

## Pitäjänmäen ja Aviapoliksen yritysalueet

AnnMari Kallioinen

Opinnäytetyö

Liiketalouden koulutusohjelma

31.5.2019



<b>Tekijä</b> AnnMari Kallioinen	
<b>Koulutusohjelma</b> Liiketalouden koulutusohjelma	
<b>Raportin nimi</b> Pitäjänmäen ja Aviapoliksen yritysalueet	<b>Sivu- ja liitesivumäärä</b> 44 + 2
<b>Ohjaaja</b> Seppo Suominen	
<p>Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli selvittää syitä tyhjille toimistotiloille. Työ rajattiin koskemaan Pitäjänmäen ja Aviapoliksen yritysalueita. Työ tehtiin Avanto Property Teamille keväällä 2019.</p> <p>Avanto Property Team on vuonna 2017 perustettu yritys, joka tuottaa räätälöityjä kiinteistöjohtamispalveluita. Avanto Property Team on erikoistunut toimisto-, liike- ja logistiikkakiinteistöjen johtamiseen.</p> <p>Tässä tutkimuksessa selvennetään ensin tutkimuksen taustat, toimeksiantaja, tavoitteet sekä tutkimuksen tulokset. Tutkimustyön teorettinen viitekehys perustuu kiinteistö- ja toimitilajohtamisen kirjallisuuteen, tyhjien tilojen vajaakäyttöasteen tutkimuksiin sekä markkinakatsauksiin ja kiinteistösijoittamiseen. Lopuksi tutkimuksen tulokset käydään läpi sekä pohditaan tutkimustuloksia ja ehdotuksia vajaakäyttöasteen parantamiseen.</p> <p>Työn tutkimusmenetelmäksi valittiin kvalitatiivinen menetelmä, haastattelut olivat teemahaastatteluita. Tutkimusongelma oli Pitäjänmäen ja Aviapoliksen yritysalueet ja ala-ongelmina alueiden tyhjät toimistotilat; miksi tarjonta ei pysty vastaamaan kysyntään.</p> <p>Opinnäytetyön valmistelu aloitettiin tammikuussa 2019 ja työn kirjallinen tuotos helmikuussa 2019. Aikataulullisista ongelmista huolimatta; opinnäytetyö valmistui suunnitelmien mukaisesti, toukokuussa 2019.</p> <p>Opinnäytetyön tuloksena selvisi, että Pitäjänmäen alueen imago on huono, Aviapoliksen alueen julkinen liikenne on edelleen vaatimaton. Etenkin Pitäjänmäen yritysalue tarvitsee laajan muutoksen, jotta alue pystyy muokkautumaan uusien yritysten toimitilatarpeiden mukaisesti.</p>	
<b>Asiasanat</b> Tilapalvelut, Toimitilat, Toimitilajohtaminen, Vuokraus	

# Sisällys

1	Johdanto .....	1
2	Kiinteistömarkkinat Suomessa .....	2
2.1	Kiinteistösijoittaminen.....	3
2.1.1	Suora kiinteistösijoittaminen .....	4
2.1.2	Epäsuora kiinteistösijoittaminen .....	5
2.2	Kiinteistösijoittajat Suomessa .....	5
2.3	Kiinteistösijoittajan kansallisuuden merkitys .....	7
2.4	Kiinteistösijoituksen rahoitus .....	8
2.4.1	Riskit ja tuottovaatimukset.....	9
2.4.2	Kiinteistösijoittajan suosimat kohdesijainnit.....	11
3	Pääkaupunkiseudun toimisto- ja liiketilat.....	11
3.1	Pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste .....	12
3.2	Vajaakäyttöasteen parantaminen .....	13
3.3	Pääkaupunkiseudun vuokratasot.....	14
3.4	Helsingin Pitäjänmäki ja Vantaan Aviapolis .....	15
3.5	Business Park yrityspuistot.....	17
4	Yrityksen toimintaa tukevat toimitilat .....	19
4.1	Huomioita toimitiloja valittaessa.....	20
4.2	Omistaminen vs. vuokraaminen.....	21
4.2.1	Bruttovuokra .....	22
4.2.2	Nettovuokra .....	23
4.3	Vuokralaistyytyväisyys .....	23
4.4	Tunnereaktioita.....	23
4.5	Yritysten sijoittumispäätökset.....	24
5	Tutkimuksen toteutus.....	25
5.1	Tutkimuksen aikataulu.....	25
5.2	Tutkimuksen vastaajat .....	26
5.3	Tutkimuksen kysymykset .....	26
6	Tutkimustulokset.....	28
6.1	Pitäjänmäen yritysalueen tulevaisuus .....	28

6.1.1	Pitäjänmäen haasteet .....	29
6.1.2	Alueen potentiaali .....	30
6.2	Alueen yritykset tulevaisuudessa .....	30
6.3	2000 luvun toimitilakanta ja vuokratason kehitys .....	31
6.4	Aviapoliksen edut .....	32
6.4.1	Helsinki-Vantaan lentokenttä ja kehärata .....	33
6.4.2	Tyhjät ja käyttämättömät tontit .....	34
6.5	Aviapoliksen saavutettavuus .....	34
6.6	Aviapoliksen mikrosijainti .....	35
6.7	Tulevaisuus .....	35
6.8	Yritysten tarpeet .....	36
6.8.1	Lounas .....	37
6.8.2	Aulapalvelun tärkeys .....	38
6.8.3	Pysäköinti, ikuinen ongelma .....	39
6.8.4	Työmatkat ja sijoittumispäätökset .....	39
7	Omat johtopäätökset .....	42
	Lähteet .....	45
	Liitteet .....	49
	Liite 1. Kysymykset .....	49
	Liite 2. Sanasto .....	50

# 1 Johdanto

Tämä opinnäytetyön tavoitteena on selvittää sekä Helsingin Pitäjänmäen että Vantaan Aviapoliksen yritysaluetta - ja alueiden tyhjiä toimitiloja. Miksi alueella on niin paljon tyhjää toimitilaa? Miksi tyhjät tilat eivät kelpaa toimitilavuokralaisille? Työn tavoitteena on tutkia erilaisia näkökulmia molempien alueiden kiinnostavuudesta, imagosta, palveluista sekä perehtyä toimitilojen matalaan käyttöasteeseen.

