



**Helsingin kaupunki**  
Tietokeskus



# NÄKÖKULMIA JA SUUNTIA LÄHIÖIDEN KEHITTÄMISEEN

**Henrik Lönqvist**  
Helsingin kaupungin tietokeskus

**Täydennysrakentamisklinikan tulosseminaari 5.3.2015**



# Esityksen rakenne

---

- Asuinalueiden kehityksen mittaamisesta ja tutkimuksen edellytyksistä
- Lähiöiden tila ja kehitys joidenkin tutkimustulosten valossa
- Asuinalueiden kehittämisen tavoitteista



## Yleensä ongelmat edellä...

- Kun asuinalueiden tilasta ja kehityksestä puhutaan, lähestymistapa on usein ongelmalähtöinen
- Fyysisen rakenteen ja sosiaalisen epäjärjestyksen yhteys (Wilson, 1982, *Broken windows theory*)
- Suomalaisissa lähiöissä ulkoisen rappeutumisen merkit vähäisiä
- Asukkaat yleensä varsin tyytyväisiä asuinalueeseensa





## Alueiden eriytymistä kuvaavien mittareiden valinta – tavanomaiset vs. kovat mittarit

- Tavanomaiset mittarit
  - Tulotaso
  - Koulutus
  - Työmarkkina-asema
  - Maahanmuuttajaväestön osuus alueen väestöstä
- Ns. kovat mittarit
  - Toimeentulotuen käyttö
  - Peruskoulun jälkeistä koulutusta vailla olevat (erityisesti nuoret ikäluokat)
  - Nuorisotyöttömyys, pitkäaikaistyöttömyys
  - Lastensuojelutapaukset
  - Turvattomuus, poliisin hälytystehtävät alueella
  - Sairastavuus, kuolleisuus ikäryhmittäin



# Asuinalueiden kehityksen tutkimisen tapoja

- **Väestö rakenne**
  - Rekisteripohjaiset tiedot yleensä hyvin saatavissa, myös seurantatiedot saatavissa
  - Eivät kuvaa kokemuksellisia ulottuvuuksia
- **Muuttoliike ja sen rakenne, valikoiva muuttoliike**
  - Alueen suuri väestön vaihtuvuus mahdollistaa nopeinkin väestörakenteen muutokset; erot alueelle ja alueelta muuttavan väestön rakenteessa
  - Entä miten kehittyy ei-muuttavien tilanne?
- **Kokemuksellinen tieto**
  - Survey-tutkimukset, haasteena i) ajallisesti vertailukelpoisen tiedon saaminen, kun vastaajat vaihtuvat kyselystä toiseen ja ii) alati laskevat vastausprosentit
  - Uudet tiedonkeruumenetelmät (esim. mobiiliteknologia ja netin GIS-sovellukset)
- **Asuntomarkkinainformaation hyödyntäminen**
  - Hinnat ja vuokrat; taustalla ajatus asuinalueiden haluttujen ominaisuuksien kapitalisoitumisesta asuntojen hintoihin ja vuokriin
  - Asuntomarkkinainformaatio ei ole sidottu nykyisiin asukkaisiin, asuntohintojen voimakas nousu voi indikoida väestörakenteen muutosta (gentrifikaatio)



## Realistinen arvio toimenpiteiden kohderyhmästä ja odotettavissa olevista vaikutuksista

- **Toimenpiteen luonne – miten niiden odotetaan vaikuttavan:** kohdistuvatko toimenpiteet ensisijaisesti
  - fyysiseen rakenteeseen (asuntokanta ja asuinympäristö, liikenneinfra) vai
  - Ihmisiin (palveluihin tms.)?
- **Toimenpiteen kohderyhmä:** Jos toimenpiteet kohdistuvat alueen asukkaisiin, mille ryhmälle asukkaista toimenpiteet on suunnattu?
  - Onko toimenpiteen tuottama palvelu tms. yleisesti käytetty, miten se vastaa alueen asukkaiden tarpeisiin?
  - Erityisryhmien palvelut voivat olla tärkeitä erityisryhmille mutta eivät välttämättä kiinnosta valtaväestöä ja äärimmillään voivat olla jopa negatiivisena pidetty tekijä asuinalueella
- **Toimenpiteen (odotettu) kesto/vaikutus:** onko kyseessä
  - kertaluonteinen toimenpide, pysyvä tai pitkäkestoinen vaikutus vai
  - kertaluonteinen toimenpide, vaikutus häviää suhteellisen nopeasti vai
  - jatkuva toimenpide?
- **Toimenpiteen vaikutusalue:** mikäli toimenpide ei ole kohdistettu väestöön suoraan,
  - kuinka paikallinen toimenpide on vaikutusalueeltaan?
  - millaiset ovat mahdolliset ulkoisvaikutukset. Syntyykö palvelun tms. käytön seurauksena esimerkiksi liikenteestä paikallisia haittavaikutuksia asukkaille?
- **Toimenpiteiden keskinäinen vuorovaikutus:**
  - Vahvistavatko toimenpiteet toistensa vaikutuksia, vaaditaanko tukitoimenpiteitä?



