



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

TAMPERE – KASVUKESKUKSEN TOIMITI- LAMARKKINOIDEN NYKYTILANNE

Tuija-Annika Alvela

Opinnäytetyö
Joulukuu 2016
Liiketalous



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma

ALVELA, TUIJA-ANNIKA
Tampere-kasvukeskuksen toimitilamarkkinoiden nykytilanne

Opinnäytetyö 98 sivua, joista liitteitä 28 sivua
Joulukuu 2016

Tämä opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona Yritys X:lle, jonka toimialana on kiinteistöjen omistus, hallinta ja vuokraus. Yritys omistaa useita eri kiinteistöjä ja vuokraa toimittiloja mm. eräästä toimistokeskuksesta, joka sijaitsee muutaman kilometrin päässä Tampereen keskustasta. Muuttuvien toimitilatarpeiden ja kysynnän vaihtelevuuden myötä oli aiheellista selvittää Tampereen toimitilamarkkinoiden nykytilanne ja tulevaisuuden näkymät. Työssä käsiteltiin myös kaupungistumisen merkitystä liiketoiminnalle ja yritysten sijaintipäätöksiin.

Toimeksiantaja halusi teettää vuokralaisilleen kyselyn, jotta saataisiin käsitys tämän hetken palvelunlaadusta – ja tarjonnasta. Lisäksi tehtiin toinen kysely keskustan alueella eri toimistokeskuksissa toimiville vuokralaisille. Tarkoituksena oli kartoittaa muun muassa yritysten toimitilojen valintaan liittyvät tekijät sekä sijainnin ja lisäpalveluiden merkitys. Työssä käytiin läpi muutamia toimeksiantajan kilpailijoita ja vertailtiin heidän tarjoamiaan tiloja ja palveluita. Kilpailijavertailun tarkoituksena oli löytää vinkkejä toimeksiantajalle palvelun kehittämiseen sekä tyhjillään olevien tilojen vuokraamiseen.

Asiakaskyselyiden perusteella yritykset eivät välttämättä halua vuokrata toimitiloja aina ydinkeskustasta, vaan tärkeämpää on tilojen viihtyvyys ja edullinen hinta-laatusuhde. Näin ollen myös keskustan ulkopuolella sijaitseville toimisto- ja liiketiloille on silti kysyntää. Kilpailijavertailusta saatiin hyviä vinkkejä toimeksiantajalle ja laajentamalla hieman palveluntarjontaa Yritys X:llä on mahdollisuus pysyä mukana kilpailussa asiakkaista. Yritys X:n vuokralaisille tehdyn kyselyn perusteella palvelunlaatu on ollut hyvä ja vuokralaiset ovat olleet enimmäkseen tyytyväisiä tiloihin. Tekemällä tyhjiä tiloista esimerkiksi lyhyttä vuokrausta varten olevia toimistohuoneita sekä neuvottelutiloja saataisiin vuokrausastetta nostettua ja näin päästäisiin palveluntarjonnassa lähemmäs sitä tasoa, missä kilpailijat ovat.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration

ALVELA, TUIJA-ANNIKA

The Present Situation of the Facilities Market in the Growing Centre of Tampere

Bachelor's thesis 98 pages, appendices 28 pages
December 2016

This study was commissioned by Company X, which operates in the field of owning, managing and renting real estates. The company owns many buildings and rents out premises e.g. in an office centre located a few kilometres from the centre of Tampere. The need of premises has changed and the demand varies, so the purpose of this thesis was to gather information on the present situation and the prospects of the facilities market in Tampere. The study also handled the importance of urbanization to business and to the companies' decisions on location.

The commissioner wanted to carry out an enquiry among the tenants to get an understanding of the present situation of the services. Another enquiry was made to companies that operate in rented facilities in the centre of Tampere. The objective was to gather information on the factors that affect the companies' choice of premises in the centre. The study compared the commissioning company to some of its competitors by examining the locations, premises and extra services offered. The purpose was to find tips to the commissioner on developing the operations and getting new tenants to the empty premises.

The findings indicated that companies do not always want to rent premises in the centre. More important is that the premises are comfortable and the price-quality ratio is good. So there is still demand for the premises located outside the city centre. The comparison of the competitors gave good advice to the commissioner. By expanding the service supply Company X has a chance to keep up with the competition for customers. The majority of the participants stated that the quality of the services offered by Company X has been good and the tenants have been mostly satisfied with the premises. One way to get closer to the level where the main competitors are is to expand the supply of premises. For example, empty rooms could be transformed into negotiation rooms or office rooms for short-term renting.

Key words: facilities market, urbanization, growing centre, premises, Tampere

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
	1.1 Työn taustaa	6
	1.2 Työn tavoite, tarkoitus ja rajaukset	8
	1.3 Toimeksiantajan esittely	9
2	KAUPUNGISTUMINEN	11
3	TAMPERE – SUOMEN VETOVOIMAISIN KAUPUNKI?	17
	3.1 Kasvukeskus Tampere.....	17
	3.2 Tampereen vetovoimaisuus	18
4	KIINTEISTÖMARKKINAKÄSITTEET	20
5	TOIMITILAMARKKINAT	22
	5.1 KTI:n markkinakatsaus kevät 2016.....	23
	5.2 Toimitilamarkkinat Tampereella	27
6	KILPAILIJAVERTAILUA	31
	6.1 Technopolis	31
	6.1.1 Technopoliksen Smart Campus.....	32
	6.1.2 Coworking-tilat	35
	6.1.3 Technopolis Tampere.....	36
	6.2 Varma	37
	6.3 Sponda Oyj	40
	6.3.1 Tulli Business Park	40
	6.3.2 Spondan muita kiinteistöjä Tampereella.....	41
	6.4. Regus PLC.....	42
	6.5 Yhteenvedo kilpailijoista.....	45
7	TUTKIMUKSEN TOTEUTUTUS	48
8	TUTKIMUSMENETELMÄT	50
	8.1 Kvantitatiivinen tutkimus	50
	8.2 Kvalitatiivinen tutkimus	50
	8.3 Otanta	51
	8.4 Kyselylomake	51
9	TUTKIMUSTULOKSET	53
	9.1 Taustakysymykset	53
	9.2 Projektitilan ja kalustetun toimistohuoneen tarve	54
	9.3 Kokous- ja saunatilat	54
	9.4 Toimiston valintaan vaikuttavat tekijät	55
	9.5 Lisäpalveluiden merkitys.....	56
	9.6 Tiedotus- ja markkinointikanavat.....	57

9.7 Tyytyväisyys ja tulevaisuuden näkymät.....	58
9.8 Keskustan alueen yrityksille suunnatun kyselyn tulokset	59
9.8.1 Toimitilojen valintaan liittyvät tekijät	59
9.8.2 Lisäpalvelut ja vuokrasopimuksen tyypit	61
10 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA	63
LÄHTEET.....	67
LIITTEET	71
Liite 1. Kyselylomake1	71
Liite 2. Yritys X:n asiakkaille tehdyn kyselyn tulokset graafisina kuvioina.....	77
Liite 3. Kyselylomake2	89
Liite 4 Keskustan alueen yrityksille tehdyn kyselyn tulokset	95

1 JOHDANTO

1.1 Työn taustaa

Kaupungistumisen tahti on kova ja ihmiset hakeutuvat työskentelemään suurkaupunkeihin. Digitalisoituminen ja muuttuneet työtavat mahdollistavat sen, että työntekijä ei ole sidoksissa enää kiinteään aikaan tai paikkaan. Toimistotöitä voidaan tehdä nykyään mobiilisti melkein missä ja milloin vain, esimerkiksi työmatkoilla junassa tai etänä kotoa käsin. Monet eivät tarvitse työhuonetta joka päivä, mutta rauhoitettu työtila tai sosiaalinen kanssakäyminen ovat kuitenkin tärkeitä edellytyksiä töiden tekemiselle. (Soininvaara & Särelä 2015, 9, 27.) Etenkin nuoremman sukupolven yrittäjät ja startup -yritykset tarvitsevat tiloja vain väliaikaiseen käyttöön. Silloin niiden ei kannata vuokrata toimistoa pitkällä irtisanomisajalla, vaan järkevämpää on hyödyntää esimerkiksi toimistokeskusten palveluita.

Toimistokeskusten tarjoamat palvelukokonaisuudet ovatkin luoneet uudenlaista kilpailua toimitilamarkkinoille. Esimerkiksi yksi alan suurimmista toimijoista, Technopolis, tarjoaa toimitilaratkaisuja ja muita lisäpalveluita hyvin kattavasti saman katon alta ja he rakennuttavat toimistokeskuksia kovaa vauhtia lisää. (Technopolis 2016.) Yritykset myös vaativat toimitiloiltaan paljon enemmän kuin ennen. Ei riitä, että tarjolla olevat tilat ovat puitteiltaan loistavat, jos ne sijaitsevat kaukana palveluista ja kulkeminen julkisilla välineillä on hankalaa. Lisäksi kaupungin yleiskuva vaikuttaa paljon siihen, mistä yritykset toimitilansa hankkivat. Yritykset haluavat toimia siellä, missä työntekijätkin viihtyvät (Ikonen 2016).

Toimitilamarkkinat ovat murroksessa, kun perinteisille toimistoille ei ole enää niin suurta tarvetta, vaan yritykset haluavat toimia isommissa toimistorakennuksissa, kaikkien tarpeellisten palveluiden äärellä. ”Perinteistä toimistotilaa tarvitsevan valkokaulustyövoiman määrä tuskin enää lisääntyy. Kysyntä kohdistuu pääasiassa korkeatasoiseen ja tehokkaaseen tilaan”. Näin kertoi Catella Property Oy:n toimitusjohtaja Michael Schö-nach vuonna 2010. (Catella 2010b, 3.) Ja hän oli hyvin oikeassa tuon asian suhteen, sillä toimitilamarkkinoiden vajaakäyttöasteet ovat vain kasvaneet. Toimistotilojen vajaakäyttöaste suhteutetaan kaikkiin sen alueen rekisterissä oleviin toimitiloihin.

Catellan markkinakatsauksen mukaan Tampereen toimistotilojen vajaakäyttöaste oli vuoden 2016 syksyllä 10,8 % (Catella 2016b, 12). Vuonna 2010 tuo luku oli 7,7 % (Catella 2010b, 12). Mitä suurempi tuo luku on, sitä enemmän toimitiloja on tyhjillään. Viimeisen kuuden vuoden aikana luku on siis noussut huomattavasti ja oletettavasti suunta on sama myös tulevaisuudessa. Sitä mukaa kun uusia toimitiloja rakennetaan, vanhoja tiloja jää tyhjilleen ja samalla myös vajaakäyttöasteet nousevat. Toimistotarjonnan pitäisi sopeutua kysyntään niin laadullisesti kuin määrällisestikin. Tähän tulisi löytää ratkaisu jo elinkaarensa loppuvaiheessa olevien kiinteistöiden kunnostamisesta ja uudistamisesta vaaditulle laatutasolle, käyttötarkoituksen muuttamisesta tai jopa purkamisesta. (Catella 2010b, 3.)

Jotta kiinteistön muutostoimia osattaisiin lähteä kehittämään oikeaan suuntaan, täytyy tietää mikä todellinen kysyntä ja tarve ovat. Lisäksi täytyy olla selvillä kilpailijoista ja markkinatilanteesta. Jos tilat eivät enää houkuttele toimistoiksi, niin mitä muita vaihtoehtoisia toimintoja niissä voitaisiin suorittaa? Mitä vireillä olevat kaavoitukset tuovat tullessaan ja kuinka ne mahdollisesti vaikuttavat yritysten toimitilavalintoihin? Onko vanhoja kiinteistöjä ylipäänsä järkevää lähteä uudistamaan ja jos on, niin mihin seikoihini tulisi kiinnittää erityisesti huomiota?

Tampere tunnetaan tällä hetkellä kasvukeskuksena, jonne tullaan rakentamaan lähivuosina paljon uusia kiinteistöjä ja julkisia kulkuyhteyksiä kehitetään todennäköisesti mm. raitiotien avulla. Pormestari Anna-Kaisa Ikosen mukaan kaupungin elinvoimaisuutta ja kasvua halutaan varmistaa investointien avulla (Ikonen 2016). Tämän hetken suurimmat vireillä olevat hankkeet ovat Rantatunneli, raitiotien rakentaminen sekä Kansi. Kansi on ydinkeskustaan, junaradan päälle on rakennettava alue, jonne on kaavailtu liike- ja toimistotiloja, monitoimiareena, hotelli ja asuntoja. Hankkeet ovat suuria investointeja, mutta ne nähdään kuitenkin kannattavina. Kasvukeskus vetää puoleensa uusia yrittäjiä ja tuo samalla uutta osaamista. Ratikka mahdollistaisi kulkemisen nopeasti lähiöistä keskustaan, minne myös uudet yritykset suuntaavat. Tampereen seudun asukasluku kasvaa keskimäärin 4000 asukkaalla vuodessa. Uusien hankkeiden ansiosta vuoteen 2030 mennessä Tampereen keskustaan on saatu 15 000 uutta työpaikkaa ja 15 000 uutta asuntoa. Lisäksi (Ikonen, 2016.) Näiden ennusteiden perusteella Tampereen tulevaisuus näyttää hyvältä, sillä kaupunki tulee kasvamaan ja kehittymään paljon.

1.2 Työn tavoite, tarkoitus ja rajaukset

Tämän työn tavoitteena on selvittää Tampereen toimitilamarkkinoiden nykytilanne ja tulevaisuuden näkymät. Lisäksi käydään läpi kaupungistumista ja sen mukanaan tuomia hyötyjä ja kasvukeskuksen roolia yritysten sijaintipäätösten kannalta. Tämän opinnäytetyön tekijä työskenteli sihteerinä eräässä perheyrityksessä, jonka toimialana on kiinteistöjen omistus, hallinta ja vuokraus ja toimeksianto tähän opinnäytetyöhön tuli työnantajalta.

Muuttuneet käyttötarpeet ja uudet toimitilakiinteistöt keskustan alueella ovat kuitenkin tuoneet haasteita tilojen vuokraamiselle. Toimeksiantaja haluaisi saada hyvän yleiskuvan Tampereen toimitilamarkkinoiden tämän hetken tilanteesta ja alalla toimivista kilpailijoista. Työn tavoitteena on käydä läpi kaupungistumista ja sen mukanaan tuomia hyötyjä ja kasvukeskuksen roolia yritysten sijaintipäätösten kannalta. Kilpailijavertailun ja asiakaskyselyn kautta pyritään löytämään keinoja toimitilojen käyttöasteen lisäämiseen ja selvittämään, mitä lisäpalveluita yrityksille olisi hyvä tarjota toimitilakiinteistöissä. Tarkoituksena on tuoda esille tärkeimpien kilpailijoiden tarjoamat palvelut ja poimia niistä vinkkejä toimeksiantajalle oman toiminnan kehittämistä varten.

Kaikkien Tampereella tapahtuvien uudistusten ja kehitysten johdosta herää kysymys, kuinka käy kaupunkien laitamilla ja lähiöissä sijaitsevien toimitilakiinteistöiden? Monien vanhempien kiinteistöjen elinkaareissa olisi vielä paljon hyviä vuosia jäljellä, mutta uudet ja nykyaikaiset rakennukset kaikkine lisäpalveluineen vetävät luonnollisesti yrityksiä puoleensa. Tyhjillään olevat tilat aiheuttavat kuitenkin omistajilleen kiinteitä kustannuksia, vaikei niistä tuloja olisikaan. Siksi myyntiä ja käyttöastetta tulisi saada lisätyä, ja tarjonta täytyisi saada kohtaamaan kysynnän kanssa. Rakenteelliset muutokset, remontointi ja tilojen sisustaminen vaativat investointeja ja aikaa, eikä näitä kannata tehdä ilman kunnollisia perusteita, etenkin vanhempiin kiinteistöihin. Osana tutkimusta tehdään pienimuotoinen kysely toimeksiantajan tiloissa vuokralla oleville asiakkaille sekä keskustan alueella toimivien toimistokeskusten asiakkaille, jotta saadaan relevanttia tietoa tämän hetken palvelutarjonnasta ja – laadusta sekä ideoita toiminnan ja tilojen kehittämiseen.

Työssä keskitytään tutkimaan Suomen ja etenkin Tampereen toimitilamarkkinoita ja kaupungistumista, koska toimeksianto tuli tamperelaiselta yritykseltä. Kilpailijavertailussa perehdytään tarkemmin toimistokeskuksiin ja yhtiöihin, jotka tarjoavat tiloja Tampereelta. Osa näistä yrityksistä toimii lisäksi kansainvälisillä markkinoilla, joten jonkin verran viitataan myös ulkomailla sijaitseviin toimitilakiinteistöihin. Vuosikymmenten aikana suurkaupungit ovat kasvaneet entisestään, ja ihmiset pyrkivät maaseudulta suuntaamaan aina vain lähemmäs keskustaa. Suomessa kasvuvauhti on myös kova, mutta kaupungistumisessa ollaan selvästi muita vauraampia maita jäljessä (Laakso & Loikkanen 2004, 11–12).

Tampere on kuitenkin yksi Suomen suurimmista kaupungeista, jonka väestön määrä kasvaa kovaa vauhtia. Kaavoitusten merkitys näkyy keskustahankkeen suunnittelussa. Uusia asuinkiinteistöjä tullaan rakentamaan paljon ja työpaikkojen määrän ennustetaan lisääntyvän huomasti. (Ikonen 2016.) Odotettavissa on, että myös kilpailu toimitiloista ja niiden vuokralaisista kasvaa eri alojen työpaikkojen lisääntyessä. Myös tästä syystä on ajankohtaista käydä läpi asioita, joilla toimeksiantaja pystyy vahvistamaan omaa asemaansa kilpailijoiden keskuudessa. Näin ollen työssä ei siksi käydä tarkemmin läpi muiden kaupunkien kasvu tai toimitilamarkkinoita. Helsinki toimii hyvänä vertailukohdana ja se onkin tärkein kaupunki Tampereen lisäksi, jota tässä työssä käsitellään.

1.3 Toimeksiantajan esittely

Toimeksiantajasta käytetään nimeä ”Yritys X”. Yrityksen toimialana on kiinteistöjen omistus, hallinta ja vuokraus. Yritys on perustettu vuonna 1975 ja se on ollut siitä lähtien perheen sisäisessä omistuksessa. Yritys omistaa useita kiinteistöjä eri puolilla Suomea, mutta aktiivisimmin vuokralla oleva kiinteistö sijaitsee Tampereella, muutaman kilometrin päässä ydinkeskustasta. Kiinteistöstä vuokrataan niin isompia toimitiloja kuin yksittäisiä huoneita toimistokeskuksesta, kokoustiloja sekä saunaosastoa. Näissä tiloissa toimii vuokralla useita eri yrityksiä, niin itsenäisesti omissa tiloissaan kuin toimistokeskuksen puolella. Toimistokeskus on jaettu kahteen eri kerrokseen ja niistä löytyy 14–44 m² huoneita. Kiinteistöstä löytyy myös isompia tiloja 100m²- 2000 m² väliltä.

Osa vuokralaisista on isompia yrityksiä, joilla on monta työntekijää samoissa tiloissa. Jotkut vuokralaiset puolestaan työskentelevät yksin, joten heille toimistokeskuksen palvelut ja sosiaalinen kanssakäyminen ovat todella tärkeitä.

Toimeksiantaja haluaa tarjota tiloja kaiken kokoisille ja ikäisille yrityksille ja palveluita pyritään muokkaamaan asiakkaiden tarpeiden mukaisesti. Yritys vastaa itse kiinteistön isännöinnistä ja monet käytännön asiat hoidetaan myös itse. Esimerkiksi korjauksiin liittyvät päätökset tehdään yleensä hyvin nopealla aikataululla, sillä niiden tekemistä varten ei tarvitse kerätä isoa johtokuntaa koolle.

Lähialueiden kaavoitukset ja muut alueelliset muutokset vaikuttavat myös Yritys X:n omistaman kiinteistön tulevaisuuteen, mikä puolestaan saattaa vaikuttaa potentiaalisten asiakkaiden mielipiteisiin ja päätöksen tekemiseen. Yritys X:n täytyy olla ajan tasalla tulevista muutoksista, jotta nykyisille ja tuleville vuokralaisille pystytään avoimesti kertomaan, mikä tilanne on. Lisäksi täytyy olla selvillä kilpailutilanteesta ja alueen vuokratasosta. Kiinteistöllä alkaa olla jo ikää eivätkä tilat tietenkään ole yhtä nykyaikaiset kuin juuri rakennetuissa toimistokiinteistöissä. Pienillä muutoksilla tiloista saadaan kuitenkin hyvin viihtyisiä ja vuokralaiset saavat esimerkiksi halutessaan maalata tai tapetoida vuokraamansa huoneen seiniä. Yritys X haluaa, että vuokralaiset viihtyvät tiloissa ja tuntevat olonsa siellä kotoisaksi. Asiakkaat saavat henkilökohtaista ja luotettavaa palvelua ja myös asiakkaiden vieraat otetaan aina vastaan lämpimästi.

2 KAUPUNGISTUMINEN

Ennen vanhaan ihmiset asuivat hyvin erillään toisistaan ja välimatkat olivat pitkiä. Maaseudulta kulkeminen töihin saattoi viedä useita tunteja suuntaansa, ja työpäivistä tuli hyvin rankkoja. 1800-luvun puolessavälissä teollistuminen tuli kuvioihin ja mullisti tuotantotoiminnan. Vähitellen myös väestön määrä rupesi kasvamaan, tehtaita avattiin lisää, ja näin teollisuuskaupunkeja rupesi syntymään. Työpaikkojen lisääntyessä keskusta-alueille, oli luonnollista, että myös väestö alkoi suunnata maaseuduilta niiden läheisyyteen. Kaupunkien muodostuminen perustuu siihen, että erilaiset toimijat ja taloudelliset toiminnot sijaitsevat lähellä toisiaan ja muodostavat näin ollen keskittymän, jonka läheisyyteen rakennetaan asutusta ja muita palveluita. Siitä syystä kaupungit ovat taloudellisesti tehokkaita ja myös vetävät ihmisiä puoleensa. Tämä taas vie kaupungin kehittymistä eteenpäin ja näin ollen edesauttaa kaupungistumista. (Laakso & Loikkanen 2004, 11.)

Suomesta on tullut kaupunkiyhteiskunta 1900-luvun kuluessa, mutta kehityksessä ollaan silti jäljessä verrattuna muihin saman tuloluokan maihin ja Eurooppaan. Sodan jälkeen Suomi muuttui maatalousvetoisesta yhteiskunnasta kehitysyhteiskunnaksi, ja näin ollen vasta 1960-luvulla Suomi saavutti kaupungistumisessa saman asteen, johon lähes koko Eurooppa oli päässyt jo 1900-luvun alussa. (Laakso & Loikkanen 2004, 11–12.) Tahti on kuitenkin kova, koska kirittävää on paljon. Kaupungistuminen tuo mukanaan myös ruuhkia ja paljon liikennesaastetta, jotka vain kasvavat kehityksen seurauksena. Kulku-yhteyksiä kaupunkien välillä lisätään ja parannetaan jatkuvasti. Jotta maaseudulta kulkeminen kaupunkikeskittymiin sujuisi jouhevasti, ja ihmiset voisivat työskennellä oman kotipaikkakuntana ulkopuolella, on valtiolla suuri rooli tieliikenneyhteyksin ylläpidossa ja kehittämisessä ja samalla päästöjen seuraamisessa.

Mikä suurissa kaupungeissa sitten todella vetää yrityksiä puoleensa? Maaseudulla sijaitseville työpaikoille kulkiessa ei olisi niin paljon ruuhkia, ja ihmiset voisivat työskennellä hieman puhtaammassa ja raikkaammassa työympäristössä. On olemassa käsitys, että koulutettu eliitti asettuu asumaan, minne haluaa ja työpaikat seuraavat perässä. Työpaikkojen puute ajaa ihmisiä pois hiljeneviltä alueilta ja näin työpaikat määräävät muutoliikenteen suunnan.

Se, asettuvatko ihmiset suurten vai pienten kaupunkien läheisyyteen, määräytyy kuitenkin heidän itsensä mukaan. Toki monet hakeutuvat suuriin keskuksiin kaikkien palveluiden äärelle, joten myös työpaikkojen on seurattava perässä. (Soininvaara & Särelä 2015, 33.)

Yrityksen täytyy toimia siellä, missä yhteistyökumppanitkin sijaitsevat ja toiminnan täytyy olla kustannustehokasta. Etenkin nyt digitaalisen talouden aikana yritysten täytyy muuttaa sinne, missä työntekijätkin viihtyvät. (Ikonen 2016.) ”Tuottavuus kasvaa eniten siellä, missä eri alojen osaajat kohtaavat ja viihtyvät.” Näin Anna-Kaisa Ikonen (2016) lainasi blogissaan Soinivaaran ja Särelän kommenttia. Mitä suuremmat ja monipuolisemmat työmarkkinat ovat, sitä pienemmät ovat liiketoimintakustannukset, ja myös työvoiman kysyntä ja tarve kohtaavat paremmin. Tuotannon määrän kasvaessa lisääntyy myös työvoiman tarve. Tästä syntyy muuttoliikettä, jonka ansiosta kaupungin väestön määrä lisääntyy. Kaupunkialueen kasvaessa myös työttömyyden riski pienenee. (Laakso & Loikkanen 2004, 18–19.) Nykypäivänä työttömyysprosentit ovat kohtuullisen korkeat, mutta suurkaupungeissa on kuitenkin yrityksiä enemmän kuin pienillä paikkakunnilla ja näin ollen myös työpaikkoja on luonnollisesti enemmän. Kääntöpuolena asiassa tosin on se, että väestön määrän kasvaessa nopeasti ja yritysten joutuessa pienentämään työvoimakustannuksia, ei kaikille yksinkertaisesti riitä töitä. Esimerkiksi vuonna 2015 Tampereen työttömyysprosentti oli lähes 20 %. (Soininvaara & Särelä 2015, 18.)

On syytä vielä tarkentaa käsitteitä ”kaupunki” ja ”kaupunkialue”. Kaikki varmasti tietävät, mikä kaupunki on, mutta mikä sen tarkalleen määrittää? ”Kaupunkitaloustieteessä kaupunki tarkoittaa maantieteellistä aluetta, jossa asuu paljon ihmisiä suhteellisen pienellä alueella” (Laakso & Loikkanen 2004, 23). Kaupunki muodostaa yhtenäisen asunto- ja työmarkkina-alueen ja näistä keskittymistä käytetään yleensä puhekielessä nimitystä ”taajama” (Laakso & Loikkanen 2004, 23). Kaupunkialue tai kaupunkiseutu puolestaan tarkoittaa aluekokonaisuutta, joka koostuu yhdestä tai useammasta keskuskäytöstä ja sen lähialueista, jotka ovat tiiviisti kytkeytyneitä toisiinsa (Laakso & Loikkanen 2004, 24).

Elinvoimaiset kaupungit menestyvät ja niillä on mahdollisuus nousta tärkeimpien kaupungistumien joukkoon. ”Elinvoima”- käsite voidaan jakaa kolmeen osaan: sisäinen ja ulkoinen elinvoima sekä alueen maine kuva. Timo Aro (2016b) on hahmotellut kuvan muodossa, mitkä seikat kaupunkien elinvoimaan oikeastaan vaikuttava (kuvio 1).

Työllistymis-, osaamis- ja yritysdynamiikka vaikuttavat vetovoimadynamiikkaan, mitkä ovat kaikki tärkeitä alueen ulkoisen elinvoiman osatekijöitä.

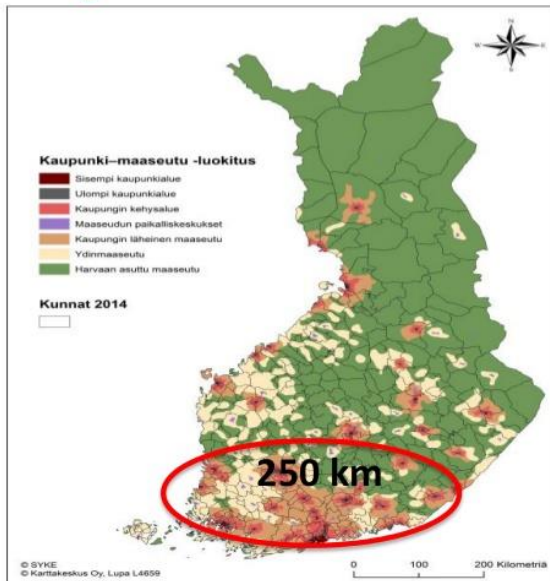


Kuvio 1. Määritelmä käsitteelle ”elinvoima” (Aro, 2016b)

Sillä on paljon merkitystä, millainen imago kaupungilla on ja miten ihmiset kokevat kaupungin elinolosuhteet. Kuvaa voidaan tulkita niin, että jos kaupungissa on paljon rikollisuutta, väkivaltaa ja työttömyyttä, eivät etenkin perheelliset ihmiset halua sinne muuttaa. Kaupungin sisäinen elinvoima vähenee ulkoisen elinvoiman myötä, kun kaupunkia ei koeta riittävän vetovoimaiseksi. Jos nykyinen väestökin muuttaa pikkuhiljaa toisiin kaupunkeihin, uusia yrityksiä ei välttämättä ilmesty ja uusien yhteistyökumppaneiden saaminen vaikeutuu. Yritykset lähtevät etsimään parempia markkinoita ja vuosien saatossa kaupungin elinvoima on hiipunut. Tämä on vain hyvin karkea esimerkki siitä, mitä pahimmassa tapauksessa voi käydä. Suomessa ei kuitenkaan ole tällä hetkellä onneksi mitään todella pahamaineisia kaupunkeja, niin kuin esimerkiksi Yhdysvalloissa. Detroit tunnetaan ns. pahamaineisen kaupunkina, jossa teollisuustyöpaikkojen vähennyttä koko kaupungin elinvoima on lähtenyt laskuun (Soininvaara & Särelä 2015, 17).

