



Vantaan kaupunki, Helsingin kaupunki, Espoon kaupunki

PIENTALOALUEIDEN TALOUDELLISTEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Pääkaupunkiseudun eräiden pientaloalueiden kaavataloudellisten vaikutusten arviointi sekä arvio pääkaupunkiseudun pientalovaltaisten alueiden elinvoima- ja segregaatiovaikutuksista

Tiivistelmäraportti 17.12.2025

Kaupunkien täydentämä versio

Sisältö

- Johdanto
- Epävarmuustekijöitä
- Tiivistelmä: keskeisimmät johtopäätökset
- Pääkaupunkiseudun eräiden pientaloalueiden kaavataloudelliset vaikutukset
 - Kaavatalouslaskennan johtopäätöksiä
- Pääkaupunkiseudun pientalovaltaisten alueiden elinvoima- ja segregatiovaikutukset
 - Johtopäätökset (elinvoima- ja segregatiovaikutukset)

Johdanto

- Selvityksessä arvioitiin pientalovaltaisten alueiden taloudellisia vaikutuksia, elinvoimavaikutuksia ja segregatiovaikutuksia Espoossa, Helsingissä ja Vantaalla.
- Tarkastelussa oli erityisesti kuusi, noin kahdenkymmenen viime vuoden aikana rakennettua pientalovaltaista aluetta, joiden lisäksi tarkasteltiin kolmea mahdollista uutta pientaloaluetta. Vaikka lähtökohtana olivat todelliset pientaloalueet, kaavataloudellinen tarkastelu perustuu kustannus- ja tuloarvioihin nykyhinnoissa sekä erilaisiin maanomistusskenaarioihin.
- Elinvoima- ja segregatiovaikutusten arvioinnissa pientalovaltaisia alueita tarkasteltiin myös yleisemmällä tasolla pääkaupunkiseudun asuinalueiden luokittelun perusteella.
- Kaavataloudellinen arviointi kattoi investointikustannukset, verotulot, valtionosuudet sekä vuosittaiset ylläpitomenot.
- Elinvoima- ja segregatiovaikutuksia tarkasteltiin etenkin tilastoihin perustuvien muuttujien valossa. Elinvoimavaikutusten tarkastelu keskittyi etenkin mitattavissa oleviin ns. resurssinäkökulmiin, eikä tarkastelu näin huomioi kaikkia elinvoiman ulottuvuuksia.
- Segregatiovaikutusten arviossa nojaututtiin etenkin demografisen ja sosioekonomisen rakenteen erojen ja kehityksen tarkasteluun.

Epävarmuustekijöitä

- Selvityksen epävarmuustekijät liittyvät pääosin kaavataloudelliseen arviointiin, jonka osalta työn resursointi ja lähtötietojen saatavuus edellytti arvioinnilta yleispiirteisyyttä.
- Investointilaskennan ulkopuolelle jätettiin mm. kalliit kynnysinvestoinnit sekä liikuntapaikka-rakentaminen. Lisäksi investointikustannukset eroavat toteutuneissa kaavoissa esitetystä esimerkiksi eräiden vaikutusarvioinneissa käytettävien varausten osalta. Kunnallistekniikan kustannukset perustuvat eri laatuisiin lähtöaineistoihin.
- Palveluiden osalta kohdealueille arvioitiin asukaslukuun perustuva tarve palvelurakentamiselle sekä asukasluvun mukaiset koulu- ja päiväkotikustannukset.
- Käyttötalouden kustannuksissa ei huomioitu esim. joukkoliikenteen, kirjastopalveluiden, urheilualueiden tai suurten väylien huollon kustannuksia.
- Käytettävissä ei ollut alueiden rakentamisen aikaisia maanomistusolosuhteita. Maankäyttösopimuskorvausten suuruuden arviointi perustuu karkeisiin oletuksiin. Esimerkiksi Espoossa maanomistus on yksityistä, joten tulot muodostuvat maankäyttösopimustuloista, jotka jäävät usein huomattavasti maanmyyntituloja pienemmiksi. Maankäyttösopimustulojen suuruuteen vaikuttavat esimerkiksi maanomistajien määrä sekä kiinteistön olemassa oleva rakennuskanta ja -arvo, joita selvityksessä ei huomioitu.
- Rakennusoikeuden arvo perustuu aluekohtaisiin arvioihin toteutuneiden myyntihintojen sijaan.
- Tarkastelussa käytetty ruutudata (väestömäärä) ei vastaa täysin tutkittujen kohdealueiden aluerajauksia, mikä on otettu huomioon.
- Kunnallisverotettava tulo perustuu arvioon siitä, mikä on alueen asukkaiden bruttotuloista vähennettävä osuus. Kaikkia kunnallisverotuloja ei voida automaattisesti laskea nettolisäyksenä kaupungille, sillä suuri osa muuttajista tulee kaupungin sisältä.
- Valtionosuuksia arvioitiin vain karkeasti asukasmäärään suhteutettuna. Valtionosuuksien määrään vaikuttavat todellisuudessa monet tekijät, kuten lasten ja nuorten osuus tai vieraskielisten määrä. Valtionosuuksien määrä myös vaihtelee eri vuosina.
- Segregaatio- ja elinvoimatarkastelussa ei ollut mahdollista huomioida turvallisuuteen tai laadulliseen hyvinvointiin liittyviä tekijöitä eikä pientalorakentamisen vaikutuksia vanhan rakennuskannan vetovoimaisuuteen.

Tiivistelmä: keskeisimmät johtopäätökset

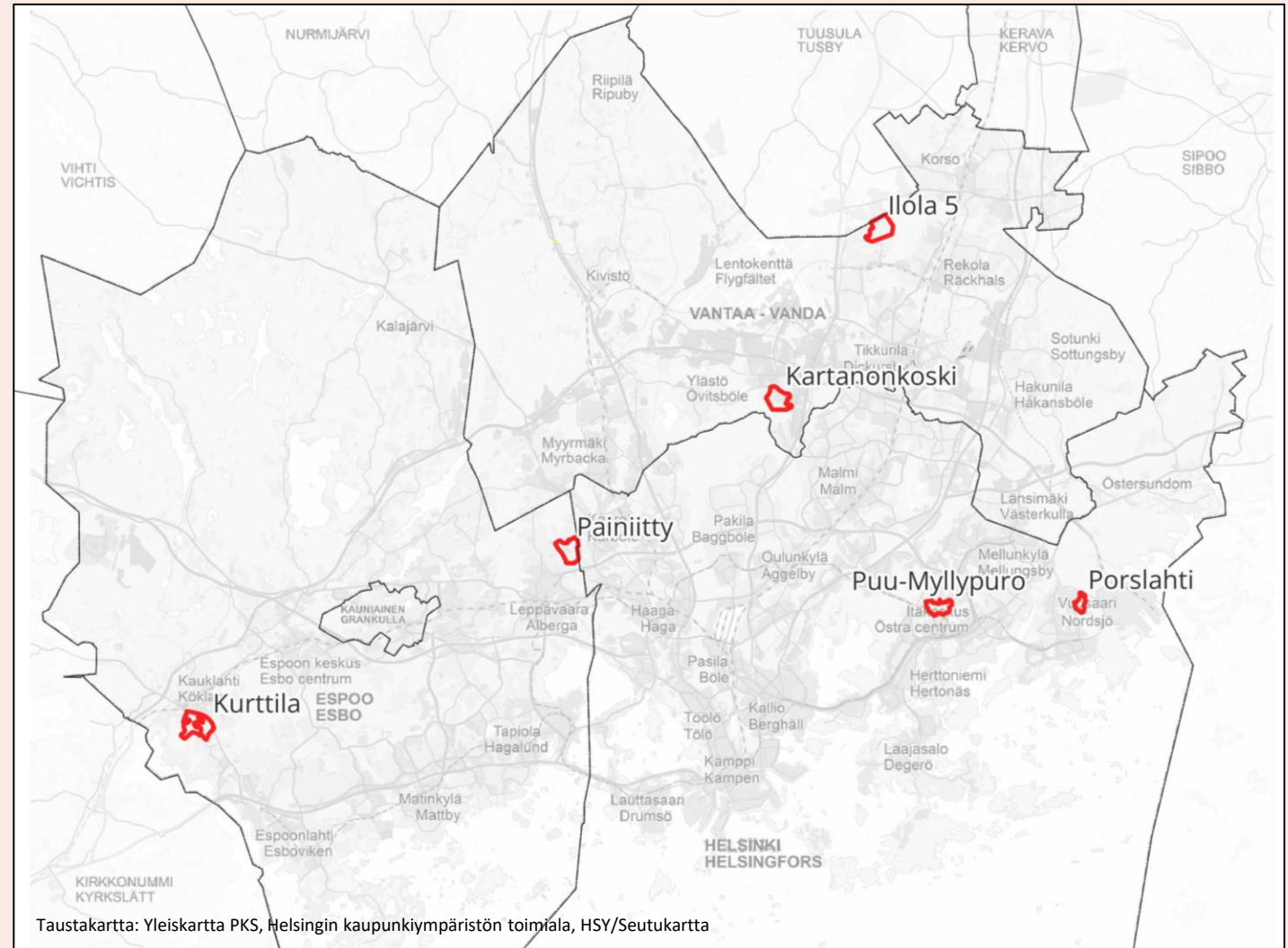
- **Pientaloalueiden toteuttaminen on kaupungeille kaavataloudellisesti kannattavaa, jos kohteet sijoitetaan houkutteleville alueille, maanhankinta on onnistunutta ja olemassa olevaa infraa sekä palveluverkkoa hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti.**
- Vuosituloissa merkittävin erä ovat kunnallisverotulot. Jos pientaloalueen sijainti ja ominaisuudet houkuttelevat alueelle hyviä veronmaksajia, voidaan kunnallisverotuloihin vaikuttaa myönteisesti.
- Eräät pientaloalueet voivat näyttäytyä kannattavana vasta pitkällä aikavälillä esim. tilanteessa, jossa maa täytyy ensin ostaa kaupungille.
- Tehdystä arviosta ei voida johtaa maankäyttövalintoja pientalo- ja tehokkaamman rakentamisen välillä, sillä tarkastelu ei sisältänyt kokonaisvaltaista vertailua vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen vaikutuksista.
- Rakennusoikeuden arvo alueella määrittelee pientalorakentamisen suhteellista kannattavuutta. Kalliilla alueilla pientalorakentamisen myötä ”menetetty” kerrosala muodostuu suuremmaksi vaihtoehtoiskustannukseksi verrattuna kerrostalorakentamiseen. Toisaalta myös erilaiset laatutekijät, kuten vaikutukset viherpinta-alaan, tulee huomioida.
- Kerrosalaa lisäämällä voidaan lähtökohtaisesti lisätä pientaloalueen taloudellista kannattavuutta, kunhan alue näyttäytyy edelleen hyvätuloisten asukkaiden näkökulmasta vetovoimaisena.
- **Pientaloalueet ylläpitävät pääkaupunkiseudun kaupunkien taloudellista pohjaa, mikä mahdollistaa myös vahvemman segregaaation torjunnan. Toisaalta pientaloalueiden valikoitunut väestöpohja lisää eroja eri asuinalueiden välillä.**
- Segregaatiota voidaan ehkäistä sekoittamalla eri tulotasojen asumista alueiden sisällä tai koulupiiri- jaottelun keinoin. Toisaalta sekoittuneisuus voi vaikuttaa alueen kaavataloudellisuuteen epäedullisesti.
- **Pientaloalueet vähentävät väestön demografisen rakenteen sekä asumisen rakenteen yksipuolistumista pääkaupunkiseudulla.** Pientaloalueet vähentävät kehyskuntiin kohdistuvaa hyväosaisten muuttoliikettä (ja siten verotulojen kaikkoomista kehyskuntiin).
- Yksinomaan pientaloalueiden avulla ei voida vastata kaupunkien määrälliseen asuntokysyntään.