## Edellytykset kehittämishankkeiden arvioimiseksi

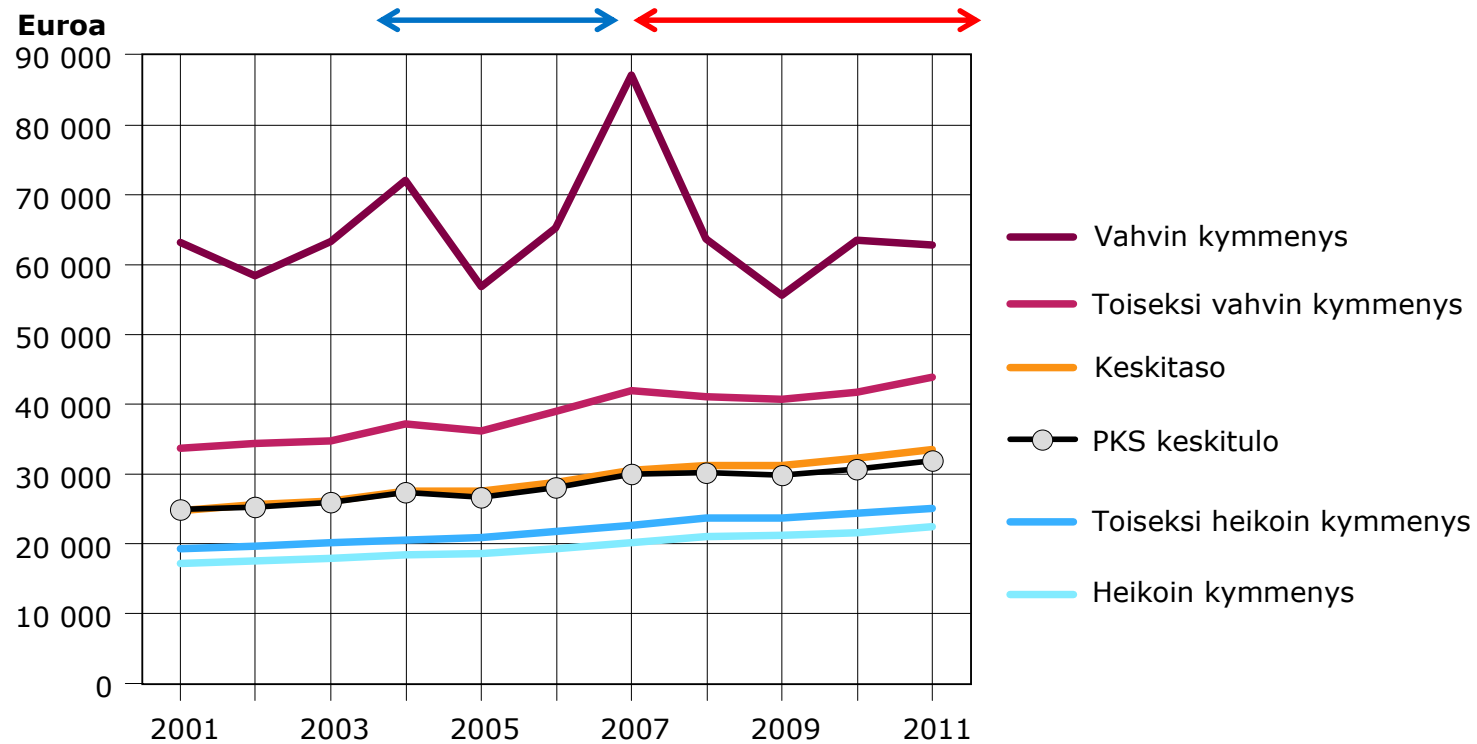
- **Selkeä kuva tavoitteista ja keinoista tavoitteiden saavuttamiseksi**
  - Käytetyt keinot uskottavassa suhteessa tavoitteeseen, kausaalimalli
  - mitattavissa olevat tavoitteet
- **Tiedon kerääminen**
  - Toimenpiteiden tarkka kirjaaminen (aika, spatiaalinen kohdistuminen, taloudellisen panostuksen suuruus, jne.)
  - Riittävän pitkän aikavälin seuranta-aineistot kiinnostuksen kohteena olevista muuttujista (ennen ja jälkeen toimenpiteiden, jotta nähdään mikäli oli ”normaalia” ennen ja mille tasolle asetutaan toimenpiteiden jälkeen)
  - Aineistot myös keskeisistä alueen kehitykseen vaikuttavista muista tekijöistä jotta toimenpiteen vaikutus voidaan eristää muista vaikuttavista tekijöistä
  - Verrokkialueiden ja -ryhmien käyttö; alueet joilla on tehty toimenpiteitä ja alueet joilla ei ole tehty toimenpiteitä
  - Ideaalitapauksessa toimenpiteiden satunnaistaminen ja niin sanottujen luonnollisten koeasetelmien hyödyntäminen
  - Parhaita tutkimusaineistoja ovat yksilötason aineistot (seuranta-aineistot) jolloin muuttoliikkeen ja valikoivan muuttoliikkeen luomat ongelmat tutkimuksessa vältetään (onko tapahtunut muutos seurausta väestön vaihtumisesta vai muutoksista samojen ihmisten tilanteessa?)
  - Haasteena edelleen kokemuksellinen tieto, miten kerätä yksilötason seurantatietoa?



# Mittaamisen ajallinen ulottuvuus

(Vilkama & Lönnqvist & Tuominen & Väliniemi-Laurson 2014)

- Tulotason kehitys: miltä ajanjaksolta ilmiötä tarkastellaan?



Aluetyypit on muodostettu jakamalla osa-alueet tulotason mukaisiin kymmenyksiin vuodenvaihteen 2001/2002 tilanteen perusteella. Keskitason luokka muodostuu niistä alueista, jotka sijoittuivat kymmenyksiin 3-8. (Aineisto: Helsingin seudun aluesarjat).

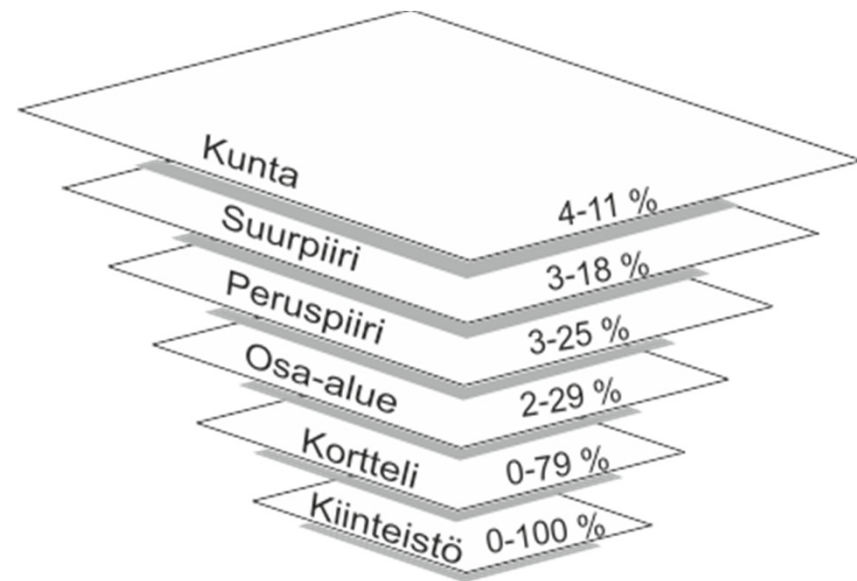




# Mittaamisen alueellinen tarkkuus ja aluerajaus

(Vilkama 2011)

