



**TURUN
YLIOPISTO**

Matemaattis-luonnontieteellinen
tiedekunta

Gentrifikaatio Helsingin Kalliossa

Tarkastelussa asuntojen hintataso ja asukasrakenne 2000-luvulla

Roosa Peippo

Maantiede
LuK-tutkielma
Laajuus: 6 op

22.4.2025
Turku

Turun yliopiston laatu järjestelmän mukaisesti tämän julkaisun alkuperäisyys on tarkastettu Turnitin OriginalityCheck -järjestelmällä. LuK-tutkielma

Pääaine: Maantiede
Tekijä: Roosa Peippo
Otsikko: Gentrifikaatio Helsingin Kalliossa
Ohjaaja: Päivi Oinas
Sivumäärä: 34 sivua
Päivämäärä: 22.4.2025

Tämä opinnäytetyö tarkastelee gentrifikaation ilmenemistä Helsingin Kallion alueella, erityisesti asuntojen hintakehitystä ja väestörakenteen muutoksia 2000-luvulla. Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää, miten Kallion asuntomarkkinat ovat kehittyneet, millaisia muutoksia väestörakenteessa on tapahtunut ja miten muutokset ovat kytkettävissä gentrifikaatioon. Tutkimuksessa hyödynnetään Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (KVKL) asuntomarkkinadataa sekä Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmän (YKR) väestötietoja. Aineisto analysoidaan tilastollisin ja paikkatietomenetelmin, joiden avulla tarkastellaan alueellisia eroja asuntojen hintakehityksessä ja väestömuutoksissa.

Tulokset osoittavat, että Kallion asuntojen hinnat ovat nousseet merkittävästi 2000-luvulla ja lähestyneet Töölön hintatasoa. Hinnat ovat kehittyneet tasaisesti koko tarkastelujakson ajan, mutta viime vuosina on havaittavissa laskua, mikä voi liittyä yleiseen asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluun. Väestörakenteen analyysi osoittaa, että yksinasuvien määrä on kasvanut ja asuntokuntien koko on pienentynyt. Lisäksi Kallion asukaskunta on muuttunut taloudellisesti varakkaammaksi, ja alueella on havaittavissa keskiluokkaistumisen piirteitä. Gentrifikaatio ei kuitenkaan ole edennyt Kalliossa tasaisesti, vaan tietyt osa-alueet, kuten Torckelinmäki, ovat kokeneet nopeampaa hintojen nousua ja rakenteellisia muutoksia verrattuna muihin alueisiin. Asuntojen hinnat ja väestörakenteen muutokset eivät ole olleet täysin yhtenäisiä koko kaupunginosan alueella, mikä viittaa siihen, että gentrifikaation vaikutukset vaihtelevat paikallisesti. Voidaan siis todeta, että Kallion kehitys on ollut osittain yhteneväistä muiden kantakaupungin arvoalueiden, kuten Töölön, kanssa. Kalliota ei voida enää pitää matalan hintatason alueena, ainakaan omistusasuntojen osalta.

Avainsanat: Gentrifikaatio, Helsinki, Kallio, kaupungistuminen, sosioekonominen analyysi

Sisällysluettelo

1	Johdanto	5
2	Gentrifikaatio	6
2.1	Gentrifikaatioilmiö	6
2.2	Gentrifikaatio alueellisesti	8
2.3	Gentrifikaation ilmenemiseen vaikuttavia tekijöitä	10
3	Tutkimusalue	13
3.1	Alueen sijainti ja kuvailu	13
3.2	Alueen kulttuuriset ominaispiirteet ja historia	14
4	Aineistot ja menetelmät	16
4.1	Aineistot	16
4.2	Analyysimenetelmät	17
5	Tulokset	20
5.1	Asuntojen hintakehitys	20
5.2	Väestön määrän muutokset	24
5.3	Väestön tulokehitys	26
6	Keskustelu ja johtopäätökset	28
	Kiitokset	31
	Lähteet	32

1 Johdanto

Kaupunkikehitys ja kaupunginosien muutokset ovat olleet keskeisiä tutkimusaiheita viime vuosikymmeninä. Kaupunkialueiden uudistuminen voi tapahtua luonnollisen kehityksen seurauksena tai ulkoisten vaikutusten myötä, jolloin asukasrakenne, elinkeinorakenne ja kiinteistömarkkinat muuttuvat. Yksi erityinen ilmiö, joka on saanut paljon huomiota kaupunkitutkimuksessa esimerkiksi segregaaation lisäksi, on gentrifikaatio. Gentrifikaatio tarkoittaa prosessia, jossa aiemmin edullisemman hintatason alueelle muuttaa varakkaampia asukkaita, mikä johtaa asuntojen hintojen nousuun ja alkuperäisen väestön syrjäytymiseen (Glass 1964; Hackworth & Smith 2001). Helsingin Kallio on yksi tunnetuimmista esimerkeistä, kun puhutaan gentrifikaatiosta Suomessa. Alue on perinteisesti tunnettu työväenluokkaisena kaupunginosana, jossa on ollut myös paljon opiskelijoita ja taiteilijoita. Viime vuosikymmeninä Kalliossa on kuitenkin tapahtunut merkittäviä sosioekonomisia muutoksia, mikä on johtanut asukkaiden rakenteellisiin muutoksiin ja asuntojen hintojen nousuun (Drain 2024).

Tässä kandidaatintutkielmassa tarkastellaan gentrifikaatiota Helsingin Kallion kaupunginosassa asuntojen hintatason ja asukasrakenteen kontekstissa 2000-luvulla. Erityisesti tutkimus keskittyy siihen, miten asuntomarkkinat ovat kehittyneet ja millaisia muutoksia väestörakenteeseen on tullut ajan myötä. Tutkimuksen pääkysymykset ovat seuraavat:

1. Millaisia muutoksia Kallion omistusasuntojen hintatasossa on tapahtunut?
2. Miten asukasrakenne on muuttunut Kalliossa 2000-luvulla?

Tutkimus hyödyntää pääasiassa tilastollisia aineistoja ja -menetelmiä sekä paikkatietomenetelmiä, joilla analysoidaan asuntojen hintakehitystä ja väestömuutoksia. Analyysin tavoitteena on luoda käsitys siitä, miten asuntojen hintataso ja asukasrakenne ovat muuttuneet ja ilmentävätkö muutokset gentrifikaatiota. Tutkielma on jaettu kuuteen osaan: viitekehys, aineisto ja menetelmät, tulokset, keskustelu sekä johtopäätökset. Luvussa 2 käsitellään gentrifikaation teoreettista taustaa, sen määritelmää ja aiempia tutkimuksia ilmiöstä. Luvussa 3 esitellään tutkimusalue ja sen ominaispiirteet. Luku 4 keskittyy aineistoihin ja käytettyihin tutkimusmenetelmiin ja luvussa 5 esitellään tutkimustulokset. Lopuksi luvussa 6 tehdään vielä yhteenveto havainnoista ja keskustellaan mahdollisista jatkotutkimusaiheista sekä tutkimustuloksista.

2 Gentrifikaatio

2.1 Gentrifikaatioilmiö

Ilmiönä gentrifikaatio on jo vuosisatoja vanha, gentrifikaatio-käsitteen ensimmäisenä osaksi tutkimusta toi kuitenkin brittiläinen sosiologi Ruth Glass vuonna 1964 ilmestyneessä teoksessaan ”London: Aspects of Change”. Sana gentrifikaatio juontaa juurensa englannin kielen termistä ”gentrification” ja etymologisesti sana muodostuu sanasta ”gentry”. ”Gentry” on englanninkielinen ilmaus, joka viittaa alempaan aatelistoon tai varakkaaseen keskiluokkaan. ”Gentrification” sanan loppuosa ”fication” taas viittaa prosessiin tai muutokseen (Glass 1964). Teoksessa hän kuvasi nopeita muutoksia, joita Lontoon asuinalueilla oli tapahtunut toisen maailmansodan jälkeisinä vuosina. Edellä mainitun Glassin teoksen on kuvattu käsittelevän gentrifikaatiota negatiivisena kaupunkien diversiteettiä kutistavana ilmiönä (Gray & Wyly 2020). Lontoo koki Glassin mukaan suuren mullistuksen toisen maailmansodan jälkeen, jolloin kaupunki vaurastui ja länsimaalainen elintaso otti kaupungista vallan. Kaupungin ytimeistä laajemmalle levinneen vaurastumisen myötä kasvoivat myös ongelmat, kuten liikennemuutokset ja asuntojen hinnat. Aiemmin työväenluokan asuttamat alueet muuttuivat halutummiksi vauraamman väestön keskuudessa, mikä johti siihen, että keskiluokka syrjäytti alkuperäiset asukkaat näiltä alueilta (Glass 1964).

Gentrifikaatiossa on yhä keskiössä asukkaiden, talouden ja kaupunkitilan rakenteellinen muutos, joka voi johtua monista eri tekijöistä, kuten julkisen ja yksityisen sektorin investoinneista, asuntojen saneerauksesta sekä kulttuuristen ja taloudellisten toimintojen kehityksestä (Shaw 2008: 1698). Kehityksen myötä alueen palvelut ja kaupunkikuva paranevat, mikä lisää asuntojen kysyntää. Saneerauksen seurauksena asuntojen hinnat nousevat, ja näin sekä kohonnut kysyntä että kunnostetut asunnot yhdessä nostavat alueen yleistä hintatasoa. Gentrifikaatioilmiön on esitetty kehittyneen kolmessa eri aallossa (Hackworth & Smith 2001; Shaw 2008). Ensimmäisessä aallossa 1960–1970-luvuilla, pieni tietyn alueen alkuperäistä väestöä vauraampi joukko käynnisti alueen muutoksen muuttaessaan alueelle aloittaen asuntojen saneerauksen. Toisessa aallossa 1980-luvulla gentrifikaatio laajeni institutionaalsiin toimijoihin, kuten kiinteistösiirtoyhtiöihin sekä osaksi kaupunkisuunnittelua. Kolmannessa aallossa, jonka esitetään alkaneen 1990-luvulla, gentrifikaatio laajeni globaaliksi ilmiöksi kytkeytyen yhä vahvemmin kaupunkikehitysstrategioihin ja laajeni koskemaan keskusta-alueiden lisäksi myös esikaupunkialueita. Sen yhteydessä on alettu erityisesti suurkaupungeista

keskusteltaessa käyttämään jopa termiä ”super-gentrifikaatio”, kun gentrifioituneille alueille on alkanut muuttamaan yhä vauraampaa väestöä ja aiemmin alueen gentrifioinut keskiluokka on joutunut väistymään (Shaw 2008: 1710–1711). Viimeaikaisessa gentrifikaatiotutkimuksessa on myös tunnistettu eko-gentrifikaation käsite. Siinä kestävä kehityksen toimenpiteet, kuten viheralueiden rakentaminen tai joukkoliikenteen parantaminen nostavat alueen houkuttelevuutta ja hintatasoa, minkä on havaittu vaikuttavan väestörakenteeseen (Gould & Lewis 2017; Angotti 2018).

