

# Asuntojen hinnat, tulotaso ja asuinalueiden luonne

## Bostadspriser, inkomstnivå och bostadsområdenas karaktär

Ari Niska

**Artikkelissa suhteutetaan toisiinsa Helsingin kaupunginosien asuntojen hinnat ja asukkaiden tulotaso. Suhteen avulla saadaan selville eri alueilla asuvien ostovoima ja kulutuskyky, jonka katsotaan kuvaavan hyvin asuinalueiden luonnetta. Asuinalueen luonteella on merkitystä muun muassa asuinpaikkaa vaihtaville, jotka sen jälkeen kun omat resurssit ja asumistarpeet on selvitetty, valitsevat tarjolla olevista alueista sen, jonne haluavat muuttaa.**

### Asuinalueiden luonne

Helsingin asuinalueista useimmilla on oma luonteensa. Useimmat meistä osaavat sijoittaa Ullanlinnan, Katajanokan tai Kallion ja Itä-Pasilan sosioekonomisen akselin "oikeisiin" päihin, puhumattakaan Kaivopuistosta ja Kontulasta. Helsingin asuinalueet ovat siis muutenkin kuin sijaintinsa puolesta riittävän erilaisia, jotta voimme tunnistaa ja luokitella niitä. Toisaalta ne ovat usein niin samanlaisia, että etenkin ulkopuolisten on vaikea erottaa niitä toisistaan. Esimerkiksi Helsingissä on muodostunut jo perinteeksi, että ulkomaalaiset kaupunkitutkijat viedään vierailulle jollekin tilastojen osoittamalle ns. ongelma-alueel-

**Genom att jämföra bostadspriserna och invånarnas inkomstnivå i olika delar av Helsingfors, får vi i denna artikel fram folks köpkraft och konsumtionsförmåga, vilka anses ge en god bild av ett bostadsområdes prägel eller karaktär, dvs. dess såkallade atmosfär. Bostadsområdenas prägel har betydelse för bl.a. dem som planerar flyttning och som, efter att ha inventerat de egna resurserna och boendekraven, väljer bland de områden som står till buds.**

### Bostadsområdenas prägel

De flesta bostadsområden har något slags egen prägel. Gemene helsingforsbo kan vanligen placera Ulrikasborg, Skatudden eller Berghäll och Östra Böle i rätt ända av den sociala axeln, för att inte tala om Brunnsparken eller Gårdsbacka. Med andra ord är bostadsområdena i Helsingfors alltså även i andra avseenden än sitt läge tillräckligt annorlunda för att kunna kategoriseras intuitivt. Men samtidigt är många av dem så likadana att i synnerhet utomstående har svårt att göra skillnad på dem. Som exempel har det blivit kutym i Helsingfors att ta med utländska samhällsforskare till något område där den

le, ja yllätetään heidät kertomalla että nyt ollaankin jo perillä (esim. Karisto & Monten 1996; Korhonen 2004). Viimeksi kesällä 2005 eräs ranskalainen tutkija ihasteli EU:n lähiöprojektikohteena olevaa Myllypuroa, ja totesi että täällä hän haluaisi viettää kesälomansa. Alueiden välillä voi olla eroja vaikka selkeä ulkoinen merkistö puuttuisikin.

## **Koulu ratkaisee Hollannissa ja Isossa-Britanniassa...**

Millä perusteella ihmiset sitten yleensä luonnehtivat ja luokittelevat alueita? Hollantilainen toimittaja totesi äskettäin Lontooseen muutostaan, että heidän tapansa toimia oli täsmälleen sama kuin vastaavassa tilanteessa Hollannissa. Ensin he ottivat selvää, mistä löytyy hyvätasoinen julkisin varoin ylläpidettyjä kouluja, ja sen jälkeen he valitsivat alueen, jossa heillä oli varaa asua (Steketee 2005). Yksityinen koulu ei valitse oppilaitaan postinumeron perusteella, mutta he eivät kuitenkaan halunneet 8-vuotiasta poikaansa sellaiseen, koska ne ovat joko tyttö- tai poikakouluja, niissä on käytettävä yhtenäistä koulupukua ja ne veloittavat lukukausimaksun, joka voi nousta jopa 24 000 euroon vuodessa. Koulun ensisijaisuudesta löytyy myös tutkimuksellista näyttöä, mm. Forestin ja Murien (1987) mikrohistoriallinen tutkimus erään englantilaisen yritysjohtajan työ- ja asumisurasta. Varmistaakseen työurallaan etenemisen tämä samainen yritysjohtaja, nykykielellä uraohjus, vaihtoi usein työ- ja sen takia myös asuinpaikkaa. Se, mille asuinalueelle hän perheineen lopulta päätyi, määräytyi koulun perusteella. He valitsivat asuntonsa mahdollisimman hyvämaineisesta koulupiiristä (ja mieluiten valtiollisesta koulusta) ja pyrkivät siten varmistamaan myös lapsilleen pääsyn korkeaan yhteiskunnalliseen asemaan.