Opinnäytetyö tehdään toimeksiantajalle, Avanto Property Teamille, jonka liiketoiminta on räätälöidyn kiinteistöjohtamisen parissa. Avanto Property Team on perustettu vuonna 2017 ja toukokuussa 2019 yrityksessä työskentelee kahdeksan kiinteistöalan ammattilaista. Yrityksen lähtökohta on tuottaa lisäarvoa erilaisten kiinteistösijoittajien tarpeista pohjautuen.

Tutkimusongelma on Pitäjänmäen ja Vantaan Aviapoliksen tyhjät toimistotilat, joissa toimeksiantajalla on myös managerattavia toimitilakohteita; tyhjine neliöineen. Tutkimusongelman avulla löydetään mahdollisesti suosituksia toimitilojen kehittämiseksi tai tuleviin toimitilavuokrauksiin.

Tämän tutkimustyön teoriaosuudessa käytetään kiinteistöalan keskeisintä kirjallisuutta, kiinteistöalan ammattilaisten kirjoituksia ja haastatteluita, sekä myös kiinteistöalalla tehtyjä tutkimuksia. Kari I. Leväisen 2013 julkaisema kirja ”Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen” on pohjana teorialle, jossa selvennetään toimitilojen ja tilojen palveluiden vaikutusta yrityksen imagoon, käsitellään brutto- ja nettovuokrien eroja, käydään läpi kriteerejä toimitilapäätöksissä; ja esimerkiksi kerrotaan kiinteistösijoittajien riskeistä.

Tutkimuksessa haastatellaan useita kiinteistöalan ammattilaisia, jotka ovat tehneet pitkän uran kiinteistöalalla; työtehtävät vaihtelevat toimitilavuokrauksesta liikepaikkahan- kintaan, kiinteistöpäälliköstä kiinteistösijoittajan edustajaan. Kaikki haastattelun vastaajat ovat vastanneet kyselyyn nimettömänä, mutta omaan ammattitaitoon- ja tietoon perustaen.

## 2 Kiinteistömarkkinat Suomessa

Kiinteistöt ovat yksi maailman suurimmista omaisuusluokista. Kiinteistöksi lasketaan rakennuksen lisäksi esimerkiksi rakennuksen tontti. Kiinteistösijoitus Suomessa on erittäin yleistä sekä eläkekassojen että vakuutusyhtiöiden keskuudessa. Eläke- ja henkivakuutusyhtiöt puoltavat nimenomaan liikekiinteistöjä sijoituskohteena. (Hugin & Munin 2012, 3.)

Mekanismi, joka tarkoittaa kiinteistöjen kysynnän ja tarjonnan kohtaamista, selitetään kiinteistömarkkinoilla, johon lasketaan mukaan kiinteistökaupat, tilojen vuokraus sekä vaihtaminen. Kiinteistömarkkinoita seurataan useilla eri indikaattoreilla. Näitä indikaattoreita ovat esimerkiksi vuokrat ja vuokrien kehitys. Kiinteistökauppojen lisäksi kiinteistömarkkinoilla vuokrasektori on merkittävä ja laaja. (Leväinen 2013, 152.)

Leväisen 2013, sivu 153 mukaan kiinteistömarkkinat ovat herkkiä muutoksille, jotka johtuvat paikallisista tekijöistä. Paikallisia tekijöitä ovat esimerkiksi väestö, talous, sosiaaliset tekijät ja politiikka. Niin kansantalous kuin kansainvälinenkin talous muokkaavat molemmat sekä investointikysyntää että tilantarvetta. Tärkeimpiä kysyntä- ja tarjontatekijöitä ovat esimerkiksi varallisuus ja lainan saatavuus, väestö, palkkataso, vuokrien sääntely, myyntihinnat, luottokorko, vajakäyttöaste sekä vuokratasot. (Leväinen 2013, 153.)

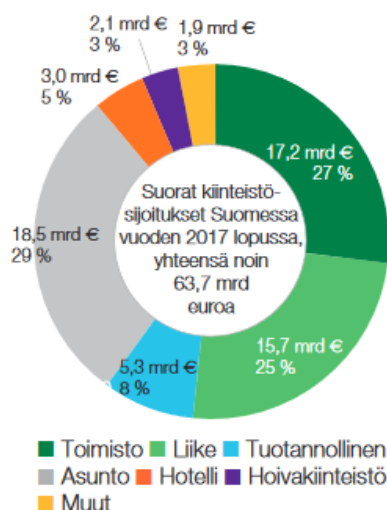
Suomen sijoitusmarkkinoilla kiinteistökauppaa tehdään muun muassa toimisto-, liike- sekä asuntokiinteistöistä. Pääkaupunkiseudun lisäksi kiinteistösijoittajia keräävät muut Suomen suuret kaupungit. (KTI 2018a, 2.)

Kiinteistömarkkinoilla sijoittajat sitovat pääomaa kiinteistöön -(tai -kiinteistön osaan), odottaen tulevaisuuden taloudellista hyötyä pääomasijoitusten avulla. (KTI 2019, 12.)

Aiempiä vuosina kiinteistösijoitusta Suomeen on nostanut alhainen korkotaso, Suomen vahva taloustilanne sekä muihin maihin verraten jäljessä tuleva kiinteistömarkkinasuhdanne. Vuonna 2018 Suomen kiinteistömarkkinoille tuli useita uusia kansainvälisiä kiinteistösijoittajia, mutta uusimmat maailmantalouden ennusteet loppuvuodelle 2019 ovat jo nostaneet korkojen nousuodotuksia. Korkojen nousuodotukset sekä yleinen

huoli Italian taloustilanteesta ovat peilautuneet myös kiinteistösijoitusmarkkinoille, likviditeetin vähenemisen ja varallisuuslajien näkymien muuttuessa. (KTI 2018b, 3.)

