia sekä asumisvaihtoehtoja. Lisäksi ne tarjoavat toisen ja kolmannen asteen koulutusta, mikä mahdollistaa nuorten opintojen jatkamisen kotiseudulla. Huolimatta siitä, että monien seutukaupunkien tilanne voi pelkästään väkiluvun kehityksellä ja työpaikkojen määrällä mitattuna näyttää haastavalta, monella niistä on myös vahvuuksia, joita suuret kaupungit eivät pysty tarjoamaan: esimerkiksi kohtuuhintainen asuminen, helposti saavutettavat harrastusmahdollisuudet ja aktiivinen kansalaistoiminta. Seutukaupunkien tarkastelussa on kuitenkin syytä huomioida niiden monimuotoisuus.

Tässä selvityksessä tarkasteltiin seutukaupunkien elinvoimaa ja niiden roolia alue- ja kansantaloudellisesta näkökulmasta. Tutkimuslähteinä on hyödynnetty erityisesti avoimia tilastoja ja haastatteluja. Selvityksessä tarkastellaan muun muassa seutukaupunkien väestöä, yrityssektoria, työmarkkinoita, koulutusta ja asuntomarkkinoita. Tarkasteluissa verrataan seutukaupunkeja mahdollisuuksien mukaan Suomen muihin kuntaluokkiin, esimerkiksi maakuntakeskuksiin ja kehyskuntiin. Tässä osiossa tiivistetään selvityksen keskeiset havainnot ja esitellään asiantuntija-arviot seutukaupunkien elinvoiman vahvistamiseksi.

4.1 Keskeiset havainnot

Suomen **työmarkkinat** ovat eriytyneet alueittain, vaikka alueelliset erot ovatkin kaventuneet 2000-luvulla. Pääkaupunkiseutu ja kehyskunnat muodostavat vahvan työmarkkina-alueen, kun taas seutukaupungit ja maakuntakeskukset jäävät näistä selvästi jälkeen. Pienet maalaiskunnat sijoittuvat näiden ääripäiden väliin. Alueiden välisiä eroja selittävät erityisesti väestörakenteen muutokset, maahanmuutto ja elinkeinorakenteen eroavaisuudet.

2000-luvun aikana **väestön** keski-ikä on noussut kaikissa kuntaluokissa, mutta seutukaupungeissa hieman nopeammin kuin suuremmissa kaupungeissa. Seutukaupungeissa keski-ikä on noussut lähes kahdeksan ikävuotta, kun esimerkiksi maakuntakeskusten ja pääkaupunkiseudun keski-ikä ovat nousseet vastaavasti vajaa viisi ja neljä ikävuotta. Huoltosuhteen kasvu on kiihtynyt vuoden 2010 jälkeen. Viime vuosien kasvava nettomaahanmuutto on kuitenkin tukenut väestökehitystä lähes kaikissa seutukaupungeissa ja hillinnyt hieman huoltosuhteen nousua. Vaikka luonnollinen väestönlisäys on negatiivinen lähes kaikissa seutukaupungeissa (poikkeuksena Ylivieska), monien seutukaupunkien väestö on kokonaisuutena kääntynyt kasvuun nettomaahanmuuton ansiosta. Väkilukuun nähden suurinta nettomaahanmuutto oli vuonna 2024 Pieksämäellä, Kristiinankaupungissa, Forssassa ja Kankaanpäässä.

Kuntien välinen nettomuutto on seutukaupungeissa edelleen pääosin negatiivista: **muuttoliike** suuntautuu pitkälti maakuntakeskuksiin ja pääkaupunkiseudulle. Samalla seutukaupunkeihin kuitenkin muutetaan myös maakuntakeskuksesta, mikä kuvastaa alueiden välistä vuorovaikutusta. Muuttovirrat kulkevat pitkälti edestakaisin samoille alueille, mutta seutukaupungeista ulospäin suuntautuvaa muutttoa on enemmän kuin sisään muutttoa. Poikkeuksena on kehyskunnista ja pienistä maalaiskunnista tapahtuva muuttoliike, joka on seutukaupungeille nettomääräisesti positiivista. Vaikka työpaikkojen määrä ja paikallinen työvoima ovat vähentyneet seutukaupungeissa, ne ovat säilyneet työssäkäyntialueina monille ulkopaikkakuntalaisille.

Seutukaupunkien peruskouluja on lopetettu ja yhdistetty koko 2000-luvun ajan ja siten myös **koulujen** keskimääräiset oppilasmäärät ovat nousseet. Seutukaupunkien peruskoulujen keskimääräiset oppilasmäärät (noin 230 oppilasta vuonna 2024) ovat kuitenkin edelleen selvästi pienemmät kuin suuremmissa kaupungeissa (esim. maakuntakeskuksissa noin 350 oppilasta). **Koulutusrakenteessa** seutukaupunkien välillä on huomattavaa vaihtelua. Korkeakoulutettujen osuus vaihtelee 20–64-vuotiaiden ikäluokassa selvästi alle 20 prosentista yli 30 prosenttiin, ja korkeakouluopetuksen saavutettavuus on epätasaista. Korkeakouluopetusta järjestetään kuitenkin noin puolessa seutukaupungeista ja se nojautuu usein ammattikorkeakoulujen sivutoimipisteisiin, joilla voidaan olettaa olevan tärkeä rooli alueiden elinvoiman rakentamisessa.

Useimpien seutukaupunkien **työpaikkarakenne** nojaa edelleen teollisuuteen ja julkisiin palveluihin, kun taas asiantuntija- ja teknisten alojen työpaikkoja on vähemmän kuin suurissa keskuksissa. Toimialarakenne tekee seutukaupungeista tärkeitä alueellisia tuotanto- ja palvelukeskittymiä, mutta myös altistaa niitä rakennemuutoksille ja suhdannevaihteluille.