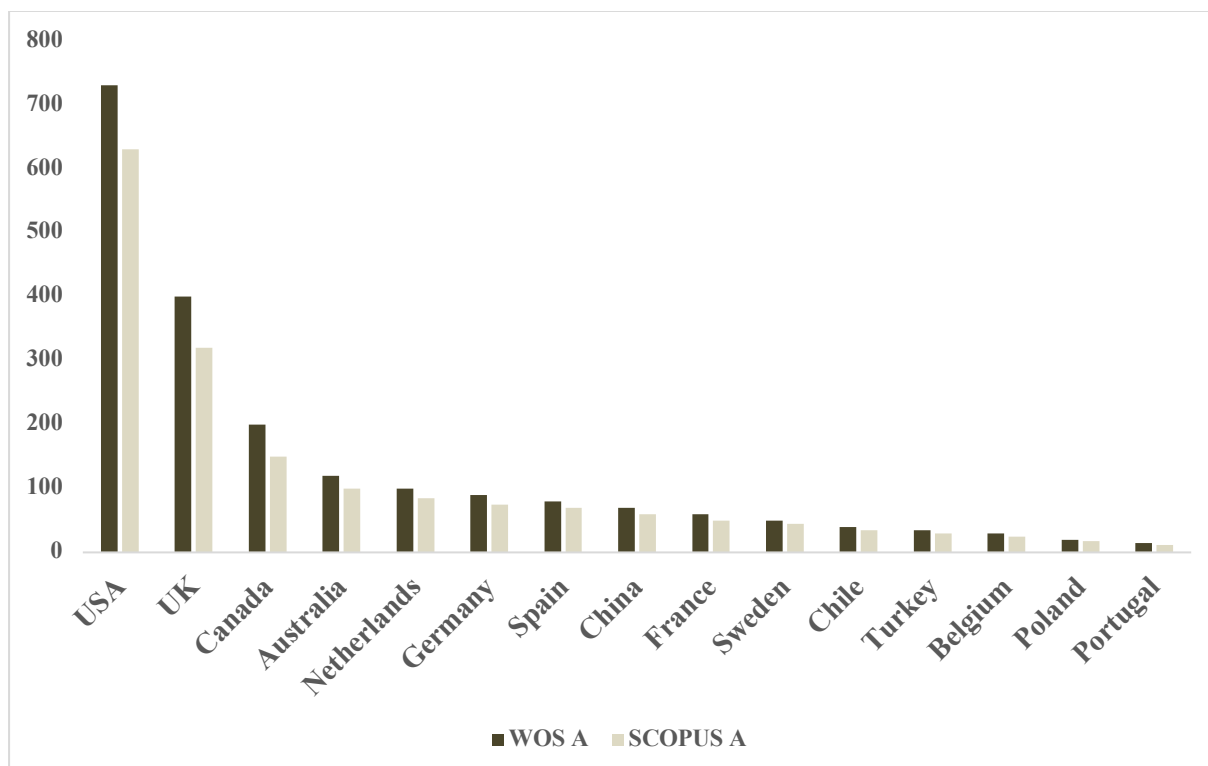
Gentrifikaatiota voidaan tutkia sekä kvalitatiivisilla että kvantitatiivisilla menetelmillä. Kvantitatiiviset menetelmät pohjautuvat pitkälti väestö- ja tilastoaineistoihin, kuten tulotasoon, kiinteistöhintoihin sekä asumismuotoihin (Finio 2021: 252). Kvalitatiiviset menetelmät sen sijaan sisältävät haastatteluja, esimerkiksi asukkailta tai alueen palveluntarjoajilta, niitä kuitenkin harvemmin käytetään suurissa tutkimuksissa (Finio 2021: 253). Gentrifikaation mittaaminen on lähtökohtaisesti haastavaa, sillä menetelmät ja määritelmät vaihtelevat suuresti ja tutkimusta tehdessä tulee huomioida tutkimusalueen erityispiirteet (Finio 2021). Gentrifikaation alueellisena ilmiönä voidaan liittää useita tarkastelutapoja, kuten tarkastelu sosioekonomisesta, kulttuurisesta tai fyysisestä näkökulmasta. Tässä tutkimuksessa pääpaino on ilmiön sosioekonomisessa tarkastelussa, mutta näiden muutosten ymmärtäminen edellyttää myös alueen kulttuuristen ominaispiirteiden ja fyysisten tilamuutosten huomioimista. Sosioekonominen analyysi viittaa yhteiskunnan taloudellisten ja sosiaalisten rakenteiden keskinäiseen vuorovaikutukseen, jossa taloudelliset muutokset eivät ole irrallisia yhteiskunnallisesta kontekstistaan. Se keskittyy tarkastelemaan sitä, miten esimerkiksi tulonjako, resurssien hallinta ja talouskasvu muokkaavat yksilöiden ja yhteisöjen hyvinvointia sekä niiden asemaa yhteiskunnassa (Amin, Cameron & Hudson, 2002). Tässä tutkimuksessa sosioekonominen analyysi käsittää Helsingin Kallion asukasrakenteen ja asuntojen hintojen muutokset.

Suhtautumistavat gentrifikaatioon ilmiönä vaihtelevat usein tarkastelunäkökulman mukaan. Kaupunkisuunnittelijat ja -kehittäjät näkevät sen usein positiivisena ja tavoiteltavana ilmiönä, kun taas sosiologisesta näkökulmasta tarkasteltuna se esiintyy negatiivisena ilmiönä (Lilius 2022). Gentrifikaatiota on kuitenkin hankala yksiselitteisesti todeta hyväksi tai huonoksi ilmiöksi, vaan sen sijaan sen ilmenemiseen liittyy usein sekä positiivisia että negatiivisia vaikutuksia ja erilaiset vaikutukset korostuvat usein myös aluekohtaisesti (Liu ym. 2019: 20–21). Joillain alueilla muutokset voivat synnyttää jopa konflikteja, kun taas toisaalla muutokset ovat maltillisia eivätkä juuri herätä huomiota (Liu ym. 2019: 22–23).

Gentrifikaation tutkimusta on kritisoitu siitä, että se keskittyy usein yksipuolisesti taloudellisiin ja tilastollisiin mittareihin, kuten tulotasoon ja kiinteistöhintoihin, samalla kun ilmiön kulttuurisia ja sosiaalisia ulottuvuuksia käsitellään vähemmän. Esimerkiksi Gould ja Lewis (2017) nostavat esiin, kuinka eco-gentrifikaatio voi ympäristöretoriikan varjolla lisätä eriarvoisuutta. Kun tutkimus painottuu lähes yksinomaan kvantitatiivisiin menetelmiin, asukasliikkeet ja paikallisten vastarinta jää usein tutkimuksista ulos. Gentrifikaatio-käsitteen käyttö on myös saanut kritiikkiä osakseen. Esimerkiksi Smith (2002) on kritisoinut ilmiön vientiä sen alkuperäisen kontekstin ulkopuolelle. Käsite on peräisin angloamerikkalaisesta kulttuurista ja käsitteen soveltaminen pohjoismaiseen kaupunkitutkimukseen on herättänyt kriittistä keskustelua. Tutkimus myös painottuu suurkaupunkeihin, mikä jättää pienemmät kaupungit tai haja-asutusalueiden gentrifikaatiomuodot huomiotta. Gentrifikaatio ilmiönä on herättänyt laajaa tieteellistä kiinnostusta, mutta myös merkittävää kriittistä keskustelua niin käsitteenä kuin tutkimuskohteenakin. Negatiivisten mielikuvien välttämiseksi gentrifikaatio-termi on jopa joissakin yhteyksissä korvattu kokonaan toisilla sanoilla, kuten ”uudistaminen” tai ”elävöittäminen” (Liu ym. 2019: 24).

2.2 Gentrifikaatio alueellisesti

Gentrifikaatio tunnustetaan pääsääntöisesti suurkaupunkien ongelmaksi ja sen esiintyminen on perinteisesti liitetty vauraisiin länsimaisiin valtioihin Euroopassa ja Yhdysvalloissa sekä Australiassa (López-Morales 2024). Tutkimus keskittyykin lähes yksinomaan länsimaihin aina 2000-luvulle saakka, mutta nykyisellä vuosituhanella ilmiön esiintymistä on alettu tarkastella laajemmin globaalisti. 2000-luvulle tultaessa gentrifikaatio onkin nähty globaalina ilmiönä, jossa eri maanosissa tapahtuu samankaltaisia prosesseja samanaikaisesti (López-Morales 2024). Gentrifikaation voimakkuutta alueittain ei ole suoraan tutkittu, sen sijaan sen ilmenemistä on pyritty tutkimaan sitä käsittelevien artikkeleiden määrän avulla. Tilastojen perusteella Yhdysvallat ja Iso-Britannia erottuvat selkeästi joukosta, kun taas EU-alueella eniten artikkeleita on julkaistu Alankomaissa (kuva 1). Artikkeleiden lukumäärä saattaa toki viitata ensisijaisesti kaupunkitutkimusta harjoittavien yliopistojen tai tutkijoiden määrään eikä suoraan ilmiön esiintyvyyteen. Tätä mittaria on kuitenkin hyödynnetty suuntaa antavana indikaattorina ilmiön esiintymisestä. Gentrifikaation mittaaminen on usein haastavaa, sillä ilmiö ei ole selkeärajainen tai lineaarinen prosessi. Se ilmenee usein hitaasti ja sen alueellinen vaihtelu on suurta (Leino ym. 2022). Gentrifikaation ilmenemismuodot ovat usein myös paikkasidonnaisia ja tilastolliset menetelmät eivät välttämättä tavoita esimerkiksi sosiaalista eriytymistä (Leino ym. 2022).



Kuva 1. Gentrifikaatiota käsittelevien tieteellisten artikkelien määrä maittain WOS A ja SCOPUS A -tietokannoissa vuonna 2018. Lähde: Uribe-Toril ym. 2018.

Siinä missä gentrifikaatiota on tutkittu globaalisti laajasti eri näkökulmista, on tutkimusta gentrifikaatiosta asuntojen hintatason kontekstissa Suomesta saatavilla vain niukasti. Asuntojen hintatasojen muutoksia on toki tutkittu ja tilastoitu jo vuosikymmeniä, mutta muutoksia ei ole yksittäisiä teoksia lukuun ottamatta liitetty gentrifikaatio-käsitteeseen. Näistä yksittäisistä teoksista esimerkki on Pasi Mäenpään vuoden 1991 julkaisu: ”Kallion keskiluokkaistuminen 1980-luvulla, työläisyhteiskunnan tuho?”. Teoksessa todetaan, että Kallio oli 1980-luvun lopulla säilynyt muita kantakaupungin alueita edullisempänä, ja asuntojen hinnat olivat jopa laskeneet. Hintakehityksen perusteella Kallio ei siis vielä 1900-luvun loppupuolella vaikuttanut keskiluokkaistuneen. Sen sijaan Kallio oli muuttunut muuta kaupunkia nopeammin omistusasuntovaltaiseksi, ja sen asukasrakenne oli merkittävästi muuttunut. Pienten asuntojen asukkaat eivät enää olleet suuria perheitä, vaan ne olivat yhä useammin yhden tai kahden nuoren aikuisen kotitalouksia (Mäenpää 1991).

Kattavin ja ajankohtaisin aihetta käsittelevä teos on Kevin Drainin julkaisu vuodelta 2024, jossa käsitellään gentrifikaatiota eri näkökulmista Helsingissä. Siinä Drain tuo esiin, miten Kallion hinnat ovat nousseet merkittävästi erityisesti 2000-luvulta lähtien, niin omistus- kuin vuokra-

asuntokannassakin. Hänen mukaansa Kallion hintataso on saavuttanut muita kantakaupungin asuinalueita, säilyen kuitenkin edelleen vertailualueitaan edullisempänä. Lisäksi alueen asukasrakenne on muuttunut siten, että yhä useampi korkeasti koulutettu ja hyvätuloinen asukas on asettunut Kallioon, samalla kun alkuperäiset asukkaat ovat joutuneet siirtymään edullisemmille asuinalueille. Keskiluokkaistuminen on kuitenkin edennyt Kalliossa hitaammin kuin muilla vastaavilla alueilla, ja kaupungin vuokra-asuntotarjonta on osaltaan edesauttanut sosiaalisen monimuotoisuuden säilymistä (Drain 2024).

Lisäksi kaupunkisuunnittelun vaikutusta yksittäisiin Helsingin asuinalueisiin ja niiden hintatasoon, kuten Myllypuroon, Meri-Rastilaan ja Herttoniemeen, on tutkittu joissakin artikkeleissa ja opinnäytetöissä. Helsingin lisäksi gentrifikaatiota asuntojen hintatason kontekstissa käsittelevät myös Leino ym. (2022) Tampereen eko-gentrifikaatioon keskittyvässä tutkimuksessa. Huomattavasti enemmän tutkimusta aiheesta löytyy jo heti naapurimaastamme Ruotsista, erityisesti Tukholmasta. Esimerkiksi Wilhelmsson ym. (2022) Tukholman Kuninkaallisesta Teknillisestä Instituutista ovat analysoineet tätä ilmiötä tutkimuksessaan, jossa tarkastellaan gentrifikaation vaikutuksia Tukholman asuntojen hintoihin vuosina 2007–2013. Tutkimuksen mukaan gentrifikaatio nostaa asuntojen hintoja sekä itse gentrifioituneilla alueilla että niiden naapurustossa. Tulokset osoittivat, että tulotason ja väestöön pohjautuva gentrifikaatio vaikuttavat asuntojen hintoihin eri tavoin. Väestön kasvu vaikutti hintoihin enemmän kuin pelkkä tulojen nousu, vaikka uudisrakentaminen ja palveluiden laajeneminen olivatkin keskeisiä tekijöitä hintojen nousussa (Wilhelmsson ym. 2022).