### Ammattimaisen kiinteistösijoitusmarkkinan jakautuminen tilatyypeittäin



Kuvio 1 Kiinteistösijoitusmarkkinat tilatyypeittäin (KTI 2018)

Kuvio 1 selventää kiinteistösijoitustoiminnan jakautumisen erilaisten tilatyyppeiden kesken. Kuvioista erottuu kolme selkeästi isointa kiinteistösijoituksen osuutta. Eniten sijoitusta on asuntoliiketoiminnassa 18,5 miljardin euron osuudella. Toimistotilojen suorat kiinteistösijoitukset ovat olleet 17,2 miljardia euroa ja liiketilojen kohdalla 15,7 miljardia euroa. (KTI 2018a, 5.)

## 2.1 Kiinteistösijoittaminen

Kiinteistöihin sijoittamista tehdään kahdella eri tavalla, sijoittamista voidaan tehdä joko suoraan tai epäsuorasti. Maapohjan, kiinteistön, asunnon tai keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkeiden ostaminen on suoraa kiinteistösijoittamista. Epäsuora kiinteistösijoittaminen sisältää listatut kiinteistösijoitusyhtiöt ja rahastot, sekä listaamattomat sijoitusinstrumentit (rahastot, yhtiöt, rahastojen rahastot). (RAKLI 2019a.)

Kiinteistösijoittamisessa otetaan huomioon erilaiset tuottovaatimukset, joiden avulla huomioidaan tuoton aikaväli, vieras sekä oma pääoma sekä myös vaihtoehtoisten sijoit-

tuskohteiden tuotto. Inflaatioprosentilla ja vuokratasoilla on suora vaikutus tulevaisuuden hinta- ja tuotto-odotuksiin. (Leväinen 2013, 155.)

Kun kiinteistö yleisesti käsittää joko tontin tai rakennuksen, juridisesti kiinteistöön voi kuulua myös maapohja, laitteet ja rakennelmat. Rakennuksella ja sen tiloilla on erilaisia käyttötarkoituksia ja ominaisuuksia, joilla on juridisia, hallinnollisia, teknisiä tai taloudellisia piirteitä. Laajasti ajateltuna kiinteistökäsite voi pitää sisällään toimitilan, määräalan, tilan tai esimerkiksi osakkeet. Näiden omistukseen taas sisältyvät esimerkiksi huoneiston vuokra, rakennuksen vuokra, vuokraoikeus, maanvuokra sekä lainhuuto. (Leväinen 2013, 11.)

Kiinteistöjä voidaan käyttää osana sijoitussalkkua, mutta kun kiinteistöihin sijoitetaan, saattaa ongelmaksi muodostua niiden epälikvidiys. Verrattaessa muihin sijoitusmuotoihin, kiinteistöomaisuuden realisoiminen rahaksi on useimmiten hidasta. Siitä, miten helposti investointi on muutettavissa käteiseksi rahaksi, mitataan likvidiydellä. Mitä arvokkaampi kiinteistö on, sen epälikvidimpi kiinteistöomaisuus on ja sen vaikeampaa kiinteistöomaisuuden muuntaminen rahaksi. (Leväinen 2013, 14.)

Kiinteistösijoituksissa kiinteistön arvonnousu johtuu tontin arvonnoususta, sillä ikä ja käyttö vähentävät itse rakennuksen arvoa. Tontin arvonnousua voidaan perustella pinta-alojen isommalla käyttöasteella tai vaihtoehtoisesti vuokratason nousulla. Tontin arvonnousu johtuu joko vuokrausasteen noususta tai vuokratason noususta, joka nousee ainoastaan silloin kun kysyntä kasvaa -alueelta tai tontilta, jolla tontti sijaitsee. (Hugin & Munin 2012, 3-4.)

Perimmäinen tarkoitus kiinteistösijoitukselle on saada sijoitetulle pääomalle tuottoa arvonnousun kautta. Inflaatiolta suojaamista voidaan myös pyrkiä tekemään kiinteistöjen avulla. Kiinteistösijoitusten arvonnousu yleensä realisoituu vasta, kun kiinteistö myydään uudelle omistajalle, jolloin myyjä luopuu kiinteistön omistamisesta ja realisoii arvonnousun kiinteistökauppojen ansiosta. (Leväinen 2013, 15.)

### **2.1.1 Suora kiinteistösijoittaminen**

Suoran kiinteistösijoittamisen muotoja on kahta erilaista. Kiinteistön omistaja voi joko omistaa kiinteistömuotoisesti, jolloin kiinteistön omistajalla on omistuksessa määritelty



maa-alue ja maa-alueella sijaitsevat rakennukset, samalla ollen rekisteröitynä kiinteistö- ja lainhuudatusrekisterissä kiinteistön omistajaksi. Vaihtoehtoinen suora kiinteistösijoitusmuoto on osakkeiden omistaminen, jolloin omistajalla on oikeus asunto- tai keskinäisen kiinteistöosakeyhtiön osakkeisiin hallinointiin. (TSK 2012, 44.)

Tuottoa suorassa kiinteistösijoituksessa saadaan kahdella eri tavalla, joko vuokratuotoista tai kiinteistön myynnin yhteydessä, kun kohteen arvonmuutos realisoituu. Suorassa kiinteistösijoituksessa yksi eduista on sijoittajan mahdollisuus kontrolloida päätöksentekoa kiinteistöön liittyvissä asioissa, kuten esimerkiksi rahoituksen, vuokrasopimusten ehtojen tai ylläpidon kautta. Aktiivinen kiinteistön kehitys mahdollistaa omistajalle markkina-arvon ylläpidon tai jopa arvon parannuksen. (RAKLI 2019b.)