Seutukaupunkeihin on syntynyt runsaasti pienimuotoista **yrittäjätoimintaa**, joka voi osin heijastaa työpaikkojen vähenemistä alueella. Yrittäjätoimipaikkoja on asukaslukuun suhteutettuna paljon erityisesti Länsi-Suomessa. Monissa seutukaupungeissa toimii myös suuria, teollisuuteen painottuvia yrityksiä, joiden merkitys alueen työllisyydelle ja investoinneille on huomattava.

Pk-yritykset ovat merkittäviä työllistäjiä seutukaupungeissa ja niiden investoinnit ovatkin tärkeitä aluetalouden kehittämisessä. Yritysten kokemat vaikeudet investointien rahoittamisessa ovat kuitenkin olleet viime aikoina säännöllisesti esillä mediassa. Elinvoimaisen aluetalouden kannalta toimiva ja riittävä yritysrahoitussektori on tärkeässä roolissa, sillä erityisesti pk-yritysten investoinnit ovat usein riippuvaisia pankin myöntämästä rahoituksesta. **Yritysrahoituksen** saatavuuden vaikeutumisesta on perusteltu muun muassa lisääntyneellä pankkisääntelyllä, pankkien heikentyneellä paikallistuntemuksella sekä pankkien vähäisellä riskinotolla.

Seutukaupunkien **tuloveroprosenteista** suurin osa on 8–10 prosentin välillä ja ne ovat pääosin samalla tasolla maakuntakeskusten ja kehyskuntien tuloveroprosenttien kanssa. Henkilöiden maksamien tuloverojen keskiarvoja tarkasteltaessa havaitaan, että maksettujen verojen keskiarvot ovat yhteydessä kunnan kokoon. Toisin sanoen seutukaupungeissa henkilöiden maksamien tuloverojen keskiarvot ovat pienemmät kuin suuremmissa kaupungeissa, mutta suuremmat kuin pienissä maalaiskunnissa. Maksettujen ansiotuloverojen kehitys on ollut tasaista viimeisen 10 vuoden ajan kaikissa kuntaluokissa, mutta pääomatuloveroissa näkyy suurempaa vaihtelua vuosien välillä markkinasykliä mukaisesti.

Asuntomarkkinoiden kehitys on monilla seutukaupungeilla haasteellista. Väestönkasvun hidastuminen ja muuttotappio heikentävät kysyntää, mikä vähentää investointihalukkuutta ja hidastaa uudistuotantoa. Samalla vanha rakennuskanta lisää korjausvelkaa ja nostaa peruskorjaustarpeita, mutta taloyhtiöiden rajalliset resurssit ja rahoituksen saatavuuden ongelmat vaikeuttavat hankkeiden toteuttamista. Tämä luo tilanteen, jossa tarjonta ei vastaa muuttuvaan kysyntään. Esteettömiä ja energiatehokkaita asuntoja tarvitaan, mutta niiden rakentaminen on kallista suhteessa alueiden hintatasoon ja asukkaiden maksukykyyn. Elinvoiman ja asuntomarkkinoiden välinen kytkös on vahva, ilman houkuttelevia ja kohtuuhintaisia asumisratkaisuja seutukaupunkien kyky houkutella työvoimaa ja uusia asukkaita heikkenee merkittävästi.

Elinvoimaisessa seutukaupungissa asuntomarkkinat vastaavat väestön rakenteeseen ja muuttoliikkeeseen. Väestön ikääntyminen lisää kysyntää esteettömille ja pienemmille asunnoille, kun taas nuoret ja lapsiperheet arvostavat kohtuuhintaisia perheasuntoja lähellä palveluja ja työpaikkoja. Etätyön yleistymisen on tuonut uusia mahdollisuuksia seutukaupungeille. Asumisen kustannustaso ja elämänlaatu voivat houkutella suurten kaupunkiseutujen ulkopuolelle muuttavia, mikä vahvistaa seutukaupunkien paikallista asuntokysyntää.

Kokonaisuutena seutukaupungit toimivat yhtenäisenä, oman alueensa talouden, työssäkäynnin ja palveluiden keskuksina. Samalla niiden kehityspolut ja rakenteelliset vahvuudet kuitenkin poikkeavat merkittävästi toisistaan. Yhteisiä haasteita ovat väestön ikääntyminen, huoltosuhteen kasvu, koulutustason nostamisen tarve ja yritystoiminnan rahoituksen saatavuus.

4.2 Seutukaupunkien elinvoima

Kansainvälinen ja kotimaan talous ovat juuri nyt suurten muutosten kourissa. Kansainvälinen sääntöpohjainen turvallisuus- ja kauppajärjestelmä on romahtanut. Ilmastomuutos jatkuu kiihtyvällä tahdilla. Seutukaupunkien vahvuudet kohdata toimintaympäristön murros vaihtelevat paljon kaupunkien välillä. Ratkaisujen peruselementit ovat kuitenkin samoja. Investoinnit tuotannolliseen pääomaan edellyttävät toimivaa infrastruktuuria, riskinottoa sekä yrityksiltä

että rahoittajilta ja osaavia ihmisiä. Taloudellisen hyvinvoinnin parantaminen edellyttää aina mahdollisimman korkean arvonlisän tavoittelemista. Ei esimerkiksi pidä tyytyä tavoittelemaan edullisen energian tuottamista, vaan sen mahdollistamaa korkeamman arvonlisän tuotannollista toimintaa.

Seutukaupunkien elinvoima tulevaisuudessa riippuu siitä, kuinka hyvin ne onnistuvat hyödyntämään omia vahvuuksiaan, kuten teollista osaamista, koulutussyhteistyötä ja vetovoimaista asumisympäristöä, sekä sopeutumaan muuttuvaan talous- ja väestörakenteeseen. Lisäksi monella seutukaupungilla on vahvuuksia, joita suuret kaupungit eivät pysty tarjoamaan: esimerkiksi kohtuuhintainen asuminen, helposti saavutettavat harrastusmahdollisuudet ja aktiivinen kansalaistoiminta.

