

Opinnäytetyö (YAMK)

Liiketalous

Yrittäjyyden ja liiketoimintaosaamisen koulutusohjelma

2013

Erja Ylitalo

SEGREGAATION VÄHENTÄ- MINEN ASUNTOKANTAA KEHITTÄMÄLLÄ



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Erja Ylitalo

SEGREGAATION VÄHENTÄMINEN ASUNTOKANTAA KEHITTÄMÄLLÄ

Noin 20 prosenttia suomalaisista asuu 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuissa lähiöissä, jotka kärsivät osittain kahdesta ongelmasta: mittava määrä asuinrakennuksia on peruskorjauskuntoisia ja tietyissä lähiöissä sosiaaliset ongelmat ovat kärjistyneet. Asuntojen huonon kunnon tai alueen heikon imagon vuoksi ne eivät houkuttele asukkaita. Asuinalueille keskittyy huono-osaisuutta, joka ilmenee työttömyytenä, toimeentulotukiriippuvuutena ja vähävaraisuutena. Näihin lähiöihin sijoittuvat myös maahanmuuttajat ja alueet eriytyvät etnisesti.

Tämän tutkimuksen tavoitteena oli tuottaa tietoa etnisen segregaaation vaikutuksista Turussa sijaitsevan Varissuon lähiön tilaan kiinteistöinvestointien päätöksenteon tueksi sekä etsiä keinoja segregaaation purkamiseen. Tutkimuskysymyksiä olivat muun muassa: Onko Varissuon keskittymä syntynyt maahanmuuttajien omien valintojen seurauksena, asuntoviranomaisten toiminnasta vai rakenteellisista tekijöistä? Muuttavatko kantaväestöön kuuluvat Varissuolta pois, entä välttelevätkö he sitä asuinalueena? Onko keskittymä aiheuttanut Varissuolla kiinteistöomaisuuden arvon tai vuokratason alenemisen suhteessa muihin asuinalueisiin?

Tutkimuskysymyksiä lähestyttiin liiketaloudellisesta näkökulmasta käyttäen useita menetelmiä: aikaisemmat tutkimukset aiheesta, tilastotutkimukset, kyselytutkimus ja muutosprosessin analysointi. Tutkimuksessa käytettiin tilastokeskuksen, Turun kaupungin ja TVT Asunnot Oy:n tietokantoja sekä arkistoituja asuntohakemuksia. Arkisto-otos sisälsi 1402 asuntohakemusta, joista puolet oli tehty syyskuussa 2010 ja toinen puoli syyskuussa 2012. Hakemuksista selvitettiin kantaväestön ja maahanmuuttajien asuinaluevalintoja ja niiden eroavaisuuksia. Tutkimustulosten perusteella kantaväestö ei ole pakenemassa Varissuolta, mutta heillä ei ole sinne myöskään muuttohalukkuutta. Sen sijaan maahanmuuttajat hakeutuivat Varissuolle asumaan.

Tutkimuksessa analysoitiin kahden sosioekonomisesti ja etnisesti segregoituneen vuokratalon muutosprosessia. Talojen uudistuksessa vetovoimatekijöiksi nostettiin laadukas peruskorjaus, nykyaikaiset pintamateriaalit, höyrysauna, elektroninen lukitusjärjestelmä, viihtyisä piha, hyvä valaistus sekä savuttomuus. Uudistuksen jälkeen taloihin muodostui sosioekonomisesti tasapainoinen asukasrakenne, asuminen rauhoittui, asukasvaihtuvuus pieneni ja käyttöaste sekä vuokratuotto paranivat.

ASIASANAT:

Asuminen, asuinalue, asuntokanta, segregatio, liiketalous, kehittäminen

MASTER'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Master degree programme in Business unit and Entrepreneurship

March 2013 | Total number of pages 88

Ari Jolkkonen

Erja Ylitalo

REDUCING SEGREGATION BY DEVELOPING DWELLING STOCK

About 20 per cent of Finns live in suburbs built during the 1960's and the 1970's that suffer partly from two problems: a significant number of residential buildings are in need of renovation, and social problems have become critical. Due to the poor condition of the residential buildings or due to the poor image of the neighbourhood they no longer attract residents. These residential areas have more underprivileged persons than other city areas and this manifests itself as unemployment, as income support dependence and as poverty. Also immigrants move into these suburbs and their ethnic differentiation grows.

The aim of this study was to provide information on effects of ethnic segregation in Varissuo suburb in Turku. This information is used to support decision making in real estate investments. The other aim of the study was to find ways to end the segregation. The research questions included, for example, the following: What has the concentration in Varissuo created? Is it a result of immigrants' own choices, due to the actions of housing authorities or structural factors? Is the original population moving out of Varissuo or are they avoiding it as a residential area? Has the concentration in Varissuo decreased property value or decreased the level of rent compared to other residential areas?

The research questions were studied from a commercial point of view using several methods: previous studies of the subject matter, statistical research, survey and analysis of the process of change. The study used data bases of Central Statistical Office of Finland, City of Turku, TVT Asunnot Oy and archived housing applications. The archive sample contained 1,402 housing applications of which a half were submitted in September 2010 and the other half in September 2012. The applications were used to study the choices of residential areas among original population and immigrants and the differences between them. According to the study results, the original population is not fleeing from Varissuo, but they do not have a desire to move there either. Instead, immigrants are willing to move to Varissuo.

The study analysed the process of change in two socioeconomically and ethnically segregated tenements. When the houses were renovated, high-quality renovation, modern surface materials, steam sauna, electronic locking system, cozy garden, good lighting and smoking ban were used to attract residents. After the renovation, the tenements had a socioeconomically balanced population structure, restlessness decreased and the utilization rate as well as the rent incomes increased.

KEYWORDS:

Housing, neighbourhood, dwelling stock, segregation, commercial, developing

SISÄLTÖ

| | |
|--|-----------|
| 1 JOHDANTO | 7 |
| 1.1 Tutkimuksen tausta | 7 |
| 1.2 Tutkimuksen tavoitteet | 11 |
| 2 ETNINEN SEGREGAATIO | 15 |
| 2.1 Asuinalueiden eriytyminen | 15 |
| 2.2 Maahanmuuttajat tilastoissa | 18 |
| 2.3 Maahanmuuttajakeskittymien muodostuminen | 20 |
| 2.3.1 Vuokra-asuntovaltaisuus | 24 |
| 2.3.2 Asuntojen edullisuus, saatavuus ja sijainti | 28 |
| 2.3.3 Maahanmuuttajien ja kantaväestön asuinaluevalinnat | 32 |
| 2.4 Keskittymien vaikutukset asumiseen | 38 |
| 3 KESKITTYMÄN VAIKUTUS ASUINALUEESEEN | 42 |
| 3.1 Asukasrakenteen kehitys | 43 |
| 3.2 Sosioekonomiset erot | 46 |
| 3.3 Kortteleiden tilanne | 47 |
| 3.4 Asuntojen myyntihinnat ja -määrät | 48 |
| 3.5 Asuntojen vuokrataso | 54 |
| 3.6 Tyhjät asunnot | 59 |
| 4 ASUNTOKANNAN KEHITTÄMINEN | 63 |
| 4.1 Vuokratalon käyttötarkoituksen muutos | 64 |
| 4.2 Vuokratalon myynti omistusasunnoiksi | 65 |
| 4.3 Vuokratalon purkaminen tai pussittaminen | 66 |
| 4.4 Suurpääkatu 49:n muutosprosessi | 67 |
| 4.4.1 Kyselytutkimus kohteen asukkaille | 68 |
| 4.4.2 Asukasrakenne ennen peruskorjausta | 71 |
| 4.4.3 Peruskorjaus | 73 |
| 4.4.4 Markkinointitoimenpiteet | 74 |
| 4.4.5 Suurpääkadun uudet asukkaat | 76 |
| 4.5 Taloudellinen selvitys | 77 |
| 5 YHTEENVETO | 79 |

LIITTEET

- Liite 1. Asuntohakemus; asuinaluetoiveet
Liite 2. Kyselylomake
Liite 3. Markkinointivälineet

KUVAT

- Kuva 1. Uudistettu keittiö 73
Kuva 2. Muutoskohteen oma S-logo 75

KUVIOT

- Kuvio 1. Korttelin ja liikekeskuksen sijainnit 9
Kuvio 2. Kohteen tilanne ennen peruskorjausta. 10
Kuvio 3. Tutkimusstrategia 12
Kuvio 4. Asuinalueen kurjistumiskierre (Mukailtu lähteestä Leijo 2010). 16
Kuvio 5. Vieraskielisten osuudet kielen mukaan (Tilastokeskus 2011) 19
Kuvio 6. Asuinalueiden sijainnit suhteessa keskustaan. 31
Kuvio 7. Hakijoiden asuinalue hakemuksen jättöhetkellä 34
Kuvio 8. Asunnonhakijoiden asuinaluetoiveet 35
Kuvio 9. Hakijoiden asuinaluetoiveet 36
Kuvio 10. Varissuolla asuvien aluetoiveena Varissuo 37
Kuvio 11. Varissuon asukkaiden ikärakenne vuonna 2009 (Halme 2010). 44
Kuvio 12. Kaupunkirakenteen vyöhykejako Varissuolla ja vyöhykkeiden sosioekonomisia tilastotietoja (Halme 2010). 46
Kuvio 13. Asukasrakenne kortteleittain (Rasinkangas 2012). 47
Kuvio 14. Kerrostalokaksioden keskihinnat 2011 (mukailtu lähteestä Rasinkangas 2012). 49
Kuvio 15. Vuosina 1970 - 1979 rakennettujen kerrostalokolmioiden myyntihintojen kehitys. 50
Kuvio 16. Vuosina 1980 - 1989 rakennettujen kerrostalokolmioiden myyntihintojen kehitys 51
Kuvio 17. Vuosina 1970 - 1979 rakennettujen kerrostalokaksioden myyntihintojen kehitys 52
Kuvio 18. Asuntojen myyntimäärien kehitys vuosien 2005 – 2011 välillä 53
Kuvio 19. 1980-luvun puolivälissä rakennettujen TVT Asunnot Oy:n kerrostalokolmioiden vuokrien kehitys. 55
Kuvio 20. Vaparaohitteisten kolmioiden keskivuokrat asuinalueittain 57
Kuvio 21. Kerrostalokaksioden keskivuokrat syksyllä 2011 (Rasinkangas 2012). 58
Kuvio 22. Asuntokunnat koon mukaan 1970 - 2011 (Tilastokeskus 2012). 60

| | |
|--|----|
| Kuvio 23. Tyhjät aravavuokra-asunnot 2001 – 2011 (ARA 2012). | 61 |
| Kuvio 24. Vastaukset kysymyksiin; tarvitaanko kohteessa... | 70 |
| Kuvio 25. Mieliäsi asuinalueesta | 70 |
| Kuvio 26. Mistä asukkaat olivat muuttaneet kohteeseen? | 72 |
| Kuvio 27. Minne asukkaat muuttivat peruskorjauksen vuoksi? | 72 |
| Kuvio 28. Asunnonhakijat Suurpääkatu 49:ään 2011 | 76 |
| Kuvio 29. Muutot kohteeseen peruskorjauksen jälkeen 2011. | 77 |

TAULUKOT

| | |
|---|----|
| Taulukko 1. Väestö syntyperän mukaan 31.12.2011 (Tilastokeskus 2011). | 18 |
| Taulukko 2. Vuokra-asuntovaltaisuus suhteessa keskittymään (30.6.2012)..... | 26 |
| Taulukko 3. Kolmioiden keskimääräiset neliövuokrat alueittain vuonna 2006..... | 28 |
| Taulukko 4. Vieraskielisen väestön määrän kehitys Turun asuinalueilla (Tilastokeskus 2011). | 33 |

1 JOHDANTO

1.1 Tutkimuksen tausta

Noin 20 prosenttia suomalaisista asuu 1960- ja 1970-luvuilla rakennetuissa lähiöissä, jotka kärsivät osittain kahdesta ongelmasta: mittava määrä asuinrakennuksia on peruskorjauskuntoisia ja tietyissä lähiöissä sosiaaliset ongelmat ovat kärjistyneet. Asuntojen huonon kunnon ja alueen heikon imagon vuoksi ne eivät houkuttele asukkaita. Asuinalueille keskittyy huono-osaisuutta, joka ilmenee työttömyytenä, toimeentulotukiriippuvuutena ja vähävaraisuutena. Näihin lähiöihin sijoittuvat myös maahanmuuttajat ja alueet eriytyvät etnisesti.

Tällä hetkellä puhutaan paljon asuinalueiden ja lähiöiden¹ kehittämisestä, eivätkä asiat ole jääneet pelkästään puheiden tasolle, vaan on myös käytännön toimintaa. Ympäristöministeriö yhdessä ARA:n² kanssa on tukenut lähiöiden kehittämistyötä yli 15 vuoden ajan. Viimeisin lähiöiden kehittämisohjelma ”Lähiöistä kaupunginosiksi” oli vuosina 2008 – 2011. Ohjelma toteutti Vanhasen II hallituksen ohjelman linjausta, jonka tavoitteena oli asuinalueiden viihtyvyyden parantaminen, segregaaation³ ehkäiseminen, alueiden kilpailukyvyyn lisääminen sekä kiinteistöjen käytön ja kunnon kehittäminen (Ympäristöministeriö 2008).

Keskeiseksi aiheeksi lähiöiden kehittämisessä on noussut maahanmuuttajien asuminen, segregaaation välttäminen tai jopa sen purkaminen, syrjäytymiskierteen katkaiseminen, erilaisten ihmisten sopusointuinen yhdessäolo ja asuminen, kotouttaminen sekä kotoutuminen, konfliktien välttäminen ja niihin puuttaminen (Ympäristöministeriö 2011).

¹ Taajaman osa, jolla on oma liikekeskuksensa tärkeimpine palveluineen

² Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) kuuluu ympäristöministeriön hallinnon alaan ja vastaa keskeisesti valtion asuntopolitiikan toimeenpanosta.

³ Segregaatiossa, asuinalueiden eriytyemisessä, samantyyppiset asukkaat keskittyvät omille alueilleen erilleen toisentyypisistä asukkaista

Monikulttuurisen asumisen kehittäminen Varissuon alueella

Turun hanke, ”Monikulttuurisen asumisen kehittäminen Varissuon alueella”, hyväksyttiin lähiöohjelmaan 19.2.2009 YM86/611/2008 (Ympäristöministeriö 2008). Hankkeen tavoitteena oli luoda yleinen malli siitä, miten isojen maahanmuuttajakeskittymien kohdalla on toimittava, jos lähiön pienkohteessa (kortteli, tontti) tai koko lähiöalueella ilmenee asumiseen ja palvelujen saatavuuteen liittyviä ongelmia. Tavoitteena oli myös asumisen hyvinvoinnin lisääminen, nosteen aikaansaaminen sekä vetovoimaisuuden lisääminen. Hankkeeseen sisältyi tutkimustyötä; Halmeen (2010) palvelututkimus sekä Rasinkankaan (2012) ”Maahanmuuttajien asumiskeskittymät Varissuolla” -tutkimus. Tutkimusten avulla kerättiin tietoa Varissuon lähiön tilasta, ja mietittiin, miten maahanmuuttajavaltaista lähiötä voitaisiin kehittää tutustumalla Amsterdamin ja Frankfurtin kokemuksiin (Ylitalo 2013).

Edellä mainittujen tutkimusten lisäksi hankkeen toiminta kohdistui TVT Asunnot Oy:n (TVT) vuokraloihin osoitteessa Suurpääkatu 49 sekä erityisesti tontilla sijaitsevien kerrostalojen muutosprosessiin, jonka suunnittelusta ja toteutuksesta yhtiö vastasi. TVT on kaupungin omistama yhtiö, joka hallinnoi yli 10 000 vuokra-asuntoa Turun alueella. Valtaosa vuokra-asunnoista on aravarahoitteisia⁴, joiden rakentamista valtio on tukenut. Näihin asuntoihin valitaan asukkaat hakemusten perusteella noudattaen asukasvalintaa koskevaa lainsäädäntöä. Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella (ARA 2008).

⁴ Valtion tukemiin vuokra-asuntoihin liittyy rajoituksia asuntojen käyttöön, asukasvalintaan ja vuokranmääritykseen (ARA 2013)



Kuvio 1. Korttelin ja liikekeskuksen sijainnit

Muutoskohteena olleet kaksi kerrostaloa, kolmekerroksisen kaksiportaisen hissittömän lamelli- ja kuusikerroksisen pistetalon, on suunnitellut arkkitehti Pekka Pitkänen ja ne ovat valmistuneet vuonna 1982. Talot sijoittuvat niin sanotun hevosenkengän kaarteeseen, joka on kauimpana liikekeskuksesta (kuvio 1). Rakennukset olivat peruskorjauskuntoisia, hissittömän talon lähes kaikki kolmiot olivat vuokraamatta ja kohteen käyttöaste oli vain 81 prosenttia.

Kuviossa 2 on esitetty kohteen ongelmat graafisesti. Samat ongelmat koskettiivat kaikkia korttelin taloja. Osa asunnoista oli ollut pitkään tyhjiällä, enemmistö asukkaista (76 %) oli maahanmuuttajataustaisia. Kohteessa oli ilmennyt asumishäiriöitä useiden vuosien ajan ja asukkaiden vaihtuvuus (27 %) oli korkeampi kuin muualla Varissuolla tai yhtiön kohteissa keskimäärin. Vuokrat olivat al-

haisia eikä niitä ollut korotettu muutaman viimeisen vuoden aikana, jotta tyhjen asuntojen määrä ei olisi lisääntynyt. Talojen asukasrakenne oli sosioekonomisesti yksipuolistunut ja valtaosa asukkaista oli työttömiä tai eläkeläisiä, niin sanottua päiväväestöä. Vaattovaaran (2013) mukaan päiväväestön rakenne on yksi segregaatian mittareista.



Kuvio 2. Kohteen tilanne ennen peruskorjausta.

Muutosprosessin tavoitteena oli katkaista kohteen kurjistumiskierre, vähentää segregatiota ja saada aikaiseksi vetovoimainen asuintalo, joka olisi houkutteleva asuinkohde kantaväestölle ja jonka vuokriin pystyttäisiin vyöryttämään peruskorjauksen kustannuksia. Prosessin alkaessa haastateltiin kohteen asukkaita käyttämällä monikielisiä kyselylomakkeita ja tulkkeja. Kyselyllä selvitettiin eroavatko maahanmuuttajien ja kantaväestön asumistoiveet toisistaan ja minne asukkaat halusivat muuttaa peruskorjauksen alkaessa.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet

Valtakunnallisissa lähiöhankkeissa asuinalueita on tutkittu ja kehitetty joko teknisestä tai sosiaalisesta näkökulmasta käsin (Vaattovaara ym. 2009, Vuorinen 2011, Seppänen ym. 2012), mutta liiketaloudellinen näkökulma on miltei puuttunut. Tässä työssä tutkittiin Varissuon lähiön tilaa ja analysoitiin kerrostalokohteen muutosprosessia liiketaloudellisesta näkökulmasta. Lähiöistä ja asunnoista puhuttaessa liiketaloudellinen näkökulma kilpistyy asuinalueen vetovoimaisuuteen, joka ilmenee asuntojen kysyntänä ja hintatasona.

Maahanmuuttajien asumista ja keskittymien syntymistä on tutkittu viime vuosina ja useat kotimaiset tutkimukset on toteutettu haastattelemalla maahanmuuttajia, muun muassa somaleja, venäläisiä ja Lähi-Idästä muuttaneita. Tutkimuksissa on selvitetty etnisen segregaation muodostumiseen vaikuttaneita tekijöitä, tutkittu maahanmuuttajien asumisen keskittymistä ja todettu, että keskittymien syntymistä tulisi ehkäistä ja syntyneitä keskittymiä purkaa (Virtanen 2005, Rönkkö 2010, Beqiri 2011, Dhalmann 2011).

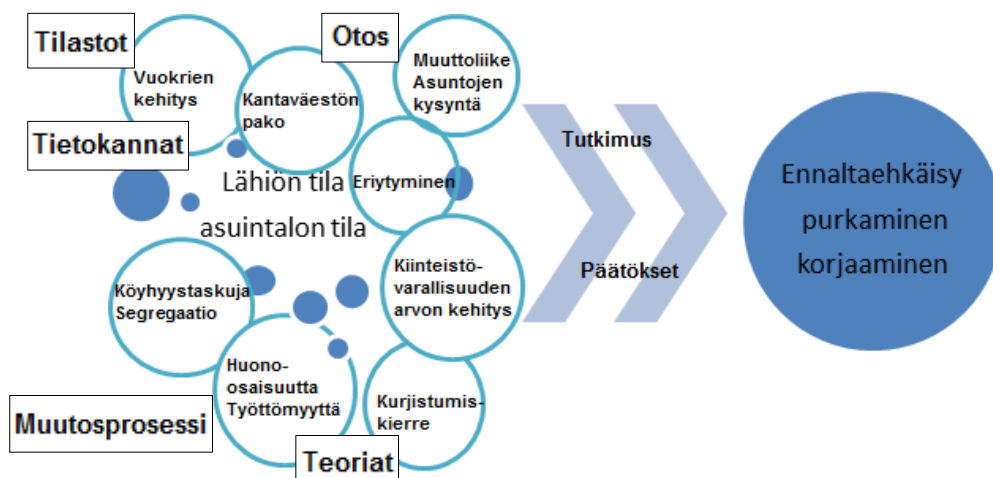
Kotimaisten tutkimusten mukaan etnisten keskittymien on todettu syntyvän joko rakenteellisista tekijöistä, asuntoviranomaisten toiminnasta tai maahanmuuttajien omien valintojen seurauksena (Beqiri 2011, Dhalmann 2011, Vilkama 2011). Rakenteellisia tekijöitä ovat muun muassa asuntojen koko, hintataso, saataavuus, sijainti sekä vuokra-asuntovaltaisuus. Maahanmuuton vilkastuminen vahvistaa keskittymien syntymistä ja kärjistää eriytymiskehitystä; maahanmuuttajien suhteellisen osuuden ylittäessä 20 prosenttia alueen asukkaista, alkaa niin kutsuttu valkoinen pako (Vaattovaara 2013).

Eurooppalaisten tutkijoiden mukaan maahanmuuttajien keskittyminen tietyille asuinalueille aiheuttaa alueen kiinteistöomaisuuden arvon alenemisen, keskiluokkaisen kantaväestön poismuuton sekä vähentää investointeja rakennusten kunnon ylläpitämiseksi, mikä kehitys osaltaan vaikuttaa kiinteistöjen ja koko alueenkin joutumisen kurjistumiskierteeseen (CLIP Network 2008, 3). Vuokrataison kehitys seuraa yleensä kiinteistöomaisuuden hintakehitystä.

Edellä mainitut tutkimukset antoivat tälle työlle teoreettisen viitekehyksen. Tässä määrällisessä tutkimuksessa käytettiin deduktiivista logiikkaa, jonka mukaisesti testattiin maahanmuuttajien keskittymiin liittyvien teorioiden toteutumista ja vaikuttavuutta Varissuon kohdalla sekä asetettiin niiden pohjalta tutkimuskysymykset:

1. Onko Varissuon keskittymä muodostunut maahanmuuttajien omien valintojen seurauksena, asuntoviranomaisten toiminnasta vai rakenteellisista tekijöistä?
2. Muuttavatko kantaväestöön kuuluvat Varissuolta pois, entä välttelevätkö he sitä asuinalueena?
3. Onko keskittymä aiheuttanut Varissuolla kiinteistöomaisuuden arvon tai vuokratason alenemisen suhteessa muihin asuinalueisiin?
4. Onko keskittymällä vaikutusta asumiseen tai asuinalueen vetovoimaisuuteen?
5. Onko Varissuo asuinalueena kurjistumiskierteessä vai keskittyvätkö ongelmat ainoastaan yksittäisiin kortteleihin?

Tutkimuskysymyksiä lähestyttiin liiketaloudellisesta näkökulmasta käyttäen useita menetelmiä, joita olivat: aikaisemmat tutkimukset aiheesta, tilastotutkimukset, kyselytutkimus ja muutosprosessin analysointi. Tutkimuksessa käytettiin tilastokeskuksen, Turun kaupungin ja TVT Asunnot Oy:n tietokantoja sekä arkistoituja asuntohakemuksia.



Kuvio 3. Tutkimusstrategia

Kuviossa 3 on kuvattu tutkimuksen strategia ja siitä on havaittavissa työn moninaisuus. Koska tutkittavia seikkoja oli paljon, oli käytettävä useita erilaisia tutkimusmenetelmiä ja tietokantoja, jotta saavutettiin työn tavoite. Tutkimuksessa ei tehty syvällisiä riippuvuussuhdeanalyseja, koska ei pyritty selittämään mitään ilmiötä vaan tutkimuksen tavoitteena oli tuottaa tietoa etnisen segregaatian vaikutuksista lähion tilaan kiinteistöinvestointien päätöksenteon tueksi sekä etsiä keinoja segregaatian purkamiseksi.

Koska aikaisemmissa tutkimuksissa on haastatteleamalla maahanmuuttajia päädytty siihen, että keskittymät ovat syntyneet asuntoviranomaisten toiminnasta tai omien valintojen seurauksena, tutkittiin tässä työssä syntymekanismia analysoimalla maahanmuuttajien ja kantaväestön tekemiä asuntohakemuksia. Keskittymien syntymekanismi on tunnettava, jotta voidaan tehdä oikeanlaisia päätöksiä niiden purkamiseksi edellyttäen, että keinoja on olemassa.

Kantaväestön ja maahanmuuttajien asuinaluetoiveita selvitettiin TVT Asunnot Oy:lle saapuneista asuntohakemuksista ajalta 1.9.2010 – 30.9.2010 sekä 1.9.2012 – 30.9.2012. Yhtiö vastaanottaa yli 600 uutta asuntohakemusta kuukaudessa. Siten kuukauden otos samana ajankohtana kahdelta eri vuodelta sisälsi yli 1000 asunnonhakijan toiveet. Tutkimalla toiveita eri ajankohtina selvitettiin, hakeutuvatko maahanmuuttajat Varissuolle, vältteleekö kantaväestö Varissuota asuinalueena ja oliko hakijoiden toiveissa tapahtunut muutosta lähiöprojektin aikana. Tarkasteluajankohdaksi valittiin syyskuu, koska se edusti hakemusten määrien osalta keskiarvoa. Vuosi 2011 jätettiin tarkastelusta pois, sillä Varsisuolle kohdistui syyskuussa 2011 runsaasti asuntohakemuksia Suurpääkatu 49 peruskorjauksen myötä.

Rakenteellisten tekijöiden vaikutusta keskittymien syntymiseen tutkittiin TVT Asunnot Oy:n ja Turun kaupungin laatimien tilastojen avulla. Tilastojen luvut vietiin taulukkoon, josta verrattiin, korreloivatko sosiaalisten vuokra-asuntojen määrä maahanmuuttajien suhteellisen osuuden kanssa. Lisäksi selvitettiin vuokrahintatilastojen avulla vuokratason vaikutusta keskittymien syntymiseen eli korreloivatko aravavuokra-asuntojen tai vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen hinta maahanmuuttajien määrän kanssa.

Keskittymien vaikutusta alueen kiinteistöomaisuuden arvoon sekä vuokratuottojen kehitykseen tutkittiin tilastojen avulla. Tilastokeskuksen tietokannoista selvitettiin Varissuon asuntojen myyntihintojen kehittymistä vuodesta 2005 vuoteen 2011. Vertailualueina käytettiin samankaltaisia asuinalueita sekä vetovoimaisiksi miellettyjä keskustan lähellä sijaitsevia asuinalueita. Mikäli väittämä toteutuisi kiinteistöomaisuuden osalta, pitäisi Varissuolla sijaitsevien asuntojen myyntihintojen olla jäänyt jälkeen yleisestä hintakehityksestä tai asuntojen myyntihintojen pitäisi olla jopa alentunut tarkastelujakson aikana. Samanlainen selvitys tehtiin vuokra-asuntojen neliövuokrien osalta. Asuntojen hintakehityksen lisäksi tilastokeskuksen tietokannoista selvitettiin, muuttaako kantaväestö Varissuolta pois suhteellisesti enemmän kuin muilta asuinalueilta, mikä ilmeni asuntojen poikkeuksellisen suurina myyntimäärinä.

2 ETNINEN SEGREGAATIO

2.1 Asuinalueiden eriytyminen

Asuinalueiden eriytymisessä, segregaatiossa, samantyyppiset asukkaat keskittyvät omille alueilleen erilleen toisentyypisistä asukkaista. Eriytymistä voidaan tarkastella alueen asukkaiden tulotason, yhteiskuntaluokan, kielen, etnisen alkuperän tai sosiaalisten ongelmien valossa. Huolenaihetta ei niinkään aiheudu ns. parempiosaisten keskittymisestä vaan siitä, että asukasrakenne muodostuu keskimääräisen tulotason, koulutusrakenteen ja väestön sosioekonomisen aseman perusteella kaupungin keskitason alapuolella olevista asukkaista.