Suomessa on paljon haja-asutus alueita, etenkin pohjoisessa. Työttömyys, pitkät työmatkat ja huonot verkostoitumismahdollisuudet ajavat ihmisiä ja yrityksiä etelään päin suuremmille kaupunkialueille. Kuten kuviosta 2 nähdään (Aro, 2016b), niin lähes koko Pohjois-Suomi on harvaan asuttua maaseutua, kun taas kaupunkialueiden väkiluku on kasvanut huimasti vuosien varrella.

Kaupunkialueiden väkiluku kasvanut noin 650 000 henkilöllä neljännesvuosisadassa



Kaupunki-maaseutu-luokituksen tyyppi	Väestömäärän muutos abs. vuosina 1990-2013	Väestömäärän muutos % vuosina 1990-2013
KAUPUNKIALUEET	645 189	20,8
▪ Sisempi kaupunkialue	267 304	18,4
▪ Ulompi kaupunkialue	257 368	21,9
▪ Kaupungin kehysalue	120 517	25,6
MAASEUTUALUEET	-190 375	-10,4
▪ Maaseudun paikalliskeskukset	-11 331	-3,4
▪ Kaupungin läheinen maaseutu	27 385	7,4
▪ Ydinmaaseutu	-92 724	-13,0
▪ Harvaan asuttu maaseutu	-113 705	-27,3

Kuvio 2. Kaupunkialueiden väkiluvun muutos vuosina 1990–2013 (Aro, 2016b)

Kaupunkialueiden kehitykseen liittyy monia eri tekijöitä, jotka ovat tavalla tai toisella kytköksissä toisiinsa. Työmarkkinoiden kehitykseen vaikuttaa suurimmalta osin yritysten sijoittumis- ja investointipäätökset sekä teknologian kehitys. Sitä mukaa kun työvoiman kysyntä kasvaa ja palkkakehitys edistyy, myös muuttovirta kaupunkialueille kasvaa ja taantuvien alueiden kehitys puolestaan hidastuu. (Laakso & Loikkanen 2004, 67.)

Sijainnilla on erittäin tärkeä rooli kaupungin menestymiselle. Suomessa etäisyydet kaupunkien välillä voivat olla pitkiäkin (etenkin pohjoisessa) ja silloin myös kulkuyhteyksien ja julkisten kulkuvälineiden merkitys korostuu vahvasti. Myös liikkuminen työmarkkina-alueilla on suuresti esillä. Ei ole mitenkään tavatonta, että ihmiset käyvät päivittäin töissä muualla kuin omalla paikkakunnallaan. Aikaetäisyys 45–60 minuuttia tai matka 100 kilometriä voidaan vielä pitää kohtuullisena kodin ja työpaikan välillä. Suuret ja keskisuuret kaupungit laajenevat samanaikaisesti niin sisäisesti kuin ulkoisestikin. Kasvupaine kohdistuu lähinnä kantakaupunkeihin sekä liikenneväylien varrelle. (Aro 2016c.) Kaupunkialueet kasvavat jatkuvasti ja sitä mukaa kuin uusia asuinalueita rakennetaan, niin etäisyydet varsinaisesta keskusta-alueesta pitenevät. Näin ollen etäisyydet lähellä oleviin suurempiin kaupunkeihin ikään kuin lyhenevät ja samoin työssäkäyntialue ja sujuvan liikenteen merkitys kasvavat.

Kaupunkien kasvuun vaikuttaa suuresti kasautuminen ja sen mukanaan tuomat edut. Yritykset voivat myös erikoistua pidemmälle suuremmilla kaupunkialueilla, koska siellä markkinat ovat suuremmat ja kysyntää erilaisille palveluille on enemmän kuin hiljaisemmilla alueilla. Jotkin kaupungit kasvatkin useiden yritysten ja toimialojen suurkaupungiksi. Kun kaupunkialueella eri toimijat, niin yritykset kuin ihmisetkin, ovat lähellä toisiaan, ne hyötyvät toistensa läheisyydestä. Kun asiakkaat, kilpailijat ja yhteistyökumppanit ovat lähekkäin, saa se aikaan positiivisen vaikutuksen kaupungistumisessa. Kukin vetää toisiaan puoleensa, koska näin viestintä- ja kuljetuskustannukset alenevat ja kilpailu tuo sopivaa vipinää markkinoille. Kasautumisen takia eri toimijoiden monopoliasemat eivät ole niin vahvoja ja asiakkailta on mahdollisuus tehdä kilpailijavertailua. Kasautumisen edut jaetaan yleensä lokalisaatio- ja urbanisaatioeduiksi. Lokalisaatioetu muodostuu, mikäli yksittäisen toimialueen koko kasvaa, parantaen samalla kaupunkialueella sijaitsevien yritysten toiminnan tehokkuutta ja tuottavuutta sekä kilpailukykyä. Urbanisaatioetu puolestaan muodostuu siten, jos kaikkien toimialojen edustajat hyötyvät jollain tapaa koko kaupunkialueen kasvusta. (Laakso & Loikkanen 2004, 72.)

Koska nykyään ihmiset eivät ole enää omavaraisia vaan hyvin riippuvaisia muista, on edellytykset kaupunkialueiden menestymiselle hyvät. Ihmiset tarvitsevat sosiaalisia kontakteja ja antamalla omaa työpanostaan ja osaamistaan, saavat vastineeksi muita hyödykkeitä, kuten elannon. (Laakso & Loikkanen 2004, 69.) Nykypäivänä ei ole enää kuitenkaan niin tavallista, että samassa työpaikassa pysytään eläkeikään asti. Ihmiset haluavat kehittää taitojaan ja edetä urallaan. Laakso ja Loikkanen (2004) tuovat hyvin esille myös kasautumisen edut liittyen työmarkkinoihin. Alueellinen keskittyminen tehostaa työmarkkinoita ja tarjoaa ihmisille mahdollisuuksia vaihtaa helpommin työpaikkaa, ilman että heidän tarvitsee vaihtaa asuntoaan. Tämä on äärimmäisen tärkeää etenkin silloin, jos yritys esimerkiksi ajautuu konkurssiin. Tällöin työntekijät voivat siirtyä kilpailijoiden palvelukseen tai vaihtaa alaa, koska suuret työmarkkinat tarjoavat muitakin mahdollisuuksia. (Laakso & Loikkanen 2004, 74–75.)

Omaa tietämystä ja taitoja osataan muutenkin arvostaa enemmän kuin ennen ja työntekijät vaativat myös työnantajalta enemmän. Siksi ei ole aivan sama, missä ja minkälaisissa tiloissa yritys toimii ja minkälaiset puitteet työntekijöille tarjotaan. Pienillä asioilla voidaan vaikuttaa paljon töissä viihtymiseen ja tarjoamalla tiettyjä etuja ja lisäpalveluita työnantajat voivat sitouttaa henkilökuntaansa.

On hyvin tavallista, että yrityksen pääkonttori sijaitsee kaupungin keskustassa ja tuotanto tapahtuu jossain toisessa kaupungissa tai maassa. Esimerkiksi Suomalaisen metsäteollisuusyhtiö UPM-Kymmene Oyj:n pääkonttori sijaitsee Helsingissä ja tuotantoa heillä on 13:ssa eri maassa (UPM 2016). Konttoreita heillä on myös Tampereella, toimistokeskus Tulli Business Parkissa (Tulli Business Park 2016a.) Vaikka nykyteknologia mahdollistaa tapaamisten pitämisen etänä ja virtuaalisesti, niin tärkeimmät liiketapaamiset pidetään kuitenkin edelleen kasvotusten. Silloin yritys tarvitsee toimivat ja edustavat toimisto- ja neuvottelutilat.

3 TAMPERE – SUOMEN VETOVOIMAISIN KAUPUNKI?

3.1 Kasvukeskus Tampere

Tampereesta kuullaan usein puhuttavan kasvukeskuksena. Mitä tämä oikeastaan tarkoittaa? Miksi Tampere koetaan niin vetovoimaisena kaupunkina ja minkä takia muuttoliikenne sinne on niin suuri? Tampereen seudulla asuu yhteensä noin 370 000 asukasta ja näin ollen kyseessä on Suomen toiseksi suurin kaupunkialue. Yhdessä muiden naapurikuntien kanssa Tampereen seutu muodostaa yhden Suomen nopeimmin kasvavista kaupunkiseuduista. Nimensä mukaisesti kasvukeskus tarkoittaa kaupunkia, jonka oletetaan kasvavan kovaa vauhtia ja jossa myös työpaikkojen määrä lisääntyy. Väestön määrä kasvaa huimasti ja nettolisäyksen arvioidaan olevan 110 000 asukasta vuoteen 2040 mennessä. Investointeja kaupunki suunnittelee tekevänsä 60 miljardin euron edestä vuoteen 2030 mennessä. (Tredea, 2016.)

Tampere tunnetaan myös hyvin opiskelijaystävällisenä kaupunkina ja siellä onkin erittäin loistavat puitteet opiskella yliopistoissa ja ammattikorkeakoulussa. Monet nuoret muuttavat Tampereelle nimenomaan opiskelemaan ja harjoitteluiden kautta myös löytävät työpaikkoja. Näin Tamperelaiset yritykset saavat jatkuvasti uutta ja teknologian kehitystä myötäilevää osaamista. Joka viides tamperelainen on opiskelija ja eri alojen osaajia valmistuu kolmesta korkeakoulusta vuosittain huima määrä. Lisäksi toimintansa lopettanut Nokia jätti työttömiksi valtavan määrän teknologia-alan osaajia ja tämä vapaa kapasiteetti houkuttelee myös kansainvälisiä yrityksiä. Tampere on kokonsa puolensa sopiva ja kompakti ja tämä helpottaa eri teollisuudenalojen verkostoitumista. Korkeakoulujen ja yritysten välinen yhteistyö onkin Tampereella huippuluokkaa ja suuret yritykset tekevät paljon yhteistyötä startup- yritysten kanssa. Lisäksi jopa 66 % ulkomalaisomisteisista yrityksistä nimeää tärkeimmäksi kriteeriksi Tampereen alueella toimimiseen juurikin osaavan työvoiman saatavuuden ja vähäisen vaihtuvuuden. (Tredea, 2016.)

Vaikkei Tampere ole maailman mittavakaavassa mikään metropoli, niin Suomen mittavakaavassa sillä on vahva keskusasema ja tätä kautta myös loistava liikenne-, palvelu-, koulutus- ym. infrastruktuuri. Tämä tekee kaupungista erittäin kilpailukykyisen Suomessa ja myös globaalilla tasolla, kun kilpaillaan suomalaisista osaajista.

Kasvukeskuksille ominaista on se, että kehitys ruokkii itseään. Esimerkiksi kun uudet toimijat etsivät sijaintipaikkaa, he hakeutuvat mielellään kasvukeskusten läheisyyteen ja tämä puolestaan vahvistaa kasvukeskusten resursseja ja osaamista. Tämä aikaansaa positiivisen kierteen: kaupungin hyvä imago vahvistaa sen asemaa vetovoimaisten kaupunkien joukossa ja vetovoima edesauttaa imagon parantumista. Tämä taas houkuttelee uusia osaajia ja yrityksiä ja aktivoi uusia prosesseja, mitkä puolestaan taas vahvistavat kaupungin imagoa. (Sotarauta & Viljamaa 2013, 33–34.)

Tampereen seutu sijaitsee Suomen kasvukäytävällä, jonka alueella tehdään noin puolet koko Suomen liikevaihdosta. Tähän kasvukäytävään kuuluu Helsinki, Hämeenlinna ja Tampere ja tällä alueella sijaitsee noin 40 % koko maan työpaikoista. (Soininvaara & Särelä 2015, 47.) Tampereen sijainti on ns. liikenteen solmukohdassa, jossa risteävät maantie- ja rautatieliikenteen reitit. Paikallisliikennettä parannetaan mahdollisesti tulevaisuudessa raitiotien avulla, mikä toisi kaupunkiin hieman metropolitunnelmaa. Alueelta löytyy myös lentokenttä, joka mahdollistaa kansainvälisten suhteiden kehittämisen. Osana lentoliikenteen kehityshanketta on myös rahtiyhteyksien kehittäminen, joka tarjoaa kasvumahdollisuuksia koko keski- ja läntisen Suomen viennille ja tuonnille. Myös vientiteollisuuden kannalta tärkeät satamat ovat helposti saavutettavissa. (Stenroos 2015.) Potentiaalia tässä kasvukeskuksessa on siis paljon ja sijainnilla on todella suuri merkitys kehityksen kannalta.

3.2 Tampereen vetovoimaisuus

Onko Tampere todella niin vetovoimainen kaupunki, mitä sen puhutaan olevan? Muuttoliiketutkija Timo Aro on perehtynyt aiheeseen hieman syvällisemmin ja on hiljattain teettänyt kyselyn, jossa tiedusteltiin vastaajilta mieluisinta kaupunkia, johon voisi nähdä muuttavansa lähitulevaisuudessa. 35 % vastaajista sijoitti Tampereen ensimmäiseksi. Jyväskylä sijoittui toiseksi, saaden 28 % vastaajista puolelleen. Helsinki sai äänistä 23 %. Kysyttäessä kaupunkia, minne ei muuttaisi missään nimessä, Helsinki hävisi tässä Tampereelle. Vastaajista 35 % ei muuttaisi Helsinkiin, kun taas ”vain” 20 % ei muuttaisi Tampereelle. (Aro, 2016c.) Ei ole siis aivan tuulesta temmattua sanoa, että Tampere todella on yksi Suomen vetovoimaisimmista kaupungeista. Helsingin seutu on kuitenkin ylivoimaisesti korkeimmassa asemassa, kun katsotaan akateemisesti koulutettujen nuorten aikuisten osuutta väestöstä.

Vaikka monet ovatkin muuttaneet pian valmistumisensa jälkeen johonkin toiseen kaupunkiin, niin Helsinki on onnistunut vetämään puoleensa muissa kaupungeissa opiskelleita nuoria aikuisia. (Soininvaara & Särelä 2015, 36.)

Aron (2016c) sanoin ”kasvu on vetovoiman perusta ja jokaisen kaupungin menestys tai menestymättömyys perustuu kasvuun”. Mitkä eri vetovoimatekijät sitten vaikuttavat kaupunkien kasvuun ja mihin nämä liittyvät? Timo Aro (2016c) on jakanut nämä koviin ja pehmeisiin vetovoimatekijöihin. Kovat vetovoimatekijät liittyvät mm. alue- ja paikallistalouden kehitykseen, yritysdynamiikkaan, alueen työllisyys- ja työpaikkakehitykseen, koulutustarjontaan, alueelle kohdistuviin investointeihin sekä alueella toimiviin globaaleihin veturiyrityksiin sekä niiden sidosryhmiin sekä luonnollisesti kaupungin kokoon. Pehmeät tekijät puolestaan ovat enemmänkin pitovoimatekijöitä, eli asioita jotka saavat ihmiset pysymään kaupungissa pidempään. Nämä liittyvät etenkin asuin- ympäristöön, puistoihin, luontoon, vapaa-ajan palveluihin, historiaan, kaupunkikulttuuriin, tapahtumiin ja muihin yleistä turvallisuutta ja viihtyvyyttä parantaviin tekijöihin. (Aro 2016c.)

4 KIINTEISTÖMARKKINAKÄSITTEET

Jotta voidaan käsitellä tarkemmin toimitilamarkkinoita, täytyy tietää siihen liittyvät eri käsitteet ja niiden erot. KTI Kiinteistötalouden instituutti (2001) on laatinut kirjan kiinteistöalan keskeisistä käsitteistä ja näihin viittaamalla saadaan eriteltyä niiden erot. Kiinteistömarkkinat ovat ns. järjestely, joka mahdollistaa kysynnän ja tarjonnan kohtaamisen. Tässä osallisina on niin ostaja kuin myyjä eli vuokraaja ja vuokranantaja. Kiinteistömarkkinat voidaan jakaa esimerkiksi asunto- ja toimitilamarkkinoihin. Kaupanteon tai vuokrauksen kohteena on jokin kiinteistö tai rakennus sekä niihin liittyvät palvelut. Kuten missä tahansa markkinoilla, täytyy olla sekä ostaja että myyjä, jotta kaupantekoa ylipäänsä voisi syntyä. (KTI 2001, 14.)

Kiinteistömarkkinat voidaan ryhmitellä osa-markkinoihin, jotka perustuvat tilatyyppeihin tai sijaintiin, esimerkiksi Tampereen toimistomarkkinat. Tilastokeskus kerää tietoja ja ylläpitää tilakantaa, joka puolestaan erittelee tietyn markkina-alueen rakennusten yhteenlasketun pinta-alan. Tilakanta muuttuu sitä mukaa mitä kiinteistöjä puretaan tai rakennetaan lisää. (KTI 2001, 14.) Tilakantaan päivitetään myös osoitetiedot, jotta on helppo seurata missä mikäkin kiinteistö sijaitsee. Tilakantaan voidaan kirjata myös vajaakäyttöaste, josta nähdään, kuinka suuri osa tiloista on tyhjillään. Esimerkiksi Catella Property Oy tekee kaksi kertaa vuodessa markkinakatsauksen, jossa vertaillaan myös vajaakäyttöasteiden muutoksia. Tilakanta ja vajaakäyttöaste ovat tärkeitä työkaluja muun muassa kiinteistönvälittäjille, jotka pyrkivät löytämään asiakkailleen aina parhaiten heidän vaatimuksiaan vastaavat tilat. (Pirhonen 2011, 7.) On äärimmäisen tärkeää tietää, jos jollain alueella on paljon tiloja tyhjillään ja vajaakäyttöaste on vain lisääntynyt lähiaikoina. Tämä voi olla merkki esimerkiksi alueen vetovoiman hiipumisesta ja asiakkaiden kaikkoamisesta.

Tarjolla olevat (vapaat) tilat – yhteenveto käsittää kaikki tilat, jotka sillä hetkellä ovat markkinoilla välittömästi käyttöön otettavissa, joko myynnissä tai vuokrauksessa. Tässä ei kuitenkaan huomioida tiloja, jotka on poistettu käytöstä tai odottaa peruskorjausta. (KTI 2001, 14.)

Aiemminkin mainittu vajaakäyttöaste (Vacancy Rate) on yksi kiinteistömarkkinoiden seuratuin tunnusluku. Tämä luku kertoo vapaana olevien tilojen prosentuaalisen osuuden sen hetken tarjolla olevista vapaista tiloista (tilakannassa) tietyillä osamarkkinoilla. Tätä lukua verrataan käyttöasteeseen (Occupation Rate), joka puolestaan kertoo käytössä olevien tilojen prosentuaalisen osuuden tietyn tilakannan osamarkkinoista. (KTI 2001, 14.)

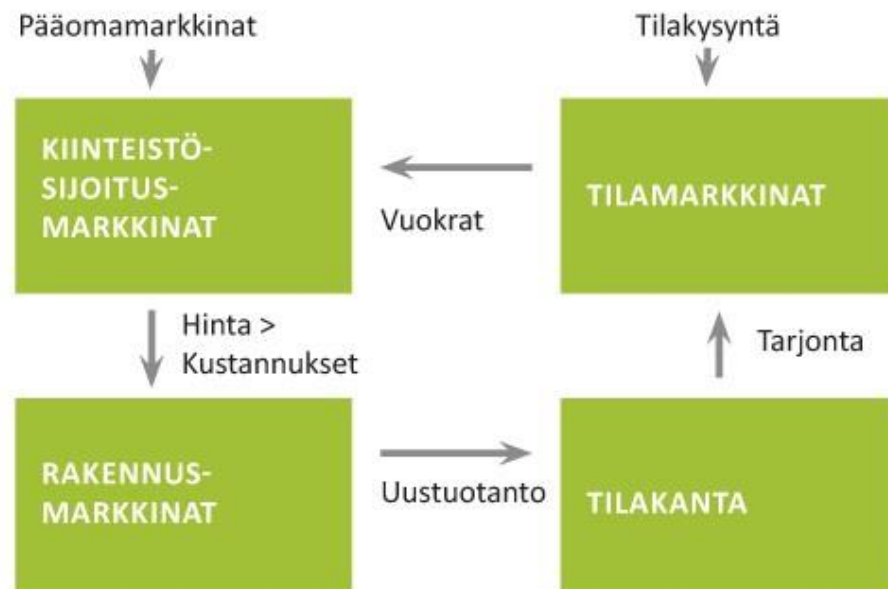
Yksi tärkeä käsite kiinteistöalalla on myös poistuma. Tästä puhuttaessa tarkoitetaan tilamarkkinoilta poistuneita tiloja, joihin voi vaikuttaa joko tilojen purku tai niiden käyttötarkoituksen muuttuminen. Näin ollen tämä vaikuttaa tietyn käyttötarkoituksen tilakantaan. (KTI 2001, 14.)

5 TOIMITILAMARKKINAT

”Toimitilamarkkinat on tiiviisti sidoksissa ympäröivään maailmaan sekä tilakysyntää määrittävän reaalitalouden, että rahoitus- ja pääomamarkkinoiden kautta.” (RAKLI ry, 2016). Näin kiteyttää asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, joka on toiminut vuodesta 1977 ja ollut siitä lähtien merkittävä vaikuttaja kiinteistöalalla. RAKLI kerää yhteen kiinteistö- ja rakennusosalta muun muassa toimitilojen omistajia ja rakennuttajia ja heidän tavoitteenaan on yhdessä varmistaa, että suomalainen toimintaympäristö kehittyy jatkuvasti. RAKLI tarjoaa ajankohtaista tietoa kiinteistö- ja rakennusosalta, paneutuen niiden suhdanteisiin, muutoksiin ja tulevaisuuden odotuksiin. (RAKLI ry, 2016.) Heidän sivuiltaan saamia tietoja voidaan pitää luotettavina ja vertailukelpoisina, sillä alalla pitkään toimineena järjestö on saavuttanut vankan aseman ja tuottanut kattavia analyyseja toimitilamarkkinoihin liittyen.

RAKLI on laatinut kiinteistöliiketoimintaan liittyvän sanaston, jossa määritellään tarkasti eri käsitteet. Kiinteistö-sanaa tunnutaan käytettävän yleisesti melkein mistä tahansa rakennuksesta, mutta toimitila-sana puolestaan voidaan jakaa useampaan eri kategoriaan. ”Toimitila on kiinteistöön sisältyvä rakennettu tila, jota käytetään aineettomien tai aineellisten hyödykkeiden tuotantoon. Toimitilat voidaan jaotella liiketiloihin, toimistotiloihin, tuotannollisiin tiloihin, palvelutiloihin ja varastotiloihin. Lainsäädännössä kaikki liiketilat asuinhuoneistoja lukuun ottamatta ryhmitellään liikehuoneistoiksi.” (Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2012.)

On syytä muistaa, että tilakysyntä vaihtelee sektoreittain. Esimerkiksi asuin- ja toimitilamarkkinat ovat kaksi hyvin erilaista sektoria, eikä niitä voida suoraan verrata toisiinsa. Tässä työssä käsitellään nimenomaan toimitiloja, etenkin liike- ja toimistotiloja. Liiketilojen kysyntä on suoraan kytköksissä kulutuksen määrään ja kuluttajien ostokäyttäytymiseen, kun taas toimistotilojen tarve on sidoksissa työpaikkojen ja henkilöstön määrään sekä työskentelytapojen muutokseen. (RAKLI ry, 2016.) Kuviosta 3 nähdään, mitkä eri tekijät vaikuttavat toimitilamarkkinoihin. Pääomamarkkinoihin vaikuttaa rahoituksen saatavuus ja hinta sekä vaihtoehtoisten sijoitusten tuotto- ja riskiodotukset ja näiden kautta vaikutus kytkeytyy toimitilamarkkinoihin. (RAKLI ry 2016.)



Lähde: DiPasqual & Wheaton

Kuvio 3. Toimitilamarkkinoiden dynamiikka (RAKLI ry, 2016)

Tilakannasta nähdään sillä hetkellä tarjolla olevat tilat ja riippuen tarjonnan suuruudesta ja tilojen kysynnästä määräytyy sen hetken vuokrataso. Mikäli tiloja on vapaana paljon ja kysyntä on pientä, myös vuokrataso on silloin alhainen. Vuokranantajat eivät yksinkertaisesti voi pyytää maksimivuokraa, mikäli tilanne on tämä. Kun tilojen etsijällä on paljon valinnan varaa, silloin hinta on monesti ratkaisevassa roolissa. Rakennusmarkkinoilla tarjontaa taas lähdetään kasvattamaan uudistuotannon kautta siinä vaiheessa, kun tietyn kiinteistöosamarkkinan hinnat ylittävät rakentamisen kustannukset. Tämä puolestaan lähtee siitä, kun vuokratasot pääomittuvat rahoitusmarkkinoilla kiinteistöjen hinnoiksi. (RAKLI ry, 2016.)

5.1 KTI:n markkinakatsaus kevät 2016

KTI Kiinteistötieto Oy:n (myöhemmin pelkkä KTI) omistaja- ja taustaorganisaatioita ovat aiemminkin mainittu RAKLI sekä Suomen Kiinteistöliitto ja yhdessä he ovat tehneet jo vuodesta 1995 lähtien markkinakatsauksia ja toimitilabarometrejä. Vuoden 2016 kevään markkinakatsauksen perusteella pientä toivoa toimitilamarkkinoiden elpymiselle on, mutta epävakaa taloustilanne varjostaa vielä toimitilavuokramarkkinoita.

Markkinakatsaus keskittyy lähinnä pääkaupunkiseudun tilanteen analysointiin, mutta siitä saa kuitenkin hyvän yleiskuvan tämän hetken markkinatilanteesta ja tulevaisuuden ennusteesta. Etenkin pääkaupunkiseudulla tyhjän toimistotilan määrä on edelleen korkea ja tyhjien tilojen määrä myös ydinkeskustassa on kasvanut. Heikko tilakysyntä heijastuu suoraan vuokrien laskuun. Vuokra-asuntomarkkinoilla tilanne taas on aivan päinvastainen: kysyntä on kovaa ja vuokrat hipovat pilviä. Markkinoille tulee kuitenkin koko ajan uusia sijoittajia ja asuntokanta kasvattaa asuntotarjontaa vauhdilla. Kasvava kilpailu vuokralaisista ja maksukyvyyn rajoja hipova hintataso rajoittaa kuitenkin vuokrien nousua ja tason katsotaankin olevan pikkuhiljaa laskemaan päin. (KTI Markkinakatsaus 2016, 2.)

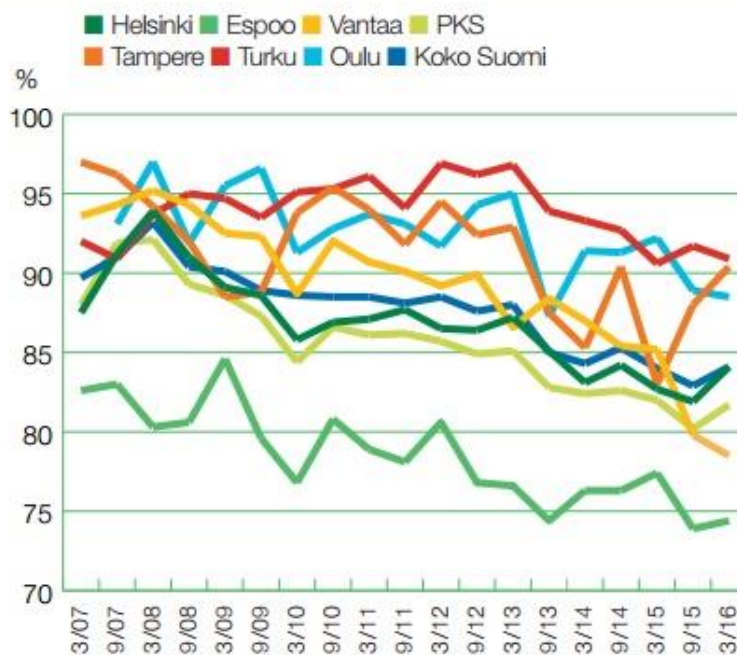
Koska tällä hetkellä vienti ei ole kovin suurta, on Suomen taloudellinen kehitys täysin yksityisten toimijoiden varassa. Tämä näkyy liiketilojen käyttöasteissa ja siinä, että kauppakeskusten myynti- ja kävijämäärät ovat olleet vielä kohtuullisen hyviä. Pääkaupunkiseudun tilakanta on kasvamassa, sillä uusia kauppakeskushankkeita on vireillä runsaasti väestön keskittyessä kaupunkeihin ja uusien ratahankkeiden edetessä. Nämä pääkaupunkiseudun suuret liikekiinteistöhankeet ja teollisuuden investoinnit nostavat myös toimitilarakentamisen volyymejä. (KTI Markkinakatsaus 2016, 2.)

Kiinteistösijoitusmarkkinoiden sektoripohja on muuttumassa kovaa tahtia. Vielä kymmenen vuotta sitten toimistokiinteistöiden osuus oli yli puolet KTI Kiinteistöindeksin tietokannassa ja ne olivat vahvassa roolissa myös instituutioiden sijoitussalkuissa. Epävarmat tulevaisuuden näkymät ja pitkään jatkunut aleneva toimitilojen kysyntä on saanut aikaan sen, että vuonna 2015 tuo lukema oli vain 28 %. Asuntosijoituksen osuus on puolestaan kasvanut jatkuvasti ja nyt asuntokiinteistöillä on suurin osuus (29 %) Kiinteistöindeksin sektorissa. (KTI Markkinakatsaus 2016, 4.)