sociala statistiken är dystrast och att överraska dem med "vi är framme nu" (t.ex. Karisto&Montén 1996, Korhonen 2004). Senast sommaren 2005 förundrade sig en fransk forskare över Kvarnbäcken, som ingår i EU-lett förstadsprojekt, och konstaterade att han gärna kunde tillbringa sin sommarledighet här. Slutsats: fastän det tydligen inte syns på ytan kan det finnas skillnader ändå.

## **I Holland och Storbritannien är det skolan som avgör ...**

På vilka grunder bedömer och kategoriserar folk i allmänhet ett område? En holländsk redaktör konstaterade nyligen om sin flyttning till London att de gick till väga precis som de skulle gjort om de flyttat inom Holland: först tog de reda på var det finns en offentligt finansierad skola av god klass, sedan valde de ett område där de hade råd att bo (Steketee 2005). Privata skolor i England rekryterar givetvis inte distriktsvis, men den holländska familjen ville ändå inte sätta sin åttaårspojke i privatskola, eftersom dessa i regel är antingen flick- eller pojkskolor, de kräver skoluniform och uppbär terminsavgift som kan uppgå till 24 000 euro om året.

Att det är skolan som avgör vart man flyttar finns det även forskningsbelägg för, bl.a. Forest&Muries (1987) mikrohistoriska undersökning om en engelsk företagsledares yrkes- och boendekarriär. För att trygga sin yrkeskarriär bytte denne företagsledare, "företagskomet", ofta arbets- och därmed även bostadsplats. I denna process valde han bostadens läge enligt skolan. Det gällde att välja ett så välansett skoldistrikt som möjligt (och helst i en statlig skola), och att därmed försöka trygga en hög samhällelig ställning även för barnen.

## ..mutta ei Suomessa

Koulu voi olla lapsiperheiden ratkaisu muualla, mutta meillä se ei tunnu kovin luontevalta. Suomen koulujärjestelmä on ollut viime vuosikymmenet rakenteeltaan huomattavan yhtenäinen ja erot koulujen välillä vähäisiä. Hyvinvointivaltion perinteeseen on kuulunut vahva usko koulutukselliseen tasa-arvoon ja pyrkimys lahjakkuusresurssien tehokkaaseen hyödyntämiseen kattavalla ja korkeatasoisella kunnallisella koulujärjestelmällä. Vaikka markkinahenkiset, valinnanvapautta ja kilpailua korostavat arvot ovat levinneet viime vuosina myös koulutuspolitiikkaamme (Seppänen 2003), koulujen väliset erot näyttäisivät toistaiseksi pysyneen ennallaan (Jakku-Sihvonen & Kuusela 2002). Millä perusteella me suomalaiset siten järjestelämme alueita vastaavassa tilanteessa?

Pohjoismaissa on vahva hyvinvointitutkimuksen perinne, jonka yhteydessä alueita on totuttu vertailemaan ja laittamaan järjestykseen. Hyvinvointi on ymmärretty moniulotteisesti, ja siinä on tarkasteltu yhtä aikaa monia asioita kuten esimerkiksi koulutusta, työllisyyttä, tuloja, asumista ja sosiaalista osallistumista (esim. Erikson 1993). Alueellinen hyvinvointi on puolestaan ymmärretty siten, ettei mikään yksittäinen alue saisi jäädä liiaksi jälkeen muista alueista (Allardt 1992). Julkisen vallan mm. asuntopolitiikan ja kaupunkisuunnittelun keinoin alueiden väliset erot on myös onnistuttu pitämään vähäisinä. Ja sikäli, kun eroja on löytynyt, alueelliset monimuuttuja-analyysit kuten faktorianalyysi (esim. Maury 1997) tuottavat itse alueista varsin hajanaisen kuvan, joka ei helposti ulkopuoliselle avaudu.