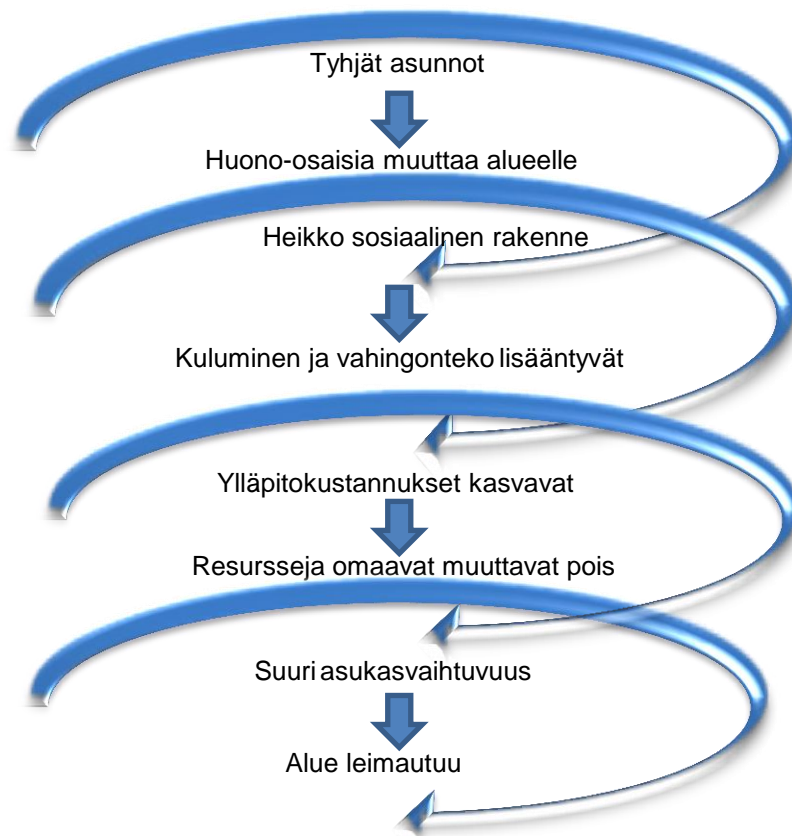
Kaupunkiseutujen asuinalueet eriytyvät kotitalouksien⁵ muuttaessa asuinalueelta toiselle. Sosioekonomisesti samankaltaiset taloudet muuttavat toistensa läheisyyteen joko arvostetuimmille asuinalueille tai valintamahdollisuuksien puuttuessa alueille, joista heidän taloudellisillaan resursseillaan on saatavilla asunto (Andersen 2010, 12 – 13). Vaattovaaran (2013) mukaan eriytyminen asuinalueiden välillä ja sisällä on syventymässä parempiosaisten muuttaessa omille asuinalueilleen. Kehitys liittyy köyhyyden ja tuloerojen kasvuun; köyhissä perheissä asuvien lasten osuus Helsingissä oli vuonna 2008 noin 17 prosenttia, kun vastaava osuus oli 6 prosenttia vuonna 1995.

Kotitalouksien muuttopäätöksiä ohjaavat elämäntilanteen muutokset, pyrkimykset asumistason kohentamiseen, asuntojen saatavuus, asuinympäristön viihtyvyys ja erilaiset asumisratkaisut. Uuden asuinalueen valintaan vaikuttavat asuntoon liittyvät toiveet ja tarpeet kuten asuinhuoneiden määrä ja hintataso, mutta myös alueeseen liittyvät toiveet, esimerkiksi sijainti ja alueen palvelutarjonta sekä maine. Käsitykset eri alueiden ominaisuuksista voivat rakentua omakohtaisiin kokemuksiin tai muiden kertomaan, mutta myös median luomaan mielikuvaan.

⁵ Kotitalous on sellaisten ihmisten joukko, joka asuu ja ruokailee yhdessä tai käyttää tulojaan muuten yhdessä

Kotimaisten tutkimusten mukaan asumiseen liittyvät toiveet ovat kantaväestöllä ja maahanmuuttajilla hyvin samanlaisia, mutta sijoittuminen asuinalueille poikkeaa siten, että maahanmuuttajien asuminen keskittyy tiettyihin lähiöihin, jotka keskittymien myötä eriytyvät (Beqiri 2011, Dhalmann 2011, Vilkkama 2011, Räsänen 2012).

Lähiöiden eriytymisen haittavaikutuksina pidetään alueen mahdollista joutumista kurjistumiskierteeseen, joka voi alueen sisällä rajoittua yksittäisiin kortteleihin tai jopa yksittäisiin taloihin. Kurjistumiskierteessä alueen, korttelin tai asuintalon eriytyminen johtaa huono-osaisuuden kumuloitumiseen. Andersenin (2010, 13) mukaan lähiö on kurjistumiskierteessä, kun talojen fyysinen rappeutuminen, väestörakenteen yksipuolistuminen ja asuntojen alhainen haluttavuus syöttävät kehämäisesti toisiaan. Kurjistumiskierteestä käytetään myös nimitystä alikehityksen kierre.



Kuvio 4. Asuinalueen kurjistumiskierre (Mukailtu lähteestä Leijo 2010).

Kuviossa 4 on kuvattu kurjistumiskierteen syvenemistä. Lähtökohdaksi on otettu useiden asuntojen jääminen tyhjiksi, mutta kehitys voi lähteä myös siitä, että alue on leimautunut ja sinne muuttamista vältetään.

Yksittäisessä taloyhtiössä asuntojen tyhjilleen jäämisen syynä voi olla talon huono kunto, alueen huonon maineen lisäksi talon huono maine tai epäedullinen sijainti palvelujen saatavuuden kannalta. Asuntojen tyhjilleen jäämisen eri syyt voivat esiintyä samanaikaisesti toisiaan vahvistaen. Taloyhtiön talous kärsii tyhjäkäytöstä eikä sillä ole varaa tehdä tarpeellisia korjauksia, minkä vuoksi talon kunto heikkenee entisestään ja huonokuntoiseen taloon on yhä vaikeampi saada asukkaita. Tyhjilleen jääviin asuntoihin muuttaa entistä huonompiaisempia, joilla ei ole mahdollisuutta vaikuttaa omiin asumisvalintoihinsa. Kurjistumiskierteen myötä talon asukasrakenne yksipuolistuu ja eriytyminen syvenee, jolloin sosiaaliset ongelmat ja ilkeävalta lisääntyvät (Eskola & Hiltunen 2002).

Turussa maahanmuuttajien asuminen on keskittynyt kolmeen lähiöön; Varissuolle, Halisiin ja Lausteelle. Varissuolla maahanmuuttajien suhteellinen osuus on liki 40 prosenttia ja alueen työttömyys on jo vuosia ollut korkealla tasolla. Syyskuun lopussa 2012 lähes 27 prosenttia alueen asukkaista oli työttömänä ja maahanmuuttajien osuus työttömistä oli 54 prosenttia (Turun kaupunki 4/2012). Tiettyjen korttelien ja yksittäisten talojen asukkaat ovat sekä etnisesti että sosioekonomisesti eriytyneitä; valtaosa asukkaista kuuluu alimpaan tuloluokkaan ja maahanmuuttajien osuus asukkaista voi olla liki 80 prosenttia (Halme 2010).

Maahanmuuttajien keskuudessa on myös sisäistä eriytymistä, sillä vuonna 2006 tehdyn tutkimuksen (Anis ym. 2007, 20) mukaan Varsinais-Suomessa työttömyys kohdistui pahiten somaleihin. Ikäryhmittäisessä tarkastelussa ilmeni, että yli 50-vuotiaista somaleista kaikki työvoimaan kuuluvat olivat työttöminä. Sama tilanne oli yli 55-vuotiailla kurdeilla. Virolaisilla sen sijaan työttömyysasteet olivat jopa matalampia kuin koko väestöllä.

2.2 Maahanmuuttajat tilastoissa

Suomen virallinen väkiluku oli vuoden 2011 lopussa 5 401 267 henkilöä ja ennakkotilastojen mukaan Suomen väkiluku oli vuonna 2012 marraskuun lopussa 5 425 056 (Tilastokeskus 2011). Vuonna 2012 Suomen väestönkasvusta, noin 25 000 vuodessa, suurin osa oli maahanmuuttoperusteista (noin 16 000) ja maahanmuutto keskittyi suurimpiin kaupunkeihin sekä kasvukeskuksiin.

Maahanmuuttajaksi tilastoidaan kansalaisuuden, äidinkielen tai syntyperän mukaan ja maahanmuuttajista puhuttaessa käytetään nimityksiä vieraskielinen, maahanmuuttaja tai maahanmuuttajataustainen.

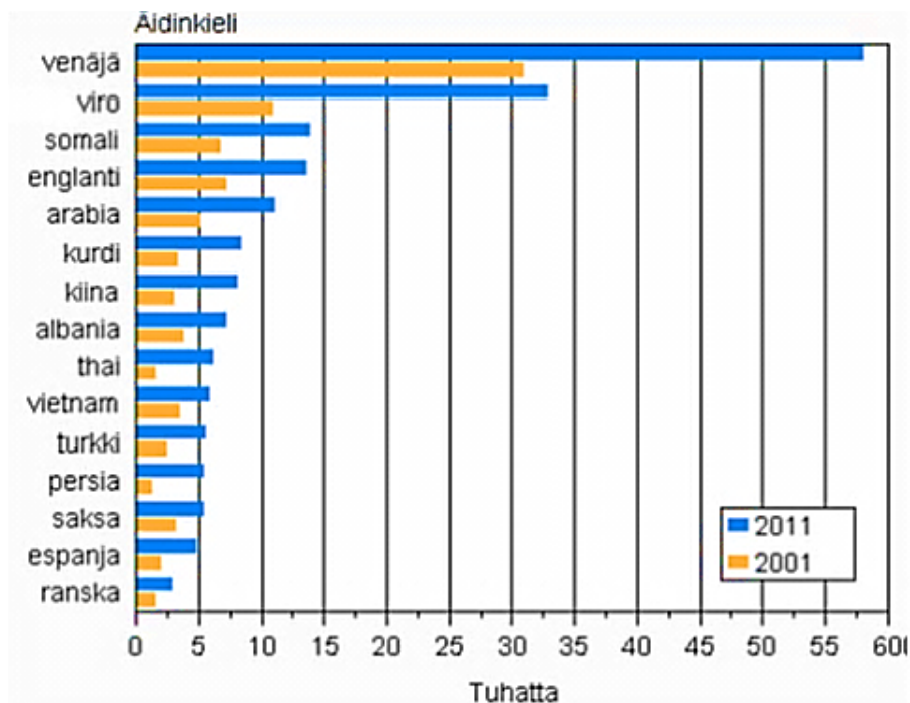
Taulukko 1. Väestö syntyperän mukaan 31.12.2011 (Tilastokeskus 2011).

| Väestö syntyperän mukaan | Henkilöitä | % |
|---|------------------|------------|
| Molemmat vanhemmat syntyneet Suomessa | 5 029 195 | 93,1 |
| Vanhemmat syntyneet Suomessa, syntynyt Suomessa | 4 992 237 | 92,4 |
| Vanhemmat syntyneet Suomessa, syntynyt ulkomailla | 36 958 | 0,7 |
| Toinen vanhempi syntynyt Suomessa, toinen ulkomailla | 112 723 | 2,1 |
| Toinen vanhempi syntynyt Suomessa, toinen ulkomailla, syntynyt Suomessa | 104 537 | 1,9 |
| Toinen vanhempi syntynyt Suomessa, toinen ulkomailla, syntynyt ulkomailla | 8 186 | 0,2 |
| Molemmat vanhemmat syntyneet ulkomailla | 259 349 | 4,8 |
| Vanhemmat syntyneet ulkomailla, syntynyt Suomessa | 38 345 | 0,7 |
| Vanhemmat syntyneet ulkomailla, syntynyt ulkomailla | 221 004 | 4,1 |
| Väestö yhteensä | 5 401 267 | 100 |

Kansalaisuuden perusteella tilastoituna maahanmuuttajia on Suomessa vähemmän kuin tilastoituna syntyperän tai kielen mukaan. Maahanmuuttajan saatua Suomen kansalaisuuden tai kaksoiskansalaisuuden hän siirtyy tilastoissa Suomen kansalaiseksi eikä häntä enää tilastoida maahanmuuttajiin.

Taulukossa 1 on ryhmitelty Suomessa asuvat syntyperän mukaan. Maahanmuuttajiksi nimetään henkilöt, jotka ovat syntyneet ulkomailla ja maahanmuuttajataustaisiksi sellaiset henkilöt, joiden vanhemmista toinen tai molemmat ovat syntyneet ulkomailla, mutta henkilö itse on syntynyt Suomessa. Suomessa kantaväestön osuus on 93 prosenttia eli maahanmuuttajia tai maahanmuuttajataustaisia asuu Suomessa noin 7 prosenttia koko väestöstä.

Jos maahanmuuttajia tilastoidaan vain syntymämaan eikä syntyperän perusteella, tämä jättää huomioitta toisaalta heidän jälkeläisensä, toisen sukupolven maahanmuuttajat, ja toisaalta sisältävät suomalaisille ulkomailla syntyneet lapset (Salminen 2012, 4).



Kuvio 5. Vieraskielisten osuudet kielen mukaan (Tilastokeskus 2011)

Kuviossa 5 on maahanmuuttajat tilastoitu äidinkielen mukaan. Vieraskielisellä tarkoitetaan henkilöä, joka puhuu äidinkielenään muuta kuin suomea, saamea tai ruotsia. Venäjänkielisten asukkaiden määrä on liki kaksinkertaistunut kymmenen vuoden aikana ja he ovat edelleenkin suurin maahanmuuttajaryhmä. Vuonna 2011 venäjänkielisiä oli Suomessa 58 331 henkilöä, vironkielisiä 33 076 ja kolmanneksi eniten oli somalinkielisiä, 14 045 henkilöä.

Tällä hetkellä käytetään joko kieliperustetta tai syntymämaata tilastoitaessa maahanmuuttajien määriä. Näistä äidinkieli on osoittautunut parhaaksi muuttajaksi, sillä se kattaa laajimmin maahanmuuttajien moninaisen kirjon. Tosin äidinkielikin riippuu siitä, minkä kielen henkilö itse tai hänen vanhempansa ovat väestörekisteriin ilmoittaneet. Osa maahanmuuttajista on ilmoittanut Suomessa syntyneen lapsensa äidinkieleksi suomen, mikä on helpottanut lapsen siirtymistä toisen asteen opintoihin ilman pakollista kielitestiä. Siten yksikään tilasto ei ole täydellinen vaan vain suuntaa antava.

Rapo (2012) tuo esille eri tilastojen eroavaisuuksia. Jos maahanmuuttajia tilastoidaan kansalaisuuden perusteella, heitä oli vuoden 2011 lopussa 183 000, äidinkielen mukaan tilastoituna 245 000 ja syntymävaltion mukaan 266 000 henkilöä. Tässä opinnäytetyössä maahanmuuttajat on tilastoitu äidinkielen mukaan.

2.3 Maahanmuuttajakeskittymien muodostuminen

Kotimaisten tutkimusten mukaan maahanmuuttajat sijoittuvat maahanmuuton alkuvaiheessa usein heikkokuntoisiin vuokra-asuntoihin, huono-osaisille asuinalueille sekä asuvat kantaväestöä ahtaammin (Rönkkö 2010, Beqiri 2011, Dahlman 2011, Vilkama 2011). Asumisen ahtaus selittyy osittain sillä, että vuokra-asunnot on rakennettu suomalaisten perheiden tarpeisiin.

Lähiöiden massarakentamisen aikakaudella 1960 - luvulla asuntokunnan keskikoko oli 3,34 ja 1970 -luvulla 2,99, jolloin rakennettiin paljon kerrostalokolmioita. Nykyisin kantaväestön asuntokunnan koko on 2,07 henkilöä (Tilas-

tokeskus 2011). Lähi - Idästä ja itäisestä Afrikasta saapuneiden pakolaisten perhekoot ovat huomattavasti suuremmat eikä heidän tarpeisiinsa ole ole-massa riittävästi isoja asuntoja.

Sijoittumisella huono-osaisille asuinalueille tarkoitetaan yleisesti sitä, että alu-eella asuu suhteellisesti enemmän työttömiä, syrjäytyneitä⁶, vähävaraisia⁷ ja toimeentulotukea saavia kuin hyväosaisilla asuinalueilla (Blomgren 2005, 23 - 24). Myös alueen sisällä voi olla eriytyntä huono-osaisuutta niin sanottuja köyhyystaskuja⁸, joita kuvataan asukkaiden sosioekonomisella statuksella (Halme 2010).

Eurooppalaisten tutkijoiden mukaan maahanmuuttajat sijoittuvat sinne, missä vapaita ja edullisia asuntoja on tarjolla. Lisäksi keskittymistä voimistavana teki-jänä nähdään olevan asuinalueen sijainti suhteessa keskustaan ja suhteessa muihin alueisiin. Asuinalueet, joilla ei ole selkeitä rajoja, vaan ovat läheisessä yhteydessä keskustaan, saavat asukkaat sekoittumaan, eikä keskittymiä pääse muodostumaan (Bolt ym. 2010, 171). Sen sijaan keskittymät syntyvät yleensä kaupungin reuna-alueille, jotka ovat erillään muista alueista tai jopa eristyksissä.

Vilkama (2011, 52) on todennut maahanmuuttajien alueellisen eriytymisen saa-van usein alkunsa maahanmuuton vilkastuessa eli uusien maahanmuuttajien sijoittuessa kaupunkiseuduilla alueille, joilta vapaita asuntoja on helposti saata-villa. Paikallisten asuntomarkkinoiden rakenteista riippuen nämä alueet voivat olla vuokra- tai omistusasuntovaltaisia ja sijaita joko kaupungin keskustan lähei-syydessä tai kauempana lähiöissä. Keskittymät voivat siten syntyä vuokra-asuntovaltaisten alueiden sijaan alueille, joissa on vapaana edullisia asuntoja. Maahanmuuttajien asumisurat⁹ etenevät hitaammin kuin kantaväestön, minkä

⁶ Syrjäytyminen on tavallisimmin seurausta työttömyydestä, köyhyydestä ja joutumisesta yhteis-kunnallisten vaikutusmahdollisuuksien ulkopuolelle, jolloin yksilöä yhteisöön yhdistävät siteet heikkenevät

⁷ Suhteellinen tuloköyhyys on määritelty suhteessa väestön keskituloihin, ja rajana EU-tilastoinnissa on 60 prosenttia mediaanitulosta.

⁸ Alueellinen heikentyminen paikantuu pieniin ja tarkkarajaisiin kohteisiin esimerkiksi yhteen kerrostaloon

⁹ Elämän eri vaiheissa tapahtuneet asumismuodon muutokset muodostavat asumisketjun eli asumisuran.

vuoksi keskittymien muodostuminen on todennäköisempää vuokra-asuntovaltaisille asuinalueille.

Beqiri (2011) päätyi tutkimuksessaan vahvistamaan muiden tutkijoiden käsityksiä keskittymien syntymisestä ja voimistumisesta, mutta mainitsi syyksi myös maahanmuuttajien kokeman syrjinnän, joka ilmeni siten, että maahanmuuttajat eivät saaneet haluamiaan asuntoja tai joutuivat odottamaan pitkään isompaa asuntoa.

Rasinkankaan (2012) mukaan pakolaisten sijoittaminen sosiaaliseen vuokra-asuntokantaan tietyille asuinalueille on käynnistänyt keskittymien syntyminen, joka on voimistunut maahanmuuton myötä kantaväestön muuttaessa alueelta pois. Pakolaismäärien kasvaessa 1990 -luvun alussa kuntapaikan saaneet pakolaiset sijoittuivat Turussa asumaan kunnalliseen¹⁰ vuokra-asuntokantaan Varissuolle, Lausteelle, Pernoon, Halisiin ja Jäkärlään, koska näillä alueilla oli vapaita asuntoja ja ne olivat halvimpia vuokraltaan.

Kuntien velvollisuutena on ollut järjestää pakolaiselle ensiasunto sekä kotouttamispalvelut (Räty 2002, 140) ja muun muassa ARA on ohjeistanut asukasvalintaoppaassaan kuntia ohjaamaan pakolaisten asuminen aravavuokra-asuntokantaan seuraavasti: ”Suomeen tulee ulkomailta mm. pakolaisia, turvapaikanhakijoita, paluumuuttajia sekä siirtolaisia. Vuosittain päätetään siitä pakolaisten määrästä, joka otetaan ns. kiintiöpakolaisina¹¹. He siirtyvät suoraan niihin kuntiin, joiden kanssa valtio ja ko. kunnat ovat tehneet sopimuksen pakolaisten vastaanotosta. Turvapaikanhakijat siirtyvät vastaanottokeskuksista sen jälkeen, kun he ovat saaneet myönteisen turvapaikkapäätöksen vastaanottoon sitoutuneisiin kuntiin. Kunnat ovat varautuneet osoittamaan pakolaisille ja turvapaikanhakijoille ensimmäisen asunnon yleensä aravavuokra-asuntokannasta. Kun pakolainen tai turvapaikan saanut tämän jälkeen vaihtaa asuntoa, asunnonhaku tapahtuu samoin kuin muillakin hakijoilla” (ARA 2008, 37).

¹⁰ Kuntien suoraan tai yhtiön kautta omistamat aravarahoitteiset tai korkotuetut vuokra-asunnot

¹¹ Kiintiöpakolainen on henkilö, jonka pakolaisaseman YK:n pakolaisjärjestö UNHCR on tutkinut ja joka otetaan Suomeen eduskunnan päättämässä vuosikiintiössä, yleensä pakolaisleiriltä. Suomen pakolaiskiintiö on ollut vuodesta 2001 lähtien 750 henkeä vuodessa

TVT Asunnot Oy on järjestänyt pakolaisille asuntoja sitä mukaa, kun Turun kaupungin sosiaalitoimiston ulkomaalaisosastosta on tullut tietoa sijoitettavista henkilöistä. Asunto on osoitettu pakolaisperheelle noudattaen sosiaalitoimen määrittämää, toimeentulotuen perusteena olevaa vuokratasoa, joka on ohjannut halvimpaan vuokra-asuntokantaan. Samalla tavalla on toimittu muissakin suurissa, pakolaisia sijoittaneissa, kaupungeissa.

Pakolaisten ja turvapaikan hakijoiden lisäksi Suomeen on suuntautunut työperäistä maahanmuuttoa. Varsinkin Virosta on Suomeen muuttanut niin venäläisvähemmistöä kuin myös virolaisia. Virolaiset ovat muuttaneet Suomeen töiden vuoksi ja heidän muuttoaan on helpottanut suomen kielen osaaminen. (Greijus 2001, 29). Muitakin syitä Suomeen muutolle on ollut, esimerkiksi opiskelu, avioliitto ja perheen yhdistäminen. Rasinkankaan (2012) mukaan työn vuoksi Turkuun muuttaneet ovat sijoittuneet tasaisemmin eri asuinalueille ja varsinkin englanninkielisiä on sijoittunut keskustan asuntoihin.

Turkuun on suuntautunut ulkomailta muuton lisäksi niin sanottua sisäistä muuttoa muilta paikkakunnilta. Syinä on ollut muun muassa halu muuttaa pienemältä paikkakunnalta suureen kaupunkiin parempien palveluiden läheisyyteen, työ- ja opiskelupaikan toivossa, syrjintää ja rasismia pako, oman etnisen ryhmän houkuttelevana tai sukulaisten ja ystävien läheisyyteen. Myös yhteys Ruotsiin on toiminut houkuttimena Turkuun muutolle (Kokko 2002, 52 - 57).

Kokon tutkimuksessa ilmeni, että muiden paikkakuntien sosiaaliviranomaiset ovat maksaneet harkinnanvaraista muuttoavustusta, jotta muuttaminen Turkuun on ollut mahdollista. Muuttoa on ollut eniten pakolaisia vastaanottaneista kaupungeista kuten Oulusta, Vaasasta, Orivedeltä ja Mikkelistä (Kokko 2002). Edellä mainitut maahanmuuttajat eivät maan sisäisessä muutossa saa enää pakolaisstatusta ja he ovat asunnonhakijoina samassa asemassa kuin kantaväestökin.

Maahanmuuttajat ovat keskittyneet Suomessa asumaan 17 eri kunnan alueelle ja kuntien sisällä he asuvat tietyillä asuinalueilla. Keskittymistä kuvastaa hyvin se, että vieraskielisistä asuu liki puolet pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja

Turussa. Helsingissä asuu sekä lukumääräisesti että suhteellisesti eniten vieraskielisiä, runsaat 63 000, joka on noin 12 prosenttia pääkaupungin väestöstä, kun vastaavat luvut Turussa ovat 15 285 ja 8,5 prosenttia. Valtaosa vieraskielisistä on muuttanut Suomeen viimeisen 15 vuoden aikana. Vuodesta 2007 lähtien muuttovoitto ulkomailta on ollut luonnollista väestönlisäystä suurempi väkilukua kasvattava tekijä (Tilastokeskus 2012, Salminen 2012).

Maahanmuuttajien suhteelliset osuudet Suomen suuremmissa kaupungeissa eivät kuitenkaan ole lähelläkään niiden eurooppalaisten kaupunkien lukuja, joihin maahanmuutto lisääntyi merkittävästi jo 1960 -luvulta lähtien. Muun muassa Hollannin pääkaupungissa Amsterdamissa maahanmuuttajia oli vuonna 2007 liki puolet väestöstä (Van Heelsum 2007, 10 – 11). Euroopan ja Ruotsin kokemusten mukaan maahanmuuttajien keskittymät tulevat Suomen suurempien kaupunkien osalta kasvamaan tulevaisuudessa.

2.3.1 Vuokra-asuntovaltaisuus

Maahanmuuttajien keskittymän katsotaan syntyneen alueelle, kun heidän suhteellinen osuutensa kaikista asukkaista ylittää 20 prosenttia ja tuon kynnyksarvon ylittyessä sen on ajateltu voimistavan kantaväestön ulosmuuttoa alueelta. Keski-Euroopassa rajana pidetään 30 – 35 prosenttia (Vilkama 2011). Turussa on kolme asuinalueita, jotka täyttävät keskittymän kriteerit; Varissuo (38 %), Lauste (30 %) ja Halinen (27 %).

Vuokra-asuntovaltaisuuden vaikutusta keskittymien syntymiseen tutkittiin tilastojen avulla. Turun kaupungin omista tilastoista; ”Turun väestö pienalueittain äidinkielen mukaan” ja ”Turun asunnot hallintaperusteen mukaan pienalueittain”, poimittiin tiedot taulukkoon 2. Näistä tilastoista koottiin tiedot asuinalueista, alueen koko asuntokannasta sekä maahanmuuttajien suhteellisista osuuksista. Asuntokanta oli eritelty kaikkiin asuntoihin, ARA -vuokra-asuntoihin sekä kaikkiin vuokra-asuntoihin. Kaupungin tilastot perustuvat Tilastokeskuksen tietoihin (Lemmetyinen 2012).

TVT Asunnot Oy:n tilastoista siirrettiin taulukkoon yhtiön vuokra-asuntojen määrät alueittain, sekä maahanmuuttajien suhteelliset osuudet yhtiön asuntokannassa alueittain. Maahanmuuttajien osuudet on laskettu väestörekisterin tiedoista taloittain sekä alueittain. Lisäksi taulukkoon laskettiin TVT:n vuokra-asuntojen suhteellinen osuus alueen kaikista asunnoista ja kaikkien vuokra-asuntojen suhteellinen osuus alueen asuntokannasta. Taulukossa asuinalueiden järjestys on aleneva TVT:n asuntojen suhteellisen osuuden mukaan koko alueen asuntokannasta, sarake 6.

Taulukon 2 sarakkeiden selitykset:

1. Asuinalue
2. Asuntojen kokonaismäärä (omistus-, osaomistus- ja vuokra-asunnot)
3. Maahanmuuttajien osuus alueen asukkaista
4. TVT Asunnot Oy:n asuntojen määrä alueella
5. ARA -asunnot. Luku sisältää eri toimijoiden arava- ja korkotuetut vuokra-asunnot, mutta ei asumisoikeusasuntoja
6. TVT:n suhteellinen osuus kaikista alueen asunnoista
7. Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus alueen kaikista asunnoista, sisältäen myös vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, mutta ei asumisoikeusasuntoja
8. Maahanmuuttajan hallinnassa olevien TVT:n asuntojen suhteellinen osuus alueella

Taulukon lukuja vertaamalla selvitettiin, korreloivatko asuinalueiden vuokra-asuntovaltaisuus ja maahanmuuttajien määrä keskenään eli muodostuvatko maahanmuuttajien keskittymät alueille, joissa on paljon vuokra-asuntoja, erityisesti aravavuokra-asuntoja. Vertailuun valittiin asuinalueet, joissa TVT Asunnot Oy:llä on vuokra-asuntoja, koska aikaisemmissa tutkimuksissa on keskittymien todettu syntyvän niihin lähiöihin, joissa on nimenomaan kaupungin omistaman yhtiön aravavuokra-asuntoja (Beqiri 2011, Dhalmann 2011). Kyseisillä alueilla saattaa olla myös muiden toimijoiden vuokra-asuntoja, jotka nostavat alueen vuokra-asuntokantaa.

Taulukko 2. Vuokra-asuntovaltaisuus suhteessa keskittymään (30.6.2012)

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-----------------------|----------------|-----------------------|-------------|--------------------|-----------|------------------------|----------------|
| Asuinalue | Kaikki asunnot | Mamu osuus asukkaista | TVT asunnot | ARA vuokra-asunnot | TVT osuus | Vuokra-asuntojen osuus | Mamu osuus TVT |
| | Kpl | % | Kpl | Kpl | % | % | % |
| Halinen | 1719 | 27,1 | 820 | 1102 | 47,7 | 67,3 | 33,2 |
| Harittu | 1867 | 11,4 | 834 | 813 | 44,7 | 51,4 | 21,7 |
| Pansio Perno | 2978 | 14,5 | 1154 | 1507 | 38,8 | 60,0 | 17,2 |
| Kohmo | 622 | 16,5 | 232 | 242 | 37,3 | 45,3 | 24,1 |
| Vaala | 359 | 16,8 | 129 | 129 | 35,9 | 37,9 | 31,0 |
| Teräsrautela | 2151 | 6,4 | 591 | 815 | 27,5 | 47,9 | 13,0 |
| Katariina | 645 | 5,5 | 167 | 286 | 25,9 | 50,2 | 10,2 |
| Varissuo | 4887 | 38,0 | 1146 | 1796 | 23,4 | 52,9 | 45,3 |
| Vähäheikkilä | 2394 | 5,5 | 676 | 1182 | 23,4 | 64,0 | 9,9 |
| Lauste | 1945 | 29,8 | 400 | 564 | 20,6 | 44,5 | 43,3 |
| Jäkärälä | 1632 | 8,5 | 332 | 332 | 20,3 | 30,0 | 17,8 |
| Runosmäki | 4395 | 11,6 | 712 | 1125 | 16,2 | 44,2 | 20,5 |
| Hirvensalo | 2503 | 3,5 | 284 | 476 | 11,3 | 23,9 | 10,6 |
| Nummi | 2656 | 5,2 | 264 | 151 | 9,9 | 40,9 | 22,3 |
| Räntämäki | 897 | 9,1 | 41 | 349 | 4,6 | 43,3 | 19,5 |
| Härkämäki Jyrkkälä | 1807 | 11,1 | 80 | 730 | 4,4 | 59,7 | 17,5 |
| Vasaramäki | 2406 | 2,9 | 100 | 807 | 4,2 | 52,6 | 7,1 |
| Pääskylvuori | 2139 | 5,7 | 82 | 161 | 3,8 | 21,9 | 20,7 |

Tarkasteltaessa aravavuokra-asuntojen määrän vaikutusta keskittymien muodostumiseen voitiin todeta, että eniten maahanmuuttajia asui vuonna 2012 Varissuolla, 38 prosenttia kaikista asukkaista, mutta TVT:n vuokra-asuntojen suhteellinen osuus alueen asunnoista ei ollut kovin korkea, 23 prosenttia. Vähäheikkilän asunnoista TVT:n osuus oli yhtä suuri kuin Varissuolla, 23 prosenttia, mutta maahanmuuttajien osuus oli alle 6 prosenttia. Mikäli yksistään aravavuokra-asuntojen, etenkin TVT:n asuntojen, suhteellinen osuus selittäisi maahanmuuttajien keskittymän muodostumisen alueelle, olisi Vähäheikkilässä pitänyt asua maahanmuuttajia suhteellisesti yhtä paljon kuin Varissuolla.