Seutukaupunkien asuntomarkkinoiden kannalta alueen elinvoima on keskeinen tekijä. Elinvoima koostuu yrityksistä, jotka investoivat kasvuun. Vaikka pääasiallisesti vaikutussuunta kulkee elinvoimasta asuntomarkkinoihin, toisinaan houkuttelevien asuntojen puute voi luoda epävarmuutta osaavan työvoiman saatavuudelle jopa siinä määrin, että aiottu investointi vaarantuu. Työn perässä muutettaessa vuokra-asumisen rooli on merkittävä, vaikka pidemmän päälle omistusasuminen on seutukaupungeissa siinä määrin edullista, että se säilyy pääasiallisena asunnon hallintamuotona.

Opiskelupaikkakunnalla asumisella voidaan kuitenkin olettaa olevan suuri vaikutus alueelle integroitumiseen sekä siihen, että opiskelija tutustuu alueen työnantajiin ja työmahdollisuuksiin. Kaupungin elinvoimaisuuden ja yrityssektorin näkökulmasta olisikin eduksi, mikäli korkeakouluopiskelijat asuisivat paikkakunnalla. Toisaalta edellytyksenä tästä kumpuaville hyödyille voidaan pitää sitä, että alueen työvoiman tarpeet ja koulutustarjonta kohtaavat.

Lähteet

Brevoort, K. P., Holmes, J. A. & Wolken, J. D. (2010). Distance Still Matters: The Information Revolution in Small Business Lending and the Persistent Role of Location, 1993–2003. Federal Reserve Bank (FRB) Finance and Economics Discussion Paper 2010–08.

Busk, H., Gråsten, E., Holappa, V., Lahtinen, M., Ruuskanen, O-P. & Vaahtoniemi, S. (2024). PTT-ennusteet 1/2024: Kansantalous – syksy 2024. Talous lähtee verkkaiseen nousuun ensi vuonna – isot riskit vaanivat matkalla. ISSN 1799-9340

Hanell, T. & Mattila, M. (2024). Koetun elämänlaadun alueelliset erot ja Suomen sisäinen muuttoliike. Siirtolaisuusinstituutin alueellisen elämänlaatu- ja muuttokyselyn keskeiset havainnot. Raportit 7, Siirtolaisuusinstituutti.

Helsingin sanomat (7.6.2025). Grafiikka näyttää, miten väestöllinen keskipiste on siirtynyt. <https://www.hs.fi/suomi/art-2000011275175.html> (viitattu 27.11.2025)

Holappa, V. & Lahtinen, M. (2025). Asuntomarkkinoiden tulevaisuuden trendit ja asuntopolitiikka. Puheenvuoroja 2/2025, Pellervon taloustutkimus.

Kauppalehti. (25.6.2025). Pankki ei anna lainaa edes valtiontakauksella. *Kauppalehti: Pääkirjoitus*.

Kuntaliitto (2025). Väestönmurros, kuntatalous ja kuntapalvelujen tulevaisuus. Miten väestönmurros vaikuttaa kuntakentän tulevaisuuteen? Saatavissa: <https://www.kuntaliitto.fi/sites/default/files/media/file/V%C3%A4est%C3%B6nmurros%2C%20kuntatalous%20ja%20kuntapalvelujen%20tulevaisuus%20Kuntaliitto%20syyskuu%202025.pdf> (viitattu 27.11.2025)

Kärnä, A., Manduchi, A. & Stephan, A. (2021). Distance still matters: Local bank closures and credit availability. *International Review of Finance*, 21(4): 1503–1510.

Lähdemäki, S. & Rahko, J. (2024). Aasialaisten maahanmuutto Suomeen on kasvanut merkittävästi. ETLA erikoisartikkeli 9, Elinkeinoelämän tutkimuslaitos.

Maaseudun tulevaisuus. (23.10.2025). OP-ryhmä lisää maatalouden luototusta ja helpottaa sen ehtoja: ”Olemme valmiit ottamaan vähän enemmän riskiä”.

McCann, F. & McIndoe-Calder, T. (2015). Firm size, credit scoring accuracy and banks’ production of soft information. *Applied Economics*, 41(33): 3594–3611.

Nguyen, H.-L. Q. (2019). Are Credit Markets Still Local? Evidence from Bank Branch Closings. *American Economic Journal: Applied Economics*, 11(1): 1–32.

Norkio, A., Gråsten, E., Busk, H., Lahtinen, M., Ruuskanen, O-P. & Holappa, V. (2023). PTT-ennusteet: Kansantalous – kevät 2023. Talous supistuu ja alijäämä kasvaa – sote-menojen hillitseminen välttämätöntä.

Norkio, A., Sivonen, M., & Lahtinen, M. (2024). Miten asuntomarkkina kytkeytyy yritysrahoitukseen ja alueen elinvoimaan? Pellervon taloustutkimus – Puheenvuoroja nro 2/2024.

Norkio, A., Busk, H. ja Alasalmi, J. (2025). Maaseudun pankkikonttoriverkko ja yritysten toimintaedellytykset. Yritysten lainansaanti ja liiketoiminnan kehitys pankkikonttorien määrän vähentyessä. Maa- ja metsätalousministeriön julkaisu 2025:10, Maa- ja metsätalousministeriö.

Nykänen, M. (2025). Onko yritysten rahoituksessa pullonkauloja? *Suomen Pankin Euro & Talous blogikirjoitus*.