Eräs yksinkertainen tapa kuvata asuinalueiden luonnetta on suhteuttaa asukkaiden tulotaso ja asuntojen hintataso toisiinsa. Siellä missä tämä suhde on keskimääräistä suurempi, ts. asunnot ovat tuloihin nähden halpoja, asukkaille jää todennäköisesti myös enemmän rahaa muuhun kulutukseen. Kulutusta voidaan pitää tärkeänä, koska elämme nykyisin kulutus-kulttuurissa, jossa elämä on organisoitu kuluttami-

## ... men inte i Finland

Skolan kan vara den avgörande faktorn för barnfamiljer annanstans, men hos oss är det nog mest andra faktorer som avgör. De senaste årtiondena har skolsystemet i Finland haft en märkbart enhetlig struktur, och skillnaderna skolor emellan har varit små. Välfärdssamhällstraditionen har innehållit en starkt tro på jämlik utbildning och en strävan efter effektivt utnyttjande av begåvningsresurser med hjälp av ett täckande och högklassigt kommunalt utbildningssystem. Trots att olika marknadsbetonade värderingar som framhåvt valfrihet och konkurrens på senare år spritt sig även till vår utbildningspolitik (Seppänen 2003), ser skillnaderna skolor emellan ut att ha hållits oförändrade (Jakku-Sihvonen & Kuusela 2002). På vilka grunder klassificerar vi finländare alltså olika bostadsområden inför en flyttning?

Vi kan som parentes notera att det i Norden finns en stark välfärdsforskningstradition, som haft för vana att jämföra och kategorisera olika områden. Välfärden har setts som mångdimensionell, och den har analyserats samtidigt med avseende å t.ex. utbildning, sysselsättning, inkomster, boende och socialt deltagande (t.ex. Eriksson 1993). Lokal välfärd har uppfattats som så, att inget enskilt område får bli alltför lång på efterkälken jämfört med de andra (Allardt 1992). Och med hjälp av bl.a. bostadspolitik och stadsplanering har man också lyckats hålla skillnaderna bostadsområden emellan rätt små. Och i den mån man hittar skillnader har lokala mångvariabelanalyser såsom faktoranalys (t.ex. Maury 1997) givit ganska splittrade bilder av områdena, bilder som inte är lätta att tyda för utomstående.

Ett enkelt sätt att få fram ett bostadsområdes prägel är att jämföra det med andra bostadsområden med avseende å bostadspriserna och invånarnas inkomstnivå. I de områden där bostäderna är billiga i förhållande till folks inkomster har invånarna sannolikt mera pengar över till övrig konsumtion. Konsumtionen kan ju med rätta anses viktig, eftersom vi nu-

sen ympärille (Bauman 2002, 95). Asukkaiden ostovoima ja kulutuskyky näkyy yleensä myös katuvassa. Sieltä missä asukkaiden kulutuskyky on suuri, löytyy tavallista useammin kalliita automerkkejä (Keskinen 1999), paikalliset palvelut ovat pitkälle erikoistuneita (todella eksklusiivisilta alueilta paikalliset palvelut voivat puuttua kokonaan) ja asukkaiden vapaa-ajankäyttö on erilaista. Siellä missä asukkaiden kulutuskyky on alhainen, ts. asunnot ovat tuloihin nähden kalliita, alueiden luonne on varsin erilainen.

### **Ostovoima = tulotaso/asuntohinta**

Alueen asukkaiden ostovoima tai kulutuskyky on laskettu suhteuttamalla alueella asuvien tulot alueen asuntohintoihin. Tulotietona käytetään tuoreinta saatavilla oleva tietoa henkilöiden valtionveronalaisista tuloista (euroa/kk, sis. pääomatulot) vuonna 2003. Asuntohinnalla puolestaan tarkoitetaan varainsiirtoveroaineiston mukaisia vanhojen asunto-osakehuoneistojen kauppahintoja (euroa/m<sup>2</sup>) vuonna 2003. Asuinalueet on luokiteltu postinumeroalueittain, eli asuntohinta-aineiston mukaisesti. Osa-alueittaiset tulotiedot on sovitettu vastaamaan postinumeroalueittaista luokittelua käyttämällä hyväksi pienalueittaisia tulotietoja. Esimerkiksi Etu-Vallila on muodostettu Vallilan pienalueista 1–4. Lopulliseen tarkasteluun on otettu mukaan 71 postinumeroaluetta. Tuloksena esitetään listaus, jossa nämä 71 aluetta on järjestetty tulojen ja asuntohintojen perusteella lasketun suhdeluvun mukaisen suuruusjärjestykseen. Tulosta tarkastellaan suhteuttamalla se alueiden asuntojen hintavertailusta (H) ja tulotasovertailusta (T) saatuun järjestyslukuun, joka on mainittu tekstissä suluissa.