Varissuota verrattiin myös samankaltaiseen Pansio-Pernon asuinalueeseen. Varissuolla kaikkien aravavuokra-asuntojen (ARA – asunnot) suhteellinen osuus alueen asunnoista oli 37 prosenttia. Pansio-Pernossa osuus oli 51 prosenttia, mutta maahanmuuttajien osuus oli vain 15 prosenttia alueen asukkaista. Vertailun perusteella voitiin todeta, että pelkästään sosiaalisen aravavuokra-asuntokannan määrä tai suhteellinen osuus alueen asunnoista ei yksinään selittänyt keskittymän muodostumista alueelle. Taulukon mukaan suhteellisesti eniten aravarahoitteisia vuokra-asuntoja alueen asuntokannasta laskettuna oli Halisissa (64 %), Pansiossa (51 %), Vähäheikkilässä (49 %), Haritussa (44 %) ja Katariinassa (44 %).

Selvitettäessä, korreloiko alueen vuokra-asuntovaltaisuus maahanmuuttajien määrän kanssa, verrattiin Halisten sekä Vähäheikkilän alueita toisiinsa. Kaikkien vuokra-asuntojen suhteellinen osuus Halisten alueen asuntokannasta oli valtakunnallisestikin merkittävä 67 prosenttia ja Vähäheikkilässä osuus oli 64 prosenttia, mutta alueiden maahanmuuttajien suhteelliset osuudet poikkesivat toisistaan merkittävästi (Halinen 27 % ja Vähäheikkilä 5,5 %). Voitiin todeta, että kaikkienkaan vuokra-asuntojen suhteellisen korkea osuus alueen asuntokannasta ei selittänyt, miksi joillekin alueille on syntynyt maahanmuuttajien keskittymä.

2.3.2 Asuntojen edullisuus, saatavuus ja sijainti

Keskittymien syntymiselle yhtenä selittävänä tekijänä on pidetty asuntojen edullisuutta. Koska maahanmuuttajat asuvat valtaosaltaan vuokra-asunnoissa, tutkittiin, korreloivatko neliövuokrien edullisuus ja maahanmuuttajien suhteelliset osuudet keskenään. Vertailussa käytettiin toukokuussa 2006 Oikotie.fi -palvelussa vuokrattavana olleiden vapaarahoitteisten kolmioiden neliövuokria (taulukko 3), jotka on tilastoitu TVT Asunnot Oy:n omaan vuokratietokantaan. Tilastoon oli kerätty vähintään neljän vuokrattavana olleen asunnon neliövuokra asuinalueittain. Vertailuun valittiin vuoden 2006 vuokratietokanta ja vuoden 2011 maahanmuuttajien suhteelliset osuudet, koska etsittiin vastausta keskittymien syntymiselle eli selittivätkö vuoden 2006 edulliset vuokrat vuoden 2011 keskittymät.

Taulukko 3. Kolmioiden keskimääräiset neliövuokrat alueittain vuonna 2006

| Asuinalue | Neliövuokrat 2006 | Maahanmuuttajien suhteellinen osuus 2011 |
|----------------|-------------------|--|
| Lauste | 6,32 | 30 % |
| Jäkärä | 6,45 | 9 % |
| Pansio - Perno | 6,83 | 15 % |
| Runosmäki | 7,00 | 12 % |
| Varissuo | 7,21 | 38 % |
| Halinen | 7,53 | 27 % |
| Harittu | 7,63 | 11 % |
| Vähäheikkilä | 8,86 | 6 % |

Vuokrattavana olleiden asuntojen halvimmat ja kalleimmat neliövuokrat taulukoitiin asuinalueittain ja laskettiin vaihteluvälin keskiarvo. Asuinalueet ovat taulukossa keskivuokrien mukaan nousevassa järjestyksessä (sarake 2).

Neliövuokrissa on nähtävissä alueen rakentamisvuosien vaikutus hintoihin. Siten 90 -luvun puolella rakennetulla Halisten alueella neliöhinnat ovat korkeampia kuin 80 -luvulla rakennetulla Runosmäen alueella.

Taulukon mukaan kolmioiden neliövuokrat olivat vuonna 2006 halvimpia Lausteella sekä Jäkärlässä ja ero kalleimman sekä halvimman alueen vuokran välillä oli noin 2,50 euroa neliöltä. Kalleimmat vuokra-asunnot sijaitsivat keskustan läheisyydessä Vähäheikkilän asuinalueella. Pansio-Pernossa, Runosmäessä sekä Varissuolla neliövuokrat eivät poikenneet merkittävästi toisistaan. Mikäli keskittymät syntyisivät aikaisempien tutkimusten (Dhalmann 2011, Virtanen 2011) mukaisesti sinne, missä edullisia asuntoja on ollut saatavilla, pitäisi keskittymien sijaita Lausteen lisäksi myös Jäkärlässä ja Pansio-Pernon alueella. Vuokrien halpuus ei siten ole yksinään vaikuttanut siihen, miksi keskittymä on muodostunut tietylle asuinalueelle, mutta korkeat vuokrat kylläkin korreloivat maahanmuuttajien vähäisellä määrällä. Tähän on luonnollinen selitys. Maahanmuuttajien joukossa työttömyys on yleistä sekä toimeentulotukiasiakkuus¹², joka rajoittaa asumisen mahdollisuuksia kalleimmista kohteista.

Asuntojen saatavuus

TVT Asuntojen omien tilastojen mukaan vapaita asuntoja on ollut saatavilla jatkuvasti ja Vuokraovi.com -palvelussa oli 6.2.2013 vuokrattavana eri puolilla Turkuja 598 vuokra-asuntoa, joista arava- tai korkotuettuja oli 173. Arava-asuntoja markkinoi Sato, VVO, KAS (Kunta-asunnot Oy), YH-kodit, TA – asunnot Oy, Ilmarinen, Veritas Eläkevakuutus, Kiinteistö Oy Jyrkkälänpolku sekä TVT Asunnot Oy, jonka osuus vapaista asunnoista oli alle 13 prosenttia.

Tilastojen valossa voidaan todeta, että vaikka kaikilla tarkastelun kohteena olleilla asuinalueilla on ollut tarjolla edullisia aravavuokra-asuntoja ja pakolaisia sekä turvapaikan hakijoita on sijoitettu heidän asumisuransa alkuvaiheessa eri

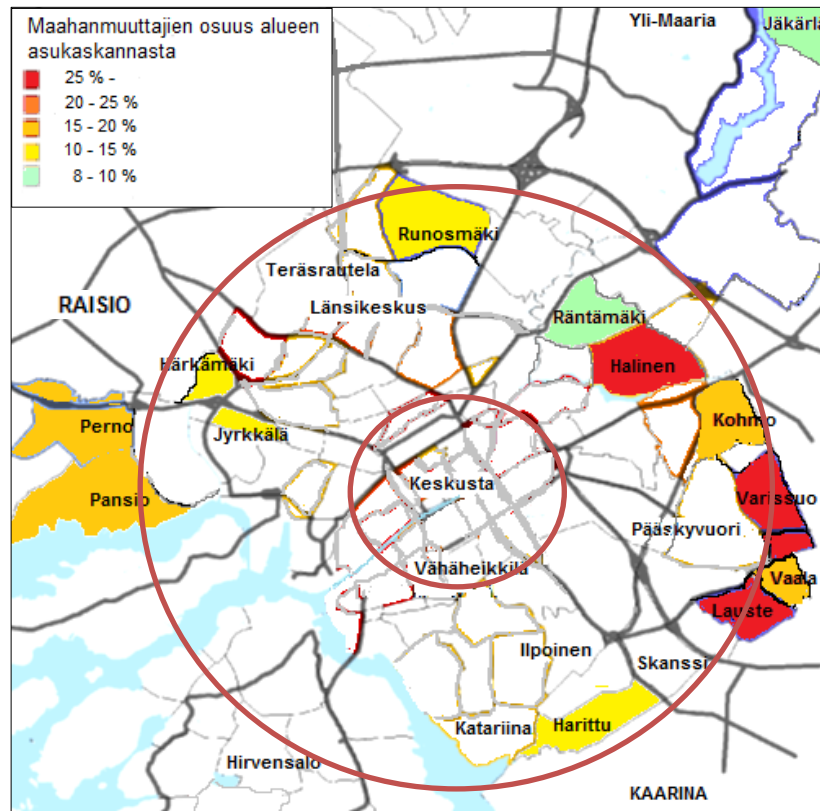
¹² Toimeentulotukea saava henkilö tai perhe, jonka tulot ja varat eivät riitä välttämättömiin jokapäiväisiin menoihin. Tukea voidaan myöntää myös omatoimisen suoriutumisen tukemiseksi ja syrjäytymisen ehkäisemiseksi

alueille, ovat maahanmuuttajat silti keskittyneet asumaan Varissuolle, Lausteelle ja Halisiin.

Verrattaessa Varissuon, Lausteen ja Halisten asuinalueita toisiin alueisiin ei taulukon 2 ja 3 luvuista ollut löydettävissä yhtenäistä selittävää tekijää, miksi näillä kolmella alueella maahanmuuttajien suhteellinen osuus alueen asukkaista on noussut niin korkeaksi. Ainoastaan Halisten kohdalla keskittymisen muodostumiseen vaikuttavat, aikaisempien tutkimusten (Beqiri 2011, Dhalmann 2011, Vilkama 2011) mukaiset, rakenteelliset tekijät ovat olemassa: vuokra-asuntovaltaisuus, edullisia asuntoja ollut saatavilla, suhteellisesti paljon sosiaalista vuokra-asuntokantaa ja ollut maahanmuuton alkuvaiheessa sijoitusalueena.

Asuntojen sijainti

Seuraavaksi tarkastellaan asuntojen sijainnin vaikutusta keskittymän syntymiseen, koska eurooppalaisten tutkijoiden mukaan (Bolt ym. 2010) keskittymät muodostuvat sellaisille kaupungin reuna-alueille, jotka ovat erillään muista alueista tai jopa eristyksissä.



Kuvio 6. Asuinalueiden sijainnit suhteessa keskustaan.

Valtaosa Turun asuinalueista sijaitsee kuuden kilometrin säteellä keskustan ruutukaava-alueelta. Tästä poikkeuksena on Turun pohjoinen kaupunginosa, joka jatkuu yli 25 kilometrin päähän Tortinmäkeen. Yli kuuden kilometrin etäisyydellä keskustasta sijaitsevat alueet jäävät kuviossa 6 uloimman kehän ulkopuolelle. Niitä tarkastellaan tässä tutkimuksessa erillisinä reuna-alueina. Kaupungin reuna-alueiksi nimetään asuinalueet, jotka sijaitsevat uloimman kehän reunoilla. Nämä alueet sijaitsevat naapurikaupunkien; Kaarinan ja Raision, rajojen tuntumassa.

Reuna-alueita ovat siten muun muassa Harittu, Lauste, Varissuo, Halinen ja Runosmäki. Erillisiä reuna-alueita ovat Yli-Maaria, Jäkärä, Perno sekä osittain Hirvensalo ja Pansio. Maahanmuuttajien suhteelliset osuudet alueen asukaskannasta on merkitty karttaan eri väreillä.

Maahanmuuttajat ovat sijoittuneet asumaan reuna-alueille painottuen itäiseen kaupunginosaan, mutta sitä vastoin erillisille reuna-alueille tai jopa eristyksissä oleville alueille ei ole muodostunut maahanmuuttajien keskittymää. Siten Turussa maahanmuuttajien keskittymien muodostuminen ei noudata eurooppalaisia teorioita (Bolt ym. 2010). Sijainnilla on Turun osalta kuitenkin merkityksensä, koska maahanmuuttajat ovat keskittyneet asumaan kaupungin rajoille.

2.3.3 Maahanmuuttajien ja kantaväestön asuinaluevalinnat

Etnisten keskittymien hyötyjä ja maahanmuuttajien sosiaalisia verkostoja tarkastelevat tutkimussuuntaukset korostavat maahanmuuttajien omia valintoja heidän alueellisen keskittymisensä taustalla. Osa maahanmuuttajaryhmistä suosii oman yhteisönsä lähellä asumista. Vaikka sijoittuminen etnisiin keskittymiin johtuisi maahanmuuton alkuvaiheissa pakon sanelemasta turvautumisesta oman yhteisön tukiverkkoon, saattavat tiiviiden keskittymien tarjoamat hyödyt houkutella asumaan yhteisön lähellä vielä silloinkin, kun taloudelliset edellytykset muualle muuttoon olisivat olemassa (Vilkama 2011, 35 – 36).

Maahanmuuttajien muuttosuuntausta selvitettiin tilastojen avulla vertaamalla keskittymän kehitystä eri asuinalueiden osalta (taulukko 4). Taulukon lukuja tarkastellessa havaittiin vieraskielisten muuton suuntautuneen Varissuon alueelle. Heidän suhteellinen osuutensa on kasvanut vuodesta 2002 vuoteen 2011 liki 17 prosenttiyksikköä. Myös Halisiin ja Pansion itäiseen osaan on suuntautunut muuttovirtaa kasvun ollessa samalla ajanjaksolla yli 11 prosenttiyksikköä.

Taulukko 4. Vieraskielisen väestön määrän kehitys Turun asuinalueilla (Tilastokeskus 2011).

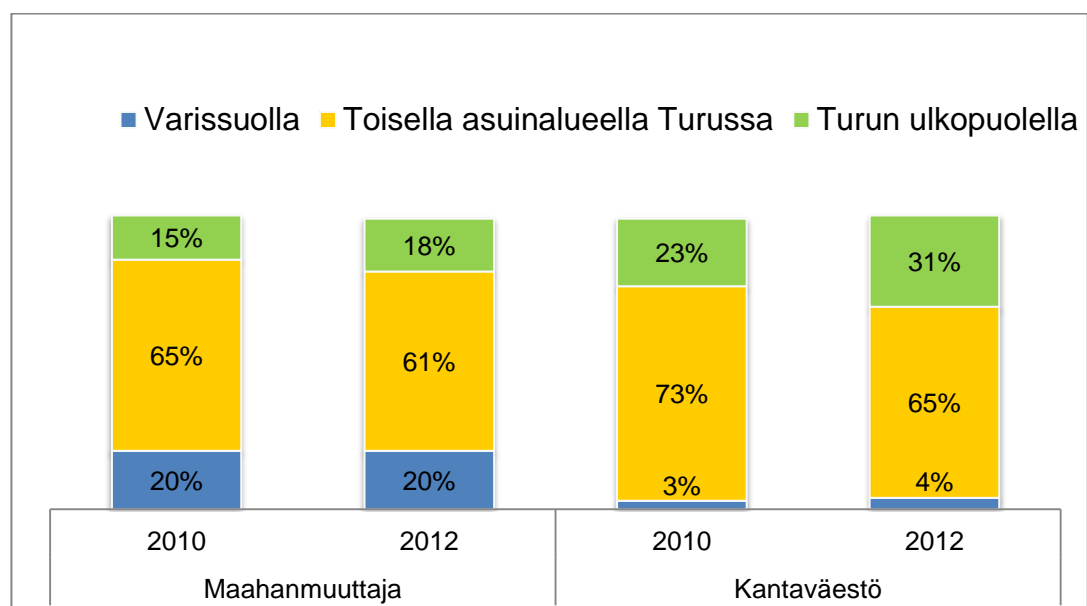
| Asuinalue | 2002 | % | 2007 | % | 2011 | % |
|--------------|------|------|------|------|------|------|
| Varissuo | 1906 | 21,2 | 2804 | 31,6 | 3295 | 38,0 |
| Lauste | 783 | 22,7 | 784 | 24,2 | 974 | 29,8 |
| Halinen | 533 | 15,6 | 772 | 21,6 | 934 | 27,1 |
| Pansio itä | 135 | 6,4 | 233 | 11,9 | 341 | 17,8 |
| Vaala | 103 | 10,2 | 126 | 13,2 | 153 | 16,8 |
| Kohmo | 182 | 14,3 | 176 | 14,8 | 206 | 16,5 |
| Pansio länsi | 94 | 10,5 | 103 | 11,9 | 129 | 13,6 |
| Perno | 161 | 6,4 | 160 | 7,1 | 279 | 12,1 |
| Runosmäki | 481 | 6,0 | 652 | 9,0 | 799 | 11,6 |
| Harittu | 226 | 5,9 | 365 | 9,7 | 415 | 11,5 |
| Teräsrautela | 164 | 5,6 | 204 | 6,2 | 246 | 6,4 |
| Pääskyvuori | 145 | 3,2 | 166 | 3,8 | 240 | 5,7 |

Muuttovirta Varissuolle tukee aikaisempien tutkimusten johtopäätöksiä (Vilkama 2011, 181 – 185), joiden mukaan maahanmuuttajat hakeutuvat toistensa läheisyyteen. Maahanmuuton alkuvaiheessa vieraskielisiä asutettiin myös Pernoon, mutta maahanmuuttajien määrä on siellä kasvanut vuodesta 2002 vuoteen 2007 vain vajaat kuusi prosenttiyksikköä. Vieraskielisten osuudet ovat kasvaneet jokaisella asuinalueella, mutta joillain alueilla kasvu on ollut voimakkaampaa.

Asuinaluevalinnat hakemusten perusteella

Maahanmuuttajien asumisvalintoja asuinalueen suhteen tutkittiin asunnonhakijoiden hakemusten perusteella. Tähän tutkimukseen valittiin tarkasteluajanjaksoksi 1.9.2010 – 30.9.2010 sekä 1.9.2012 – 30.9.2012. Vuosi 2011 jätettiin tarkastelusta pois, koska Varissuolle kohdistui syyskuussa 2011 runsaasti asuntohakemuksia Suurpääntkatu 49 peruskorjauksen myötä ja se olisi vääristänyt tulosta.

Syyskuussa 2010 (649 kpl) sekä syyskuussa 2012 (753 kpl) aikana TVT Asunnot Oy:lle saapuneista asuntohakemuksista selvitettiin hakijoiden asuinaluetoiveet, joita voi esittää asuntohakemuksessa (liite 1). Ensiksi tutkittiin, missä hakijat asuivat eli mikä oli heidän asuinalueensa hakuhetkellä. Hakemukset ryhmiteltiin Varissuolla asuviin, Turussa toisella asuinalueella asuviin sekä Turun ulkopuolella asuviin eli Turkuun muuttoa suunnitteleviin. Taustamuuttajiksi valittiin maahanmuuttaja- ja kantaväestö. Tällä haluttiin selvittää, tekivätkö Varissuolla asuvat enemmän asuntohakemuksia kuin muilla alueilla asuvat ja oliko kantaväestön ja maahanmuuttajien välillä löydettävissä eroja (kuvio 7).

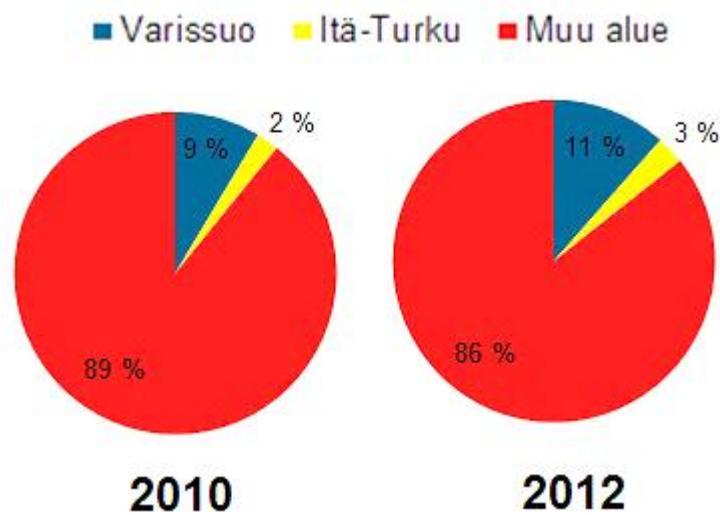


Kuvio 7. Hakijoiden asuinalue hakemuksen jättöhetkellä

Sekä kantaväestöön kuuluvista asunnonhakijoista että maahanmuuttajista valtaosa asui hakuhetkellä Turussa toisella asuinalueella. Varissuolla asuvan kantaväestön osalta tutkimustulokset olivat yllättäviä, sillä Varissuon alueella asuvat eivät olleet aktiivisia asunnon hakijoita.

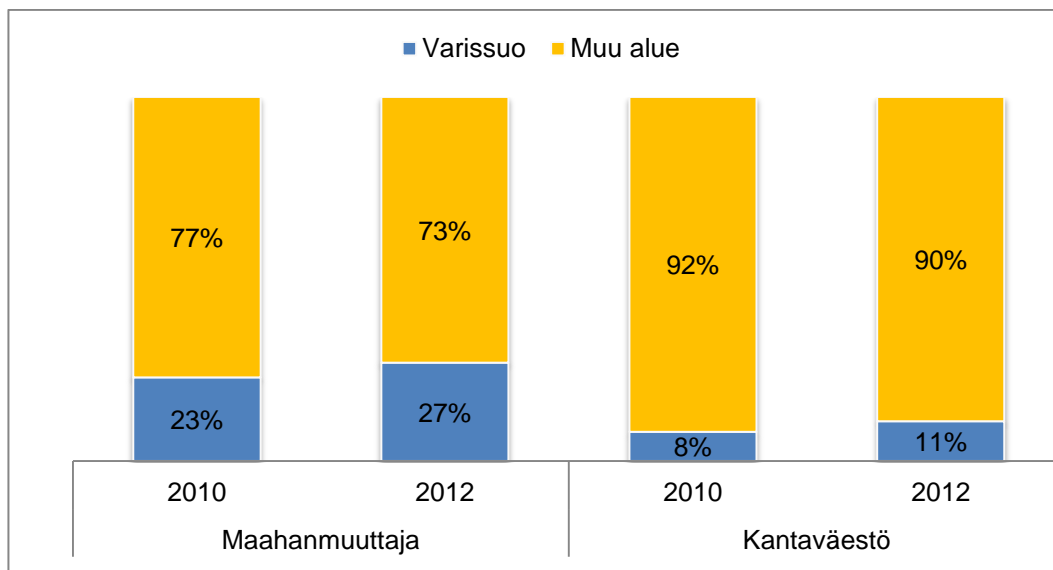
Vuonna 2012 muuttohalukkuus Turkuun lisääntyi sekä maahanmuuttajien että erityisesti kantaväestön keskuudessa ja kaikista hakemuksista liki kolmannes tuli Turun ulkopuolelta.

Hakemuksista selvitettiin myös, miten suosittu asuinalue Varissuo oli hakijoiden keskuudessa. Hakemukset jaettiin kahteen ryhmään, Varissuohon ja muihin alueisiin, asuinalue-toiveiden mukaisesti. Mikäli hakija oli rastittanut asuinalue-toiveekseen ”Koko Itä-Turku”, pidettiin hänen muuttoaan Varissuolle mahdollisena ja hänet ryhmiteltiin Varissuolle. Jos hakija kuitenkin oli maininnut lisätiedoissa, että ei halua muuttaa Varissuolle, hänet ryhmiteltiin hakijaksi muille asuinalueille. Valtaosa hakijoista (kuvio 8) haki vuonna 2010 muille asuinalueille (89 %) ja vuonna 2012 hakijoiden asuinalue-toiveet olivat samansuuntaiset (86 %). Tutkimuksessa ei selvitetty, mitkä asuinalueet olivat suosittumia kuin Varissuo.



Kuvio 8. Asunnonhakijoiden asuinalue-toiveet

Valitsemalla taustamuuttujiksi kantaväestön ja maahanmuuttajan selvitettiin, erosivatko kantaväestön ja maahanmuuttajien asuinalue-toiveet toisistaan. Hakijoiden määriä verrattiin ryhmän sisällä suhteellisina osuuksina (kuvio 9).

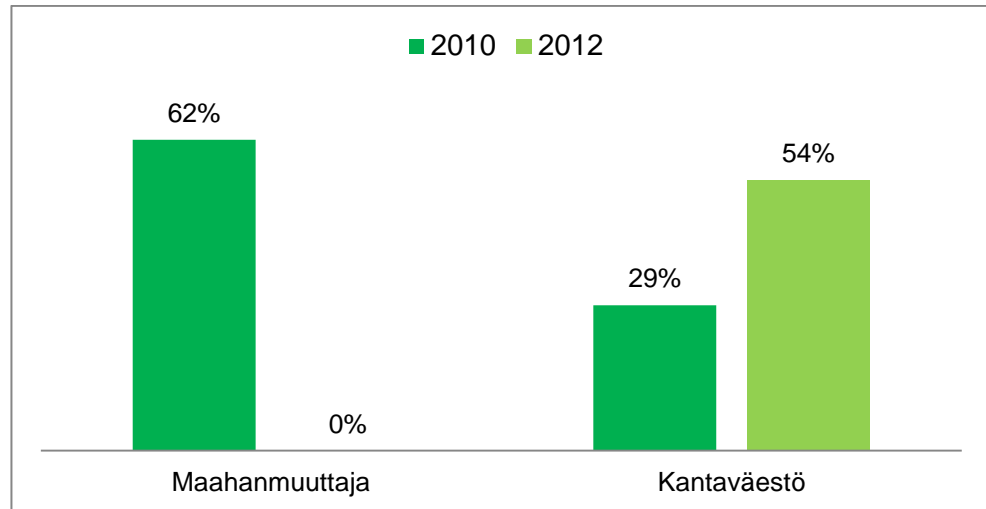


Kuvio 9. Hakijoiden asuinaluetoiveet

Varissuon mainitsi asuinaluetoiveekseen vuonna 2010 kaikista maahanmuuttajataustaisista hakijoista 23 prosenttia ja vuonna 2012 Varissuolle suuntautuvat asumistoiveet olivat lisääntyneet maahanmuuttajien keskuudessa neljällä prosenttiyksiköllä. Kantaväestöstä sitä vastoin valtaosa (92 %) haki vuonna 2010 muualle kuin Varissuon alueelle asumaan, mutta heidän keskuudessaan hakeminen Varissuolle lisääntyi hieman vuonna 2012.

Tutkimusta syvennettiin ja Varissuolla asuneiden asunnonhakijoiden osalta selvitettiin, minne he halusivat muuttaa hakemusten perusteella (kuvio 10). Kohdistuivatko hakijoiden toiveet toisille asuinalueille vai hakivatko he asuntoa Varissuolta sisäisenä muuttona¹³. Hakijat jaettiin edelleen maahanmuuttajiin ja kantaväestöön, jotta saatiin selvitettyä, oliko maahanmuuttajien ja kantaväestön asuinaluetoiveissa havaittavissa eroa. Vuonna 2010 Varissuolla asuvista maahanmuuttajataustaisista asunnonhakijoista 62 prosenttia haki muuttoa alueen sisällä eli he halusivat pysyä Varissuolla. Kantaväestön kohdalla vastaava osuus oli 29 prosenttia. Varissuon alueella asuvat kantaväestöön kuuluvat eivät olleet aktiivisia asunnonhakijoita, vaikka aikaisempien tutkimusten (Halme 2010, Rasinkangas 2012) mukaan kantaväestö hakeutuu alueelta pois. Muuttohalukkuus Varissuolta oli vähäisempää kuin muilta alueilta.

¹³ Muutto tapahtuu alueen sisällä



Kuvio 10. Varissuolla asuvien aluetoiveena Varissuo

Vuoden 2012 hakemuksista löytyi yllättävä piirre. Maahanmuuttajista ei kukaan halunnut jäädä asumaan Varissuolle, mutta sen sijaan Varissuolla asuvasta kantäväestöstä 54 prosenttia haki muuttoa alueen sisällä.

Tässä tutkimuksessa ei selvitetty, mistä tulos johtuu. Onko kenties kysymys satunnaisesta ilmiöstä vai saturaation saavuttamisesta? Ne kantäväestön asukkaat, jotka ovat maahanmuuton lisääntymisen myötä halunneet muuttaa alueelta, ovat sen jo tehneet, ja toisaalta maahanmuuttajat ovat edenneet asumisurallaan työllistymisen ja vaurastumisen myötä. Vai onko maahanmuuttajien osalta kyse maahanmuuttajayhdistysten puheenjohtajien (Azizi 2012) esille tuomasta huolesta lasten kotoutumisesta sekä heidän suosituksistaan välttää keskittymiä ja ohjauksesta muuttaa toisille asuinalueille?

Tutkimuksessa ei ilmennyt sellaisia seikkoja, jotka olisivat osoittaneet, että maahanmuuttajien asuinalueille sijoittuminen johtuisi asuntosuhteiden toimista tai kaupungin vuokrataloyhtiön TVT Asunnot Oy:n ohjauksesta. Hakemusten perusteella maahanmuuttajat halusivat muuttaa Varissuolle omista henkilökohtaisista syistä, joita olivat lasten koulunkäynti, ystävien ja sukulaisten läheisyys sekä tuttu asuinalue. Toisaalta yhtiö ei ole myöskään kyennyt rajoittamaan keskittymisten syntymistä tilanteessa, jossa alueelle on ollut muuttohalukkuutta enimmäkseen maahanmuuttajien keskuudessa.