- Mitä tarkempi aluetaso, sitä äärevämpiä ovat tulokset
- Osa tutkittavista ilmiöistä on varsin paikallisia mikä perustelee tarkan aluetason käyttöä
- Kuntien välisissä vertailuissa ongelmana voi olla vertailukelpoisen aluetiedon puute – aluetasot eivät aina vastaa toisiaan (esimerkiksi PK-seutu)
- Erilainen aluejako, erilaiset tulokset





# Absoluuttinen vs. suhteellinen muutos

(Vilkama 2014)

- Absoluuttisen vai suhteellisen (prosentuaalisen) muutoksen seuranta?
  - Esimerkkinä korkeakoulutettujen osuudessa tapahtunut muutos kahdella alueella
  - Mittaustavat tuottavat erilaisen lopputuloksen!

## SUHTEELLINEN MITTAUSTAPA

Korkeakoulutettujen osuus	Lähtötilanne	Lopputilanne	Muutos (prosenttia)
Alue 1	2	4	100
Alue 2	20	30	50
Alueiden välinen suhteellinen ero	10	7,5	

## ABSOLUUTTINEN MITTAUSTAPA

Korkeakoulutettujen osuus	Lähtötilanne	Lopputilanne	Muutos (%-yksikköä)
Alue 1	2	4	2
Alue 2	20	30	10
Alueiden välinen absoluuttinen ero	18	26	



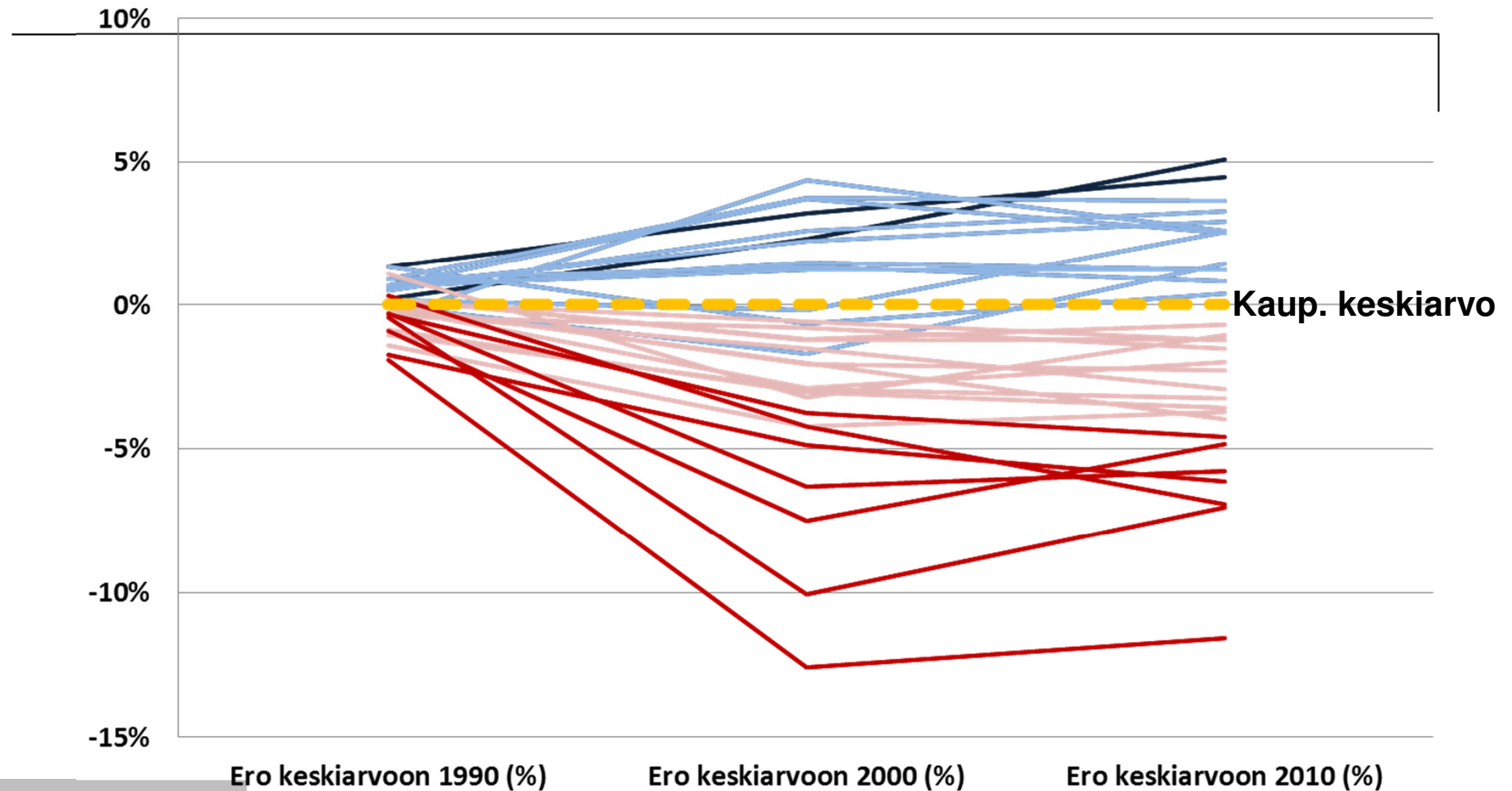
## Yksi vai useita mittareita asuinalueiden kehityksestä?