## **Helsingin asuinalueiden uusi järjestys**

Listan kärki ei juuri yllätä eli tulojen ja asuntohintojen välinen suhdeluku on suurin siellä, missä tulotaso ja asuntojen hinnat ovat korkeimmat. Listan kärjessä alueiden korkea tulotaso siis kompensoi asuntojen korkeita neliöhintoja. Kärkipaikalla on noin 500 asuk-

förtiden lever i en konsumtionskultur där livet har organiserats kring konsumtionen (Bauman 2002, 95). Invånarnas köpkraft och konsumtionsförmåga syns i regel också i gatubilden. Där invånarnas konsumtionsförmåga är stor finner man oftare dyra bilmärken (Keskinen 1999). Där är också det lokala servicebudgetet i hög grad är specialiserat (i riktigt exklusiva områden kan lokal service saknas helt) och invånarnas fritidsvanor annorlunda. Där invånarnas konsumtionsförmåga är låg, dvs. bostäderna är dyra jämfört med inkomsterna, är området prägel en helt annan.

### **Köpkraft = inkomstnivå/bostadspris**

I vår studie har vi beräknat områdenas invånarnas köpkraft såsom kvoten mellan inkomstnivån och bostadspriserna. Vi utgår från färskaste rön, dvs. för år 2003, om statsskattepliktig inkomst (euro/mån, inkl. kapitalinkomster). Bostadspriserna har vi hämtat ur registret för överlåtelseskatt, och de gäller för begagnade aktielägenheter (euro/kvm) år 2003. Bostadsområdena har grupperats enligt postnummer på samma sätt som i överlåtelseskatteregistret. Uppgifterna om inkomster delområdesvis har anpassats till postnummerindelningen genom att utgå från den minsta tillgängliga enheten, dvs. småområdena. Som exempel är vårt Främre Vallgård sammansatt av småområdena 1–4 i Vallgård. I vår slutliga analys tog vi med 71 postnummerområden, och resultatet är en lista där dessa 71 områden ordnats i storleksordning utgående från kvoten mellan områdets invånarnas medelinkomster och bostadspriserna i området. Denna rangordning jämförs sedan med de rangordningar som erhöles utgående från enbart bostadspriserna (Pr) resp. invånarnas medelinkomst (In), som i texten nämns i parentes.

## **Nyordning av bostadsområdena i Helsingfors**

Listans topp visar att kvoten mellan inkomster och bostadspriser är störst där inkomstnivån och bostadspriserna är högst – vilket kanske inte är förvånande. Högt upp på listan kompenseras alltså de dyra bostadspriserna i området av att folk har höga