Varissuon alueelta maahanmuuttajat eivät ole aktiivisesti muuttaneet pois, vaikka he olisivat saaneet asunnon muualta. Tähän on vuonna 2011 tehdyn tutkimuksen mukaan (Rasinkangas 2012) vaikuttanut muun muassa turvallisuuden tunne tutuksi käyneellä asuinalueella. Varissuosta on todettu, että varsinkin nuorista on kasvanut värisokeita, eivätkä maahanmuuttajat koe siellä rasismia tai väkivaltaa. Alueella on myös hyvät palvelut sekä kulkuyhteydet keskustaan, jotka seikat ovat tukeneet alueelle jäämistä.

Asuntohakemukset Turun ulkopuolelta ovat kasvaneet sekä kantaväestön että maahanmuuttajien keskuudessa, mikä indikoi maahanmuuttajien määrän kasvavan tasaisesti niin koko Turun kuin myös lähiöiden osalta. Maahanmuuttajia oli vuonna 2008 Turussa 11 800 henkilöä ja 2011 heitä oli jo 14 339. Väestöennusteiden¹⁴ mukaan vuonna 2020 maahanmuuttajia asuu Turussa noin 20 000. Mikäli maahanmuuttajien muuttoliike asumiskeskittymiin jatkuu edelleen, tulee Varissuon asukasrakenne ”keikahtamaan¹⁵” Amsterdamin malliin kantaväestön jäädessä vähemmistöksi.

2.4 Keskittymien vaikutukset asumiseen

Beqirin (2011, 76) suorittamien haastatteluiden mukaan maahanmuuttajat eivät halua asua pelkästään maahanmuuttajista ja oman kieliryhmän ihmisistä koostuvalla asuinalueella. Niin maahanmuuttajat kuin kantaväestöön kuuluvat toteavat, että keskittymissä eläminen on levottomampaa (Kokko 2002, Rasinkangas 2012). Keskittymät myös hidastavat suomen kielen oppimista ja kotoutumista, koska läheisyydessä ei asu kieltä puhuvia. Vilkaman (2011) tutkimuksen mukaan eroja vastauksissa on ollut löydettävissä eri etnisten ryhmien välillä. Venäläiset ja virolaiset eivät kokeneet tarvetta asua oman kieliryhmänsä tai ystäviensä ja sukulaistensa lähellä, kun taas somalialaiset ja Lähi-Idästä muuttaneet kokivat tarvetta läheisyyteen.

¹⁴ Väestöennuste osoittaa, mihin kehitys johtaa, jos nykyinen syntyvyyden, kuolleisuuden ja muuttoliikkeen mukainen kehitys jatkuu

¹⁵ Vähemmistö muuttuu enemmistöksi

Kotoutuminen tai kotoutumattomuus on näkynyt myös asumisen kustannuksissa. TVT Asunnot Oy:n selvityksen mukaan maahanmuuttajien asumiskustannukset olivat vuosina 2008 ja 2009 suuremmat kuin kantaväestöllä johtuen muun muassa vedenkulutuksesta sekä asunnon ja kodinkoneiden kulumisesta (Ylitalo 2010).

Esimerkiksi taloissa, joissa maahanmuuttajien osuus oli suhteellisesti pieni, 25 prosenttia tai alle, kodinkoneiden huoltoon ja korjaukseen kului vuodessa rahaa alle 20 euroa asuntoa kohden. Taloissa, joissa maahanmuuttajien osuus oli yli 30 prosenttia kodinkoneiden huoltoon ja uusimiseen kului rahaa vuosittain 66 – 96 euroa asuntoa kohden. Selvityksessä arvioitiin, että maahanmuuttajavalttaisten talojen kodinkoneiden huoltoihin ja korjauksiin kului vuosittain 50 euroa enemmän rahaa asuntoa kohden kuin ei maahanmuuttajavalttaisessa talossa. Selvitys tehtiin Lausteen, Varissuon ja Halisten osalta ja tulokset poikkesivat näidenkin alueiden kesken siten, että Halisissa oli huomattavasti pienemmät kustannukset kaikkien kulujen osalta.

Maahanmuuttajien asumiskeskittymissä sosiaalinen vuorovaikutus voi johtaa niin sanotun kontaktiteorian mukaan suvaitsevaisuuden lisääntymiseen ja konfliktiteorian mukaan asukkaiden välisiin riitoihin ja erimielisyyksiin. Varissuolla tehdyn tutkimuksen (Rasinkangas 2012) tulokset tukevat sekä kontakti- että konfliktiteorian mukaista kehitystä. Osaltaan erilaisten asumiskulttuurien kohtaaminen aiheuttaa asumisviihtyisyyttä vaikeuttavia ilmiöitä, kuten järjestysäännöistä piittaamattomuutta. Toisaalta monikulttuurinen asukasrakenne on myös lisännyt suvaitsevaisuutta asuinyhteisössä ja sekä kantaväestön että maahanmuuttajien mielestä tärkeimpänä asumisviihtyvyyttä lisäävänä tekijänä on asumisrauhan säilyminen ja toisten kunnioittaminen.

Rasinkankaan tekemässä haastattelututkimuksessa näkemys normien rikkojista paikantui enemmän maahanmuuttajataustaisiin asukkaisiin. Yleisimpiä mainittuja ongelmia olivat:

- Roskien lajittelu (jätetään roskapussit astioiden ulkopuolelle tai laitetaan väärin astioihin)
- Häiritsevä melu ja lasten liikkuminen ulkona iltamyöhään
- Alaovet ja varastotilojen ovet jätetään auki
- Varastotiloja roskataan
- Saunassa ei korjata omia jälkiä seuraavaa tulijaa varten
- Pyykkitupaa käytetään vaatteiden säilyttämiseen
- Autolla ajetaan oven eteen ja jätetään se siihen

Helsingissä vuonna 2002 tehdyn laajan tutkimuksen (Kortteinen ym. 2006) mukaan, asuinalueiden ja ennen kaikkea yksittäisten talojen kurjistumiskierteen alulle panevina tekijöinä olivat sosiaaliset häiriöt ja likaisuus. Muuttohalukkuuden yhteys sosiaaliin häiriöihin ja likaisuuteen oli voimakas ja erittäin merkittävä. Asukasrakenne, asuntokanta ja kiinteistöyhtiön toimintapolitiikka vaikuttivat kaikki siihen, millä tavalla ja missä määrin alikehitystä paikallisesti ilmeni. Tutkimus tehtiin kirjekyselynä kaupungin kunnallisissa vuokrataloissa asuville ja vastauksia kertyi liki 6000.

Edellä mainituista tutkimuksista (Rasinkangas 2012, Kortteinen ym. 2006) ei tule tehdä sellaisia johtopäätöksiä, että sosiaalisia häiriöitä ja epäsiisteyttä aiheuttavat yksistään maahanmuuttajat, mutta joidenkin maahanmuuttajien erilainen tapa asua kärjistää ristiriitoja.

Keskittymien merkityksestä asukkaille on eroja riippuen heidän omasta taustastaan. Kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten asukkaiden ero sopeutumisessa monikulttuurisuuteen on siinä, että useimmat maahanmuuttajat ovat saapuneet jo valmiiksi monikulttuuriseen ympäristöön. Heille ei ole suurtakaan merkitystä, minkä maalaisia naapurit ovat. Heidän huomionsa kiinnittyvät uuteen asuinmaahan ja elämäntilanteeseen sopeutumiseen, kun taas kantaväes-

tön huomion painopiste on asukasrakenteeltaan muuttuneessa asuinalueessa ja sopeutumisessa eri maista tulleisiin naapureihin ja heidän asumiskulttuureihinsa (Rasinkangas 2012). Toisaalta on ollut havaittavissa, että maahanmuuttajien edetessä asumisurillaan he kiinnittävät samoihin asumisviihtyvyyttä vähentäviin tai lisääviin seikkoihin huomionsa kuin kantaväestökin.

Vaattovaaran ym. (2013) mukaan suurin osa Helsingin seudulla vähintään neljä vuotta asuneista pitää maahanmuuttajien keskittymistä yksittäisiin kaupunginosiin ongelmallisena eikä 61 prosenttia haluaisi tiettyihin etnisiin ryhmiin kuuluvia naapureikseen. Alueilla, joilla asui runsaasti maahanmuuttajia, liki 40 prosenttia toivoi, että omalla asuinalueella maahanmuuttajia olisi jonkin verran tai huomattavasti vähemmän.

Vuokranantajan näkökulmasta keskittymien syntyemisellä on suurikin merkitys. Kantaväestö välttää muuttamista maahanmuuttajavaltaiseen taloon ja asukasrakenteen yksipuolistuessa käynnistyy kiihtyvällä vauhdilla asuintalon kurjistumiskierre. Ne maahanmuuttajat, jotka työllistymisen myötä etenevät asumisurallaan, muuttavat pois ja tilalle muuttaa sosioekonomisesti entistä heikommassa asemassa olevia maahanmuuttajia.

3 KESKITTYMÄN VAIKUTUS ASUINALUEESEEN

Syntyvyys Turussa alkoi kohota 1940-luvun puolivälistä lähtien jyrkästi, mikä vaikutti vilkkaan muuttoliikkeen ja siirtoväestön ohella väestön kasvunopeuden moninkertaistumiseen. Väestön suurin lisäys tapahtui 1940-luvulla, mutta se jatkui voimakkaana vielä 1950- ja 1960-luvuilla. Aluksi siirtoväestölle ja rintamamiehille kaavoitettiin pientalotontteja laajoilta peltoalueilta muun muassa Kähäristä, Pitkästämäestä, Vätistä ja Kaerlasta, mutta 1950-luvulla alettiin rakentaa lähiöitä sinne, missä oli riittävästi maata kaupungin omistuksessa tai muutoin rakennuspohjaksi saatavissa (Kauppi 2006, 19).

Varissuon rakentaminen alkoi 1975 ja viimeisin kerrostalo valmistui liikekeskuksen viereen Jösse Sakonkadulle 1988. Alun perin oli suunnitelmissa, että noin puolet asuntokannasta olisi ollut niin sanottua kovan rahan tuotantoa ja puolet asuntolainoitettua tuotantoa. Asuntolainoitettun tuotannon oli suunniteltu jakautuvan puoliksi omistus pohjaiseen ja puoliksi vuokratalotuotantoon. Taantuma kuitenkin vaikutti siihen, että suunnitelmista poikettiin ja alueelle rakennettiin paljon enemmän sekä aravarahoitteisia omistusasuntoja että vuokra-asuntoja kuin alun perin oli ollut tarkoituksena. Vuonna 1981 alueelle valmistui Suomen ensimmäinen liikekeskus, ja se houkutteli asiakkaita laajalta alueelta, jopa Turun ulkopuolelta. Koko maankin mittakaavassa harvinaisen monipuolinen Itäkeskus oli selkeästi Varissuon vetovoimatekijä.

Varissuolle muutti aluksi pääasiassa lapsiperheitä ja ensimmäisen virallisen väestölaskennan (1985) mukaan asukkaista suurin osa oli syntynyt vuosina 1946 – 1955. Sosioekonomiselta asemaltaan Varissuolle muuttaneet sijoittuivat pääosin työväenluokkaan (45 %). Ylempiä toimihenkilöitä asui alueella vähemmän kuin Turussa keskimäärin (Läpikivi 2006, 73 – 75).

Varissuon asukkaiden keskuudessa tehtiin vuonna 2006 kyselytutkimus, johon vastasi 181 asukasta. Vastaajista osa oli sitä mieltä, että Varissuota pidettiin ”slummimaisena” jo 1980-luvun alussa. Erään haastatellun muuttaessa tuolloin perheineen Varissuolle oli hänelle sanottu, että Varissuolle muuttaminen oli pa-

hintaa, mitä hän voisi lapsilleen tehdä. Jotkut arvelivat monien muuttaneen pois 1980-luvun alkupuolella, koska alueella alkoi esiintyä nuorten tihutöitä ja ilkivaltaa Lämpikivi (2006, 91 – 92).

Toisenlaisiakin mielipiteitä nousi haastatteluista. Vastaajista 94 prosenttia piti Varissuota viihtyisänä tai kohtalaisen viihtyisänä ja vain 6 prosenttia epävihtyisänä asuinalueena. Alueen viihtyisäksi tekevästä seikoista vastaajat mainitsivat eniten erilaisia luontoon liittyviä asioita. Varissuon ympäristössä koettiin olevan sopivasti metsiä ja muutenkin luontoa. Myös alueen palveluihin ja liikennejärjestelyihin oltiin tyytyväisiä (Kauppi 2006, 32 - 34). Yleisesti oltiin sitä mieltä, että Varissuota pitivät vaarallisena ja huonona lähiönä ne, jotka eivät olleet käyneet siellä, vaan olivat korkeintaan ajaneet alueen läpi. Useat kertoivat monien mielipiteen muuttaneen heidän käytyään Varissuolla. Varissuo onkin tyypillisesti lähiö, jonka arvostus alueen ulkopuolisten silmissä on huomattavasti alueen asukkaiden käsityksiä alhaisemmalla tasolla (Lämpikivi 2006, 95). Varissuo ei historiansa aikana ole kuulunut Turun vetovoimaisimpien asuinalueiden joukkoon ja asunnot alueella ovat olleet aina kaupungin halvimpia.

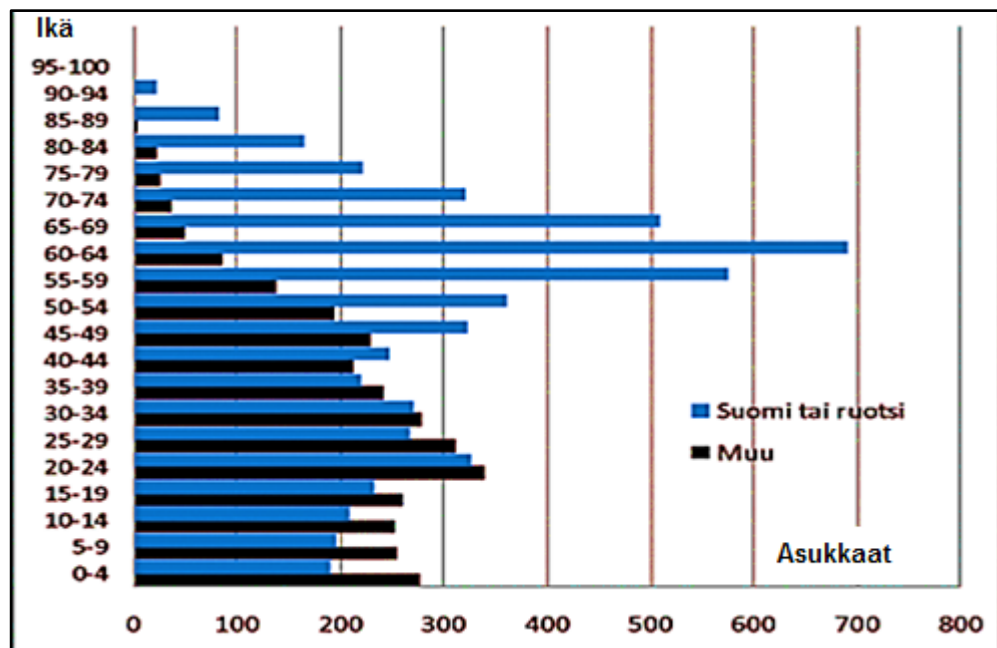
3.1 Asukasrakenteen kehitys

Varissuo on asukasluvultaan 8669 (31.12.2011) Turun suurin lähiö ja myös maahanmuuttajavaltaisin. Edellä mainitussa, vuonna 2006 tehdyssä, kyselytutkimuksessa ilmoitti 45 (24 %) vastaajaa haluavansa muuttaa pois Varissuolta ja heistä 13 ilmoitti suoraan syyksi maahanmuuttajien suuren määrän. Kysyttäessä kommentteja alueen asukasrakenteeseen oli 48 vastaajaa sitä mieltä, että alueella asui liikaa maahanmuuttajia (Kauppi 2006, 39).

Tutkimuksessa ei verrattu Varissuota muihin lähiöihin, mikä olisi kertonut oliko halukkuus muuttoon suurempi kuin muilla alueilla vai oliko kyse normaalista muuttohalukkuudesta. Tutkimuksen tuloksista ei ilmennyt asuivatko vastaajat omistus- vai vuokra-asunnossa ja miten asumismuoto vaikutti muuttohalukkuuteen. Asukasvaihtuvuuslukuna 24 prosenttia ei ole suuri ja tilastojen mukaan se on normaali arvo varsinkin vuokralla asuvien kohdalla. Vuokra-asumisen puolel-

la ei ole kuitenkaan ollut havaittavissa suurempaa muuttohalukkuutta alueelta pois kuin muilta alueilta - pikemminkin päinvastoin. Vuoden 2006 TVT:n omien tilastojen mukaan asukasvaihtuvuus oli koko alueella erittäin alhainen liikkuen 10 ja 15 prosentin välillä, kun vaihtuvuus koko asutokannassa oli noin 20 prosenttia.

Vuonna 2002 Varissuolla asui enemmän nuoria (alle 16-vuotiaita) ja vähemmän iäkkäitä asukkaita (yli 64-vuotiaita) koko kaupungin keskiarvoon nähden. Vuoteen 2009 mennessä Varissuon väestömäärä oli vähentynyt yli 300 asukkaalla ja ikärakenne oli vanhentunut (kuviot 11). Varissuolla alle 16-vuotiaiden osuus oli pienentynyt vajaalla prosenttiyksiköllä ja lukumäärä runsaalla sadalla, kun taas yli 64-vuotiaiden osuus oli kasvanut lähes neljällä prosenttiyksiköllä (Halme 2010). Väestön määrän väheneminen selittyy pääosin asutokuntien koon pienemisellä väestön vanhetessa.



Kuvio 11. Varissuon asukkaiden ikärakenne vuonna 2009 (Halme 2010).

Väestöennusteen mukaan yli 64-vuotiaiden kantaväestöön kuuluvien määrä tulee kasvamaan 600 – 800 henkilöllä vuoteen 2020 mennessä, minkä seurauksena varsinkin kunnallisten ja osin myös niin sanottujen kolmannen sektorin palveluiden tarve ikääntyvälle väestölle tulee kasvamaan Varissuolla merkittävästi seuraavan kymmenen vuoden aikana (Halme 2010).

Kantaväestön ikärakenteen vanhetessa vuosien aikana talouksien koko on pienentynyt. Kun samanaikaisesti suurperheisiä maahanmuuttajia on muuttanut kantaväestöltä vapautuviin asuntoihin, se on osaltaan lisännyt maahanmuuttajien suhteellista osuutta alueella. Maahanmuuttajien määrä on kasvanut vuodesta 2002 vuoteen 2011 yli tuhannella henkilöllä (1389) ja erityisen voimakasta kasvu oli vuodesta 2002 vuoteen 2007, jolloin lisäystä oli 898 henkilöä. Sen jälkeen kasvu on hieman tasaantunut.

Maahanmuuttajien määrän kehitys Varissuolla noudattelee eurooppalaisissa kaupungeissa tapahtunutta kehitystä. Aluksi maahanmuuttajien määrä kasvaa nopeasti, tasaantuu muutamiksi vuosiksi ja, kun kantaväestö jää vähemmistöksi, maahanmuuttajien muutto alueelle kiihtyy uudestaan ja asukasrakenne ”keikahtaa”. Mikäli Varissuon kehitys jatkuu ennusteen mukaisesti ikääntyvän väen siirtyessä asuinalueelta pois palveluasumisen piiriin ja maahanmuuttajataustaisen perheen muuttaessa tilalle, Varissuon asukasrakenne tulee myös ”keikahamaan”. Tällaisesta kehityksestä on esimerkkejä muun muassa Ruotsissa, jossa Rinkebyssä maahanmuuttajien määrä on 80 prosenttia ja kantaväestö on vähemmistönä 20 prosenttiosuudellaan.

Segregaation syvenemiseen pystyttäisiin vaikuttamaan hillitsemällä vanhenevan väestön poismuuttoa luomalla ikääntyville mahdollisuuksia asua alueella pidempään joko omassa nykyisessä kodissaan, esteettömässä ja vanhenemisen edellytykset täyttävässä asunnossa tai palvelukodissa sekä tarjoamalla kantaväestölle houkuttelevia asumisvaihtoehtoja ja palveluja.

3.2 Sosioekonomiset erot

Halmeen tutkimuksessa vyöhyketarkastelu toi esille, että Varissuon kerrostalovyöhykkeen asema (kuvio 12) on sekä työllisyyden että tulotason suhteen heikentynyt muuhun kaupunkiin verrattuna, vaikka työllisyys ja tulotaso ovat kohentuneet myös Varissuolla (Halme 2010).



Varissuon pientalovyöhyke:

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Autottomat taloudet | alle 10 % |
| Huoltosuhte ¹⁶ | 50 % |
| Tulotaso | 47 660 €/talous |
| Muunkieliset | 19 % |
| Asuntokunnan koko | 2,5 asukasta |

Varissuon kerrostalovyöhyke:

| | |
|---------------------|-----------------|
| Autottomat taloudet | noin 50 % |
| Huoltosuhte | 34 % |
| Tulotaso | 22 260 €/talous |
| Muunkieliset | 36 % |
| Asuntokunnan koko | 1,8 asukasta |

Kuvio 12. Kaupunkirakenteen vyöhykejako Varissuolla ja vyöhykkeiden sosioekonomisia tilastotietoja (Halme 2010).

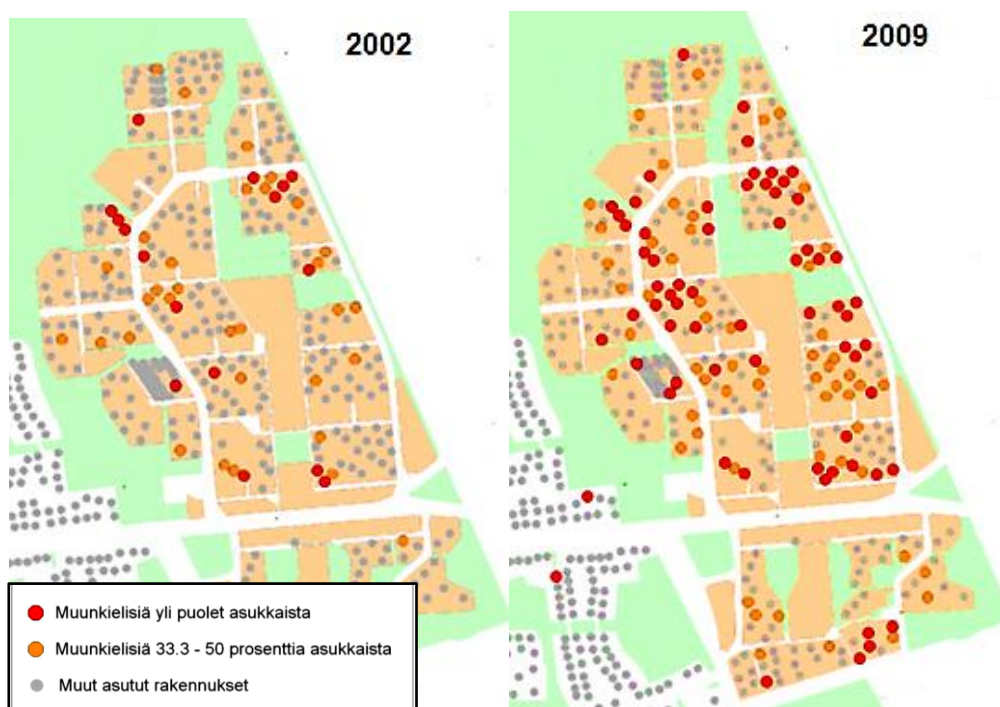
Sosioekonomiset erot ovat kasvaneet Varissuolla. Köyhimmät taloudet eriytyvät alueen sisällä, mutta myös suhteessa muuhun kaupunkiin. Tällainen eriytyminen on yksi tunnusmerkki alueen segregoitumisessa ja Varissuon osalta voi-

¹⁶ Taludellinen huoltosuhte suhteuttaa työvoiman ulkopuolisten ja työttömien määrää työllisiin.

daan todeta, että segregoitumiskehitys on jo pitkällä tietyissä maahanmuuttajavaltaisissa kortteleissa, joissa on pääasiassa sosiaalisia vuokra-asuntoja.

3.3 Kortteleiden tilanne

Kuviossa 13 on esitetty maahanmuuttajien asumiskeskittymien kehittyminen vuodesta 2002 vuoteen 2009. Kerrostaloalueella, jossa on paljon vuokra-asuntoja, lähes jokaisessa korttelissa asuu enemmän maahanmuuttajia kuin kantaväestöä. Varissuolla keskittymisen voimistumista kuvastaa esimerkiksi se, että vuonna 2002 Varissuolla oli 17 kerros- tai rivitaloa, joissa vieraskielisiä oli yli puolet asukkaista, kun vuonna 2009 määrä oli noussut jo 64 taloon (Rasinkangas 2012).



Kuvio 13. Asukasrakenne kortteleittain (Rasinkangas 2012).

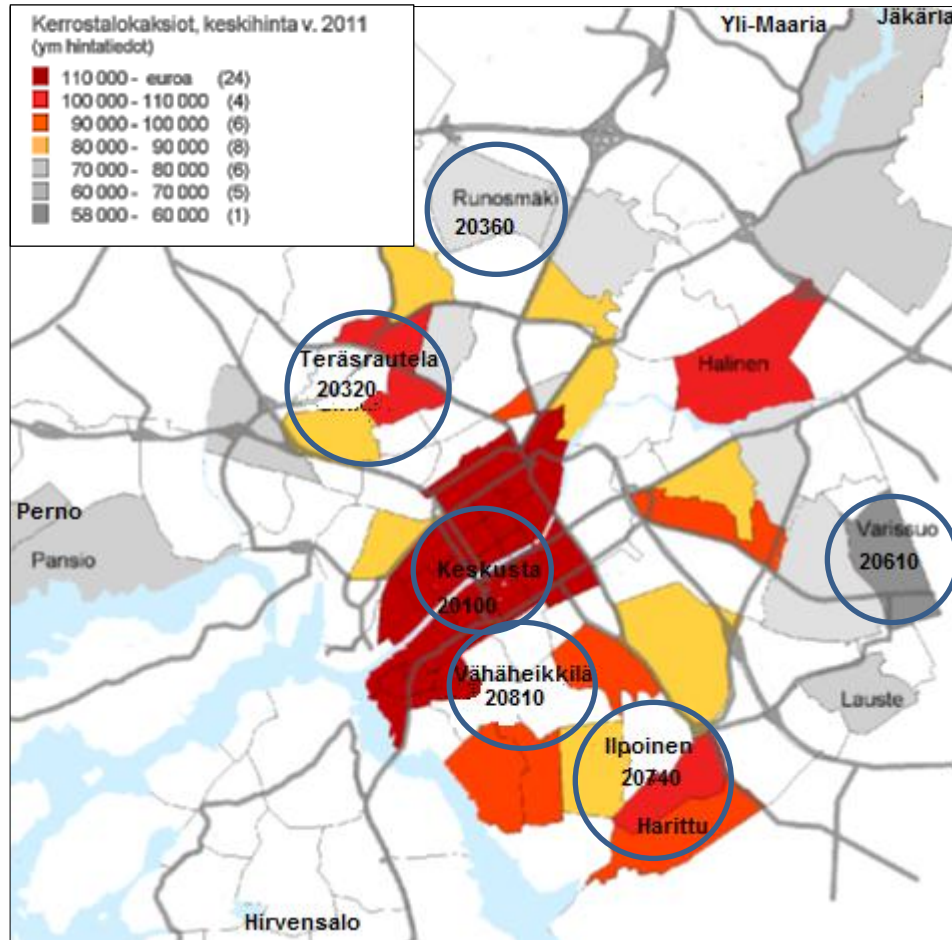
Maahanmuuttajia on alkanut siirtyä myös omistusasumisen puolelle heidän edetessään asumisurallaan, mikä on nähtävissä kuviossa oransseina palloina. Varissuolla asunnot ovat hintatasoltaan edullisempia kuin muilla asuinalueilla, joten omistusasunnon hankkimiseen on matalampi kynnyks.

Vuokra-asuntojen määrä on lisääntynyt Varissuolla. Alueen rakentamisvaiheessa noin 35 prosenttia koko asuntokannasta oli vuokra-asuntoja, kun nyt osuus on jo 53 prosenttia. Koska alueelle ei ole rakennettu uusia aravavuokra-asuntoja eikä alueella ole myöskään tapahtunut muuta täydennysrakentamista, asuntoja on siirtynyt omistusasumisen puolelta vuokraukseen. Vuokralaisena on usein maahanmuuttaja, koska kantaväestö on vältellyt alueelle muuttoa. Tämä kehitys voimistaa entisestään keskittymää.

3.4 Asuntojen myyntihinnat ja -määrät

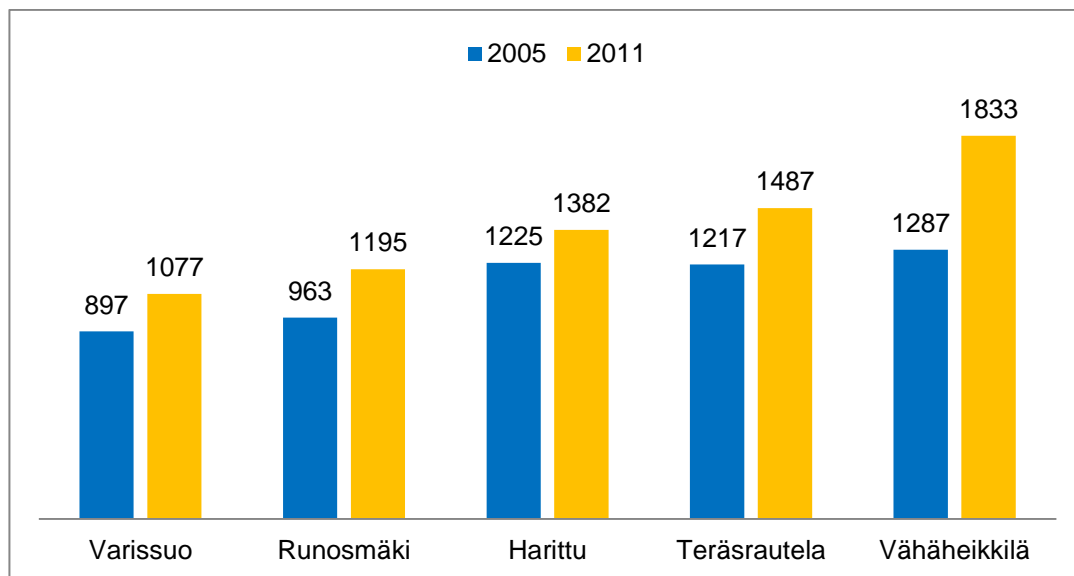
Eri asuinalueiden myyntihintojen kehitystä tutkittiin poimimalla Tilastokeskuksen tietokannasta myytyjen asuntojen keskimääräisiä neliöhintoja postinumeroalueittain kahdelta eri vuodelta, 2005 ja 2011. Tilastokeskus kerää verotiedot kaikista asuntokaupoista postinumeroalueittain. Siten tiedot perustuvat toteutuneiden kauppojen hintoihin. Kuvioissa ja tekstissä postipiirialueita selvennettiin nimeämällä ne Turun seudun karttatiedon mukaisesti.