Toimistojen käyttöaste on pitkään ollut alhainen ja suunta näyttäisi edelleen olevan laskussa. Helsingissä on ollut pientä käyttöasteen nousua talven 2016 aikana, mutta aivan ydinkeskustassa tyhjien tilojen määrä on kuitenkin lisääntynyt. RAKLI-KTI Toimitilabarometrin viimeisimmät tulokset ovat positiivisimmat viiteen vuoteen. Pientä toivoa käyttöasteen lisääntymiseen siis on. Lisäksi KTI:n vuokratietokannan mukaan viimeisen puolen vuoden aikana on solmittu uusia vuokrasopimuksia määrällisesti enemmän kuin kertaakaan koko vuosikymmeneen. (KTI Markkinakatsaus 2016, 8.)

Kuvio 4 selventää käyttöasteiden laskusuhdannetta viime vuosien ajalta. Pientä nousua on voinut olla kaupunkikohtaisesti jokin vuosi, mutta suunta on valitettavasti alaspäin. Vuoden 2016 keväällä Tampere ja Turku ovat selkeästi johtoasemassa ja Helsingissä käyttöaste on alhaisin.

Toimistotilojen käyttöasteet kasvukeskuksissa



Lähde: KTI Toimitilavuokravertailu

Kuvio 4. Toimistotilojen käyttöasteet kasvukeskuksissa (KTI Markkinakatsaus 2016, 9)

Mitä vuokrien suuruuksiin tulee, niin barometrin vastaajat arvioivat vuokrien hieman nousevan Helsingin keskustassa ja muissa kaupungeissa ja Helsingin ”laitakaupungeilla” joko laskevan tai pysyvän samana. Turun tilanne näyttää hieman heikolta, sillä noin 40 % vastaajista arvioi toimistovuokrien laskevan seuraavan puolen vuoden aikana. (KTI Markkinakatsaus 2016, 8.) Tämä voidaan tulkita niin, että kun tiloja on paljon vapaana ja kysynnän määrä laskee, niin täytyy toimistovuokrienkin tulla alaspäin.

Mitkä seikat sitten määrittävät yleisen vuokratason? Toki sijainti sekä rakennuksen ja tilan laadulliset ominaisuudet ovat suuressa roolissa, mutta myös tarjolla olevat palvelut vaikuttavat hintatasoon. KTI on laatinut myös toimistojen reittausluokituksen, missä pisteytetään hintatason määrittävät tekijät.

Esimerkiksi Helsingin Pasilassa ja Leppävaarassa (reittausluokituksen B-alue) parempi- ja heikompileatuisten tilojen neliövuokrissa voi olla jopa 4-5 euron eroja. Tärkeitä pisteytykseen vaikuttavia tekijöitä ovat myös tilojen muunneltavuus ja sisäolosuhteet. (KTI Markkinakatsaus 2016, 8.) Ei siis riitä, että tilat ovat ulkoisesti todella edustavat, vaan kaikkien palasten täytyy olla kohdillaan, jotta asiakkaat ovat valmiita maksamaan korkeampaa neliövuokraa verrattuna kilpailijoihin.

Nykyään opiskelijat ja vastavalmistuneet osaajat perustavat paljon startup -yrityksiä, jotka tavoittelevat nopeaa kasvua. Tällaiset pienet yritykset eivät tarvitse välttämättä vakituisia, omia toimitiloja, mutta jotkin tilat olisi hyvä olla esim. projektipalavereita varten. Heidän tarpeisiinsa sopivat hyvin toimistokeskukset ja toimistohotellit, joista voi vuokrata, vaikka yhden huoneen ja tarvittaessa tiimityöskentelytiloja. Tampereelta löytyykin tällä hetkellä useita erilaisia toimistokeskuksia ja niiden kysyntä tuntuisi olevan nousussa. Esimerkiksi Technopolis Yliopistonrinnettä on laajennettu juuri kahdella lisärakennuksella, joista löytyy paljon erilaisiin tarpeisiin sopivia kokous- ja toimitiloja (Technopolis 2016).

Toimitilamarkkinoita pyritään myös elvyttämään ja kehittämään vastaamaan nykyajan muuttuvia käyttötarpeita. Vaikka kiinteistörakentamisen volyyymi ei olekaan huipussaan, niin uudenlaisia tilakonsepteja on kehitetty kuitenkin viime aikoina suhteellisen paljon. Joustavuutta ja erilaisia tarpeita vastaavaa tilankäyttöä tarjoavat mm. erilaiset coworking-konseptit, jotka sopivat erinomaisesti juurikin startup-yrityksille. Tästä hyvänä esimerkkinä Spondan MOW-konsepti (Mothership Of Work), joka tarjoaa erilaisia jäsenyyksiä käyttäjien tarpeiden mukaan. Myös kiinteistösijoittaja Varma on perustanut hiljattain Tampereelle vastaavanlaiset coworking-tilat ja Turun Kupittaaalla sijaitsevat teknologiakiinteistöt ovat myös mukana tien näyttäjänä. Etenkin kasvukeskus Tampereella uusia hankkeita on aloitettu paljon ja uudisrakentamisen volyyymi on siellä suurin verrattuna muihin kasvukeskuksiin. Technopolis Yliopistonrinteen laajennusprojekti on tuonut markkinoille 12 000 uutta toimistoneliötä ja kilpailu eri toimitilatarjoajien välillä on koventunut entisestään. (KTI Markkinakatsaus 2016, 9.) Näihin eri toimijoihin paneudutaan tarkemmin hieman tuonnempana kilpailijavertailussa.

Koska käyttäjien tarpeet muuttuvat jatkuvasti, on tilojen tarjoajien kyettävä pysymään muutoksessa mukana. Vanhempien ja epäkuranttien kiinteistöjen omistajat ovat kuitenkin pahassa motissa, sillä tilojen muokkaamista uudennaisiksi on syytä harkita tarkoin.

Kaavoitukset ja lupien hankkiminen ovat pitkiä ja hitaita prosesseja. Kiinteistön sijainti tai tekniset ominaisuudet eivät myöskään ole aina otollisia esimerkiksi purkamis- ja uudelleenrakentamisprojektia ajatellen. Näitä hankkeita on kuitenkin aloitettu yllättävän paljon viimeisen vuoden aikana. Helsingissä on hiljattain purettu eräs iso toimistorakennus, jonka tilalle tullaan rakentamaan asuntoja. Lisäksi toinen suuri toimistorakennus tullaan muuttamaan asuin- ja hotellitiloiksi. Helsingin toimistomarkkinoilta on tämän johdosta poistunut yhteensä noin 65 000 toimistoneliötä, joten senkään vuoksi toimitilakanta ei juurikaan ole kasvussa. (KTI Markkinakatsaus 2016, 9.)

Kiinteistön ylläpito ei ole nykypäivänä mitenkään edullista ja kustannukset ovat vain nousseet entisestään. Vuonna 2015 KTI:n toimistokustannusindeksi nousi 2,6 % ja korjauskustannukset ovat nousseet yli 7 % edellisvuodesta. Myös palvelu- ja energiakustannukset ovat nousseet viime vuoteen verrattuna. Vuodesta 2000 lähtien elinkustannusindeksi on noussut vain 30 % kun taas toimistojen ylläpitokustannukset kaiken kaikkiaan ovat kumulatiivisesti nousseet noin 60 %. Korkea vajaakäyttöaste, kasvavat ylläpitokustannukset ja heikko taloustilanne yhdessä ovat tuoneet todella paljon haasteita kiinteistöjen omistajille ja nettotuottoprosentit ovat laskeneet huimasti. Vuoden 2015 toimistojen nettotuottoaste oli vaivaiset 5,9 % ollen näin matalimmillaan koko historian aikana, jolloin näitä lukemia on seurattu. (KTI Markkinakatsaus 2016, 9-10.) Nämä lukemat ovat karua katsottavaa ja kertovat siitä, että toimistomarkkinoiden ja etenkin kiinteistöjen omistajien tilanne ei tällä hetkellä ole se paras mahdollinen. Tästä syystä monet heistä joutuvatkin vakavissaan pohtimaan, onko vajaakäytöllä olevien tilojen ylläpito ja vuokraus todella kannattavaa vai pitäisikö toimintaa muuttaa radikaalisti johonkin toiseen suuntaan.

5.2 Toimitilamarkkinat Tampereella

Toimitilamarkkinoiden murroksesta kertoo myös tyhjenevät liikehuoneistot. Esimerkiksi Tamperelaiset huomaavat tyhjenevien liiketilojen määrän ihan vain kulkemalla keskustassa. Kaupunkilehti Moro teki hiljattain pienen tutkimuksen ja laski keskustan kortteleiden tyhjät liikehuoneistot. Tampereen keskustan länsipuolella tarkasteltavista 221:sta liikehuoneistosta 33 oli täysin tyhjillään. Länsipuolen keskusta autioituu kovaa vauhtia ja kasvusuunta tuntuisi olevan itään päin, missä myös rautatieasema sijaitsee ja tyhjien liiketilojen määrä on vähäisempi kuin lännessä.

Idässä 157:sta tilasta tyhjillään oli ainoastaan 3. Läntisellä puolella, Kuninkaankadulla 22 liikehuoneistosta tyhjillään oli viisi ja näistä yhteensä tulee valtava määrä neliöitä. (Manninen & Mylläri 2016, 4).

Tampereen keskustakehityksessä on vireillä iso parkkihallin rakentamishanke, mutta näiden tilojen valmistumisesta ei ole tällä hetkellä tarkkaa tietoa. ”Kunkun parkiksi” nimetyn hallin toivotaan helpottavan keskustan alueen elävöitymistä, mutta siihen menee vielä vuosia. Tällä hetkellä suurin syy tilojen tyhjenemiseen on asiakkaiden vähäinen määrä ja yrittäjät ovat joutuneet siirtämään toimitilansa johonkin paremmalle sijainnille. Etenkin läntisen puolen keskustan alueella asiakkaita tuntuu karkottaneen pysäköimisen hintavuus ja hankaluus. Kun yksi liiketila tyhjenee, viereiset liikkeet joutuvat hyvin todennäköisesti myös lopettamaan. Jos liiketila on pitkään tyhjillään, sen kiinnostavuus heikkenee ja uusia vuokralaisia on entistä hankalampi löytää. (Manninen & Mylläri 2016, 4-5). Mikäli tietyllä alueella on tiloja paljon tyhjillään, niin on luonnollista, että asiakkaat suuntaavat enemmän kauppakeskuksiin ja muihin keskittymiin, missä useammat liikkeet ja palvelut ovat lähekkäin.

Konkurssiin mennyt Anttila jätti jälkeensä paljon tyhjää tilaa. Konkurssin takia jäi tyhjäksi Kodin Ykkösen tilat Lielahdessa ja Turtolassa ja keskustan Anttilan rakennus. Keskustan kiinteistöä remontoidaan kuitenkin parhaillaan ja tiloissa tulee jatkamaan monia tuttuja yrityksiä, kuten Alko ja Hesburger. Kiinnostusta muille tyhjille tiloille on myös ollut paljon, kertoo Finnparkin toimitusjohtaja Jussi Tanhuanpää antamassaan haastattelussa Tamperelaiselle. Etenkin käyttötavaraa myyvät yritykset ovat olleet kiinnostuneita tiloista ja hyvin todennäköisesti myös Lielahden tilat saadaan piakkoin täytettyä. (Rämö 2016.)

Omalla autolla liikkuminen on tehty todella haastavaksi myös idässä päin, missä yksityinen autoilu on kokonaan kielletty Hämeenkatua pitkin. Tämä on tuonut omat haasteensa myös sen suunnan yrityksille, mutta ainakin Moron tekemän tutkimuksen mukaan tyhjien liiketilojen määrä siellä puolella ei ole vielä hälyttävää. (Manninen & Mylläri 2016, 4). Toisin on kuitenkin rautatieaseman Pendolinotunnelin Foodstationin laita. Tunnelin valmistuttua vuonna 2013, tiloihin avattiin ravintolakeskus Foodstation. Tilan omistaa Tampereen kaupungin omistama pysäköinti- ja kiinteistöyhtiö Finnpark. Ravintolakeskus ei oikein missään vaiheessa saavuttanut tavoiteltuja asiakasmääriä ja etenkin ilta-aikaan oli todella hiljaista.

Yksi toisensa jälkeen yrittäjät lopettivat toimintansa tunnelissa ja liiketilat tyhjenivät huimaa vauhtia. Foodstation- konsepti lopettikin toimintansa heinäkuussa 2016. (Mäkinen 2016.)

Tilat omistava Finnpark kaavaileekin nyt tiloille aivan erilaista konseptia. Tiloihin etsitään vuokralaista, joka alkaisi pyörittää kokouskeskusta. Koska sijainti on loistava ja junalla pääsee perille asti, niin kokoustiloille voisi olla paljon kysyntää. Foodstationin jäljiltä tiloja on tyhjillään useita ja erikokoisia, joten niistä saisi hyvin muokattua neuvottelu- ja kokoustiloja. Toimitusjohtaja Jussi Tanhuanpää kertoo, että tällä hetkellä lyhytaikaiselle kokous- ja toimistokäytölle on hyvät markkinat. Kokouskeskus palvelisi myös junamatkustajia, jotka voisivat vaihtoa odotellessaan työskennellä työpisteillä keskuksen sisällä. (Mäkinen 2016.)

Vaikka toimitiloja on Tampereella tälläkin hetkellä paljon tyhjillään, niin uusia tiloja rakennetaan silti. Tällä hetkellä Ratinaan rakennetaan Tampereen suurinta kauppakeskusta, jonka on määrä valmistua 2018 keväällä. Tiloihin tulee 52 000 m² liike- ja palvelutilaa ja siellä tulee toimimaan yhteensä 150 liikettä, kolmessa eri kerroksessa. (Ratina 2016.) Martti Wilhelms vertaili vuoden 2016 keväällä suomalaisia kaupunkikeskustoja ja tuloksena oli, että Tampereen keskusta on elinvoimainen. Muissa tutkimuksessa mukana olleissa kaupungeissa tyhjillään olevia liiketiloja oli 11,8 % kaikista liiketiloista. Tampereella tuo luku oli vain 6,8 %, eli ero on huomattava. Tyhjillään olevien liiketilojen toimijat ovat hyvin todennäköisesti siirtyneet toiselle puolen kaupunkia, mutta sitäkin mahdollisuutta ei pidä sulkea pois, että he vielä palaisivat vanhoihin tiloihinsa tai että tiloihin tulisi muita toimijoita. Mutta Ratinaan avautuvat uudet liiketilat houkuttelevat varmasti paljon uusia toimijoita, joten ei tietenkään pystytä varmaksi sanomaan, kuinka keskustan tyhjien liiketilojen käy. Liiketilojen saatavuus ja vuokrataso vaikuttavat huomattavasti keskustan suosioon. (Haukijärvi 2016.) Toisin sanoen, jos toimijat haluavat saada toimitilat hieman edullisemmin, täytyy heidän miettiä vaihtoehtoja myös keskustan ulkopuolelta.

Esimerkiksi Lielähti on kasvanut viime vuosina valtavasti ja alueen asuntokehitys on myös huimassa nousussa. Alueelta löytyy teollisuutta ja pienteollisuusyrityksiä ja vireät tulevaisuuden suunnitelmat vetänevät uusia toimijoita myös puoleensa. Lielähtikeskus tarjoaa palveluita ja ostosmahdollisuuksia ja periaatteessa alueen ihmisten ei tarvitse lähteä keskustaan asti saadakseen täytettyä perustarpeensa. (Kiinteistömaailma 2016.)

Lielahdesta löytyy myös toimistotiloja, kuten esimerkiksi myöhemmin esiteltävät Spondan tarjoamat liike- ja toimistotilat aivan Lielahden ytimessä. Vaikka matkaa keskustaan on noin seitsemän kilometriä, niin esimerkiksi Ylöjärven suunnalta tuleville ihmisille Lielähti on paremmalla sijainnilla kuin Tampereen keskusta. Lielähti voi hyvin nousta tulevaisuudessa todella korkeaan asemaan vertailtaessa lähiöalueiden vetovoimaisuutta.

6 KILPAILJAVERTAILUA

6.1 Technopolis

”Technopolis on suomalainen kiinteistöyhtiö, joka omistaa, hoitaa ja kehittää toimisto-kiinteistöjä Itämeren alueella ja Baltiassa” (Technopolis 2016). Yhtiö perustettiin vuonna 1982 kasvukoneeksi, jonka tarkoituksena on kasvaa itse ja auttaa myös asiakasyrityksiään kasvamaan. Yhtiö aloitti toimintansa Oulussa, vanhassa Valion meijerissä. Ensimmäiset asiakkaat (vuokralaiset) olivat elektroniikka-alan valmistus- ja suunnitteluyrityksiä, joista eräs yritys toimii Technopoliksen tiloissa vielä tänäkin päivänä. Tilat ovat sittemmin vaihtuneet ja uusia tiloja rakennetaan jatkuvasti lisää. Reilun kolmenkymmenen vuoden aikana yhtiö on kehittynyt huimasti ja on tällä hetkellä laaja ja kansainvälisesti toimiva liiketoimintakeskusten verkko. Technopolis toimii Suomessa kahdeksalla paikkakunnalla (Oulussa, Kuopiossa, Jyväskylässä, Tampereella, Lappeenrannassa, Espoossa, Vantaalla ja Helsingissä) sekä Ruotsissa (Göteborgissa), Norjassa (Oslossa), Virossa (Tallinnassa), Liettuassa (Vilnassa) ja Venäjällä (Pietarissa) ja työllistää yhteensä noin 49 000 henkilöä. Yhtiö on myös noteerattu pörssissä. (Technopolis 2016.)

Technopolis pyrkii edesauttamaan kestävästä kehitystä ja tarjoamaan ympäristöystävällisempiä ja energiatehokkaampia toimintaympäristöjä. Yhtiö pyrkii tuomaan tätä esille kaikessa toiminnassaan ja luonnollisesti myös Technopoliksen palveluksessa olevilta yrityksiltä edellytetään ympäristö- ja laatusuunnitelmia sekä vastuullista toimintaa. Monille asiakkaille ekotehokkuus on tärkeässä roolissa tilojen valinnassa ja ekologisten toimitilojen ja palveluiden avulla asiakasyritykset voivat ylläpitää myös omaa vastuullista imagoa. Kestävän kehityksen periaatteiden noudattaminen on Technopolikselle tärkeä kilpailukykyä kasvattava tekijä. Yhtiö haluaa erottua muista kilpailijoista ja erottavuustekijöitä on lisäksi mm. suunnatut ja räätälöidyt palvelut, oma myyntipalvelu, standardisoidut toimintatavat, maantieteellinen ulottuvuus ja asiakaslähtöisyys. (Technopolis 2016.) Vaikka yhtiö toimii eri maissa ja kaupungeissa, niin ideana on tarjota kaikille asiakkaille samanlainen Technopolis-kokemus. Palvelukonsepti ja toimintamallit ovat siis samat joka paikassa. Tämän toteutumista auttaa selkeät ja yksityiskohtaiset standardit, joiden noudattamista seurataan tarkasti.

Technopoliksen tavoitteena onkin kasvaa kansainvälisesti valikoiduilla alueilla, jotta standardisoitua liiketoimintamallia voitaisiin hyödyntää tehokkaammin. Pohjoismaista ja Baltiasta etsitään jatkuvasti potentiaalisia ostokohteita, jotka täyttävät tiukat investointikriteerit ja toisivat kannattavaa kasvua yhtiölle. (Technopolis 2016.)

6.1.1 Technopoliksen Smart Campus

Kun Technopolis lähtee luomaan uutta kampusaluetta, tarkoituksena on luoda siitä itsenäinen toimija, jolla on hyvät kasvun ainekset. Kampusta lähdetään rakentamaan yleensä yhden tai kahden ankkuriasiakkaan ympärille. Tällaisia ankkuriasiakkaita ovat suuret yritykset tai julkisen sektorin toimijat, kuten yliopistot. Kampusalueiden kasvussa tärkeässä roolissa ovat tiloissa toimivat pk-yritykset, jotka toimivat mm. koulutusalojen tutkimustyön kaupallistajina sekä kasvun kehittäjinä. Lisäksi kampuksella tarvitaan palvelualan yrityksiä, kuten ravintoloita. Näin eri alojen toimijat muodostavat yhdessä toimivan yhteisön, jossa verkostoidutaan ja hyödynnetään toisten palveluita. Tästä kokonaisuudesta käytetään nimitystä ”Smart Campus”. (Technopolis 2016.)

Smart Campukselta asiakkaat löytävät lähes kaiken, mitä vain tarvitsevat. Technopolis tarjoaa kolmenlaisia palveluita, joita ovat toimitilapalvelut, liiketoimintapalvelut sekä asiakasyritysten henkilöstölle suunnatut palvelut. Toiminta-ajatuksena on tarjota joustavia, nykyaikaisia, useille käyttäjille sopivia työympäristöjä ja niihin kuuluvia palveluita. Ideana on siis, että kaikkia palveluita voidaan muuttaa asiakkaiden tarpeita vastaaviksi. Esimerkiksi tiloja tarjotaan yhdestä työpisteestä aina tuhansiin neliöihin saakka. (Technopolis 2016.) Näin ollen asiakkaina voi olla niin pieniä yhden hengen yrityksiä kuin isoja tiloja tarvitsevia yrityksiäkin.

Technopolis tarjoaa toimitilan lisäksi kattavan valikoiman erilaisia ja eri tarpeisiin sopivia palveluita, mistä kukin asiakas voi valita itselleen sopivimmat. Näiden palveluiden tarkoituksena on parantaa asiakasviihtyvyyttä ja edesauttaa asiakasyritysten liiketoiminnan kasvattamista. Kun asiakas hankkii toimitilat Smart Campukselta, hänellä on mahdollisuus hyödyntää aulapalveluita, internet- ja toimistopalveluita, pysäköintimahdollisuutta, turvallisuuspalveluita ja hankkia siivous ja ylläpito talon kautta. Kiinteistöistä löytyy myös kahviloita ja ravintoloita jotka tarjoavat myös catering-palveluita.

Asiakas voi tarvittaessa varata Smart Campukselta sopivan kokoisen kokoustilan ja tilata sinne tarjotut kiinteistössä sijaitsevasta ravintolasta. Yhteisön kautta asiakkaat voivat keskenään järjestää tapahtumia ja promootiotilaisuuksia ja toteuttaa B2B-markkinointia. (Technopolis 2016.) Keinot verkostoitumiseen ovat monet ja yhteisön kautta on helppo hankkia tarvitsemiaan palveluita eri alojen edustajilta.

Palveluiden tarkoituksena on auttaa asiakasyrityksiä keskittymään olennaiseen ja jättää muut rutiininomaiset tehtävät Technopoliksen ammattitaitoisen henkilökunnan hoidettavaksi. Tämä tehostaa asiakkaiden liiketoimintaa, auttaa hallitsemaan kustannuksia sekä vähentää ympäristökuormituksia. Technopoliksen ainutlaatuinen palvelukonsepti on jaettu kolmeen eri osa-alueeseen, joita ovat työympäristö, työelämä ja yhteisö. (Technopolis 2016.) Jokaiseen osa-alueeseen on panostettu yhtä paljon ja kaikki linkittyvät vahvasti asiakkaiden viihtyvyyteen ja jaksamiseen sekä arjen sujuvuuteen. Tätä helpottaa myös sähköinen, maksuton MyTechnopolis palvelukanava, jonne jokainen asiakas voi saada omat tunnukset. Tämän kautta he voivat ostaa ja käyttää palveluita mihin vuorokauden aikaan tahansa. Palvelukanavan kautta asiakas voi esimerkiksi varata kokoustilat ja tilata sinne tarjottavat, ilmoittaa kiinteistöön liittyvästä huoltotoimenpiteestä, tutustua tapahtumakalenteriin ja seurata omien palvelupyyntöjen edistymistä. (Technopolis 2016.)

Mitä seikat vaikuttavat siihen, että työympäristö toimii moitteettomasti 24/7? Technopolis tuntuu löytäneen tähän liittyvät tekijät ja tarjoaa apukeinoja asiakkailleen, jotta näiden toimintojen sujuminen olisi taattua kiireisen liiketoiminnan harjoittamisen yhteydessä. Technopoliksen kiinteistöt sijaitsevat aina hyvien kulkuyhteyksin varrella ja nettisivujen kautta saa saapumisohjeet jokaiseen kohteeseen. Tämä helpottaa esimerkiksi asiakkaiden vieraiden paikalle saapumista ja säästää taas aikaa ja vaivaa itse henkilökunnalta. Saapumisohjeet tulevat Google Mapsin kautta, jonne kukin voi syöttää lähtöpaikan ja saa näin ollen tarkat ja yksityiskohtaiset ohjeet mistä tahansa sitten tuleekaan. Lisäksi kiinteistöissä on tarjolla runsaasti pysäköintitilaa, niin asiakkaille kuin heidän vierailleen. (Technopolis 2016.)

Jokaisen Technopoliksen kiinteistön ytimessä on aulapalvelu ja henkilöt, jotka ohjeistavat asiakkaita, vieraita ja yhteistyökumppaneita. Aulapalvelun henkilökunnalla on suuri rooli palvelun sujumisessa ja he auttavat mielellään kaikenlaisissa ongelmatilanteissa ja juoksevien asioiden hoitamisessa.

Aulatioissa on langaton internetyhteys sekä lounge-henkiset sohvaryhmät, joissa vieraat voivat odotella tapaamisia ja tutustua samalla kahvikupin ääressä kansainvälisiin vierailijoihin. Aulahenkilökunta varmistaa, että kokoukset sujuvat niin kuin pitääkin ja vastaavat kaikista käytännön järjestelyistä. He myös hoitavat asioita postinhallinnasta toimistotarvikkeiden tilaukseen, joten tarjolla oleva apua on monelle kiireiselle yrittäjälle varmasti todella arvokasta. (Technopolis 2016.)

Tärkeä osa työympäristöä on myös internetyhteys ja toimistopalvelut. Technopolis tekee yhteistyötä ainoastaan luotettavien yhteistyökumppanien kanssa, jotka pyrkivät tarjoamaan varmaa ja kustannustehokasta palvelua. Verkkotilaukset ovat yrityskohtaisia ja ne räätälöidään vastaamaan asiakkaiden tarpeita. Yhteyksiä on tarjolla niin kevyeen käyttöön kuin vaativia yritysverkkoratkaisuja varten. Luonnollisesti myös luotettava palomuri on järjestetty asiakkaiden turvallista verkossa asiointia varten. Kampuksilla onnistuu myös tulostus, kopiointi ja skannaus. Asiakkaat voivat hankkia maksuttoman Technopolis-kortin, jonka avulla tulostaminen onnistuu missä päin kampusta tahansa. Palvelu itsessään on maksuton ja veloitus tapahtuu käytön mukaan. Laitteiden huolto tulee myös talon puolesta, joten asiakkaiden ei tarvitse huolehtia mistään mahdollisista vika- tai ongelmatilanteista. (Technopolis 2016.)

Technopolis tarjoaa myös vaihdepalveluita, joissa yritys voi kääntää puhelunsa aina tarvittaessa vaihteeseen. Kampuksen henkilökunta vastaa puheluihin yrityksen nimellä ja ottaa kaikki tarvittavat tiedot ylös. Näin asiakasyritys voi pitää esimerkiksi viikkopalaverin ilman, että jonkun täytyy vastata puhelimeen kesken tärkeän keskustelun. Palvelukokonaisuutta täydentää vielä e-shop, josta voi hankkia kaikki IT-varusteet asiakkaille räätälöidyin erikoishinnoin ja kapasiteettipalvelu, joka auttaa elintärkeän datan tallentamisessa. Technopoliksen työympäristöä helpottavat palvelut ovat siis saatavilla kaikilta kampuksilta ja ne voidaan räätälöidä jokaisen asiakkaan tarpeiden mukaan. (Technopolis 2016.)

Technopoliksen tarjoamat työelämäpalvelut tarjoavat apua niin työhön kuin vapaa-aikaan. Hyvinvointipalvelut ovat tärkeä osa myös työhyvinvointia ja on hienoa, että nämä voivat löytyä vain parin minuutin päästä työpaikalta. Useimmilta kampuksilta löytyy kuntosali ja/tai liikuntakeskus, parturi-kampaamo sekä kosmetologi- ja hierontapalvelut. Technopolis on halunnut panostaa asiakkaidensa työhyvinvointiin ja tehdä kuntoilemiseen lähtemisestä mahdollisimman helppoa.

Asiakkaita varten on myös luotu Eazy 4 U- palvelu, joka kerää yhteen kaikki erilaisia etuja tarjoavat palveluntarjoajat eri kaupungeista, missä Technopoliksella on kampuksia. (Technopolis 2016.)

Kokoustilat ja palvelut ovat myös osa työelämän palvelukonseptia. Technopolikselta löytyy 13 paikkakunnalta useita erikokoisia kokoustiloja kaikenlaisia tilaisuuksia varten. Kokoustilat ovat hyvin varusteltuja ja tiloja on muutaman hengen neuvotteluhuoneista sadan hengen auditorioihin. Niissä onnistuu niin videoseminaareiden pitäminen kuin isompien juhlienkin järjestäminen. Pysäköintitilaa kampuksilta löytyy runsaasti ja kaikkiin tapahtumiin voidaan liittää ravintolan tarjoamat catering-palvelut. (Technopolis 2016.)