- Usein päätöksenteon tueksi toivotaan yhtä mittaria joka kuvaisi asuinalueiden kehitystä
  - Vaihtoehto 1: kyetään löytämään **yksi indikaattori** (jokin valmiiksi tilastoitu ilmiö) jolla sitten kuvataan alueiden kehitystä (ilmiö jonka kanssa esimerkiksi hieman abstrakti käsite huono-osaisuus korreloi vahvasti)
  - Vaihtoehto 2: tuotetaan tilastollisia menetelmiä käyttäen, yksinkertaisimmillaan summaamalla, jokin **komposiitti-indeksi** jota sitten käytetään asuinalueiden kehityksen kuvaamisessa
- Yksi mittari ei kuitenkaan riitä:
  - Vaihtoehto 1: kuvaa tietenkin vain sitä ulottuvuutta, mitä kyseinen mittari mittaa eikä tavoita mosaiikkisessa todellisuudessa laajempaa kuvaa alueiden kehityksestä;
  - Vaihtoehto 2: mittarin kokoaminen on helposti mielivaltaista ja subjektiivisia kun malliin voidaan syöttää mitä vain (tilastollisin menetelmin muuttujien keskinäisiin korrelaatorakenteisiin liittyviä ongelmia voidaan toki vähentää) eikä niillä ole juuri käyttöä analyysivälineinä; ovat läpinäkymättömiä, muutos voi ”piiloutua” mittarin sisälle
- Mittarit tarpeen mukaan

# HELSINKI

LÄHDE: Stjernberg, Mats (2015/2016).  
Valmisteilla oleva väitöstutkimus.

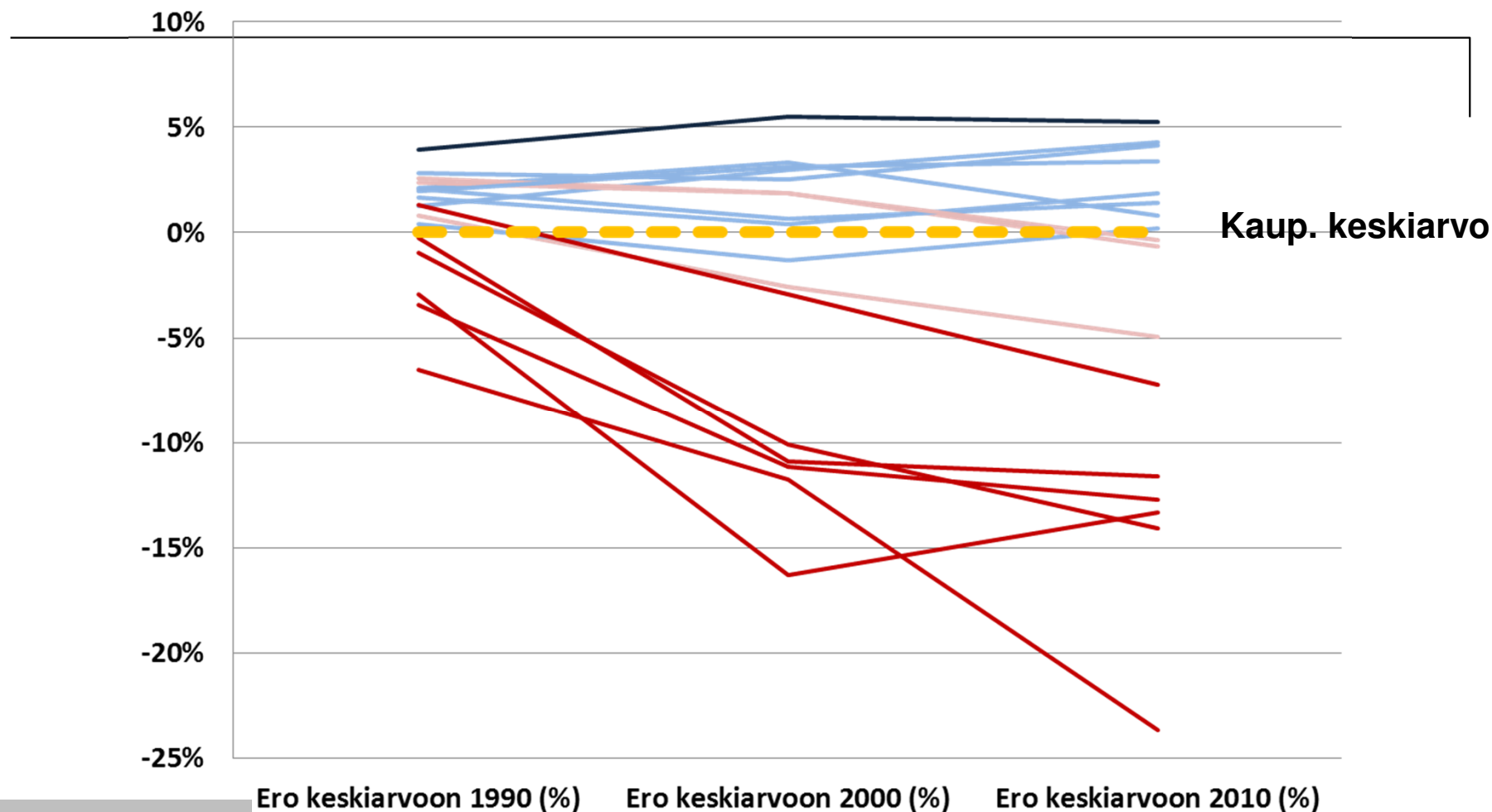
## TYÖLLISYYSASTE LÄHIÖISSÄ<sup>1</sup> SUHTEESSA KAUPUNGIN KESKIVÄRTÖÖN (n = 32)



# TURKU

LÄHDE: Stjernberg, Mats (2015/2016).  
Valmisteilla oleva väitöstutkimus.