Vertailtaviksi postipiirialueiksi valittiin 20610 (Varissuo), 20360 (Runosmäki), 20320 (Teräsrautela), 20740 (Harittu), 20810 (Vähäheikkilä) ja 20100 (keskusta). Vähäheikkilän alue käsittää Itärannan, Martin- ja Mäntymäen asuinalueet, Harittu sisältää Ilpoisen sekä Katariinan alueet ja Teräsrautelaan kuuluvat Suikkilan, Ruohonpään ja Länsinummen alueet. Runosmäki ja Varissuo ovat rakennuskannaltaan keskenään hyvin samanlaisia ja ne ovat Turun suurimpia lähiöitä. Teräsrautela, Harittu ja Vähäheikkilä ovat arvostettuja alueita ja niillä sijaitsevien asuntojen myyntihintojen uskotaan kehittyvän Runosmäkeä ja Varissuota paremmin. Vähäheikkilä on kävelymatkan päässä keskustasta ja sen postipiirialue 20810 rajoittuu ruutukaava-alueeseen, kun muut alueet sijaitsevat keskustan ulkopuolella (kuvio 14). Koska Varissuon talot on rakennettu 1975 – 1988 välisenä aikana, poimittiin tilastoista kaksi otosta; toinen ajanjaksoilta 1970 – 1979 ja toinen 1980 – 1989.



Kuvio 14. Kerrostalokaksioden keskihinnat 2011 (mukailtu lähteestä Rasinkan-
gas 2012).

Kuviossa 14 on ympyröity vertailussa mukana olleiden asuinalueiden sijainnit sekä selvennetty erilaisilla väreillä kerrostalokaksioden keskihintatasoja kevääl-
lä 2011. Kuvioista on nähtävissä, että Varissuolla asuntojen hinnat olivat Turun
alhaisimmat. Varissuon alueen asuntojen hinnat olivat jo valmistuessaan kau-
pungin halvimpia, koska valtaosa taloista rakennettiin valtion tuella. Hintaero on
säilynyt aina vuoteen 2011 asti.

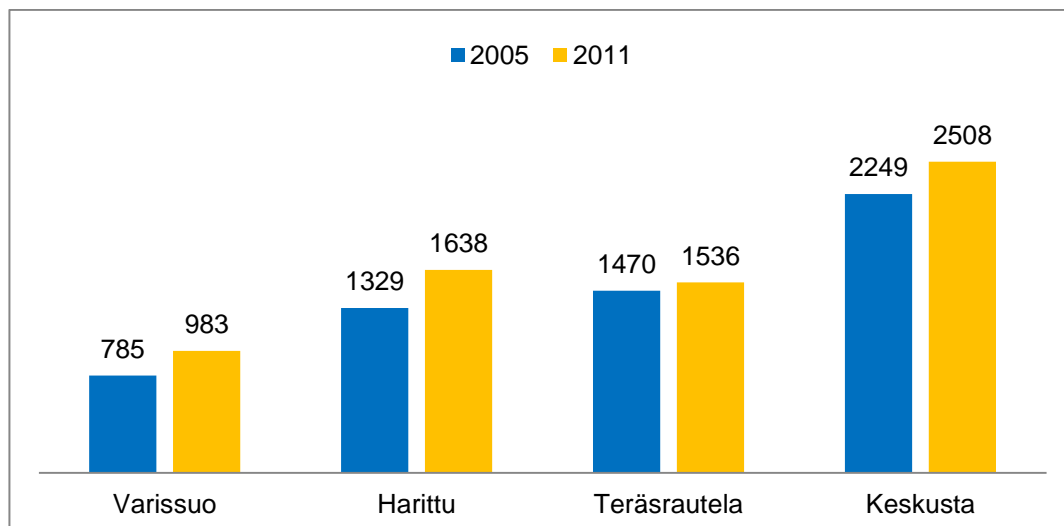


Kuvio 15. Vuosina 1970 - 1979 rakennettujen kerrostalokolmioiden myyntihintojen kehitys.

Kuviossa 15 on esitetty Varissuon, Runosmäen, Haritun, Teräsrautelan ja Vähäheikkilän asuinalueille vuosina 1970 – 1979 rakennettujen kerrostalokolmioiden (3h+ k) myyntihintojen kehitys. Varissuon kolmioiden keskineliöhinta on tarkastelujakson 2005 – 2011 välisenä aikana kohonnut 180 euroa (20 %), Runosmäen 231 euroa (23 %), Haritun 157 euroa (13 %) Teräsrautelan 270 euroa (22 %) ja Vähäheikkilän 546 euroa (42 %). Varissuolla asuntovarallisuuden arvo on kasvanut samassa suhteessa muiden lähiöiden kanssa, mutta Vähäheikkilän hintakehitys on ollut huomattava kolmioiden osalta.

Kuviossa 16 on esitetty Varissuolle, Teräsrautelaan, Harittuun ja keskustaan kymmenen vuotta myöhemmin eli vuosina 1980 – 1989 rakennettujen kerrostalokolmioiden myyntihintojen kehittymistä.

Runosmäen ja Vähäheikkilän sijaan tähän vertailuun valittiin keskustan alue, koska Tilastokeskuksen tietokannasta ei löytynyt tietoja 1980 – 1989 välisenä aikana rakennettujen asuntojen myyntihinnoista kyseisiltä alueilta.



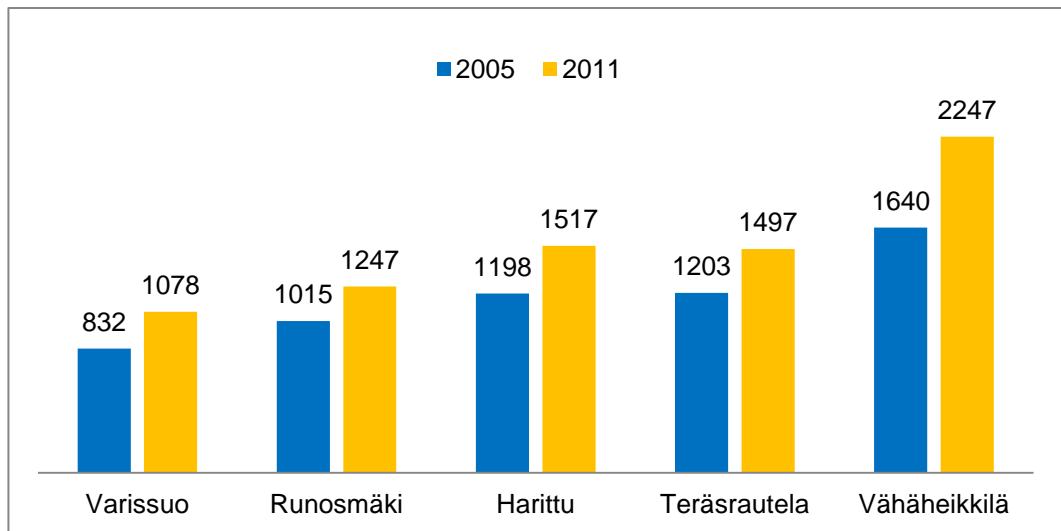
Kuvio 16. Vuosina 1980 - 1989 rakennettujen kerrostalokolmioiden myyntihintojen kehitys

Varissuon asuntojen neliöhinnat ovat jo lähtökohtaisesti olleet vuonna 2005 alhaisemmalla tasolla kuin vertailualueilla. Varissuolta asunnon on voinut ostaa 785 euron neliöhintaan, mikä on tarkoittanut 80 -neliöisen asunnon kohdalla 62 800 euroa. Vastaavan kokoinen asunto on maksanut Teräsrautelassa 117 600 euroa (1470 €/m²). 1980 -luvulla rakennettujen osakkeiden neliöhintojen kehitys on Varissuolla (26 %) ollut vähän parempi kuin Haritussa (23 %). Teräsrautelassa hinnat eivät ole juurikaan nousseet (6 %) kuuden vuoden aikana, mihin näyttäisi osittain olevan syynä muita vertailualueita korkeampi hintataso jo vuonna 2005. Keskustassakin asuntojen hintakehitys (12 %) on tilastojen valossa jäänyt Varissuon jälkeen.

Myyntihintojen kehitystä tutkittiin myös kerrostalokaksioiden osalta. Keskustan alueelta ei löytynyt tilastotietoja, joten postipiirialue 20100 jätettiin pois kaksioiden tarkastelusta.

Kuviossa 17 on vuosina 1970 – 1979 rakennettujen kerrostalokaksioiden neliöhintojen kehitys aikavälillä 2005 – 2011. Vertailualueiksi valittiin Varissuo, Ruosmäki, Harittu, Teräsrautela ja Vähäheikkilä. Kaksioidenkin osalta Vähäheikkilän alueen myyntihinnat kohosivat muita alueita enemmän, liki neljäkymmentä

prosenttia (37 %). Varissuolla hinnat ovat tarkastelujakson aikana nousseet lähes 30 prosenttia ja muilla alueilla vähän yli 20 prosenttia.



Kuvio 17. Vuosina 1970 - 1979 rakennettujen kerrostalokaksioden myyntihintojen kehitys

Kaksioden, jotka on rakennettu vuosina 1980 – 1989, osalta ei löytynyt merkittävää eroa vuosien 1970 – 1979 välisenä aikana rakennettujen kaksioden hintojen kehitykseen, joten niistä ei esitetä taulukkoa.

Vertailtaessa eri asuinalueiden asuntojen myyntihintojen kehitystä kolmioiden osalta aikavälillä 2005 – 2011 voitiin todeta, että asuntovarallisuus¹⁷ on Varissuolla kehittynyt samansuuntaisesti kuin arvostetuimmilla asuinalueilla ja oli esimerkiksi uusimpien asuntojen osalta parempi kuin Teräsrautelan postipiiri-alueella.

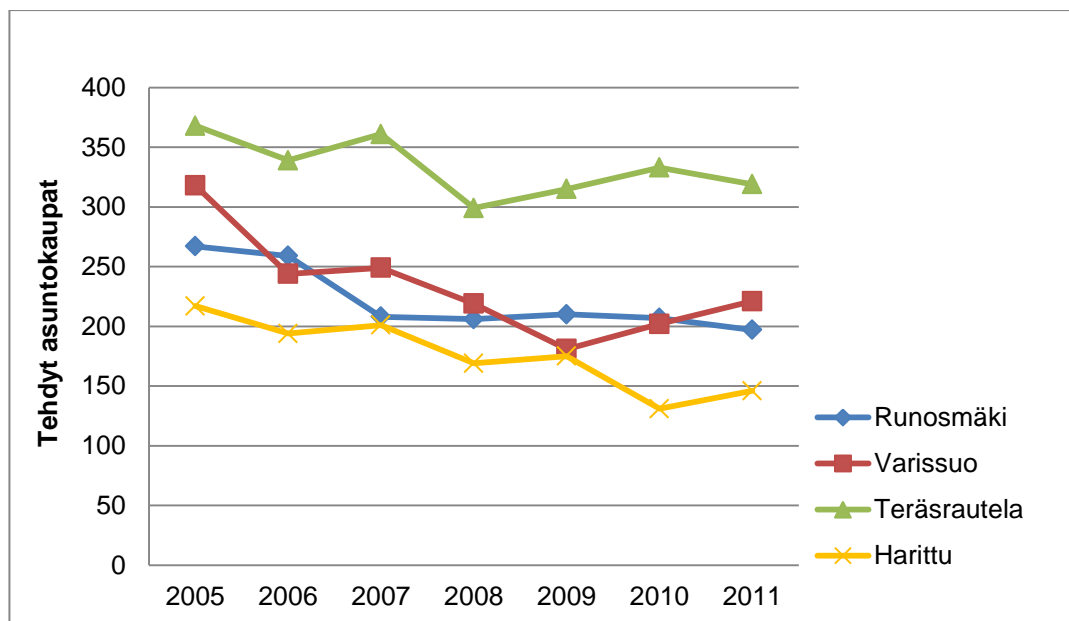
Varissuon asuntojen myyntihintojen kehitys tilastojen valossa ei tue teoriaa (CLIP Network 2008), jonka mukaan maahanmuuttajien keskittyminen aiheuttaisi kiinteistöomaisuuden arvon alenemista eikä myöskään sitä näkemystä että Varissuo olisi kurjistumiskiarteessä, jonka mukaisesti asuntojen myyntihinnat eivät kehittyisi muun kaupungin mukana.

¹⁷ Asuntokannan (kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden) arvo

Asuntojen myyntimäärät

Eurooppalaisten tutkijoiden mukaan maahanmuuttajien keskittyminen tietyille asuinalueille aiheuttaa alueen keskiluokkaisen kantaväestön poismuuton (CLIP Network 2008, 3). Samoihin tutkimustuloksiin ovat päätyneet myös kotimaiset tutkijat (Rasinkangas 2012, Vaattovaara 2013). Kantaväestön ”paon” alueelta pitäisi näkyä asuntojen myyntimäärissä tai vuokra-asuntojen määrien lisääntymisenä sekä vuokra-asumisen puolella muuttohalukkuutena ja asukasvaihtuvuutena.

Tilastojen valossa asuntojen myyntimäärät Varissuon alueella eivät olleet poikkeuksellisia verrattuna muihin merkittäviin asuinalueisiin (kuvio 18). Asuntokauppoja tehtiin Varissuolla vuonna 2011 yhtäläisesti kuin muillakin asuinalueilla ja myytyjen asuntojen suhteellinen osuus koko omistusasuntokannasta oli 11 prosenttia. Myös Runosmäessä kauppoja tehtiin samalla vauhdilla (9 %).



Kuvio 18. Asuntojen myyntimäärien kehitys vuosien 2005 – 2011 välillä

Myyntimäärät ovat laskeneet kaikissa tarkastelun kohteena olevissa lähiöissä vuoden 2005 tasosta. Vuonna 2012 asuntojen myyntimäärät laskivat edelleen talouden epävarmuuden johdosta ja ARA:n (2012) selvityksen mukaan lasku oli

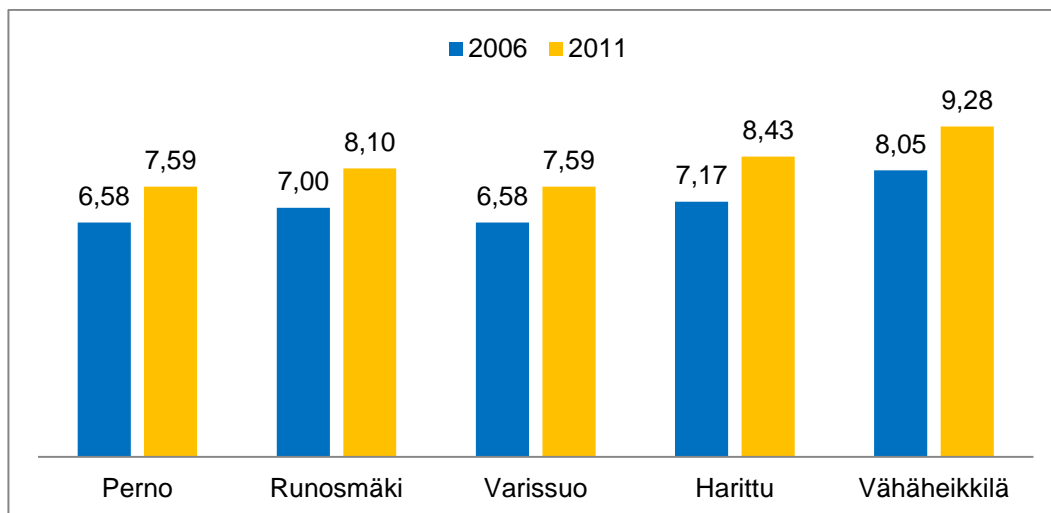
valtakunnallisesti liki 10 prosenttia. Asuntojen myyntimäärät eivät antaneet viitteitä siitä, että Varissuolta kantaväestö olisi pakenemassa.

3.5 Asuntojen vuokrataso

Asuntojen myyntihintojen lisäksi verrattiin Varissuolla sijaitsevien asuntojen vuokria muihin asuinalueisiin. Tutkimusaineistona käytettiin TVT:n aravavuokrien tilastoja vuosilta 2006 ja 2011 sekä Oikotie.fi -palvelussa vuosina 2006 ja 2012 vuokrattavana olleiden vapaarahoitteisten asuntojen neliövuokria ja Räsinkankaan (2012) tekemää selvitystä asuntojen vuokratasosta koko kaupungin alueelta syksyllä 2011.

TVT:n tilastoista tutkimuksen kohteeksi valittiin kerrostalokolmiot, jotka on rakennettu samana aikakautena kuin Varissuon talot. Otos sisälsi kolmioiden neliövuokrat tietyissä taloissa ja kyseiset kolmiot olivat suurin piirtein samankokoisia, noin 77-neliöisiä. Kolmioiden vuokrat valittiin tutkimuskohteeksi, koska suurin osa maahanmuuttajista asuu perheasunnoissa.

Kohteet sijaitsivat osoitteissa Piiparinpolku (Runosmäki 20360), Suurpäänkatu (Varissuo 20610), Heinikonkatu (Perno 20240), Toivolankatu (Vähäheikkilä 20810) ja Murkionkatu (Harittu 20740). Toivolankadun talo on rakennettu 50-luvulla, mutta osittain peruskorjattu 90-luvulla. Muut talot on rakennettu 1980-luvun puolivälissä. Tulokset on esitetty kuviossa 19.



Kuvio 19. 1980-luvun puolivälissä rakennettujen TVT Asunnot Oy:n kerrostalokolmioiden vuokrien kehitys.

Pernon ja Varissuon kolmioiden vuokrat olivat yhteneväiset ja ne olivat kohonneet viiden vuoden aikana 15 prosenttia. Runosmäen ja Haritun kolmioiden vuokrat eivät myöskään eronneet toisistaan merkittävästi, mutta Haritun Murkionkadun kolmioiden keskivuokra oli kohonnut tarkastelujakson aikana hieman muita enemmän (18 %). Toivolankadun vuokrataso oli muita alueita korkeampi, mutta vuokrataso kohteessa kohosi tarkastelujakson välillä myös 15 prosenttia.

Vuokrat ovat korottuneet maltillisesti viiden vuoden aikana ja kaikilla asuinalueilla lähes saman verran. Tämä kuvastaa hyvin aravavuokra-asuntojen vuokrien korotusperustetta, joka on kustannusvastaavuus.

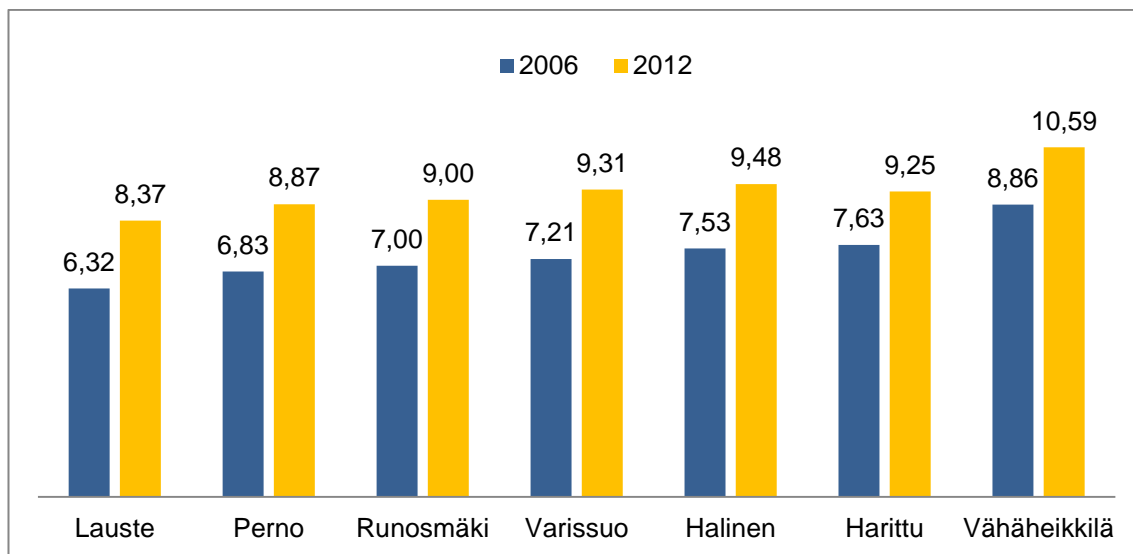
Vaparaohitteisten vuokra-asuntojen vuokrat

Turun alueen vaparaohitteisista vuokra-asunnoista ei ole keskitetysti saatavilla kattavaa markkinainformaatiota, koska valtaosa vuokra-asuntokannasta on yksityishenkilöiden ja piensijoittajien omistuksessa. Ainoa luotettava tietolähde on Tilastokeskuksen tuottama vuokraindeksitietokanta, joka on laadittu työvoimatiedustelun sekä asumistukirekisterin pohjalta. Tietokanta sisältää vuokratiedot koko Turun alueelta, joten sen pohjalta ei saada tietoa vuokrien kehittymisestä asuinalueittain (Tilastokeskus 2013). Helsingin seudulla sijaitsevien asuntojen

vuokrista olisi saatavilla tietoa Ympäristöministeriön ja ARA:n yhdessä tuottamasta Asuntojenvuokrat.fi -palvelusta (2013), mutta se ei vielä sisällä tietoja Turun alueelta. Tutkittaessa vapaarahoitteisten vuokra-asuntojen vuokrien kehitystä Turun asuinalueiden osalta joudutaan tietoja keräämään markkinointikanavista joko lehdistä tai internetistä. Markkinoinnissa olleet vuokrat eivät aina vastaa toteutuneita vuokria ja sama asunto voi kesällä, vuokramarkkinoiden ollessa ”kuumimmillaan”, olla kalliimpi kuin myöhemmin syksyllä.

Vapaarahoitteisten vuokrien kehitystä tutkittiin tässä työssä vertaamalla Oikotie.fi -palvelussa toukokuussa 2006 ja joulukuussa 2012 vuokrattavana olleiden kolmioiden neliövuokrien kehitystä asuinalueittain. Vuokrattavana olleiden asuntojen halvimmat ja kalleimmat neliövuokrapyyntöt taulukoitiin ja niistä laskettiin vaihteluvälin keskiarvo asuinalueittain. Vertailuun valittiin seitsemän eri asuin-alueetta; Lauste, Perno, Runosmäki, Varissuo, Halinen, Harittu ja Vähäheikkilä (kuvio 20). Tarkasteluajankohdiksi valittiin toukokuu ja joulukuu, koska vuokramarkkinat ovat silloin tasapainoisimmillaan ja kuukaudet ovat siten vertailukelpoisia.

Tilastoinnista jätettiin pois asunnot, jotka sijaitsivat uudehkoissa taloissa. Vuoden 2012 vuokrattavat asunnot valittiin tarkasteluun samankaltaisista kohteista kuin vuoden 2006 asunnot oli valittu ja jokaiselta alueelta tilastoitiin vähintään neljä eri vuokrapyyntöä. Vertaamalla eri vuosina vapaina olleiden asuntojen vuokria toisiinsa ei päästä täysin oikeaan tulokseen, koska vertailuun valitut neliövuokrat eivät ole samoista kohteista. Tulos on suuntaa antava ja osoittanee, miten eri alueiden vuokrat ovat kehittyneet tarkastelujakson aikana.

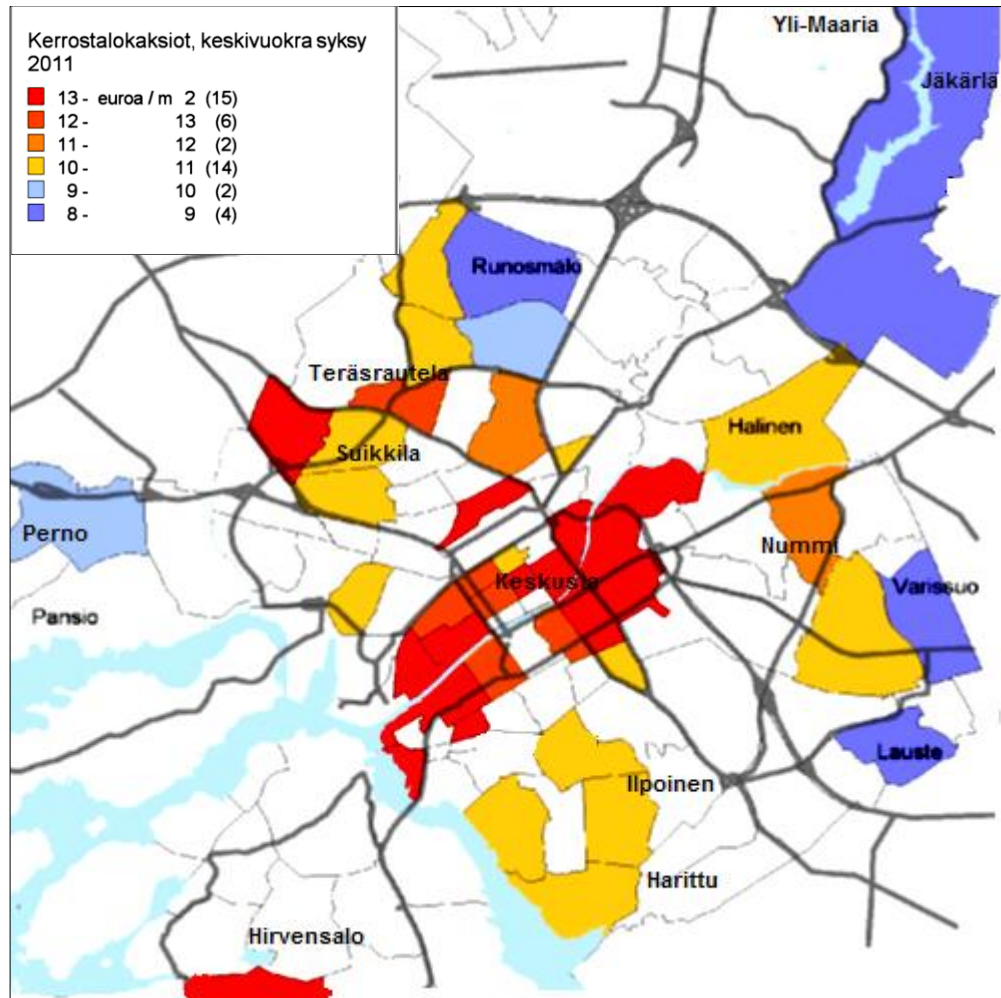


Kuvio 20. Vaparahoitteisten kolmioiden keskivuokrat asuinalueittain

Kaikkien vertailuun valittujen asuinalueiden vuokrataso on kohonnut vuodesta 2006 vuoteen 2012. Eniten keskivuokrat ovat nousseet Lausteella noin 33 prosenttia, Pernossa 30 prosenttia sekä Varissuolla 29 prosenttia. Vähiten vuokrat ovat kohonneet Haritussa 21 prosenttia ja Vähäheikkilässä noin 20 prosenttia. Kun vuonna 2006 ero halvimmän ja kalleimman keskivuokran välillä oli 2,50 euroa, se oli vuonna 2012 hieman tasoittunut ollen 2,20 euroa.

Lähes samanlaiseen tulokseen päätyivät Ylönen ym. (2011, 22) laatiessaan eri kaupunkien vaparahoitteisten asuntojen vuokrista vuokraindexit. Vuokraindexien laadinnassa käytettiin aineistona KTI¹⁸:n asuntovuokratietokantaa, jossa oli yhteensä noin 50 000 vuokrasopimusta. Tietokanta sisälsi vuokra-asuntoihin ammattimaisesti sijoittavien yritysten ja organisaatioiden asuntokantoja. Vuokrien keskimääräinen nimellinen vuosinousu keväästä 2000 syksyyn 2010 oli Turussa noin 3,5 prosenttia vuodessa.

¹⁸ Kiinteistötieto Oy on suomalaista kiinteistöalaa palveleva riippumaton asiantuntijaorganisaatio, joka tuottaa mm. tutkimuspalvelua



Kuvio 21. Kerrostalokaksioden keskivuokrat syksyllä 2011 (Rasinkangas 2012).

Rasinkangas (2012) selvitti lähiötutkimuksessaan kerrostalokaksioden vuokrien tasoa koko Turun alueella. Tarkastelussa olivat mukana sekä vapaarahoitteiset että aravavuokra-asunnot. Kuviossa 21 on asuinalueiden keskivuokrat merkitty eri väreillä.

Edullisimmat vuokrat sijaitsivat Runosmäessä, Varissuolla, Lausteella sekä Turun pohjoisilla asuinalueilla Jäkärälässä, Moisiossa, Yli-Maariassa ja Paattisilla. Pansion ja Pernon vuokrataso ei paljoakaan poikennut edellä mainituista alueista. Korkeinta vuokraa sai maksaa keskustan asunnoista, joihin kohdistui myös suurin kysyntä. Tutkimuksessa ei huomioitu rakennusvuoden vaikutusta vuokraan.

Turun keskivuokrien alueellinen eriytyminen ei poikkea muista kaupungeista. Vuokra-asuntojen keskihinnat ovat korkeimpia keskustassa ja ne madaltuvat siirryttäessä keskustasta kauemmaksi. Lankisen (2009, 70 - 78) tutkimuksen mukaan keskustan vetovoimaisuus on vuosien aikana lisääntynyt Helsingin seudulla, mikä merkitsee korkeampaa vuokratasoa keskustan asunnoissa. Meren rannan läheisyys ja merinäköala lisäävät asuntojen kysyntää ja siten keski- vuokraa. Samansuuntainen kehitys on Turussakin ja meren läheisyyden lisäksi sijainti Aurajoen rannalla vaikuttaa sekä kysyntään että vuokrahintaan.