2.3 Gentrifikaation ilmenemiseen vaikuttavia tekijöitä

Gentrifikaation ilmenemiseen vaikuttavat tekijät voidaan jakaa pääsääntöisesti kolmeen pääkategoriaan, joita ovat: taloudelliset tekijät, sosiaaliset ja kulttuuriset tekijät sekä poliittiset ja kaupunkisuunnittelulliset tekijät (López-Morales 2024: 12–14; Davidson 2007: 490–492; Wilhelmsson ym. 2021: 915; Drain 2024: 55–57). Gentrifikaatiota ilmenee sekä tahattomasti että suunnitellusti (Leino ym. 2022: 10–11). Taloudelliset tekijät liittyvät pääsääntöisesti kiinteistösijoittajien rahoitusmalleihin ja strategioihin, julkisen sektorin infrastruktuuri-investointeihin sekä kulutustrendeihin. David Harvey (1985) on analysoinut, kuinka pääoman ylikertymä tuotannossa voi johtaa sen siirtymiseen vaihtoehtoisiin investointikohteisiin, kuten kiinteistömarkkinoille ja kaupunki-infrastruktuuriin. Tämä ilmiö korostuu erityisesti taloudellisten kriisien aikana, jolloin sijoittajat pyrkivät turvaamaan ja kasvattamaan

pääomaansa ohjaamalla varoja kaupunkialueiden kehittämiseen. Tämä prosessi kiihdyttää gentrifikaatiota, sillä kasvavat investoinnit nostavat alueiden houkuttelevuutta ja kiinteistöjen arvoa (Shaw 2008: 1718). Kiinteistösijoittajat hyödyntävät esimerkiksi vuokratgap-teoriaa (Smith 1979), jossa kiinteistö hankitaan huomattavasti alhaisempaan hintaan kuin sen potentiaalinen markkina-arvo on. Tämä perustuu siihen, että alueen kiinteistöjen nykyinen pääomitettu maanvuokra on selvästi alempi kuin niiden mahdollinen arvo uudessa käytössä. Kun ero nykyisen hintatason ja potentiaalisen hintatason välillä kasvaa riittävän suureksi, sijoittajat voivat ostaa, remontoida ja jälleenmyydä kiinteistöjä kannattavasti, mikä parantaa sijoituksen tuottoa ja vauhdittaa gentrifikaatioprosessia (Leino ym. 2022: 78–79). Kiinteistökehittäjät saavat usein rahoituksen kiinteistöjen uudistamiseen globaaleilta sijoitusrahastoilta, joka mahdollistaa suuremmat investoinnit ja asuntojen hintatason nopeamman nousun (Loukaitou-Sideris ym. 2017: 233–235).

Usein kaupunkikehitys ja sen kautta syntyvä gentrifikaatio tapahtuvat kuitenkin julkisen ja yksityisen sektorin investointien yhteisvaikutusten kautta. Julkinen ja yksityinen sektori tekevät myös suunnitellusti yhteistyötä (engl. *public-private partnership*), jossa kaupungit muokkaavat kaavoituksia tai investoivat infrastruktuuriin houkutellessaan kiinteistösijoituksia (Loukaitou-Sideris ym. 2017: 233). Julkisia infrastruktuurihankkeita voivat olla esimerkiksi ympäristön parantaminen virhealueiden kautta sekä investoinnin liikenteeseen, kuten metro- ja raitiotielinjoihin (Leino ym. 2022: 78–82). Viheraluesuunnittelun ja viheralueiden lisäämisen myötä syntyvästä gentrifikaatiosta käytetään termiä eko-gentrifikaatio (Sieg ym. 2004; Leino ym. 2024). Muita kaupunkipolitiikan keinoja ovat esimerkiksi kaupunkien imagon kehittäminen, jossa pyritään muuntamaan alueita houkuttelevimmiksi uusille asukkaille ja yrityksille sekä tuetun asumisen vähentäminen ja muuntaminen kalliimmiksi asunnoiksi (Shaw 2008: 1711, Loukaitou-Sideris ym. 2017: 233). Uusliberalistinen kaupunkisuunnittelu, jossa yksityiset markkinat ovat keskeisessä roolissa, toimii siis merkittävänä ajurina alueiden gentrifikaatiolle (Shaw 2008: 1715).

Taloudellisten ja kaupunkipoliittisten keinojen lisäksi gentrifikaatiota aiheuttaa myös sosiaaliset ja kulttuuriset muutokset. Alueita pidetään gentrifioituneina, kun aiemmin työväen asuttamille alueille muuttaa keskiluokkaa ja korkeasti koulutettuja asukkaita. Yhteiskuntarakenteen muutos on usein seurausta taloudellisten mahdollisuuksien syntymisestä ja työmarkkinoiden muutoksesta (Loukaitou-Sideris ym. 2017: 232). Gentrifikaatiossa usein muuttajina ovat nimenomaan nuoret ammattilaiset ja pienet 1–2 henkilön taloudet, jotka etsivät houkuttelevia urbaaneja asuinalueita (Quinton ym. 2022: 961). Heidän elämäntavassaan

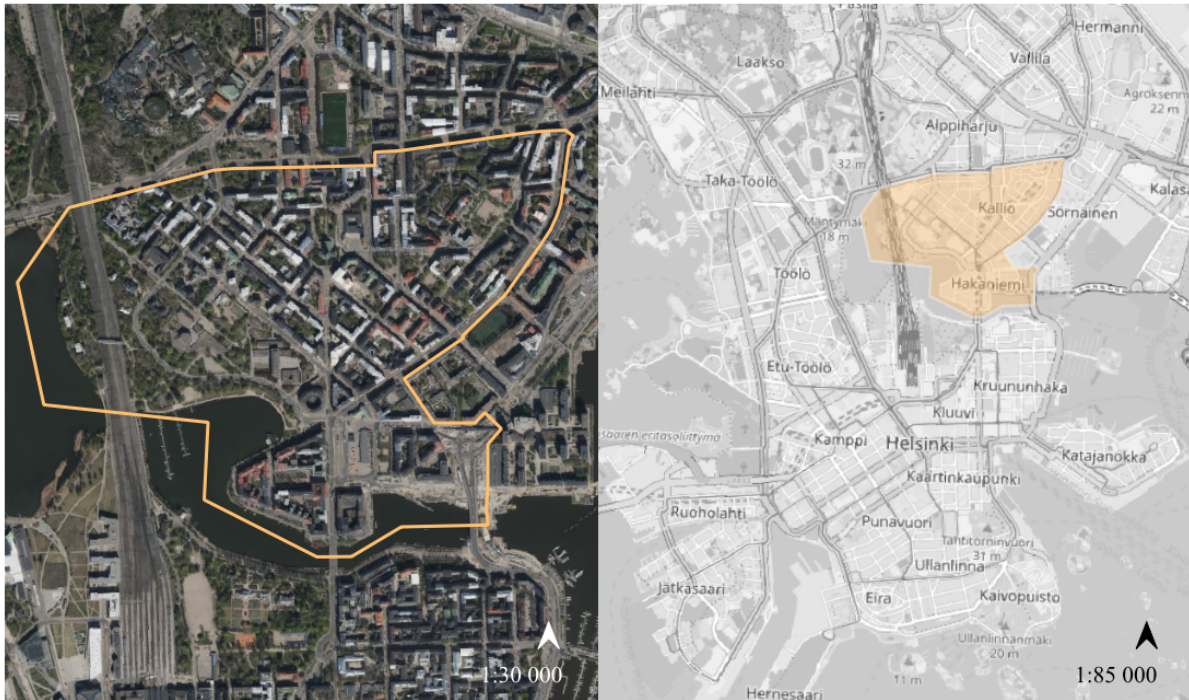
korostuu ympäristöystävällisyys, yhteisöllisyys ja kulttuurinen monimuotoisuus, joka kuitenkin usein syrjäyttää alueen aiempia asukkaita (Shaw 2008: 1718). Gentrifikaatioon liittyykin usein myös kulttuurinen kulutus, jossa keskiluokan muotitietoisuus ja elämäntyylitrendit nostavat historiallisten kaupunginosien ja arkkitehtonisesti arvokkaiden alueiden vetovoimaa, tehden niistä ikään kuin statussymboleita. Tämä näkyy erityisesti uusien kahviloiden, ravintoloiden ja design-myymälöiden lisääntymisenä, mikä houkuttelee varakkaampia asukkaita ja nostaa alueiden hintatasoa (Redfern 2003: 2354–2357).

3 Tutkimusalue

3.1 Alueen sijainti ja kuvailu

Tutkimusalueena on Helsingin Kallion kaupunginosa. Helsingin Kallio voitaisiin rajata myös Kallion käsittävään postinumeroalueeseen 00530, postinumeroalue kuitenkin jättää muun muassa kaupunginosaan kuuluvan Torckelinmäen alueen rajauksen ulkopuolelle. Siitä syystä tutkimuksessa rajauksena käytetään Kallion kaupunginosaa, joka on rajattu Helsingin kaupungin karttapalvelun kaupunginosa-aineiston mukaiseksi (kuva 2). Kallion kaupunginosa käsittää myös Siltasaaren sekä Hakaniemen alueet. Alueena Kallio on siis formaali, jolle voidaan selkeästi maantieteellisesti määrittellä rajat ja sijainti, alueen selkeä rajausta helpottaa ilmiön esiintymisen myöhempää tilastollista tarkastelua. Kallion kaupunginosa ei sijaitse välittömästi meren rannalla, sen sijaan sitä rajaavat Töölönlahti, Eläintarhanlahti, Kaisaniemenlahti sekä Siltavuorensalmi.

Kallio kuuluu Helsingin kantakaupunkialueeseen ja Kallion kirkolta, joka sijaitsee kaupunginosan keskivaiheilla matkaa Helsingin päärautatieasemalle, on lyhimillään noin 800 metriä (Paikkatietoikkuna 2025). Kantakaupunkialue määritellään alueeksi, jossa yhdistyvät asuminen, kaupalliset palvelut sekä virkistys- ja liikuntamahdollisuudet. Sen rakennusten maantasossa sijaitsevat kerrokset on kohdistettava ensisijaisesti liiketiloiksi ja korttelitehokkuuden eli kerrosten yhteenlasketun pinta-alan suhteessa korttelin pinta-alaan tulisi olla 1,8 eli melko korkea, kun korttelitehokkuus pääsääntöisesti vaihtelee 1,0–2,0 välillä. Alue onkin kaavoitettu pääsääntöisesti rakennuksille, sisältäen Hakaniemen kaavoitetun liike- ja palvelukeskustan sekä lisäksi Eläintarhanlahden alueen virkistys- ja viheralueen (Helsingin kaupungin yleiskaava 2016). Alueen nykyinen rakennuskanta on pääsääntöisesti valmistunut 1900-luvun ensimmäiseltä puoliskolla (Waris 2016; Mäenpää 1991).



Kuva 2. Helsingin Kallion kaupunginosa kartalla. Lähteet: Kaupunginosakartta: Helsingin kaupungin karttapalvelu 2025, Satelliittikartta: Bing Maps -satelliittikuva 2025, Taustakartta: OpenStreetMap 2025. Kartta tehty Qgis-ohjelmistolla.

3.2 Alueen kulttuuriset ominaispiirteet ja historia

Vaikka Kallio sijaitsee keskeisellä paikalla osana kantakaupunkia, sen historia ja siihen liitetyt mielikuvat eroavat monin tavoin muista kantakaupungin asuinalueista. Kallio on ollut yksi ensimmäisistä kaupunginosista Helsingissä, joka on kehittynyt nimenomaan työväenluokan asuinalueeksi. Alueen nopea rakentuminen liittyi Helsingin kaupungistumiseen ja teollisuuden kasvuun 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Pitkäsilta, joka jää Kallion ja muun kantakaupunkialueen väliin, toimi symbolisena rajana, joka erotti keskiluokkaisen ja porvarillisen Helsingin, työväenluokan hallitsemasta Kalliosta. Tämä erottelu on keskeinen osa Kallion historiaa ja on vaikuttanut alueen identiteetin kehitykseen (Waris 2016).