## Asukkaiden ostovoima\* Helsingin asuinalueilla vuonna 2003

Invånarnas köpkraft\* i olika delar av Helsingfors år 2003

1	4,09	Kaivopuisto - Brunnsparken	36	0,82	Kontula - Gårdsbacka
2	2,76	Kuusisaari-Lehtisaari - Granö-Lövö	37	0,81	Taka-Töölö - Bortre Tölö
3	1,58	Eira	38	0,81	Etu-Töölö - Främre Tölö
4	1,56	Kaartinkaupunki - Gardesstaden	39	0,81	Malminkartano - Malmgård
5	1,50	Tammisalo - Tammelund	40	0,80	Kruununhaka - Kronohagen
6	1,30	Kulosaari - Brändö	41	0,80	Pajamäki - Smedjebacka
7	1,20	Marjaniemi, Itäkeskus - Marudd, Östra Centrum	42	0,79	Kamppi-Kluuvi - Kampen-Gloet
8	1,15	Etelä-Laaajasalo - Södra Degerö	43	0,78	Pukimäki, Savela - Bocksbacka, Lerstrand
9	1,04	Länsi-Pakila - Västra Baggböle	44	0,77	Malmi - Malm
10	1,04	Itä-Pakila - Östra Baggböle	45	0,77	Roihuvuori - Kasberget
11	1,02	Veräjämäki - Grindbacka	46	0,77	Puotila - Botby gård
12	1,01	Munkkiniemi - Munksnäs	<b>47</b>	<b>0,76</b>	<b>Helsinki keskimäärin - Helsingfors i medeltal</b>
13	0,98	Metsälä, Et.-Oulunkylä - Krämertsskog, Sö. Åggelby	48	0,76	Etelä-Haaga - Södra Haga
14	0,97	Konala - Kånala	49	0,76	Puotinharju - Botbyhöjden
15	0,97	Laaajasalo - Degerö	50	0,75	Kannelmäki - Gamlas
16	0,97	Etelä-Keskivuosaari - Sö. Mellersta Nordsjö	51	0,75	Lassila - Lassas
17	0,96	Paloheinä - Svedängen	52	0,75	Suurmetsä - Storskog
18	0,94	Vattuniemi - Hallonnäs	53	0,75	Mellunkylä - Mellungsby
19	0,93	Torpparinmäki - Torparbacken	54	0,74	Pohjois-Meilahti - Norra Mejlans
20	0,92	Maununneva - Magnuskärr	55	0,74	Tapanila - Mosabacka
21	0,91	Lauttasaari - Drumsö	56	0,72	Katajanokka - Skatudden
22	0,91	Puistola - Parkstad	57	0,72	Pikku-Huopalahti - Lill Hoplaxviken
23	0,89	Tapaninvainio - Staffansslätten	58	0,71	Pohjois-Haaga - Norra Haga
24	0,88	Pohjois-Vuosaari - Norra Nordsjö	59	0,70	Käpylä - Kottby
25	0,87	Munkkivuori-Niemenmäki Munkshöjden-Näshöjden	60	0,70	Länsi-Herttoniemi - Västra Hertonäs
26	0,87	Maunula, Suursuo - Månsas, Storkärr	61	0,69	Punavuori - Röddberget
27	0,87	Pakila, Oulunkylä - Baggböle, Åggelby	62	0,69	Kallio, Hakaniemi - Berghäll, Hagnäs
28	0,87	Myllypuro - Kvarnbäcken	63	0,69	Koskela - Forsby
29	0,87	Vartioharju - Botbyåsen	64	0,68	Sörnainen - Sörnäs
30	0,86	Jollas	65	0,67	Etu-Vallila - Främre Vallgård
31	0,85	Siltamäki - Brobacka	66	0,67	Jakomäki - Jakobacka
32	0,85	Aurinkolahti - Solvik	67	0,65	Toukola, Vanha kaupunki Majstad, Gammelstaden
33	0,84	Reimarla - Reimars	68	0,64	Herttoniemi - Hertonäs
34	0,84	Pihlajamäki - Rönnsbacka	69	0,62	Ruskeasuo - Brunakärr
35	0,82	Kivihaka - Stenhagen	70	0,61	Itä-Pasila - Östra Böle
			71	0,54	Vallila, Hermanni - Vallgård, Hermanstad
			72	0,50	Ruoholahti - Gräsviken

\*Laskettu suhteuttamalla valtionveronalaiset tulot/henkilö (euro/kk) asuntojen hintoihin (euro/m<sup>2</sup>).

\*Kvoten mellan statsskattepliktigt inkomst per person (euro/mån) och bostadspriserna (euro/kvm).

kaan Kaivopuisto, jossa tulojen suhde asuntojen hintaan on yli nelinkertainen eli selvästi Helsingin korkein. Lähinnä diplomaattien asuinpaikkana tunnettu Kaivopuisto on selkeästi oma saarekkeensa, minkä myös tämä suhdeluku kertoo. Kärjen tuntumasta puuttuu kuitenkin monia kantakaupungin asuinalueita, kuten Katajanokka (H2, T11), Kruununhaka (H6, T9), Etu-Töölö (H7, T10), Punavuori (H4, T16), Kamppi-Kluuvi (H8, T13) ja Taka-Töölö (H11, T15), joissa sekä asuntojen hintataso että asukkaiden tulotaso ovat korkeita (lyhenteen jälkeinen numero ker-

incomster. Allra högst ligger innerstadsområdet Brunnsparken, med ca. 500 invånare vars medelinkomst per månad är fyra gånger högre än medelpriset per kvadratmeter begagnad bostad i området. "Brunsan", allmänt känt som ett diplomatkvarter, är i en klass för sig. Många övriga innerstadsområden, där priserna och inkomsterna i och för sig också är höga, ligger däremot inte alls så högt på kvotlistan, t.ex. Skatudden (Pr2, In11, alltså nästhögst beträffande priset, elfte högst beträffande inkomsterna), Kronohagen (Pr6, In9), Främre Tölö (Pr7, In10),

too asuinalueen järjestysnumeron asuntohinnan (H) ja tulotason (T) mukaisissa listauksissa). Näillä alueilla tulotaso ei kuitenkaan riitä kompensoimaan asuntojen korkeaa hintatasoa, joten ihmisten ostovoima on vähäisempi ja siksi myös asuinalueiden luonne poikkeaa todennäköisesti listan kärjen muista kantakaupungin alueista. Näillä alueilla asukkaiden ostovoima jää itse asiassa lähelle Helsingin keskiarvoa (0,76).