Piela, P. (2023). Väestöllisen keskipisteen vauhti nopeutunut. Tilastokeskus, Blogit 16.5.2023. Saatavissa: https://stat.fi/tietotrendit/blogit/2023/vaestollisen_keskipisteen_vauhti_nopeutunut (viitattu 27.11.2025)

Yle (13.9.2025). Yli puolet kunnista ajautumassa umpikujaan – katso tästä, kuinka kova paine omassa kunnassasi on veronkorotuksiin. Saatavissa: <https://yle.fi/a/74-20182447> (viitattu 27.11.2025)

Yle (21.8.2024). Yllättävä tutkimustulos: suomalaiset eivät työllisty muuttamalla maalta kaupunkiin. Saatavissa: <https://yle.fi/a/74-20104938> (viitattu 4.11.2025)

Ympäristöministeriö, 2025. <https://www.varke.fi/fi/yhteisot-ja-yhtiot/avustukset-yhteisöille-ja-yhtioille/purkuavustus> (viitattu 10.12.2025)

Liitteet

Liitetaulukko 1. Kunnat aakkosjärjestyksessä ja niiden kuntaluokka vuonna 2024. Lähde: PTT.

Kunta	Kuntaluokka	Kunta	Kuntaluokka
Akaa	Seutukaupunki	Hirvensalmi	Muu kunta
Alajärvi	Seutukaupunki	Hollola	Kehyskunta
Alavieska	Muu kunta	Huittinen	Seutukaupunki
Alavus	Seutukaupunki	Humppila	Muu kunta
Asikkala	Kehyskunta	Hyrynsalmi	Muu kunta
Askola	Muu kunta	Hyvinkää	Kehyskunta
Aura	Kehyskunta	Hämeenkyrö	Kehyskunta
Brändö	Muu kunta	Hämeenlinna	Maakuntakeskus
Eckerö	Muu kunta	Ii	Kehyskunta
Enonkoski	Muu kunta	Iisalmi	Seutukaupunki
Enontekiö	Muu kunta	Iitti	Muu kunta
Espoo	Pääkaupunkiseutu	Ikaalinen	Seutukaupunki
Eura	Kehyskunta	Ilmajoki	Kehyskunta
Eurajoki	Muu kunta	Ilomantsi	Muu kunta
Evijärvi	Muu kunta	Imatra	Seutukaupunki
Finström	Muu kunta	Inari	Muu kunta
Forssa	Seutukaupunki	Inkoo	Muu kunta
Föglö	Muu kunta	Isojoki	Muu kunta
Geta	Muu kunta	Isokyrö	Muu kunta
Haapajärvi	Muu kunta	Janakkala	Kehyskunta
Haapavesi	Muu kunta	Joensuu	Maakuntakeskus
Hailuoto	Muu kunta	Jokioinen	Muu kunta
Halsua	Muu kunta	Jomala	Muu kunta
Hamina	Seutukaupunki	Joroinen	Muu kunta
Hammarland	Muu kunta	Joutsa	Muu kunta
Hankasalmi	Muu kunta	Juuka	Muu kunta
Hanko	Muu kunta	Juupajoki	Muu kunta
Harjavalta	Muu kunta	Juva	Muu kunta
Hartola	Muu kunta	Jyväskylä	Maakuntakeskus
Hattula	Muu kunta	Jämijärvi	Muu kunta
Hausjärvi	Muu kunta	Jämsä	Seutukaupunki
Heinola	Seutukaupunki	Järvenpää	Kehyskunta
Heinävesi	Muu kunta	Kaarina	Kehyskunta
Helsinki	Pääkaupunkiseutu	Kaavi	Muu kunta

Kunta	Kuntaluokka	Kunta	Kuntaluokka
Kajaani	Maakuntakeskus	Konnevesi	Muu kunta
Kalajoki	Seutukaupunki	Kontiolahti	Kehyskunta
Kangasala	Kehyskunta	Korsnäs	Muu kunta
Kangasniemi	Muu kunta	Koski Tl	Muu kunta
Kankaanpää	Seutukaupunki	Kotka	Maakuntakeskus
Kannonkoski	Muu kunta	Kouvola	Maakuntakeskus
Kannus	Seutukaupunki	Kristiinankaupunki	Seutukaupunki
Karjoki	Muu kunta	Kruunupyy	Muu kunta
Karkkila	Muu kunta	Kuhmo	Muu kunta
Karstula	Muu kunta	Kuhmoinen	Muu kunta
Karvia	Muu kunta	Kumlinge	Muu kunta
Kaskinen	Muu kunta	Kuopio	Maakuntakeskus
Kauhajoki	Seutukaupunki	Kuortane	Muu kunta
Kauhava	Seutukaupunki	Kurikka	Seutukaupunki
Kauniainen	Pääkaupunkiseutu	Kustavi	Muu kunta
Kaustinen	Muu kunta	Kuusamo	Seutukaupunki
Keitele	Muu kunta	Kyyjärvi	Muu kunta
Kemi	Seutukaupunki	Kärkölä	Muu kunta
Kemijärvi	Seutukaupunki	Kärsämäki	Muu kunta
Keminmaa	Muu kunta	Kökar	Muu kunta
Kemiönsaari	Muu kunta	Lahti	Maakuntakeskus
Kempele	Kehyskunta	Laihia	Muu kunta
Kerava	Kehyskunta	Laitila	Seutukaupunki
Keuruu	Seutukaupunki	Lapinjärvi	Muu kunta
Kihniö	Muu kunta	Lapinlahti	Muu kunta
Kinnula	Muu kunta	Lappajärvi	Muu kunta
Kirkkonummi	Kehyskunta	Lappeenranta	Maakuntakeskus
Kitee	Seutukaupunki	Lapua	Seutukaupunki
Kittilä	Muu kunta	Laukaa	Kehyskunta
Kiuruvesi	Muu kunta	Lemi	Muu kunta
Kivijärvi	Muu kunta	Lemland	Muu kunta
Kokemäki	Seutukaupunki	Lempäälä	Kehyskunta
Kokkola	Maakuntakeskus	Leppävirta	Kehyskunta
Kolari	Muu kunta	Lestijärvi	Muu kunta