Kallion kasvu 1800-luvun lopulla oli suorassa yhteydessä Helsingin teollistumiseen. Helsingin väkiluku kasvoi nopeasti, ja uudet teollisuuden alat, kuten konepajateollisuus, panimot ja tekstiiliteollisuus, houkuttelivat kaupunkiin työväestöä. Koska Kallio sijaitsi suhteellisen lähellä teollisuuslaitoksia ja satamaa, se muodostui luonnolliseksi asuinpaikaksi tehdastyöläisille, käsityöläisille ja muille alemman sosiaaliluokan edustajille. Wariksen mukaan Kallion rakentaminen oli nopeaa ja suunnittelultaan epäyhtenäistä, mikä johti siihen, että alueelle syntyi tiheään asutettuja vuokrakasarmeja ja ahtaita asumisolosuhteita. Kalliota

pidettiin pitkään "köyhänä kaupunginosana", jossa asuinolot olivat vaatimattomat ja elintaso matalampi verrattuna kantakaupungin eteläisiin osiin (Waris 2016).

Kallion kehityksessä keskeistä oli myös työväenliikkeen vahva asema. Alueelle syntyi monia työväenyhdistyksiä, osuuskuntia ja poliittisia järjestöjä, jotka vaikuttivat asukkaiden arkeen ja identiteettiin. Waris korostaa, että Kalliossa oli erityisen vahva yhteisöllisyyden ja solidaarisuuden henki. Työväenluokan etuja puolustettiin järjestäytymällä ammattiliittoihin, ja alueella järjestettiin runsaasti poliittisia tilaisuuksia, joissa käsiteltiin työväestön asemaa ja oikeuksia. Sisällissodan aikana Kallio oli punaisten tukialue, mikä jätti syvän jäljen sen historiaan ja mielikuviin (Waris 2016). Sosiaalisen ja poliittisen aktiivisuuden lisäksi Kallion kulttuuriin vaikutti myös sen urbaani elämäntapa. Vaikka asunnot olivat ahtaita, julkiset tilat, kuten työväentalot, kahvilat ja kapakat, tarjosivat kohtaamispaikkoja, joissa ihmiset viettivät aikaa ja loivat sosiaalisia verkostoja. Wariksen mukaan Kallion asukkailla oli erityinen tapa käyttää kaupunkitilaa: katuelämä, torit ja puistot olivat tärkeitä vapaa-ajanviettopaikkoja, koska koteihin ei usein mahtunut vieraita (Waris 2016). Vaikka Kallio on muuttunut merkittävästi 1900-luvun puolivälistä alkaen, sen historialliset piirteet ovat yhä nähtävissä. Alueella on edelleen vahva kulttuurinen identiteetti, ja se tunnetaan urbaanina, monimuotoisena ja sosiaalisesti aktiivisena kaupunginosana. Wariksen kuvaama työväenkulttuuri ja solidaarisuuden perintö näkyvät yhä siinä, miten alueella suhtaudutaan yhteisöllisyyteen, politiikkaan ja kaupunkitilan käyttöön (Waris 2016).

4 Aineistot ja menetelmät

4.1 Aineistot

Tutkimuksen aineistoina asuntojen hintatason kehitystä tarkasteltaessa hyödynnetään pääsääntöisesti Kiinteistövälitysalan keskusliiton (KVKL) hintaseurantapalvelun tuottamaa tilastotietokantaa. Tilastotietokanta kattaa noin 70–80 % Suomessa tehdyistä asuntokaupoista (pois lukien uudisasuntokaupat) vuodesta 1999 alkaen. Tilastot perustuvat suomalaisten kiinteistövälittäjien sekä rakentamiseen erikoistuneiden yritysten ilmoittamiin tietoihin, jonka vuoksi datan laatu on osin puutteellista. Tutkimuksen kannalta keskeiset muuttujat ovat kuitenkin asianmukaiset. Tutkimuksen pyrkimyksenä on tarkastella tapahtuneita muutoksia nykyisellä vuosituhannella, joten tutkimuksessa käytetty aineisto on rajattu kattamaan toteutuneet asuntokaupat Helsingin Kallion kaupunginosassa vuodesta 2000 alkaen. Aineisto sisältää yhteensä yli 10 000 toteutunutta asuntokauppaa, joista jokainen sisältää asunnon velattoman myyntihinnan. Aineistossa on yhteensä 46 muuttujaa, joista tutkimuksessa on hyödynnetty yhdeksää (taulukko 1).

Taulukko 1. Tutkimuksessa hyödynnetyt KVKL-aineiston muuttujat ja niiden tarkemmat kuvaukset.

Muuttuja	Muuttujan kuvaus
Kohdetyyppi	Kertoo, minkä tyyppisestä asuinkohteesta on kyse. Aineisto sisältää kerrostalot, luhtitalot ja rivitalot. Kaikki ei-asumiseen tarkoitetut kohteet on poistettu aineistosta.
Kunta	Asunnon sijaintikunta. Kaikissa aineiston tapahtumissa sijaintina on Helsinki.
Katuosoite	Asunnon katuosoite, joka sisältää kadun nimen ja numeron.
Asuinala	Asunnon pinta-ala ilmoitettuna neliömetreinä.
Rakennusvuosi	Vuosi, jolloin rakennus on valmistunut.
Huoneita	Asunnon huoneiden määrä esitettynä numeerisena arvona.
Velaton hinta	Asunnon myyntihinta, johon sisältyy myös mahdollinen asuntoon kohdistuva osuus taloyhtiölainasta.
Neliöhinta	Asunnon velaton hinta jaettuna asuinneliömetrien määrällä.
Kaupan pvm	Päivämäärä, jolloin asuntokauppa on toteutettu.

Lisäksi vertailtaessa Kallion hintakehitystä muihin alueisiin olen käyttänyt vastaavia muuttujia KVKL-tilastotietokannasta Töölön ja Herttoniemen kaupunginosista. Töölöstä tapahtumia löytyi 13 370 ja Herttoniemestä 3308, kun rajattiin vain asuinhuoneistoja koskevat tilastot.

Toisena aineistona tutkimuksessa on hyödynnetty Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmää (YKR), jonka avulla tarkastellaan yhdyskuntarakenteen muutoksia pitkällä aikavälillä paikkatietopohjaisessa järjestelmässä. YKR-aineisto on ympäristöhallinnon kehittämä ja sen tuottamisesta vastaavat Tilastokeskus ja Suomen Ympäristökeskus (SYKE 2023). YKR-aineisto sisältää 13 muuttujaa tilastoruuduittain vuodesta 1990 lähtien, joista tässä tutkimuksessa on hyödynnetty seuraavia muuttujia vuodesta 2000 alkaen: väestö sukupuolittain ja ikäryhmittäin, rakennusten kerrosala ja lukumäärä käyttötarkoituksittain, asuinhuoneistoala ja lukumäärä, asuinhuoneistoväestö, asutokunnan koko sekä rahatulo. Paikkatietoaineisto on jaettu 250 m x 250 m alueen kattaviin ruutuihin ja niiden koordinaatisto on ETRS-TM35FIN. YKR-aineiston muuttujat olivat pääsääntöisesti käytettävissä vuosilta 2000–2023. Asutokunnan koon, rahatulon/tulojen ja autonomistuksen käsittävä aineisto oli saatavilla ainoastaan vuoteen 2022, jonka vuoksi tulokappaleen vertailuvuotena oli käytettävä vuotta 2022. Lisäksi joitakin yksittäisiä vuosia uupui aineistoista, mutta pyrkimyksenä on tarkastella pitkän aikavälin kehitystä, joten ne eivät vaikuttaneet aineiston käsittelyyn tai analysointiin merkittävästi.

4.2 Analyysimenetelmät

Tutkimuksen menetelmät ovat pääsääntöisesti kvantitatiivisia. Tutkimuksessa on analysoitu valmiiksi tuotettua paikkatietoaineistoa sekä tilastotietoaineistoa. Kiinteistövälitysalan Keskusliiton tuottaman tilastokannan toin tarvittavan aineiston XLSX-tiedostomuodossa ja rajasin kattamaan vain aiemmin mainitut muuttujat sekä Kallion kaupunginosan. Tämän jälkeen vein tiedoston SPSS-ohjelmistoon tarkempia tilastoanalyysijä varten. Ensin laskin tutkimusajanjakson jokaiselle vuodelle 2000–2025 sekä erikseen vuosien jokaiselle vuosineljännekselle toteutuneiden asuntokauppojen neliöhintojen trimmatut keskiarvot, jossa poistetaan 5 % sekä pienimmistä että suurimmista havainnoista. Kaksi vuotta saivat edelleen vääristyneet keskiarvot, joten poistin kummaltakin vuodelta yhden poikkeavan havainnon, jossa neliöhinta oli virheellinen. Aloitin tulkitsemalla vuosittaisia keskiarvoja ja visualisoimalla ne viivadiagrammiksi, joka mahdollistaa pitkän aikavälin muutosten tulkitsemisen.

Kallion neliöhintojen kehitystä tarkasteltuani, tein lisäksi vastaavalla tavalla KVKL-tilastotiedoista poimittujen asuntokauppatietojen neliöhintojen vuosittaiset keskiarvot sekä Töölön että Herttoniemen kaupunginosista. Töölö valikoitui toiseksi verrokkialueeksi, sillä se kuuluu Helsingin kantakaupunkialueeseen, on neliöhinnoiltaan Helsingin selkeästi korkeammassa luokassa sekä sijaitsee Kallion vieressä. Herttoniemi sen sijaan valikoitui toiseksi verrokkialueeksi, sillä se on tällä hetkellä Helsingin yksi nopeimmin kehittyvistä asuinalueista ja sen gentrifioitumista on sivuttu esimerkiksi Noora Virtasen opinnäytetyössä (2017) ja sen neliöhinnat ovat toistaiseksi alhaisemmalla tasolla kuin Kallion tai Töölön. Valitsin siis kaksi verrokkia, joista löytyy sekä yhteneväisyyksiä että eroavaisuuksia Kallion kanssa. Lisäksi tarkastelin ja vertailin alueiden eri muuttujien, kuten rakennusvuoden, neliöhinnan ja huoneistokoon kuvailevia tilastoja.

Neliöhintojen vuosittaisen muutosten tulkitsemisen ja vertailun jälkeen pyrin syventymään tutkimusalueen eli Kallion sisäisiin eroihin asuntojen hinnoissa ja niiden muutoksissa. Tähän hyödynsin SPSS K-Means klusterointia, joka on hyvä suurille aineistoille ja jakaa aineiston selkeisiin klusterikeskuksiin. Klusterointi oli perusteltua, sillä pyrkimyksenä oli löytää luonnollisia ryhmiä, ilman ennalta määrättyjä kategorioita. Klusterointia varten loin aineistoon uuden muuttujan ”Pääkatu”, jossa jaoin toteutuneet kaupungit asunnon sijaintikadun mukaan siten, että pääkatuja olivat: Hämeentie, Siltasaarenkatu, Helsinginkatu, Fleminginkatu, Toinen linja, Kaarlenkatu, Torkkelinkatu, Castréninkatu sekä Viides linja ja kymmenes kategoria käsitti muilla kuin näillä kaduilla sijaitsevat asunnot. Uuden Pääkatu-muuttujan lisäksi hyödynsin klusterianalyysissä seuraavia muuttujia: Neliöhintojen vuosineljännesten keskiarvo, Asunnon koko, rakennusvuosi sekä huoneluku. Klusteroinnissa valitsin klustereiden määräksi viisi, joka tarjosi selkeän ryhmittelyn.