6.1.2 Coworking-tilat

Töiden tekeminen ei enää nykypäivänä ole sidottu aikaan tai paikkaan ja liikkuvuus, joustavuus ja verkostot ovat tärkeässä roolissa. Koska Technopoliksen toimintatavat ovat hyvin standardoituja ja toimintaa on useassa maassa ja useassa kaupungissa, on luonnollista, että asiakkaat voivat varata toimitiloja mistä tahansa kampukselta. Tätä varten on kehitetty UMA:n coworking-tilat, jota voi varata sähköisen järjestelmän kautta koska vain. Jos asiakasyrityksen edustaja esimerkiksi lähtee työmatkalle Göteborgiin, missä sijaitsee yksi Technopoliksen 13 kampuksesta, hän voi varata sieltä työtilat matkansa ajaksi. Asiakas voi yhdellä jäsenmaksulla hyödyntää kaikkia Technopoliksen viidessä maassa sijaitsevia coworking-tiloja. Jäsenyyspaketteja on olemassa useita erilaisia ja niistä voi valita yritykselleen sopivimman. (Technopolis 2016.)

Helsingin ydinkeskustaan on hiljattain avattu uusi, tyylikäs coworking-tila UMA Esplanadi. Tarjolla on avoin työalue, tiloja ideointiin ja rentoutumiseen sekä useita, hyvin varusteltuja kokoustiloja. Lisäksi käytössä on tietenkin nopea internetyhteys, hostipalvelu sekä mukava yhteisö ja avoin ilmapiiri, jossa eri alojen osaajat kohtaavat ja voivat vaihdella ideoita keskenään. UMA Esplanadi onkin koko UMA-konseptin lippulaiva ja varmasti toimii suunnan näyttäjänä myös tuleville coworking-tiloille. (Technopolis 2016.)

6.1.3 Technopolis Tampere

Tampereella Technopolis toimii neljällä eri kampuksella, joita ovat Yliopistonrinne, Finnmedi, Mediapolis ja Hermia. Ydinkeskustassa sijaitsevan Yliopistonrinteen kampuksen tilat olivat pitkään olleet aivan täynnä ja kysyntää oli enemmän kuin tiloja olisi ollut tarjottavana. Siispä tiloja laajennettiin 2016 vuoden kesään mennessä kahdella uudella talolla. Yliopistonrinteen 2010-luvulla valmistuneet, korkein standardein rakennetut tilat ovat saavuttaneet arvostetun aseman työympäristössä kaiken kokoisten yritysten keskuudessa. Myös sijainnilla on ollut varmasti osuutta asiaan, sillä tilat sijaitsevat loistavalla paikalla, aivan rautatieaseman kupeessa. (Technopolis - Alueellista 2016.)

Technopoliksen myyntijohtaja Henri Rantalainen kertoo yhtiön kotisivuilla ”alueellista”-osion artikkelissa, että Technopolis halusi vastata kysyntään. Vaikka Tampereella yleisesti toimistotilojen vajaakäyttöaste on ollut siinä 11 %:n paikkeilla, niin Technopoliksella vapaita tiloja on ollut Tampereella vain 3-4 %. Ja Yliopistonrinteellä tilaa oli ennen uudisrakentamista vapaana ainoastaan 0,5 %. Kysyntä on siis ollut kovaa ja nyt valmistuneet 10 000 nettoneliötä varmasti tuovat kaivattua helpotusta tilanteeseen. (Technopolis - Alueellista 2016.)

Uudet talot on rakennettu erilleen, mutta silti ne muodostavat kokonaisuuden muun kampuksen kanssa. C- ja D-taloista pääsee kulkemaan edestakaisin jokaisessa kerroksessa olevaa ”sky walk”- käytävää pitkin. Näiden talojen valmistuttua kampuksella on tarjolla yhteensä noin 50 toimitilaa pienille, 1-12 hengen tiimeille. Lisäksi käytössä on puhelinkopit, yhteiset tilat ja neuvottelutilat. Näin myös nuoremmilla ja pienemmillä yrityksillä on mahdollisuus saada käyttöönsä edustavat ja kattavat tilat sekä muut ison talon palvelut. (Technopolis - Alueellista 2016.)

Yliopistonrinteen uusi osa poikkeaa hieman muista kampuksista. C-taloon on sijoittunut suuri määrä erilaisia yrittäjiä palvelevia organisaatioita, kuten esimerkiksi Finnvera, Finnpro, Tekes, Ensimetri-uusyrityskeskus sekä TE-toimiston yrityspalvelut. Näillä yritysasiantuntijoilla on käytössään kokonainen kerros ja useita neuvottelutiloja. Näin he pystyvät parhaiten tarjoamaan palveluitaan niitä tarvitseville yrittäjille. Rantalaisen mukaan vuonna 2015 Yliopistonrinteellä järjestettiin yli 2000 kokousta. Kokoustilaille on siis kysyntää ja niihin on panostettu myös uusia tiloja rakennettaessa.

Nyt Yliopistonrinteeltä löytyy kaiken kaikkiaan noin 40 erilaista neuvottelu- ja kokoustilaa, joihin mahtuu 4-150 henkeä. Lisäksi toisen uuden talon katolle rakennettiin VIP-tila, jonne mahtuu noin 60 henkeä. (Technopolis - Alueellista 2016.) VIP-tiloissa kokoustaminen sujuu hulppean näköakan siivittämänä ja etenkin kansainvälisiä vieraita varten nämä tilat ovat erittäin hieno tapa esitellä Tamperetta.

Kokousteraajia on tarjolla monenlaiseseen tarpeeseen ja erikokoisille tiimeille, eivätkä kaikki asiakasyritykset tarvitse välttämättä omia kokousteraajia ollenkaan. Tämä on varmasti yksi Yliopistonrinteen valttikortteista sijainnin lisäksi. Yliopistonrinteellä on myös uudet coworking tilat, joita muiden kaupunkien Technopoliksen asiakkaat voivat tietenkin hyödyntää. Rantalainen mainitsee vielä artikkelin lopussa, että Yliopistonrinteen coworking tilat ovat selkeästi helpoin vaihtoehto ulkopaikkakuntalaisille, jotka tulevat työskentelemään Tampereelle. (Technopolis - Alueellista 2016.)

6.2 Varma

Varma on yksi Suomen suurimmista yksityisistä kiinteistösijoittajista, joka toimii kansainvälisillä sijoitusmarkkinoilla. Suorien kiinteistösijoitusten lisäksi sijoituksiin kuuluu niin kotimaisia kuin kansainvälisiä kiinteistörahastoja. Suurin paino on toimisto- ja liiketiloilla, mutta tärkeä osa toimintaa on myös laadukkaiden vuokra-asuntojen tarjoaminen etenkin kasvukeskuksissa, hyvien liikenneyhteyksien varrella. Valtaosa (n.85 %) sijoituksista kohdistuu kuitenkin Suomeen ja kansainvälisten sijoitusten painopiste kohdistuu Euroopan isoimpiin kiinteistömarkkinoihin, Britanniaan, Ranskaan, Saksaan ja Ruotsiin. Varma on sijoittanut esimerkiksi yhteen Ruotsin suurimmista kauppakeskuksista, Skärholmen Centrumiin, jossa vuokrattavaa pinta-alaa on noin 100 000 m². Suurin osa kansainvälisistä sijoituksista tapahtuu hajautettujen kiinteistörahastojen kautta ja näitä täydennetään mm. kohdekohtaisilla rahastoilla ja yhteissijoituksilla. (Varma 2016a.)

Kuten Technopolikselle, myös Varmalle on erittäin tärkeää toimia energiatehokkaasti ja tukea kestävästä kehityksestä. Varma on liittynyt vuonna 2011 Kansalliseen toimitilojen energiatehokkuussopimukseen ja on selvittänyt sijoitustensa hiilijalanjäljen sekä julkaissut oman ilmastopolitiikan, jossa kerrotaan, miten sijoitussalkkua kehitetään vähähiilisemmäksi.

Vastuullisuutta tuodaan esille jokaisella kiinteistöliiketoiminnan osa-alueella, joita ovat vuokraus- ja ylläpitotoiminta, kiinteistöinvestointi ja rakentaminen. (Varma 2016a.)

Varma on omalla pääomalla toimiva kiinteistösijoittaja, joka on tehnyt merkittäviä kiinteistöinvestointeja ja omaa kiinteistökantaansa aiotaan kehittää jatkossakin, jalostamalla sitä mm. asuinkäyttöön. Kesäkuussa 2016 Varmalla oli rakenteilla pääkaupunkisedulla 130 kpl uusia asuntoja. Uusin investointikohde on Sokotelin Vantaalla sijaitseva viihdekeskus Flamingo, jonne Varma rakennuttaa hotellilaajennuksen seuraavan kahden vuoden aikana. (Varma 2016a.) Uusia hankkeita on siis vireillä koko ajan ja samalla Varma on keskeisesti edesauttamassa suomalaisen työn tukemisessa ja työpaikkojen luomisessa.

Tampereen ytimessä sijaitsee historiallinen Finlaysonin tehdasalue, joka on yksi Varman merkittävimmistä kiinteistökohteista ja sinne on avattu hiljattain VarmaWorks Finlayson- tilat. Nykyään alueella sijaitsee mm. paljon ravintoloita ja kahviloita, taide- ja kulttuurialan toimijoita, uusmedia- ja tietotekniikka-alan yrityksiä, Aamulehti, Vakoi-lumuseo sekä Tampereen suurin elokuvateatteri Plevna. Varman toimitilajohtaja Toni Pekonen näkee alueen vahvuuksina sen erinomaisen sijainnin, monipuolisuuden ja kiinteistöt, joihin liittyy paljon tarinoita ja historiaa. Finlaysonin alueen toimitilojen vuokrausaste onkin ollut hyvä alueen kokonaispinta-alaan suhteutettuna. (Varma 2016b.)

”Tehdasalue on saneerattu viimeisen 15 vuoden aikana nykyaikaiseksi toimisto- ja liikekiinteistöksi, jossa toimii tällä hetkellä yli 100 eri alojen yritystä” (Varma 2016c). Varmalle on tärkeää, että alue on myös tulevaisuudessa mielenkiintoinen ja viihtyisä paikka niin toimitilojen käyttäjille kuin alueen asukkaille.

Koska Finlaysonin alue on tärkeä osa Tampereen kaupunkikuvaa, on aluetta kehitettävä niin, että se tulee jatkossakin Tampereen keskustan kehityksen suuntaviivoja. (Varma 2016c.)

Myös toimitiloja on kehitetty nykyaikaisemmiksi ja Varman uusi coworking-konsepti aloitti toimintansa toukokuussa 2016. Kesän aikana sitä kehitettiin yhteistyössä innovaatiokeskus New Factoryn kanssa. Heidän startup-tiiminsä testasivat tilojen ja konseptin toimivuutta. Varman kiinteistöpäällikkö Kai Niinimäki kertoo, että tilat vastaavat kasvavaan pienten, yhteisöllisten työtilojen trendiin, jossa tilat ovat helposti saavutettavassa sijainnissa kaupungin ytimessä. (Varma 2016d.)

Coworking, eli yhteinen toimitila on iso maailmanlaajuinen trendi. Työtavat muuttuvat kovaa vauhtia ja pieniä luovan alan- ja tietotyöyrityksiä perustetaan myös jatkuvasti. Tämä vaikuttaa myös toimistoihin sijoituskohteina, joten tarjontaa on muokattava kysyntää vastaavaksi. VarmaWorks on tuotu tarjontaan nyt, jotta trendin vielä kehittyessä oikeanlaisia tiloja pystytään tarjoamaan heti kun potentiaaliset asiakkaat niitä tiedustelevat ja palvelut ja tilat ovat helposti ostettavissa ja käytettävissä. (Varma 2016d.)

Konseptin tarkoituksena on tarjota joustavia tilaratkaisuja, joihin asiakas voi ostaa käyttöoikeuden tarpeensa mukaan. Tarjolla on tiimityöskentelytiloja, vapaita ja vakiotyöpisteitä yhteisellä työskentelyalueella. Tilat on suunniteltu yksinyrittäjiä ja startup-yrityksiä varten ja tilat soveltuvat hyvin 2-10 hengen yrityksille ja tiimeille. Asiakkaiden käytössä on lisäksi kattavalla esitystekniikalla varustettuja neuvottelutiloja, viihtyisiä oleskelualueita sekä keittiö- ja taukotiloja. VarmaWorks tarjoaa myös nopean, langattoman internetyhteyden, monitoimilaitteen, kokoustilat ja tietenkin alueen muut yritykset ja palvelut ovat helposti saatavilla. (Varma 2016e.)

Erilaisia käyttöoikeuspaketteja on tarjolla runsaasti. Asiakas voi esimerkiksi vuokrata vapaan työpisteen kiinteällä kuukausihinnalla. Tällöin hänellä on oikeus käyttää yhtä työpistettä päivittäin, mutta se vaihtelee, eli työpiste täytyy tyhjentää aina päivän päätteeksi. Vaihtoehtoisesti asiakas voi ottaa vakiotyöpisteen hieman korkeammalla kuukausivuokralla, jolloin hänen ei tarvitse tyhjentää työpistettään ja se on joka kerta sama. Myös tiimitiloihin voi ostaa käyttöoikeuksia erikokoisille ryhmille. (Varma 2016e.) Finlaysonin tila on ns. pilottiversio ja Varma suunnittelee avaavansa lähiaikoina pääkaupunkiseudulle 2-3 uutta coworking-tilaa.

Varman kiinteistökehittäjä Benjamin Kalliola toivookin, että useat yksinyrittäjät tapaisivat tiloissa ja keskustelun lomassa huomaisivat, kuinka hieno juttu coworking-tila oikein on. Tästä lähtisi sana kiirimään ja siitä todella tulisi Suomen seuraava ”iso juttu” toimitilamarkkinoilla. (Varma 2016d.)

6.3 Sponda Oyj

Sponda Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, joka on perustettu vuonna 1991. Vuonna 1998 yhtiö listautui pörssiin ja on nykyään merkittävä kiinteistöalan toimija, joka on erikoistunut toimitilojen vuokraukseen ja sekä kiinteistöjen omistamiseen ja kehittämiseen. Vuokrattavaa pinta-alaa sijoituskiinteistöissä on yhteensä noin 1.2 miljoonaa neliometriä ja näiden sijoitusten käydä arvo on lähes 4 miljardia euroa (maaliskuussa 2016). Spondan omistamat kiinteistöt sijaitsevat Suomessa ja Venäjällä. Suomessa toimisto-, liiketila-, kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöt sijaitsevat pääosin pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Oulussa. Venäjällä Sponda omistamaa kiinteistöjä Moskovassa ja Pietarissa. Toiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön, joita ovat sijoituskiinteistöt, kiinteistökehitys ja Venäjä. Spondan tavoitteena on kehittää toimitiloista viihtyisiä ja yksilöllisiä toimintaympäristöjä ja näin ollen edesauttaa myös asiakkaitaan menestymään. (Sponda 2016.)

Sponda toimii vastuullisesti ympäristön ja kaupunkikuvan kehittäjänä, luoden aktiivisesti alalle parhaita käytäntöjä. Tämä edellyttää innovatiivisia ja asiakaslähtöisiä ratkaisuja sekä laadukasta kiinteistöjen ylläpitoa ja yhtiö keskittyy toiminnassaan juurikin näihin seikkoihin. Sponda tarjoaa tiloja monenlaisiin tarpeisiin. Toimistotiloista löytyy avotoimistoja, kombitoimistoja, huonetoimistoja sekä asiakkaan tarpeisiin räätälöityjä monitilatoimistoja. Viihtyisissä, tehokkaissa ja asiakkaiden toiveiden mukaisissa tiloissa on huomioitu myös ympäristönäkökohdat ja Sponda haluaa luoda tulevaisuuden työnteon vaatimusten mukaisia tiloja jo tähän päivään. (Sponda 2016.)

6.3.1 Tulli Business Park

Tampereelle vuonna 2009 rakennettu toimistokeskus Tulli Business Park tarjoaa 22 604 neliometriä toimistotilaa monipuolisine lisäpalveluineen. Kiinteistössä on kahdeksan kerrosta, kuusi neuvottelutilaa ja parkkihalli. Parkkihallista asiakkaat voivat vuokarata lämpimiä ja kulunvalvonnan turvaamia pysäköintipaikkoja. Kiinteistön palveluihin kuuluu mm. aula-, toimisto-, tietoliikenne-, turvallisuus-, toimitilojen ylläpito- sekä ravintolapalvelut. Kiinteistössä toimii myös kuntosali, parturi ja autonpesupalvelu. Tulli Business Park sijaitsee loistavalla paikalla kaupungin ytimessä, kävelymatkan päässä rautatieasemalta ja linja-autoasemalta.

Vastuullista toimintaa edustaa kiinteistölle vuonna 2011 myönnetty LEED for Existing Buildings – Operations and Maintenance -sertifikaatti. (Sponda 2016.)

Tarjolla on erilaisia tiloja 200–5000 m² väliltä ja tiloja voidaan muokata asiakkaan toiveiden ja henkilöstön kasvun mukaan, esimerkiksi jakamalla se erikokoisiin huoneisiin. Kiinteistöstä löytyy neuvottelutiloja niin pienempiin kuin isompiinkin kokouksiin ja ne ovat varattavissa helposti Tulli Business Parkin nettisivuilta. Varauksen voi tehdä, vaikka vain tunniksi kerrallaan, jos tilaa ei tarvitse koko päiväksi. Neuvottelutiloista löytyy kattava varustus fläppitauluista tulostus- ja kopiointipalveluihin. Yksi kiinteistön mielenkiintoisimmista tiloista on yhdistetty sauna- ja kokoustila ”Saavutus”. Yhdistelmätilat ja terassi löytyvät seitsemännestä kerroksesta, josta on hulppeat näkymät kaupungin ylle. Tilan voi varata, vaikka koko päiväksi niin, että ensin yritys voi järjestää kokouksen ja rennomman illanvieton samassa paikassa. Luonnollisesti tiloista löytyy kaikki tarvittava kokousten ja illanistujaisten järjestämiseen, mm. astiasto noin 50 henkilölle. (Tulli Business Park 2016b.)

6.3.2 Spondan muita kiinteistöjä Tampereella

Sponda omistaa lisäksi mm. Tampereen Lielahdessa sijaitsevan liike- ja toimistorakennuksen, Enqvistinkatu 7: n. Tämä kaksikerroksinen vuonna 1990 valmistunut rakennus sijaitsee Lielahden kauppakeskittymän ytimessä, hyvin kulkuyhteyksien varrella. Paikalle pääsee niin autolla kuin busseillakin ja läheltä löytyy useita päivittäistavara-kauppoja ja ravintoloita. Kiinteistön ensimmäisessä kerroksessa on tilavia liikehuoneistoja, joissa toimii tällä hetkellä mm. huonekalukauppa ja kirpputori.

Toisessa kerroksessa on toimistotiloja ja vuokrattavia neliöitä on yhteensä 2 893 m². Tämä kiinteistö eroaa aiemmin esitellyistä todella paljon, sillä kyseessä ei ole toimistokeskus vaan ns. tavallinen kiinteistö, josta voi vuokrata pelkkää toimitilaa. Kokouksetiloihin tai aulapalveluita kiinteistöstä ei siis löydy, mutta se soveltuu hyvin toimijoille, jotka eivät näitä palveluita tarvitse. (Sponda 2016.) Aivan Tampereen keskustasta Sponda vuokraa tiloja Kauppa-Hämeestä eli keskustorin laidalla olevasta kiinteistöstä. Seitsemän kerrosta pitää sisällään 3 384 m² ja se on rakennettu vuonna 1965. Kiinteistössä toimii tällä hetkellä mm. apteekki ja silmälääkäriasema ja vapaana on erikokoisia toimistotiloja. (Sponda 2016.)

Tämän kiinteistön vahvuuksia on ehdottomasti sijainti, mutta asiakaspysäköinti ja henkilökunnan parkkipaikat eivät ole niin helposti saavutettavissa kuin esimerkiksi toimistokeskuksissa.

Keskustan ulkopuolella, Hervannan kaupunginosassa sijaitsee uudiskohde Hermitec, jossa toimitiloja on tarjolla yhteensä jopa 13 400 m². Kiinteistö on Hermian teknologia-alueen keskellä, muiden isojen toimistotalojen ympäröimänä. Vaikka kyseessä ei ole ihan Technopoliksen kaltainen toimistokeskus, niin tarjolla on kuitenkin vastaanotto-palvelu ja tiloista löytyy myös lounasravintola. Tilat ovat hyvin nykyaikaiset ja monikäyttöiset ja soveltuvat etenkin isommille yrityksille. (Sponda 2016.) Kuten edellä on esitetty, niin Sponda vuokraa paljon erilaisia kiinteistöjä ja tarjoaa toimitiloja erikokoisille yrityksille. Toiminta on hyvin laajaa ja monipuolista, mikä tuo Spondalle hyvän aseman toimitilamarkkinoiden kiinteistöjen tarjonnassa.

6.4. Regus PLC

Regus PLC on perustettu vuonna 1989 Belgian Brysselissä. Pääkonttori sijaitsee Luxemburgissa ja yhtiö on listautunut Lontoon pörssiin. Regus on maailman suurin joustavien työtilojen tarjoaja ja asiakkaisiin kuuluu niin miljardiluokan yrityksiä kuin yksityishenkilöitä. Regus tarjoaa erilaisia toimistoratkaisuja sekä mobiili-, virtuaalitoimistoa ja väistötila-palveluita, joiden avulla asiakkaat voivat työskennellä missä, milloin ja miten haluaa ja hintavaihtoehtoja on useita. Regus on hyvin kansainvälinen yhtiö, jonka lähes 300 business centeriä sijaitsee 900 kaupungissa, 120 maassa. (Regus 2016a.)

Regus välittää erilaisia toimitiloja useista eri toimistohotelleista ja toimistoista. Vuokrattavia kohteita löytyy Suomesta yhteensä 33. Regus välittää esimerkiksi myös aiemmin esiteltyjä Tulli Business Parkin tiloja. Toimistovaihtoehtoja on erilaisia ja käyttäjä voi vuokrata tilan päiväksi, viikoksi, kuukaudeksi tai vaikka useaksi vuodeksi kerrallaan. Luomalla tukikohdan yhteen kohteeseen, saa samalla käyttöön kaikki 3000 kohteeseen. Ideana on siis, että asiakas vuokraa tarpeitaan vastaavat tilat, joita voidaan muuttaa sitä mukaa kun toiminta ja tarve kehittyvät. Esimerkiksi Business Lounge-tilojen käyttö on hinnoiteltu henkilömäärän mukaan, joten hinta on helposti räätälöitävissä henkilökunnan määrän mukaan. Mikäli asiakas tarvitsee tiloja ulkomailta esimerkiksi työmatkan ajaksi, hän saa ne helposti käyttöönsä ollessaan jo Reguksen asiakas.

Toimiston voi valita kokoaikaisesti, osa-aikaisesti tai päiväkohtaisesti, tuntihinnoittelulla. Lisäksi sopimukset ovat hyvin joustavia. Asiakas voi halutessaan päättää sopimuksen maksutta viikon sisällä, mikäli tilalle ei ollutkaan tarvetta. (Regus 2016b.)

Tarjolla on myös coworking-tiloja, joita voi vuokrata myös tarpeen mukaan päiväkohtaisesti. Pelkän virtuaalitoimiston avulla asiakas saa yritysosoitteen postin käsittelyllä ja puhelinvastauspalvelulla. Lisäksi hän saa ilmaisen pääsyn maailmanlaajuiseen Business Lounge – verkostoon. Asiakkaan ei siis tarvitse vuokrata perinteistä toimistoa, mutta hän saa yritykselleen kuitenkin osoitteen ja muita tarvittavia palveluita. Myös kokousten ja koulutusten järjestämiset onnistuvat Reguksen tiloissa, sillä näitäkin tiloja löytyy jokaiseen tarpeeseen ja tunti- tai päiväveloituksella. Minkä tahansa tilan asiakas valitsee, niin hän saa aina käyttöönsä samat palvelut yhdellä pakettihinnalla. Toimistokeskuksille tyypilliseen tapaan palveluihin kuuluvat mm. aulapalvelut, yhteiskeittiö, toimiston siivous ja ylläpito, sähkö ja vesi, turvallisuus- ja vartiointipalvelut sekä käyttöoikeus tulostimiin ja skannereihin. Toimitiloissa on modernit ja ergonomiset toimistokalusteet, ammattimainen businessympäristö ja tilat sijaitsevat aina keskeisillä paikoilla, hyvin kulkuyhteyksien varrella. Regus välittää tiloja ja palveluita myös haja-asutusalueilla sekä kauppakeskuksista ja hotelleista, joten palvelut ovat aina saatavilla. (Regus 2016b.)

Regus välittää viittä eri kohdetta Tampereella. Yksi näistä on jo aiemmin esitelty Tulli Business Park. Tiloja löytyy lisäksi aivan keskustasta, Finlaysoninkujalta. Lähellä rautatieasemaa sijaitsevat Veturitorin toimistot ja Tampereen teknillisen yliopiston kampuksella, Hervannassa sijaitsevat tilat kuuluvat myös Reguksen välitykseen. Yksi Reguksen merkittävimmistä kohteista on kuitenkin linja-autoaseman lähellä sijaitseva Dynamo Business Park, joka on ns. täyden palvelun kiinteistö. (Regus 2016b.)

Dynamo Business Park on suunniteltu yrityksille, jotka arvostavat keskeistä sijaintia ja haluavat yhdistää siihen monipuoliset lisäpalvelut. Lisäksi rakennus sijaitsee nopeasti kehittyvällä talousalueella, lähivuosina valmistuvan Ratinan kauppakeskuksen kupeessa. Kuten aiemmin mainittiin, niin Regus tarjoaa välittämässään kiinteistöissä aulapalvelun, jonka henkilöstö opastaa niin asiakkaita kuin heidän vieraitaan ja vastaavat kulunvalvonnasta. Asiakkaat voivat vuokrata tiloja tarpeensa mukaan niin omasta toimistohuoneesta aina tuntiveloitettaviin pisteisiin. Kiinteistöistä voi vuokrata useita eri kokouksiloja ja halutessaan asiakkaat voivat myös käyttää talosta löytyvää kuntosalia.

Lisäksi Dynamon ylimmästä kerroksesta löytyvät saunatilat, joista on hulppeat näköalat Pyhäjärvelle ja Tampereen keskustastaan. Saunatiloja on kaksi, joista voi päiväsaikaan vuokrata, vaikka vain neuvottelutiloja. Tiloja voidaan käyttää erikseen tai ne voidaan myös yhdistää isompia tilaisuuksia varten. Kaikki sauna- ja neuvottelutilojen varaukset hoidetaan Reguksen kautta ja tarjoilut on mahdollista tilata kiinteistössä toimivasta ravintola Dynamosta. Tämän kiinteistön vuokralaiset ovat todella näköalapaikalla ja rakennusta ei voi olla huomaamatta siitä ohi mennessään. Lisäksi Reguksen tarjoamat palvelut ovat helposti käytettävissä asiakkaiden arjen helpottamiseksi. (Dynamo Business Park 2016.)

6.5 Yhteenveto kilpailijoista

Tässä työssä on tuotu esille sellaisia toimijoita, jotka ovat palveluntarjonnaltaan Yritys X:n kilpailijoita. Kokoluokaltaan nämä esitellyt toimijat ovat huomattavasti suurempia ja myös tarjolla olevat vuokraohteet ovat pääosin suurempia kuin Yritys X:llä. Yritykset kuitenkin kilpailevat samoista asiakkaista ja toimistokeskuksien palveluntarjonta on pääpiirteittäin samanlaista. Seuraavissa taulukoissa (1-4) on tuotu esille jokaisesta kilpailijasta perustiedot ja käyty läpi tarjolla olevia kiinteistöjä sekä palveluita.