Pääkaupunkiseudun eräiden pientaloalueiden kaavataloudelliset vaikutukset

Kohdealueet

- Helsingistä Puu-Myllypuro ja Porslahti
- Espoosta Kurttila ja Painiitty
- Vantaalta Ilola 5 ja Kartanonkoski
- Lisäksi laadittiin skenaariot kuvitteelliselle itäespoolaiselle, pohjoishelsinkiläiselle ja luoteisvantaalaiselle alueelle

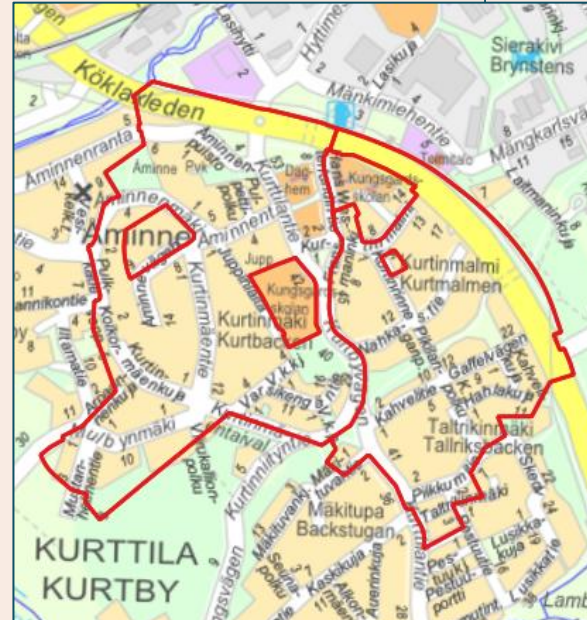


Kohdealueet (jo toteutetut)

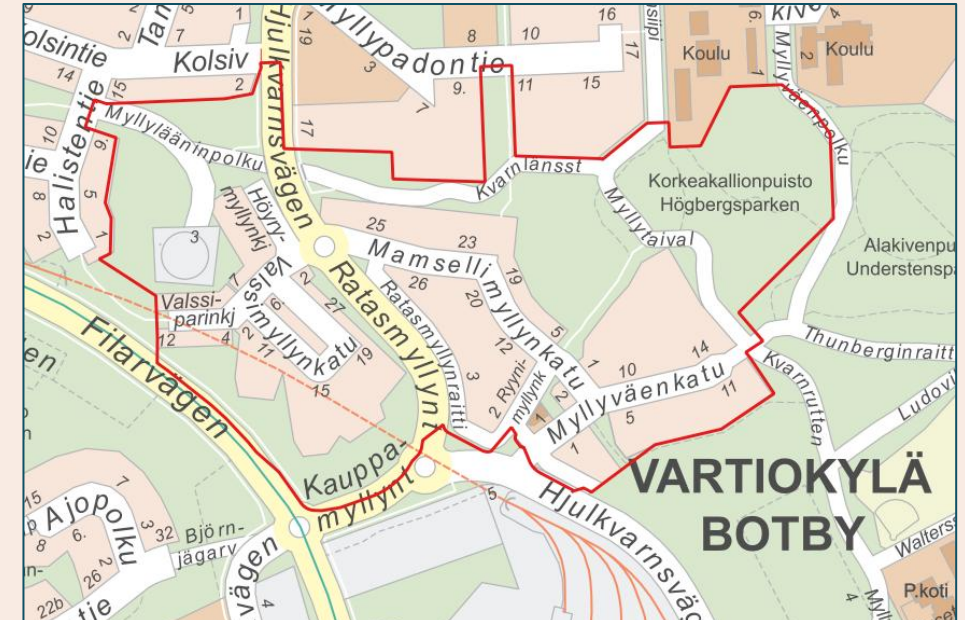
Alueiden vertailua	pinta-ala maa-m2	k-m2	asukkaita	k-m2 / asukas	asunto- kunnan koko	täysi-ikäisen keskitulo €/v	k-m2 / maa-m2
Painiitty, Espoo	457 160	86 807	2 051	42,3	2,4	58 205	0,19
Kurttila, Espoo	639 184	103 505	2 112	49,0	2,5	57 470	0,16
Puu-Myllypuro, Helsinki	321 199	61 300	1 682	36,4	2,0	35 399	0,19
Porslahden alue, Helsinki	162 381	40 186	943	42,6	1,8	34 223	0,25
Kartanonkoski, Vantaa	465 990	182 173	4 090	44,5	2,4	41 703	0,39
Ilola 5, Vantaa	521 374	57 452	1 239	46,4	2,2	46 645	0,11



- Painiitty, Espoo

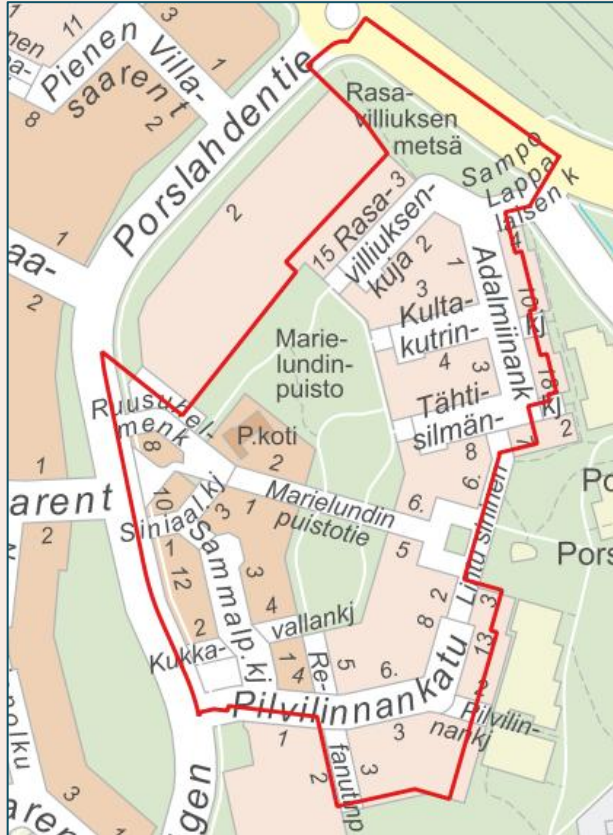


- Kurttila, Espoo



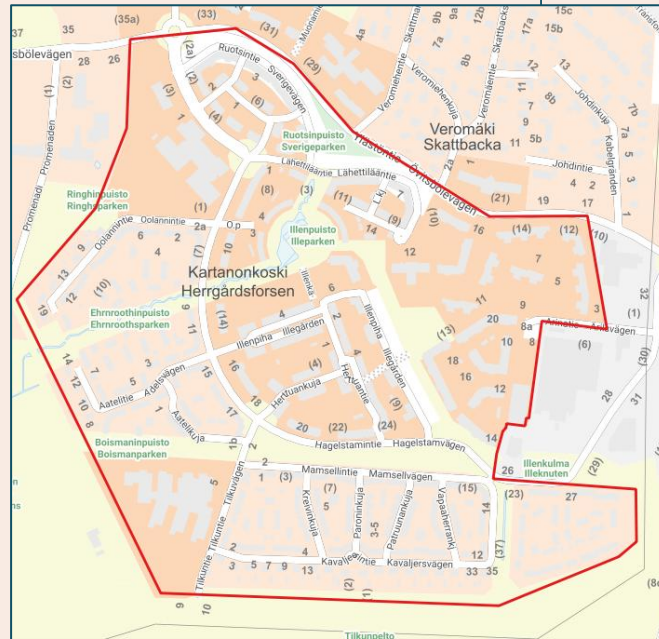
- Puu-Myllypuro, Helsinki

Kohdealueet (jo toteutetut)



- Porslahden alue, Helsinki

Alueiden vertailua	pinta-ala maa-m2	k-m2	asukkaita	k-m2 / asukas	asunto- kunnan koko	täysi-ikäisen keskitulo €/v	k-m2 / maa-m2
Painiitty, Espoo	457 160	86 807	2 051	42,3	2,4	58 205	0,19
Kurttila, Espoo	639 184	103 505	2 112	49,0	2,5	57 470	0,16
Puu-Myllypuro, Helsinki	321 199	61 300	1 682	36,4	2,0	35 399	0,19
Porslahden alue, Helsinki	162 381	40 186	943	42,6	1,8	34 223	0,25
Kartanonkoski, Vantaa	465 990	182 173	4 090	44,5	2,4	41 703	0,39
Ilola 5, Vantaa	521 374	57 452	1 239	46,4	2,2	46 645	0,11



- Kartanonkoski, Vantaa



- Ilola 5, Vantaa

Laskennan perusteet

- Selvityksen kaavatalouslaskennassa simuloitiin alueiden toteuttamisen kustannuksia tilanteessa, jossa ne toteutettaisiin nykyhetkellä.
- Kaavatalouslaskennassa huomioitavat pääperiaatteet olivat seuraavat:
 - Alueen toteuttamisen investointikustannukset sekä alueiden edellyttämät palvelukustannukset kaupungille.
 - Aluevarausten toteuttamisesta kaupungille kohdistuva arvo tontinluovutusten, maankäyttösopimuskorvausten ja verotulojen osalta.
- Tämän laskennan ulkopuolella olivat mm. kalliit kynnysinvestoinnit. Lisäksi on muistettava, että laskennassa huomioidun alueen ”perusylläpidon” lisäksi vuosittaisilla tuloilla rahoitetaan myös muita kunnan palveluita kuten joukkoliikennettä, isojen väylien huoltoa, virkistys- ja urheilupalveluita ja niin edelleen.
- Laskentaa tehtiin aluksi kahden maanomistusskenaarion pohjalta: **skenaariossa 1** on oletettu, että kaupungit ovat omistaneet alun **perin 50 % kaikesta** kohdealueiden maasta, kun taas **skenaariossa 2** on oletettu, että kaupungit ovat omistaneet alun perin **100 % kaikesta maasta**. Lopuksi laskettiin vielä ylimääräinen **skenaario 3**, missä oletettiin, että kaupungit eivät alun perin omistaneet lainkaan maata.