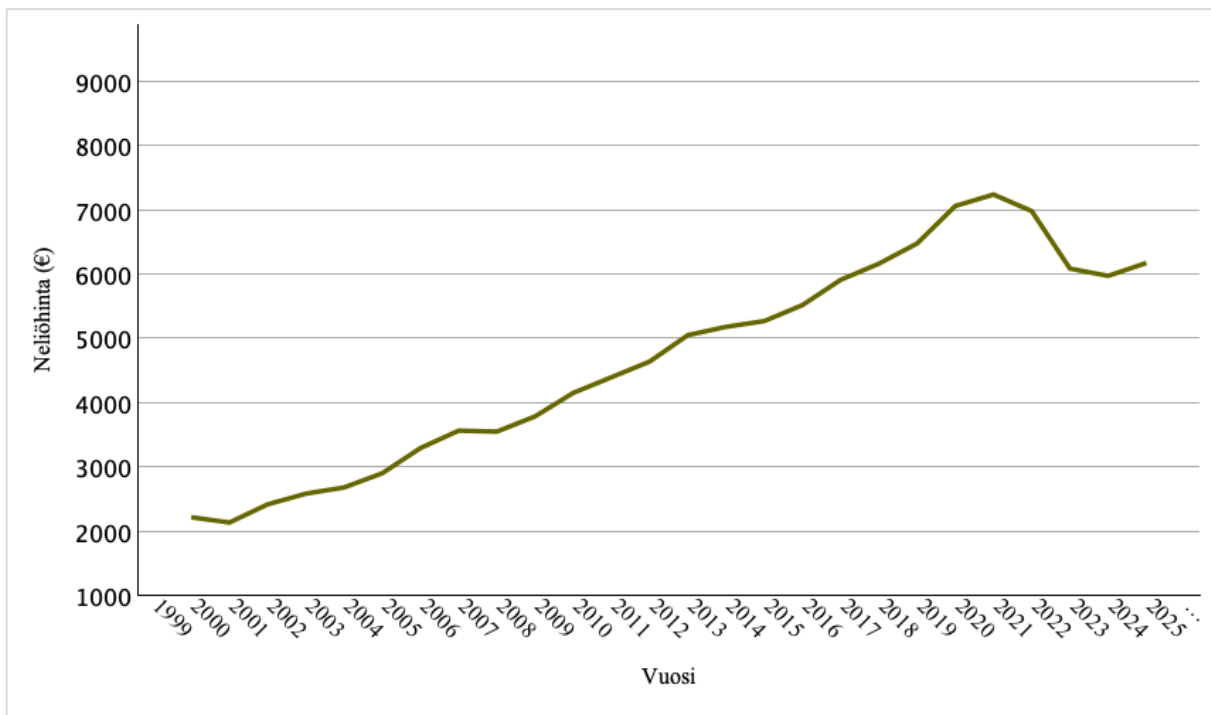
Klustereiden tulkitsemisen jälkeen päätin vielä tarkastella yksin Pääkatu-muuttujan neliöhintojen kuvailevia tilastotietoja, kuten keskiarvoa, hajontaa ja vaihteluvälejä. Katujen välillä oli havaittavissa selkeitä eroja hintatasoissa ja -vaihteluissa. Sen jälkeen suoritin pääkaduille ja neliöhintojen vuosittaisille keskiarvoille ANOVA-testin, jonka avulla pystyin havaitsemaan tilastollisesti merkitseviä eroja katujen välillä. Tämän jälkeen pyrin vielä selvittämään, mitkä kadut eroavat toisistaan ja sen selvittämiseksi tein ensin Levenin testin selvittääkseni katujen hintavaihteluiden samankaltaisuutta, kun varianssit eivät olleet homogeenisia päädyin katujen erojen selvittämiseksi käyttämään Games-Howell-post hoc -testiä, joka ei oleta homogeenisia variansseja.

Asuntojen hintatasoa ja sen kehitystä tarkasteltuani siirryin käsittelemään YKR-aineistoa. Päätin ensin tehdä analyysin pitkän aikavälin muutoksista ja tarkastelin ainoastaan vuosia 2000 ja 2023 asuntokunta- ja väestömuuttujista. Päätin aloittaa analysoimalla pitkän aikavälin muutoksia, minkä vuoksi keskityin tarkastelemaan pelkästään vuosia 2000 ja 2023 väestömuuttujien ja vuosien 2020 ja 2022 asuntokokoon keskittyvien muuttujien osalta. Käytössäni olleet aineistot olivat CSV-muodossa, jotka vein QGIS-paikkatieto-ohjelmistoon. Rajasin aineiston kattamaan ainoastaan Kallion kaupunginosan alueen ja selvitin tämän rajauksen pohjalta väestömäärän, ikä- ja sukupuolijakauman, asuntokuntien koot, rahatulot sekä muita yksittäisiä tunnuslukuja. Kallion kaupunginosarajauksessa käytin Helsingin karttapalvelusta (2025) saatavaa kaupunginosajakoa, jonka toin QGIS-ohjelmistoon suoraan verkkotiedostona. Kun olin saanut yksittäiset tunnusluvut väestötietomuuttujista (väkimäärä, sukupuoli- ja ikäjakauma) vuosien 2020 ja 2023 osalta aineistosta selville, halusin vielä selvittää, ovatko muutokset syntyneet tasaisesti vai onko jossakin tietyssä kohdassa, esimerkiksi asuntojen hintakehitystä mukailleen tapahtunut suurimmat muutokset. Päätin siis tarkastella vielä 2010-luvun tilastoja käyttämäni YKR-muuttujien osalta, jotta löytäisin mahdollisia taitekohtia muutosten etenemisessä.

5 Tulokset

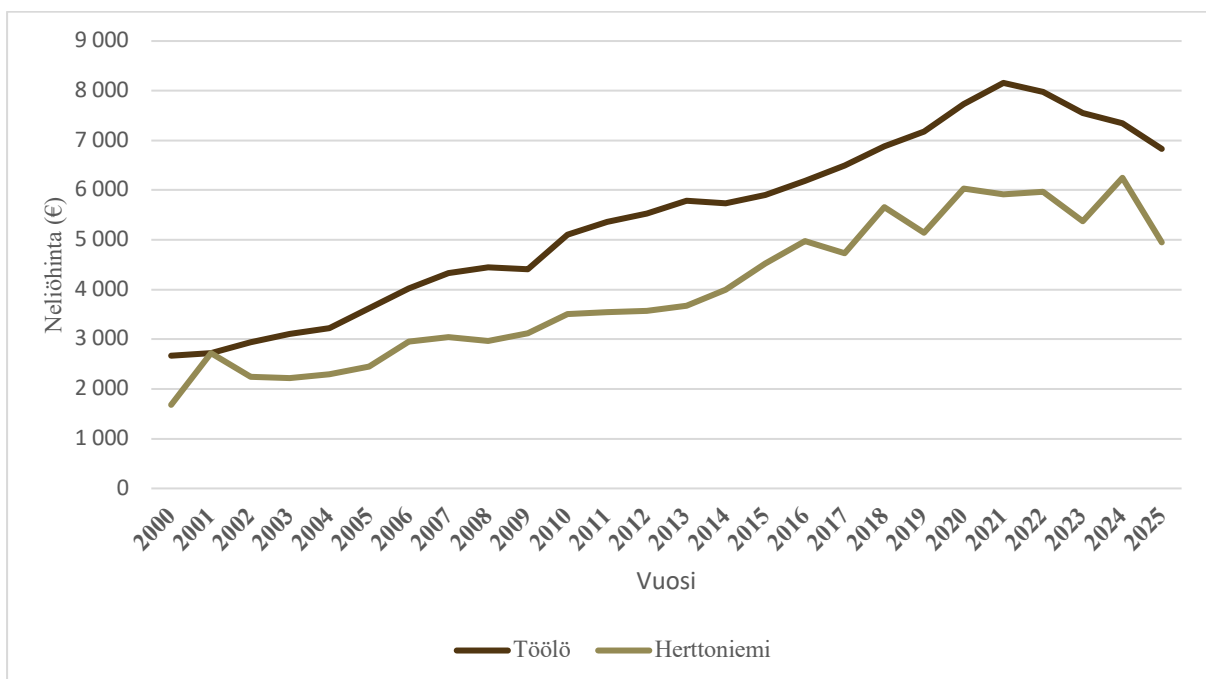
5.1 Asuntojen hintakehitys

Aineistoa analysoimalla päästiin seuraaviin tuloksiin. Ensimmäinen kuvaaja esittää toteutuneiden asuntokauppojen neliöhintojen vuosittaisia keskiarvoja Kalliossa vuosien 2000–2025 välillä. Viiva kuvaa hintakehityksen pitkän aikavälin trendiä ja osoittaa, kuinka keskimääräinen neliöhinta on kehittynyt tarkastelujakson aikana (Kuva 3). 2000-luvun alussa neliöhinnat olivat huomattavasti alhaisempia kuin myöhempinä vuosina, mutta hintojen kasvu alkoi jo heti vuosituhaten alussa. 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen aikana neliöhinnat nousivat tasaisesti noin 2000 eurosta yli 4000 euroon. Kasvu jatkui myös seuraavalla vuosikymmenellä, ja vuosien 2010–2020 välillä neliöhinnat kohosivat edelleen, saavuttaen huippunsa hieman yli 7000 eurossa vuoden 2021 paikkeilla. Vuoden 2021 jälkeen hintakehityksessä näkyy kuitenkin huomattava lasku, joka on linjassa yleisen markkinatilanteen muutoksen, esimerkiksi korkotason nousuun ja asuntomarkkinoiden kysynnän vaihtelun kanssa. Erityisesti vuonna 2023 asuntojen hinnoissa näkyy romahdus. Kokonaisuudessaan Kallion alueen neliöhinnat ovat kasvaneet merkittävästi kahden edeltävän vuosikymmenen aikana.



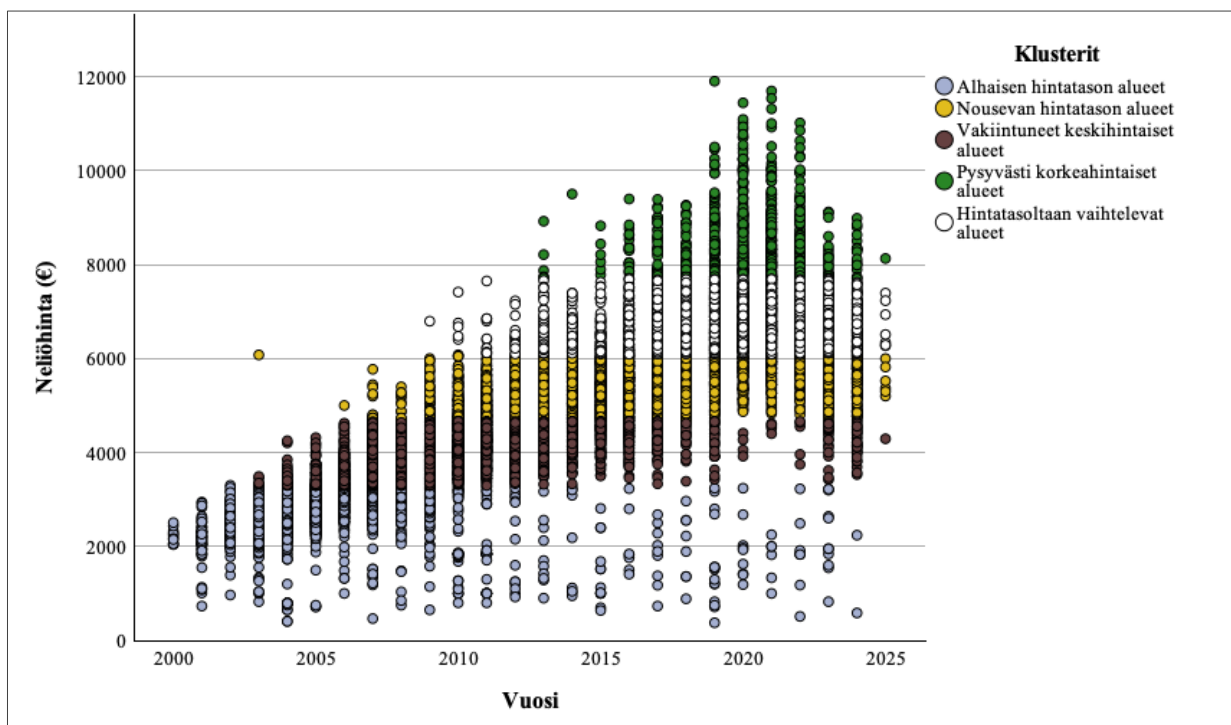
Kuva 3. Toteutuneiden kauppojen neliöhintojen kehitys Kalliossa vuosina 2000–2025. Tilastojen lähde: KVKL 2025. Kuvaaja tehty SPSS-ohjelmistolla.