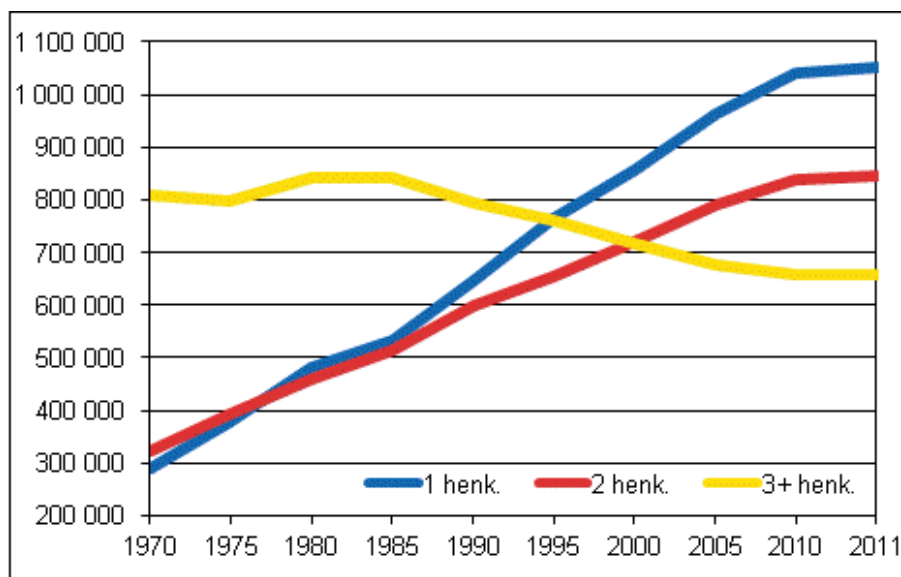
Vuokra-asuntojen hintatasovertailu sekä vuokrien kehittyminen suhteessa muihin asuinalueisiin ei tue väitettä, että maahanmuuttajien asumiskeskittymä aiheuttaisi kiinteistövarallisuuden arvon alenemisen ja siten myös vuokrien halpe- nemisen - pikemminkin päinvastoin. Sijoittajat ovat laskeneet, että alueen asun- tojen myyntihinnat ovat edullisia ja niiden hintakehitys takaa pääomalle inflaa- tiosuojan, minkä lisäksi vuokra-asunnot tarjoavat kohtuullisen tuoton.

3.6 Tyhjät asunnot

Tyhjien asuntojen ongelma ja vajaakäyttöiset valtion lainoittamat vuokratilat ovat Suomessakin tätä päivää. Ongelma koskettaa lähinnä muuttotappiokuntia sisäisen muuttoliikkeen suuntautuessa Länsi- ja Etelä-Suomen suuriin kaupun- keihin. Väestörakenteen muuttuessa ja väen siirtyessä kasvukeskuksiin tyhjiksi jää yhtä lailla maaseudun omistusasuntoja kuin vuokra-asuntojakin. Myös kas- vukeskuksissa, kuten Turussa, on tyhjiään isohkoja asuntoja, lähinnä kolmioi- ta, koska niihin ei kohdistu kysyntää riittävässä määrin. Pienten asuntokuntien määrä kasvaa Suomessa noin 15 000:lla vuodessa, joten pienten asuntojen kysyntä tulee lisääntymään entisestään niin omistus- kuin vuokra-asumisenkin puolella.

Tilastokeskuksen mukaan asuntokunnan keskikoko Suomessa vuonna 2000 oli 2,21 henkilöä ja 2,07 henkilöä vuonna 2011 (kuvio 22). Vuokra-asumisessa vastaavasti vuonna 2000 asuntokunnan keskikoko oli 1,85 henkilöä ja 1,65

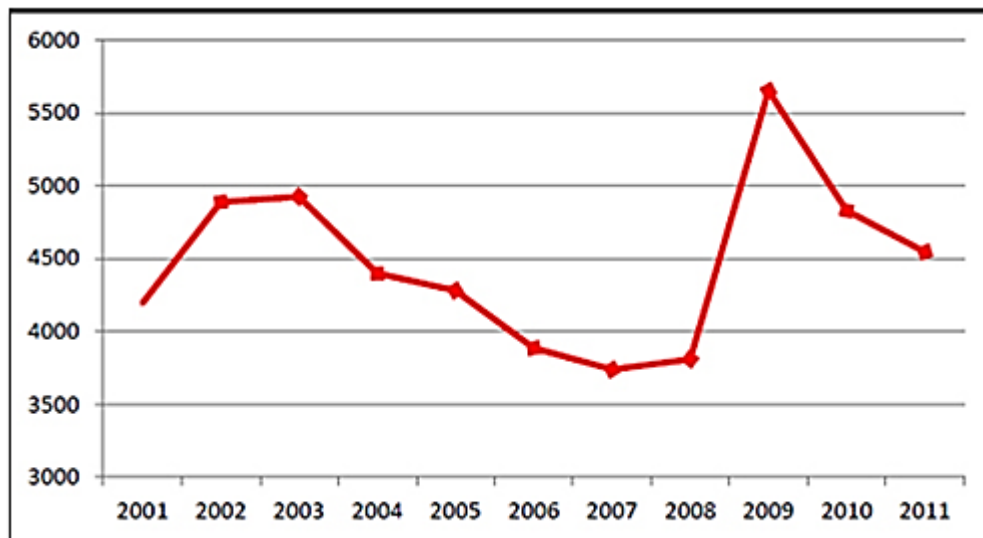
henkilöä vuonna 2011. Kehitys on samanlainen Turussakin, jossa jo yli puolet (51,1 %) kaikista talouksista on sinkkotalouksia (Tilastokeskus 2012).



Kuvio 22. Asuntokunnat koon mukaan 1970 - 2011 (Tilastokeskus 2012).

Vuoden 2011 lopussa Suomessa oli 2 836 000 asuntoa, joista vailla vakinaisia asukkaita oli 280 000 asuntoa. Tyhjien asuntojen määrä on kasvanut, ja vuonna 2011 vailla vakinaisia asukkaita oli 101 000 asuntoa enemmän kuin vuonna 1990 (Tilastokeskus 2012). Tyhjäksi asunnoksi tilastokeskus kirjaa asunnon, johon väestörekisteritietojen mukaan ketään ei ole kirjattu asukkaaksi. Siten vapaa-ajan asunnot ja niin sanotut kakkosasunnot lisäävät virheellisesti tyhjien asuntojen määrää.

Vuokra-asuntopuolellakin tilanne oli vuoden 2011 lopulla muuttunut aikaisempiin vuosiin nähden. Ympäristöministeriön vuonna 2011 asettaman työryhmän tekemän selvityksen mukaan tyhjien aravavuokra-asuntojen määrä tulisi vuoteen 2020 mennessä kasvamaan pahimmillaan jopa 8 000 asuntoon, ellei mitään tehtäisi (Ympäristöministeriö 2012, 43). Valtakunnallisen lähiöprojektin ansiosta tyhjien aravavuokra-asuntojen määrää on saatu kuitenkin vähennettyä (kuvio 23).



Kuvio 23. Tyhjät aravavuokra-asunnot 2001 – 2011 (ARA 2012).

Kaikista asunnoista vuokra-asuntoja oli vuoden 2011 lopulla noin 825 000, joista vakinaisesti asuttuja oli 777 000 (Tilastokeskus 2012). Siten tyhjänä oli noin 48 000 vuokra-asuntoa, joka on liki 6 prosenttia koko vuokra-asuntokannasta. Aravarahoitteisia vuokra-asuntoja oli vuoden 2011 lopulla yhteensä noin 407 000, joista tarkasteluajankohtana 15.11.2011 vähintään kaksi kuukautta tyhjiillään olleita oli koko maassa noin 4 500, joka on vähän yli prosentti aravavuokra-asuntokannasta (ARA 2012). Tyhjiä vuokra-asuntoja oli suhteellisesti eniten Lapissa. Esimerkiksi Kunta-asunnot Oy:llä (KAS) oli marraskuun lopussa 2012 vuokra-asuntokannastaan tyhjiillään 1450 asuntoa. Yhtiön käyttöaste oli siten 84 prosenttia (Kunta-asunnot Oy 2012).

Hyväkuntoisten asuntojen ja talojen tyhjänä olo on kansantaloudellisen tuhlauksen lisäksi ongelmallista niiden taajamien ja asuntoalueiden kannalta, joiden elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä ne heikentävät. Vajaakäytössä olevista vuokra-asunnoista aiheutuvat vuokratappiot vaikuttavat huomattavasti vuokratalojen omistajien talouteen. Kyseessä on myös kaikkien vuokralaisten etu, koska tyhjiillään olevien asuntojen kustannukset katetaan yhteisillä vuokratuotoilla, mikä siten lisää vuokrien korotuspainetta.

Perhekokojen pienentyminen on nähtävissä Turussakin isojen vuokra-asuntojen markkinointiaikojen pidentymisenä sekä vajaakäyttöisyytenä että yksiöiden ja pienten, edullisten kaksioiden kysyntänä. TVT:lle saapui vuonna 2012 noin 3600 kpl yksiöihin kohdistunutta asuntohakemusta eli 45 prosenttia kaikista asunnonhakijoista toivoi yksiötä, mutta vain joka viidennelle asunto pystyttiin osoittamaan. Yksiöille näyttäisi olevan kysyntää sijainnista riippumatta (TVT Asunnot Oy 2013).

Yksiöitä suurempien asuntojen kysynnän heikkous oli nähtävissä vapaiden asuntojen määrissä. Vuokraovi.com -palvelun sivuilla oli 9.2.2013 vuokrattavana yli 600 asuntoa Turun alueella ja yksistään Runosmäessä oli 54 asuntoa, joista 30 oli KAS:n omistuksessa olevia aravavuokra-asuntoja. Varissuolla oli tarkasteluhetkellä vuokrattavana 9 asuntoa. Kun vuonna 2005 oli eniten vuokrattavana kolmioita, niin nyt oli eniten vapaina kaksioita (323 kpl) eli kaikista vuokrattavista asunnoista 54 prosenttia oli kaksioita, 22 prosenttia kolmioita, 16 prosenttia yksiöitä ja alle 10 prosenttia neliöitä.

Vuokrattavat kaksiot sijaitsivat sekä lähiöiden että keskustan hyväkuntoisissa taloissa, mutta niillä oli yksi yhteinen piirre. Vuokrataso oli uusissa kaksioissa huomattavasti korkeampi kuin lähiöiden vanhemmissa kolmioissa ja neliövuokrien ero saattoi olla yli viisi euroa kolmioiden hyväksi. Siten lähiöstä sai vuokratua kolmion keskustan kaksion hinnalla.

Tyhjien vuokra-asuntojen määrät Varissuolla ovat kahden viimeisen vuoden aikana vähentyneet erityisesti kolmioiden osalta. Tähän kehitykseen on osaltaan selityksenä TVT:n asuntokannasta poistuneet kolmiot ja neliöt Suurpääkadun 49 peruskorjauksen myötä (12 huoneistoa). Myös Suurpääkadun 47 tämän hetkinen (helmikuu 2013) peruskorjaus on poistanut asuinkäytöstä 65 huoneistoa. Varissuolla olisi, edellä mainituista seikoista huolimatta, kolmioita tyhjillään ellei alueella asuisi maahanmuuttajia, joilla on tarvetta isommille perheasunnoille.

4 ASUNTOKANNAN KEHITTÄMINEN

Maahanmuuttajien asumiskeskittymät eivät sinänsä ole ongelmallisia, mutta työttömyyden kasautuminen alueen sisällä kortteleihin tai tiettyihin asuintaloihin sitä vastoin on. Tällaiset asumiskeskittymät johtavat jossain vaiheessa alueen vetovoimaisuuden laskuun, jonka myötä asuntojen tyhjäkäyttö lisääntyy ja yksittäinen asuintalo, kortteli tai jopa kokonainen asuinalue voi joutua kurjistumiskierteeseen. Parhaimpana keinoina välttää keskittymien syntymistä on nähty olevan sekoittava¹⁹ asuntopolitiikka yhdessä vetovoimaisten asuinalueiden kanssa. Tilanteessa, jossa keskittymä on jo päässyt syntymään, on mietittävä keinoja sen purkamiseksi. Kokonaisen kerrostalon kohdalla se voi pahimmillaan merkitä talon purkamista.

Eurooppalaisen käsityksen mukaan lähiöitä tulisi uudistaa pehmeillä menetelmillä radikaalien toimien sijaan. Radikaaleina toimina pidetään asuinalueen täydellistä muutosta, jossa nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan täysin uudentyyppisiä taloja. Samalla muutetaan kokonaisen asuinalueen asukarakennetta siten, että alueen alhaisimman tuloluokan asukaskanta siirretään toisaalle asumaan. Tällaisia uudistamisia on tehty esimerkiksi Amsterdamissa Biljelmeerin kaupunginosassa (van Heelsum 2007, 31; Ylitalo 2011, 44 - 45). Tulokset ovat olleet hyviä, mutta ongelmaksi on muodostunut keskittymän siirtyminen toiselle asuinalueelle.

Pehmeinä toimina suositellaan kurjistuneiden talojen ja julkisten tilojen saneerausta ottamalla paikalliset asukkaat mukaan suunnitteluun. Peruskorjauksissa tulisi ottaa huomioon sosiaaliset, taloudelliset ja kulttuuriset näkökulmat. Saneerausta pidetään parempana vaihtoehtona kuin rakennusten purkamista. Lisäksi julkisia tiloja kuten kirjasto, koulu, korkeakoulu ja julkisen hallinnon toimintoja pitäisi sijoittaa näihin lähiöihin. Paikallisten toimijoiden tulisi yrittää parantaa työllisyyttä ja taloudellisia mahdollisuuksia muun muassa edistämällä paikallista etnistä yrittäjyyttä. Haasteena lähiöiden kehittämisessä on, miten saadaan houkuteltua keskiluokkaisia perheitä asumaan uudistetulle asuinalueelle säilyttäen

¹⁹ Vuokra-, osaomistus- ja omistustaloja rakennetaan tasaisesti eri asuinalueille

samalla jo kauan alueella asuneet asukkaat (CLIP Network 2008, 6). Vaatovaaran (2013) mukaan parantamalla asuinalueilla asuvien ihmisten oloja lisää alueen vetovoimaisuutta ja siten saadaan sekä nykyiset asukkaat pysymään että houkuteltua uusia.

Suomessa asuntojen käyttöasteongelmia on ratkaistu sekä pehmeillä keinoilla peruskorjaamalla taloja että kovemmillä keinoilla purkamalla niitä. Ratkaistaessa vajaakäyttöisten vuokratalojen ja tyhjen asuntojen ongelmaa, tulee aina huomioida kunnan asuntomarkkinoiden tilanne sekä millaisella alueella tyhjet asunnot sijaitsevat. Supistuvan asuntokysynnän alueilla asuntojen peruskorjaaminen ei välttämättä ole järkevää, koska asuntojen määrän ylittäessä kysynnän ei peruskorjauksella pystytä vaikuttamaan asuntojen vajaakäyttöisyyteen. Todennäköisesti peruskorjattu talo saadaan vuokrattua, mutta tyhjäkäyttöä syntyy toisaalle. Tarkoituksenmukaisempaa saattaa olla peruskorjata talo toisenlaiseen käyttöön esimerkiksi vanhusten palveluasunnoiksi, myydä asunnot tai purkaa talo, jolloin asuntojen ylitarjontaa saadaan vähennettyä.

4.1 Vuokratalon käyttötarkoituksen muutos

Väestön vanhetessa tarvitaan mittavia kiinteistöinvestointeja palveluasumisen järjestämiseen, joten olisi luontevaa peruskorjata segregoituneita ja vajaakäyttöisiä aravavuokrakerrostaloja vastaamaan vanhusten esteettömien asuntojen kysyntään. Vuokratalot sijaitsevat usein jo valmiiksi rakennetussa ympäristössä kaupunkien taajamissa tai lähiöissä, jolloin palveluasunnot saataisiin sijoitettua lähelle asiakaskuntaa. Tällaisista kunnallisen yhtiön omistamien vuokratalojen käyttötarkoituksen muutoksista on lukuisia hyviä esimerkkejä.

Esimerkiksi Porissa toteutettiin seitsemänkerroksisen lamellitalon muutos vanhusten palveluasunnoiksi. Peräsimentie 3 sijaitsevan vuokratalon 77 asunnosta oli 23 tyhjänä. Kohde oli valmistunut 1975 ja oli peruskorjauksen tarpeessa, mutta talon asukasrakenne oli myös sosiaalisesti yksipuolistunut. Ennen peruskorjausta oli selvitetty muitakin vaihtoehtoja muun muassa kohteen purkamista ja elementtien käyttämisestä palveluasumiskohteiden rakentamiseen, talon madal-

tamista kolmikerroksiseksi, yhden rappukäytävän sulkemista ym. (Lyytikä & Kukkonen 2006, 11 – 18).

Muutos palvelutaloksi onnistui hyvin, sillä Poriin saatiin kysyntää vastaavia palveluasuntoja vähän edullisemmin kuin jos olisi rakennettu täysin uutta. Tyhjen asuntojen määrää saatiin vähennettyä, asuinympäristön kokonaiskuva parani, alueen imago ja maine kehittyivät myönteisesti ja alueen asuntojen kysyntä sekä hintataso nousivat (Lyytikä & Kukkonen 2006, 11 – 18). Vanhusten palveluasuntojen sijaan vuokrataloja voidaan myös peruskorjata esimerkiksi kehitysvammaisten tai mielenterveyskuntoutujien palveluasunnoiksi.

4.2 Vuokratalon myynti omistusasunnoiksi

Vuokra-asuntojen myynti voidaan toteuttaa usealla eri tavalla; joko myymällä kohteen kaikki asunnot tai yksittäisiä asuntoja. Toimintaperiaate on kummassakin tapauksessa sama. Ensin on haettava vapautus aravarajoituksista ja maksettava aravalainat pois. Jos myydään kokonainen talo, se tulee muuttaa osakeyhtiöksi ja sen jälkeen myydä yksittäiset asunnot osakeasuntoina.

Myyntiä on toteutettu useissa kunnissa muun muassa Oulussa ja Raumalla. Myynneistä on hyviä kokemuksia ja ne on toteutettu siten, että asuntoja on ensiksi tarjottu asukkaille ja loput on myyty julkisesti vähän markkinahintaa halvemmalla. Tällaisessa tilanteessa pitää ottaa huomioon, että ei sekoiteta asuntomarkkinoita tuomalla suuria määriä markkinahintaa edullisempia asuntoja myyntiin.

Raumalla toteutettiin viiden pistetalon ja kahden lamellitalon saneeraus sekä myynti omistusasunnoiksi, koska vuonna 2005 kaupungin aravavuokra-asunnoista 1,4 prosenttia oli tyhjänä. Ensimmäiset talot peruskorjattiin normaaliin tasoon käyttäen muun muassa muovimattoja, mutta seuraavien talojen tasoa nostettiin, koska asunnoille oli hyvä kysyntä. Ennen peruskorjausta ja myyntiä asuinalueella ilmeni sosiaalisia ongelmia, jotka muutoksen myötä poistuivat. Alue sijaitsee aivan kaupungin sisääntulotien varrella, joten sen ulkonäön parantaminen on ollut kaupungille myös tärkeä

imagokysymys. Huonomaineisesta, tyhjenevästä lähiöstä tuli haluttu asuinalue (Lyytikä & Kukkonen 2006, 54 – 61).

4.3 Vuokratalon purkaminen tai pussittaminen

Jos asuntokanta on kaiken kaikkiaan liian suuri kunnan väestöpohjaan nähden, vain asuntojen määrän supistaminen on kestävä toimenpide. Viimeisenä vaihtoehtona ylläpidon vähentämiseksi on vuokratalon purkaminen. Purkutöiden toteutus tulee kohdistaa taloon, jolla tehokkaimmin vaikutetaan keskittymän purkamiseen. Samalla on estettävä keskittymän siirtyminen toiseen kohteeseen. Hollannissa on toteutettu kokonaisten asuinalueiden purkamisia muun muassa Amsterdamin eri asuinalueilla (Van Heelsum 2007).

Aravalainoitettujen kohteiden purkutapauksissa ARA voi hakemuksesta myöntää lainoista akordin²⁰, joka voi olla enintään 50 prosenttia jäljellä olevasta lainasta. Edelleen on mahdollista saada purkuavustusta enintään 50 prosenttia toteutuneista purkukustannuksista (Pauku 2012, 11).

Tilanteissa, jossa peruskorjauskustannukset muodostuvat liian korkeiksi eikä ole taloudellisia edellytyksiä ryhtyä korjaamiseen tai talon purkaminen ei ole mahdollista, jää lähes ainoaksi keinoksi talon laittaminen niin sanottuun ”koi-pussiin²¹”. Kurjistuneen ja vajaakäytössä olevan talon lämmittäminen muutamalle asukkaalle on kalleinta. Jos talo laitetaan pussiin, säästetään kustannuksia. Lähes tyhjillään oleva talo kannattaa tyhjentää kokonaan ja jättää päälle peruslämpö sekä huolehtia siitä, ettei taloon kohdistu ilkeävaltaa. Pussiin laittaminen on toimiva ratkaisu, jos odotetaan sopivaa käyttöä löytyvän myöhemmin

²⁰ Sopimus velkojan ja velallisen välillä velan osittaisesta anteeksiantamisesta tai kohtuullistamisesta.

²¹ Taloa ei sanan varsinaisessa merkityksessä pussiteta, mutta se suljetaan käytöltä

4.4 Suurpäänkatu 49:n muutosprosessi

Suurpäänkatu 49 kohdalla oli yhtenä vaihtoehtona kohteen peruskorjaaminen toisenlaiseen käyttöön, palvelutaloksi, koska siten olisi saatu luontevasti muutettua asukasrakennetta. Varissuolla on ikääntyneiden suuren määrän vuoksi selkeästi tarvetta alueelliselle palvelutalolle. Tästä vaihtoehdosta kuitenkin luovuttiin, koska kohde sijaitsee kauimpana liikekeskuksesta pienen mäen harjanteella eikä ikääntyvien kulkeminen kauppakeskukseen olisi ollut vaivatonta.

Vuokra-asuntojen myynti Varissuon alueella olisi myös varteenotettava vaihtoehto. Toimenpiteellä voitaisiin vähentää alueen vuokra-asuntovaltaisuutta sekä muuttaa talojen asukasrakennetta. Myytäessä kohde omistusasunnoiksi olisi huolehdittava käytettävissä olevin keinoin, esimerkiksi yhtiöjärjestyksen määräyksellä, että asunnot tulisivat omistajiensa käyttöön eivätkä jäisi alueelle vuokra-asunnoiksi. Aravakohteen myyntiä edeltää aina perusteellinen selvitystyö. Suurpäänkatu 49:n talot olivat peruskorjauskuntoisia, joten ilman korjaamista niitä ei olisi voinut myydä. Kun korjauskustannuksiksi arvioitiin 1100 – 1500 euroa neliöltä ja myyntihinnat Varissuon alueella liikkuvat 1000 – 1300 eurossa, ei myyntihinnalla olisi katettu edes korjauskustannuksia, joten myyntiä ei voitu toteuttaa.

Vuokratalojen purkamisella vaikutetaan tehokkaasti alueen vuokra-asuntojen määrään sekä asukasrakenteeseen. Suurpäänkadun talojen kohdalla purkutoimenpiteitä ei voitu suunnitella, koska kerrostalot ovat kuuluisan arkkitehdin, Erik Bryggmanin oppipoikanakin tunnetun, Pekka Pitkäsen suunnitteleimia eikä taloille olisi saatu purkulupaa. Asuinrakennusten purkamisen ei myöskään koeta aina vaikuttavan positiivisesti alueen imagoon eikä asukkaiden turvallisuuden tunteeseen. Edellä mainituista syistä johtuen TVT:ssä ei harkittu talojen poistamista asuinkäytöstä, vaan rakennukset päätettiin peruskorjata.

Ennen peruskorjauksen suunnittelua selvitettiin, onko pienille asunnoille kysyntää Varissuolla. TVT Asuntojen omien tilastojen perusteella voitiin todeta, että yksiöt saadaan vuokrattua nopeasti riippumatta siitä, missä ne sijaitsevat ja niille on paljon kysyntää. Lisäksi tiedettiin, että varsinkin nuoret opiskelijat tarvitse-

vat edullisia pieniä asuntoja ja he ovat valmiimpia muuttamaan alueelle, jossa asuu maahanmuuttajia. Kiinteistövalittaja Tocklin vahvisti lähiöprojektin ohjausryhmäläiselle, että Varissuolta pienet asunnot on helppo vuokrata ja niille on kysyntää hyvien kulkuyhteyksien vuoksi. Paikallisbussi kulkee Varissuolta ammattikorkeakoulun ja yliopiston ohitse keskustaan.

4.4.1 Kyselytutkimus kohteen asukkaille

Koska Suurpäänkatu 49 oli valittu osaksi Ympäristöministeriön lähiöhanketta ”Lähiöistä kaupunginosiksi” ja hankkeelta edellytettiin alueen asukkaiden kuulemistilaisuutta, päätettiin syksyllä 2010 järjestää asukkaiden tiedotus- ja kuulemistilaisuus, jossa asukkailta kysyttiin alueella ja kohteessa asumisesta sekä asumisen toiveista. Asukkaat kutsuttiin tiedotustilaisuuteen kuudella erikielillä kutsukirjeellä ja heihin oltiin yhteydessä myös maahanmuuttajayhdistysten avulla, jotta maahanmuuttajatkin saatiin tulemaan tiedotustilaisuuteen. Tiedotustilaisuus pidettiin 9.6.2010 ja siihen osallistui 17 asutokuntaa sekä 4 erikielistä tulkkia, jotka avustivat myös kyselyyn vastaamisessa. Kyselylomakkeet (liite 2) oli laadittu selkokielisiksi ja käännetty arabiaksi, kurdiksi, somaliaksi, albaniksi, venäjäksi ja englanniksi. Tiedotustilaisuus pidettiin paikallisen huoltoyhtiön isossa kokoustilassa, koska se oli lähellä peruskorjauskohdetta ja kaikille tuttu asiointikohde.

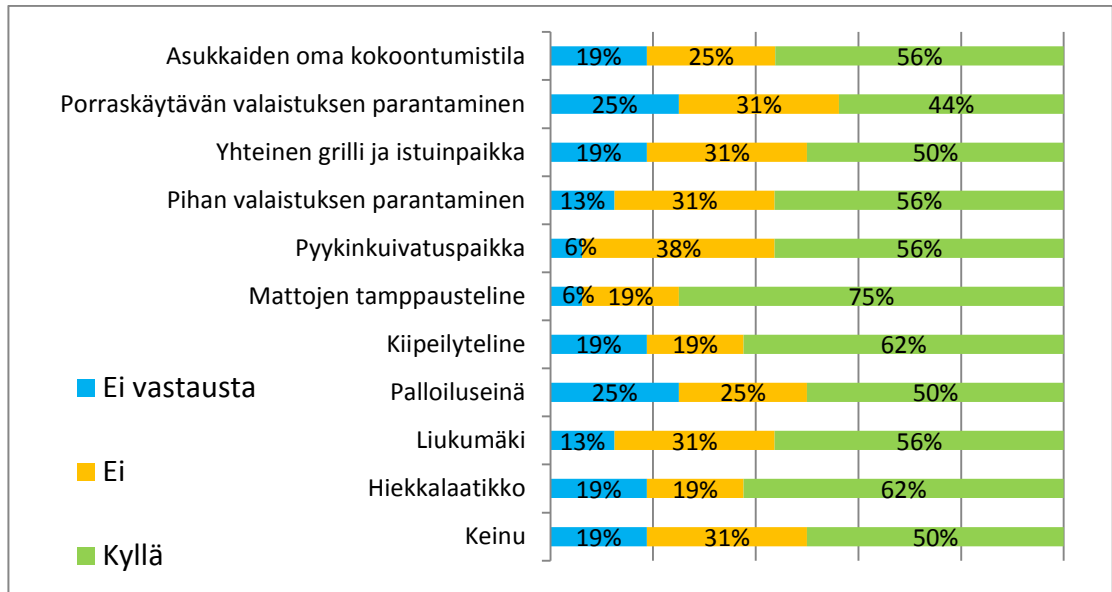
Tiedotustilaisuuteen osallistui poikkeuksellisen suuri osa asukkaista (77 %), kun se yleensä jää parinkymmeneen prosenttiin eikä maahanmuuttajataustaisia asukkaita saada lainkaan mukaan. Tuosta tiedotustilaisuudesta sen sijaan jäi pois ainoastaan kantaväestöä. Tilaisuudessa kerrottiin peruskorjauksesta, jonka johdosta kaikkien asukkaiden vuokrasopimukset irtisanottaisiin ja heille järjestettäisiin korvaavat asunnot. Asukkaita pyydettiin tiedotustilaisuudessa täyttämään omilla kielillään asuntohakemus sekä kyselylomake, ja he saivat käyttää tulkkeja apunaan. Kyselylomake oli laadittu selkokielisiksi yhteistyössä Turun kaupungin maahanmuuttoneuvontapisteeseen työntekijän Alas Alin kanssa. Kyselyyn vastasi 16 asutokuntaa.

Vastaajilta kysyttiin nimen ja huoneiston numeron lisäksi huoneistossa asuvien asukkaiden määrää. Pieniä yhden tai kahden henkilön asukaskuntia oli vastaajista puolet. Vastaajat edustivat suomen, somalian, arabian, kurdin, venäjän, viron, darin sekä bosnian kieltä ja tiedotustilaisuuteen osallistuneista vain yksi jätti vastaamatta.