TAULUKKO 1. Technopolis

<p>Yritys: Technopolis</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Suomalainen kiinteistöyhtiö, joka toimii Baltiassa ja Itämeren alueella ❖ Suomessa toimintaa on kahdeksalla paikkakunnalla ❖ Noteerattu pörssissä ❖ Noudattaa kestävän kehityksen periaatteita ja panostaa ekologiseen toimintaan ❖ Standardisoidut toimintatavat ja räätälöidyt palvelut <p>Vuokraohteet ja vuokralaiset:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Smart Campus- Kampusalueet, jotka luodaan 1-2 ankkuriasiakkaan ympärille, joita ovat suuret yritykset ja julkisen sektorin toimijat, kuten yliopistot ❖ Pk-yritykset, Yhden hengen pienyrityksestä isompiin yrityksiin ❖ Palvelualan yritykset, kuten ravintolat, parturikampaamot, kuntosalit <p>Tilat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Yhden hengen huoneesta tuhansiin neliöihin ❖ Sauna- ja kokoustitilat ❖ Pysäköintitilat ❖ Lounge-tyyppiset oleskelutilat ja yhteiset taukotilat ❖ Sähköisesti varattavat Coworking-tilat jokaisessa maassa ❖ Tampereella on neljä Technopoliksen kampusaluetta: Yliopistonrinne, Finnmedi, Mediapolis ja Hermia <p>Palvelut:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Toimitila- ja liiketoimintapalvelut sekä asiakasyritysten henkilöstölle suunnatut palvelut ❖ Räätälöivät työympäristöt lisäpalveluineen, joita ovat mm. aulapalvelut, turvallisuuspalvelut, toimistopalvelut, kiinteistöhuolto ja siivouspalvelut, tietotekniikkapalvelut, internet-yhteydet, kokouspalvelut jne.
--

TAULUKKO 2. Varma

<p>Yritys: Varma</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Suomalainen yksityinen kiinteistösijoittaja, joka toimii myös kansainvälisillä sijoitusmarkkinoilla ❖ Noudattaa kestävän kehityksen periaatteita ja panostaa ekologiseen toimintaan <p>Sijoituskohteet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Valtaosa sijoituksista on Suomessa ❖ Kansainväliset sijoitukset kohdistuvat Euroopan isoimpiin kiinteistömarkkinoihin ❖ Toimisto- ja liiketilat ❖ Vuokra-asunnot ❖ Kiinteistörahastot <p>Coworking-tilat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Tampereen Finlaysonilla sijaitsee VarmaWorks coworking-tilat ❖ Tilat sopivat hyvin startup-yrityksille ja muutaman hengen pienyrityksille ❖ Vuokrattavissa vapaita ja vakiotyöpisteitä yhteisellä työskentelyalueella ❖ Joustavat tilaratkaisut vaihtuvaan tarpeeseen, sähköinen varausjärjestelmä ❖ Kokous- ja neuvottelutilat, yhteiset taukotilat ❖ Langaton internetyhteys, kopiointi- ja tulostuspalvelut
--

TAULUKKO 3. Sponda Oyj

<p>Yritys: Sponda Oyj</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Pörssiin listautunut kiinteistösijoitusyhtiö ja merkittävä kiinteistöalan toimija, joka omistaa kiinteistöjä Suomessa ja Venäjällä ❖ Toimii vastuullisesti ympäristön ja kaupunkikuvan kehittäjänä ❖ Toiminta on jaettu kolmeen liiketoimintayksikköön: sijoituskiinteistöt, kiinteistökehitys ja Venäjä <p>Sijoituskohteet ja tilat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Suomessa pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Oulussa. Venäjällä Pietarissa ja Moskovassa ❖ Toimisto-, liiketila- ja kauppakeskus- ja logistiikkakiinteistöt ❖ Avotoimistot, kombitoimistot, huonetoimistot sekä monitilatoimistot ❖ Tampereella Monitoimitalo Tulli Business Park: palveluihin kuuluu mm. aula-, toimisto-, tietoliikenne-, turvallisuus-, toimitilojen ylläpito- sekä ravintolapalvelut ❖ Kiinteistössä toimii myös kuntosali, parturi ja autonpesupalvelu ❖ tilat ovat 200–5000 m² väliltä ❖ Saunatilat, kokous- ja neuvottelutilat, sähköinen ajanvarausjärjestelmä

TAULUKKO 4. Regus PLC

Yritys: Regus PLC

- ❖ Perustettu Brysselissä, pääkonttori sijaitsee Luxemburgissa ja yhtiö on listautunut Lontoon pörssiin
- ❖ Maailman suurin joustavien työtilojen tarjoaja
- ❖ Asiakkaina niin miljardiluokan yrityksiä kuin yksityishenkilöitä
- ❖ Kansainvälinen yhtiö, jonka yrityskeskuksia sijaitsee 120 maassa, 900 kaupungissa

Tilat:

- ❖ Regus tarjoaa erilaisia toimistoratkaisuja sekä mobiili-, virtuaalitoimisto- ja väistötila-palveluita, joiden avulla asiakkaat voivat työskennellä missä, milloin ja miten haluaa ja hintavaihtoehtoja on useita
- ❖ Regus välittää erilaisia toimitiloja useista eri toimistohotelleista ja toimistoista. Vuokrattavia kohteita löytyy Suomesta yhteensä 33
- ❖ Tilan voi vuokrata päiväksi, viikoksi, kuukaudeksi tai vaikka useaksi vuodeksi kerrallaan
- ❖ Luomalla tukikohdan yhteen kohteeseen, saa samalla oikeuden vuokrata tiloja kaikista 3000 kohteesta
- ❖ Coworking-tilat voi vuokrata myös tarpeen mukaan päiväkohtaisesti
- ❖ Pelkän virtuaalitoimiston avulla asiakas saa yritysosoitteen postin käsittelyllä ja puhelinvastauspalvelulla

Palvelut:

- ❖ Aulapalvelut, yhteiskeittiö, toimiston siivous ja ylläpito, sähkö ja vesi, turvallisuus- ja vartiointipalvelut sekä käyttöoikeus tulostimiin ja skannereihin.
- ❖ Toimitiloissa on modernit ja ergonomiset toimistokalusteet sekä ammattimainen businessympäristö

7 TUTKIMUKSEN TOTEUTUTUS

Toimeksianto tälle opinnäytetyölle tuli talvella 2016, kun olin aloittanut työt Yritys X:ssä. Yrityksen tiloissa toimiville vuokralaisille ei ollut koskaan teetetty asiakaskyselyä, joten toimeksiantaja koki sen ajankohtaiseksi ja tärkeäksi, jotta saataisiin käsitys tämän hetkisestä toiminnan- ja palvelunlaadusta. Näin ollen päätimme yhdessä toimeksiantajan kanssa, että osana opinnäytetyötä tehdään pienimuotoinen kysely nykyisille vuokralaisille. Lisäksi sovimme toisen kyselyn tekemisestä keskustan alueen toimistokeskuksissa toimiville vuokralaisille, jotta saataisiin hieman vertailukohtaa.

Asiakaskyselyt suoritettiin syksyllä 2016 ja ne olivat ainoastaan sähköisessä muodossa. Alun perin ideana oli jättää myös paperisia lomakkeita kahvihuoneeseen Yritys X:n vuokralaisille, mutta aineiston käsittelyn kannalta sähköinen lomake oli parempi vaihtoehto ja paperisia lomakkeita ei laadittu ollenkaan. Vastaajille lähetettiin sähköinen linkki kyselyyn, jonka tulokset saapuivat suoraan lähettäjälle. Vastaajat työskentelevät paljon tietokoneen ääressä, joten oletuksena oli, että sähköiseen kyselyyn vastaaminen olisi helppoa ja vastauksia saataisiin riittävästi.

Kysely Yritys X:n vuokralaisille laadittiin elokuun 2016 aikana ja kysymyksiä laadittiin sen pohjalta, mitä toimeksiantaja halusi tietää ja mikä tuntui oleelliselta selvittää. Kysymyksiä muokattiin ja vaihdettiin useaan otteeseen, jotta lopulta kyselyssä olisi vain relevantteja kysymyksiä, joihin on helppo vastata. Vastausten käsittelyn helpottamiseksi avoimia kysymyksiä karsittiin ja kyselyssä keskityttiin monivalintakysymyksiin. Kyselylomake lähetettiin 5.9.2016 ja vastausaikaa oli viikko. Vastausaika olisi voinut olla hieman pidempi, mutta toisaalta mitä pidempi vastausaika on, sen herkemmin ihmiset jättävät heti vastaamatta kyselyyn. Yritys X:n vuokralaisten kyselylomake lähetettiin 50 henkilölle ja vastauksia saatiin 19. Vastausprosentiksi tuli näin ollen 38 %. Poistuma oli siis kohtuullisen paljon. Ainakin yksi syy oli selkeästi lomakkeen toimimattomuus mobiililaitteilla. Vastuksista sai kuitenkin hyvän yleiskäsityksen palvelusta ja tiloista, joten kysely oli näin ollen kohtuullisen onnistunut. Jyrkkiä yleistyksiä vastauksista ei kuitenkaan voi tehdä ja tästä syystä myös ristiin vertailua ei ole kovinkaan paljon, vaan vastaukset on esitelty enimmäkseen hyvin yksinkertaisessa muodossa.

Toinen kysely oli räätälöity nimenomaan keskustan alueella sijaitseville yrityksille ja kysymykset keskittyivät sijainnin merkitykseen ja käytössä oleviin palveluihin. Tähän kyselyyn vastaajien täytyi olla sellaisessa asemassa, että he tiesivät yrityksen toimitilojen vuokrasuhteeseen liittyvistä asioista. Kysely lähetettiin 100 henkilölle ja vastauksia saatiin 6. Vastausprosentti oli siis 6 % eikä tuloksia voida pitää kovinkaan edustavia. Voi olla, etteivät korkeammassa asemassa olevilla henkilöillä yksinkertaisesti ollut aikaa tai mielenkiintoa kyselyyn vastata tai linkki kyselyyn on hukkunut sähköpostien sekaan. Valitettavasti kysely ei onnistunut suunnitellusti, mutta nämä kuusi vastausta kuitenkin analysoitiin ja käytiin läpi. Tutkimustulosten esittämiseen otettiin mukaan sellaiset kysymykset, joiden perusteella saadaan toimeksiantajalle tärkeää vertailukoh-
taa. Vaikka vastauksia ei paljoa tullutkaan, niin monivalintakysymyksistä ja avoimista kysymyksistä saadaan kuitenkin hyödyllistä tietoa.

Molemmissa kyselyissä suurin osa kysymyksistä oli kvantitatiivisia, koska niihin on helpompi vastata ja tulokset ovat selkeämmin analysoitavissa. Avoimia kysymyksiä oli valikoidusti ja kummankin kyselyn lopussa oli kohta, johon sai antaa avointa palautetta. Yritys X sai avoimista kysymyksistä vastauksia, joiden avulla toimintaa voidaan kehittää paremmaksi ja noiden vastausten perusteella sai hyvän kuvan myös asiakastytyvää-
syydestä. Vastaukset analysoitiin IBM SPSS Statistics- ohjelmalla ja Excelillä. Vastauksista laadittiin graafisia kuvioita sen perusteella, miten tulokset kannatti esittää. Monivalintakysymyksistä tehtiin palkkikaavioita Excelillä, koska muutoin tuloksia ei olisi saatu esitettyä selvästi.

8 TUTKIMUSMENETELMÄT

8.1 Kvantitatiivinen tutkimus

Yritys X:n asiakaskysely oli pääosin kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus, mutta kyselylomakkeessa oli myös muutama kvalitatiivinen kysymys. Näiden kysymysten vastaukset on tuotu esille pääpiirteittäin. Avointen kysymysten analysointia ei ole tässä työssä erikseen, koska tärkeimpinä pidetään kvantitatiivisia kysymyksiä. Avointen kysymysten vastaukset ovat kuitenkin myös tärkeitä, joten ne on luovutettu alkuperäisessä muodossaan toimeksiantajalle toiminnan kehittämistä varten.

Kvantitatiivista tutkimusta voidaan myös nimittää tilastolliseksi tutkimukseksi, koska sen avulla selvitetään lukumääriin ja prosentuaalisiin osuuksiin liittyviä kysymyksiä. Vastausten määrän tulisi riittävän edustava ja laaja, jotta tuloksista saadaan mahdollisimman todenmukaisia. Kysymyksiä kuvataan numeeristen suureiden avulla ja niistä saatuja tuloksia voidaan havainnoida kuvioiden ja taulukoiden avulla. Useasti selvitetään myös asioiden välisiä riippuvuuksia ja lasketaan tuloksista keskiarvoja. Kvantitatiivinen menetelmä vastaa mm. seuraaviin kysymyksiin: Mikä? Missä? Paljonko? Kuinka usein? Kvantitatiivisen tutkimuksen avulla saadaan kyllä yleensä kartoitettua hyvin nykytilanne, mutta se ei kerro asioiden syitä ja niitä ei pystytä tutkimaan riittävästi. Tätä varten tiettyihin kysymyksiin voidaan käyttää kvalitatiivista eli laadullista menetelmää, jolloin pystytään ymmärtämään tutkimuskohdetta ja kertomaan päätösten syitä. (Heikkilä 2008, 16–17.)

8.2 Kvalitatiivinen tutkimus

”Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus auttaa ymmärtämään tutkimuskohdetta ja selittämään sen käyttäytymisen ja päätösten syitä” (Heikkilä 2008, 16). Näissä tutkimuksissa keskitytään yleensä pieneen määrään tutkittavia kohteita, mutta ne pyritään analysoimaan mahdollisimman kattavasti. Tutkittavat valitaan satunnaisesti ja pyritään välttämään tilastollisia yleistyksiä. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa hyödynnetään psykologiaa ja käyttäytymistieteiden oppeja, jotta voidaan määritellä esimerkiksi arvoja ja käyttäytymisen syitä.

Tutkimusmenetelminä käytetään usein haastatteluja, ryhmäkeskusteluita ja valmiita aineistoja, kuten omaelämäkertoja. Kvalitatiivinen menetelmä vastaa mm. seuraaviin kysymyksiin: Miksi? Miten? Millainen? Laadullisen tutkimus sopii hyvin esimerkiksi sosiaalisten ongelmien tutkimiseen ja vaihtoehtojen etsimiseen. (Heikkilä 2008, 16–17.)

8.3 Otanta

Ennen kuin tutkimusta lähdetään kunnolla toteuttamaan, täytyy määrittää perusjoukko, joiden toimintaa tai mielipiteitä halutaan tutkia tarkemmin. Perusjoukko voi olla esimerkiksi kaikki suomalaiset, helsinkiläiset tai jonkin tuloluokan edustajat. Tai niin kuin tämän tutkimuksen perusjoukkona on toimeksiantajan vuokralaiset ja toisen tutkimuksen perusjoukko on Tampereen keskustan alueen toimistokeskuksien vuokralaiset.

Kun perusjoukko on valittu, on hyvä selvittää, onko siitä olemassa jotain tiettyä rekisteriä ja sitten pyytää lupa sen käyttämiseen. Jos kyseessä on pieni (alle sata yksikköä) oleva perusjoukko, voidaan tutkia sen kaikki jäsenet. Jos taas kyseessä on todella iso perusjoukko, esimerkiksi kaikki helsinkiläiset, täytyy poimia edustava otos perusjoukosta. Täytyy myös huomioida poistuman mahdollisuus. Eli jos vastaukset ovat puutteellisia tai kyselylomakkeita ei palauteta, syntyy poistumaa. Se voi joissain tapauksissa olla niin suuri, että tutkimuksen tuloksia ei voida pitää edustavana. (Raatikainen 2005, 26–27.)

8.4 Kyselylomake

Oli kyseessä sitten kysely- tai haastattelututkimus, niin kysymykset on laadittava huolella. Kyselylomake on olennainen osa tutkimusta ja huonosti laaditut kysymykset voivat aiheuttaa virheitä myös tulosten analysoinnissa. Huonosti suunniteltu lomake voi myös pilata koko tutkimuksen. Lisäksi kysymykset ja kohderyhmä tulee valita oikein. Tutkijalla täytyy olla tavoite hyvin selkeästi mielessä, ennen kuin kyselylomaketta aletaan tehdä. Lisäksi täytyy jo etukäteen päättää, millä ohjelmalla tuloksia aiotaan analysoida. (Heikkilä 2008, 47–48.)

Hyvän kyselylomakkeen tulee olla siisti, selkeä ja houkuttelevan näköinen. Vastaaja päättää heti kyselylomakkeen nähtyään aikooko hän vastata siihen vai ei.

Lomakkeen alkuun on hyvä sijoittaa helppoja kysymyksiä, jotta vastaaja ei säikähdä ja jätä vastaamatta koko kyselyyn. Helpoilla kysymyksillä pyritään herättämään vastaajan mielenkiintoja ja vaikeammat kysymykset tulee sijoittaa vasta lomakkeen loppuun. Lomake täytyy myös esitellä ja varmistaa ettei se ole liian pitkä. Kiinnittämällä huomiota kysymyksiin ja lomakkeen ulkonäköön sekä toimivuuteen, varmistetaan vastausten saaminen ja näin voidaan pienentää poistumaa. (Heikkilä 2008, 48–49.)

9 TUTKIMUSTULOKSET

Vastauksista käydään läpi ne, joista eniten on hyötyä toimeksiantajalle. Vastaajilta kysyttiin myös ikä ja sukupuoli, jotta oltaisiin voitu vertailla mielipiteitä miesten ja naisten välillä ja katsoa, onko iällä vaikutusta tiettyihin valintoihin. Koska vastauksia tuli kuitenkin kohtuullisen vähän, ei selkeää hajontaa tullut eikä näin ollen näitä tekijöitä tuoda kovinkaan paljoa esille. Avointen kysymysten vastauksissa ei ole niinkään relevanttia tietoa tämän työn kannalta mutta toimeksiantajalle tieto on tärkeää, joten vastaukset annetaan suoraan toimeksiantajalle. Toimeksiantajan vuokralaisille tehdystä kyselyssä (liite 1) tiedusteltiin asioita liittyen samassa kiinteistössä toimivaan lounasravintolaan, jotta myös ravintolan pitäjä saa palautetta toiminnastaan. Näitä vastauksia ei kuitenkaan käsitellä tarkemmin tässä tutkimustulosten raportoinnissa. Ensin esitellään Yritys X:n vuokralaisille tehdyn kyselyn tulokset ja lopuksi esitellään muutaman tärkeimmän kysymyksen tulokset keskustan alueen yrityksille suunnatusta kyselystä. Tarkemmat kysymykset toisesta kyselystä löytyvät liitteistä (liite 3).

9.1 Taustakysymykset

Tärkeää oli selvittää vastaajien vuokrasuhteen kesto sekä se, oliko vastaaja Yritys X:n vuokralainen vai Yrityskeskukseen eli ns. toimistokeskuksen vuokralainen. Yrityskeskus on vielä jaettu kahteen, koska ne sijaitsevat eri kerroksissa. Kaikki ovat kuitenkin periaatteessa vuokrasuhteessa Yritys X:n mutta vuokrasopimukset ovat erilaiset, riippuen toimiston sijainnista (eli oma toimisto vai yrityskeskukseen tiloissa oleva huone). Vuokrasuhteita on siis kahdenlaisia ja pääosin ainoastaan yrityskeskukseen asiakkailla on käytössään monitoimitulostin ja postituspalvelut. Vastauksia saatiin yhteensä 19. Vastaajista Yritys X:n vuokralaisia oli noin 74 % ja loput olivat toimistokeskuksen vuokralaisia (liite 2, taulukko 1).

Vastaajien vuokrasuhteiden kestossa oli paljon hajontaa. Viisi oli ollut vuokralaisena alle vuoden ja viisi oli ollut vuokralaisen noin kolme vuotta. Kuusi vastaajista on toiminut tiloissa yli viisi vuotta, joten pitkiäkin vuokrasuhteita löytyi. Keskimääräinen vuokralalla oloaika oli reilu kolme vuotta. (liite 2, kuvio 1.)

Lisäksi kysyttiin asemaa yrityksessä, eli onko vastaaja työntekijä vai itse yrittäjä ja kuinka usein he ovat toimistolla. Usein yrittäjät eivät itse ole toimistolla päivittäin, etenkin jos he käyvät paljon työmatkoilla. Vastauksista ei kuitenkaan ole selkeästi tulokittavissa, että tämä pitäisi ainakaan näiden vastaajien kohdalla paikkaansa. Vastaajista työntekijöitä oli 15 ja vain 4 toimii yrittäjänä. Työntekijöistä 14 oli toimistolla päivittäin tai 2-3 kertaa viikossa. Yrittäjistä kaksi oli toimistolla päivittäin. Tästä voidaan päätellä ainakin se, että kaikki yrittäjät eivät ole aina liikenteessä vaan tekevät toimistolla töitä yhtä lailla niin kuin työntekijät. (liite 2, taulukko 2.)

9.2 Projektitilan ja kalustetun toimistohuoneen tarve

Vastaajilta tiedusteltiin, olisiko heillä tarvetta tarpeen mukaan varattavalle projektihuoneelle. Nykypäivänä useissa toimistokeskuksissa on neuvottelutiloja ja ryhmätyöskentelytiloja, mitä asiakkaat voivat halutessaan vuokrata, vaikka tunniksi kerrallaan. Yritys X tarjoaa myös neuvottelutiloja, muttei projekti-/ryhmätyöskentelytilaa. Projektihuoneelle ei vaikuttaisi olevan kysyntää, sillä lähes 74 % vastaajista ei koe tarvitsevansa tiloja. Ainoastaan 26 % oli sitä mieltä, että sellaiselle tilalle voisi olla käyttöä. (liite 2, taulukko 3.)

Myöskään kalustetulle toimistohuoneelle ei ole kauheasti tarvetta. Toki kaikilla vuokralaisilla on jo omat huoneet, joten he eivät siksi ehkä koe tarvitsevansa enää lisäksi kalustettua huonetta. Toisaalta kahdeksan henkilöä ei osannut sanoa mitään, joten voi olla, että vastaus olisi ollut toinen, mikäli kohderyhmänä olisi ollut uusia tiloja etsivät henkilöt. (liite 2, taulukko 4.)

9.3 Kokous- ja saunatilat

Yritys X:n tiloista löytyy kaksi erikokoista kokoustilaa sekä uima-altaalla varustettu saunatila. Vastaajilta kysyttiin, ovatko he vuokranneet näitä tiloja ja minkä arvosanan he antaisivat tiloille sekä niistä löytyville laitteille ja muille seikoille. Vastaajista lähes 70 % ei ollut koskaan vuokrannut kokoustiloja (liite 2, taulukko 5). Tiloja vuokraavat enemmän ulkopuoliset tahot, sillä talon väellä ei ole niin suurta tarvetta isoille kokoustiloille.

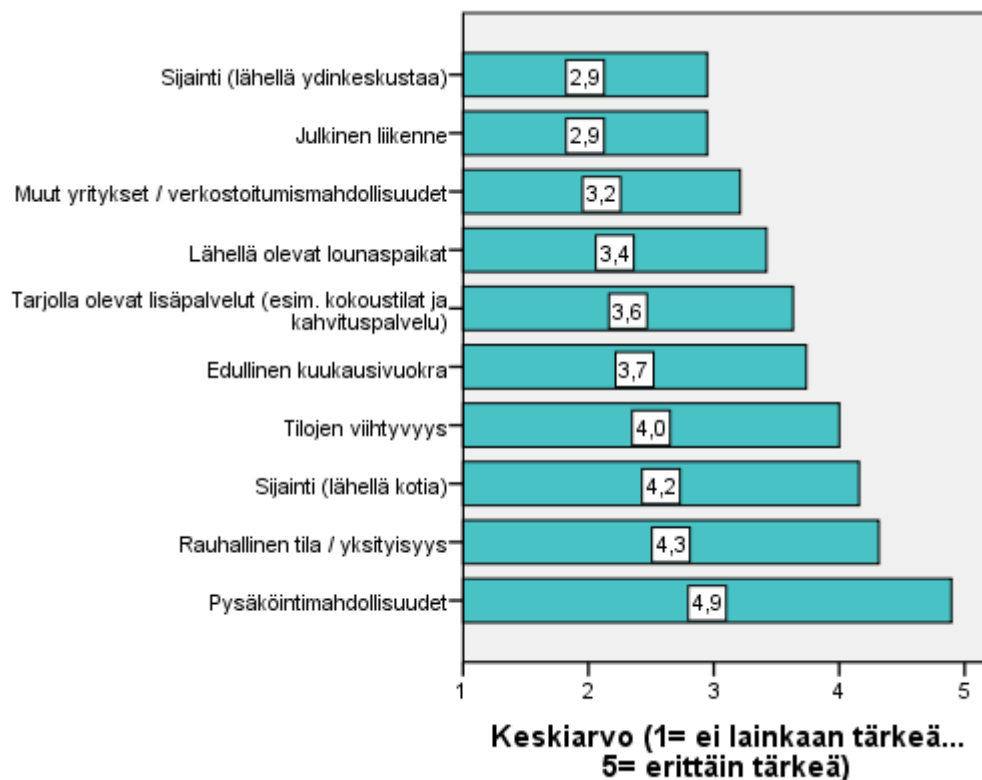
Vastaajista melkein 80 % ei ollut koskaan vuokrannut Yritys X:n saunatilaa (liite 2, taulukko 6). Muutama vastaaja oli vuokrannut sauna- ja kokoustiloja ja monet ovat niissä kuitenkin vierailleet, esimerkiksi yhteisissä joulukahvitus tilaisuuksissa. Sauna- ja kokoustiloista on myös olemassa Googlessa virtuaalikerrokset, joten vuokralaisetkin ovat voineet käydä katsomassa tiloja Internetissä.

Yleinen mielipide ja vaikutelma kokous- ja saunatiloista on melko hyvä. Monet vastaajista eivät olleet tiloja vuokranneet eivätkä näin luonnollisesti osanneet niitä arvioida.

Ainoastaan saunatilan AV-laitteet vaikuttivat olevan kohtalaisen huonot, eli niissä voisi olla parantamisen varaa. (liite 2, kuvio 2-3.)

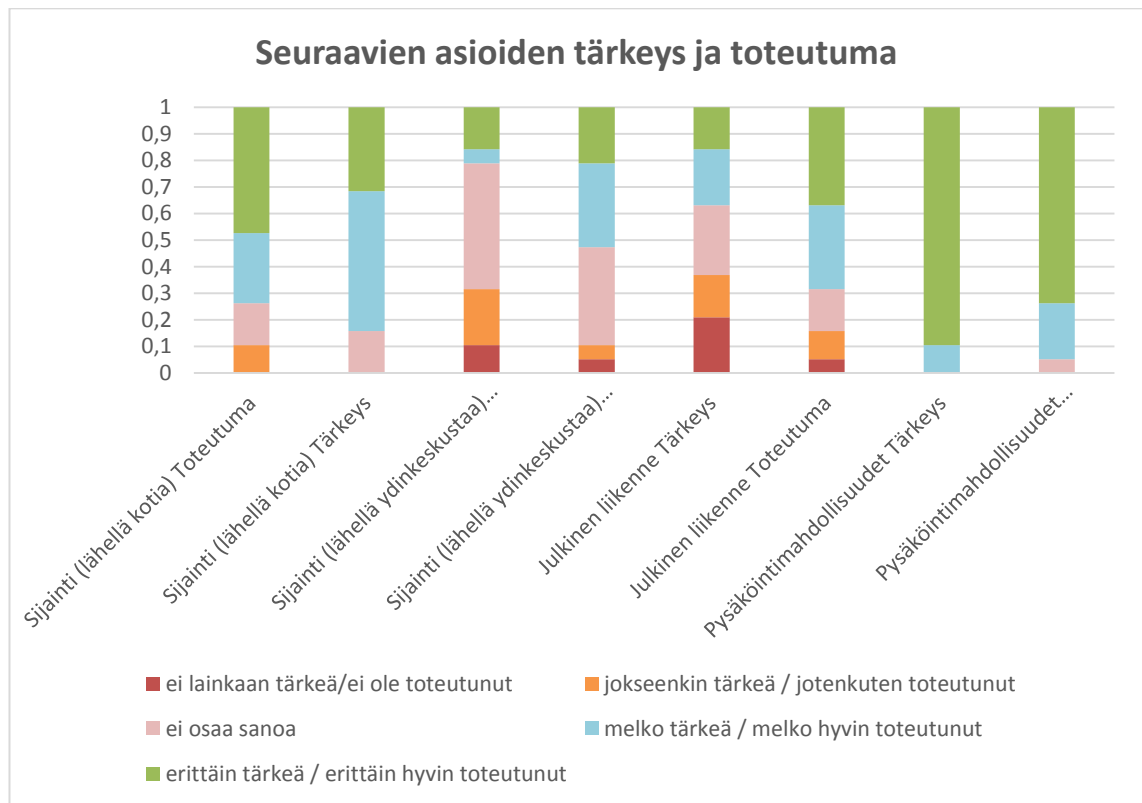
9.4 Toimiston valintaan vaikuttavat tekijät

Vastaajilta kysyttiin tärkeimpiä tekijöitä, jotka vaikuttavat toimiston valintaan. Kuviossa 5 on esitelty eri tekijöiden merkitys keskimäärin.



KUVIO 5. Toimiston valintaan vaikuttavat tekijät keskimäärin

Yllättäen vastaajille ei ollut kauhean tärkeää, että tilat sijaitsevat lähellä keskustaa. Huomattavasti tärkeämpää oli, että tilat sijaitsevat lähellä kotia ja ovat viihtyisät. Lisäksi rauhallinen työtila ja pysäköintimahdollisuudet nousivat vastauksissa korkeimmalle tärkeysasteeltaan. (kuvio 5.)



KUVIO 6. Toimiston sijaintiin vaikuttavien tekijöiden tärkeys suhteessa toteutumaan

Lisäksi haluttiin selvittää, miten nuo edellä mainitut toimiston valintaan vaikuttavat tekijät ovat toteutuneet. Selkeästi nuo kaksi tärkeintä tekijää, eli sijainti lähellä kotia ja pysäköintimahdollisuudet ovat erittäin hyvin toteutuneet. (kuvio 6.)

9.5 Lisäpalveluiden merkitys

Vastaajilta kysyttiin myös, mitä mieltä he olivat tarjolla olevista lisäpalveluista ja kuinka tärkeitä ne heille ovat. Toimistokeskukselle tyypilliseen tapaan Yritys X tarjoaa kiinteistön vuokralaisille monia eri palveluita. Osa on yrityskeskuksen vuokralaisille suunnattuja, kuten frankeeraus ja postituspalvelu ja yleiset, kuten sähkö ja vesi kuuluvat luonnollisesti kaikille talon vuokralaisille.

Kaikki saavat halutessaan käyttää kaikkia palveluita, mutta pääosin ainoastaan yrityskeskuksen vuokralaisilla on ollut tarvetta esimerkiksi frankeerauspalveluille. (liite 2, kuvio 6.)

Tärkeimpänä lisäpalveluna vuokralaiset pitivät kiinteistön puolelta tulevaa sähköä, vettä ja kiinteistöhuoltoa. On varmasti helpottavaa, kun näistä asioista ei tarvitse itse miettiä, vaan ne tulevat talon puolesta. Toiseksi tärkeimpänä pidettiin langatonta internet yhteyttä. Frankeerauspalvelulle ei ole kovin suurta tarvetta, mikä varmasti johtuu siitä, että monilla isommilla yrityksillä nuo laitteet löytyvät monesti omasta takaa. (liite 2, kuvio 6.)