### **2.1.2 Epäsuora kiinteistösijoittaminen**

Epäsuora kiinteistösijoittaminen käsittää erilaisiin kiinteistösijoitusrahastoihin ja -yhtiöihin sijoittamista. Epäsuoran kiinteistösijoittamisen yhtiöitä ja rahastoja on kahdenlaisia, joko julkisesti noteerattuja tai noteeraamattomia.

Epäsuora kiinteistösijoittaminen on mahdollista erilaisten omistusrakenteiden avulla, joista yleisimmät Suomessa ovat osake- ja kommandiittiyhtiömuotoiset rakenteet. Sijoitusrahasto- ja kommandiittiyhtiömuotoiset rakenteet hallinnoidaan erillisten hallinnointiyhtiöiden kautta; toisin kuin osakeyhtiöissä, joissa yhtiön oma organisaatio hoitaa hallinnan itse. (RAKLI 2019c.)

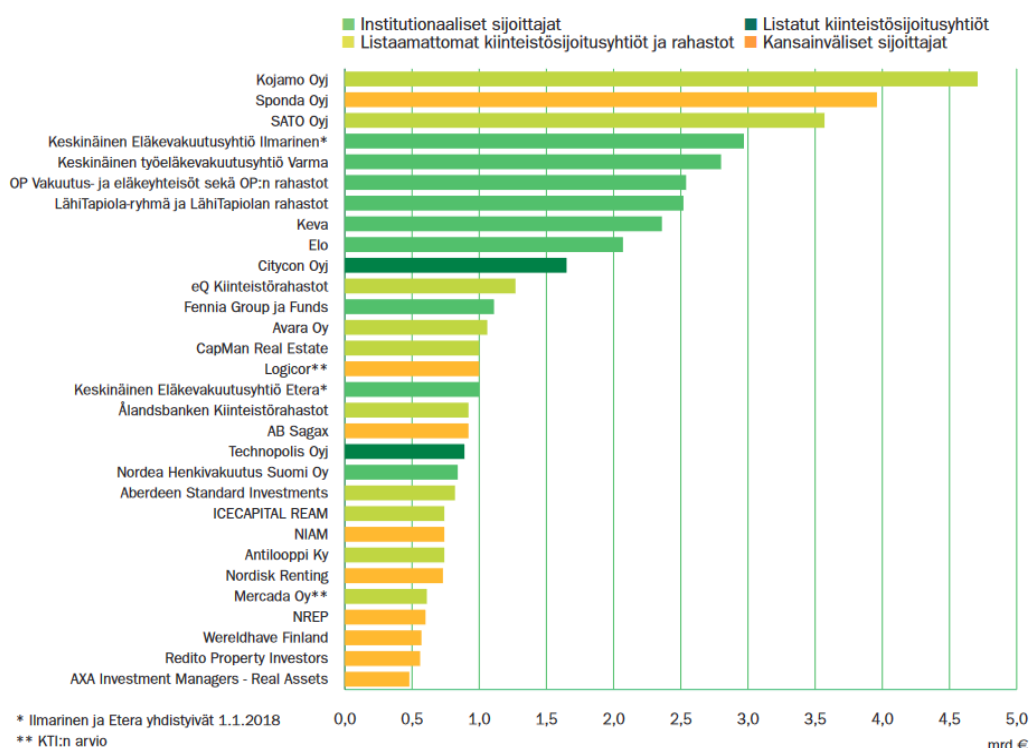
Kiinteistörahastojen iso etu on, että ne eivät yksikkönä maksa veroja, vaan ovat veroneutraaleja yhtiötasolla verrattuna suoraan sijoittamiseen. Kaksinkertaiselta verotukselta vältytään, kun veroneutraalit rahastorakenteet eivät kerrytä kiinteistöjen omistusketjuun verotettavaa yksikköä. (Leväinen 2013, 15.)

## **2.2 Kiinteistösijoittajat Suomessa**

Suomessa ammattimainen kiinteistösijoitus oli jo vuonna 2017 kasvanut 63,7 miljardiin euroon, vuoteen 2016 verrattuna kasvua tapahtui noin 9% ja 5,5 miljardia euroa. (KTI 2018a, 4.)

Suomen Pankin tutkimuksen mukaan ulkomaiset sijoittajat ovat suurin omistajaryhmä, vuonna 2017 tapahtuneen jättikaupan myötä. Kiinteistöomistaja Sponda myi koko kiinteistösalkkunsu ulkomaalaiselle Blackstone Group L.P:lle 3,7 miljardilla eurolla. Kaupan myötä ulkomaalaiset kiinteistöomistajat ovat suurin omistajaryhmä koko Suomen kiinteistöomistuksissa vuonna 2017 markkinaosuuden noustessa 29 prosenttiin.

Suomen Pankin mukaan ulkomaalaiset sijoittajat ovat tuoneet Suomen kiinteistömarkkinoille lisää likviditeettiä sekä aktiviteettiä, mutta kääntöpuolen riskinä kiinteistöomistuksissa Suomen Pankki näkee ulkomaalaisten kiinteistösijoittajien vetäytymisen Suomen markkinoilta; stressitilanteiden ilmetessä. Mikäli näin tapahtuisi, kiinteistömarkkinoiden hinnat kääntyisivät laskuun ja ongelmia ilmenisi velkarahalla sijoituksia tehneille sijoittajille sekä sijoittajia rahoittaneille tahoille, esimerkiksi pankeille. (Suomen Pankki 2018, 5.)



Kuvio 2 Suomen suurimmat kiinteistösijoittajat (KTI 2018)

Kuvio 2 listaa suuruusjärjestyksessä kaikki Suomen suurimmat kiinteistösijoittajat. Suorien kiinteistösijoitusten isoin kiinteistöjen markkina-arvo on vuonna 2017 ollut Kojamo Oyj:llä –yli 4,5 miljardilla euron omistuksilla. Seuraavana listalla on Sponda Oyj,

joka on oranssilla värillä merkitty kansainväliseksi sijoittajaksi; kiinteistösijoitusten markkina-arvon ollessa lähes 4 miljardia euroa. (KTI 2018a, 5.)