Kunta	Kuntaluokka	Kunta	Kuntaluokka
Lieksa	Seutukaupunki	Nokia	Kehyskunta
Lieto	Kehyskunta	Nousiainen	Muu kunta
Liminka	Kehyskunta	Nurmes	Seutukaupunki
Liperi	Kehyskunta	Nurmijärvi	Kehyskunta
Lohja	Seutukaupunki	Närpiö	Muu kunta
Loimaa	Seutukaupunki	Orimattila	Kehyskunta
Loppi	Muu kunta	Oripää	Muu kunta
Loviisa	Seutukaupunki	Orivesi	Kehyskunta
Luhanka	Muu kunta	Oulainen	Seutukaupunki
Lumijoki	Muu kunta	Oulu	Maakuntakeskus
Lumparland	Muu kunta	Outokumpu	Muu kunta
Luoto	Muu kunta	Padasjoki	Muu kunta
Luumäki	Muu kunta	Paimio	Seutukaupunki
Maalahti	Muu kunta	Paltamo	Muu kunta
Maarianhamina	Maakuntakeskus	Parainen	Seutukaupunki
Marttila	Muu kunta	Parikkala	Muu kunta
Masku	Muu kunta	Parkano	Seutukaupunki
Merijärvi	Muu kunta	Pedersören kunta	Muu kunta
Merikarvia	Muu kunta	Pelkosenniemi	Muu kunta
Miehikkälä	Muu kunta	Pello	Muu kunta
Mikkeli	Maakuntakeskus	Perho	Muu kunta
Muhos	Kehyskunta	Pertunmaa	Muu kunta
Multia	Muu kunta	Petäjävesi	Muu kunta
Muonio	Muu kunta	Pieksämäki	Seutukaupunki
Mustasaari	Muu kunta	Pielavesi	Muu kunta
Muurame	Kehyskunta	Pietarsaari	Seutukaupunki
Mynämäki	Muu kunta	Pihtipudas	Muu kunta
Myrskylä	Muu kunta	Pirkkala	Kehyskunta
Mäntsälä	Kehyskunta	Polvijärvi	Muu kunta
Mänttä-Vilppula	Seutukaupunki	Pomarkku	Muu kunta
Mäntyharju	Muu kunta	Pori	Maakuntakeskus
Naantali	Kehyskunta	Pornainen	Kehyskunta
Nakkila	Muu kunta	Porvoo	Muu kunta
Nivala	Seutukaupunki	Posio	Muu kunta

Kunta	Kuntaluokka	Kunta	Kuntaluokka
Pudasjärvi	Muu kunta	Sauvo	Muu kunta
Pukkila	Muu kunta	Savitaipale	Muu kunta
Punkalaidun	Muu kunta	Savonlinna	Seutukaupunki
Puolanka	Muu kunta	Savukoski	Muu kunta
Puumala	Muu kunta	Seinäjoki	Maakuntakeskus
Pyhtää	Muu kunta	Sievi	Muu kunta
Pyhäjoki	Muu kunta	Siikainen	Muu kunta
Pyhäjärvi	Muu kunta	Siikajoki	Muu kunta
Pyhäntä	Muu kunta	Siikalatva	Muu kunta
Pyhäranta	Muu kunta	Siilinjärvi	Kehyskunta
Pälkäne	Muu kunta	Simo	Muu kunta
Pöytyä	Muu kunta	Sipoo	Kehyskunta
Raahe	Seutukaupunki	Siuntio	Muu kunta
Raasepori	Seutukaupunki	Sodankylä	Muu kunta
Raisio	Kehyskunta	Soini	Muu kunta
Rantasalmi	Muu kunta	Somero	Seutukaupunki
Ranua	Muu kunta	Sonkajärvi	Muu kunta
Rauma	Seutukaupunki	Sotkamo	Kehyskunta
Rautalampi	Muu kunta	Sottunga	Muu kunta
Rautavaara	Muu kunta	Sulkava	Muu kunta
Rautjärvi	Muu kunta	Sund	Muu kunta
Reisjärvi	Muu kunta	Suomussalmi	Muu kunta
Riihimäki	Seutukaupunki	Suonenjoki	Seutukaupunki
Ristijärvi	Muu kunta	Sysmä	Muu kunta
Rovaniemi	Maakuntakeskus	Säkylä	Muu kunta
Ruokolahti	Muu kunta	Taipalsaari	Muu kunta
Ruovesi	Muu kunta	Taivalkoski	Muu kunta
Rusko	Kehyskunta	Taivassalo	Muu kunta
Rääkkylä	Muu kunta	Tammela	Muu kunta
Saarijärvi	Seutukaupunki	Tampere	Maakuntakeskus
Salla	Muu kunta	Tervo	Muu kunta
Salo	Seutukaupunki	Tervola	Muu kunta
Saltvik	Muu kunta	Teuva	Muu kunta
Sastamala	Seutukaupunki	Tohmajärvi	Muu kunta

Kunta	Kuntaluokka	Kunta	Kuntaluokka
Toholampi	Muu kunta	Vehmaa	Muu kunta
Toivakka	Muu kunta	Vesanto	Muu kunta
Tornio	Seutukaupunki	Vesilahti	Kehyskunta
Turku	Maakuntakeskus	Veteli	Muu kunta
Tuusniemi	Muu kunta	Vieremä	Muu kunta
Tuusula	Kehyskunta	Vihti	Kehyskunta
Tyrnävä	Kehyskunta	Viitasaari	Seutukaupunki
Ulvila	Kehyskunta	Vimpeli	Muu kunta
Urkala	Muu kunta	Virolahti	Muu kunta
Utajärvi	Muu kunta	Virrat	Muu kunta
Utsjoki	Muu kunta	Vårdö	Muu kunta
Uurainen	Muu kunta	Vöyri	Muu kunta
Uusikaarlepyy	Muu kunta	Ylitornio	Muu kunta
Uusikaupunki	Seutukaupunki	Ylivieska	Seutukaupunki
Vaala	Muu kunta	Ylöjärvi	Kehyskunta
Vaasa	Maakuntakeskus	Ypäjä	Muu kunta
Valkeakoski	Seutukaupunki	Ähtäri	Seutukaupunki
Vantaa	Pääkaupunkiseutu	Äänekoski	Seutukaupunki
Varkaus	Seutukaupunki		

Liitetaulukko 2. Seutukaupunkien väestötietoja vuonna 2024 sekä työttömyysaste vuonna 2023. Lähde: PTT ja Tilastokeskus.