9.6 Tiedotus- ja markkinointikanavat

Tärkeää oli myös selvittää, mitä kautta vastaajat ovat saaneet kuulla Yritys X:stä ja mitä eri tiedotuskanavia he seuraavat. Uusiasiakashankinnan kannalta on hyvä tietää, mitkä markkinointikeinot toimivat ja mitä eri kanavia Yritys X:n kannattaisi markkinoinnissaan hyödyntää.

Noin 73 % vastaajista oli kuullut Yritys X:stä joko tuttavaltaan tai etsinyt tietoa kotisivujen kautta. Googlen kautta yritykseen oli törmännyt noin 26 %. Sillä on todella merkitystä, mitä muut ihmiset asioista puhuvat. Etenkin jos yrityksestä on jotain negatiivista kerrottavaa, niin siitä herkemmin puhutaan. Mutta toki myös positiiviset asiat herättävät ihmisten mielenkiinnon. Jos jokin entinen vuokralainen on muuttanut pois hyvillä mielin ja joku hänen tuttavansa esimerkiksi etsii uusia toimitiloja, niin kyllä hän varmasti silloin mielellään tiloista kertoo. (liite 2, taulukko 7.)

Vastaajilta kysyttiin myös, suosittelisivatko he yritys X:ää tuttavilleen. Yksikään vastaajista ei vastannut ”ei”. Tässä vertailtiin myös vastauksia miesten ja naisten välillä. Vastaajista viisi oli naisia ja heistä 40 % ei osannut sanoa mitään. Miehistä vain 7 % ei osannut sanoa mitään ja loput vastasivat ”kyllä” (liite 2, taulukko 8). Vastaajien vähäisyyden takia ei voida tehdä yleistyksiä, mutta prosentuaalisten osuuksien perusteella voitaisiin sanoa, että miehet pystyvät sanomaan mielipiteensä helpommin kuin naiset.

Vastaajista suurin osa seuraa Yritys X:n kotisivuja (liite 2, taulukko 9). Facebook sivuja ei seurata niin paljoa, mutta niiden kautta moni ulkopuolinen saa hyvin tietoa mm. kokous- ja saunatiloista. Nykypäivänä sosiaalinen medially on todella tärkeä rooli mainonnassa ja näkyvyydessä ja se on yksi yritysten tärkeimmistä kanavista näkyvyyden kannalta.

Yritys X käyttää pääasiallisena tiedostuskanavanaan vuokralaisille sähköpostitiedotetta. Haluttiin selvittää, tuleeko tiedotteita riittävän usein ja ovatko ne tarpeeksi riittäviä. Vastaajista suurin osa oli sitä mieltä, että tiedotteita tulee riittävän usein ja että ne ovat olleet tarpeeksi riittäviä (liite 2, taulukko 10).

9.7 Tyytyväisyys ja tulevaisuuden näkymät

Vastaajilta tiedusteltiin heidän tyytyväisyyttään Yritys X:n kokonaisuudessaan ja sitä, kuinka kauan he uskovat tiloissaan viihtyvän. Lähellä tapahtuvat kaavoitukset tulevat jossain vaiheessa vaikuttamaan myös Yritys X:n kiinteistöön ja kukaan ei tiedä, kuinka monta vuotta kiinteistöllä on vielä elinaikaa. Silti ainakin osa vastaajista oli todella positiivisin mielin ja uskoo viihtyvänsä tiloissa vielä pitkään.

Asteikolla 1-10 Yritys X sai kokonaisarvosanaksi keskimäärin 8,21 mikä on melko hyvä (liite 2, taulukko 11). Kaikki vastauksista sijoittuivat välille 7-10, joten voitaneen päätellä, ettei yksikään vuokralaisista ole erittäin tyytymätön vaan Yritys X on onnistunut toiminnassaan kaikin puolin melko hyvin.

Kun vastaajilta kysyttiin, kauanko he uskoisivat yrityksensä viihtyvän nykyisissä tiloissaan, neljä jätti tähän kysymykseen vastaamatta. Loput 15 vastasivat ja tuloksissa oli kohtuullisen paljon hajontaa. Kaksi vastasi, että voisi viihtyä tiloissaan yli viisi vuotta ja neljä oli sitä mieltä, että viihtyisi noin viisi vuotta. Suurin osa vastauksista oli enemmän kuin kaksi vuotta, joten tästäkin voidaan päätellä, että vuokralaiset ovat olleet melko tyytyväisiä tiloihin. (liite 2, kuvio 7.)

Vastaajista suurin osa uskoo, että toimistokeskuksien kysyntä voisi kasvaa tulevaisuudessa. Taulukossa 5 vertailtiin, onko vastauksissa eroja riippuen vuokrasuhteesta. Näin pienillä vastausmäärillä suuria eroja ei kuitenkaan pystytä havaitsemaan eikä asiaa voida yleistää.

TAULUKKO 5. Uskoisiko toimistokeskuksien kysynnän kasvavan

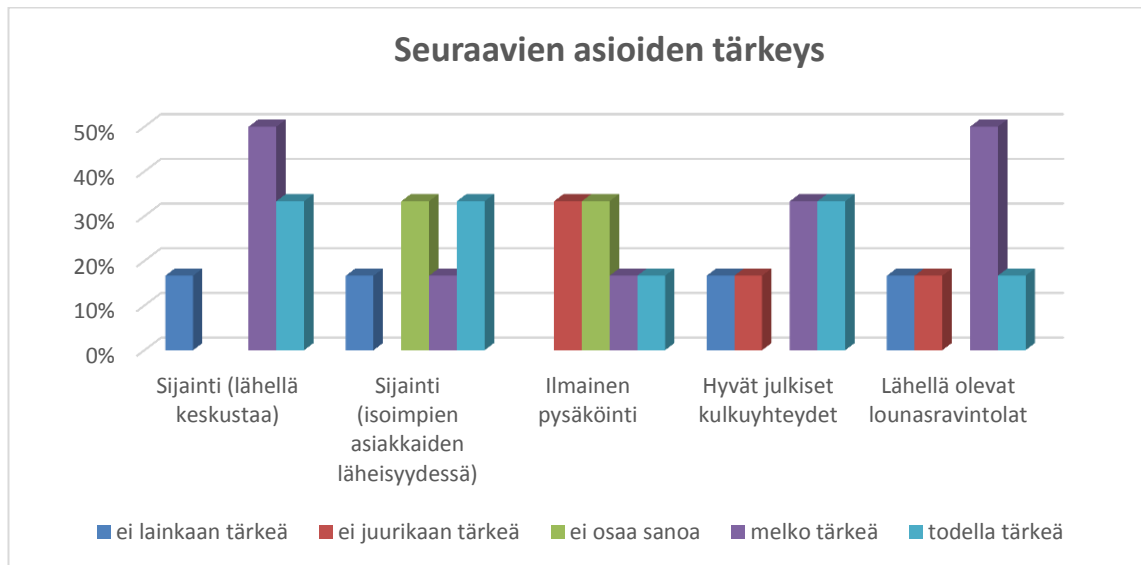
Uskoisitko toimistokeskuksien kysynnän kasvavan?	Vuokrasuhde			Yhteensä
	Yrityskeskus 1	Yrityskeskus 2	Yritys X	
kyllä	2	1	11	14
ei osaa sanoa	2	0	3	5
Yhteensä	4	1	14	19

9.8 Keskustan alueen yrityksille suunnatun kyselyn tulokset

Toisen kyselyn kohderyhmä oli Tampereen keskustassa sijaitsevien toimistokeskuksien asiakkaat. Kyselyyn valittiin muutama iso toimistokeskus ja heidän kotisivuiltaan saatiin lista nykyisistä vuokralaisista, joille kysely lähetettiin. Kaikilla yrityksillä on siis ainakin yksi toimistotila Tampereen keskustassa, mutta toimipaikkoja heillä voi olla myös muualla. Kuten aiemmin kerrottiin, niin tämä kysely ei onnistunut suunnitellusti ja vastauksia saatiin todella vähän. Poistuma oli suuri ja vastausprosentti oli vain 6 %. Tästä johtuen kyselyn tuloksia ei analysoida kokonaisuudessaan, koska tuloksia ei voida pitää edustavina eikä tuloksista voi tehdä selkeitä johtopäätöksiä. Muutama mielenkiintoinen seikka on kuitenkin tuotu esille ja tärkeimpien kysymysten vastaukset käydään silti läpi, koska niistä tuli esille asioita, joista toimeksiantaja voi saada hyviä vinkkejä. Myös avointen kysymysten vastauksia esitellään.

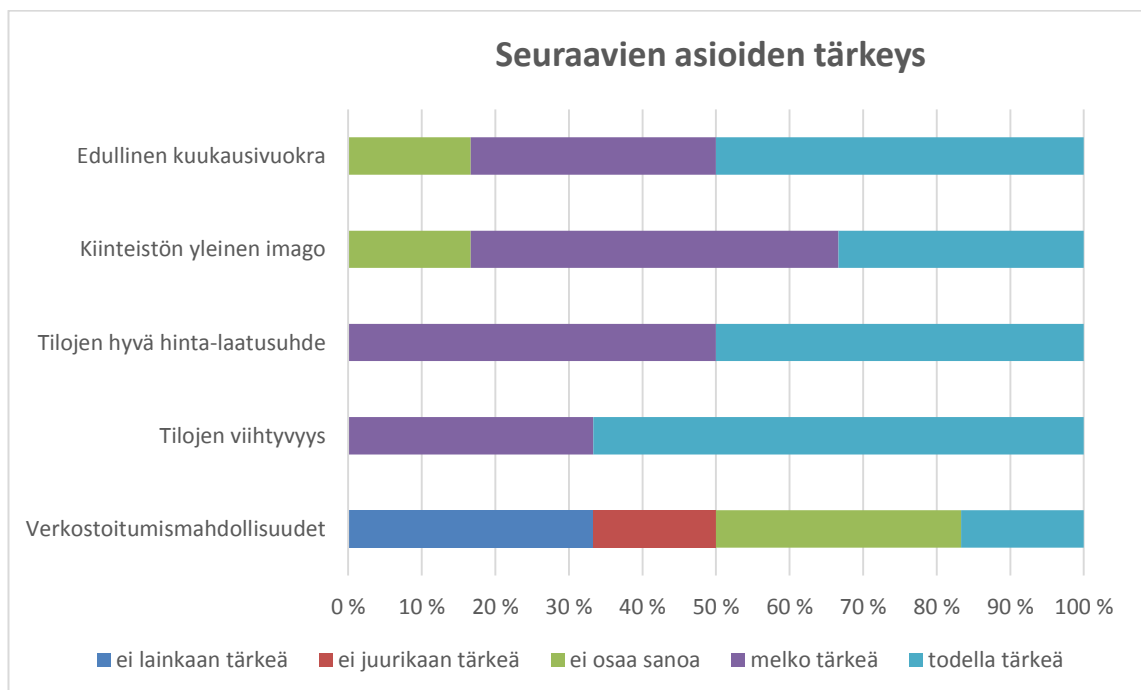
9.8.1 Toimitilojen valintaan liittyvät tekijät

Kun vastaajilta kysyttiin ratkaisevinta toimitilojen valintaan vaikuttanutta tekijää, avoimissa vastauksissa sijainti nousi selvästi esille. Myös nykyaikaiset toimitilat, joustavat sopimukset sekä tilojen koko ja niiden muokattavuus olivat tärkeässä roolissa. Vastaajia pyydettiin myös arvioimaan alla olevien asioiden merkitys.



KUVIO 7. Yllä olevien asioiden tärkeys vastaajille

Kuten kuviosta 7 nähdään, niin tärkeimmät tekijät olivat sijainti lähellä keskustaa sekä lähellä toimivat lounasravintolat. Myös hyvät julkiset kulkuyhteydet koettiin melko tärkeiksi. Yllättäen ilmainen pysäköinti ei ollutkaan kaikille erittäin tärkeä tekijä.



KUVIO 8. Yllä olevien asioiden tärkeys vastaajille

Tärkeitä asioita vastaajille olivat myös kiinteistön yleinen imago, tilojen hyvä hintalaatusuhde ja viihtyvyys sekä edullinen kuukausivuokra. Verkostoitumismahdollisuudet eivät puolestaan olleet kovinkaan tärkeitä. (kuvio 8.)

4/6 vastaajasta ei myöskään usko lähiaikoina muuttavansa uusiin tiloihin. Ne jotka voisivat harkita uusia tiloja, haluaisivat tilat joko keskustasta tai Länsi-Tampereelta. Kun vastaajilta kysyttiin, voisivatko he hankkia toimitilat viiden kilometrin päästä Tampereen keskustasta, niin kolme vastasi ”ei”, kaksi vastasi ”kyllä” ja yksi ei osannut sanoa mitään. Vaikka tuloksia ei voida yleistää, niin ainakin tästä voidaan tehdä eräs tärkeä huomio. Vaikka sijainnilla on suuri merkitys, niin kaikki keskustassa toimivat yritykset eivät ole ihan ehdottomia sen suhteen, että toimiston tulisi sijaita aivan ydinkeskustassa. Vastaajista suurin osa uskoo viihtyvänsä tiloissaan joko 2-5 vuotta tai yli viisi vuotta.

9.8.2 Lisäpalvelut ja vuokrasopimuksen tyypit

Toimistokeskukset tarjoavat yleensä monenlaisia lisäpalveluita, joista asiakkaat voivat valita itselleen tärkeimmät. Joissain paikoissa kaikki palvelut kuuluvat automaattisesti vuokraan, kuten kilpailijavertailussa kävi ilmi esimerkiksi Reguksen kohdalla. Kaikki eivät kuitenkaan luonnollisesti tarvitse samoja palveluita ja vastaajilta tiedusteltiin tiettyjen lisäpalveluiden merkitystä.

Vastauksissa oli melko paljon hajontaa eikä mikään palvelu noussut selvästi yli muiden. Lounasravintola, postituspalvelut ja kokoustilat sekä tarjoilupalvelut olivat kuitenkin joillekin vastaajille melko tai todella tärkeitä ja joillekin ei lainkaan tärkeitä (liite 4, kuvio 3). Tästä voidaan kuitenkin nähdä se, että kaikille palveluille on kysyntää mutta tietenkään kaikki eivät tarvitse samoja palveluita.

Monista toimistokeskuksista löytyy myös saunatilat ja/tai kuntosali. Näitä vastaajat eivät kuitenkaan kokeneet kovin tärkeiksi. Myös siivous- ja vartiointipalvelut tulevat yleensä talon kautta ja ainakin osalle tämän kyselyn vastaajista nämä ovat todella tärkeitä. (liite 4, kuvio 4).

Vastaajilta kysyttiin myös määräaikaisen ja toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen hyviä ja huonoja puolia. Vain yhden vastaajan tilat olivat tällä hetkellä määräaikaaisesti vuokratut ja hyvänä puolena mainittiin varmuus tiloista. Huonoksi puoleksi koettiin määräaikaisen sopimuksen joustamattomuus ja joskus jopa hieman kalliimpi hinta. Vastaajat siis arvostavat enemmän toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia ja kokevat ne tietyllä tapaa turvallisemmiksi ja joustavimmiksi.

10 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Tämä tutkimus osoitti, että Tampere on maineensa veroinen, eli hyvin puoleensa vetävä ja mukava kaupunki. Kaupungistuminen on ollut vauhdikasta eikä se näytä hiipumisen merkkejä. Jatkuvasti kaupunkiin saapuvat ja paluumuuttavat opiskelijat sekä uudet, kansainväliset toimijat ovat vain vahvistaneet tätä olettamusta. Koska Tampere kuuluu kasvukäytävään, jonka alueella tapahtuu noin puolet koko Suomen liikevaihdosta, on kaupungilla varmasti vahva asema myös tulevaisuudessa yritysten sijaintipäätöksissä. Uudet asuinrakennukset ja toimitilakiinteistöt mahdollistavat työpaikkojen lisääntymisen ja väestön kasvun. Mikäli kaavailtu raitiotie toteutuu, myös julkinen liikenne sopeutuu näihin alueellisiin kasvuihin. Raitiotien myötä Tampereen keskustan ulkopuoliset alueet voivat kasvaa ja yritysten ei ole pakko sijaita aivan ydinkeskustassa. Uskoisin, että esimerkiksi Lielahdesta tulee tulevaisuudessa hyvin vahva kilpailija keskustalle ja mikäli alueelle rakennettaisiin uusi, nykyaikainen toimitilakiinteistö, voisi se hyvin vetää yrityksiä puoleensa ja lisätä itäpuolen vetovoimaa.

Vaikka keskustan alue tuntuukin vetävän yrityksiä puoleensa, niin kaikki eivät silti halua ikuisesti toimia keskustassa. Toisesta kyselystä selvisi, että sijainnilla on suuri merkitys tilojen valinnassa, mutta myös tilojen viihtyvyys ja edullinen hinta-laatusuhde nousivat esille. Toisin sanoen, mikäli hieman keskustan ulkopuolella sijaitsee toimistotiloja, jotka ovat erittäin viihtyisiä, hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella ja vuokrat ovat kohtuullisia, niin myös keskustassa toimivat yritykset voisivat harkita muuttavansa sellaisiin tiloihin. Tilojen muokattavuus ja joustavat sopimukset koettiin myös tärkeiksi. Etenkin kasvuvaiheessa olevat yritykset saattavat jopa pelätä pitkiä määräaikaista sopimuksia ja tilaa, jota ei pysty laajentamaan. Siksi toimistokeskusten tarjoamat helposti räätälöitävissä olevat tilat joustavilla sopimuksilla ovat erittäin puoleensavetäviä. Varman hiljattain lanseeraamat coworking tilat ovat olleet kovassa suosiossa startup yritysten keskuudessa ja konseptia tullaan laajentamaan tulevaisuudessa myös Helsinkiin. Perinteisten toimistojen kysyntä on hiipumassa, ja monet toimitilatarjoajat keskittyvätkin vastaavanlaisten coworking tilojen tarjoamiseen.

Kuten KTI:n ja Catellan tekemistä markkinointikatsauksista kävi ilmi, niin toimistojen vajaakäyttöasteet ovat vain kasvaneet vuosien mittaan. Vaikka suunta näyttäisi olevan sama, niin pieniä elpymisen merkkejä kuitenkin on havaittavissa paikoitellen.

Jos isoja toimitilakiinteistöjä puretaan ja tilalle rakennetaan asuntoja, niin tietenkin tämä vaikuttaa negatiivisesti toimitilojen vajaakäyttöasteeseen. Mutta se ei aina kerro realistisesti, että tiloja olisi jäänyt täysin tyhjilleen vaan kyseessä on ennemminkin poistuma. Vaikka Tampereella on paljon liiketiloja tyhjillään, niin uskoisin, että keskustan kehityessä myös näihin liiketiloihin tulee kysyntää. Tärkeässä roolissa on kuitenkin keskustan alueen pysäköintimahdollisuuksien parantaminen ja kaupunkikuvan elävöittäminen. Keskustan vetovoimaa täytyy pyrkiä kasvattamaan niin että tällä hetkellä tyhjillään oleviin tiloihin saataisiin toimijoita ja pikkuhiljaa myös asiakasvirrat kasvaisivat. Isoissa toimitilakiinteistöissä, kuten Technopoliksella, kysyntä on ollut kovaa ja tilojen laajentaminen oli tarpeellista. Technopoliksen vuonna 2016 avattu Yliopistonrinteen lisäosa on saanut paljon huomiota ja keskeisen sijainnin ansiosta kiinteistö tulee varmasti täytymään vauhdilla.

Kilpailijavertailussa selvisi, että monet toimistokeskukset tarjoavat asiakkailleen kattavasti lisäpalveluita eikä asiakkaiden tarvitse huolehtia itse oikeastaan mistään normaaleista arjen rutiineista, mikäli eivät halua. Etenkin aula- ja postituspalvelut ovat erittäin hyviä ja arkea helpottavia palveluita. Lisäksi mielenkiintoista oli huomata, että asiakasyritysten henkilöstön hyvinvointiin on myös panostettu. Esimerkiksi joissakin toimistokeskuksissa toimii mm. kuntosali ja parturikampaamo, joiden palveluita vuokralaiset voivat hyödyntää ja saada niitä jopa hieman edullisemmin kuin muualta. Kuntosalille tai ryhmäliikuntatilalle voisi olla kysyntää myös toimeksiantajan vuokralaisilla. Lisäksi kauneushoitola tai parturikampaamo samassa kiinteistössä toisi varmasti kaivatua piristystä ja rentoutumista työpäiviin. Jostain tyhjästä huoneesta voisi tehdä rauhoitetun tilan, jonne kuka vain vuokralaisista voi mennä, mikäli huone on vapaana. Rentouttava hierontatuoli, musiikkia ja pehmeät valot auttaisivat ihmisiä katkaisemaan stressin ja tällainen huone toimisi hyvänä asiakastyytyväisyyden kasvattajana.

Koska toimistotarjonnan tulisi sopeutua kysyntään niin laadullisesti kuin määrällisesti, on syytä pohtia tilojen kunnostamista. Kuten huomattiin, niin asiakkaat arvostavat tilojen siisteyttä, viihtyvyyttä ja muokattavuutta. Toimeksiantajan tiloja ei kannata lähteä täysin remontoimaan, koska kiinteistön elinkaari on jo loppuvaiheessa. Sisustamalla ja kalustamalla tyhjiä tiloja ja luomalla viihtyisiä lounge-tyyppisiä alueita, saataisiin kaivatua uudistusta. Vaikka nykyiset vuokralaiset eivät koe tarvitsevansa kalustettuja huoneita, niin niiden kysyntä tuntuisi kuitenkin olevan kasvussa. Monilla kilpailijoilla tällaiset kalustetut, tarpeen mukaan varattavat tilat ovat tärkeä osa tarjontaa.

Tiloista tulisi löytyä ainakin laadukkaat toimistokalusteet ja langaton internetyhteys. Sopimuksien tulisi olla joustavia ja huoneiden helposti muokattavia. Isosta tyhjistä tilasta voisi luoda yhden avokonttorin, missä on useita eri työpisteitä ja asiakkaat voivat varata työpisteitä, vaikka vain päiväksi tai viikoksi kerrallaan. Lisäksi yhteinen, viihtyisä taukotila ja rennot ryhmätyöskentelytilat sopisivat tällaiseen toimistoon. Tärkeintä on kuitenkin, että varaaminen olisi mahdollisimman helppoa ja yksinkertaista, ja se voisi tehdä sähköisesti mihin vuorokauden aikaan tahansa.

Kaikki tutkimukset eivät aina onnistu niin kuin odottaisi, mutta yksikin kyselyyn saatu vastaus on silti vastaus ja tämän tutkimuksen avulla saatiin arvokasta tietoa toimeksiantajalle. Tähän työhön tehdyistä kyselyistä saatiin hyviä vinkkejä ja palautetta, vaikka vastauksia ei saatukaan niin paljon kuin tavoiteltiin. Etenkin avoimista kysymyksistä saadaan yleensä hyviä kommentteja ja niitä on syytä nostaa esille myös näiden kyselyiden osalta. Yritys X sai todella positiivista palautetta ja keskimäärin kokonaisarvosanaksi muodostui 8,21. Vuokralaiset uskoisivat viihtyvänsä tiloissa parista vuodesta reilu viiteen vuoteen ja mitään todella negatiivisia asioita ei noussut esille. Avoimissa vastauksissa kuitenkin useampi mainitsi pysäköintipaikkojen hinnasta ja koosta. Paikat ovat melko kapeita ja pysäköinti on hieman hankalaa, etenkin jos vieressä on toinen auto. Pysäköintipaikkoja on melko paljon tyhjillään ja monet sanoivatkin, että mikäli hintaa tiputettaisiin, niin varmasti kysyntä kasvaisi.

Muutama vastaaja mainitsi kiinteistön yleisestä imagosta ja sen kohentamisesta. Vaikka kiinteistö hyvin todennäköisesti tulevaisuudessa jää alueelle kaavailtujen uusien asuin-kiinteistöiden jalkoihin, olisi hyvä silti koettaa pitää yleisilme siistinä. Lisäksi on tärkeää huolehtia siitä, että myös kaikki vuokralaiset vievät omat ylimääräiset tavaransa pois, etteivät ne jää käytäville luomaan epäsiistiä vaikutelmaa.

Tampereen tulevaisuuden näkymät ovat hyvät ja merkkejä toimitilamarkkinoiden elpymisestä on nähtävillä. Vetovoima on keskustan suuntaan, mutta se ei tarkoita, että lähiöissä yritystoiminta lakkaisi kokonaan. Mikäli jokin iso toimija käynnistää johonkin lähiöalueelle aktiivista yritystoimintaa ja alueelle rakennetaan uusia asuintaloja, niin myös toimistokeskuksille voisi olla tarvetta. Mitä enemmän yrityksiä asettuu Tampereelle ja nykyiset yritykset laajentavat toimintaansa, sitä enemmän tarvitaan myös toimintiloja. Vanhasta ei saa uutta, eikä siihen ole syytä pyrkiäkään. Pienillä seikoilla voidaan vanhoistakin tiloista saada viihtyisiä.

Mikäli suunta on kuitenkin alaspäin eikä tyhjiin tiloihin ylipäänsä saada uusia vuokralaisia ja vanhat muuttavat yksitellen pois, on syytä miettiä muita vaihtoehtoja. Jos kiinteistö sijaitsee alueella, minne voisi rakentaa uusia asuintaloja, voisi purku olla siinä tapauksessa järkevä vaihtoehto. Jos purku ei kuitenkaan vielä ole ajankohtainen, tulisi tiloihin keksiä jotain muuta toimintaa toimistojen sijasta. Tiloja voisi tarjota esimerkiksi erilaisten harrastelijoiden käyttöön, taidenäyttelyitä tai taiteen tekemistä varten, sisätilahuvipuistoksi, pakohuoneeksi, löytöeläinkodiksi tai mitä vain mieleen tulee. Vaihtoehtoja löytyy useita ja tiloja voidaan räätälöidä sen mukaan, mille kysyntää on. On hyvä pitää silmät ja korvat auki ja olla avoimin mielin liikkeellä, sillä koskaan ei tiedä milloin potentiaalinen asiakas sattuu tulemaan vastaan.

LÄHTEET

Aro, T. 2016a. Alue- ja väestörakenteen kehitys nyt ja lähitulevaisuudessa. Luettu 13.10.2016 <http://www.slideshare.net/TimoAro/alue-ja-vestrakenteen-kehitys-nyt-ja-lhitulevaisuudessa>

Aro, T. 2016b. Elinvoimaiset ja vetovoimaiset kunnat nyt ja tulevaisuudessa. Luettu 27.10.2016
http://www.slideshare.net/TimoAro/elinvoimaiset-ja-vetovoimaiset-kunnat-nyt-ja-lhitulevaisuudessa?next_slideshow=1

Aro, T. 2016c. Kaupunkien kovat ja pehmeät vetovoimatekijät. Luettu 13.10.2016
<http://www.slideshare.net/TimoAro/kaupunkien-kovat-ja-pehmet-vetovoimatekijt>

Catella 2010a. Markkinakatsaus Suomi. Kevät 2010. Luettu 27.09.2016. <file:///C:/Users/Tuija-Annika/Downloads/Markkinakatsaus%202010%20kev%C3%A4t.pdf>

Catella 2010b. Markkinakatsaus syksy 2010. Luettu 24.10.2016. [file:///C:/Users/Tuija-Annika/Downloads/Markkinakatsaus%202010%20syksy%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/Tuija-Annika/Downloads/Markkinakatsaus%202010%20syksy%20(2).pdf)

Catella 2016a. Markkinakatsaus Suomi. Kevät 2016. Luettu 27.09.2016. https://tamk-my.sharepoint.com/personal/tuija-anni-ka_alvela_biz_tamk_fi/Documents/Opparijuttuja/Catella_Markkinakatsaus_2016_keva%CC%88t.pdf

Catella 2016b. Markkinakatsaus Suomi. Syksy 2016. Luettu 27.10.2016.
http://www.catella.com/PageFiles/67769/Catella_Markkinakatsaus_2016_syksy.pdf

Dynamo Business Park. 2016. Luettu 31.10.2016. <http://www.dynamobp.fi/>

Haukijärvi, H. 2016. Tampereen liiketilat tyhjenevät - "Seuraamme sydän kylmänä, miten Ratinan kauppakeskus näkyy". Julkaistu 11.10.2016. Luettu 28.10.2016. Aamulehti. <http://www.aamulehti.fi/kotimaa/tampereen-liiketilat-tyhjenevat-seuraamme-sydän-kylmänä-miten-ratinan-kauppakeskus-näky/>

Heikkilä, T. 2008. Tilastollinen tutkimus. Helsinki: Edita Prisma Oy

Ikonen Anna-Kaisa. 2016. Blogi. Luettu 27.09.2016 <http://www.anna-kaisaikonen.fi/>

Kiinteistöliiketoiminnan sanasto, 2. laitos. 2012. Helsinki: RAKLI ry

Kiinteistömaailma. 2016. Luettu 31.10.2016.

<https://www.kiinteistomaailma.fi/asuinalue/lielahti>

KTI 2001. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. 2001. Helsinki: KTI Kiinteistötalouden instituutti.

KTI Markkinakatsaus. Kevät 2016. KTI Kiinteistötieto Oy.

Laakso, S. & Loikkanen, H. 2004. Kaupunkitalous. Johdatus kaupungistumiseen, kaupunkien maankäyttöön sekä yritysten ja kotitalouksien sijoittumiseen. Helsinki: HYY Yhtymä.

Manninen, J. & Mylläri, J. 2016. Joka kolmas Satakunnankadun liiketila seisoo tyhjiin. Moro. 6.10.2016, 4-5.

Mäkinen, P. 2016. Foodstationiin tulossa kokouskeskus. Tamperelainen 8.-9-10.2016, 4-5.