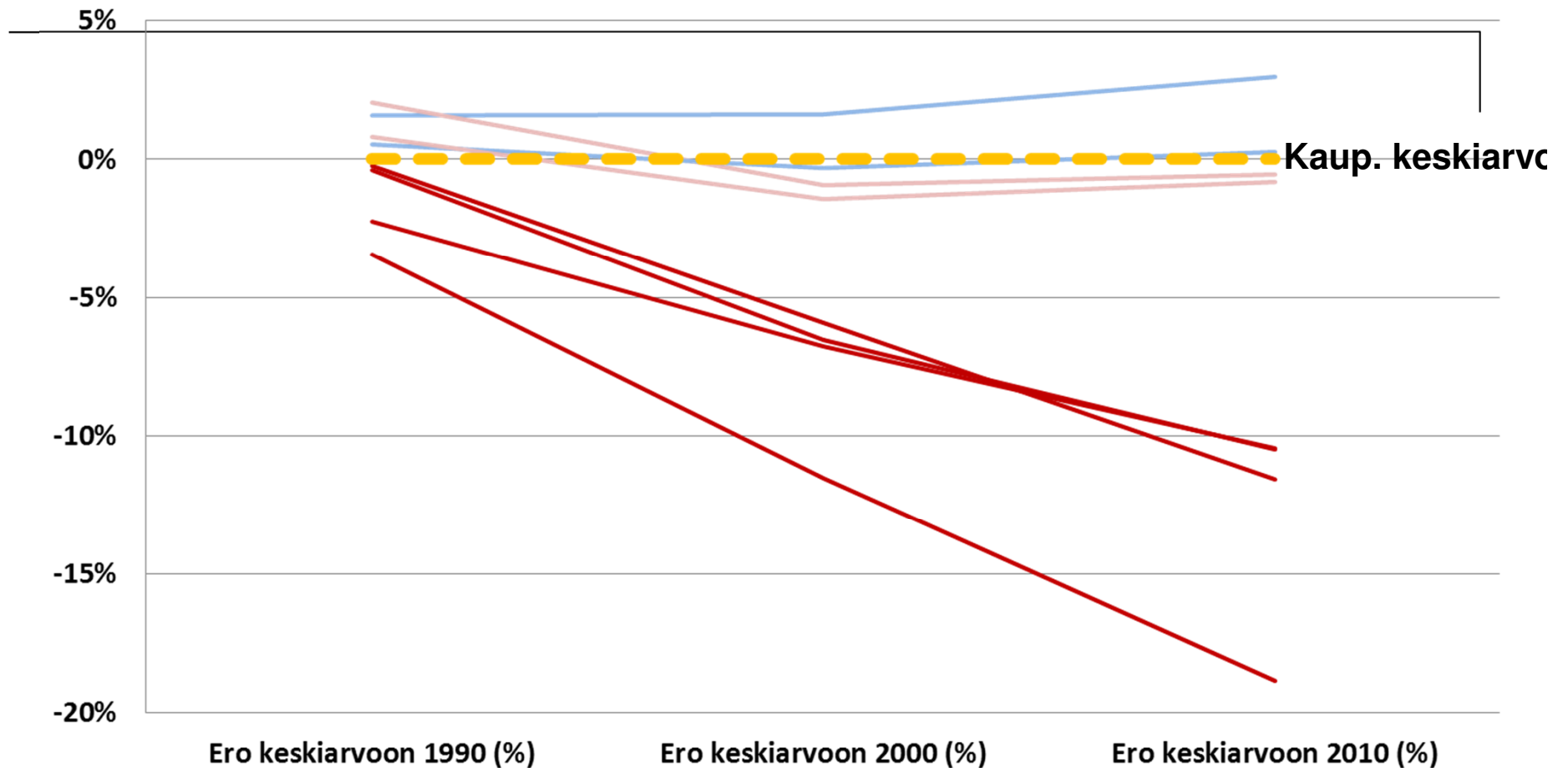
## TYÖLLISYYSASTE LÄHIÖISSÄ<sup>1</sup> SUHTEESSA KAUPUNGIN KESKIVÄRTÖÖN (n = 17)



# JYVÄSKYLÄ

LÄHDE: Stjernberg, Mats (2015/2016).  
Valmisteilla oleva väitöstutkimus.

## TYÖLLISYYSASTE LÄHIÖISSÄ<sup>1</sup> SUHTEESSA KAUPUNGIN KESKIVÄÄRTÖÖN (n = 9)





# Lähiöiden työttömyyskehitys 1990-2013

(Stjernberg 2015/16)

- Sosioekonomisen aseman heikentyminen näkyy eri puolilla Suomea eri tavoin
  - Lähiöiden kehityksessä selkeitä eroja: kasvavien seutujen lähiöt muita edullisemmassa asemassa
- Osuus lähiöruuduista, jotka sijoittuvat työttömyyden suhteen heikoimpaan viidennekseen (eli korkein työttömyysaste)

	Lähiöruudut		Muut ruudut	
	1990	2013	1990	2013
Koko Suomi	25 %	48 %	20 %	19 %
Kasvavat seudut	12 % →	33 %	11 %	12 %
Stabiilit seudut	34 % →	67 %	22 %	20 %
Taantuvat seudut	57 % →	73 %	30 %	29 %



# Tyytyväisyys asuinalueeseen ja muuttoaikheet

---

- Laajat kyselyaineistot asumistyytyväisyydestä ja hyvinvoinnista (2001 ja 2011)
- Päällimmäiset syyt muuttaa pois alueelta liittyvät sopivan asuntokannan puuttumiseen
- Erityisesti lapsiperheiden herkkyys asuinalueiden sosiaaliselle epäjärjestykselle
- Asuinalueen maineella on oma vaikutuksensa, erityisesti niille jotka eivät alueella asu
- Asuinalueiden arkkitehtoninen laatu vaihtelee; Helsingin eteläinen kantakaupunki arvioidaan parhaaksi