Catellan julkaiseman markkinakatsauksen mukaan, suurin osa sijoittajista on jälleen vuonna 2018 ollut kansainvälisiä kiinteistösijoittajia. Ulkomaiset sijoittajat muodostivat 65 prosenttia koko vuoden 2018 kiinteistösijoituskaupoista. Uusia ensikertalaisia Suomen kiinteistömarkkinoilla olivat esimerkiksi Blackrock, Morgan Stanley, Castellum ja Round Hill Capital. (Catella 2019.)

Vuoden 2018 aikana suurin yksittäisen toimistokiinteistön kauppa tehtiin alkuvuodesta 2018, kun saksalainen kiinteistösijoittaja Deka Immobilien GmbH osti Töölönlahdenkadulta kiinteistön 189 miljoonaa eurolla. (KTI 2018a, 5)

### **2.3 Kiinteistösijoittajan kansallisuuden merkitys**

Kiinteistön omistajat ovat käytännöiltään ja sijoituskäyttäytymiseltään kaikki erilaisia, mikä lähtökohtaisesti perustuu yrityskulttuuriin, sekä sijoitusstrategiaan että portfolio-taktiikkaan.

Toisilla kiinteistö omistajalla on tarve käydä sijoituskiinteistöjen kohdemaassa säännöllisesti, mutta toiset kiinteistösijoittajat käyvät kohdemaassa vain kerran vuodessa tai harvemmin. Perinteisesti saksalaiset, ranskalaiset ja itävaltalaiset sijoituspankit ovat toimintoiltaan äärimmäisen systemaattisia, jäykkiä sekä osittain joustamattomia.

Raportoinnin ja kiinteistöjen tuottotavoitteiden seurannassa kiinteistösijoittajilla on monipuolisia raportointikäytäntöjä sekä toimenpideseurantaa, mutta esimerkiksi saksalaisilla kiinteistösijoittajilla on usein laaja ja raskas raportointikäytäntö, joka on vakio jokaiselle Property Manager yritykselle maasta riippumatta. Property Manager-yritys huolehtii kiinteistösijoittajien puolesta kiinteistökohteiden päivittäisestä toiminnasta siellä kohdemaassa, jossa kiinteistösijoituskohde sijaitsee.

Helsingin kaupungin raportti tukee tätä väitettä, sillä raportin mukaan:

*”Suomen markkinoille investoineet ulkomaiset sijoittajat hoitavat kiinteistösijoituksiaan suomalaisten managerien välityksellä.”* (Helsingin kaupunki 2019, 27.)

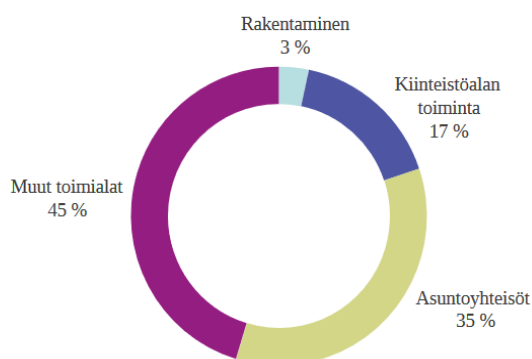
Raportointi kiinteistösijoittajalle voi olla kvartaaleittain tapahtuvaa, puolivuositain, tai jopa bi-monthly eli kahden kuukauden sykleissä. Kiinteistön omistajaa kiinnostaa taloudelliset luvut, budjetin seuranta, omistajan vastuulla olevat korjauskustannukset sekä myös kaikki kiinteistöllä toimivat palveluntuottajat. Mitä tarkempi kiinteistösijoittaja on, sen tarkempaa palveluntuottajien seulonta on. Ulkolaiset sijoittavat ovat hyvin tarkkoja palveluntuottajien seulonnasta tietyn järjestelmän läpi, jolla tarkistetaan yritysten yhteykset terrorismiin tai vaihtoehtoisesti rahanpesuun. Kokemukset ulkomaalaisista kiinteistösijoittajista perustuvat tutkijan omakohtaiseen kokemukseen 5 vuoden alalla työskentelyn aikana.

## 2.4 Kiinteistösijoituksen rahoitus

Riskit kiinteistösijoitusmarkkinoilla peilautuvat suoraan pankkitoimintaan myönnettyjen lainojen kautta. Sijoitustoiminta kiinteistömarkkinoilla tapahtuu usein rahoituksen pohjalta, jonka seurauksena lainanotto kiinteistötoimialojen keskuudessa on suurta verrattuna kansantaloudelliseen merkitykseen. Yrityslainakannan suuri osa muodostuu jo rakentamiseen ja kiinteistöalalle myönnettyt lainat. Jopa yli puolet lainoista ovat yrityksille sekä asuntoyhteisöille myönnettyjä. (Suomen Pankki 2018, 8.)

Leväisen 2013 mukaan kiinteistön omistuksen rahoituksessa on kyse likviditeetistä ja ensisijaisesti siitä, mihin riskitasoon kiinteistön omistaja pyrkii. Korkean inflaation aikana lainaraha voi olla edullista, mutta toimitilojen vuokrien määrittäminen saattaa olla hankalaa ja ongelmallista. Ratkaisevin osuus projektin toteuttamiseen ja tulokseen on usein lainarahoituksen osuudella. (Leväinen 2013, 30-31.)

Yrityslainakannasta yli puolet rakentamisessa ja kiinteistötoiminassa



Kuvio 3 Yrityslainakannan jakauma vuonna 2018 (Suomen Pankki 2018)

Kuviossa 3 erottuu selkeästi yrityslainojen jakauma, josta selviää, että lainoista 17 prosenttia on kiinteistöalan toiminnassa, 3 prosenttia rakentamisessa ja 35 prosenttia asuntoyhteisöissä. (Suomen Pankki 2018, 8.)