Pirhonen, T. 2011. Jyväskylän uusi toimitilakanta. Palvelujen tuottamisen ja johtamisen koulutusohjelma. Matkailu-, ravitsemus- ja talousala. Jyväskylän ammattikorkeakoulu. Opinnäytetyö.

Raatikainen, L. 2005. Tavoitteellinen markkinointi. Markkinoinnin tutkimus ja suunnittelu. Helsinki: Edita Prima Oy

- RAKLI ry. 2016. Toimitilamarkkinoiden dynamiikka. Luettu 7.10.2016.
<http://www.rakli.fi/toimitilat/toimitilamarkkina.html>
- Ratina. 2016. Luettu 27.10.2016. <http://ratina.fi/>
- Regus. 2016a. Joustavien toimitilojen maailmanlaajuinen verkosto. Luettu 31.10.2016.
<http://www.regus.fi/investors/company-profile>
- Regus. 2016b. Luettu 31.10.2016. <http://www.regus.fi/>
- Rämö, M. 2016. Anttilan liiketiloilla on kysyntää. Tamperelainen 12.10.2016, 4-5.
- Soininvaara, O. & Särelä, M. 2015. Kaupunkien voitto – Kuusi keinoa vapauttaa kaupunkien kasvu. EVA Pamfletti 1 / 2015. Helsinki: Taloustieto Oy
- Sotarauta, M. & Viljamaa, K. (toim.) 2003. Tulkintoja kaupunkiseutujen kehityksestä ja kehittämisestä. Kooste usean tutkimuksen tuloksesta. Tampere: Cityoffset Oy
- Sponda 2016. Luettu 29.10.2016. <http://www.sponda.fi/sponda-yrityksena/sponda-lyhyesti>
- Stenroos, P. 2015. Tredea. Tampereen kaupunkiseutu on logistinen lottovoitto. Julkaistu 8.12.2015. Luettu 28.10.2016
<https://tampereseudunvetovoima.fi/artikkelit/tampereen-kaupunkiseutu-on-logistinen-lottovoitto>
- Technopolis - Alueellista. 2016. Technopolis kasvattaa toimitilatarjontaansa Tampereen keskustassa. Julkaistu 29.3.2016. Luettu 25.10.2016.
http://www.technopolis.fi/2016/03/technopolis-kasvattaa-toimitilatarjontaansa-tampereen-ydinkeskustassa/?cldee=aGVpZGkuaG92aUB0ZWNoYm9wb2xpcy5maQ%3d%3d&utm_source=ClickDimensions&utm_medium=email&utm_campaign=Technopolis%20Customers%20Newsletter

Technopolis. 2016. Luettu 24.10.2016 <http://www.technopolis.fi/>

Toivonen, S. 2011. Tulevaisuuden toimitilamarkkinat – muutosvoimat, niiden vaikutukset ja toimitilatoiveet pääkaupunkiseudulla. Aalto-yliopisto. Insinööritieteiden korkeakoulu. Maanmittaustieteiden laitos. Väitöskirja.

Tredea. 2016. Miksi Tampere? Päivitetty 21.06.2016. Invest Tampere. Luettu 14.10.2016 <https://invest tampere.fi/fi/miksi-tampere/miksi-tampere>

Tulli Business Park. 2016a. Toimijat / asukkaat. Luettu 24.10.2016. <http://tullibusinesspark.fi/fi/toimijat-asukkaat/>

Tulli Business Park. 2016b. Luettu 29.10.2016. <http://tullibusinesspark.fi/fi/etusivu/>

UPM. 2016. UPM numeroina. Luettu 24.10.2016. <http://www.upm.fi/UPM/Pages/default.aspx>

Varma. 2016a. Varman kiinteistöt. Luettu 26.10.2016 <https://www.varma.fi/muut/kiinteistot/varman-kiinteistot/>

Varma. 2016b. Finlaysonin alue on Varman merkittävimpiä kiinteistökohteita. Julkaistu 18.5.2015. Luettu 26.10.2016. <http://toimitilat.varma.fi/uutiset/the-finlayson-area-is-one-of-varma-s-most-significant-real-estate-holdings>

Varma 2016c. Finlaysonin alue elää ajassa. Julkaistu 26.3.2015. Luettu 26.10.2016. <https://www.varma.fi/muut/uutishuone/ajankohtaista/2015-q1/finlaysonin-alue-elaa-ajassa/>

Varma 2016d. VarmaWorks tarjoaa coworking-tiloja Tampereen Finlaysonilla. Julkaistu 9.3.2016. Luettu 26.10.2016. <https://www.varma.fi/muut/uutishuone/uutiset/varmaworks-tarjoaa-coworking-tiloja-tampereen-finlaysonilla/>

Varma 2016e. VarmaWorks. Luettu 26.10.2016. <https://www.varma.fi/varmaworks>

LIITTEET

Liite 1. Kyselylomake1

1 (6)

Asiakaskysely Yritys X:n vuokralaisille

Hei! Olen Tuija Alvela ja työskentelin Yritys X:ssä reilu puoli vuotta. Opiskelen Tampereen ammattikorkeakoulussa viimeistä vuotta liiketaloutta. Teen Yritys X:lle opinnäytetyöni, jossa tutkin pk-yritysten toimitilamarkkinoita.

Osana opinnäytetyötäni lähetän tämän kyselyn Teille Yritys X:n nykyisille vuokralaisille. Arvostaisin todella, jos voisit käyttää muutaman minuutin vastaamalla tähän kyselyyn.

Kysely on avoinna 12.9.2016 saakka.

Taustatiedot

1. Sukupuoli (valitse tästä)

- mies
- nainen

2. Ikä (syötä luku)

3. Vuokrasuhde (valitse tästä)

- Yrityskeskus 1
- Yrityskeskus 2
- Yritys X

Toimitilat

4. Kuinka kauan olet ollut vuokralaisena / töissä Yritys X:n tiloissa? (vuotta/kuukautta)

(jatkuu)

5. Kuinka usein olet toimistolla?

- päivittäin
- 2-3 kertaa viikossa
- kerran viikossa
- harvemmin

6. Työskenteletkö tiloissa

- yrittäjänä
- työntekijänä

7. Mikäli mahdollista, vuokraisitko kalustetun toimistohuoneen aina tarpeen mukaan esim. päiväksi / viikoksi? (valitse tästä)

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

7.1. Mikäli vastasit kyllä, niin mitä palveluita / työvälineitä toivoisit tiloissa olevan?

- avoin vastaus

8. Olisiko sinulla tarvetta erilliselle ryhmätyölalalle / projektihuoneelle? (valitse tästä)

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

9. Kuinka tärkeinä pidät seuraavia tekijöitä toimistoa valitessa ja kuinka nämä ovat kohdallasi toteutuneet tällä hetkellä?

	Tärkeys					Toteuma				
	5	4	3	2	1	5	4	3	2	1
9.1. Sijainti (lähellä kotia)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.2. Sijainti (lähellä ydinkeskustaa)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.3. Julkinen liikenne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.4. Pysäköintimahdollisuudet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.5. Lähellä olevat lounaspaikat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.6. Tilojen viihtyvyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.7. Edullinen kuukausivuokra	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.8. Tarjolla olevat lisäpalvelut (esim. siivous, kahvitukset, kokous- tilat jne.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.9. Rauhallinen tila / yksityisyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
9.10. Muut yritykset / mahdollisuus verkostoitua	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

9.11. Jos jokin yllä olevista asioista vaatii muutosta, niin mikä ja kuinka voisimme asiaa parantaa?

- avoin vastaus

10. Kuinka kauan uskot yrityksesi viihtyvän Yritys X:n tiloissa? (vuotta/kuukautta)

Lisäpalvelut

4 (6)

11. Miten tärkeitä seuraavat asiat ovat / olisivat sinulle? (5=erittäin tärkeä - 1=ei merkitystä)

	5	4	3	2	1
11.1. Saapuva posti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.2. Postinnoutopalvelu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.3. Frankeerauspalvelu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.4. Langaton internetyhteys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.5. Monitoimilaite SHARP	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.6. Siivouspalvelu	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.7. Kahvituspalvelu (kahvit, maidot)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.8. Yhteinen taukotila (sosiaalinen kanssakäyminen muiden alojen edustajien kanssa)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.9. Sähkö, vesi, huolto ym. talon puolesta (vähemmän kiinteitä kustannuksia itselle)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
11.10 Myyntipiste taukotilassa					

12. Käytkö lounaalla Ravintola X:ssä? (samassa kiinteistössä sijaitseva ravintola)

- kyllä

- en

12.1. Mikäli vastasit kyllä, niin kuinka usein?

- päivittäin

- 2-3 kertaa viikossa

- kerran viikossa

- harvemmin

12.2. Miksi et käy? Tai mitä kehitysehdotuksia antaisit ravintolalle?

- avoin vastaus

13.1. Oletko vuokrannut Yritys X:n saunatilaa?

- kyllä

- en

13.1.1. Kuinka monta kertaa olet vuokrannut tilat? Tai miksi et ole vuokrannut kertaa-

- avoin vastaus

(jatkuu)

13.2. Oletko vuokrannut Yritys X:n kokoustiloja?

- kyllä
- en

13.2.1. Kuinka monta kertaa olet vuokrannut tilat? Tai miksi et ole vuokrannut kertaa-

kaan?
- avoin vastaus

13.3. Miten arvioisit tiloja? (5=erittäin hyvä - 1=todella huono)

	Saunatilat					Kokoustitilat				
13.3.1. Tilojen siisteys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.3.2. Tilojen viihtyvyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.3.3. Varaamisen helppous	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.3.4. Vuokra	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.3.5. AV-laitteet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Mainonta ja tiedotus

14. Mitä kautta sait tietää Yritys X:stä?

- kotisivut
- Facebook
- tuttavalta
- Googlen kautta
- sanomalehti / paperinen mainonta
- jokin muu, mikä?

15. Mitä seuraavia tiedotuskanavia seuraat?

- Yrityskeskus X Facebook- sivut
- Yritys X sauna- ja kokoustitilat Facebook- sivut
- Yritys X:n kotisivut

16.1. Ovatko Yritys X:n sähköpostitiedotteet riittäviä?

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

(jatkuu)

16.2. Tuleeko tiedotteita riittävän usein?

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

16.3. Mikä olisi mielestäsi paras tapa tiedottaa Yritys X:n ajankohtaisista asioista?

- avoin vastaus

Yhteenveto

17. Suositteletko Yritys X: ää tuttavillesi?

- kyllä
- en
- en osaa sanoa

18. Minkä kokonaisarvosanan antaisit Yritys X:lle? (asteikolla 1-10) (syötä luku)

18.1. Miten voisimme parantaa toimintaamme?

- avoin vastaus

19. Uskoisitko toimistokeskusten (kuten "Yrityskeskus") kysynnän kasvavan tulevaisuudessa?

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

20. Tähän voit antaa risut ja ruusut.

- avoin vastaus

Kiitos paljon vastauksistasi! Terveisin Tuija

Liite 2. Yritys X:n asiakkaille tehdyn kyselyn tulokset graafisina kuvioina

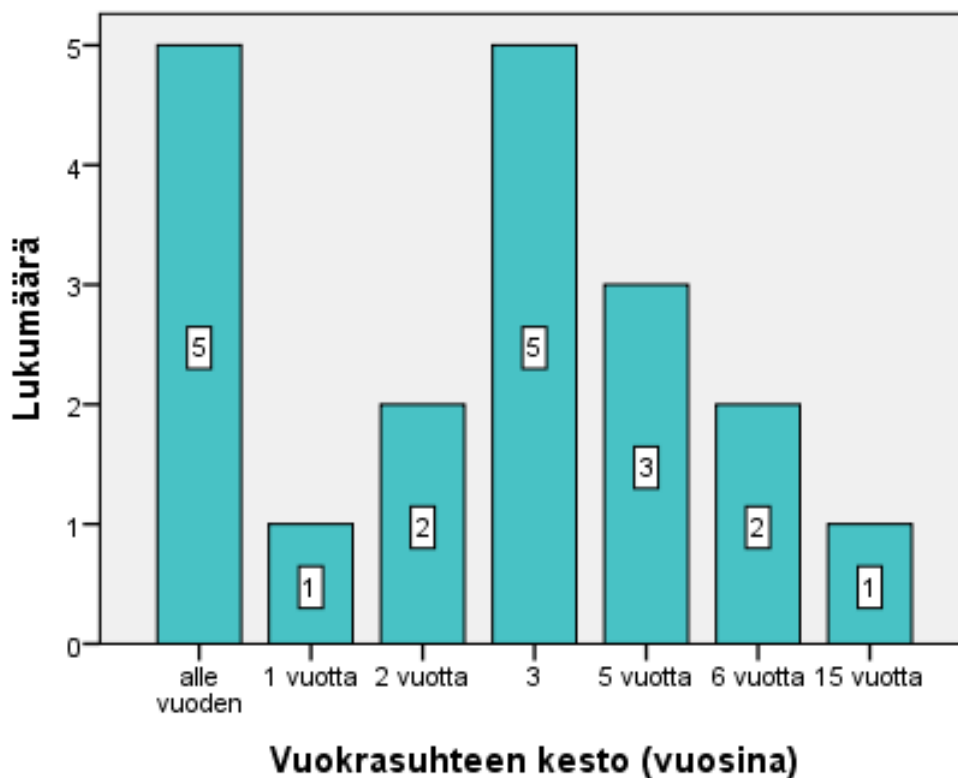
Taustakysymykset

1 (12)

TAULUKKO 1. Vastaajien vuokrasuhde

Vuokrasuhde		
Vuokrasuhde	Lukumäärä	Osuus (%)
Yrityskeskus 1	4	21,1
Yrityskeskus 2	1	5,3
Yritys X	14	73,7
Yhteensä	19	100,0

Vastaajista suuriin osa (n.74 %) oli Yritys X:n vuokralaisia ja loput Yrityskeskusten vuokralaisia.



KUVIO 1. Vastaajien vuokrasuhteen kesto

Vastaajien vuokrasuhteiden kestossa oli paljon hajontaa. Viisi oli ollut vuokralaisena alle vuoden ja viisi oli ollut vuokralaisen noin kolme vuotta. Kuusi vastaajista on toiminut tiloissa yli viisi vuotta, joten pitkiäkin vuokrasuhteita löytyi. Keskimääräinen vuokralalla oloaika oli reilu kolme vuotta.

(jatkuu)

TAULUKKO 2. Vastaajien asema yrityksessä suhteessa lähipäiviin toimistolla.

Asema yrityksessä	Kuinka usein olet toimistolla?			Yhteensä
	päivittäin	2-3 kertaa viikossa	harvemmin	
työntekijä	8	6	1	15
yrittäjä	2	1	1	4
Yhteensä	10	7	2	19

Vastaajista työntekijöitä oli 15 ja vain 4 toimii yrittäjänä. Työntekijöistä 14 oli toimistolla päivittäin tai 2-3 kertaa viikossa. Yrittäjistä kaksi oli toimistolla päivittäin.

Projektitilan ja kalustetun toimistohuoneen tarve

Vastaajilta tiedusteltiin, olisiko heillä tarvetta tarpeen mukaan varattavalle projektihuoneelle. Nykypäivänä useissa toimistokeskuksissa on neuvottelutiloja ja ryhmätyöskentelytiloja, mitä asiakkaat voivat halutessaan vuokrata, vaikka tunniksi kerrallaan. Yritys X tarjoaa myös neuvottelutiloja, muttei projekti-/ryhmätyöskentelytilaa.

TAULUKKO 3. Projektihuoneen tarve

Olisiko tarvetta projektihuoneelle?

	Lukumäärä	Osuus (%)
ei	14	73,7
kyllä	5	26,3
Yhteensä	19	100,0

Projektihuoneelle ei näyttäisi olevan kysyntää, sillä lähes 74 % vastaajista ei koe tarvitsevänsä tiloja. Ainoastaan 26 % oli sitä mieltä, että sellaiselle tilalle voisi olla käyttöä.

TAULUKKO 4. Kalustetun toimistohuoneen tarve

Vuokraisitko kalustetun toimistohuoneen?

	Lukumäärä	Osuus (%)
ei	10	52,6
kyllä	1	5,3
ei osaa sanoa	8	42,1
Yhteensä	19	100,0

Vastaajista ainoastaan 5 % vuokraisi kalustetun toimistohuoneen. 42 % vastaajista ei osannut sanoa, olisiko tällaiselle tilalle tarvetta.

Kokous- ja saunatilat

Yritys X:n tiloista löytyy kaksi eri kokoista kokoustilaa sekä uima-altaalla varustettu saunatila. Vastaajilta kysyttiin, ovatko he vuokranneet näitä tiloja ja minkä arvosanan he antaisivat tiloille ja niistä löytyville laitteille ja muille seikoille.

TAULUKKO 5. Onko vastaaja vuokrannut kokoustiloja

Oletko vuokrannut Yritys X:n tarjoamia kokoustiloja?

	Lukumäärä	Osuus (%)
ei	13	68,4
kyllä	6	31,6
Yhteensä	19	100,0

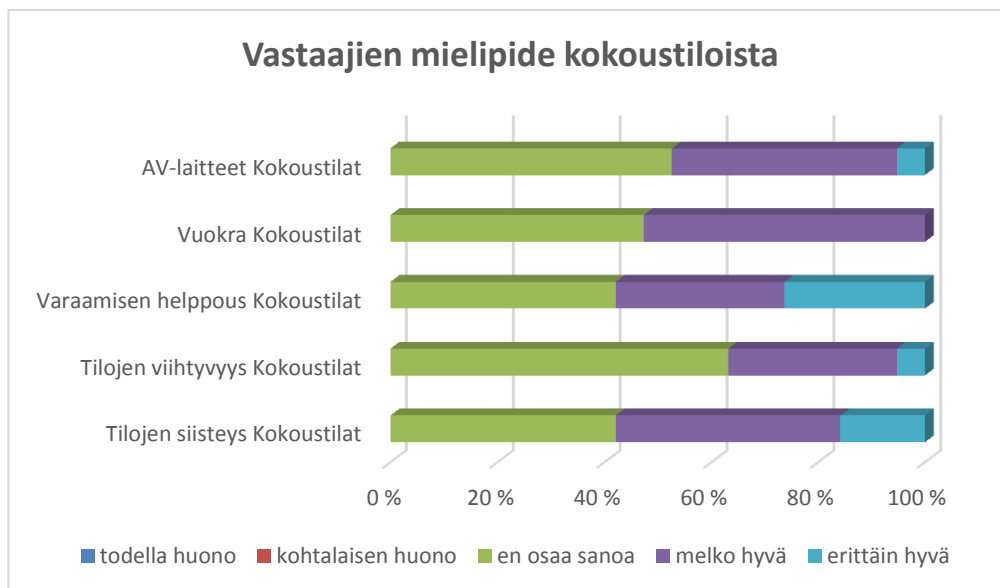
Vastaajista lähes 70 % ei ollut koskaan vuokrannut kokoustiloja.

TAULUKKO 6. Onko vastaaja vuokrannut saunatilaa

Oletko vuokrannut Yritys X:n saunatilaa?

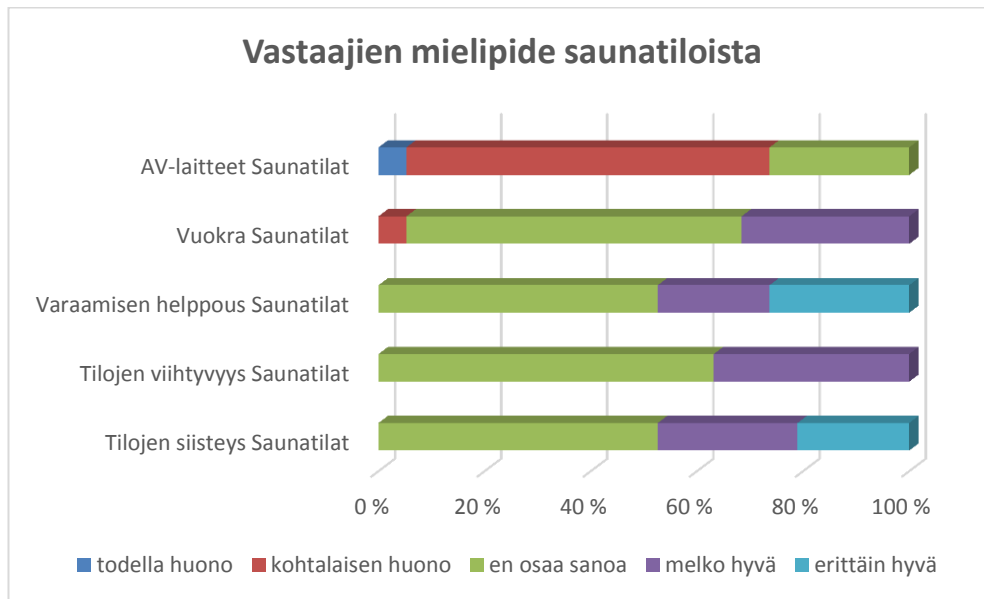
	Lukumäärä	Osuus (%)
ei	15	78,9
kyllä	4	21,1
Yhteensä	19	100,0

Vastaajista melkein 80 % ei ollut koskaan vuokrannut Yritys X:n saunatilaa.



KUVIO 2. Vastaajien mielipide kokoustiloista

Yleinen mielipide ja vaikutelma kokoustiloista on melko hyvä. Osa vastaajista ei osannut kommentoida tiloja mitenkään, koska ei ollut niitä koskaan vuokrannut.

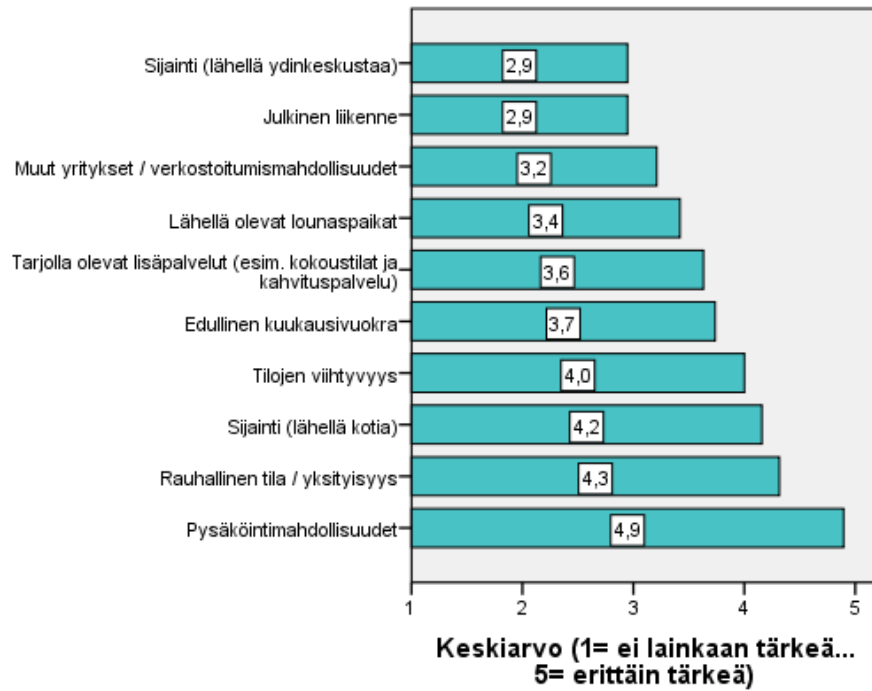


KUVIO 3. Vastaajien mielipide saunatiloista

Yleinen mielipide ja vaikutelma saunatiloista on melko hyvä. Osa vastaajista ei osannut kommentoida tiloja mitenkään, koska ei ollut niitä koskaan vuokrannut. AV-laitteet vaikuttivat olevan kohtalaisen huonot, eli niissä voisi olla parantamisen varaa.

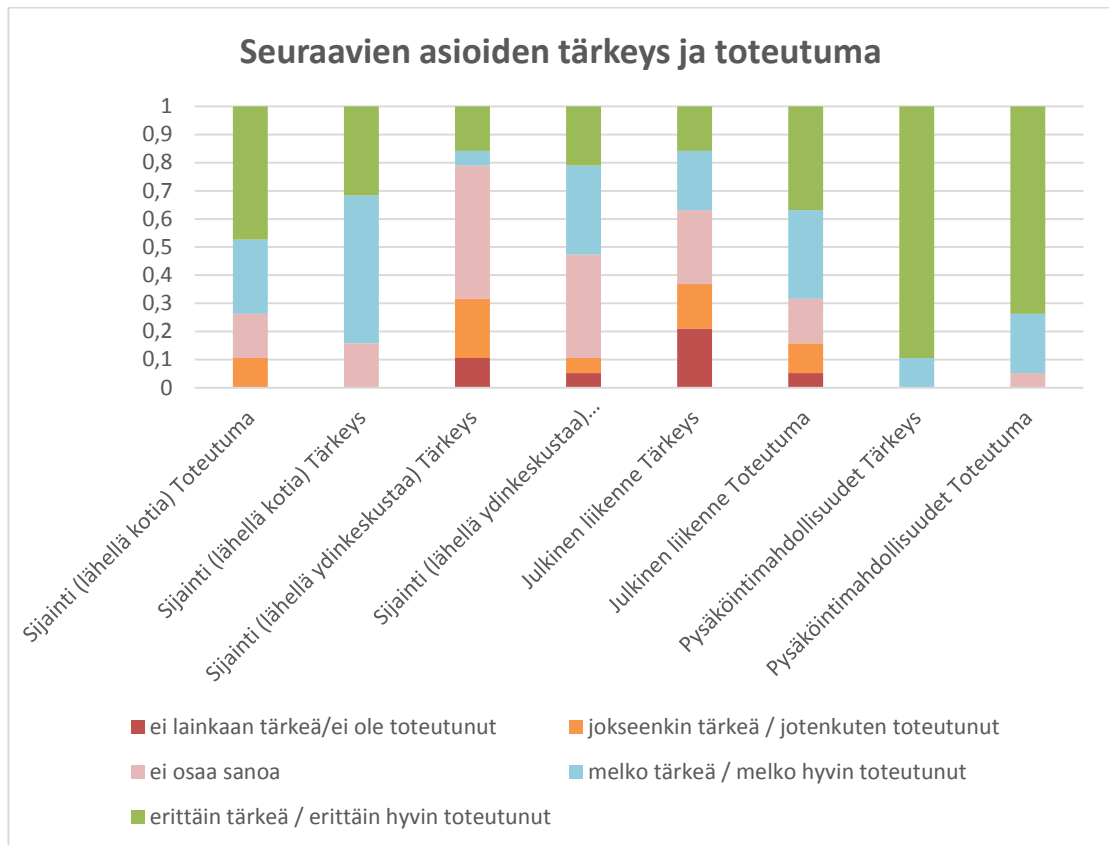
Toimiston valintaan vaikuttavat tekijät

Vastaajilta kysyttiin tärkeimpiä tekijöitä, jotka vaikuttavat toimiston valintaan. Seuraavassa kuviossa on esitelty eri tekijöiden merkitys keskimäärin.



KUVIO 4. Toimiston valintaan vaikuttavat tekijät keskimäärin

Rauhallinen työtila ja pysäköintimahdollisuudet nousivat vastauksissa korkeimmalle tärkeysasteeltaan. Vastaajille ei ollut kauhean tärkeää, että tilat sijaitsevat lähellä keskustaa. Tärkeämpää oli, että tilat sijaitsevat lähellä kotia ja ovat viihtyisät.



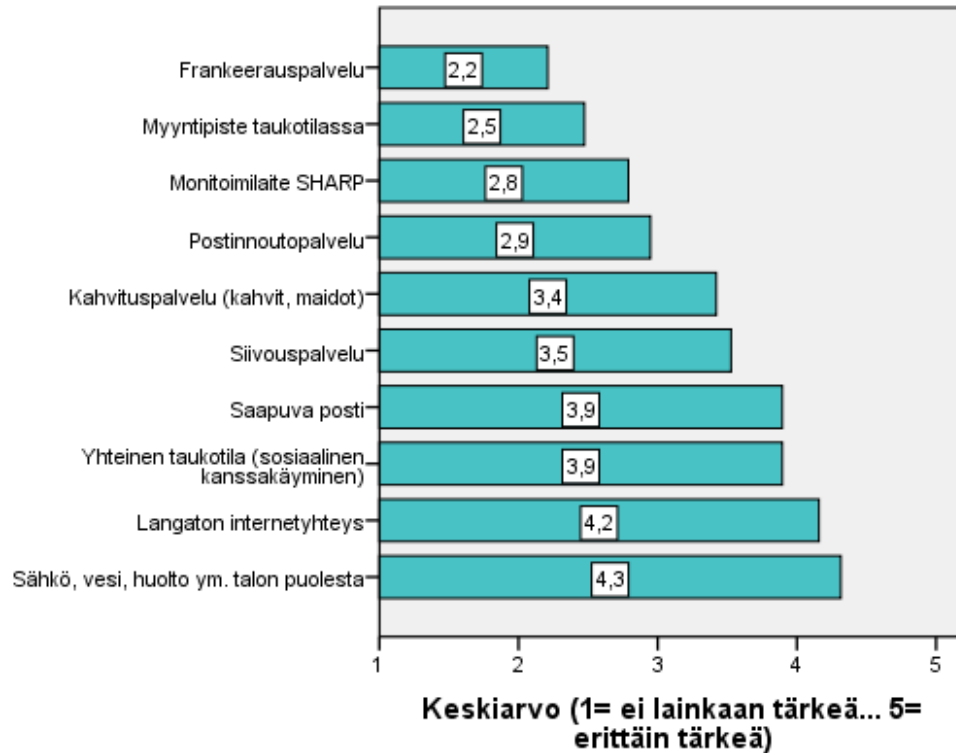
KUVIO 5. Toimiston sijaintiin vaikuttavien tekijöiden tärkeys suhteessa toteutumaan

Tärkeintä vastaajille olivat pysäköintimahdollisuudet sijainti lähellä kotia. Nämä olivat myös joko erittäin tai melko hyvin toteutuneet.