Taloudellisissa laskelmissa huomioon otetut vaikutuserät

Myyntitulot ja vastaavat

Tonttien myynti
Maankäyttömaksutulot

Investointiluontoiset menot

Raakamaan hankinta
Rakennusinvestoinnit:
Pohjanvahvistus
Kadut ja tiet
Vesihuolto
Valaistus, kaapelit ja kaapelisiirrot
Puistot ja virkistysalueet
Leikkipaikat
Pysäköinti
Päiväkodit ja koulut

Vuositulot

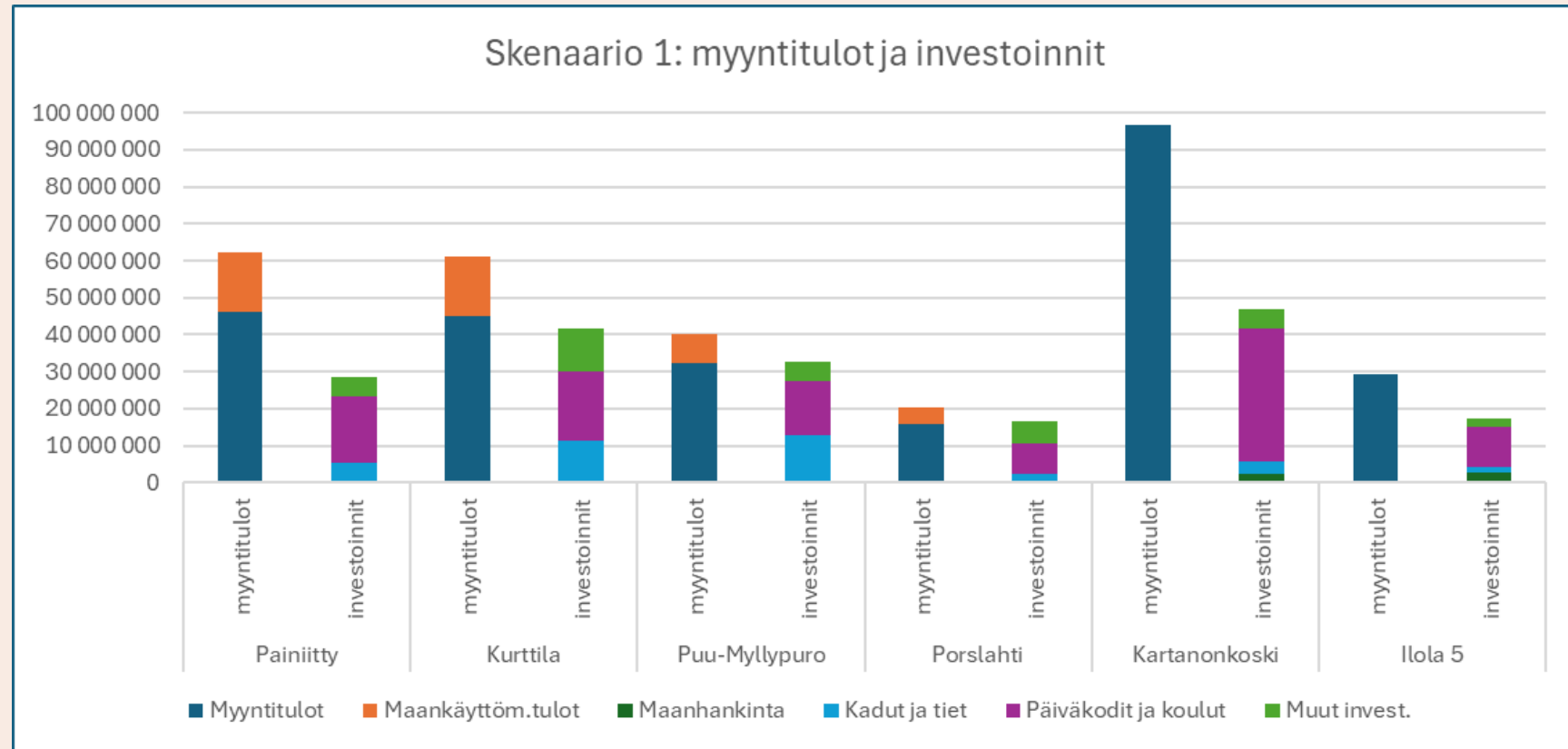
Tonttien vuokraus
Kunnallisverot
Kiinteistöverot
Valtionosuudet

Vuosimenot

Katujen ja teiden ylläpito
Puistojen ja virkistysalueiden ylläpito
Leikkipaikkojen ylläpito
Pysäköinnin ylläpito
Päiväkotien ja koulujen ylläpito
Kunnallisen palvelutoiminnan kustannukset:
Varhaiskasvatus
Perusopetus

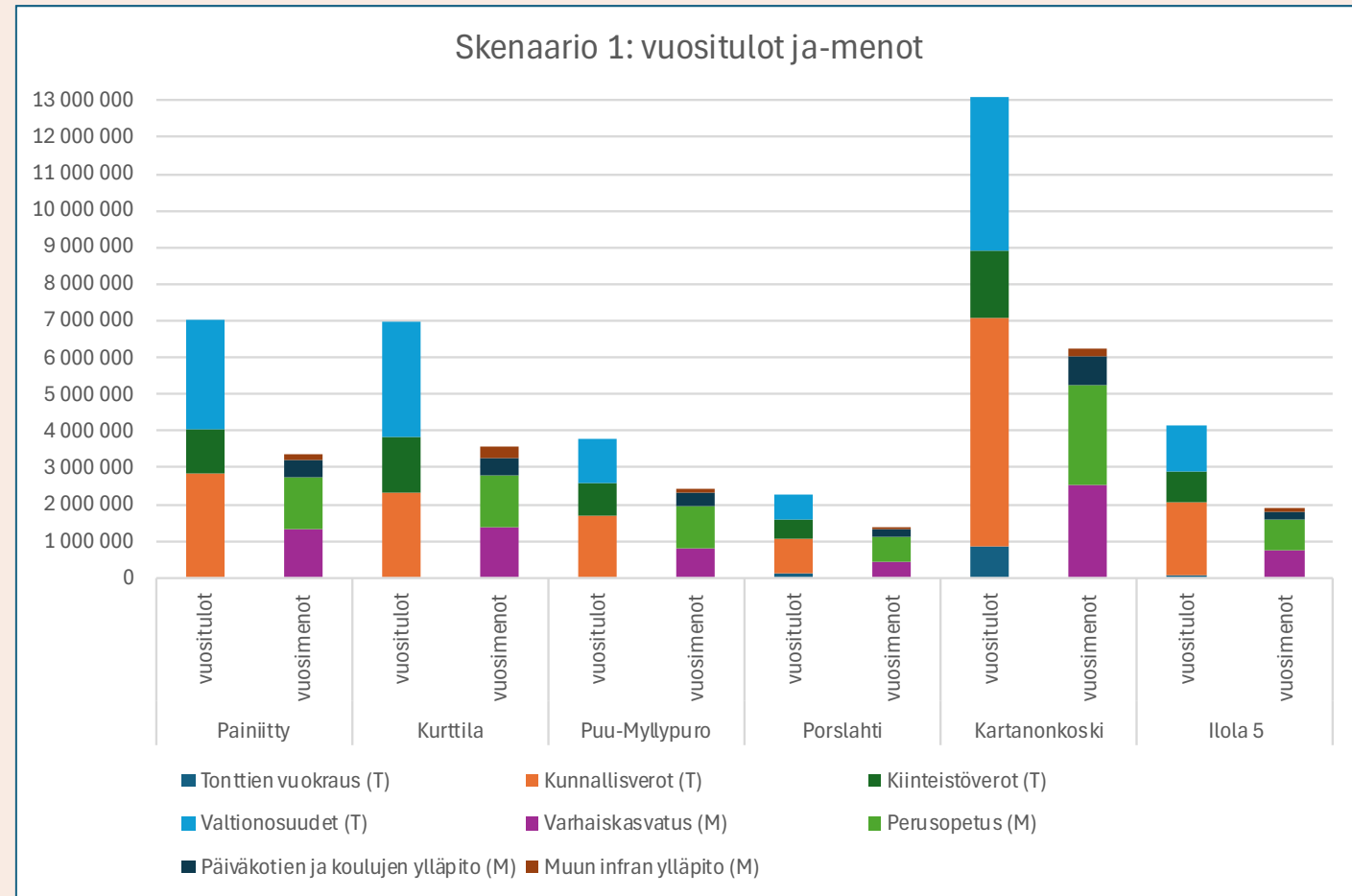
Myyntitulot ja Investoinnit (SKENAARIO 1 – kaupungin alkup. maanomistus 50 %)

- Tarkastelluilla alueilla laskennalliset maankäyttökorvaukset ja myyntitulot ylittävät selvästi laskennalliset investointikustannukset laskennassa käytetyillä vaikutuserillä.



Vuositulot ja menot (SKENAARIO 1 – kaupungin alkup. maanomistus 50 %)

- Kaikilla tarkastelluilla alueilla kunnallisvero- ja kiinteistöverotuotoilla katetaan alueen laskennallisessa tarkastelussa huomioidut vuosittaiset käyttökustannukset.
- Kunnallisverot ovat merkittävien tuloerä. On huomattava, että laskennallisia kunnallisveroja alueelta ei voi laskea täysin nettolisäykseksi kaupungille. Lisäksi kaupungin saamat valtionosuudet parantavat merkittävästi kaavataloudellista tulosta.
- Vuotoiset tulot ja menot on laskettu nykyhinnoin siinä tilanteessa, missä alueet ovat täysin valmiit. Tuloja ja menoja ei olla diskontattu nykyarvoksi.



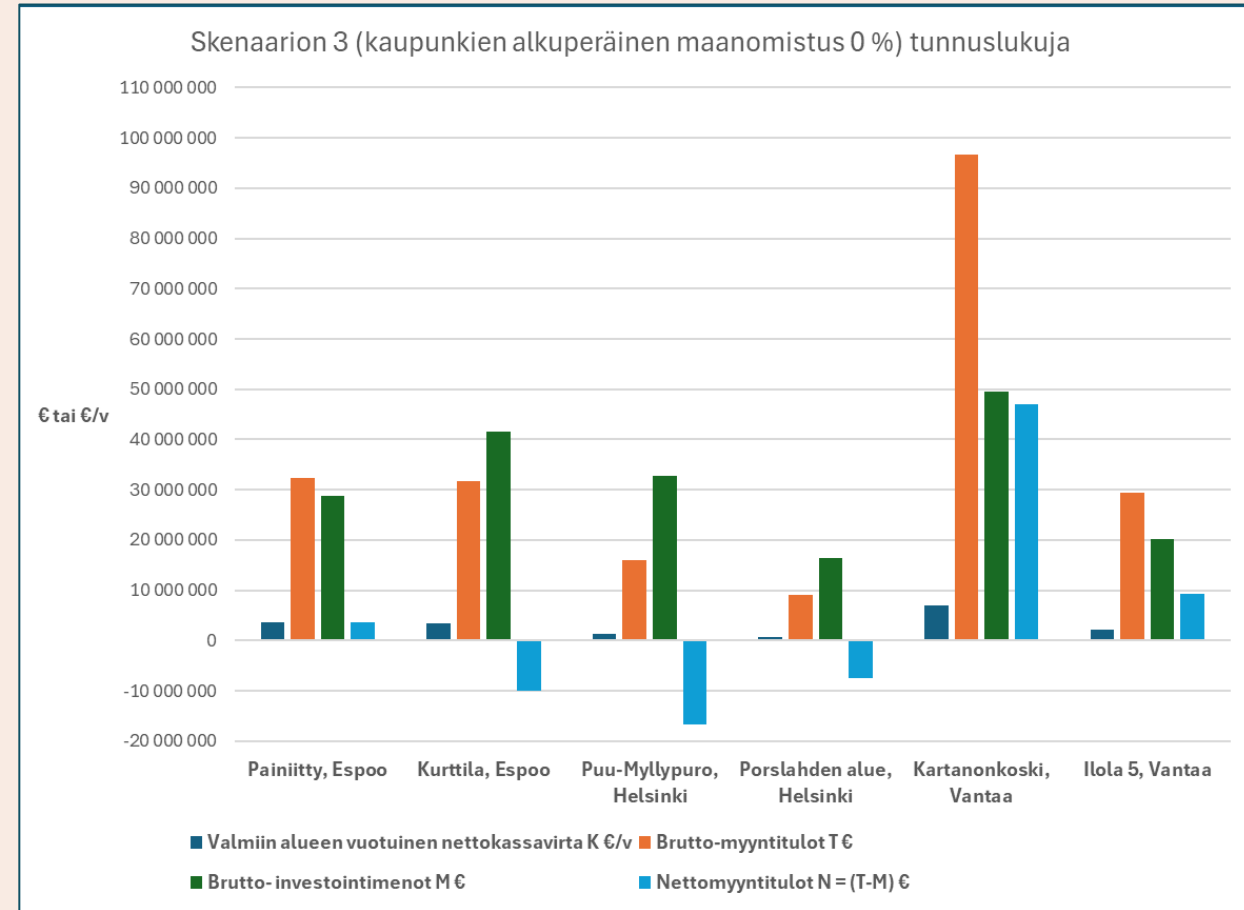
Maanomistusskenaarioiden vertailua (Sk2-Sk1)