Asuntojen hintakehitystä tarkasteltaessa, on kuitenkin olennaista vertailla alueen hintakehitystä verrokkialueisiin. Kun vertaillaan Kallion neliöhintojen kehitystä Töölön ja Herttoniemen neliöhintojen kehitykseen, voidaan kehityksestä havaita sekä eroja että yhteneväisyyksiä (kuva 4). Töölön kuvaajan kehityksen voidaan havaita olevan melko yhteneväinen Kallion kuvaajan kanssa. Myös Töölössä hinnat ovat nousseet merkittävästi 2000-luvulla, Töölön lähtötaso on kuitenkin ollut jo noin 3000 €/m² ja kivunnut aina yli 8000 €/m², kun Kalliassa lähtötaso on ollut noin 2000 €/m² ja korkeimmillaankin jäänyt alle 8000 €/m². Kun verrataan Kallion hintatasojen kehitystä Herttoniemen hintoihin, havaitaan että Kalliassa hinnat ovat nousseet huomattavasti korkeammalle, kun Herttoniemessä nousu on pysynyt maltillisempänä. Kallion asuntojen asuntokauppatilaston mediaani rakennusvuosi on 1937 ja 97 % rakennettu ennen vuotta 2000, kun vastaavat luvut Herttoniemestä ovat 1956 ja 65 % (KVKL 2025). Koska uusilla asunnoilla ei ole korjausvelkaa, ikäjakaumaa tarkasteltaessa voitaisiin olettaa, että Herttoniemen neliöhinnat olisivat nousseet nykyisellä vuosituhannella korkeammiksi kuin Kallion. Herttoniemeen vertailtaessa, Kallion voidaan siis katsoa asuntojen hintatason valossa gentrifioituneen ja tiivistyneen lähemmäksi muuta kantakaupunkialuetta, kuten Töölöä.



Kuva 4. Toteutuneiden kauppojen neliöhintojen vuosittaiset keskiarvot Töölössä ja Herttoniemessä vuosina 2000–2025. Tilastojen lähde: KVKL 2025. Kuvaaja tehty Excel-ohjelmistolla.

Neliöhintojen pitkän aikavälin kehityksen lisäksi voidaan tarkastella Kallion kaupunginosan sisäistä kehitystä. Tässä analyysissä on hyödynnetty klusterianalyysiä, joka tunnistaa alueellisia hintaryhmiä ja ryhmittelee samankaltaisia asuntoja yhteen (Kuva 5). Klusterit eivät ole sattumanvaraisia, vaan ne pohjautuvat tilastollisiin eroihin asuntomarkkinoilla. Keskeisiä tekijöitä klusteroitumisessa ovat asuntojen neliöhinta, rakennuskanta, asuntojen koko, sekä sijainti suhteessa palveluihin ja joukkoliikenteeseen, erityisesti pääkatujen vaikutus neliöhintoihin. Analyysi paljasti viisi erilaista klusteria, jotka heijastavat Kallion asuntomarkkinoiden sisäistä vaihtelevuutta. Klusterit muodostuvat erilaisten asuinalueiden ja asuntotyyppien yhdistelmistä ja ne kertovat alueiden jakautumisesta korkean, keskitasoisen ja matalan hintatason alueisiin.



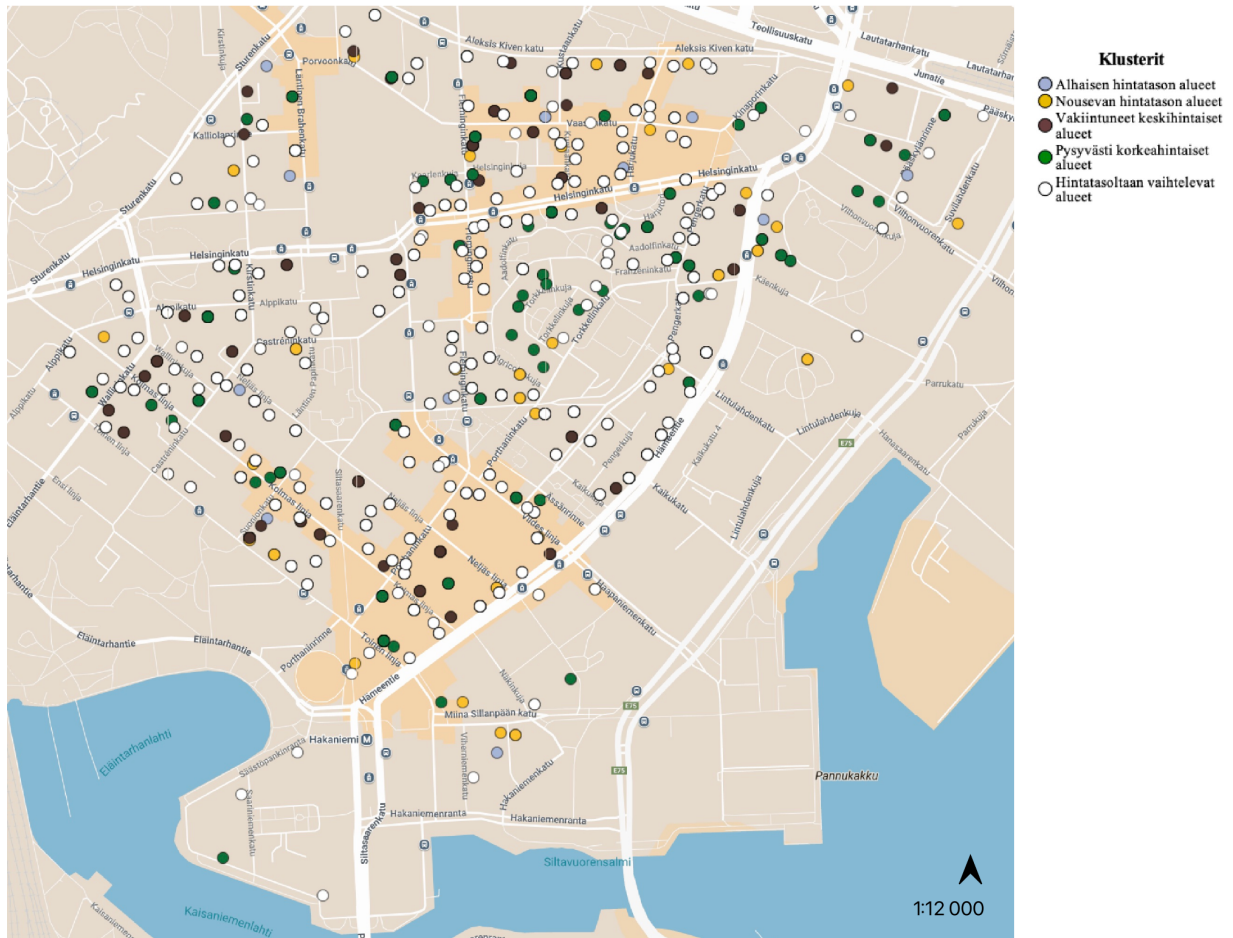
Kuva 5. Kallion asuntojen neliöhinnan kehitys klustereittain vuosina 2000–2025. Tilastojen Lähde: KVKL 2025. Klusterianalyysi tehty SPSS-ohjelmistolla.

Kuvaaja esittää asuntojen neliöhintojen kehitystä Kalliassa eri hintaklustereiden mukaan vuosina 2000–2025. Jokainen piste kuvaa yksittäistä havaintoa, ja eri värit edustavat eri hintatasojen klustereita. Kuvaajan havainnollistaa, miten neliöhinnat ovat kehittyneet eri alueilla ja millaisia eroja klustereiden välillä on havaittavissa. Korkean hintatason alueilla, joissa asunnot ovat keskimäärin pienempiä, neliöhinnat ovat pysyneet tarkastelujakson ajan markkinoiden korkeimmalla tasolla. Hinnat ovat nousseet tasaisesti 2000-luvun alusta lähtien ja ylittäneet 8 000 €/m² vuodesta 2015 eteenpäin. Viime vuosina hintakehitys on kuitenkin tasaantunut. Keskihintaluokan alueilla, joissa asunnot ovat suurempia, neliöhintojen kasvu on

ollut maltillisempaa. Vuodesta 2010 lähtien hintataso on vakiintunut noin 6 000 €/m² tasolle. Kohtuuhintaisten alueiden kehitys on ollut samankaltaista, mutta alueilla, joilla asuntojen koko vaihtelee enemmän, hintojen nousu oli nopeampaa 2000-luvun alkupuolella. Tämän jälkeen kehitys on tasaantunut ja hinnat ovat vakiintuneet noin 5 000–6 000 €/m² tasolle (Kuva 5).

Vakiintuneilla keskitasoisilla alueilla hintakehitys on ollut tasainen ja loivasti nouseva. Hinnat liikkuvat noin 4 000 €/m² tasolla, ja kehitys on ollut vakaata ilman merkittäviä vaihteluja. Tämä viittaa alueisiin, joissa kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa ja hintojen nousu on maltillista. Alhaisen hintatason alueilla neliöhinnat ovat jääneet huomattavasti matalammiksi kuin muilla alueilla. Hintojen kehitys on ollut epävakaampaa ja suurimmat vaihtelut näkyvät vuosien 2010–2020 välillä. Keskimääräiset neliöhinnat ovat vaihdelleet 1 500–3 000 €/m² välillä. Kuvaaja osoittaa, että asuntojen neliöhinnat Kalliossa ovat nousseet kaikissa hintaklustereissa 2000-luvun alusta lähtien (Kuva 5). Eriytyminen eri hintatasoihin on kuitenkin selkeää, ja erityisesti korkean ja matalan hintatason alueiden välinen ero on säilynyt koko tarkastelujakson ajan. Keskihintaluokan alueilla hintakehitys on ollut vakaata. Alueiden välinen eriytyminen viittaa kuitenkin gentrifikaatiokehitykseen, jossa tietyt alueet ovat kokeneet merkittävämpiä hinnannousuja kuin toiset. Vaikka koko Kallion neliöhintakehitys on ollut linjassa esimerkiksi Töölön kanssa nykyisellä vuosituhanella, on jotkin Kallion osa-alueet, kuten Torkkelinmäki kuitenkin kehittyneet nopeasti (KVKL 2025).

Kallion eri katujen väliltä paljastui myös merkittäviä eroja neliöhinnoissa. Torkkelinkatu ja Viides linja ovat selvästi kalliimpia alueita, kun taas Castréninkatu ja Toinen linja kuuluvat edullisempiin alueisiin (kuva 6). Post hoc -testit osoittavat myös, että etenkin Castréninkadun hinnat ovat tilastollisesti merkitsevästi alhaisemmat verrattuna useimpiin muihin katuihin. Tämä vahvistaa myös käsitystä Kallion alueen sisäisistä eroista. Vaikka keskimääräinen neliöhinta on ollut viime vuosina noin 4 935 €/m², vaihteluväli on laaja. Kalleimmillaan Kallion asunnoista on maksettu yli 14 000 €/m², mikä viittaa siihen, että tietyt asunnot ja sijainnit alueella ovat huomattavasti arvokkaampia kuin keskimääräinen markkinahinta (KVKL 2025). Toisaalta aineistossa esiintyy myös poikkeuksellisen alhaisia hintoja, mikä saattaa johtua sukulaiskaupoista tai taloyhtiöiden sisäisistä myynneistä. Tämän perusteella voidaan päätellä, että gentrifikaatio ei ole vaikuttanut kaikkiin Kallion alueen osiin samalla tavalla, vaan tietyillä kaduilla ja kortteleilla arvonnousu on ollut huomattavasti voimakkaampaa.



Kuva 6. Kallion hintaklusterit kartalla. Tilastojen lähde: KVKL 2025. Kartta tehty Google My Maps -sivustolla ja täydennetty QGIS-ohjelmistolla.

Kallion alueen asuntomarkkinat ovat kehittyneet merkittävästi viime vuosikymmeninä, ja hinnat ovat muotoutuneet monen tekijän yhteisvaikutuksesta. Asuinalueiden hinnoitteluun vaikuttavat erityisesti asunnon koko, sijainti, rakennusvuosi sekä ympäröivän alueen kehitys, minkä seurauksena voidaan havaita selkeitä hintaklustereita. Kallion asuntojen vuosittaisten neliöhintojen keskiarvojen perusteella hinnat ovat nousseet matalimmasta tasosta korkeimpaan tasoon 29 % vuosien 2000 ja 2025 välillä (KVKL 2025).