Vieraalla pääomalla sijoitettaessa yleisin kiinteistösijoitusmuoto Suomessa on perinteinen pankkilaina. Lainassa luottosopimuksen tekee luottolaitos ja kiinteistösijoittaja. Sopimuksen sisällössä sovitaan ehdoista, joita keskeisimpiä ehtoja ovat esimerkiksi luoton tai lainan pituus, lainan vakuudet, rahoituksen määrä sekä hinta. Usein rahoituksen kohteena oleva kiinteistö tai kiinteistöyhtiön osakkeet ovat lainan vakuutena, ja perinteinen luoton määrä on enimmillään 50-80 prosenttia kohteen arvosta. (RAKLI 2019d.)

Muita vieraan pääoman myöntäjiä eli luottolaitosten ohella toimivia luotonantajia ovat esimerkiksi eläkeyhtiöt, jotka voivat myöntää sijoittajalle rahoitusta vieraan pääoman ehdoilla. Joskus luotonantajina toimii yhdistelmä, jossa eläkeyhtiö ja pankki ovat molemmat luotonantajia. (RAKLI 2019d.)

Toimitiloissa pitkät vuokrasopimukset ovat yleisiä, vuokralaiset sitoutuvat usein viiden tai kymmenen vuoden, joskus jopa kahdenkymmenen vuoden mittaisiin vuokrasopimuksiin. Sijoitusnäkökulmasta pitkät vuokrasopimukset nostavat kiinteistön arvoa. (Haarala 2017.)

Mikäli kiinteistösijoitus tarvitsee suurempaa lainaa tai rahoitusta, tällöin sijoittaja useimmiten käyttää syndikoituja luottoja. Ne ovat useamman rahoittajan yhteisesti myöntämiä rahoituksia, joissa käytetään yhteistä dokumentaatiota sekä ehtoja. Syndikoidussa luotossa on yksi pääjärjestelijä, yksi pankeista, joka huolehtii hallinnoinnin tapahtumista sekä lainan rakentamisesta. Syndikoitua luottoa voidaan käyttää erilaisiin tarkoituksiin: sillä voidaan turvata yrityksen likviditeettiä tai vaihtoehtoisesti luottoa voi käyttää investointitarkoitukseen. (RAKLI 2019d.)

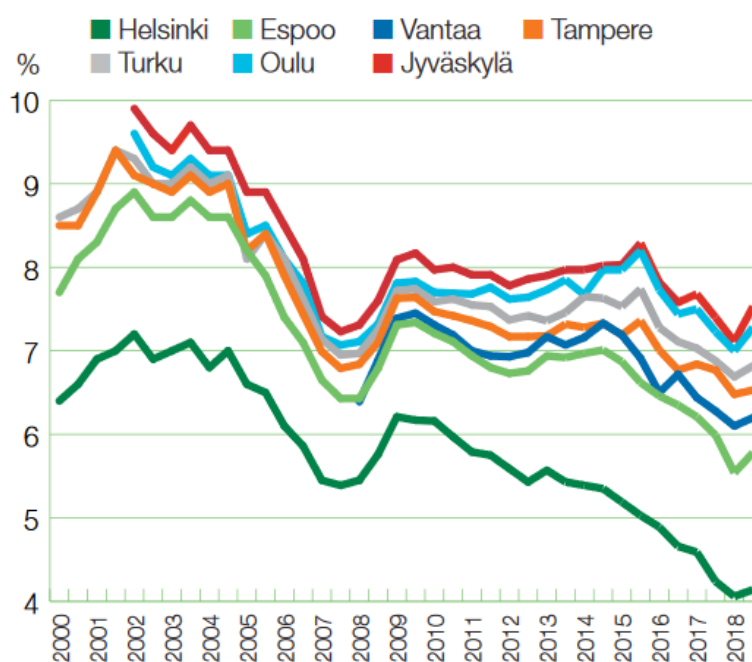
#### **2.4.1 Riskit ja tuottovaatimukset**

Fennia Varainhoito määrittelee kiinteistösijoitusrahaston riskeiksi muun muassa toimialariskin, vuokrausriskin, maantieteellisen riskin, kohderiskin, force majeure-riskin, likviditeettiriskin sekä operatiivisen riskin. Vaikein ennalta ennustettava riski on force majeure-riski, johon pääsääntöisesti luokitellaan luonnon katastrofit sekä työtaistelutoi-

menpiteet. Tällaisessa riskissä realisoituminen saattaa vaikuttaa rahasto-osuuden arvoon. (Fennia Varainhoito 2019.)

Vuokrausriski käsittää tässäkin tutkielmassa mainitun vajaakäyttöasteen. Vuokrausriski pitää sisällään riskin, että tiloja ei saada vuokrattua ja tilojen käyttö jää vajaaksi, tai vaihteoisesti toimitilojen vuokrat eivät kohtaa odotettua vuokratasoa. (Fennia Varainhoito 2019.)

Kohderiski on kiinteistösijoittajalle muiden riskien lisäksi erittäin tärkeä ottaa huomioon, sillä kohderiskin arvioiminen pitäisi olla kiinteistökauppoja tehdessä sijoittajien ydinosaamista. Sijoituskohteita ostettaessa riski tulee ottaa huomioon ja siihen voidaan varautua kiinteistösijoituskohteiden hajauttamisella. Kun kohteita on ostettu hajauttamalla, voidaan jo omistuksessa olevien kiinteistökohteiden riskiä pienentää jatkuvalla ylläpidolla ja seurannalla. (Fennia Varainhoito 2019.)