Skenaario 2 ja 1 erot (Sk2 - Sk1)	Valmiin alueen vuotuinen nettokassavirta K	Bruttomyyntitulot T	Brutto- investointimenot M	Nettomyyntitulo N = (T-M)	Vuotuinen netto- kassavirta	Netto-myyntitulot
Nettolaskennat	€	€	€	€	€/asukas	€/asukas
Painiitty, Espoo	1 207 556	30 066 855	0	30 066 855	589	14 660
Kurttila, Espoo	1 532 065	29 392 058	0	29 392 058	726	13 919
Puu-Myllypuro, Helsinki	925 697	24 136 875	0	24 136 875	550	14 350
Porolahden alue, Helsinki	634 773	11 277 815	0	11 277 815	673	11 960
Kartanonkoski, Vantaa	0	0	-2 562 945	2 562 945	0	627
Ilola 5, Vantaa	0	0	-2 867 590	2 867 590	0	2 314

- Yllä olevat luvut on laskettu vähentämällä Skenaarion 2 (kaupungin alkup. maaomistus 100 %) luvuista Skenaarion 1 (kaupungin alkup. maaomistus 50 %) vastaavat luvut.
- Odotetusti Skenaarion 2 ”kannattavuus” on asukasta kohden parempi kuin Skenaarion 1, koska kaupungeilla on Skenaariossa 2 alun perin täysi maa-alueiden omistus, jolloin myyntitulot ovat korkeammat.

Maanomistusskenaario 3

- Lopuksi laskettiin sellainen ylimääräinen Skenaario 3, jossa kaupungit eivät omistaisi alun perin lainkaan kohdealueiden maata.
- Tällöin kaikki Espoon ja Helsingin ”myyntitulot” muodostuisivat maankäyttömaksutuloista. Vantaa taas joutuisi ostamaan kaiken maan raakamaana ennen kaavatonttien myyntiä ja vuokraamista. Espoo ja Vantaa eivät saisi myöskään maanvuokratuloja.
- Kuitenkin niilläkin alueilla, missä nettomyyntitulot olivat negatiiviset (eli käytetyillä vaikutuserillä investoinnit ylittivät myyntitulot), vuosittaiset nettokassavirrat olivat positiivisia. Yksinkertaisella takaisinmaksuaikalaskennalla alueilla olisi **selvityksessä käytetyillä oletuksilla** seuraavat takaisinmaksuajat (= nettomyyntitulot / vuosittainen nettokassavirta):
 - Kurttila, Espoo n. 3,0 vuotta,
 - Puu-Myllypuro, Helsinki n. 12,6 vuotta,
 - Porslahden alue, Helsinki n. 9,7 vuotta.



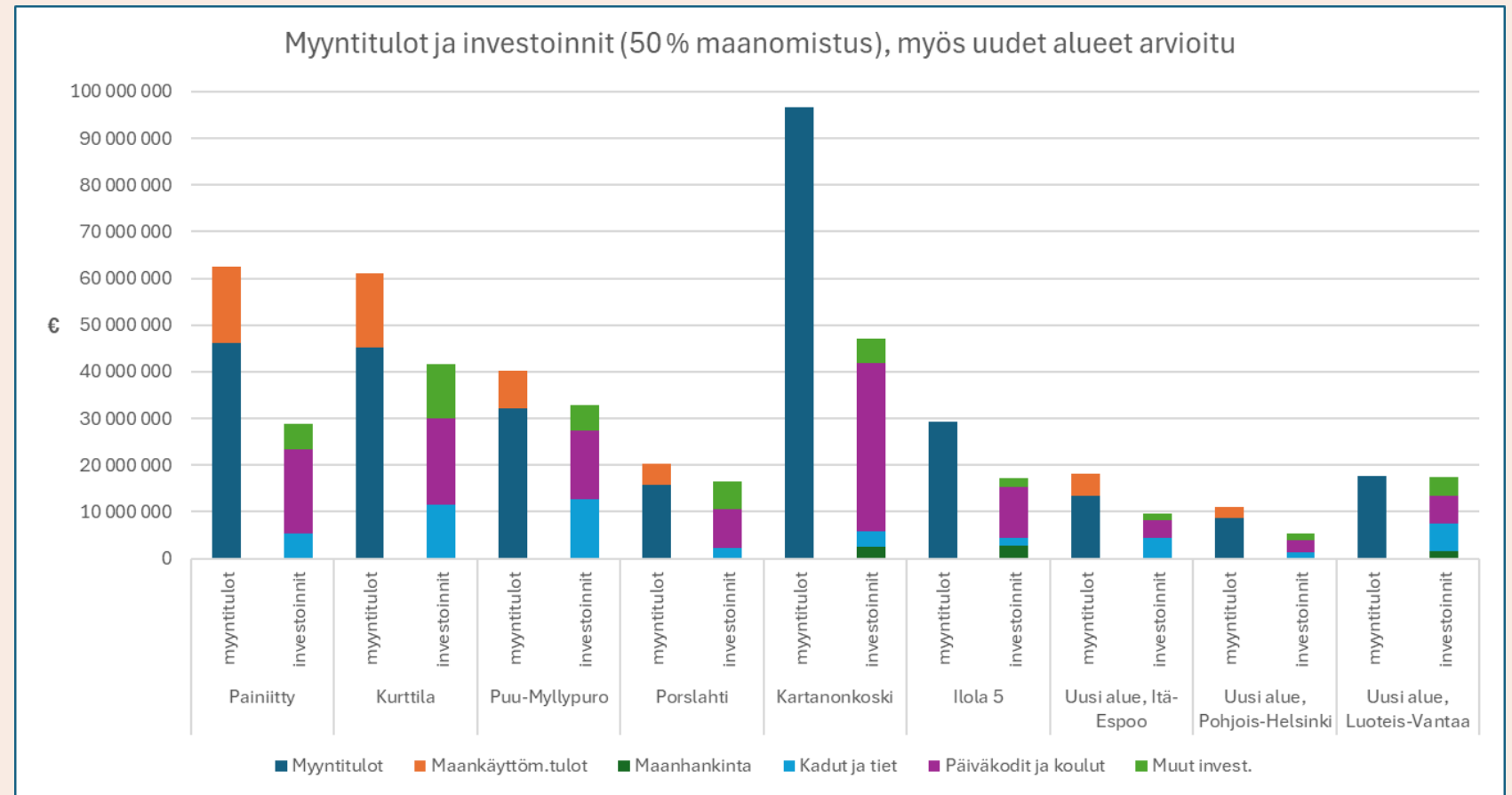
Soveltaminen uusiin alueisiin

Päälähtötiedot ja -oletukset	Pinta-ala	Kaupungin omistus alun perin	Tehokkuus		Kunnallis-verotettava tulo	Asunto-kunnan koko
	maa-m2	%	k-m2	k-m2 MAX	€ / talous	hlö / asunto
Uusi alue, Itä-Espoo	312 837	50 %	22 368	27 960	51 059	2,40
Uusi alue, Pohjois-Helsinki	90 000	50 %	16 000	20 000	51 056	2,40
Uusi alue, Luoteis-Vantaa	415 478	50 %	35 108	43 885	51 000	2,40

- Tarkastelussa oli lähtökohtana kolme kaupunginosaa, jotka on arvioitu soveltuvan pientaloalueiden kaavoittamiselle.
- Kaupungit laativat alueista kaksi tehokkuusskenaariota, joista maksimiskenaariossa (MAX) on 1,25-kertainen kerroslamäärä verrattuna tehokkuuden perusskenaarioon.

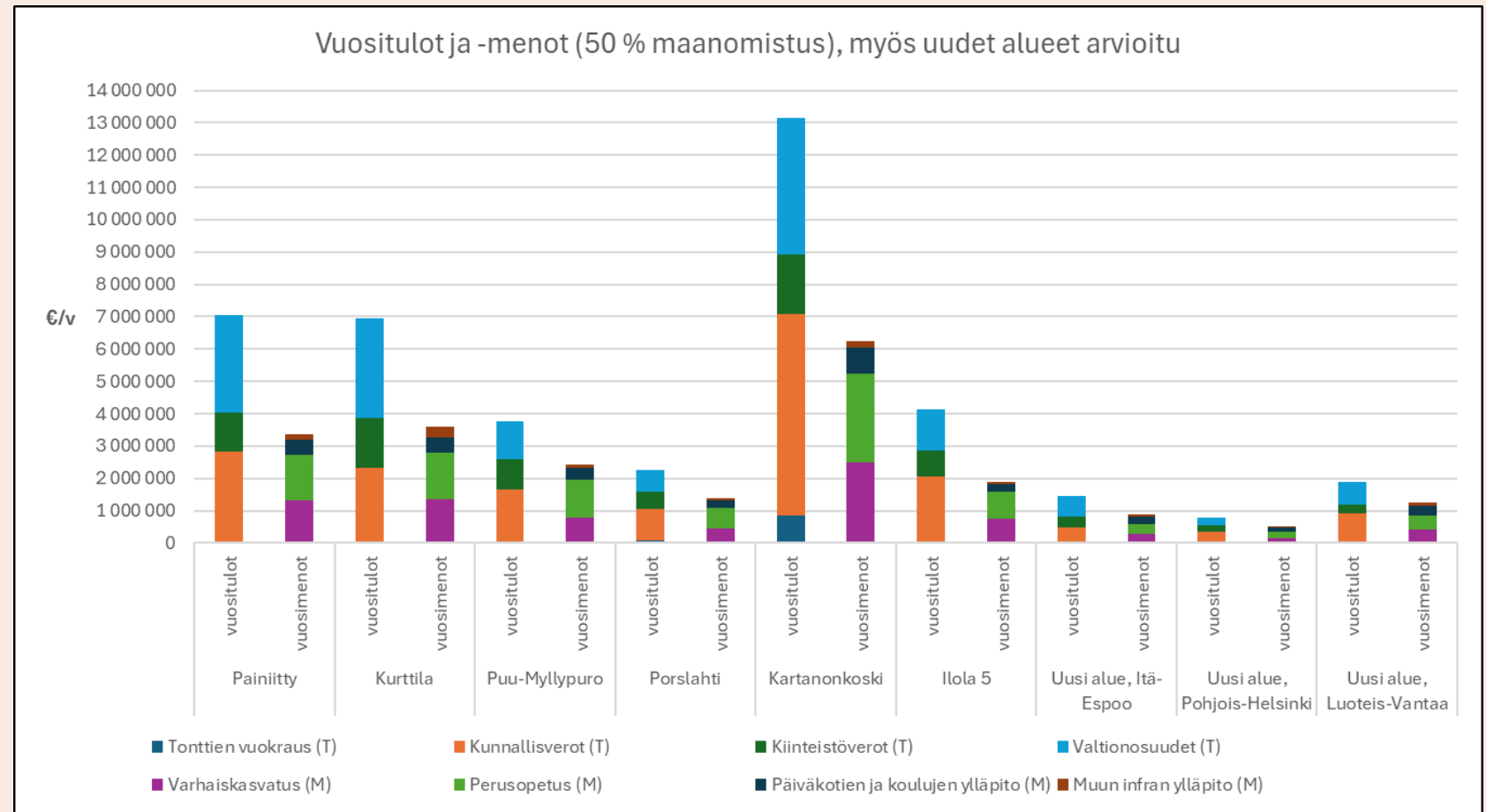
Arvio uusien alueiden myyntituloista ja investoinneista

- Tehdyillä oletuksilla (mm. 50 % kaupungin maanomistus, tehokkuuden perusskenaario) kokonaismyyntitulot ylittävät kokonaisinvestoinnit uusilla Itä-Espoon ja Pohjois-Helsingin alueilla, mutteivät Luoteis-Vantaan alueella.