Asukkailta kysyttiin puolistrukturoiduilla kysymyksillä kehitysehdotuksia liittyen asuntoon, porraskäytävään, varastotiloihin, saunaan, pukuhuoneeseen, pyöräsuojaan, jätepiteeseen ja pihaan. Asukaskyselyyn vastanneet henkilöt antoivat runsaasti kehitysehdotuksia ja erityisesti asukkaat toivoivat turvallisempaa pyöräsuojaa, suurempia varastotiloja ja viihtyisämpää pihaa, muun muassa kukkia istutettavaksi. Eniten kehitysehdotuksia vastaajat antoivat porraskäytävään, saunaan ja jätepiteeseen liittyen. Porraskäytävään toivottiin kameravalvontaa ja ulko-oveen koodilukkoa sekä siisteyden parantamista. Saunan toivottiin olevan lähempänä omaa asuntoa ja lauteiden puhtaampia. Jätepiteeseen toivottiin ohjeita eri kielille, jäteastioiden sijaintia muutettavaksi ja parempaa siisteyttä.

Asukkailta kysyttiin kehitysehdotuksia myös strukturoitujen kysymysten avulla, joihin vastattiin joko kyllä tai ei. Valmiita kehitysehdotuksia oli kymmenen ja ne koskivat lasten leikkipaikkaa, pihan toimintoja sekä valaistusta. Kysymykset oli muotoiltu lyhyiksi esimerkiksi ”pitäisikö talossa olla asukkaiden oma kokoontumistila” tai ”tarvitaanko lasten leikkipaikalla keinu”, jotta niihin oli helppo vastata.

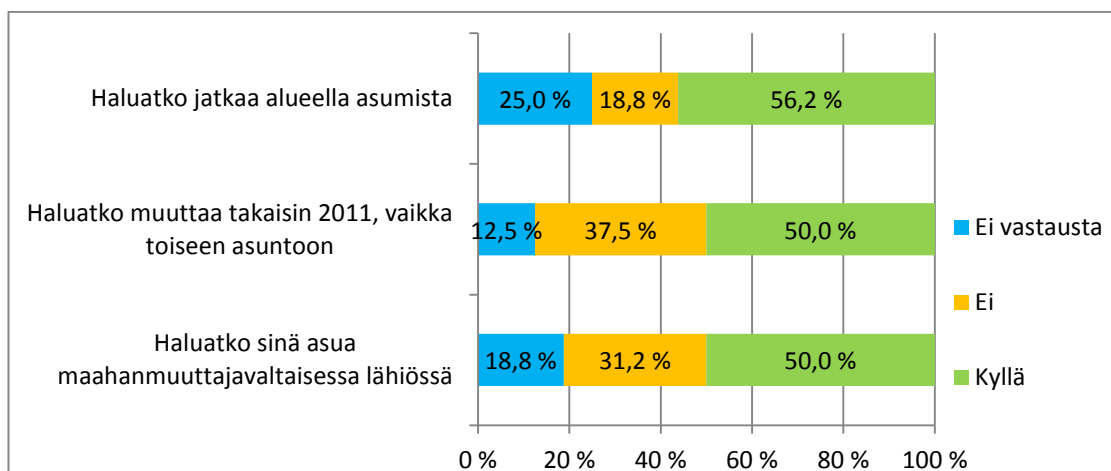
Vastaajat olivat sitä mieltä, että eniten tarvetta oli mattojen tamppaustelineelle ja lasten leikkipaikalle kaivattiin kiipeilytelinettä sekä hiekkalaatikkoa. Yhteenvedo vastauksista on esitetty kuviossa 24.



Kuvio 24. Vastaukset kysymyksiin; tarvitaanko kohteessa...

Asukkailta tiedusteltiin myös heidän halukkuuttaan jatkaa alueella asumista. Lisäksi heiltä kysyttiin halukkuutta muuttaa takaisin kohteeseen vuonna 2011 ja yleistä mielipidettä asumisesta maahanmuuttajavaltaisessa lähiössä.

Vastaajista puolet halusi asua maahanmuuttajavaltaisessa lähiössä ja puolet halusi myös palata takaisin peruskorjattuun kohteeseen. Kantaväestön ja maahanmuuttajien vastauksissa ei löytynyt eroavaisuuksia (kuvio 25). Sekä kanta-
väestöä että maahanmuuttajia halusi asua edelleen Varissuolla



Kuvio 25. Mielipide asuinalueesta

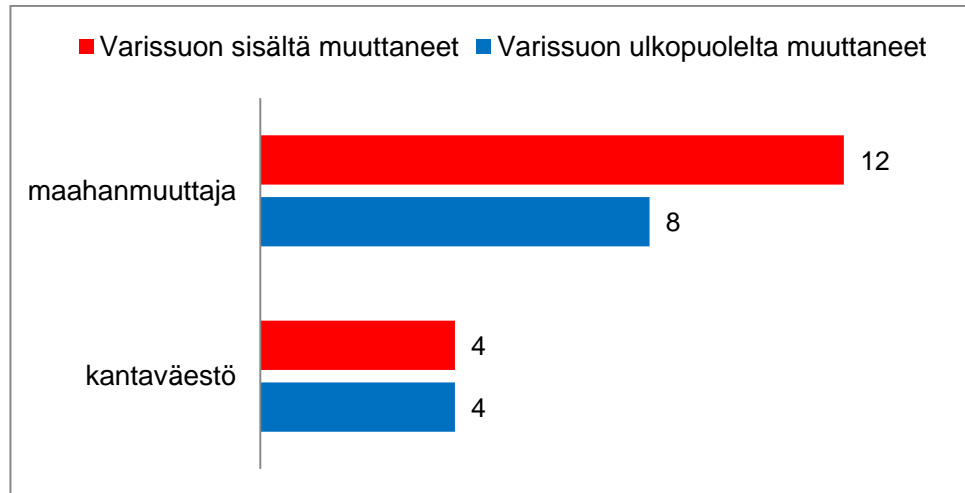
Asukkailta kysyttiin avoimella kysymyksellä, miksi he haluavat jatkaa Varissuola asumista ja miksi he haluavat asua maahanmuuttajavaltaisessa lähiössä. Pääosin perustelut liittyivät siihen, että vastaajat olivat asuneet alueella kauan ja alue oli tuttu. Yksi vastaajista ei halunnut enää jatkaa asumista Varissuolla, koska alueella on kovaäänistä väkeä ja paljon lapsia. Seuraavassa muutamia vastauksia:

- *”Koska minun lapset käyvät koulua täällä Varissuolla ja tämä lähiö on tuttu minulle.”*
- *”Humalaisia ei näy, lapset hyvin kasvatettuja, leikkivät kauniisti eivätkä metelöi pihalla myöhään. Maahanmuuttajat pääsääntöisesti ystävällisiä ja kohteliaita.”*
- *”Koska olen ulkomaalainen ja haluan tämän lähistön ehdottomasti. Asunut täällä paikalla 17 vuotta.”*

Vastaukset vahvistivat Kortteisen ym. (2005) ja Virtasen (2005) tutkimustuloksia, joiden mukaan maahanmuuttajien asumistoiveet, -tarpeet ja -vaatimukset eivät eroa merkittävästi kantaväestöstä.

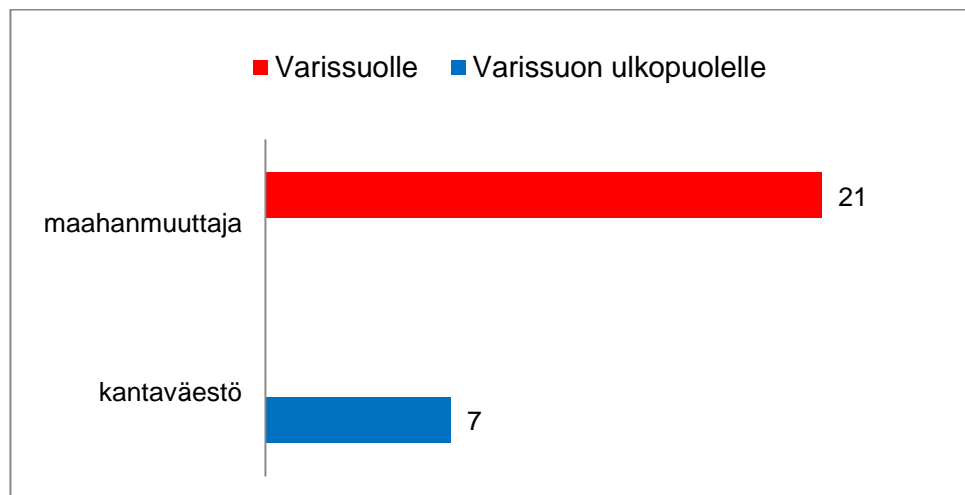
4.4.2 Asukasrakenne ennen peruskorjausta

Ennen kohteen peruskorjausta ja asukkaiden poismuuttoa selvitettiin, mistä he olivat kohteeseen muuttaneet. Näin saatiin kartoitettua alkulähtötilanne muuttojen osalta, jota voitiin verrata peruskorjauksen jälkeiseen muuttoliikkeeseen. Enemmistö asukkaista oli muuttanut kohteeseen Varissuolta (57 %) niin sanottuna sisäisenä muuttona (kuvio 26).



Kuvio 26. Mistä asukkaat olivat muuttaneet kohteeseen?

Vaikka asukaskyselyyn vastanneista puolet halusi jatkaa alueella asumista eikä kantaväestön ja maahanmuuttajien vastauksissa havaittu eroja, niin tutkittaessa heidän poismuuttojaan, havaittiin maahanmuuttajien ja kantaväestön välillä selkeä ero. Kaikki maahanmuuttajat olivat jääneet Varissuolle asumaan, mutta kantaväestöön kuuluvat olivat muuttaneet Varissuolta pois (kuvio 27).



Kuvio 27. Minne asukkaat muuttivat peruskorjauksen vuoksi?

Kaikille Suurpääkadun asukkaille tarjottiin mahdollisuutta muuttaa toiselle asuinalueelle ja maahanmuuttajien muuttoja yritettiin myös edistää tarjoamalla heille houkuttelevia asuntoja muilta asuinalueilta. Tulokset vahvistavat Vilkanan

(2011) tutkimuksen tulokset, joiden mukaan maahanmuuttajat eivät muuta pois keskittymistä, vaikka heille tarjoutuisi siihen mahdollisuus.

4.4.3 Peruskorjaus

Peruskorjauksen yhteydessä muutettiin huoneistotyyppjä siten, että kolmikerroksisen lamellitalon 3h+k ja 4h+k asunnoista tehtiin kaksioita ja alimman kerroksen asuntoja yhdistettiin kahdeksi isommaksi asunnoksi (5h+ k). Pistetalossa huoneistotyyppjä ei muutettu. Osassa asuntoja keittiön ja olohuoneen väliseinä poistettiin ja korvattiin kiintokalusteilla, joilla saatiin aikaiseksi baarikeittiö.

Rakennukset korjattiin; julkisivuihin asennettiin lisälämmöneristys ja verhoiltiin uudelleen säilyttäen alkuperäinen väritys. Betoniset sokkelit kunnostettiin, viemäroinnit ja sähköistykset sekä parvekekaiteet ja vesikatteet uusittiin, parvekkeet lasitettiin, ikkunat ja parvekeovet vaihdettiin ja hissittömään taloon asennettiin hissit. Porraskäytävät ja huoneistot remontoitiin nykyaikaisilla, laadukkaila ja kestäväillä materiaaleilla käyttäen omistusasumiseen miellettyjä pinnoitteita.



Kuva 1. Uudistettu keittiö

Kohteesta ei haluttu tehdä tyypillistä vuokrataloa muovimattoineen vaan jokaiseen huoneistoon asennettiin laminaattilattia, pesutiloihin 20x25 seinälaatat ja keittiöihin kaksiväriset vaaleansävyiset kaapistot (kuva 1).

Asukkaiden yhteiseen käyttöön rakennettiin normaalin saunan lisäksi höyrysauna, jota käytettiin markkinoinnissa vetovoimatekijänä. Varastotiloihin asennettiin Troax-häkit, otettiin käyttöön elektroninen iLOQ-lukitusjärjestelmä ja parannettiin valaistusta sekä porrashuoneiden että pihan osalta. Perusparannuksessa pystyttiin toteuttamaan asukkaiden toiveita muun muassa valaistuksen ja lukituksen osalta, vaikka heidän kuulemisensa järjestettiin vasta suunnitteluvaiheen päätyttyä.

4.4.4 Markkinointitoimenpiteet

Viimeisten asukkaiden muutettua pois Suurpäänkadulta (31.12.2010) aloitettiin markkinoinnin suunnittelu ja asetettiin aikataululliset sekä toiminnalliset tavoitteet. Kohde valmistui jouluksi ja uudet asukkaat pääsivät muuttamaan 15.12.2011. Tavoitteena oli saada kaikki asukkaat muuttamaan asuntoihin viimeistään 31.12.2011. Lisäksi tavoitteena oli muodostaa taloihin sosiaalisesti tasapainoinen asukasrakenne suhteessa kantaväestöä 80 prosenttia ja maahanmuuttajia 20 prosenttia.

Maaliskuussa 2011 julkaistiin Suurpäänkadun oma blogi osoitteessa: <http://tvtasunnot.blogspot.fi>, jota seuraamalla sai tietoa peruskorjauksen edistymisestä. Blogin avulla haluttiin herättää kiinnostus uusiin ja uljaisiin koteihin. Kaikessa markkinoinnissa luotiin mielikuvaa, että kohde on vuokra-asumisen luksusta ja siihen pyrittiin myös teknisillä toteutuksilla sekä materiaalivalinnoilla. Kampanjalle luotiin oma S-logo (kuva 2) ja mainoslause ”Uudet uljaat kodit ovat pian haettavissa”.



Kuva 2. Muutoskohteen oma S-logo

Markkinoinnin alkaessa koko henkilökunnalle kerrottiin markkinointisuunnitelmasta, jotta kaikki sitoutuisivat yhteiseen tavoitteeseen. Suunnitelmasta jaettiin sisäinen informaatiomateriaali (liite 3) ja markkinoinnissa käytettiin seuraavia välineitä:

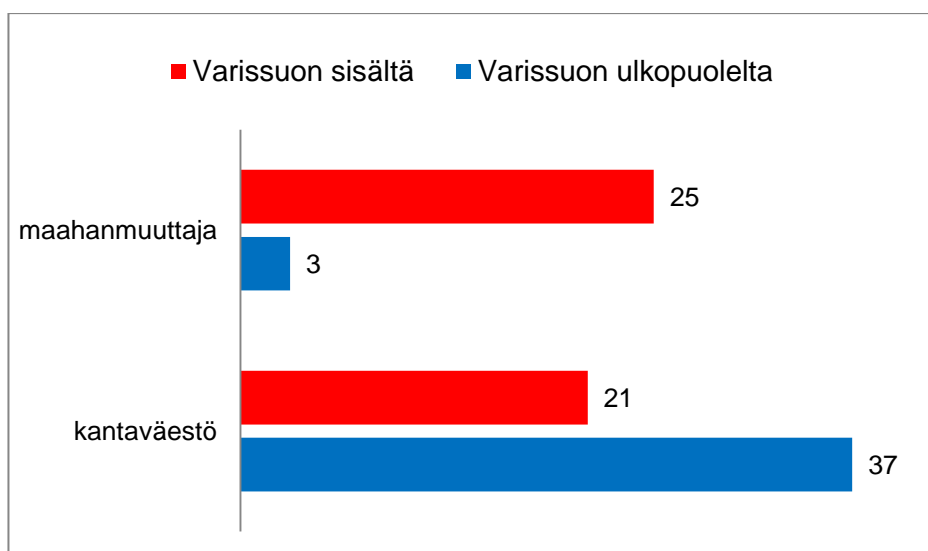
- lehti-ilmoittelu paikallislehdissä, joka oli tunnistettavissa kohteen omalla logolla
- kohde-esite, jota jaettiin toimistossa asioiville ja huoneistojen esittelyssä
- yhtiön omat internet-sivut, joissa kohdetta esiteltiin muun muassa 360° kuvilla
- blogi, joka kertoi peruskorjauksen etenemisestä
- mainoskankaat toimistossa
- henkilökunnan yhtenäinen mainosvaatetus
- mainosbanneri paikallislehti Turkulaisen sähköisen lehden sivulla
- kutsukirjeet VIP-esittelyyn
- esittelyhuoneistojen stailaus (3 kpl)
- VIP-esittely, jossa tarjottiin pikkusuolaista
- yleisesittely, joka oli avoin kaikille
- jaettava mainosmateriaali
- kookas työmaataulu (4m x 6m)

Kampanjavälineistä tehokkaimmiksi osoittautuivat lehti-ilmoittelut, jaettava kohde-esite, henkilökunnan yhtenäinen vaatetus sekä VIP- ja yleisesittelyt. Myös henkilökunnan sitoutuminen kampanjaan oli merkittävä.

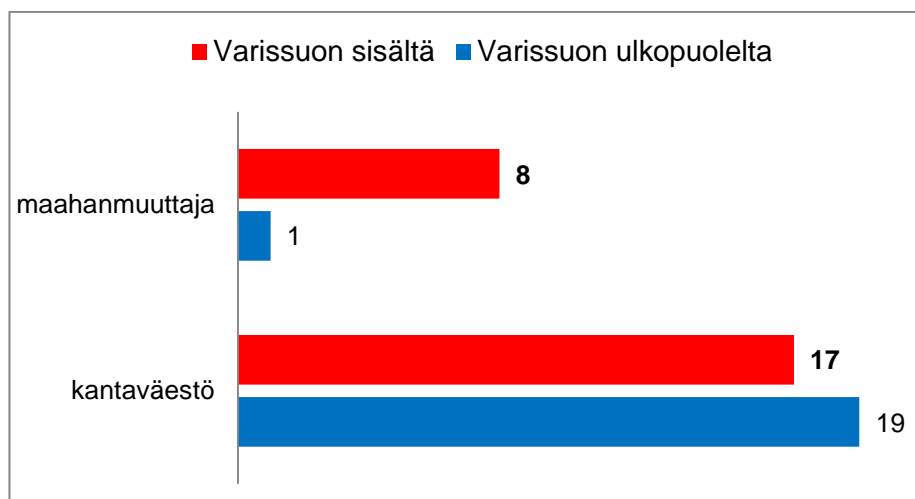
4.4.5 Suurpäänkadun uudet asukkaat

VIP- esittelyyn kutsuttiin henkilökohtaisilla kutsukirjeillä 30 asunnonhakijaa ystävineen ja heitä saapui vajaa 50 henkilöä. Yleisesittelyssä, joka oli kaikille avoin tilaisuus, kävi kahden tunnin aikana yli 100 henkilöä. Kiinnostuneiden määrä ylitti odotukset niin hakemusten kuin esittelyssäkin käyneiden osalta, mistä voidaan tehdä johtopäätökset, että markkinoinnilla oli onnistuttu herättämään kiinnostus kohteeseen.

Hakemuksia kohteeseen saapui määräaikaan mennessä 86 (kuvio 28) ja niistä valtaosa oli kantaväestön tekemiä (67 %). Varissuon ulkopuolelta hakijoita oli 40 (47 %).



Kuvio 28. Asunnonhakijat Suurpäänkatu 49:ään 2011



Kuvio 29. Muutot kohteeseen peruskorjauksen jälkeen 2011.

Kohteen peruskorjausta suunniteltaessa määriteltiin tavoitteeksi sosioekonomisesti tasapainoinen asukasrakenne, jossa maahanmuuttajien määrä ei ylittäisi 20 prosenttia. Hakemuksia vastaanotettiin riittävä määrä, jotta tavoite oli mahdollista saavuttaa. Asukkaiksi valittiin kantäväestöstä 36 asutokuntaa ja maahanmuuttajista 9 (kuvi 29). Kaikki asunnot saatiin nopeasti vuokrattua ja valtaosa uusista asukkaista muutti asuntoihinsa ennen joulua.

4.5 Taloudellinen selvitys

Peruskorjaus maksoi 1276,00 euroa asuinneliöltä ja kohteen keskivuokra kohosi 7,62 eurosta 9,51 euroon neliöltä. Kun lasketaan korotettujen vuokrien ja paremman käyttöasteen tuottama rahallinen hyöty niin kohteen bruttotuotto kohosi 105 000 euroa vuositasolla. Nettotuottojen ero peruskorjatun ja peruskorjaamattoman rakennuksen välillä on vieläkin suurempi, koska peruskorjattuun taloon ei muutamaan vuoteen tarvitse investoida ja vaihtuvuus on vuoden 2012 aikana ollut niin vähäistä, että asuntojen vaihtoremontteihin ei myöskään ole kulunut merkittävästi rahaa.

Positiivisena hyötynä voidaan nähdä myös kohteen rauhoittuminen, joka on vähentänyt isännöinnin, asumisneuvonnan, vuokravalvonnan ja huollon työmäärää. Myös vuokraustoiminnan työmäärä on pienentynyt, koska montakaan

asuntoa ei ole vapautunut ja vapautuvat asunnot on saatu nopeasti vuokrattua uudelleen. Työmäärän säästyminen ei ole vähentänyt työvoimakustannuksia, mutta työpanosta on voitu ohjata toisaalle.

Muutosprosessin tuloksena asumisviihtyvyys lisääntyi, vaihtuvuus vähentyi, kohteessa eläminen rauhoittui ja asuntojen vuokraaminen helpottui, koska kohteesta tuli vetovoimaisempi. Vuokria on nyt myös voitu korottaa kustannusvastaavasti. Käyttökokemukset höyrysaunasta ovat olleet hyviä ja se on saavuttanut asukkaiden suosion. Asukkaat ovat myös kiitelleet savuttomuutta, valaistusta, pintamateriaaleja ja lukitusta, jonka koetaan lisänneen turvallisuuden tunnetta.

Onnistuneen peruskorjauksen vuoksi yhtiössä tehtiin päätös samassa korttelissa sijaitsevien kolmen kerrostalon muutosprosessista osoitteessa Suurpäänkatu 47, joka toteutetaan vuonna 2013 samalla tavalla kuin Suurpäänkatu 49:n remontti.

5 YHTEENVETO

Maahanmuuttajien keskittymät ovat Turussa muodostuneet kolmelle asuinalueelle: Varissuolle, Lausteelle ja Halisiin. Asuinalueita verrattiin toisiinsa sekä alueisiin, joissa asui vielä melko vähän maahanmuuttajia. Vertailussa selvitettiin, miksi Varissuolle on muodostunut valtakunnallisestikin merkittävä etninen keskittymä. Eri tietokantojen avulla tutkittiin, mikä vaikutus keskittymällä on ollut kiinteistöomaisuuden arvoon, kantaväestön muuttoliikkeisiin, asumiseen ja alueen vetovoimaisuuteen sekä miten segregatiota voitaisiin purkaa.

Aikaisempien tutkimusten mukaan maahanmuuttajien keskittymät ovat syntyneet rakenteellisista tekijöistä, asuntoviranomaisten toiminnasta tai maahanmuuttajien omista valinnoista. Rakenteellisia tekijöitä ovat muun muassa vuokra-asuntovaltaisuus, asuntojen edullisuus, vuokra-asuntojen saatavuus sekä sijainti. Lisäksi on todettu, että maahanmuuttajien suhteellisen osuuden ylittäessä 20 prosenttia käynnistyy kantaväestön ulosmuutto alueelta.

Rakenteelliset tekijät

Vuokra-asuntovaltaisuuden merkitystä alueellisen keskittymän muodostumisessa tutkittiin vertaamalla vuokra-asuntojen ja maahanmuuttajien määriä. Turun vuokra-asuntovaltaisimmat asuinalueet olivat Halinen (67 %) ja Vähäheikkilä (64 %). Maahanmuuttajien suhteelliset osuudet poikkesivat kuitenkin merkittävästi alueiden välillä, sillä Halisissa heidän osuutensa alueen asukkaista oli 27 prosenttia kun Vähäheikkilässä vähän yli 5 prosenttia.

Maahanmuuttajien keskittymän muodostumista Varissuon alueelle on selitetty myös aravavuokra-asuntojen määrillä. Verrattaessa Varissuon vuokra-asuntojen määriä Pansio-Pernon alueeseen eivät sosiaalisin perustein myönnettävien asuntojen määrät korreloineet suoraan maahanmuuttajien osuuksien kanssa. Toisaalta maahanmuuttajat ovat kertoneet luottavansa enemmän aravavuokrataloyhtiöön vuokranantajana kuin yksityiseen vuokranantajaan. Siten he myös sijoittuvat sinne, missä näitä asuntoja on saatavilla.

Varissuon keskittymälle ei löytynyt selitystä myöskään asuntojen edullisuudesta eikä niiden koosta. Halvimmat aravavuokra-asunnot sijaitsivat Lausteella, Järkärlässä ja Pansio-Pernossa. Kyseisillä alueilla on ollut vapaana myös isoja perheasuntoja, kolmioita ja neliöitä, mutta ne ovat houkuttaneet maahanmuuttajia asumaan ainoastaan Lausteelle.

Tutkittaessa sijainnin vaikutusta keskittymien muodostumiseen havaittiin, että maahanmuuttajat ovat sijoittuneet asumaan kaupungin reuna-alueille, ennen kaikkea itäisiin kaupunginosiin. Sijainnilla on siis merkitystä, mutta enemmänkin se näyttäytyy maahanmuuttajien keskuudessa vetovoimatekijänä kuin vaihtoehtojen puuttumisena. Itäinen Turku ei poikkea asuntokannaltaan läntisestä Turusta: Pansiosta, Pernosta tai Runosmäestä.

Asuntoviranomaisten vaikutusta maahanmuuttajien keskittymien muodostumiseen oli vaikea arvioida, mutta heidän vaikutusmahdollisuutensa ovat olleet melko vähäisiä. Pakolaisia on sijoitettu tasaisesti niille asuinalueille, joissa asunnot ovat olleet halvimpia, mutta keskittymät ovat siitä huolimatta syntyneet epätasaisesti itäiseen Turkuun.

Oma valinta

Asuntohakemusten perusteella selvitettiin, että maahanmuuttajat hakeutuivat aktiivisesti asumaan Varissuolle, kun taas kantaväestö ei hakeutunut. Kantaväestön hakemuksista 10 prosentissa oli asuinalueoiveena Varissuo, maahanmuuttajien kohdalla vähän yli 27 prosenttia haki asuntoa Varissuolta. Vuoden 2012 hakemuksista saatiin yllättävä tulos; Varissuolla asuvat maahanmuuttajat hakivat alueelta pois, kun samanaikaisesti Varissuon ulkopuolelta heidän muuttohalukkuutensa alueelle lisääntyi. Onko kyse maahanmuuttajien etenemisestä asumisurallaan työllistymisen ja vaurastumisen myötä ja siten heidän halukkuudesta muuttaa alueelta pois uusien maahanmuuttajien muuttaessa tilalle? Vai onko kyse maahanmuuttajayhdistysten puheenjohtajien esille tuomasta huolestuksesta kotoutumisesta ja kielen oppimisesta ja suosituksistaan muuttaa pois alueelta? Kyse voi tietysti olla myös satunnaisesta ilmiöstä. Maahanmuuttajien asu-

misuria Suomessa on tutkittu vähän ja niissä saattaa olla kaupunkien välillä eroavaisuuksia johtuen erilaisesta asuntokannasta ja -markkinoista. Turussa asuvien maahanmuuttajien asumisurien kehityksestä ei ole tutkittua tietoa. Siinä olisi aihetta jatkotutkimukselle.

Kantaväestön ”paon” alueelta pitäisi näkyä asuntojen myyntimäärissä tai vuokra-asuntojen määrien lisääntymisenä sekä vuokra-asumisen puolella muuttohalukkuutena ja asukasvaihtuvuutena. Tässä tutkimuksessa ei kuitenkaan löytynyt viitteitä siitä, että kantaväestö olisi pakenemassa Varissuolta. Asuntohakemusten perusteella Varissuolla asuva kantaväestö haluaa jatkaa alueella asumista. Varissuolla asuvan kantaväestön tekemistä asuntohakemuksista ilmeni, että vuonna 2012 yli 54 prosenttia esitti toivealueeseen Varissuon. Tutkittaessa asuntojen myyntimääriä vuodesta 2005 vuoteen 2011 päädyttiin samaan tulokseen. Asuntojen myyntimäärät eivät olleet kasvaneet tutkimusjakson aikavälillä vaan päinvastoin vähentyneet, joten myöskään omistusasumisen puolelta ei ole nähtävissä kantaväestön pakoa alueelta.

Vuokra-asuntojen suhteellinen osuus on kasvanut Varissuolla, mutta yleisen vaurastumisen myötä vuokra-asuntojen suhteelliset osuudet ovat kasvaneet kaikilla asuinalueilla. Aikaisemmassa tutkimuksessa (Rasinkangas 2012) on päädytty siihen, että asuntojen myyntivaikeuksien takia niitä siirtyy vuokrauskäyttöön ja siten maahanmuuttajien asunnoiksi. Mikäli Varissuon asuntoja olisi vaikea myydä, se näkyisi myyntihintojen halpenemisena suhteessa muihin alueisiin.

Sekä kerrostalokaksioden että -kolmioiden myyntihinnat olivat Varissuolla nousseet vuodesta 2005 vuoteen 2011 yhtä paljon tai enemmän kuin muilla vertailussa mukana olleilla asuinalueilla. Myytyjen asuntojen neliöhintoja tutkittiin poimimalla Tilastokeskuksen tietokannasta tehtyjen asuntokauppojen keskimääräiset myyntihinnat postinumeroalueittain. Kolmioiden myyntihinnat olivat Varissuolla nousseet tarkastelujakson aikana 20 prosenttia ja kaksioden hinnat 30 prosenttia. Asuntovarallisuus oli kasvanut Varissuolla yhtä hyvin kuin muilla asuinalueilla ja verrattaessa samankaltaisiin lähiöihin jopa paremmin. Myyntihin-

tojen kehitys ei tue käsitystä, jonka mukaan asuntoja siirtyisi myyntivaikeuksien vuoksi vuokrauskäyttöön.

Tutkimuksessa selvitettiin myyntihintojen lisäksi vuokrien kehittymistä. Varissuon alueella sijaitsevien arava-asuntojen vuokrat kohosivat suhteellisesti saman verran kuin muilla asuinalueilla ja vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat jopa enemmän kuin vetovoimaisimmilla asuinalueilla. Lausteella vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat kohosivat tarkastelujakson 2006 - 2011 välisenä aikana liki 33 prosenttia. Varissuolla kasvua oli 29 prosenttia. Tutkimustulos ei tue väitettä, että maahanmuuttajien asumiskeskittymä aiheuttaisi kiinteistövarallisuuden arvon alenemista tai vuokratuottojen vähenemistä.