Kuvio 4 Suurien kaupunkien toimistokohteiden nettotuottovaatimukset (KTI 2018b)

Kuvio 4 selventää Suomessa olevien suurien kaupunkien nettotuottovaatimuksia 18 vuoden seuranta-ajalta. Ylin nettotuottovaatimus on ollut 2000-luvun alkupuolella, jolloin Jyväskylässä nettotuottovaatimus oli jo lähes 10 prosenttia. Helsingissä nettotuottovaatimus on koko seurantahistorian aikana ollut muihin kaupunkeihin verrattuna kaikista pienin. Korkein lukema on ollut seitsemän prosentin tuntumassa ja tällä hetkel-

lä nettotuottovaatimus on neljän prosentin tuntumassa. Yleisesti ottaen Helsingin toimitilakiinteistösijoitusten nettotuottovaatimukset ovat olleet laskussa koko seurantahistorian aikana. (KTI 2018b, 6.)

Kiinteistösijoittajien sijoittaessa lisää Suomen kiinteistömarkkinoille ovat myös sijoittajien tuottovaatimukset sijoituskohteiden nettotuotosta laskeneet. Raklin ja KTI:n teettämän yhteisen toimitilabarometrin mukaan nettotuottovaatimusten pohja on lähes ohitettu. Helsingin keskustassa olevien prime-toimistojen prosentuaalinen nettotuottovaatimus oli lokakuussa 2018 tehdyn barometrin mukaan 4,1 prosenttia, joka oli kevääseen 2018 verrattuna vain 0,1 prosenttiyksikköä korkeampi. (KTI 2018, 6.)

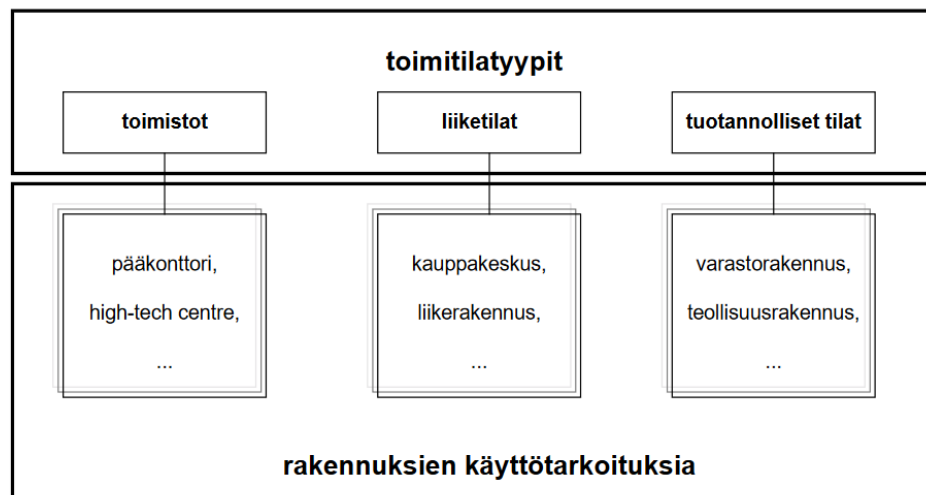
#### **2.4.2 Kiinteistösijoittajan suosimat kohdesijainnit**

Suuret kiinteistösijoittajat sijoittavat myös alueellisen näkökulman perusteella. Yrityksiä luonnollisesti palvelevat alueet, joihin on helppo päästä auton lisäksi myös julkisilla, kuten metrolla, junalla tai busseilla. Junaradan keskeinen sijainti, metron levittäytyminen Espooseen, Tuusulanväylä, Kehä 1 sekä Kehä 3 ovat kaikki kiinteistösijoitusta puoltavia liikenneväyliä tai julkisen liikenteen osuuksia. Suomen ulkopuolisille kiinteistösijoittajille esimerkiksi Aviapoliksen alue on ollut hyvä sijoituskohde; Helsinki-Vantaan lentokenttä on lähellä, jolloin myös kiinteistösijoittajat pääsevät lentokentältä nopeasti kohdekäynneille. Tuusulanväylä sekä Kehä 3 kulkevat Aviapoliksen vierestä. Kiinteistösijoittajien kohdeanalyysi perustuu kirjoittajan omakohtaisiin kokemuksiin.

### **3 Pääkaupunkiseudun toimisto- ja liiketilat**

Toimitilat pitävät sisällään pääsääntöisesti kolme suurinta tilatyppiä; toimitilat, liiketilat sekä tuotannolliset tilat. Alapuolen kuva selventää tilatyypin jakoa ja rakennuksien käyttötarkoituksia. (KTI 2019, 10.)

Helsingin kaupungin uusimman julkaisun mukaan kysyntä varsinkin pääkaupunkiseudun toimistotilojen kohdalla on piristynyt. Kysynnän ansiosta pääkaupunkiseudun prime-alueilla olevien toimistotilojen vuokratasot ovat nousseet, mutta samalla tyhjen toimitilojen määrä on vähentynyt, käyttöasteen noustessa. (Helsingin kaupunki 2019, 8.)



Kuvio 5 Toimitilatyyppit jaoteltuina (KTI 2019)

Kuvio 5 jaottelee eri toimitilatyyppit, joita on pääsääntöisesti kolme erilaista: toimistotilat, liiketilat, esimerkiksi kauppakeskukset sekä tuotannolliset tilat, joita ovat esimerkiksi teollisuusrakennukset. (KTI 2019, 10.)