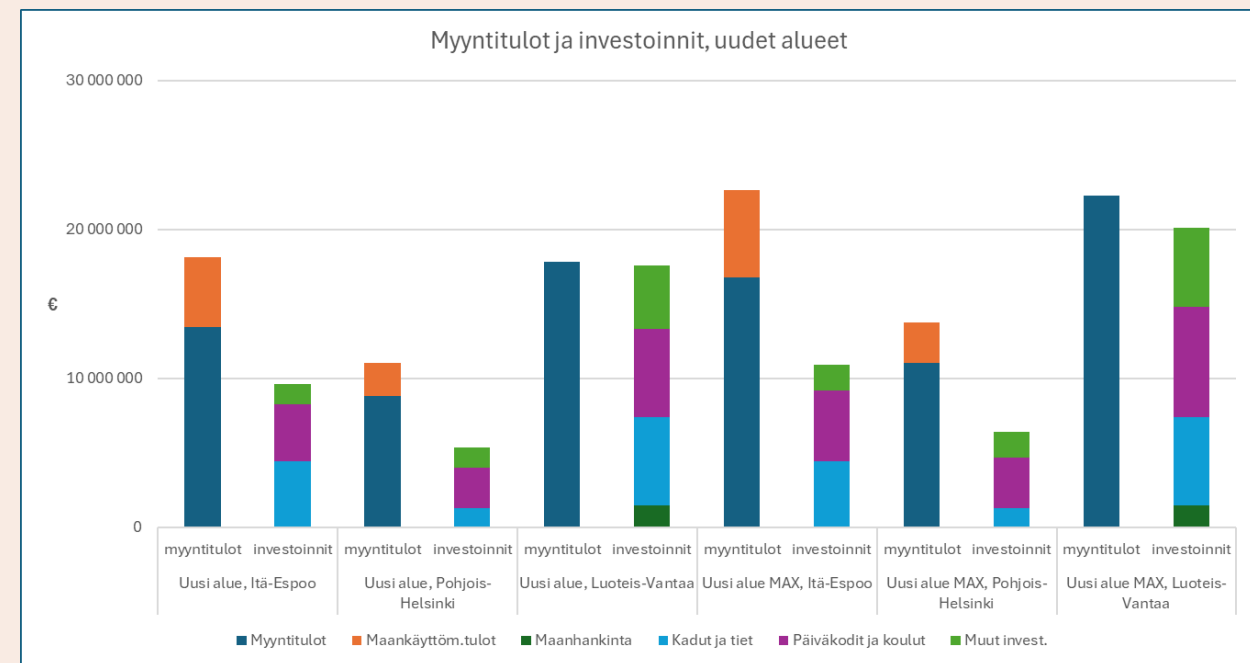
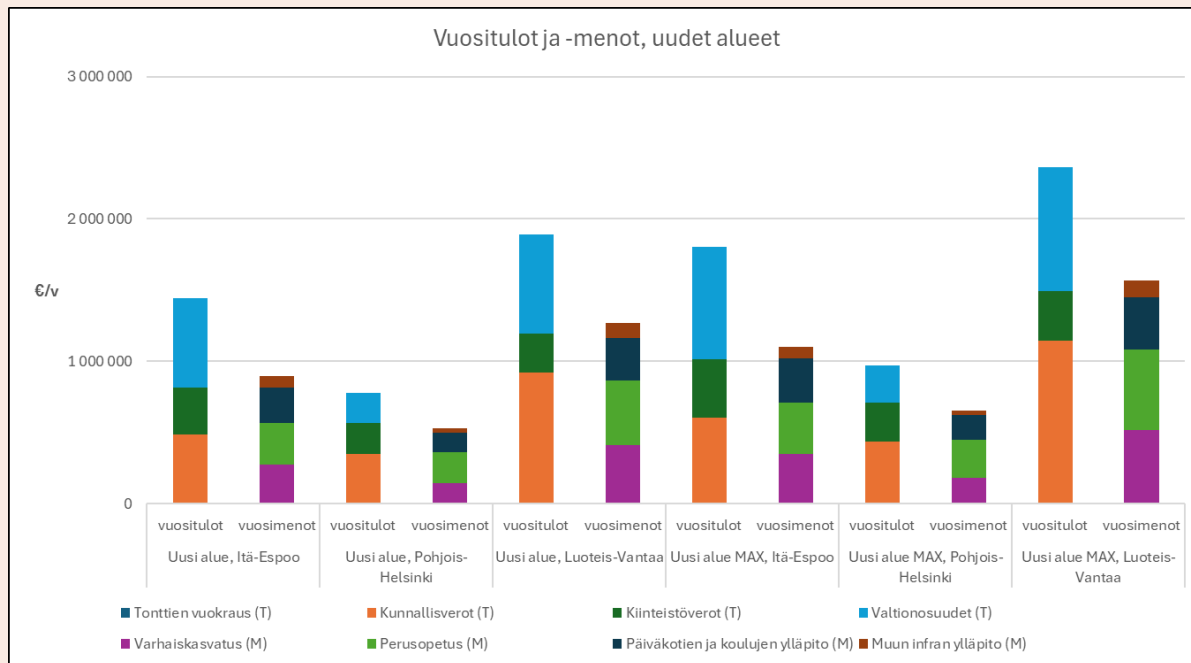
Arvio uusien alueiden myyntituloista ja investoinneista

- Tehdyillä oletuksilla (mm. 50 % kaupungin maanomistus, tehokkuuden perusskenaario) uusilla alueilla vuosimenot olisivat samalla tasolla kuin vuositulot, jos valtionosuuksia ei oteta huomioon.
- Valtionosuuksien arvioinnissa on huomattavaa epävarmuutta, koska tässä selvityksessä on jouduttu tyytymään hyvin yksinkertaistettuun arviomenetelmään.



Uusien alueiden tehokkuusskenaarioiden vertailu

- Uusien alueiden tehokkaamman rakentamisen skenaario (MAX) on nettoinvestoinneissa tarkasteltuna tuottavampi kuin maltillisemman rakentamisen skenaario.
- Tulokehitys ei tosiasiasa ole lineaarista kerrosalaan nähden, sillä korttelitehokkuudella voi olla vaikutuksia neliöhintoihin.



Kaavatalouslaskennan johtopäätöksiä

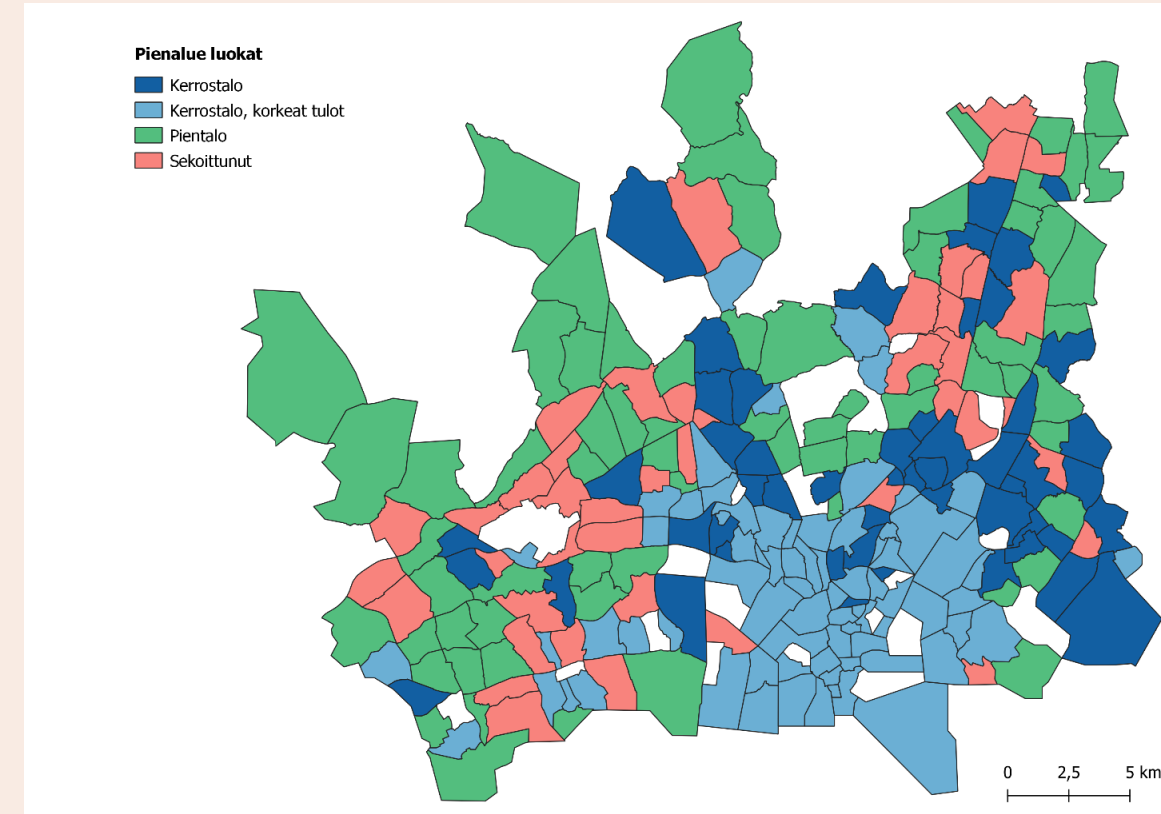
- Tehdyillä oletuksilla kaikilla tarkastelluilla jo toteutetuilla pientaloalueilla kunnallisvero- ja kiinteistöverotuotoilla katetaan alueen laskennallisessa tarkastelussa huomioidut vuosittaiset käyttökustannukset.
- Vuosituloissa merkittävin erä ovat kunnallisverotulot, jotka ovat suoraan verrannolliset kotitalouksien tulotasoon. Jos pientaloalueen sijainti ja ominaisuudet houkuttelevat alueelle hyviä veronmaksajia, voidaan kunnallisverotuloihin vaikuttaa myönteisesti.
- Lisäksi kaupungin saamat valtionosuudet parantavat merkittävästi kaavataloudellista tulosta, joskin valtionosuuksien arviointiin liittyy epävarmuuksia.
- Eräät pientaloalueet voivat näyttäytyä kannattavana vasta pitkällä aikavälillä esim. tilanteessa, jossa maa täytyy ensin ostaa kaupungille.
- Kerrosalan määrä vaikuttaa kaavataloudelliseen kannattavuuteen, mutta kerrosalan ja kannattavuuden välistä korrelaatiota ei voida esittää yksiselitteisesti.
- Hyvä sijainti mahdollistaa asukkaiden kiinnostuksen muuttaa alueelle ja sitä myötä korkeammat vyöhykehinnat. Kun tällaiset alueet toteutuvat, kaupungit saavat riittävät myynti- ja kunnallisverotulot.
- Suurimmat yksittäiset investointierät liittyvät varhaiskasvatus- ja opetusrakennusten sekä infrastruktuurin rakentamiseen.
- **Pientaloalueiden toteuttaminen on kaupungeille kaavataloudellisesti kannattavaa, jos kohteet sijoitetaan houkutteleville alueille, maanhankinta on onnistunutta ja olemassa olevaa infraa sekä palveluverkkoa hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti.**
 - Tehdystä arviosta ei voida kuitenkaan johtaa maankäyttövalintoja pientalo- ja tehokkaamman rakentamisen välillä, sillä tarkastelu ei sisältänyt kokonaisvaltaista vertailua vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen vaikutuksista.