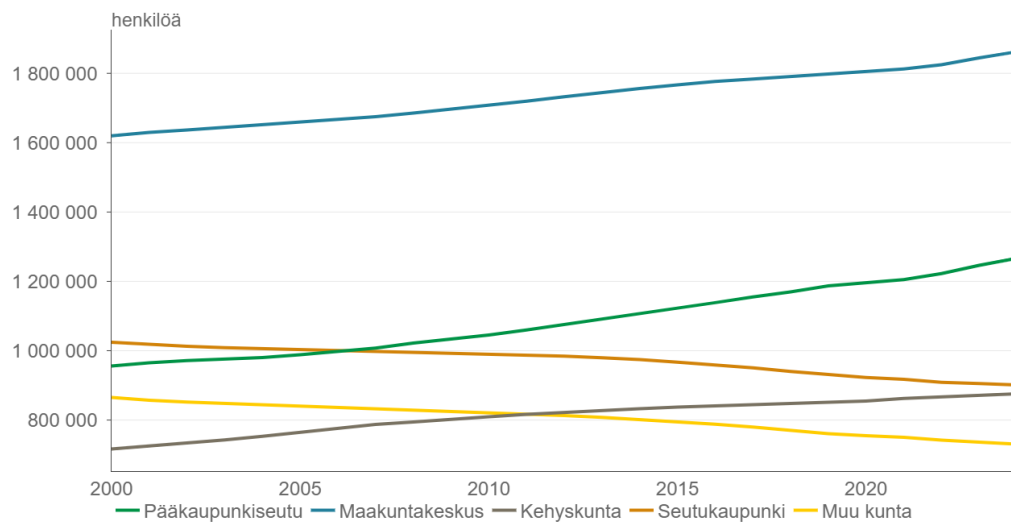
Kunta	Väki- luku	Väestön keski-ikä	Huolto- suhde	Luonnollinen väestönlisäys	Kuntien välinen nettomuutto	Netto- maahan- muutto	Väestön kokonais- muutos	Netto- maahan- muutto suhteessa väkilukuun	Työttömyysaste, 18-64- vuotiaat
Akaa	16 387	46	69	-95	40	37	-18	0,2	10,9
Alajärvi	9 078	47	90	-53	-54	69	-35	0,8	8,5
Alavus	10 780	47	86	-74	-135	53	-153	0,5	10,7
Forssa	16 478	49	79	-153	-170	338	9	2,1	13,7
Hamina	19 311	50	77	-215	-169	166	-223	0,9	13,1
Heinola	17 829	53	92	-247	57	69	-124	0,4	15,6
Huittinen	9 555	49	80	-76	-92	77	-91	0,8	8,4
Iisalmi	20 463	47	77	-153	-118	116	-155	0,6	13,8
Ikaalinen	6 758	50	88	-79	-26	14	-92	0,2	13,1
Imatra	24 724	51	79	-275	-170	247	-195	1,0	18,8
Jämsä	19 116	51	87	-196	-93	222	-66	1,2	13,9
Kalajoki	12 271	46	82	-50	-94	42	-101	0,3	10,8
Kankaanpää	12 478	48	82	-77	-91	249	84	2,0	10,3
Kannus	5 264	45	80	-23	26	15	18	0,3	10,1
Kauhajoki	12 518	48	80	-96	-60	54	-100	0,4	9,7
Kauhava	15 050	48	82	-151	-133	167	-115	1,1	8,1
Kemi	19 402	48	79	-209	-48	286	31	1,5	15,3
Kemijärvi	6 954	55	106	-117	-64	95	-76	1,4	15,4
Keuruu	9 128	51	97	-95	0	42	-56	0,5	13,3
Kitee	9 566	54	106	-115	-111	106	-123	1,1	18,5

Kokemäki	6 668	50	82	-74	-41	18	-98	0,3	9,3
Kristiinankaupunki	6 121	52	103	-64	-145	130	-78	2,1	6,5
Kurikka	19 509	49	87	-206	-104	61	-250	0,3	8,4
Kuusamo	14 876	48	81	-121	-167	143	-143	1,0	12,1
Laitila	8 479	46	71	-23	-50	114	38	1,3	7,6
Lapua	14 028	45	74	-63	-23	91	4	0,6	8,0
Lieksa	10 049	55	106	-177	-161	157	-179	1,6	18,3
Lohja	45 687	47	69	-231	149	124	42	0,3	10,5
Loimaa	15 295	49	85	-150	-56	82	-125	0,5	11,6
Loviisa	14 352	49	79	-158	-77	135	-106	0,9	11,7
Mänttä-Vilppula	9 270	52	96	-140	-26	163	-1	1,8	11,8
Nivala	10 378	42	81	-31	-67	23	-76	0,2	10,6
Nurmes	8 980	52	97	-146	-62	60	-150	0,7	15,2
Oulainen	6 912	47	85	-33	-61	30	-66	0,4	11,7
Paimio	11 221	43	71	-15	-51	51	-15	0,5	5,9
Parainen	14 868	48	78	-108	-49	26	-131	0,2	6,3
Parkano	6 069	50	93	-70	-7	19	-54	0,3	9,7
Pieksämäki	17 178	51	88	-173	-147	447	128	2,6	10,2
Pietarsaari	19 576	45	67	-104	-73	278	101	1,4	8,8
Raahe	23 571	46	79	-127	-252	151	-226	0,6	13,8
Raasepori	27 036	48	74	-190	-77	95	-173	0,4	9,2
Rauma	38 968	46	68	-217	-104	457	136	1,2	9,6
Riihimäki	28 643	45	63	-165	-145	463	160	1,6	9,9
Saarijärvi	8 858	51	94	-90	-26	126	11	1,4	17,4
Salo	50 870	48	74	-379	-335	488	-230	1,0	11,0
Sastamala	23 464	49	82	-208	-28	186	-51	0,8	9,2