Asuntojen korkea hintataso suhteessa tulotasoon pudottaa asukkaiden ostovoimaa myös kantakaupungin pohjoisosissa, Kalliossa (H19, T34), Sörnäissä (H21, T35) ja Etu-Vallilassa (H23, T44) sekä kantakaupungin reunoilla Ruoholahdessa (H9, T56) ja Ruskeasuolla (H18, T46). Ostovoiman heikkoutta näillä alueilla voidaan selittää sekä asuntokuntarakenteella että asuntojen hallintasuhderakenteella. Esimerkiksi Ruoholahdessa, samoin Katajanokan kärjessä, on paljon korkotuettuja vuokra-asuntoja, joiden asukasvalinnassa on käytetty tulorajoja. Kalliossa puolestaan asuu paljon nuoria ja pienituloisia.

Vertailussa ostovoimaltaan yllättävän korkealle sijoittuvat mm. Konala (H62, T37) ja Torpparinmäki (H58, T38), joissa on alhaiset neliöhinnat ja tulotaso hieman alle kaupungin keskitason. Myös Länsi- (H29, T14) ja Itä-Pakilassa (H42, T20) ostovoima on parempi kuin pelkkä tulotaso ja asuntojen hintataso antavat aiheita odottaa. Pakiloiden hyvä ostovoima on yllätys myös sen takia, että alueilla asuu paljon lapsia, jotka laskevat ostovoimaa. Lopuksi on paikallaan todeta, että ostovoiman ero Helsingin asuinalueiden välillä ei ole kovinkaan suuri, Kaivopuistoa lukuun ottamatta. Myös Kuusisaari-Lehtisaari erottuu ostovoimaisena asuinalueena, mutta pääosalla, noin 60 asuinalueella 70:stä, tulotason ja asuntojen hintatason avulla laskettu ostovoima vaihteli +/- 0,25 välillä.

Rödberget (Pr4, In16), Kampen-Gloet (Pr8, In13) och Bortre Tölö (Pr11, In15). I dessa områden räcker inkomsterna inte till för att kompensera de höga bostadspriserna, vilket leder till att folks köpkraft är mindre och att områdets prägel sannolikt avviker från de innerstadsdelar som toppar listan. Faktum är, att invånarnas köpkraft i nyss uppräknade områden ligger nära medeltalet för hela Helsingfors, dvs. 0,76.

Höga bostadspriser i förhållande till inkomsterna sänker invånarnas köpkraft även i innerstadens norra delar, i Berghäll (Pr19, In34), Sörnäs (Pr21, In35) och Främre Vallgård (Pr23, In44) samt västerut i Gräsviken (Pr9, In56) och Brunakärr (Pr18, In46). Den svaga köpkraften i dessa områden förklaras av dels bostadshushållens beskaffenhet, dels upplåtelseformfördelningen. T.ex. i Gräsviken finns i likhet med Skatuddens spets en stor andel räntestödda hyresbostäder, där inkomstgränser tillämpats vid val av hyresgäster. I Berghäll bor det många unga och låginkomsttagare.

Överraskande högt i köpkraftsrankingen ligger bl.a. Kånala (Pr62, In37) och Torparbacken (Pr58, In38), där kvadratmeterpriserna är förhållandevis låga och inkomstnivån lite under medelnivån i Helsingfors. Även i Västra (Pr29, In14) och Östra (Pr42, In20) är köpkraftsrankingen högre än vad inkomstnivå och kvadratmeterpriser skulle ge vid handen. Den höga rankingen i Västra och Östra Baggböle är en överraskning också för att där bor mycket barn, som också i princip sänker köpkraften. Till sist är det också på sin plats att konstatera att skillnaden i köpkraft mellan olika delar av Helsingfors aldrig är särskilt stor, med undantag av diplomatdistriktet Brunnsparakens försprång gentemot de andra. Granö-Lövö är ju också ett område med mycket stark köpkraft, men av de 71 områdena ligger ca. 60 inom en avvikelse på +/- 0,25 från medeltalet.