FCG.

Pääkaupunkiseudun pientalovaltaisten alueiden elinvoima- ja segregaatiovaikutukset

Analyysin tausta ja ryhmittelyt

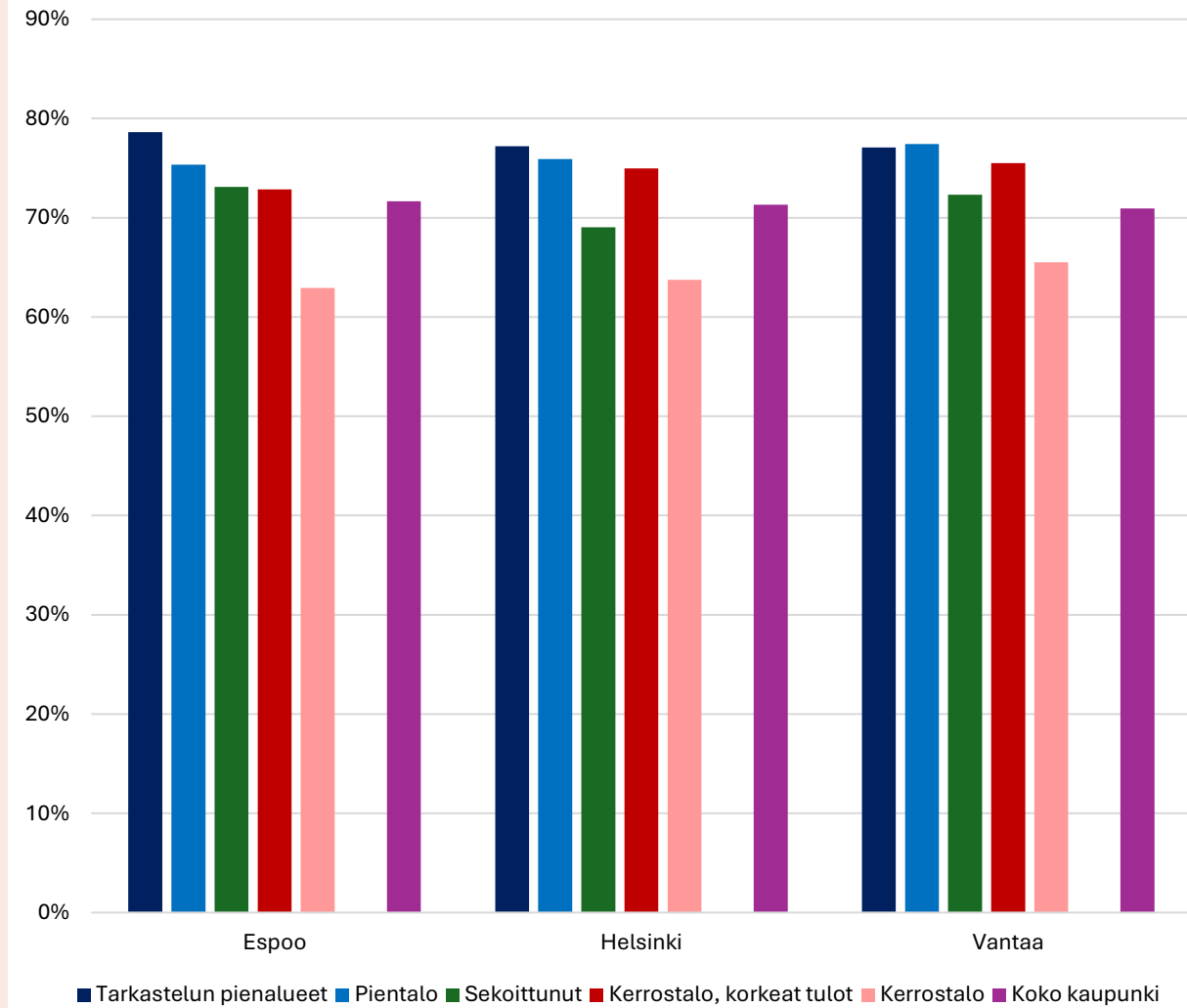
- Analyysin tavoitteena oli tunnistaa, mikä on pientalovaltaisten alueiden merkitys pääkaupunkiseudun kaupunkien elinvoiman näkökulmasta, ja miten pientalovaltaiset alueet vaikuttavat segregaatioriskeihin.
- **Elinvoimaa tarkasteltiin analyysissä etenkin resurssinäkökulmasta**, keskittyen taloudellisen kantokyvyn, mitattavissa olevan hyvinvoinnin sekä asukkaiden resilienssin näkökulmiin. Vastaavasti segregatiota tarkasteltiin ensisijaisesti mitattavissa olevilla muuttujilla.
- **Analyysi perustui lukuisien muuttujien vertailevaan tarkasteluun alueittain.**
- **Aluetason vertailun mahdollistamiseksi pääkaupunkiseudun kaupunkien pienalueet ryhmiteltiin viiteen ryhmään:**
 1. Tarkastelun kohteena olevat pientaloalueet (ks. dia Kohdealueet)
 2. Muut pientaloalueet; pienalueet, jossa selvä enemmistö ($\geq 65\%$) asukkaista asuu pientaloissa. Yhteensä 69 aluetta.
 3. Sekoittuneet alueet; pienalueet, joissa on merkityksellisesti sekä pientalo- että kerrostaloasumista (25–65 %). Yhteensä 43 aluetta.
 4. Korkean tulotason kerrostaloalueet; kerrostaloalueet, joiden asukkaiden keskitulot ylittävät 35 000 euroa vuodessa. Yhteensä 53 aluetta.
 5. Matalan tulotason kerrostaloalueet; muut kerrostaloalueet. Yhteensä 77 aluetta.



Pientalovaltaiset alueet ja työllisyys

- Pientalovaltaiset alueet vahvistavat pääkaupunkiseudun työllisyysasteita. Kaikissa kaupungeissa pientalovaltaisilla alueilla työllisyysaste ylittää kaupungin keskitason selvästi: **pientaloalueilla työllisyysaste on noin viisi prosenttiyksikköä pääkaupunkiseudun keskitasoa korkeampi.**
 - Ero on erityisen suuri Vantaalla.
 - Erot korostuvat etenkin suhteessa matalan tulotason kerrostaloalueisiin.
- **Vahvempia työllisyysasteita selittävät mm. opiskelijoiden matalampi osuus sekä erot ikärakenteessa** (joskin pientaloalueilla myös useimmissa ikäryhmissä työllisyysaste ylittää kaupunkien keskitason). Lisäksi työttömyyden esiintyvyydessä on relevantteja eroja.
- Työllisyysaste on kehittynyt pääkaupunkiseudulla heikosti vuosien 2010-2023 aikana. **Pientaloalueilla työllisyysasteen heikkeneminen on kuitenkin kaupunkien keskitasoa vähäisempää**, korostaen alueellisia eroja.
- **Pientalovaltaiset alueet vahvistavat noin 1 prosenttiyksiköllä pääkaupunkiseudun työllisyysasteita.**

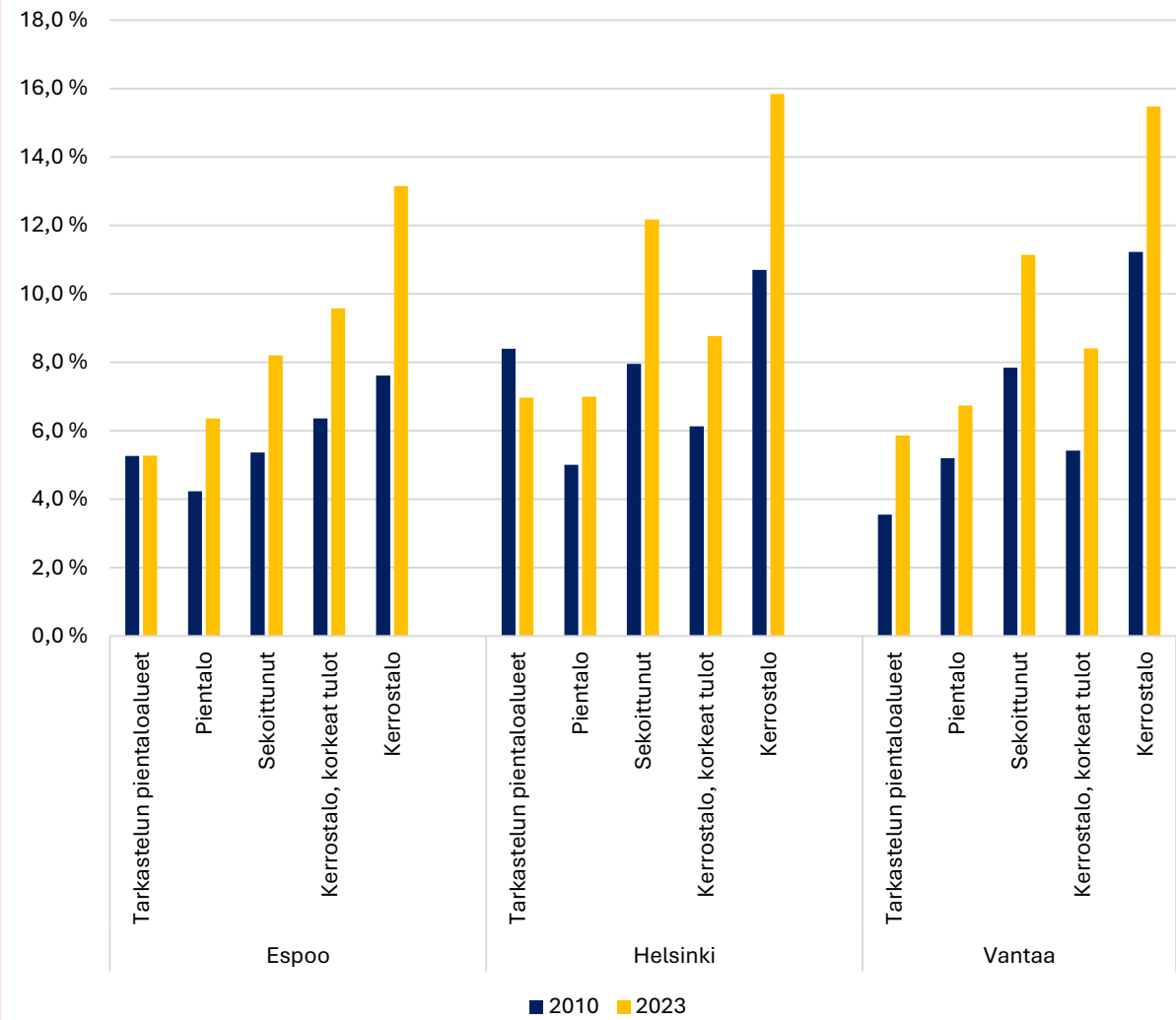
Työllisyysaste vuonna 2023 (%)



Pientalovaltaiset alueet ja työttömyys

- Pientaloalueiden työttömyysasteet ovat kaikissa pääkaupunkiseudun kaupungeissa matalimmat tarkasteltavista alueryhmistä. **Pientalovaltaisilla alueilla työttömyysaste vaihtelee 6-7 prosentin välillä, kun taas kaupunkitasolla työttömyysaste vaihtelee 9-11 prosentin välillä.**
 - Ero korostuu etenkin matalan tulotason kerrostaloalueisiin verrattuna.
- Työttömyysaste on kasvanut myös pientalovaltaisilla alueilla ja alueilla asuvien työttömien määrä on myös kasvanut vuosien 2010-2023 aikana. **Työttömyysasteen kasvu oli kuitenkin pientalovaltaisilla alueilla pääkaupunkiseudun keskitasoa hitaampaa**, korostaen entisestään alueellisia työttömyyden eroja.
- Koko pääkaupunkiseudulla pientalovaltaisten alueiden matalampi työttömyysaste laskee työttömyysastetta noin 0,8 prosentilla**; jos pientalovaltaisten alueiden työttömyysaste vastaisi kaupunkien keskitasoa, alueella asuisi noin 3 500 työtöntä nykyistä enemmän.