Savonlinna	31 460	51	84	-405	-238	258	-383	0,8	14,0
Somero	8 429	51	90	-86	-28	132	19	1,6	9,4
Suonenjoki	6 632	50	88	-86	-23	32	-76	0,5	11,0
Tornio	20 959	45	72	-98	-139	173	-59	0,8	9,4
Uusikaupunki	14 814	49	80	-135	-143	158	-124	1,1	10,4
Valkeakoski	20 847	47	74	-141	-28	318	153	1,5	12,0
Varkaus	19 669	50	83	-202	-154	300	-58	1,5	15,0
Viitasaari	5 764	53	105	-81	-42	8	-113	0,1	13,5
Ylivieska	15 406	41	72	14	9	14	37	0,1	10,6
Ähtäri	5 220	51	92	-63	-38	5	-96	0,1	14,2
Äänekoski	17 740	48	80	-164	-224	153	-231	0,9	17,7

Liitetaulukko 3. Seutukaupunkien tuloveroprosentit vuonna 2025. Lähde: Kuntaliitto.

Kunta	Tuloveroprosentti	Kunta	Tuloveroprosentti
Akaa	9,9	Loviisa	7,6
Alajärvi	9,1	Mänttä-Vilppula	9,9
Alavus	9,6	Nivala	9,9
Forssa	8,5	Nurmes	8,9
Hamina	9,4	Oulainen	10
Heinola	8,2	Paimio	8,2
Huittinen	9	Parainen	7,9
Iisalmi	7,9	Parkano	9,4
Ikaalinen	9,9	Pieksämäki	9,4
Imatra	8,6	Pietarsaari	9
Jämsä	9,4	Raahe	8,8
Kalajoki	8,3	Raasepori	9,3
Kankaanpää	9,1	Rauma	7,9
Kannus	9,7	Riihimäki	7,9
Kauhajoki	9,6	Saarijärvi	9,3
Kauhava	9,1	Salo	8,1
Kemi	9,6	Sastamala	8,9
Kemijärvi	8,9	Savonlinna	9,3
Keuruu	9,1	Somero	8,2
Kitee	8,1	Suonenjoki	9,1
Kokemäki	9,2	Tornio	8,4
Kristiinankaupunki	8,9	Uusikaupunki	8,6
Kurikka	8,4	Valkeakoski	8,9
Kuusamo	8,6	Varkaus	9,3
Laitila	8,4	Viitasaari	8,4
Lapua	8,9	Ylivieska	10,3
Lieksa	8,4	Ähtäri	10,6
Lohja	7,9	Äänekoski	9,4
Loimaa	8,4		



Liitekuvio 1. Väkiluku seutukaupungeissa ja muilla alueilla vuosina 2000–2024.
Lähde: PTT; Tilastokeskus, väestörakenne.

Liitetaulukko 4. Seutukaupunkien asuntomarkkinatietoja. Lähde: PTT ja Tilastokeskus.

	Hallintamuoto				Asuntotyyppi				Tyhjät asunnot				Vuokrasuhde
	Kaikki omistus- asunnot	Muu vuokra- asunto	Valtion tu- kema vuokra- asunto	Muut	Omakoti- ja paritalot	Rivita- lot	Kerrostalot	Muut ra- kennukset	Yhteensä, osuus kaikista asunnoista	Omakoti- ja paritalot, osuus asun- totypista	Rivitalot, osuus asun- totypista	Kerrostalot, osuus asun- totypista	
Akaa	75,5	18,4	4,8	1,2	57,3	14,2	26,7	1,8	9,9	8,5	8,7	13,4	1,1
Alajärvi	79,3	14,4	3,7	2,6	74,9	16,5	5,6	3,0	18,4	18,0	18,2	23,4	1,2
Alavus	74,9	13,0	10,3	1,8	66,6	20,1	9,4	4,0	18,4	18,4	16,3	22,6	1,1
Forssa	65,9	30,5	2,4	1,2	35,6	9,0	53,0	2,3	11,1	9,3	7,8	12,8	1,2
Hamina	72,8	18,9	6,4	1,9	52,4	19,3	27,2	1,1	12,6	11,4	8,4	17,3	1,2
Heinola	66,7	24,3	7,8	1,2	38,4	13,2	45,4	3,0	13,4	11,5	8,2	16,3	1,1
Huittinen	75,6	19,7	3,1	1,6	61,1	18,7	17,6	2,6	17,0	14,2	17,3	25,0	
Iisalmi	65,0	26,4	7,5	1,1	43,1	11,9	43,3	1,7	11,2	10,3	10,1	12,4	1,0
Ikaalinen	73,6	18,6	6,0	1,8	62,6	13,8	20,9	2,8	20,1	17,0	19,2	28,7	1,2
Imatra	69,3	22,4	6,7	1,5	47,5	10,6	40,8	1,1	14,9	11,6	9,4	19,6	1,1
Jämsä	74,2	19,3	5,2	1,3	54,8	17,1	26,6	1,5	17,5	14,6	16,4	23,5	1,2
Kalajoki	81,3	13,6	3,5	1,6	76,0	15,4	5,9	2,6	11,5	10,7	13,5	16,0	1,0
Kankaanpää	68,0	22,0	8,3	1,7	60,1	17,9	18,8	3,2	16,2	14,1	15,9	22,5	1,0
Kannus	77,3	17,3	3,7	1,6	66,6	21,8	9,4	2,2	14,7	12,3	20,2	17,0	1,0
Kauhajoki	75,1	17,4	6,0	1,5	68,4	23,6	6,2	1,9	16,0	13,7	18,0	30,1	1,3
Kauhava	76,9	13,1	8,3	1,8	70,3	20,9	6,6	2,2	19,4	16,9	21,6	35,1	1,2
Kemi	62,9	30,9	5,1	1,1	38,8	14,1	46,0	1,1	19,5	11,5	16,9	25,8	1,1
Kemijärvi	70,8	17,1	10,2	2,0	54,6	13,5	28,8	3,1	24,5	19,1	22,8	33,5	1,2
Keuruu	71,7	22,0	4,8	1,5	49,9	15,5	32,6	1,9	18,6	17,5	15,0	21,7	1,0
Kitee	74,4	15,2	8,6	1,8	59,3	17,5	21,7	1,6	19,5	16,7	15,8	28,7	1,2
Kokemäki	79,1	17,3	1,7	1,9	72,2	14,4	11,0	2,4	18,1	15,7	23,3	25,4	1,2
Kristiinankaupunki	79,3	17,0	1,6	2,2	71,7	17,5	7,6	3,2	23,6	20,4	26,8	40,4	
Kurikka	77,4	13,6	7,4	1,6	69,5	18,9	8,4	3,3	17,9	17,0	15,7	28,4	1,2