Lisäpalveluiden merkitys

Vastaajilta kysyttiin myös, mitä mieltä he olivat tarjolla olevista lisäpalveluista ja kuinka tärkeitä ne heille ovat. Toimistokeskukselle tyypilliseen tapaan Yritys X tarjoaa kiinteistön vuokralaisille monia eri palveluita.

(jatkuu)



KUVIO 6. Tarjolla olevien lisäpalveluiden merkitys vuokralaisille keskimäärin

Tärkeimpänä lisäpalveluna vuokralaiset pitivät kiinteistön puolelta tulevaa sähköä, vettä ja kiinteistöhuoltoa. Toiseksi tärkeimpänä pidettiin langatonta internet yhteyttä. Frankeerauspalvelulle ei ole kovin suurta tarvetta.

Tiedotus- ja markkinointikanavat

Tärkeää oli myös selvittää, mitä kautta vastaajat ovat saaneet kuulla Yritys X:stä ja mitä eri tiedotuskanavia he seuraavat. Uusiasiakashankinnan kannalta on hyvä tietää, mitkä markkinointikeinot toimivat ja mitä eri kanavia Yritys X:n kannattaisi markkinoinnissaan hyödyntää.

(jatkuu)

TAULUKKO 7. Mitä kautta vastaaja kuuli Yritys X:stä ensimmäisen kerran

Mitä kautta sai kuulla Yritys X:stä

	Lukumäärä	Osuus (%)
Kotisivut	7	36,8
Tuttavalta	7	36,8
Googlen kautta	5	26,3
Yhteensä	19	100,0

Noin 73 % vastaajista oli kuullut Yritys X:stä joko tuttavaltaan tai etsinyt tietoa kotisivujen kautta. Googlen kautta yritykseen oli törmännyt noin 26 %.

TAULUKKO 8. Suosittelisiko Yritys X:ää tuttavilleen

Sukupuoli	Suosittelisiko Yritys X:ää tuttavilleen		Yhteensä
	ei osaa sanoa	kyllä	
mies	1 7,1%	13 92,9%	14 100,0%
nainen	2 40,0%	3 60,0%	5 100,0%
Yhteensä	3	16	19

Vastaajilta kysyttiin myös, suosittelisivatko he yritys X:ää tuttavilleen. Yksikään vastaajista ei vastannut ”ei”. Tässä vertailtiin myös vastauksia miesten ja naisten välillä. Vastaajista viisi oli naisia ja heistä 40 % ei osannut sanoa mitään. Miehistä vain 7 % ei osannut sanoa mitään ja loput vastasivat ”kyllä”. Vastaajien vähäisyyden takia ei voida tehdä yleistyksiä, mutta prosentuaalisten osuuksien perusteella voitaisiin sanoa, että miehet pystyvät sanomaan mielipiteensä helpommin kuin naiset.

TAULUKKO 9. Mitä tiedotuskanavia vastaaja seuraa

Tiedotuskanavien seuraaminen

	Vastaukset	
	Lukumäärä	Osuus (%)
Yritys X:n Facebook sivut	4	16,7%
Yritys X - Sauna- ja kokouksetilat - Facebook sivut	3	12,5%
Yritys X:n kotisivut	17	70,8%
Yhteensä	24	100,0%

Vastaajista suurin osa seuraa Yritys X:n kotisivuja. Kovin moni ei seuraa Yritys X:n Facebook-sivuja.

Yritys X käyttää pääasiallisena tiedotuskanavanaan vuokralaisille sähköpostitiedotetta. Haluttiin selvittää, tuleeko tiedotteita riittävän usein ja ovatko ne tarpeeksi riittäviä.

TAULUKKO 10. Tuleeko sähköpostitiedotteita riittävän usein

Ovatko Yritys X:n sähköpostitiedotteet riittäviä?	Tuleeko tiedotteita riittävän usein?			Yhteensä
	kyllä	ei	ei osaa sanoa	
kyllä	14	0	1	15
ei	0	1	0	1
ei osaa sanoa	2	0	1	3
Yhteensä	16	1	2	19

Vastaajista suurin osa oli sitä mieltä, että tiedotteita tulee riittävän usein ja että ne ovat olleet tarpeeksi riittäviä.

Tyytyväisyys ja tulevaisuuden näkymät

Vastaajilta tiedusteltiin heidän tyytyväisyyttään Yritys X:n kokonaisuudessaan ja sitä, kuinka kauan he uskovat tiloissaan viihtyvän. Lähellä tapahtuvat kaavoitukset tulevat jossain vaiheessa vaikuttamaan myös Yritys X:n kiinteistöön ja kukaan ei tiedä, kuinka monta vuotta kiinteistöllä on vielä elinaikaa. Silti ainakin osa vastaajista oli todella positiivisin mielin ja uskoo viihtyvänsä tiloissa vielä pitkään.

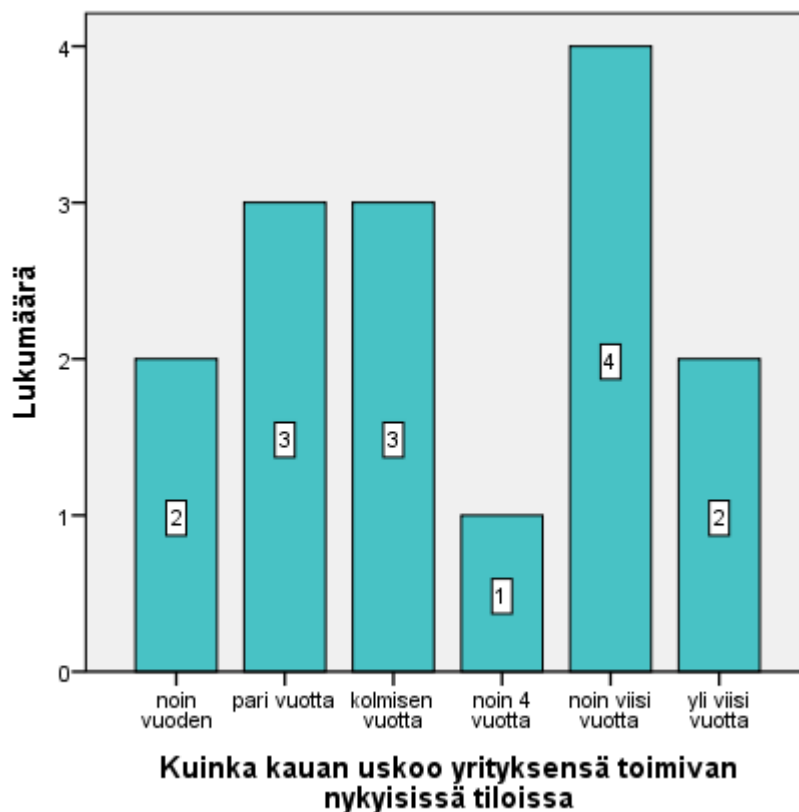
(jatkuu)

TAULUKKO 11. Kokonaisarvosana Yritys X:lle asteikolla 1-10

Kokonaisarvosana Yritys X:lle

	Minimi	Maximi	Keskiarvo
Arvosana	7	10	8,21

Asteikolla 1-10 Yritys X sai kokonaisarvosanaksi keskimäärin 8,21 mikä on melko hyvä. Kaikki vastauksista sijoittuivat välille 7-10, joten voitaneen päätellä, ettei yksikään vuokralaisista ole erittäin tyytymätön vaan Yritys X on onnistunut toiminnassaan kaikin puolin melko hyvin.



KUVIO 7. Kauanko uskoo yrityksen toimivan tiloissaan

Vastaajista neljä jätti tähän kysymykseen vastaamatta. Loput 15 vastasivat ja tuloksissa oli kohtuullisen paljon hajontaa. Kaksi vastasi, että voisi viihtyä tiloissaan yli viisi vuotta ja neljä oli sitä mieltä, että viihtyisi noin viisi vuotta. Suurin osa vastauksista oli enemmän kuin kaksi vuotta.

(jatkuu)

TAULUKKO 12. Uskoisiko toimistokeskuksien kysynnän kasvavan

Uskoisiko toimistokeskuksien kysynnän kasvavan?	Vuokrasuhde			Yhteensä
	Yrityskeskus 1	Yrityskeskus 2	Yritys X	
kyllä	2	1	11	14
ei osaa sanoa	2	0	3	5
Yhteensä	4	1	14	19

Vastaajista suurin osa uskoo, että toimistokeskuksien kysyntä voisi kasvaa tulevaisuudessa. Taulukossa vertailtiin, onko vastauksissa eroja riippuen vuokrasuhteesta. Näin pienillä vastausmäärillä suuria eroja ei kuitenkaan pystytä havaitsemaan eikä asiaa voida yleistää.

Asiakaskysely keskustan alueen yrityksille

Hei! Uusien toimitilojen etsiminen voi joskus olla hieman haastavaa, mutta muutto varmasti piristää henkilöstöä ja tuo kaivattua vaihtelua työympäristöön. Mitkä seikat Teille ovat tärkeimpiä, kun etsitte uusia tiloja ja oletteko viihtyneet nykyisissä tiloissanne?

Olen Tuija Alvela ja opiskelen Tampereen ammattikorkeakoulussa liiketaloutta. Opin-toihini kuuluu myös opinnäytetyön tekeminen, jonka teen liittyen Tampereen toimitilamarkkinoihin. Osana opinnäytetyötäni teetän tämän kyselyn, jonka suuntaan valikoiden Tampereen keskustassa toimiville pk-yrityksille.

Tampere tunnetaan tällä hetkellä kasvukaupunkina, jonne rakennetaan paljon uusia kiinteistöjä ja laajennetaan liikennetkaisuja mm. raitiotien avulla. Tulevaisuuden kaupunkikuva eroaa paljon nykyisestä ja siksi on mielenkiintoista kartoittaa, miten keskustan alueen yritykset nämä tulevat muutokset kokevat. Oletteko esimerkiksi miettineet muuttamista johonkin rakenteilla olevaan uuteen kiinteistöön?

Olisin todella kiittollinen, jos voisitte vastata tähän kyselyyn tai välittää tämän henkilölle, joka tietää yrityksenne toimitiloihin liittyvistä asioista ja on ollut mukana päättämässä tilojen vuokrauksesta. Halutessasi voit jättää yhteystietosi kyselyn loppuun ja osallistua arvontaan, jossa voit voittaa Tampereen Pisparannasta kokoustilan päiväksi yrityksesi käyttöön.

Vastaukset käsitellään luottamuksellisesti ja kyselyn tulokset julkaistaan siten, että yksittäisen vastaajan tunnistaminen tuloksista on mahdotonta.

Mikäli teillä herää jotain kysyttävää kyselyyn tai opinnäytetyöhöni liittyen, vastaan mielelläni. Lisätietoja voit kysyä sähköpostitse.

Kysely on avoinna 2.10.2016 saakka

(jatkuu)

Taustatiedot

2 (6)

1. Yrityksen perustamisvuosi (syötä luku)

2. Onko yrityksellänne toimipaikkoja muualla kuin Tampereella?
(valitse tästä)
 - kyllä
 - ei

- 2.1. Missä muualla? (avoin vastaus)

3. Yrityksen henkilöstön määrä (Tampereen toimitiloissa) (syötä luku)

4. Yrityksen henkilöstön määrä (kaiken kaikkiaan) (syötä luku)

5. Asema yrityksessä
 - perustaja / osakas
 - esimies
 - työntekijä

6. Kauanko olet työskennellyt tässä yrityksessä? (vuotta/kuukautta)

Nykyiset toimitilat

7. Mitä kautta sait tietää nykyisistä toimitiloistanne?
 - kiinteistönvälitysfirman kautta
 - sosiaalisesta mediasta
 - tuttavalta
 - tienvarsimainonnan kautta
 - sanomalehdestä
 - etsimällä toimitilatarjoajia internetistä

- 7.1. Jokin muu, mikä? (avoin vastaus)

(jatkuu)

8. Kuinka kauan yrityksenne on toiminut nykyisissä tiloissa? (vuotta/kuukautta)

8.1. Mikä oli ratkaisevin tekijä päätöksessä valita juuri nämä tilat? (avoin vastaus)

9. Onko vuokrasopimuksenne tällä hetkellä

- toistaiseksi voimassa oleva
- määräaikainen
- en osaa sanoa

10. Mikäli vuokrasopimuksenne on määräaikainen, niin kuinka pitkä sopimus on kyseessä? (avoin vastaus)

11. Mitkä ovat mielestänne määräaikaisen vuokrasopimuksen hyvät ja huonot puolet? (avoin vastaus)

Lisäpalvelut

12. Kuinka tärkeitä seuraavat seikat ovat teille? Arvioi kohdat niiden merkityksen suuruuden perusteella. (1=ei lainkaan merkitystä, 5=todella tärkeä)

	1	2	3	4	5
12.1. Sijainti (lähellä keskustaa)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.2. Sijainti (isoimpien asiakkaiden läheisyydessä)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.3. Ilmainen pysäköinti	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.4. Hyvät julkiset kulkuyhteydet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.5. Lähellä olevat lounasravintolat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.6. Talossa toimivat muut yritykset (verkostoitumismahdollisuudet)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.7. Tilojen viihtyvyys	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.8. Hyvä hinta-laatusuhde	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.9. Kiinteistön yleinen imago	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
12.10. Edullinen kuukausivuokra	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

(jatkuu)

13. Kuinka tärkeitä seuraavat (toimitilakiinteistöissä olevat) palvelut yrityksellenne ovat/olisivat? (1=ei lainkaan merkitystä, 5=todella tärkeä)

	1	2	3	4	5
13.1. Aulapalvelut (vieraiden vastaanotto, kulkukortit, pysäköintiluvat jne.)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.2. Postituspalvelut (saapuva ja/tai lähtevä posti)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.3. Kokoustilat ja tarjoilupalvelut	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.4. Lounasravintola	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.5. Tarpeen mukaan varattava projektityöskentelytila	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.6. Vartiointi- ja hälytyspalvelut	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.7. Siivouspalvelut	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.8. Saunatilat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
13.9. Kuntosali	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Tulevaisuuden näkymät

14. Oletteko mahdollisesti muuttamassa lähiaikoina uusiin tiloihin?

(valitse tästä)

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

14.1. Mikäli olette harkinneet muuttoa, niin mistä päin etsitte uusia toimitiloja? (avoin vastaus)

15. Kuinka kauan uskot yrityksesi viihtyvän nykyisissä toimitiloissa?

- alle vuoden
- 1-2 vuotta
- 2-5 vuotta
- yli 5 vuotta
- en osaa sanoa

(jatkuu)

16. Voisitko kuvitella, että muuttaisitte yrityksenne kanssa hieman sivummalle Tampereen keskustasta? Esim. 5 km päähän.

(valitse tästä)

- kyllä
- ei
- en osaa sanoa

17. Ota kantaa seuraaviin lauseisiin. (1=eri mieltä, 5=samaa mieltä)

	1	2	3	4	5
17.1. Yrityksemme toimialalla on hyvät tulevaisuuden näkymät	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.2. On hyvä, että Tampereelle rakennetaan paljon uusia liike- ja toimitiloja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.3. Toimistokeskusten kysyntä tulee kasvamaan tulevaisuudessa paljon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.4. Laitakaupungin toimitilojen tarve tulee vähenemään tulevaisuudessa paljon	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.5. Lisääntyvä etätyömahdollisuus pienentää toimitilojen tarvetta	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.6. Emme tarvitse omaa toimistoa välttämättä joka päivä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.7. Voisimme vuokrata kalustetun toimistohuoneen käyttöön aina tarpeen mukaan (esim. pariksi päiväksi viikossa)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.8. Muuttaminen on niin iso projekti, että emme lähtisi hankkimaan uusia tiloja muuta kuin pakon edessä	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.9. Epävakaa taloustilanne vaikuttaa negatiivisesti yritysten päätöksiin hankkia uusia toimitiloja	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
17.10. Tampereelta löytää helposti hinta-laatusuhteeltaan hyvät toimitilat	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

18. Tähän voit antaa avointa palautetta kyselystä tai kertoa omia näkemyksiä Tampereen tulevaisuuteen ja toimitilamarkkinoihin liittyen. (avoin vastaus)

(jatkuu)

Yhteystiedot arvontaa varten

19. Yhteystietoja käytetään ainoastaan arvonnän voittajalle ilmoittamiseen.

Nimi

Yritys

Sähköpostiosoite

Puhelinnumero

Kiitos paljon vastauksistasi!

Ystävällisin terveisin

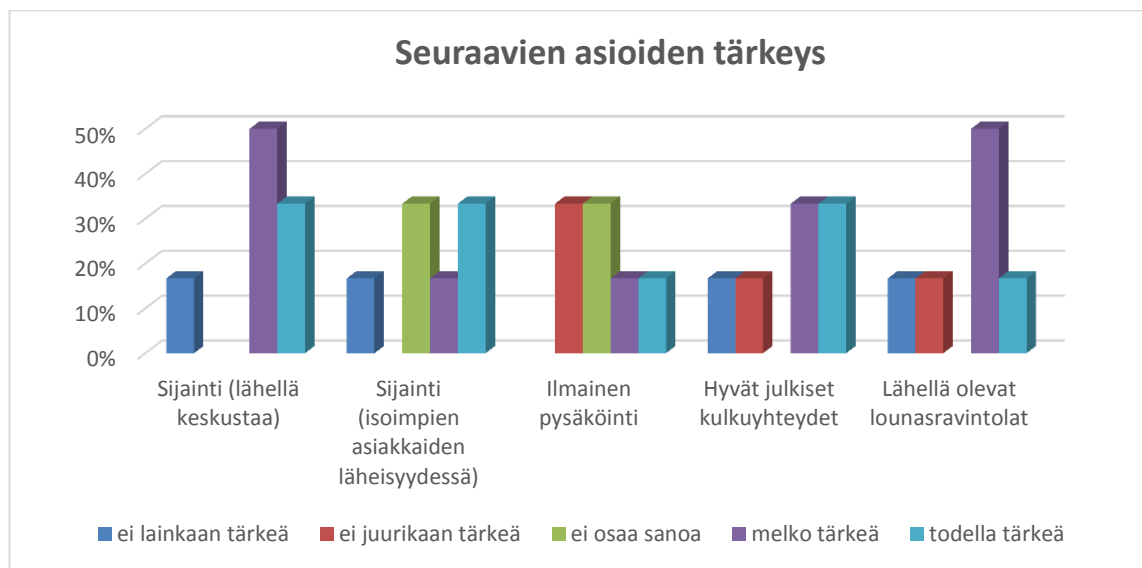
Tuija Alvela

Liite 4 Keskustan alueen yrityksille tehdyn kyselyn tulokset

1 (4)

Toimitilojen valintaan liittyvät tekijät

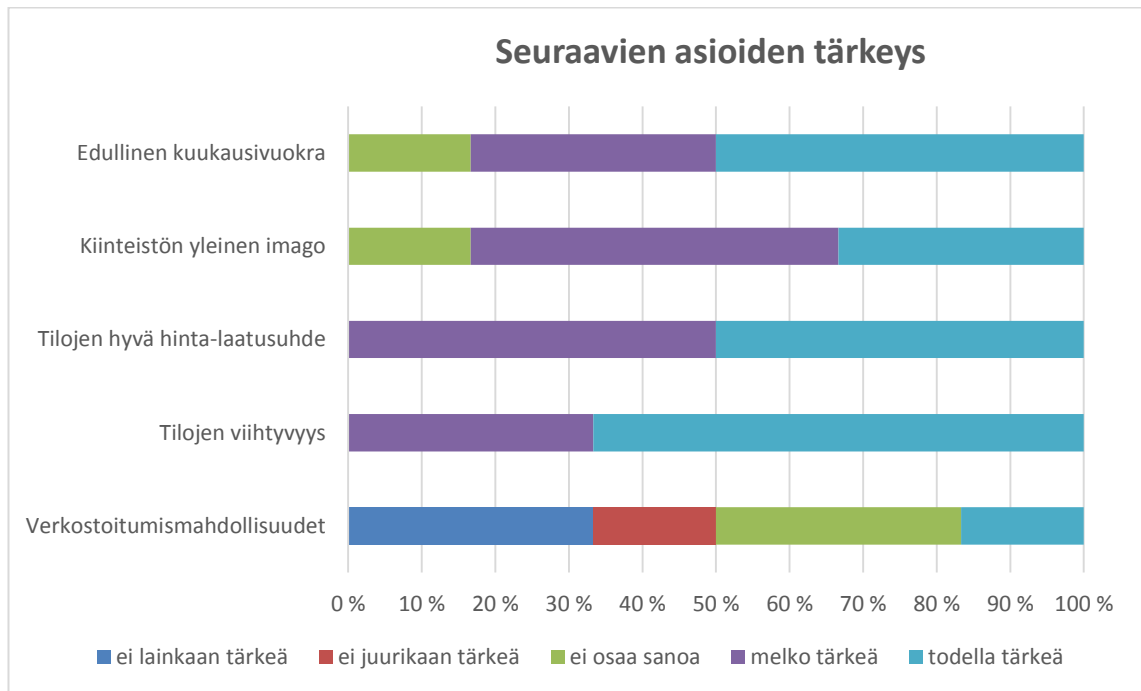
Kun vastaajilta kysyttiin ratkaisevinta toimitilojen valintaan vaikuttanutta tekijää, avoimissa vastauksissa sijainti nousi selvästi esille. Myös nykyaikaiset toimitilat, joustavat sopimukset sekä tilojen koko ja niiden muokattavuus olivat tärkeässä roolissa. Vastaajia pyydettiin myös arvioimaan alla olevien asioiden merkitys.



KUVIO 1. Yllä olevien asioiden tärkeys vastaajille

Tärkeimmät tekijät olivat sijainti lähellä keskustaa sekä lähellä toimivat lounasravintolat. Myös hyvät julkiset kulkuyhteydet koettiin melko tärkeiksi. Yllättäen ilmainen pysäköinti ei ollutkaan kaikille erittäin tärkeä tekijä.

(jatkuu)



KUVIO 2. Yllä olevien asioiden tärkeys vastaajille

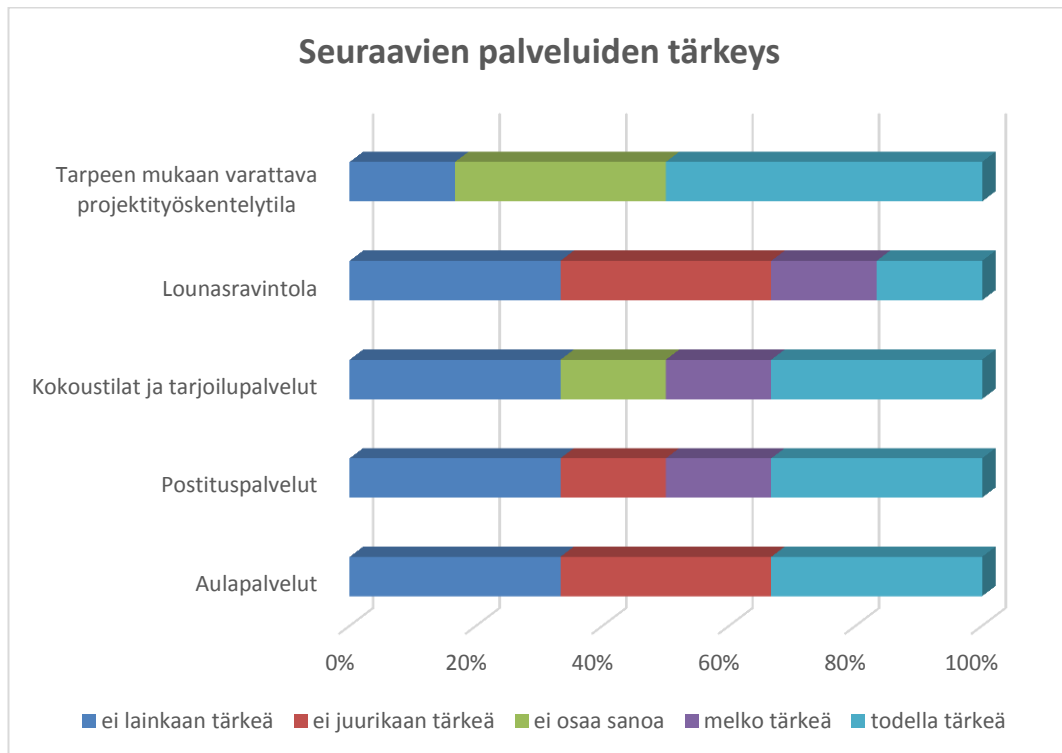
Tärkeitä asioita vastaajille olivat myös kiinteistön yleinen imago, tilojen hyvä hinta-laatusuhde ja viihtyvyys sekä edullinen kuukausivuokra. Verkostoitumismahdollisuudet eivät puolestaan olleet kovinkaan tärkeitä.

4/6 vastaajasta ei myöskään usko lähiaikoina muuttavansa uusiin tiloihin. Ne jotka voisivat harkita uusia tiloja, haluaisivat tilat joko keskustasta tai Länsi-Tampereelta. Kun vastaajilta kysyttiin, voisivatko he hankkia toimitilat viiden kilometrin päästä Tampereen keskustasta, niin kolme vastasi ”ei”, kaksi vastasi ”kyllä” ja yksi ei osannut sanoa mitään. Vastaajista suurin osa uskoo viihtyvänsä tiloissaan joko 2-5 vuotta tai yli viisi vuotta.

Lisäpalveluiden merkitys

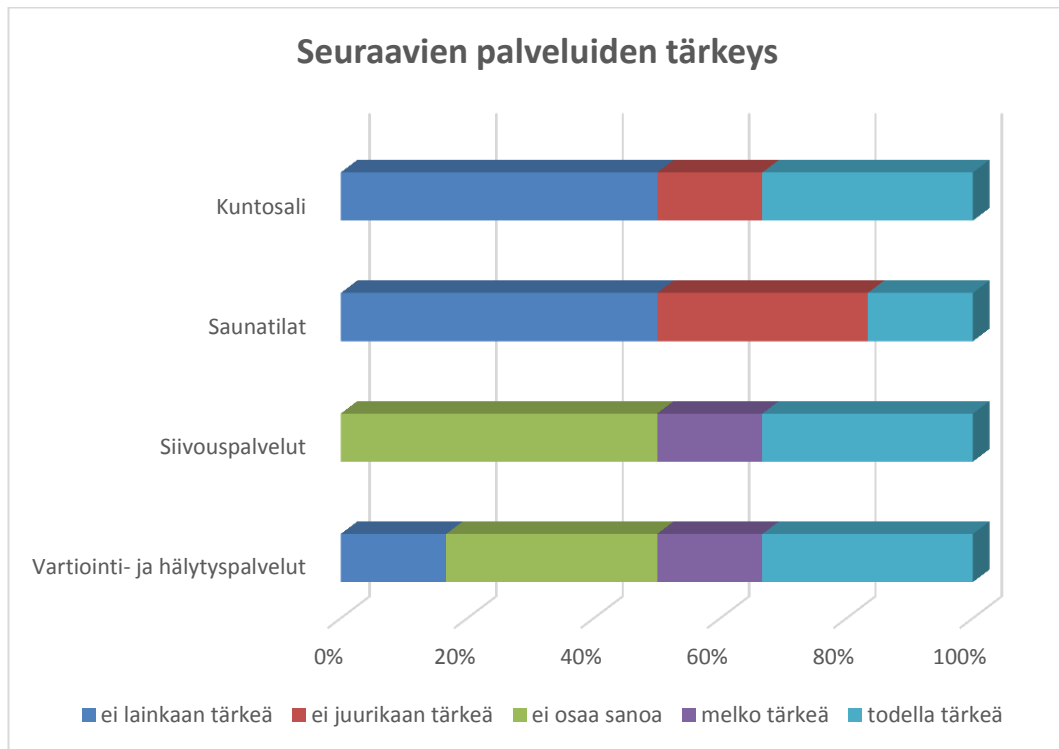
Toimistokeskukset tarjoavat yleensä monenlaisia lisäpalveluita, joista asiakkaat voivat valita itselleen tärkeimmät. Joissain paikoissa kaikki palvelut kuuluvat automaattisesti vuokraan,

(jatkuu)



KUVIO 3. Yllä olevien lisäpalveluiden merkitys vastaajille

Kuviosta 3 nähdään, että vastauksissa oli melko paljon hajontaa eikä mikään palvelu noussut selvästi yli muiden. Lounasravintola, postituspalvelut ja kokoustilat sekä tarjoilupalvelut olivat kuitenkin joillekin vastaajille melko tai todella tärkeitä ja joillekin ei lainkaan tärkeitä.



KUVIO 4. Yllä olevien lisäpalveluiden merkitys vastaajille

Monista toimistokeskuksista löytyy myös saunatilat ja/tai kuntosali. Näitä vastaajat eivät kuitenkaan kokeneet kovin tärkeiksi. Myös siivous- ja vartiointipalvelut tulevat yleensä talon kautta ja ainakin osalle tämän kyselyn vastaajista nämä ovat todella tärkeitä.

Vastaajilta kysyttiin myös määräaikaisen ja toistaiseksi voimassaolevan vuokrasopimuksen hyviä ja huonoja puolia. Vain yhden vastaajan tilat olivat tällä hetkellä määräaikaisesti vuokratut ja hyvänä puolena mainittiin varmuus tiloista. Huonoksi puoleksi koettiin määräaikaisen sopimuksen joustamattomuus ja joskus jopa hieman kalliimpi hinta.