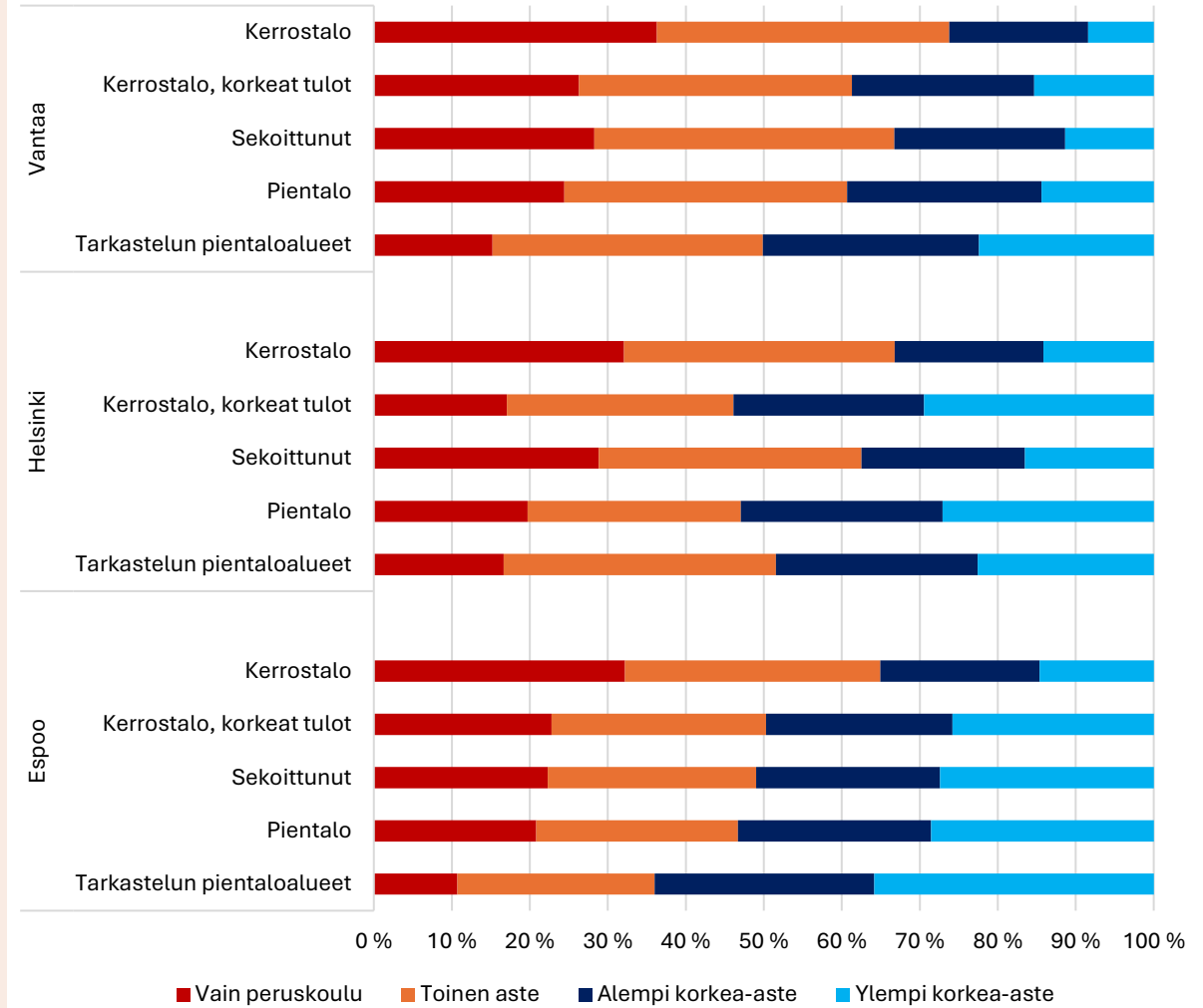
Työttömyysaste alueittain vuonna 2010 ja 2023



Pientalovaltaiset alueet ja koulutustaso

- **Pientalovaltaisten alueiden väestö on kaupunkien keskitasoa korkeammin koulutettua.** Ero korostuu suhteessa sekoittuneempiin ja matalan tulotason kerrostalovaltaisiin alueisiin.
- Pientaloalueiden asukkaiden koulutustaso säilyy vastaavasti kaupunkien keskitasoa ja muunlaisia asuinalueita korkeampana, vaikka tarkasteltaisiin ainoastaan työllisen työvoiman koulutustasoa.
- Käänteisesti hyvin matalan koulutustason (vain perusaste) varassa olevan väestön osuus on pientalovaltaisilla alueilla selvästi kaupungin keskitasoa matalampi.
- **Kaikki pääkaupunkiseudun pientaloalueet nostava yhteenlaskettuna korkeakoulutettujen osuutta noin yhdellä prosenttiyksiköllä.**

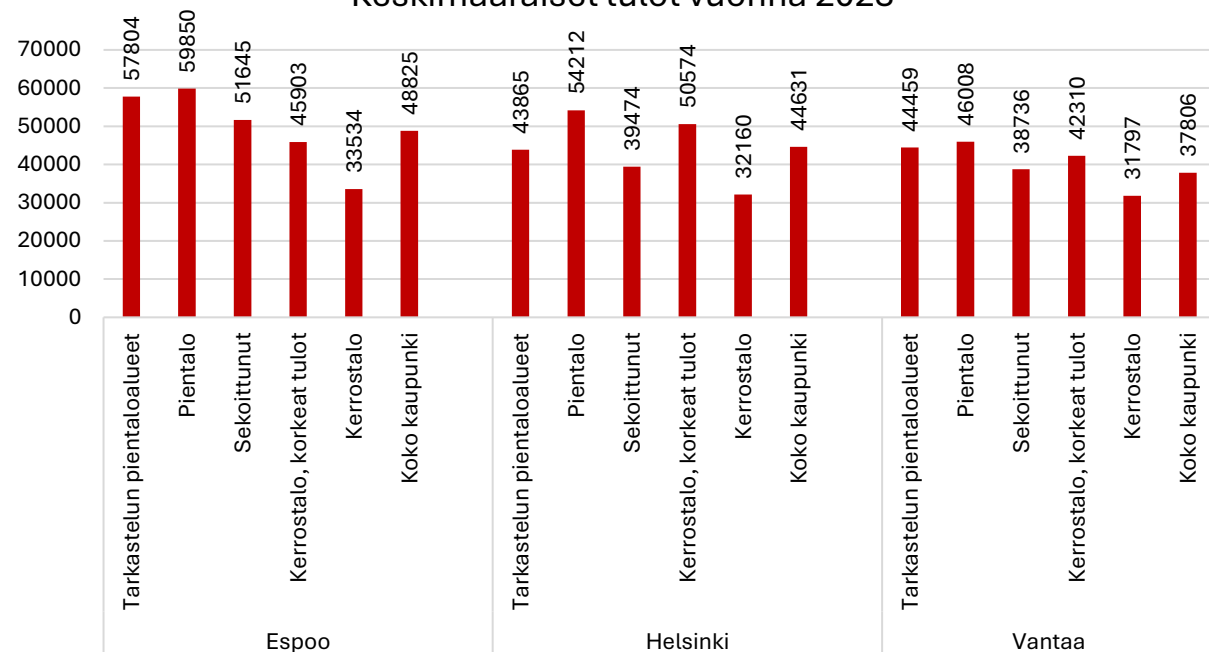
Väestön koulutustaso erilaisilla asuinalueilla 2023



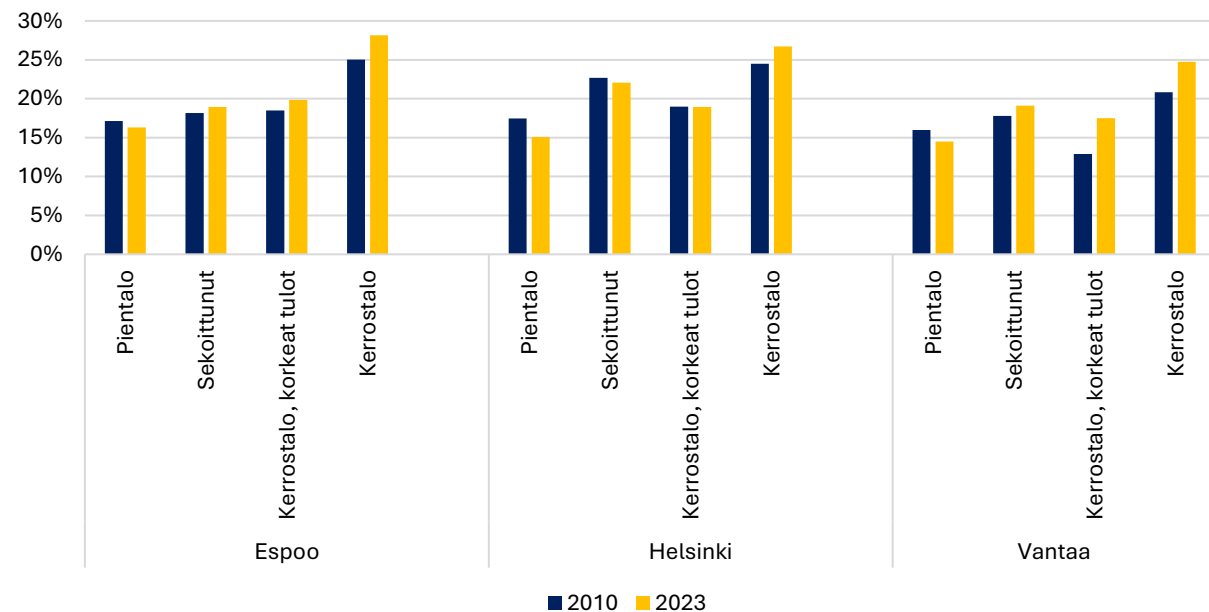
Pientalovaltaiset alueet ja tulot

- **Pientaloalueilla keskimääräiset tulot ovat korkeat** ja ylittävät kaikissa kaupungeissa selvästi kaupunkitason keskimääräiset tulot. Pientalovaltaisilla alueilla keskimääräiset tulot ovat myös kaikkia muita tarkastelun ryhmiä korkeammat.
 - ➔ Pääkaupunkiseudun kaupunkien välillä on kuitenkin eroja, etenkin Vantaan pientalovaltaisilla alueilla tulotaso on muita kaupungeja matalampi.
- Etenkin suurituloisten korostunut osuus pientalovaltaisilla alueilla selittää korkeita tuloja. **Pienituloisuus on taas muita alueita selvästi harvinaisempaa pientalovaltaisilla alueilla.**
- Korkean tulotason takia pientalovaltaisilla alueilla verotettavat tulot sekä kulutukseen käytettävät tulot ovat selvästi alueiden ”kokoa” suuremmat.
- **Koko pääkaupunkiseudun tasolla pientaloalueet kasvattavat noin 2 000 eurolla keskimääräisiä tuloja.** Alueen keskimääräiset tulot ovat noin 4,6 prosenttia korkeammat pientaloalueiden vaikutuksesta.