Kuusamo	71,9	17,5	8,9	1,7	55,2	18,7	24,6	1,5	16,0	16,3	12,4	18,1	1,2
Laitila	73,3	18,5	6,5	1,6	59,6	13,7	24,1	2,6	12,6	11,7	8,2	16,8	0,9
Lapua	75,3	16,1	7,4	1,1	64,4	16,6	17,3	1,7	13,0	13,3	8,3	16,4	1,1
Lieksa	73,6	19,1	5,8	1,4	57,6	15,0	25,0	2,4	23,3	20,5	19,8	30,6	1,1
Lohja	69,9	21,5	5,8	2,8	48,2	15,3	35,0	1,5	9,6	10,1	7,1	10,1	1,0
Loimaa	74,9	18,0	5,4	1,6	58,9	15,3	23,5	2,2	15,5	13,6	14,1	20,8	1,0
Loviisa	71,8	22,1	4,5	1,6	59,0	13,4	25,5	2,1	16,7	14,3	20,3	19,8	1,0
Mänttä-Vilppula	73,4	20,3	5,0	1,3	50,0	16,4	31,5	2,1	23,3	16,3	22,4	32,7	1,1
Nivala	76,6	13,6	8,1	1,7	68,1	21,7	8,6	1,6	13,5	12,7	15,8	14,3	1,2
Nurmes	73,5	18,6	6,1	1,9	59,3	17,3	20,6	2,9	20,9	18,0	23,9	26,0	1,3
Oulainen	74,5	21,6	2,6	1,3	59,1	25,4	13,5	2,0	15,7	12,7	15,1	27,4	1,1
Paimio	77,1	16,3	5,5	1,1	55,9	15,6	27,3	1,2	10,2	8,5	10,3	13,5	1,1
Parainen	80,1	14,6	2,9	2,4	66,9	10,5	20,9	1,8	16,3	14,0	20,5	21,1	1,1
Parkano	75,4	18,0	4,9	1,7	62,2	16,9	17,9	3,0	20,1	17,2	16,1	31,3	1,2
Pieksämäki	67,0	21,4	10,2	1,4	47,4	15,8	34,6	2,2	16,4	14,0	15,5	19,9	1,1
Pietarsaari	69,7	27,8	1,5	1,1	47,0	9,8	40,0	3,3	12,0	9,6	9,2	15,2	1,1
Raahe	72,0	23,3	3,5	1,2	57,5	17,1	23,9	1,6	14,8	10,1	11,9	25,9	1,1
Raasepori	70,5	25,3	2,8	1,5	54,1	8,3	34,4	3,2	18,3	15,4	21,4	21,7	1,1
Rauma	67,9	26,5	4,5	1,1	41,7	13,1	43,4	1,7	12,7	8,3	8,1	17,7	1,0
Riihimäki	62,6	26,3	9,0	2,1	33,5	10,7	54,4	1,4	10,0	7,8	6,0	12,0	1,0
Saarijärvi	74,1	16,4	7,6	1,9	63,0	16,0	18,6	2,4	17,6	16,3	19,0	20,5	1,2
Salo	72,1	20,5	5,7	1,7	51,4	19,0	27,8	1,8	11,5	11,3	9,9	13,0	1,0
Sastamala	76,6	17,8	4,0	1,6	63,0	12,9	21,9	2,2	14,6	12,5	18,6	17,8	1,1
Savonlinna	67,6	20,3	10,8	1,3	42,7	15,3	39,8	2,1	17,0	14,6	15,4	20,1	1,1
Somero	78,2	15,0	4,5	2,3	65,9	19,9	12,1	2,1	16,8	15,1	16,8	24,5	1,1
Suonenjoki	70,1	18,5	10,3	1,1	54,3	12,6	31,7	1,4	16,5	14,3	15,2	20,4	1,3
Tornio	69,0	22,1	7,5	1,4	54,8	11,1	30,8	3,3	13,9	12,1	11,1	17,6	0,9
Uusikaupunki	71,5	21,3	6,1	1,2	46,2	18,1	34,6	1,1	16,3	11,2	13,5	23,5	1,3
Valkeakoski	72,8	25,4	1,0	0,8	43,3	10,6	44,6	1,5	10,1	7,5	6,2	13,2	1,1

Varkaus	65,4	24,1	9,6	1,0	39,2	18,5	41,0	1,4	15,2	12,2	13,3	18,6	1,2
Viitasaari	73,6	18,7	5,8	1,9	58,3	16,3	23,1	2,3	20,9	19,6	22,4	23,0	1,1
Ylivieska	70,5	22,2	6,3	1,1	55,0	17,8	25,7	1,5	11,5	8,5	8,5	19,0	1,0
Ähtäri	77,4	15,1	5,6	1,9	64,5	23,1	9,4	3,1	20,9	19,1	19,5	33,9	1,2
Äänekoski	70,6	19,9	7,4	2,1	53,6	12,1	32,5	1,9	15,8	11,4	17,8	21,7	1,2