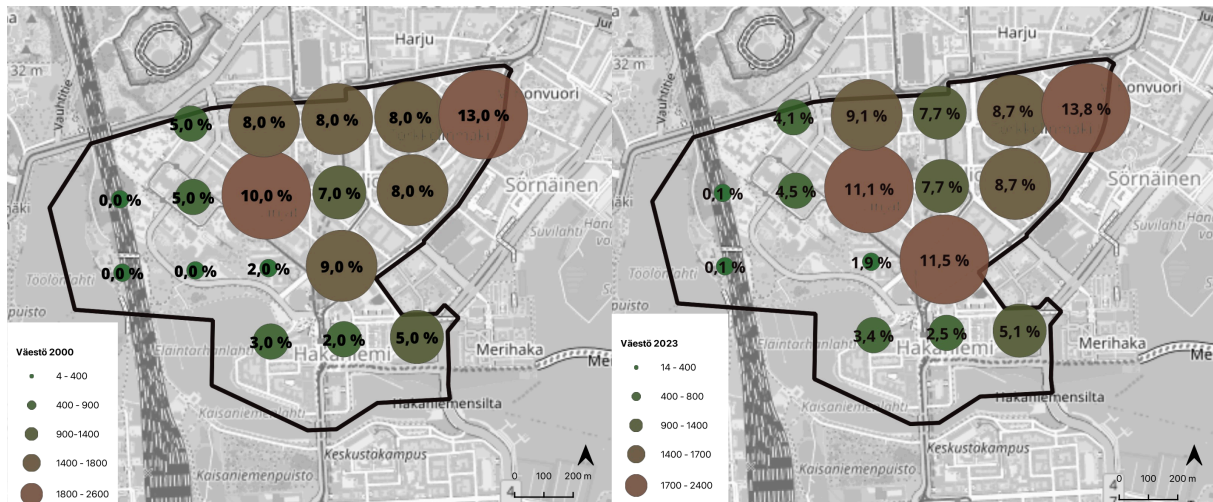
5.2 Väestön määrän muutokset

Kallion asukasluku on pysynyt 17 000 ja 20 000 asukkaan välillä koko tarkasteluajanjakson (vuodet 2000–2023) ajan. YKR aineiston perusteella Kalliossa asui vuonna 2000 noin 17 600 henkilöä, joista 53,5 % oli naisia ja 46,4 % miehiä. Väestö painottui työikäisiin, sillä eniten asukkaita oli 30–59-vuotiaiden ryhmässä, joka käsitti 8200 asukasta eli lähes puolet koko alueen väestöstä. Lapsiperheitä oli vähän, sillä 0–14-vuotiaiden osuus oli vain noin 4 % väestöstä. Ikäihmiset (65+ v) muodostivat noin 14 % asukkaista. Vuodesta 2000 eteenpäin

Kallion väkiluku nousi hiukan vuosittain, saavuttaen huippunsa 18 200 vuonna 2015. Vuoteen 2023 tultaessa Kallion väkiluku oli kuitenkin pienentynyt 17 200 henkilöön, joista 52,7 % oli naisia ja 47,3 % naisia. Suurimmat ikäryhmät olivat edelleen 30–39-vuotiaat (8116) sekä 24–29-vuotiaat (3255). Lapsiperheiden määrä on hieman kasvanut, jääden kuitenkin yhä alle 5 %:iin Kallion väestöstä. Ikääntyneiden määrä pysyi yhä korkeana, kun 65 vuotta täyttäneitä oli yli 2300. Väkiluvun muutos on siis ollut vuosien 2000 ja 2023 välillä lievästi negatiivinen, pienentyen 2,3 % eli 400 henkilöllä. Suurimmat muutokset tapahtuivat yli 75-vuotiaiden ikäryhmässä, joka pieneni 13,8 % sekä alle 15-vuotiaiden ikäryhmässä, joka kasvoi 14,8 %. Kokonaisuudessaan väkiluku kasvoi vuodesta 2000 vuoteen 2015 3,3 %, mutta laski taas vuodesta 2015 vuoteen 2023 noin 5,4 %. Ikääntynyt väestöryhmä on pysynyt koko jakson ajan tasaisen kokoisena, kun nuorten aikuisten määrä kasvoi ensin, mutta kääntyi sittemmin laskuun.

Asuntokuntia tarkasteltaessa vuonna 2000 Kalliossa oli 12 250 asuntokuntaa, ja niiden keskimääräinen koko oli 1,40 henkilöä. Yleisin asuntokuntatyyppi oli 1 hengen kotitalous, joita oli 8403. Kahden hengen asuntokuntia oli 3030. Suuremmat asuntokunnat sen sijaan olivat selvästi harvinaisempia, sillä yli 4 hengen kotitalouksia oli vain 234. Vuonna 2022 asuntokuntien kokonaismäärä on pienentynyt 12 100:aan ja keskimääräinen asuntokuntien koko pienentynyt 1,38 henkilöön. Yksinasuminen oli lisääntynyt, sillä yhden hengen asuntokuntien määrä oli noussut 8600:aan. Sen sijaan kahden hengen asuntokunnat olivat vähentyneet 2700:aan. Suurempien perheiden määrässä ei ollut tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yksinasumisen kasvua selittää osin asuntojen pieni koko. Kallion myytyjen asuntojen keskikoko on ollut vain 42 m², mikä tarkoittaa, että suurin osa alueen asunnoista on yksiöitä ja kaksioita (KVKL 2025). Tämä tukee havaintoa siitä, että Kallio houkuttelee yksinasuvia nuoria aikuisia ja korkeasti koulutettuja ammattilaisia, joille pieni kaupunkiasunto on riittävä. Vaikka yksinasuvien osuus on kasvanut, lapsiperheiden määrä on pysynyt verrattain alhaisena, mikä viittaa siihen, että perheet eivät pidä Kalliota ensisijaisena asuinalueena.

Kallion väestö on keskittynyt erityisesti sen eteläisiin ja itäisiin kortteleihin, joihin kuuluvat esimerkiksi Hakaniemen ja Sörnäisten alueet (kuva 7). Vuonna 2000 väestö oli jakautunut melko tasaisesti eri puolille Kalliota, mutta vuoteen 2023 tultaessa väestön painopiste on siirtynyt yhä vahvemmin itä- ja kaakkoisosien suuntaan. Huomattavia muutoksia on tapahtunut Alppiharjussa sekä lähellä Helsinginkatua, joissa väestön osuus on selkeästi pienentynyt.



Kuva 7. Väestön keskittyminen ja prosentuaalinen osuus koko Kallion kaupunginosan väestöstä vuosina 2000 ja 2023. Kartalla näkyvät prosentit jäävät alle 100%, sillä aineisto ei anna sijaintipistettä, mikäli pisteen kohdalla on liian vähän havaintoja. Väestötietojen lähde: YKR 2025, Taustakartta: OpenStreetMap 2025, Kaupunginosarajaus: Helsingin kaupungin karttapalvelu 2025, Kartta tehty QGis-ohjelmistolla.

Väestön jakautumista suhteessa hintaklustereihin tarkasteltaessa nähdään selkeä yhteys. Korkeamman hintatason ja keskitason alueet houkuttelevat suurimman osan väestöstä. Näissä klustereissa asuntojen koko on keskimäärin pienempi, mikä selittää korkeampaa asukastiheyttä. Hintatasoltaan vaihtelevilla alueilla, myös asukastiheys vaihtelee ja alhaisen hintatason klustereissa taas väestön määrä on selvästi pienempi. Nousevan hintatason alueilla (kuvan 6 klusterikartassa oranssi) on hintatason nousun lisäksi havaittavista myös väestön lisääntymistä, mikä vahvistaa Kallion alueen sisäistä vaihtelua ja viittaa gentrifikaatiokehitykseen esimerkiksi Torckelinmäen asuinalueella.

5.3 Väestön tulokehitys

YKR aineiston perusteella on Kallion asuntokuntien tulokehityksessä ollut merkittäviä muutoksia vuosien 2000 ja 2022 välillä. Vuonna 2000 alueen asuntokuntien mediaanitulo oli noin 19 800 euroa vuodessa, mutta vuonna 2022 se oli noussut 39 000 euroon. Myös keskitulo on kasvanut huomattavasti, sillä vuonna 2000 se oli 20 400 euroa, kun taas vuonna 2022 se oli noussut 42 100 euroon. Tulojen nousu on ollut erityisen voimakasta ylimmässä tuloluokassa. Vuonna 2000 ylimpään 10 prosentin tuloluokkaan ylsi 22 600 euron vuosituloilla, kun vuonna 2022 vastaava luku oli 52 400 euroa. Näiden lukujen perusteella voidaan todeta, että asuntokuntien mediaanitulo on lähes kaksinkertaistunut kahden vuosikymmenen aikana. Tulokehityksen jakauma kuitenkin osoittaa, että varakkaimpien asukkaiden tulot ovat kasvaneet huomattavasti enemmän kuin matalatuloisten, mikä kertoo siitä, että korkeampituloisten osuus Kalliassa on kasvanut voimakkaasti. Tämä kehitys on tyypillinen

gentrifikaatiolle, jossa alueelle muuttaa varakkaampia asukkaita, mikä nostaa asuinkustannuksia ja muuttaa alueen sosiaalista profiilia. Tulotason voimakas nousu on yksi keskeisimpiä gentrifikaatioon viittaavia tekijöitä.

Kokonaisuudessaan Kallion asukasrakenne on muuttunut huomattavasti kahden vuosikymmenen aikana. Vaikka väkiluku on kääntynyt laskuun vuoden 2015 jälkeen eikä muutokset koko tarkasteluajanjakson aikana ole olleet merkittäviä, on väestön profiili kuitenkin muuttunut. Nuorten aikuisten ja iäkkäämmän väestön määrä on kasvanut. Asuntokuntien määrä on pysynyt lähes samana, mutta niiden koko on pienentynyt. Alueella asuu edelleen pieniä kotitalouksia, mutta ne ovat aiempaa varakkaampia ja yhä enemmän korkeasti koulutettuja, työssäkäyviä henkilöitä. Tulotason merkittävä nousu viestii selvästi alueen sosioekonomisesta muutoksesta.

6 Keskustelu ja johtopäätökset

Tämän tutkielman tulokset osoittavat, että Kallion kaupunginosan kehitys 2000-luvulla on jatkunut aiempien vuosikymmenten suuntausten mukaisesti. Jo 1990-luvulla Mäenpään (1991) esiin tuoma havainto Kallion keskiluokkaistumisesta on nähtävissä myös tässä tutkimuksessa. Asuntojen hintakehitys ja väestörakenteen muutokset tukevat käsitystä gentrifikaatioprosessista, jossa alueen sosioekonominen profiili on muuttunut asteittain. Vaikka Kallion alkuperäinen työväenluokkainen ja opiskelijavaltainen asukasrakenne on säilynyt osittain, tutkimuksen tulokset osoittavat, että alueella on tapahtunut laajempia muutoksia, jotka viittaavat alueen keskiluokkaistumiseen.

Asuntojen hintakehitys on ollut Kalliossa merkittävää koko 2000-luvun ajan. Tulokset osoittavat, että alueen asuntojen neliöhinnat ovat nousseet tasaisesti tarkastelujakson aikana ja lähestyneet Töölön kaltaisia perinteisesti korkeamman hintatason alueita. Hintaero Kallion ja Töölön välillä on kaventunut, ja erityisesti 2010-luvulla hintakehitys on ollut voimakasta. Viime vuosina neliöhintojen kasvu on kuitenkin taittunut, ja voidaan havaita merkkejä hintojen laskusta. Tämä voi johtua yleisestä taloustilanteen muutoksesta, kuten korkotason noususta ja asuntomarkkinoiden kysynnän vaihteluista, mutta myös Kallion aseman vakiintumisesta Helsingin kantakaupunkiin mielletävänä asuinalueena. Vaikka Kallion kehitys on ollut kokonaisuudessaan johdonmukaista, on alueella havaittavissa sisäisiä eroja sekä asuntojen hintatasossa että väestörakenteessa. Tietyillä alueilla, kuten Torkkelinmäellä ja Viidennellä linjalla, neliöhintojen kasvu on ollut muuta Kalliota nopeampaa. Esimerkiksi Castréninkadulla ja Toisella linjalla puolestaan hintakehitys on pysynyt maltillisempänä. Tämä viittaa siihen, että gentrifikaatio ei ole edennyt tasaisesti koko kaupunginosan alueella, vaan muutos on ollut osin paikallista ja riippuvaista alueen rakennuskannasta, infrastruktuurista ja palveluista.