## Ostovoima ja asuinalueiden luonne

Asuinalueen luonne on toki paljon muutakin kuin asuntojen hinnalla huomioitu tulotaso. Siihen liittyy mm. sijaintiominaisuuksia kuten merellisyys, palvelujen, kantakaupungin ja viheralueiden läheisyys sekä yhteydet asuinalueen ulkopuolelle. Mutta yhtä hyvin se liittyy myös asukkaisiin ja asukasaktiivisuuteen, turvallisuuteen, rakentamisen väljyyteen, asuntokannan ikään ja kuntoon sekä kaupunkikuvan esteettiseen ilmeeseen, joista osa on laadullisesti mitattavia asioita.

Myös ostovoima on tuttu laajemmista yhteyksistä. Yleensä sitä käytetään maiden välisissä vertailuissa, kun tulotaso suhteutetaan kulutuskorin eri hyödykkeiden hintatasoeroihin. Mukana on asumisen lisäksi siis monia muitakin tekijöitä. Helsingin tapauksessa voidaan kuitenkin olettaa, että alueelliset erot muun kulutuksen kuin asumisen suhteen eivät ole kovin merkittäviä. Kauppaketjujen hinnat ovat eri alueilla samat, ja jos oman alueen kauppa tuntuu kalliilta, voi käydä naapurialueen laatikkomyymälässä ostoksilla. Sen sijaan esimerkiksi asuntojen koolla ja lasten määrällä on vaikutusta ostovoiman paikallisiin vaihteluihin. Ja esimerkiksi silloin kun vuokralla asuvin osuus on suuri, kuten Ruoholahdessa, asukkaiden ostovoiman laskemisessa tulisi huomioida myös asuinalueiden vuokrataso.

Tulotason suhteuttaminen asuntojen hintatasoon kuitenkin osoitti, että asuinalueiden tutut tulotason ja asuntojen hintatasoon perustuvat järjestykset muuttuivat yllättävällä tavalla. Mielenkiintoista oli huomata esimerkiksi asukkaiden alhainen ostovoima monilla kantakaupungin alueilla. Monilla niin idän, kuin pohjoisen ja lännen omakotitalo- ja kerrostaloalueilla asukkaiden ostovoima oli parempi kuin kantakaupungissa. Kantakaupungissa keskeinen sijainti nostaa asuntojen hintoja ja laskee asukkaiden ostovoimaa, ellei tulotaso riitä kompensoimaan tätä sijaintivaikutusta, kuten Kaivopuistossa, Eirassa ja Kaartinkaupungissa. Näillä alueilla, sekä Kuusisaa-

## Köpkraften och bostadsområdenas prägel

Givetvis består ett områdes karaktär, prägel, av mycket annat än kvoten mellan inkomstnivån och bostadspriserna. Läget, t.ex. närheten till havet, olika serviceformer, innerstaden och grönområden samt kommunikationerna inverkar också. Likaså inverkar invånarnas egen villighet att aktivt delta i skötsel av gemensamma angelägenheter samt faktorer som trygghet, byggnadstäthet, byggnadernas ålder och skick samt stadsbildens estetiska framtoning, varav en del är kvalitativt mätbara faktorer.

Även köpkraften är bekant från större sammanhang. I allmänhet används den i jämförelser länder emellan då inkomstnivån jämförs med hjälp av s.k. shoppingkorgar. Så boendet är inte den enda köpkraftsfaktorn. Men i Helsingfors fall kan man ändå anta att skillnaderna områden emellan i annan konsumtion än boende inte är särskilt stora. Butikskedjornas priser är de samma överallt, och om den egna närbutikerna känns dyr kan man åka till granddistriktet för att handla. Däremot inverkar t.ex. bostädernas storlek och antalet barn på den lokala variationen i köpkraft. Och t.ex. då andelen personer som bor på hyra är stor, såsom i Gräsviken, borde man beakta även hyresnivån i området. Dessutom inverkar antalet barn i området på dess köpkraft.