**Dia 16**

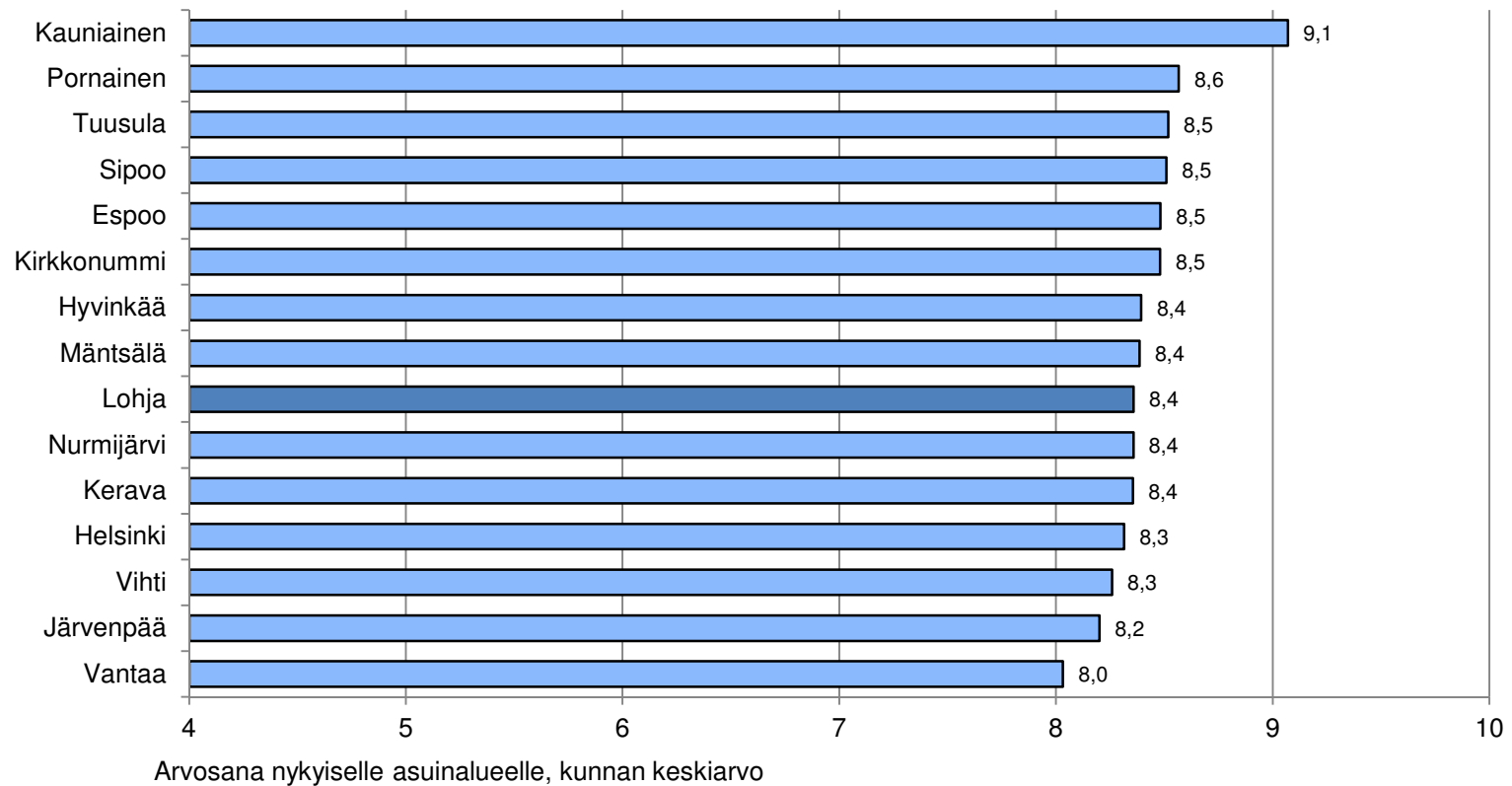
---

**LH1**

Lönnqvist Henrik; 4.3.2015



## ”Millaisen kouluarvosanan antaisitte omalle asuinalueellenne?” (S2 -kyselytutkimus, 2011)





## PKS-kuntien alueet sosioekonomisella indeksillä ryhmiteltynä Vilkama & Lönnqvist (2013)

Status 2012	Alueiden määrä (N)				Alueiden jakauma (%)			
	Espoo	Helsinki	Vantaa	Yhteensä	Espoo	Helsinki	Vantaa	Yhteensä
Matala status*	1	17	4	22	1	16	8	10
Matalahko status**	3	11	9	23	4	10	18	10
Keskitasoa***	43	59	33	135	60	56	67	60
Korkea status****	25	18	3	46	35	17	6	20
Alueita yhteensä	72	105	49	226	100	100	100	100

\* Heikoimmat 10 % alueista

\*\* Toiseksi heikoimmat 10 % alueista

\*\*\* Keskimäiset 60 % alueista

\*\*\*\* Vahvin 20% alueista



# Eriytymisen eri ulottuvuudet paikantuvat aiempaa selkeämmin samoille alueille

(Vilkama & Lönnqvist & Tuominen & Väliniemi-Laurson 2014)