Väestörakenteen osalta tutkimuksen tulokset vahvistavat, että Kallion asukaskunta on muuttunut yhä enemmän kohti korkeampituloista ja koulutetumpaa väestöä. Tulotasojen nousu ja yksinasuvien määrän kasvu ovat tyypillisiä piirteitä gentrifioituville alueille, ja nämä muutokset näkyvät myös Kalliossa. Suurin kasvu on tapahtunut nuorten aikuisten (24–39-vuotiaiden) ja vanhemman väestön (75+ vuotta) ryhmissä, mikä viittaa siihen, että alue houkuttelee sekä työuransa alkuvaiheessa olevia ammattilaisia että iäkkäämpää väestöä, joka on saattanut asua alueella pidempään. Tulosten perusteella voidaan todeta, että Kallion kehitys on ollut pitkälti linjassa muiden gentrifioituneiden alueiden kanssa, mutta tietyt tekijät ovat

vaikuttaneet siihen, ettei alueen muutos ole ollut yhtä jyrkkä kuin joissakin muissa Euroopan suurkaupungeissa. Helsingin kaupungin vuokra-asuntopolitiikka on osaltaan hidastanut gentrifikaatioprosessia ja pitänyt huolen siitä, että alueella on edelleen sosioekonomista monimuotoisuutta. Tämä eroaa monista muista kaupunkialueista, joissa aluetta pitkään asuttaneiden asukkaiden syrjäytyminen on ollut voimakkaampaa ja nopeampaa.

Klusterianalyysi ja väestön keskittymisen tarkastelu lisäsivät myös ymmärrystä Kallion sisäisen kehityksen vaihtelevuudesta ja asuntomarkkinoiden eriytymisestä. Väestön sijoittuminen eri hintatason klustereihin osoittaa selkeää alueellista jakautumista, jossa suurin osa väestöstä on keskittynyt pysyvästi korkeahintaisille ja vakiintuneille keskihintaisille alueille, erityisesti Kallion itä- ja kaakkoisosiin. Vuosien 2000 ja 2023 väestötietojen vertailu osoittaa, että väestön kokonaismäärä on vähentynyt, mutta samalla keskittynyt entistä enemmän tietyille alueille, joka on myös nostanut näiden alueiden hintatasoa. Kalliossa gentrifikaatio ei siis ole edennyt lineaarisesti, vaan sisäinen vaihtelu korostuu Kallion gentrifikaatiota tarkasteltaessa.

Gentrifikaatiota voidaan tarkastella monesta näkökulmasta. Yhtäältä kehitys on tuonut mukanaan positiivisia muutoksia, kuten asuinalueen elinvoimaisuuden lisääntymisen, palveluiden kehittymisen ja alueen houkuttelevuuden kasvun. Kalliossa tämä näkyy esimerkiksi monipuolistuneena kahvila- ja ravintolakulttuurina sekä parantuneina julkisinfrastruktuurin ratkaisuin. Toisaalta asuntojen hintojen nousu on johtanut siihen, että alueen saavutettavuus on heikentynyt pienituloisten asukkaiden kannalta. Tämä on yksi gentrifikaation keskeisistä haasteista ja se herättää kysymyksen siitä, miten kaupunkisuunnittelulla voidaan hallita alueellisia muutoksia niin, että ne hyödyttävät mahdollisimman laajasti eri väestöryhmiä.

Jatkotutkimuksessa olisi tärkeää pureutua tarkemmin niihin tekijöihin, jotka ovat vaikuttaneet Kallion asuntojen hintatasojen muutoksiin. Viimeaikainen hintojen lasku herättää kysymyksen siitä, onko kyseessä tilapäinen ilmiö vai pidemmän aikavälin muutos asuntomarkkinoilla. Tämä edellyttäisi syvällisempää analyysia asuntomarkkinoiden dynamiikasta sekä mahdollisista rakenteellisista tekijöistä, jotka vaikuttavat Kallion asemaan Helsingin asuntomarkkinoilla. Toinen keskeinen jatkotutkimuksen aihe olisi kaupunkisuunnittelun roolin tarkempi analyysi Kallion kehityksessä. Olisi kiinnostavaa selvittää, miten Helsingin kaupunkikehitysstrategiat ovat vaikuttaneet alueen muutoksiin ja missä määrin kaupunkisuunnittelulla voidaan hallita gentrifikaation vaikutuksia. Esimerkiksi kaavoitusratkaisut, liikenneyhteydet ja

asuntopolitiikka ovat keskeisiä tekijöitä, jotka voivat joko kiihdyttää tai hillitä gentrifikaatioprosessia.

Lisäksi olisi hyödyllistä tarkastella asukkaiden kokemuksia ja näkemyksiä Kallion muutoksista. Tässä tutkimuksessa on keskitytty määrälliseen analyysiin, mutta kvalitatiiviset menetelmät, kuten haastattelut ja kyselyt, voisivat tarjota syvällisempää tietoa siitä, miten alueen asukkaat kokevat gentrifikaation ja sen vaikutukset heidän elämäänsä. Olisi kiinnostavaa selvittää, kokevatko asukkaat alueen muutokset myönteisinä vai kielteisinä, ja miten eri väestöryhmät ovat sopeutuneet alueen muutoksiin. Lopuksi olisi hyödyllistä vertailla Kallion kehitystä muihin Helsingin kaupunginosiin sekä vastaaviin alueisiin muissa Pohjoismaissa. Tämä auttaisi selvittämään, onko Kallion kehitys poikkeuksellista vai onko se osa laajempaa trendiä, joka vaikuttaa samanlaisiin kaupunginosiin eri puolilla Eurooppaa. Kansainväliset vertailut voisivat tarjota näkökulmia siihen, miten kaupunkipolitiikalla voidaan hallita gentrifikaation vaikutuksia ja mahdollistaa tasapainoinen kehitys, jossa eri väestöryhmät voivat elää rinnakkain.

Tämän tutkimuksen perusteella voidaan päätellä, että Kallio on muuttunut merkittävästi viime vuosikymmenten aikana, ja kehitys on ollut pitkälti linjassa gentrifikaatiolle tyypillisten piirteiden kanssa. Alueen asuntojen hintojen nousu, väestörakenteen muutokset ja talouksien kokojen pientyminen viittaavat siihen, että Kalliosta on tullut entistä keskiluokkaisempi kaupunginosa. Vaikka kehitys on tuonut mukanaan monia positiivisia muutoksia, se myös herättää kysymyksiä alueen saavutettavuudesta ja alueella pitkään asuneiden asukkaiden mahdollisuuksista jäädä asumaan alueelle. Kallion tulevaisuus riippuu pitkälti siitä, miten kaupunkisuunnittelu, asuntopolitiikka ja markkinavoimat kohtaavat tulevina vuosina ja miten alueen kehitystä ohjataan siten, että se palvelee laajasti eri väestöryhmiä.

Kiitokset

Tutkimuksen teko ei olisi onnistunut ilman Kiinteistövälitysalan Keskusliiton myöntämää lupaa heidän tilastoaineistonsa hyödyntämiseen, suuri kiitos siis heille työn tukemisesta. Lisäksi mahdollisuus käyttää Tilastokeskuksen tuottamaa yhdyskuntarakenteen aineistoa helpotti työskentelyä, erityiskiitos Juuso Suomelle luvan hankkimisessa sekä aineiston välittämisessä. Kiitos myös ohjaajalleni Päivi Oinakselle kirjoitusprosessin aikaisesta tuesta!

Lähteet

- Amin, A., Cameron, A. & Hudson, R. (2002) *Placing the social economy*. Routledge, London
- Angelovski, I., Connolly, J. J. T., Masip, L. & Pearsall, H. (2018) Assessing green gentrification in historically disenfranchised neighborhoods: a longitudinal and spatial analysis of Barcelona. *Sustainability* 10(8) 847. <https://doi.org/10.3390/su10084847>
- Davidson, M. (2007) Gentrification as global habitat: A process of class formation or corporate creation? *Transactions of the Institute of British Geographers* 32(4) 490–506. <https://doi.org/10.1111/j.1475-5661.2007.00269>
- Drain, K. (2024) *Gentrification in Helsinki: Urban Planning at the Edge of the Welfare State*. Routledge, New York. <https://doi.org/10.4324/9781032622637>
- Finio, N. (2021) Measurement and definition of gentrification in urban studies and planning. *Journal of Planning Literature* 37(2) 249–264. <https://doi.org/10.1177/08854122211051603>
- Glass, R. (1964) *London: Aspects of Change*. MacGibbon & Kee, London.
- Gould, K. A., & Lewis, T. L. (2017). *Green Gentrification: Urban Sustainability and the Struggle for Environmental Justice*. Routledge.
- Gray, D. W. & Wyly, E. K. (2020) *Gentrification*. University of British Columbia, Vancouver, BC, Canada. <https://ibis.geog.ubc.ca/~ewyly/g350/gentrification.pdf>. 12.3.2025.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 94(4) 464–477. <https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>
- KVKL (2025). *Asuntojen neliöhintadata, Helsinki 2000–2025*. Keskuskauppakamari. <https://www.kvkl.fi>
- Lees, L. (2011) The geography of gentrification: Thinking through comparative urbanism. *Progress in Human Geography* 36(2) 155–171. <https://doi.org/10.1177/0309132511412998>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2008) *Gentrification*. Routledge, London.
- Leino, H., Wallin, A. & Laine, M. (2022) Ekogentrifikaatio suomalaisessa kaupunkikehityksessä: havainnot Tampereelta. *Yhdyskuntasuunnittelu* 60(2) 10–27. <https://doi.org/10.33357/ys.110984>
- Lilius, J. (2022) Sopiiko gentrifikaatio suomalaiseen suuhun? Pääkirjoitus. *Yhdyskuntasuunnittelu* 60(2), 4–6.
- Liu, C., Deng, Y., Song, W., Wu, Q. & Gong, J. (2019) A comparison of the approaches for gentrification identification. *Cities* 95, 102482. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.102482>
- López-Morales, E. (2024) Gentrification. Teoksessa Dauncey, E., Desai, V. & Potter, R. (toim.) *The Companion to Development Studies*. Routledge, London.
- Loukaitou-Sideris, A., Gonzalez, S. & Ong, P. (2017) Triangulating neighborhood knowledge to understand neighborhood change: Methods to study gentrification. *Journal of Planning Education and Research* 39(2) 227–242. <https://doi.org/10.1177/0739456X17730890>
- Mäenpää, P. (1991) Kallion keskiluokkaistuminen 1980-luvulla: *Työläisyhteiskunnan tuho?* Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 7.
- Quinton, J., Nesbitt, L. & Sax, D. (2022) How well do we know green gentrification? A systematic review of the methods. *Progress in Human Geography* 46(4) 960–987. <https://doi.org/10.1177/03091325221104478>

- Redfern, P. A. (2003) What makes gentrification ‘gentrification’? *Urban Studies* 40(12) 2351–2366. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136101>
- Shaw, K. 2008. Gentrification: What it is, why it is, and what can be done about it. *Geography Compass* 2(5) 1697–1728. <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2008.00156.x>
- Sieg, H., Smith, V. K., Banzhaf, H. S., & Walsh, R. (2004). Estimating the general equilibrium benefits of large changes in spatially delineated public goods. *International Economic Review*, 45(4) 1047–1077.
- Smith, N. (1979) Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association* 45(4) 538–548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- SYKE (2023). *Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä (YKR)*. Suomen ympäristökeskus. <https://www.ymparisto.fi/ykr>
- Uribe-Toril, J., Ruiz-Real, J. L. & De Pablo Valenciano, J. (2018) Gentrification as an emerging source of environmental research. *Sustainability* 10(12) 4847. <https://doi.org/10.3390/su10124847>
- Waris, H. (2016 [1932]) *Työläisyhteiskunnan syntyminen Helsingin Pitkäsillan pohjoispuolelle*. 3. p. Suomalaisen Kirjallisuuden Seura, Helsinki.
- Wilhelmsson, M., Ismail, M. & Warsame, A. (2022) Gentrification effects on housing prices in neighbouring areas. *International Journal of Housing Markets and Analysis* 15(4) 910–929. <https://doi.org/10.1108/IJHMA-04-2021-0049>