I och med att vi jämförde inkomstnivån med bostadsprisnivån förändrades den ordningsföljd vi vant oss vid att placera in stadens bostadsområden i utgående från inkomster och bostadspriser. Att folk har såpass låg köpkraft i många delar av innerstaden var förvånande. Man hade nämligen högre köpkraft i många av villa- och höghusområdena i både östra, norra och västra ytterstaden. I innerstaden höjer ett centralt läge bostädernas priser och sänker invånarnas köpkraft, såvida inte inkomstnivån räcker till för att kompensera det dyra boendet, såsom den gör i Brunnsparken, Eira och Gardesstaden. I dessa områden, samt i Granö-Lövö, Tammelund och Brändö ka-



ri-Lehtisaaressa, Tammisalossa ja Kulosaaressa asukkaiden tulot eivät suurimmalla osalla kapitalisoidu asuntojen neliöhintoihin, vaan vapautuvat reilusti muuhun kulutukseen, minkä pitäisi näkyä myös asuinalueiden luonteessa.

Ostovoiman voidaan katsoa kuvaavan asuinalueiden luonnetta paremmin kuin pelkkä tieto alueiden tulotasosta, joka voidaan helposti sivuuttaa toteamalla, että suurituloisten alueilla myös asunnot ovat kalliimpia. Vastaaminen kysymyksiin, missä määrin tulos vastaa asukkaiden käsitystä alueiden luonteesta, ja missä määrin alueiden ostovoimalla tai 'kulutuskuulttuurilla' on merkitystä asuinpaikan valinnassa, vaatisivat tarkempaa selvitystä. Tulosta voidaan kuitenkin lukea monella tavalla, esimerkiksi siten että siellä, missä ostovoima on hyvä, asuntojen hinnoissa on vielä nousuvaraa.

pitaliseras invånarnas inkomster för de flesta inte bara i bostadsutrymme utan räcker gott och väl till även för annan konstumtion, vilket också borde avspegla sig på området atmosfär.

Man kan säga som så, att köpkraften beskriver bostadsområdenas prägel bättre än blotta inkomstnivån skulle göra. Den ger mera substans än att bara konstatera att folk med höga inkomster bor i dyra områden. Huruvida och i vilken mån vår köpkrafts-ranking överensstämmer med folks uppfattningar om områdenas prägel och med det lokala serviceutbudet är en fråga som tarvar mera ingående analys för att kunna besvaras. Våra rön kan givetvis också tolkas på många sätt, t.ex. som så att där var köpkraften är god finns det mån för ännu högre bostadspriser.

---

## Lähteet: | Källor:

Allardt, Erik (1992). Helsinki sosiaalisena yhteisönä. Teoksessa: Karisto, Antti & Holstila, Eero (toim.): Helsinki Avoin Kaupunki. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki, 43–58 ss.

Bauman (2002). Notkea moderni. Vastapaino, 264 s.

Erikson, Robert (1993). Descriptions of inequality: the Swedish approach to welfare state research. Teoksessa: Nussbaum, Martha & Sen, Amartya (toim.): The Quality of Life, Oxford, Clarendon Press, 67–83 ss.

Forest & Murie (1987). The affluent home owner: labour market position and the shaping of housing history. Sociological review 35/2, 370–403 ss.

Jakku-Sihvonen & Kuusela, Jorma (2002). Mahdollisuuksien koulutuspolitiikan tasa-arvo. 2. korjattu painos. Arviointi 7/2002. Opetushallitus, Helsinki.

Karisto, Antti & Montén; Seppo (1996). Lukioon vai ei: tutkimus alueellista eroista helsinkiläisten lukionkäynnissä ja lukiolakkautusten vaikutuksista. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia n:o 6, 130 s.

Keskinen, Vesa (1999). Autot Helsingissä. Teoksessa: Keskinen, Vesa (toim.): lama.nousu@hel.fi: havaintoja vuosituhannen vaihteen Helsingistä. Helsingin kaupungin tietokeskus, 73–82 ss.

Korhonen, Erkki (2004). Asumisviihtyvyyden Helsingin kaupungin vuokratuloissa. Helsingin kaupungin tietokeskuksen tutkimuksia n:o 1, 134 s.

Maury, Jon (1997). Ilmakuva pääkaupunkiseudun sosiaalisista eroista 1990-luvun alussa. Teoksessa: Ilmonen, Mervi & Lankinen, Markku & Lehtonen, Hilka, Mayry, Jon & Päivänen, Jani (toim.): Mitä osoite osoittaa? Asuinalueiden erilaistuminen Helsingin seudulla, 55–88 ss.

Seppänen, Piia (2003). Miten ja miksi kouluvalintapolitiikka tuli Suomen peruskouluun 1990-luvulla? Yhteiskuntapolitiikka, 68/2, 175–187 ss.

Steketee, Hans 2005. De openbare school heeft mensen als wij juist nodig, maar wat is het beste voor ons kind? NRC Handelsblad 19.3.2005