Tulosten valossa Varissuo ei asuinalueena ole kurjistumiskierteessä. Asuntovarallisuuden arvo ja asuntojen vuokratuotot ovat kasvaneet, joten Varissuota voidaan pitää sekä hyvänä sijoituskohteena että hyvänä asuinalueena. Varissuon palvelut ovat monipuoliset, kulkuyhteydet keskustaan ovat hyvät ja alueeseen liittyy luonnonläheisyys sekä viihtyisyys.

Varissuon erinomaisista palveluista ja alueen viihtyvyydestä löytyykin toinen selittävä tekijä maahanmuuttajien keskittymälle. Heidän muuttopäätöksiinsä ei ole vaikuttanut Varissuon huono imago, koska he eivät ole nähneet asiaa samoin kuin kantaväestö. Sen sijaan alueen positiiviset puolet ovat vaikuttaneet.

Keskittymien merkitys

Maahanmuuttajien keskittymillä on suurin haittavaikutus heille itselleen, sillä kotoutuminen ja kielen oppiminen hidastuvat. Kotoutumisen hitaudella on merkitystä myös vuokranantajalle, koska varsinkin täysin toisenlaisista oloista Suomeen muuttaneet tarvitsisivat enemmän tukea asumiseensa. Asumisen ongelmat näkyvät erilaisessa tavassa asua, mikä saattaa olla asunnoille kuluttavampaa ja näkyä myös sosiaalisina häiriöinä. Sosiaaliset häiriöt ja epäsiisteys ovat niitä tekijöitä, jotka saavat aikaan kantaväestön poismuuton, mikä osaltaan käynnistää asuintalon kurjistumiskierteen. Keskittymillä on merkitystä myös alu-

een vetovoimaisuuteen. Varissuo ei ole kantaväestön mielestä houkutteleva asuinpaikka.

Tutkimustulosten perusteella keskittymien syntymistä pitäisi yrittää estää ja mikäli niitä on jo muodostunut asuinalueille, tulisi ryhtyä purkutoimiin käytettävissä olevin keinoin. Koska kiinteistövarallisuuden arvo kehittyi Varissuolla hyvin ja alueella sijaitsevat vuokra-asunnot myös tuottavat, kannattaa alueelle sijoittaa hankkimalla sieltä asuntoja tai kiinteistöjä sekä huolehtimalla niiden kunnosta. Edellä mainituista seikoista johtuen Varissuolla tulisi jatkaa kiinteistöjen peruskorjausta ja asukasrakenteen muutosta.

Muutosprosessin tavoitteiden toteutuminen

Suurpääkadun 49 muutosprosessin tavoitteena oli katkaista kohteen kurjistumiskierre, vähentää segregaatiota ja saada aikaiseksi vetovoimainen asuintalo, joka olisi houkutteleva kohde kantaväestölle. Tavoitteena oli myös saada peruskorjauksen kustannukset katettua vuokratuotoilla ja poistettua 40 vuoden aikana.

Kohteen sijainnin vuoksi valittiin peruskorjauksen toteutuksessa materiaalien- ja asumisen laatu tärkeimmiksi kehittämiskohdiksi. Laadun korostaminen näkyi kaikessa toiminnassa peruskorjauksen toteutuksesta markkinointiin. Ennakkoluulottomasti tehtiin tavallisen saunan lisäksi höyrysauna, joka osoittautui oikeaksi ratkaisuksi. Markkinoinnilla saatiin herätettyä kiinnostus kohteeseen, mikä näkyi sekä huoneistoesittelyissä kävijöiden että asuntohakemusten määrissä.

Muutosprosessilla vaikutettiin kohteen asukasrakenteeseen ja kaikista tärkeimpänä seikkana, kantaväestöä saatiin houkutelua asukkaiksi Varissuon ulkopuolelta. Mikäli taloihin olisi ollut muuttohalukkuutta ainoastaan alueen sisältä, olisi se pahimmillaan voinut tarkoittaa TVT:lle asuntojen tyhjentymistä alueen toisissa kohteissa ja siten voimistanut niiden kurjistumiskehitystä.

Peruskorjaus oli myös taloudellisesti kannattava, koska vuokria pystyttiin korottamaan. Hyötynä voidaan nähdä myös asumisen rauhoittuminen, joka on vähen-

tänyt isännöinnin, asumisneuvonnan, vuokravalvonnan ja huollon työmäärää. Myös vuokraustoiminnan työmäärä on pienentynyt, koska montakaan asuntoa ei ole vapautunut ja vapautuvat asunnot on saatu nopeasti vuokrattua uudelleen. Työmäärän säästyminen ei ole vähentänyt työvoimakustannuksia, mutta työpanosta on voitu ohjata toisaalle.

Tutkimustulosten luotettavuus

Maahanmuuttajien ja kantaväestön muuttoa tutkittiin useilla menetelmillä ja kaikilla saatiin samansuuntainen tulos. Asuntohakemusten perusteella maahanmuuttajat hakeutuivat Varissuolle, mutta kantaväestö ei. Ennen Suurpäänkatu 49 peruskorjausta tehdyn kyselyn mukaan maahanmuuttajat halusivat asua Varissuolla. Peruskorjauskohteesta pois muuttavat maahanmuuttajat ilmoittivat halunsa asua Varissuolla, vaikka heille tarjoutui tilaisuus muuttaa toiselle asuinalueelle.

Hakemusten perusteella kantaväestö välttelee Varissuota asuinalueena ja he muuttavat sieltä pois oman elämäntilanteensa mukaan, mutta heidän osaltaan muuttohalukkuus alueelta on vähäisempää kuin muilta alueilta. Asuntojen myyntimäärien perusteella kantaväestö ei ole paennut alueelta, sillä asuntokauppoja tehtiin Varissuolla suhteellisesti yhtä paljon kuin muillakin alueilla.

Johtopäätökset

Keskeinen kysymys asuntokannan ja asuinalueiden uudistamisessa on, miten samanaikaisesti rakennusten peruskorjausten kanssa saadaan purettua alueellista segregatiota ja vähennettyä sosiaalisia ongelmia. Jotta asuinalueita voitaisiin uudistaa sosiaalisesti kestäväällä tavalla, tulisi niiden asuntokannasta tehdä keskiluokkaa houkuttelevia. Tämä merkitsee sitä, että taloudellisten ja teknisten toteutusten rinnalla pitäisi suunnitella, miten kohteesta saadaan peruskorjattua vetovoimainen asuintalo. Suunnitelmien pohjaksi tulisi laatia alueellinen selvitys, jonka avulla pystyttäisiin tekemään taloudellisesti kannattavia in-

vestointipäätöksiä. Selvitys antaisi vastauksia kysymyksiin: minkälaisille asunnoille alueella on kysyntää, peruskorjataanko kohde toisenlaiseen käyttöön esimerkiksi palveluasunnoiksi, myydäänkö kohde, pitäisikö suunnitella rakennusten purkamista entä minkälaisille asunnoille on kysyntää 10 vuoden tai 20 vuoden kuluttua?

Etnisen segregaaation purkamiseksi Varissuolta tulisi maahanmuuttajien muuttohalukkuutta lisätä tarjoamalla houkuttelevia ja kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja muilta läheisiltä asuinalueilta esimerkiksi Skanssista ja samalla keskittymässä pitäisi vähentää asuntojen tarjontaa. Vähentämiskeinoina voitaisiin käyttää huonokuntoisten talojen purkamista, huoneistotyyppien muuttamista enemmän kysyntää vastaaviksi pieniksi asunnoiksi tai peruskorjaamalla talo täysin toisenlaiseen käyttöön kuten esimerkiksi palvelutaloksi. Syvenemistä pystyttäisiin estämään myös hillitsemällä vanhenevan väestön poismuuttoa alueelta luomalla ikääntyville mahdollisuuksia asua alueella pidempään joko omassa nykyisessä kodissaan, esteettömässä ja vanhenemisen edellytykset täyttävässä asunnossa tai palvelutalossa.

Asuntokannan kehittämällä voidaan vaikuttaa segregaaation vähentämiseen sekä alueellisesti että kohdekohtaisesti. Yksittäisten asuintalojen kohdalla tulokset ovat välittömiä, mutta kokonaisten asuinalueiden osalta vaaditaan pitkäjänteistä työtä. Kiinteistöjen kehittämisen lisäksi segregaaation negatiivisia vaikutuksia voitaisiin pyrkiä ehkäisemään tukemalla kotoutumista, kielen oppimista, työllistymistä ja integroitumista suomalaiseen yhteiskuntaan. Tähän tarvitaan sekä poliittista tahtoa että taloudellisia panostuksia.

LÄHTEET

- Andersen, H. 2010. Contextualising ethnic residential segregation in Denmark: welfare, housing and immigration. Danish Building Research Institute, Aalborg University
- Anis, M., Heiliö, T., Hietanen, O. & Marttinen, J. 2007. Kohti monikulttuurista Varsinais-Suomea. Painosalama Oy, Turku
- ARA 2008. Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. Asukasvalintaopas 2008. Viitattu 26.2.2013 www.ara.fi > Julkaisut > Oppaat > Valtion tukemien vuokra-asuntojen Asukasvalintaopas
- Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus 2012. Asuntomarkkinakatsaus 1/2012, julkaistu 14.6.2012. Viitattu 3.1.2013 <http://www.ara.fi/download.asp?contentid=25585&lan=fi>
- ARA 2013. Aravavuokra-asunto. www.ara.fi > ARA –asuntokanta > Vuokra-asunnot
- Asuntojenvuokrat.fi. Viitattu 7.3.2013 <http://www.asuntojenvuokrat.fi/pages/default.aspx>
- Azizi, M. 2012. Puheenvuoro Kotilo-projektin ohjausryhmän kokouksessa 28.11.2012
- Beqiri, N. 2011. Asuinympäristö ja kotoutuminen. Tutkimus asumisen keskittymisen vaikutuksista maahanmuuttajien kotoutumiseen. Pro gradu – tutkielma. Sosiologia
- Beqiri, N. 2012. Puheenvuoro Varissuolla Sisäasiainministeriön PAKE -Pakolaisten asumisen keskittyminen -hankkeessa 25.8.2012
- Blomgren, J. 2005. Huono-osaisuus Suomen kaupunkiseutukunnissa: alue-erot ja sosiaalisen ympäristön vaikutukset 1990-luvulla. Akateeminen väitöskirja. Yliopistopaino, Helsinki.
- Bolt, G., Özüekren A. S. & Phillips D. 2010. Linking Integration and Residential Segregation.
- CLIP Network 2008. Housing and integration of migrants in Europe, Good practice guide. Viitattu 16.11.2012 <http://www.eurofound.europa.eu/pubdocs/2008/18/en/1/ef0818en.pdf>
- Dhalmann, J. 2011. Yhden uhka, toisen toive? Somalien ja venäläisten asumistoiveet etnisen segregaatiokehityksen valossa
- Eskola, T. & Hiltunen, E. 2002. Tyhjät asunnot. Ratkaisuja perusparantamisesta purkamiseen. Kuntatalon paino, Helsinki
- Greijus, S. 2001. Euroopan itälaajenemisen vaikutuksista Suomen työmarkkinoihin: Onko odotettavissa muuttoryntäystä Virosta? Viitattu 24.11.2012 http://www.migrationinstitute.fi/art/pdf/SM_2001_4.pdf
- Halme, T. 2010. Varissuon lähiön palvelut – palvelutarjonnan muutos ja kehitysnäkymät. Julkaisematon raportti
- Kauppi, S. 2006. Tuliko Varissuosta hyvä lähiö? Rasinkangas, J. & Laitinen, M. 2006 (toim.) Varissuon 30 vuotta – tavoitteista todeksi. Digipaino, Turun Yliopisto.
- Kokko, K. 2002. Maahanmuuttajien Suomen sisäinen muuttoliike. Maantieteen tutkielma
- Kortteinen, M.; Tuominen, M. & Vaattovaara, M. 2005. Asumistoiveet, sosiaalinen epäjärjestys ja kaupunkisuunnittelu pääkaupunkiseudulla. Artikkelit Yhteiskuntapolitiikkaa 70 (2005:2)
- Kortteinen, M.; Elovainio, M. & Vaattovaara, M. 2006. Asuinolot ja niiden kehitys Helsingin kunnallisissa vuokrataloissa – artikkeli. Viitattu 5.3.2013 <http://www.julkari.fi/handle/10024/101364>

- Kunta-asunnot Oy KAS 2012. Viitattu 6.1.2013
<http://www.kas.fi/yritys/taloudenkooste2012/huoneistotjavuokrat/>
- Lankinen, M. 2006. Asuinalueiden attraktiivisuusindeksin kehittäminen. Viitattu 1.1.2013
http://www.urba.fi/sites/default/files/pdf-artikkelit/YTKB9905_Lankinen.pdf
- Leijo, M. 2010. Onko segregaatio estettävissä, kokemuksia Helsingistä. Viitattu 12.1.2013
http://www.hel.fi/wps/wcm/connect/ee666a00451d4ff18c0e56e046b7df/Markku+Leijo+Y-s%C3%A4%C3%A4ti%C3%B6_1110.pdf?MOD=AJPERES&lmod=-877216861
- Lemmetyinen, K 2012. Turun väestö pienalueittain äidinkielen mukaan 31.12.2011
- Lemmetyinen, K. 2012. Turun asunnot hallintaperusteen mukaan pienalueittain 31.12.2011
- Lyytikkä, A & Kukkonen, H. 2006. Vuokratalon uusi elämä. Edita Prima Oy
- Läpikivi, M. 2006. Kolmekymmentä vuotta asumista Varissuolla. Rasinkangas, J. & Laitinen, M. 2006 (toim.) Varissuon 30 vuotta - tavoitteista todeksi. Digipaino, Turun Yliopisto.
- Paukku, O. 2012. Väestöltään vähenevän kunnan asuntokannan tukitoimenpiteiden toimivuus, esimerkkinä Savonlinna. Ympäristöministeriö
- Rapo, M. 2012. Ajankohtaista kunta- ja aluetiedoista. Ulkomaalaiset Suomessa. Viitattu 28.12.2012 http://www.stat.fi/ajk/tapahtumia/2012-09-11_rapo.pdf
- Rasinkangas, J. 2012. Maahanmuuttajien asumiskeskittymät Varissuolla. Lähiöhankkeen 2009 – 2011 julkaisematon loppuraportti
- Räty, M. 2002. Maahanmuuttaja asiakkaana. Kustannusosakeyhtiö Tammi, Helsinki
- Rönkkö, T. 2010. Maahanmuuttajanaisten asumiskokemukset Suomessa. Pro gradu –tutkielma. Turun yliopisto, Yhteiskuntatieteellinen tiedekunta
- Salminen, K. 2012. Turun maahanmuuton kuva. Tutkimuskatsauksia 5/2012. Turun kaupunki, Kaupunkitutkimus- ja tietoyksikkö. Viitattu 17.11.2011
http://www.siirtolaisuusinstituutti.fi/pdf/22864_Tutkimuskatsauksia_52012.pdf
- Seppänen, M.; Haapola, I.; Puolakka, K. & Tiilikainen, E. 2012. Takaisin Liipolaan – Lähiö fyysisenä ja sosiaalisena asuinympäristönä.pdf.
- Tilastokeskus. <http://www.stat.fi> >Tilastot > Väestö > Väestörakenne > 2011
- Tilastokeskus. <http://www.stat.fi> >Tilastot > Asuminen > Asuinolot > 2011
- Turun kaupunki 2012. Muutoksen suunnat, ajankohtaiskatsaus Turusta 4/2012. Julkaistu 13.12.2012. <http://www.turku.fi> > Turku.info > Tilastot ja tutkimukset > Julkaisut
- TVT Asunnot Oy, 2013 asuntohakemusten tietokanta - ei julkinen tilasto
- Vaattovaara, M.; Kortteinen, M. & Ratvio, R. 2009. Miten kehittää lähiötä? – tapaustutkimus Riihimäen Peltosaaresta, metropolin laidalta
- Vaattovaara, M. 2013. Esitys: Asuinalueiden sosioekonominen tulevaisuus. ARA – kiinteistökohteiden talouden haasteet ja tervehdyttämiskäsitteet –ajankohtaisseminaari 14.2.2013, Vantaa
- Vaattovaara, M.; Dhalmann, J. & Vilkkama, K 2013. Kirjoitus Helsingin Sanomien Vi. raskynässä. Asenteet maahanmuuttajiin muokkaavat metropolia. Viitattu 1.3.2013

<http://www.hs.fi/paakirjoitukset/Asenteet+maahanmuuttajiin+muokkaavat+metropolia/a1361374435929>

Van Heelsum, A. 2007. The case study on housing in Amsterdam The Netherlands. Institute for Migration and Ethnic Studies, Amsterdam.

Vilkama, K. 2011. Yhteinen kaupunki, eriytyvät kaupunginosat? Kantaväestön ja maahanmuuttajataustaisten asukkaiden alueellinen eriytyminen ja muuttoliike pääkaupunkiseudulla. Helsingin kaupungin tietokeskus.

Virtanen, H. 2005. Monietnistyvät lähiöt - etnisen segregaaation syitä ja seurauksia. Pro gradu – tutkielma. Tampereen yliopisto, kauppa- ja hallintotieteiden tiedekunta

Vuokraovi.com. Vapaiden vuokra-asuntojen määrä Turussa. Viitattu 9.2.2013
<http://www.vuokraovi.com/vuokraovi/haku/vuokra-asunnot.action>

Vuorinen, T. 2011. Ostareista lähiöiden helmiksi – Lahtelaisten lähiöohjelmien loppuraportti.

Ylitalo, E. 2010. Maahanmuuttajien kotoutumisen kustannukset asumisessa ajalta 2008 -2009. Julkaisematon raportti

Ylitalo, E. 2011. Raportti opintomatkasta Frankfurt-Amsterdam. Viitattu 10.11.2012
<http://www.ara.fi/download.asp?contentid=25137&lan=fi>

Ylitalo, E. 2013. Monikulttuurisen asumisen kehittäminen Varissuon alueella – lähiöhankkeen julkaisematon loppuraportti

Ylönen, J.; Laine, T. & Kaleva, H. 2011. Vuokra-asuntomarkkina-informaation kehittäminen. KTI Kiinteistötieto. Nykypaino Oy.

Ympäristöministeriö 2008. Silta elävään lähiöön. Viitattu 30.6.2012 <http://www.ara> > Elävä lähiö Hankkeet > Lähiö- ja teemalähtöiset hankkeet > Monikulttuurisen asumisen kehittäminen Varissuon alueella

Ympäristöministeriö 2011. Asuntokannan kehittäminen kasvukeskusten ulkopuolella. Ympäristöministeriön raportteja 12/2011. Edita Prima Oy, Helsinki

Ote asuntohakemuksesta

HAETTAVA HUONEISTO

Rasti asuntoaluetoiveesi alla olevaan.

Kaikki alueet

| Keskustan ympäristö | Itä-Turku | Etelä-Turku | Länsi-Turku | Pohjois-Turku |
|--|---|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Koko keskusta | <input type="checkbox"/> Koko Itä-Turku | <input type="checkbox"/> Koko Etelä-Turku | <input type="checkbox"/> Koko Länsi-Turku | <input type="checkbox"/> Koko Pohjois-Turku |
| <input type="checkbox"/> Mäntymäki | <input type="checkbox"/> Halinen | <input type="checkbox"/> Harittu | <input type="checkbox"/> Härkämäki / Jyrkkälä | <input type="checkbox"/> Jäkärä |
| <input type="checkbox"/> Keskusta | <input type="checkbox"/> Huhkola | <input type="checkbox"/> Hirvensalo | <input type="checkbox"/> Kaerla | <input type="checkbox"/> Moisio |
| <input type="checkbox"/> Kurjenmäki | <input type="checkbox"/> Kohmo | <input type="checkbox"/> Katariina | <input type="checkbox"/> Länsinummi | <input type="checkbox"/> Yli-Maaria |
| <input type="checkbox"/> Luolavuori | <input type="checkbox"/> Lauste | | <input type="checkbox"/> Pansio ja Perno | |
| <input type="checkbox"/> Nummi | <input type="checkbox"/> Pääskyvuori | | <input type="checkbox"/> Runosmäki | |
| <input type="checkbox"/> Raunistula | <input type="checkbox"/> Räntämäki | | <input type="checkbox"/> Teräsrautela | |
| <input type="checkbox"/> Vasaramäki | <input type="checkbox"/> Vaala | | | |
| | <input type="checkbox"/> Varissuo | | | |

Kysely Suurpäänkadun 49 asukkaille

KYSELYLOMAKE

Asukkaan nimi (asunnon vuokraaja):

Huoneisto nro

Asukkaita huoneistossa (perheen koko):

Mitä kehitysehdotuksia sinulla on asumisen suhteen

Asunto

Porraskäytävä

Varastotilat

Sauna / pukuhuonetilat

Pyöräsuoja

Jätepiste

Piha

LASTEN LEIKKIPAikka

Tarvitaanko keinu

kyllä ei

Tarvitaanko hiekkalaatikko

kyllä ei

Tarvitaanko liukumäki

kyllä ei

Tarvitaanko palloiluseinä

kyllä ei

Tarvitaanko kiipeilyteline

kyllä ei

PIHA

Tarvitaanko mattojen tamppaustelinettä

kyllä ei

Tarvitaanko pyykinkuivatuspaikkaa

kyllä ei

Pitäisikö pihojen valaistusta parantaa

| | | | |
|--------------------------|-------|--------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> | kyllä | <input type="checkbox"/> | ei |
| <input type="checkbox"/> | kyllä | <input type="checkbox"/> | ei |

Tarvitaanko yhteistä grilli ja istuinpaikkaa

YLEISET TILAT

Pitäisikö porraskäytävien valaistusta parantaa

| | | | |
|--------------------------|-------|--------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> | kyllä | <input type="checkbox"/> | ei |
| <input type="checkbox"/> | kyllä | <input type="checkbox"/> | ei |
| <input type="checkbox"/> | kyllä | <input type="checkbox"/> | en |
| <input type="checkbox"/> | kyllä | <input type="checkbox"/> | en |

Pitäisikö talossa olla asukkaiden oma kokoontumistila

Haluatko jatkaa alueella asumista

Haluatko muuttaa takaisin 2011, vaikka toiseen asuntoon

Koska huoneistojen kokoja muutetaan, et välttämättä pääse muuttamaan takaisin samaan asuntoon.

Talpiankumpu (Suurpäänkatu 49) asukkaista valtaosa on muuttanut Suomeen lähivuosien aikana.

Haluatko sinä asua maahanmuuttajavaltaisessa lähiössä

| | | | |
|--------------------------|-------|--------------------------|----|
| <input type="checkbox"/> | kyllä | <input type="checkbox"/> | en |
|--------------------------|-------|--------------------------|----|

Miksi?

Sijaisasunto / pysyvä asunto toisaalla

Minkä kokoiseen asuntoon haluaisit muuttaa
(m²)

Montako huonetta asunnossa tulisi olla

Mille alueelle Turussa

Vuokran suuruus tulisi olla enintään

Muita toiveita

Markkinointivälineet



SUURPÄÄNKATU 49

Uusien, uljaiden

KOTIEN

KAMPANJOINTI



TVT Asunnot Oy

NYT HAETAAN ASUKKAITA SUURPÄÄNKATU 49:ään!



Suurpäänkatu 49 remonti Varissuolla edistyy hyvää vauhtia. Myynti- ja markkinointiryhmämme on jo aloittanut valmistuvien asuntojen myyntityön.

ASUNTOESITTELYJÄ JA YLEISÖÄÄNESTYKSIÄ

Kampanjoimme Suurpäänkatu 49:ää uudella, asiakaslähtöisellä tavalla. Esimarkkinointi on jatkunut keväästä asti ja elokuussa aloitamme varsinaisen esittelytyön ja vuokrauksen. Järjestämme alkusyksystä mm. VIP-näyttöjä, yleisiä näyttöjä sekä yleisöäänestyksen pihasuunnitelmasta.

KAMPANJAMIELI MUKAAN

Suurpäänkadun asuntojen asuttaminen on haastava tehtävä. Kun kampanjoimme avoimella, iloisella mielellä, saamme aikaan hyviä tuloksia. Tähän esitteeseen on koottu markkinoinnin välineet ja kampanjan aikataulut. Esite toimii samalla myyntityön tukena.

Yhteistyöterveisin,

Erja Ylitalo
asutonpalvelupäällikkö

P.S. Kampanja saa lisää näkyvyyttä elokuussa, kun puenne yllemme siniset teemapaidat!



Suurpääkatu 49:n remontti alkoi talvella 2011. Kahteen kerrostaloon valmistuu loppuvuodesta tyylikkäitä ja ajanmukaisia koteja.

MARKKINOINNIN TOIMENPITEET

PALVELUTOIMISTO

Henkilökohtainen myyntityö

Esittelylehtiset

Julisteet

VIP-esittelykutsut

Kohde-esittelyt



VUOKRA - ASUNTOJA KOTIKÄYTTÖÖN



SUURPÄÄNKATU 49

PERUSKORJAUS KÄYNNISSÄ. UUDET, ULJAAT KODIT HAETTAVISSA PIAN.
SEURAA NETTISIVUJAMME.
www.tvtasunnot.fi

MEDIA

Printti


Tiiseri-ilmoitukset

Esittelyilmoitukset

Kotimme-lehden ilmoitus

Suorakirje lähialueen asukkaille


VUOKRA - ASUNTOJA KOTIKÄYTTÖÖN



**SUUR-
PÄÄN-
KATU 49**

**SEURAA BLOGIA:
TVTASUNNOT.FI**

Peruskorjaus käynnissä.
Uudet, uljaat kodit haettavissa pian.



TVT Asunnot Oy

Käsityöläiskatu 3, 20100 Turku
Avoimena: ma 9.00–17.00,
ti 10.00–15.45, ke–pe 9.00–15.45
Vuokraus, puh. (02) 262 4888

ULKOMAINONTA

Rakennustyömaataulu



**VUOKRA-
ASUNTOJA
KOTIKÄYTTÖÖN**

TVT Asunnot Oy
Talpiankumpu perusparannus
Arvioitu valmistumisaika joulukuussa 2011
Rakennuttajakonsultti: Turun Juva Oy
Pääurakoitsija: YIT Rakennus Oy

TVT Asunnot Oy

Vapaita koteja www.tvtasunnot.fi

The advertisement features a dark blue background with white text. A glass bowl filled with strawberries is positioned on the right side. The TVT Asunnot Oy logo is at the bottom left.

SOSIAALINEN MEDIA

Facebook-bannerit kohderyhmille >
vievät esittelysivuille



VIP-LAHJA

Mittanauha



NETTI

Työmaapäiväkirja-blogi

Kohde-esittelysivut: 360° -kuvaa sisustetuista asunnoista, pohjapiirustukset, vuokrat, VIP-näyttövaraukset jne.



2011 SUURPÄÄNKATU 49



LUONTO lähellä

Tutustu talotietoihin  KOHDE-ESITTELY


Vuokrattavat asunnot  ASUMISNEUVONTA

Hae tästä asunto  ASUKASLEHTI

Koteja lapsiperheille  KAMPANJA

VIESTINTÄ

Tiedotteet




TYÖMAAPÄIVÄKIRJA

TVT Asunnot Oy laitoi täysremontin Varissuolla olevan kohteensa. Suurpäänkatu 49:n. Kohteessa on kaksi kerrostaloa, jotka valmistuvat loppuvuodesta 2011. Asunnoista tehdään tyylikkää ja ajanmukaisia. Luvassa on myös rpaus lukuista. Seuraa remontin etenemistä työmaapäiväkirja-blogistamme.

MAANANTAI 23. TOUKOKUUTA 2011

KAAKELEITA JA KEITTIÖKALUSTEITA




Suurenleiman mukaan on edetty, kertoo työjohtaja **Antti Turunen** YIT Rakennus Oy:stä.

Suurpäänkadun matalampi talo on kokenut suuren muutoksen. Purkutöyt ovat perusteellisia, koska huoneistokokoja muutetaan ja taloon asennetaan hissit. YIT Rakennus Oy:n **työjohtaja Antti Turunen** kertoo töiden sujuneen aikataulussa ja suunnitelmien mukaan.

– Huoneita on päästy jo kaakeloimaan ja keittiökaapit ovat juuri tulolla.

Kaakelointitöissä ollut **Pasi Johansson** kehau kaakelivalintoja; seinin on asennettu tavallisemman nelilöystään sijaan kookkaampia kaakkeleita.



Laattotaja **Pasi Johansson** mielestä kaakelivalinnat ovat onnistuneita.

BLOGIARKISTO

- 2011 (2)
- toukokuu (2)
- KAAKELEITA JA KEITTIÖKALUSTEITA
- TOIMIVIA HUONEISTOJA LISÄÄ MUKAVUUTTA

| PALVELUTOIMISTO | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Esittelylehtiset | | | | | | | | | | |
| Henkilökohtainen myyntityö | | | | | | | | | | |
| Julisteet | | | | | | | | | | |
| VIP-esittelykutsut | | | | | | | | | | |
| Kohde-esittelyt | | | | | | | | | | |
| MEDIA | | | | | | | | | | |
| Printti | | | | | | | | | | |
| Tiiseri-ilmoitukset | | | | | | | | | | |
| Esittelyilmoitukset (Kulmakunta, Turkulainen jne.) | | | | | | | | | | |
| Pihasuunnitteluilmoitukset | | | | | | | | | | |
| Kotimme-lehden ilmoitus | | | | | | | | | | |
| Suorakirje lähialueen asukkaille | | | | | | | | | | |
| Ulkomainonta | | | | | | | | | | |
| Rakennustyömaataulu | | | | | | | | | | |
| Sosiaalinen media | | | | | | | | | | |
| Facebook-bannerit kohderyhmille | | | | | | | | | | |
| Netti | | | | | | | | | | |
| Työmaapäiväkirja-blogi | | | | | | | | | | |
| Kohde-esittelysivut | | | | | | | | | | |
| Äänestys pihasuunnitelmasta | | | | | | | | | | |
| TV, radio (tarvittaessa) | | | | | | | | | | |
| Viestintä | | | | | | | | | | |
| Tiedotteet | | | | | | | | | | |