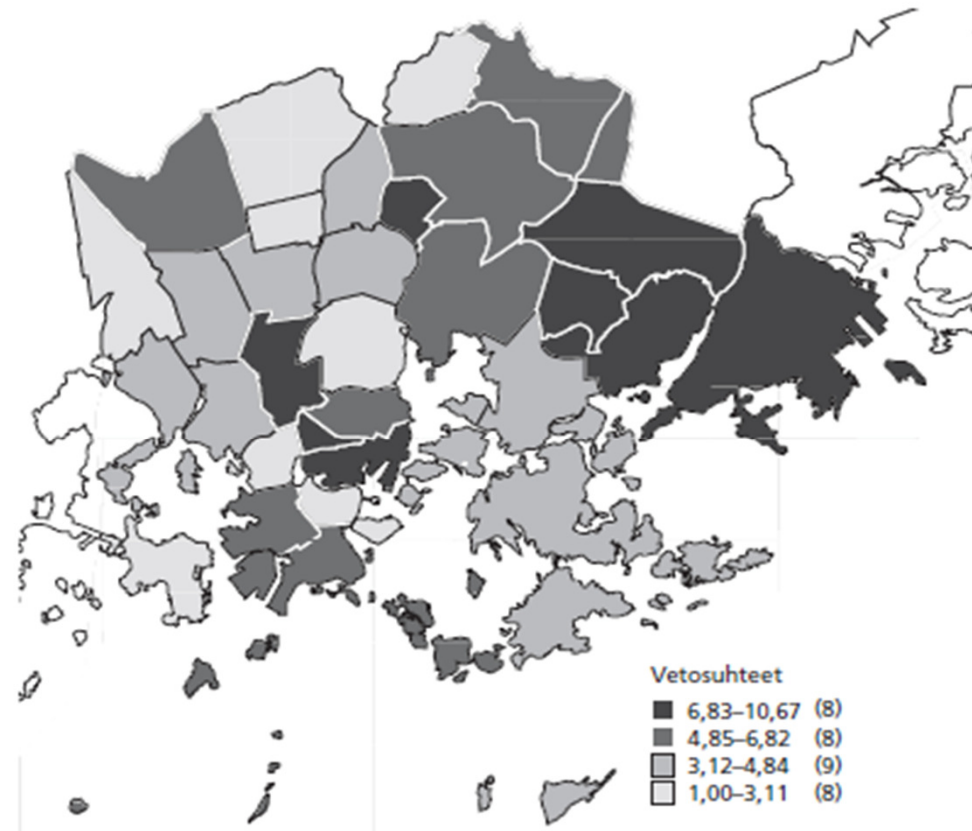
Taulukossa on niiden PK-seudun alueiden määrä, jotka sijoittuvat kaikilla tarkasteltavilla muuttujilla (4) heikoimpaan kymmenekseen (korkein työttömyysaste, matalin tulo- ja koulutustaso sekä korkein maahanmuuttajien osuus)

	2002	2013
Alueiden määrä	5	11
<i>Pysynyt heikoimmassa</i>		3
<i>Pudonnut</i>		8
<i>Noussut heikoimmasta</i>		2



# Helsingin turvallisuustutkimus 2012

(Kemppainen & Lönnqvist & Tuominen 2014)



Kuvio 1. Turvattomuuden kokemuksen vetosuhteet, vertailuluokkana Lauttasaari.



# Helsingin turvallisuustutkimus 2012

(Kemppainen & Lönnqvist & Tuominen 2014)

Taulukko 2. Koetun turvattomuuden asetelmaperusteiset logistiset regressiomallit.

	Vetosuhde (Odds Ratio)			
	Malli 1a: yksilötason selittäjät	Malli 1b: aluetason selittäjät	Malli 2: yksilö- ja aluetason selittäjät	Malli 3: täysi malli
<b>YKSILÖTASOISET MUUTTUJAT</b>				
<b>Ika ja sukupuoli</b>				
Mies 15-24 vuotta	1,00	.	1,00	1,00
Nainen 15-24 vuotta	4,52 ***	.	4,43 ***	4,75 ***
Mies 25-44 vuotta	1,40	.	1,34	1,23
Nainen 25-44 vuotta	3,48 ***	.	3,49 ***	3,60 ***
Mies 45-64 vuotta	1,51	.	1,43	1,48
Nainen 45-64 vuotta	3,47 ***	.	3,49 ***	3,82 ***
Mies yli 64 vuotta	1,34	.	1,40	1,54
Nainen yli 64 vuotta	2,36 *	.	2,41 *	3,04 **
<b>Koulutus</b>				
Vain perusaste	1,00	.	1,00	1,00
Ylioppilas	0,79	.	0,90	0,95
Ammattikoulu	1,07	.	1,08	1,11
Keskaste	0,95	.	1,04	1,09
Korkeakoulu	0,71 *	.	0,85	0,95
Muu tutkinto	0,61	.	0,68	0,78
Työton	0,70	.	0,68	0,72
<b>Asuminen</b>				
Omistusasunto kerrostalossa	1,00	.	1,00	1,00
Yksityinen vuokra-asunto kerrostalossa	1,05	.	1,02	0,94
Sosiaalisesti tuettu vuokra-asunto kerrostalossa	1,74 ***	.	1,66 **	1,51 *
Pientaloasunto	0,74 (p=.052)	.	0,90	0,95
Muu asunto	1,05	.	1,21	1,10
<b>ALUE TASON MUUTTUJAT</b>				
Koti on lähellä raideliikenteen asemaa	.	1,76 ***	1,70 ***	1,47 **
<b>Alueen häiriöt</b>				
Vähän	.	1,00	1,00	1,00
Keskimääräisesti	.	1,25	1,18	1,24
Paljon	.	1,71 ***	1,68 **	1,60 **
<b>Alueen sosioekonominen status</b>				
Hyväosainen	.	1,00	1,00	1,00
Keskimääräinen	.	1,89 ***	1,84 ***	1,51 *
Huono-osainen	.	2,51 ***	2,36 ***	1,87 **
<b>Alueen urbaanisuus</b>				
Alhainen	.	1,00	1,00	1,00
Keskimääräinen	.	1,02	0,98	0,97
Korkea	.	1,48 *	1,49 (p=.053)	1,15
<b>KOKEMUSMUUTTUJAT</b>				
Vastaaja on kokenut väkivaltaa tai uhkailua vuoden aikana	.	.	.	1,50 **
Vastaaja on nähnyt asuinalueellaan väkivaltaa vuoden aikana	.	.	.	3,07 ***
Konkordanssi c (ROC)	64,9 0,66	62,0 0,65	70,2 0,71	75,2 0,75

\* p ≤ .05, \*\* p ≤ .01, \*\*\* p ≤ .001

- Koettu turvallisuus omalla asuinalueella
- Vastaajakohtaiset tekijät vakioiden aluetason muuttujista alueen alhainen sosioekonominen status, alueen järjestyshäiriöt sekä asunnon sijainti raideliikenneaseman läheisyydessä nostivat turvattomuuden tunnetta
- Alueen kaupunkimaisuudella ei osoittautunut olevan vaikutusta turvallisuuskokemuksiin