Keskimääräiset tulot vuonna 2023



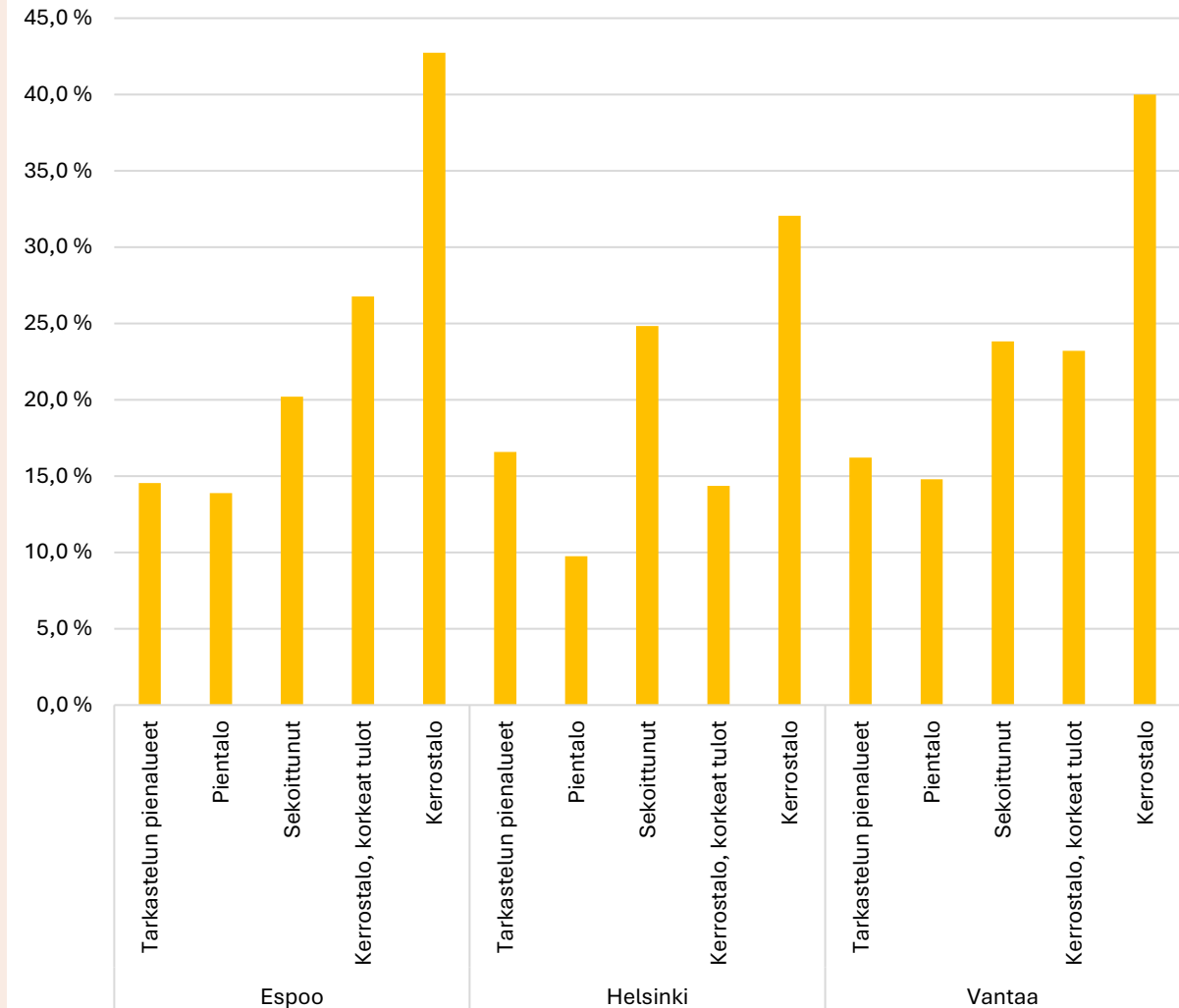
Pienituloisten osuus alueen asukkaista 2010 ja 2023



Pientalovaltaiset alueet ja kielirakenne

- Pientalovaltaisten alueiden väestön kielirakenne poikkeaa pääkaupunkiseudun kielirakenteesta. **Pientalovaltaisilla alueilla vieraskielisten osuus on pääosin matala**, sillä pientalovaltaiset alueet kasvavat lähinnä kotimaisista kieliryhmistä saatujen muuttovoittojen takia.
- Vieraskielisen väestön kasvutahti on myös kaupunkien keskitasoa hillitympää.
- **Pientalovaltaiset alueiden väestö onkin valikoitunutta**, ja alueiden kasvun rakenne eroaa ylipäättään koko pääkaupunkiseudun kasvun rakenteesta. **Tässä mielessä pientalovaltaiset alueet lisäävät alueiden välisiä eroja esimerkiksi kielen/maahanmuuttotaustan perusteella**, ja luovat myös korostuvaa riskiä mm. asuinpaikkaan ja palveluiden käyttöön liittyvään eriytymiseen.

Vieraskielisten osuus väestöstä vuonna 2023



Pientalovaltaisten alueiden merkitys väestönkehitykselle

- Pientalovaltaisten alueiden ehkä merkittävin vaikutus pääkaupunkiseudun elinvoiman kannalta syntyy kasvun rakenteesta.
- Pientalovaltaiset alueet vahvistavat pääkaupunkiseudun syntyvyyttä**, ja täten pidemmän ajanjakson väestönkasvua. Alueella syntyneiden määrä on selvästi korkein hedelmällisessä iässä olevien naisten määrään suhteutettuna.
- Pientalovaltaiset alueet vahvistavat pääkaupunkiseudun pitovoimaa 25-44-vuotiaiden ja lapsiperheiden ryhmissä**, joissa pääkaupunkiseutu kärsii merkittäviä muuttotappioita etenkin KUUMA-kunnille. Pientalovaltaiset alueet kasvavat etenkin kaupungin sisältä tulevilla näiden ryhmien muuttoliikkeellä, jotka todennäköisesti suuntautuisivat KUUMA-kuntiin muussa tapauksessa.
- Pientaloalueet vähentävät merkittävästi painetta muuttaa pääkaupunkiseudulta ympäröiviin kehyskuntiin**, ylläpitäen alueen väestö- ja tulopohjaa. Laskennallisesti pientaloalueiden muuttovoitto 25–44-vuotiaista kuntien sisäisestä muuttoliikkeestä säilyttää pääkaupunkiseudulla noin 52 miljoonan euron tulot vuosittain.

Nettomuutto alueittain kunnan sisältä per vuosi		Pientalo	Sekoittunut	Kerrostalo	Kerrostalo, korkeat tulot
Espoo	Pientalo	0	131	49	248
	Sekoittunut	-131	0	108	371
	Kerrostalo	-49	-108	0	-16
	Kerrostalo, korkeat tulot	-248	-371	16	0
Helsinki	Pientalo	0	27	150	234
	Sekoittunut	-27	0	138	40
	Kerrostalo	-150	-138	0	-545
	Kerrostalo, korkeat tulot	-234	-40	545	0
Vantaa	Pientalo	0	-43	-4	112
	Sekoittunut	43	0	79	47
	Kerrostalo	4	-79	0	2
	Kerrostalo, korkeat tulot	-112	-47	-2	0

Johtopäätökset (elinvoima- ja segregatiovaikutukset)

Pientalovaltaiset alueet vahvistavat pääkaupunkiseudun kaupunkien elinvoimaa. Laskennallisesti* pientalovaltaiset alueet:

- Nostavat pääkaupunkiseudun työllisyysastetta 1 prosenttiyksiköllä ja lisäävät työllisten määrää noin 6 500 henkilöllä.
- Laskevat työttömyysastetta 0,8 prosenttiyksiköllä, vähentäen työttömien määrää noin 4 250 henkilöllä.
- Nostavat korkea-asteen suorittaneiden osuutta 1 prosenttiyksiköllä
- Nostavat keskimääräisiä tuloja 2 000 eurolla
- Lisäävät käytettävissä olevia rahatuloja 900 miljoonalla eurolla
- Kasvattavat syntyneiden määrää n. 800 henkilöllä vuodessa
- Pientalovaltaiset alueet paikkaavat pääkaupunkiseudun merkittävää väestönkehityksen haastetta, hyvätuloisten työllisten ja lapsiperheiden väestömuuttoa KUUMA-kuntiin. Pientaloalueet vähentävät painetta muuttaa pääkaupunkiseudulta KUUMA-kuntiin 25-44-vuotiaiden ja lapsiperheiden ryhmissä.

- Segregaation näkökulmasta pientalovaltaisten alueiden vaikutus on kaksinainen:
 - **Pientaloalueiden valikoitunut väestöpohja lisää eroja eri asuinalueiden välillä**, korostaen ”kuilua” hyväosaisten ja korostuneen huono-osaisten alueiden välillä (sekä demografisen että sosioekonomisen rakenteen osalta).
 - **Pientaloalueet ylläpitävät pääkaupunkiseudun kaupunkien taloudellista pohjaa**, mikä mahdollistaa myös vahvemman segregaaation torjunnan.
 - Lisäksi **pientaloalueet vähentävät väestön demografisen rakenteen sekä asumisen rakenteen yksipuolistumista** pääkaupunkiseudulla sekä vähentävät hyväosaisten muuttoliikettä kehyskuntiin.
- **Pientaloalueet eivät siis varsinaisesti vähennä segregatiota, mutta tarjoavat paremmat resurssit segregaaation torjuntaan ja hillintään.** Tämä on erityisen huomionarvoista, sillä pääkaupunkiseudun sosioekonominen kehitys on sekä negatiivista että eriytynyttä.
- **Pientaloalueisiin liittyy riski etenkin koulusegregaation kasvun osalta. Toisaalta Pientalokaavoituksella tai koulupiiri-jaottelulla voidaan tehdä tilastoalueista sosiaalisesti sekoittuneempia.** On kuitenkin epäselvää, miten suuri vaikutus uudella pientalorakentamisella on lähialueen vanhojen asukkaiden sosioekonomiseen asemaan.
- **Yksinomaan pientaloalueiden avulla ei voida vastata kaupunkien määrälliseen asutokysyntään.** Asuntopula voi johtaa asuntojen voimakkaaseen hinnannousuun.

FCG.