## Mitä asuinalueiden kehittämisellä tavoitellaan?

- **Alueen nykyisten asukkaiden hyvinvoinnin parantaminen**
  - Luodaan asuinympäristöön elämänlaatua, hyvinvointia ja terveyttä edistäviä tekijöitä
  - Tarjotaan hyvinvointia edistäviä palveluita
- **Asukasrakenteen muuttaminen ”tasapainoisemmaksi”**
  - Vertaisvaikutus ym.
  - Huono-osaisuuden alakulttuurin synnyn estäminen
  - Enemmän ostovoimaa, enemmän palveluita
  - Koulutetumpi väestö, alueen ääni tulee paremmin kuulluksi päätöksenteossa
  - Alueen stigman synnyn ja sen tarttumisen estäminen asukkaisiin, esimerkiksi työmarkkinasyrjinnän estäminen



## Markkinat asettavat omat rajansa

---

- Millainen uudistuotanto on asuinalueen asuntokantaa ja väestörakennetta tasapainottavaa?
- Asunnon tarvitsijoita on paljon mutta maksukykyistä kysyntää esimerkiksi omistusasunnoille on vain rajallisesti.
- Minne uudistuotanto sijoittuu kysynnän ohjaamana, millaista uudistuotantoa voidaan ohjata tasapainottamaan heikkoja alueita?
- Kaupunkirakennetta halutaan yleisesti tiivistää täydennysrakentamalla vanhoja alueita.
- Onko käytännössä mahdollista rakentaa ”tasapainottavaa” uudistuotantoa esim. lähiöiden vanhan korttelirakenteen sisään vai onko omistusasunnoille avattava rakennuspaikkoja esimerkiksi viheralueilta jotta ne ovat tarpeeksi kiinnostavia asuntojen ostajille?





# Nollasummapeli?

---

- Alueen houkuttelevuuden lisääntyminen voi tarkoittaa sitä, että alueen väestö vaihtuu toisenlaiseksi mikä nostaa alueen sijaintia sosioekonomisessa rankijärjestyksessä.
- Asuinalueen väestörakenteen muutos siten, että sen paikka sosioekonomisessa rankijärjestyksessä nousee, tarkoittaa tietenkin sitä, että jonkun tai joidenkin toisten alueiden sijainnin on vastaavasti laskettava.
- Käynnistyykö ”huono kehä” joillakin toisilla alueilla?
- Millaista muutosta aluekehittämisellä tavoitellaan?



## Sosiaalisen sekoittamisen ja politiikkatoimenpiteiden kustannustehokkuuden arvioinnista 1/2

---

- Laajoja metatutkimuksia sosiaalisen sekoittamisen ja politiikkatoimenpiteiden vaikutuksista – millaisia ovat vaikutukset asukkaiden hyvinvointiin ja menestykseen (esim. koulutuksessa ja työmarkkinoilla); esim. Galster (2007 & 2010) ja Cheshire (2007 & 2009)
- Tutkimustuloksissa on melkoista hajontaa, olettamukset voimakkaista naapurustovaikutuksista eivät ole saaneet täyttä tukea uudemmassa tutkimuksessa.



## Sosiaalisen sekoittamisen ja politiikkatoimenpiteiden kustannustehokkuuden arvioinnista 2/2

- Silti ei voida sulkea pois sitä mahdollisuutta, etteikö joidenkin väestöryhmien osalta asuinympäristön sosioekonomisella ym. rakenteella olisi vaikutusta esim. koulumenestykseen ja työllistymiseen.
- Toinen kirjallisuuden haara arvioi tehtyjen sekoittamistoimenpiteiden vaikutuksia ja kustannustehokkuutta tavoitteiden saavuttamisessa.
- Aina ei myöskään ole kyse win-win –tilanteista (jossa kaikki voittavat).



## Lähiöt pysyvät tutkimuksen kartalla

---

- Lähiöt edustavat merkittävää osa kaupunkien asuntokannasta
- Lähiöiden suhteellisen aseman muutos 1990 –luvun lamassa ja sen jälkeen on merkittävä
  - Työmarkkinoiden muutokset, työttömyys
  - Maahanmuuttajaväestön alueellinen keskittyminen
  - Lähiöiden ikääntyminen (väestö ja rakennuskanta)
- Suurimmissa kasvukeskuksissa, eritoten Helsingin seudulla, asuntotarjonnan riittämättömyys takaa sen, että kysyntää riittää kaikille asunnoille



## Lounela (1964): ”Anna meidän asua”

---

- Aiempi näkemys: rakentamisen laatu ei ole keskeinen rakentamista ohjaava kriteeri koska ”asuntoja ei rakennetta tuleville sukupolville.”
- ”...lapsenlapsemme tulevat pitämään meidän asumistapojamme yhtä epämukavina kuin Kruununhaan ja Katajanokan vanhat huoneistot ovat meidän silmillämme katsottuna”
- Muutos oli jo tekeillä; Helsingin kantakaupungin nousu, asuntohintojen perusteella arvioituna, alkoi jo 1970-80 –luvun taitteessa; lähiöiden ongelmat tulivat esiin 1990 –luvun laman myötä.
- Edessä oleva haaste: mikä on uusien alueiden rakentamisen (satama-alueet, Pasila, Laajasalo, Östersundom) vaikutus vanhojen asuinalueiden (ml. lähiöt) asemaan asuntomarkkinoilla?



## Eriytymisen takana olevat mekanismit eivät katoa

---

- Asuntomarkkinoilla, niin omistusasunnoissa kuin erilaisissa vuokra-asunnoissakin, toimivat mekanismit jotka tuottavat alueellista eriytymistä jatkossakin:
  - Haluttuja sijainteja on rajallisesti ja niistä ollaan valmiita maksamaan (mikä eriyttää väestörakenteita)
  - Asuinalueen sosioekonomisella rakenteella on väliä kun asuntoa ja asuinaluetta valitaan
  - Myös kuntien välillä on eroja asuntotarjonnassa ja palveluissa mikä osaltaan johtaa väestön valikoitumiseen



# Kiitos!

---

Yhteydenotot:  
[henrik.lonnqvist@hel.fi](mailto:henrik.lonnqvist@hel.fi)