Menneinä vuosina toimistotilojen neliöitä on pienennetty per työntekijä ja työtilojen tehokkuutta on nostettu. Nykytrendi on, että yhtä työntekijää kohden on entistä vähemmän neliömetrejä ja koppikonttorit on purettu uusien monitoimitilojen tieltä. Yleisesti yhä useampi työntekijä istuu oman huoneen sijaan monitoimitilassa tai vaihtoehtoisesti toimistohotellissa. (Suomen Pankki 2018, 7)

Uusien toimitilatrendien seurauksena toimistotilojen muutettavuus sekä sijainti ovat yrityksille erityisen tärkeitä ominaisuuksia. Niiden merkitys korostuu erityisesti toimitalaneliöiden pienentyessä. Esimerkiksi Suomen Pankki nostaa Suomen valtion julkaiseman linjauksen, jonka mukaan vain ja ainoastaan ministeriöiden työtilojen tulee säilyä Helsingin keskustassa. (Suomen Pankki 2018, 7)

### 3.1 Pääkaupunkiseudun toimistotilojen käyttöaste

Vuonna 2018 toimistotilojen prosentuaalinen käyttöaste oli noin 83 prosenttia – käyttöaste on ollut hiljalleen nousussa viimeisten vuosien aikana, kahden vuoden takainen erotus on noin 3 prosenttia.

Vaikka tilojen kysyntä on ollut nousussa, tyhjien toimistotilojen määrä pääkaupunkiseudun alueella on silti korkea. Positiivinen nettokäyttöönotto toimistotilojen kohdalla



ei ole johtanut käyttöasteen rajuun kasvuun, sillä vilkkaana käynyt uudisrakentaminen sekä tehostettu tilojen käyttö on pitänyt vajaakäyttöasteen suunnilleen samoissa luke-  
missa. (Helsingin kaupunki 2019, 9.)

	TOIMISTOTILAT			LIIKETILAT		
	Syksy					
	2018	2017	2016	2018	2017	2016
<b>Helsinki</b>	84,5	82,8	82,7	94,8	94,7	94,8
<b>Espoo</b>	76,8	78,2	76,7	96,4	96,8	94,3
<b>Vantaa</b>	84,5	84,2	81,1	90,3	94,9	93,1
<b>Pääkaupunkiseutu</b>	83,4	82,1	81,3	94,0	95,2	94,3

Kuvio 6 Pääkaupunkiseudun tilojen käyttöasteet (HKI Kaupunki 2019)

Kuviossa 6 on pääkaupunkiseudun toimitilojen sekä liiketilojen käyttöasteet prosentteina. Helsingin kaupungin julkaiseman taulukon mukaan vuonna 2018 pääkaupunkiseudun toimitilojen käyttöaste oli 83,4 prosenttia. Vuoden 2018 liiketilojen käyttöaste on ollut 94 prosenttia. (Helsingin kaupunki 2019, 9.)

### 3.2 Vajaakäyttöasteen parantaminen

Kiinteistösjoitaja Varman mukaan käyttämätön ja vanhentunut toimitila on ongelmis-  
sa yleisten puutteiden vuoksi. Toimitilat eivät pysty vastaamaan kysyntään ja vaatimuk-  
siin kolmesta eri syystä: vanhentunut tekniikka, tehokkuus sekä imago eivät sovellu ny-  
kyajan vaatimuksiin. (Varma 2017.)

*”Vajaakäytön taustalla on alueellisen perustarpeen ylittävä toimitilatarjon-  
ta, joka on johtanut kysynnän ja tarjonnan epätasapainoon.”* (Helsingin  
kaupunki 2011, 6.)

KTI:n markkinakatsauksen 2018 mukaan käyttöaste pääkaupunkiseudulla oli syyskuun  
alussa viiden vuoden seurannan aikana korkein ja esimerkiksi Vantaalla uudisrakennus-  
hankkeiden valmistuessa vapaata toimitilaa on syntymässä jälleen lisää. Pelkästään  
Aviapoloksen suuralueella on käynnissä kolme eri toimistohanketta. (KTI 2018b, 8-9.)

Kiinteistökehityksen avulla vanhoille kiinteistöille saadaan uutta käyttöä, jonka tuotto  
on korkeampaa. Yritysten työkuulttuurin sekä tilojen tehokas hyödyntäminen on vähen-

tänyt toimistotilojen neliömetrien tarvetta, kun taas samalla tyhjen ja vanhentuneiden tilojen jääden tarpeettomiksi. Kestävän kehityksen näkökulmasta kiinteistön kehitys on tärkeää, ja kehityksessä tulee huolellisesti ottaa huomioon olemassa olevien rakennusten kehitysmahdollisuudet, rakennuksen purkamisen sijaan. Nykypäivänä esimerkiksi energiatehokkuuden parannus tulee olla mahdollista kuten myös kiinteistön elinkaaren pidentäminen erilaisten toimenpiteiden avulla. (Varma 2017.)

*”Tyhjän tai vajaakäyttöisen tilan ottaminen uuteen käyttöön on ilmastoteko. Samalla se edistää taloudellisesti ja sosiaalisesti kestäväää täydennysrakentamista ja luo monimuotoista rakennettua ympäristöä. Rakennetun kannan kierrättämisen positiiviset vaikutukset näyttäytyvät vielä suurempina, jos sen vaihtoehtona on rakentaminen täysin uusille alueille.” (Kurunmäki 2019.)*

Heikki Martela 2015 on sitä mieltä, että tyhjät toimistotilat ja korkea vajaakäyttöaste ovat tällä hetkellä ongelmajätettä. Martelan mukaan tyhjät tilat tulisi optimoida muuhun käyttötarkoitukseen, esimerkiksi muuttaa tyhjiä toimitiloja asunnoiksi, siirtää tiloihin julkisen sektorin toimintoja, tai vaihtoehtoisesti saada tiloihin halvalla erilaisia startup-yrityksiä. (Kauppalehti 2015.)

*”Akuutein ratkaistava tapaus ovat tyhjät toimistotilat. Niitä on vaikea saada uudelleen toimistokäyttöön, ellei kyseessä ole erityisen vetovoimaisella paikalla, esimerkiksi kaupungin keskustan arvotontilla, sijaitseva rakennus. Yksistään pääkaupunkiseudun vajaat 1,2 milj. tyhjää toimistoneliötä synnyttivät vuonna 2018 laskennallisesti \* 42 000 tonnia hiilidioksidipäästöjä.” (Kurunmäki 2019.)*

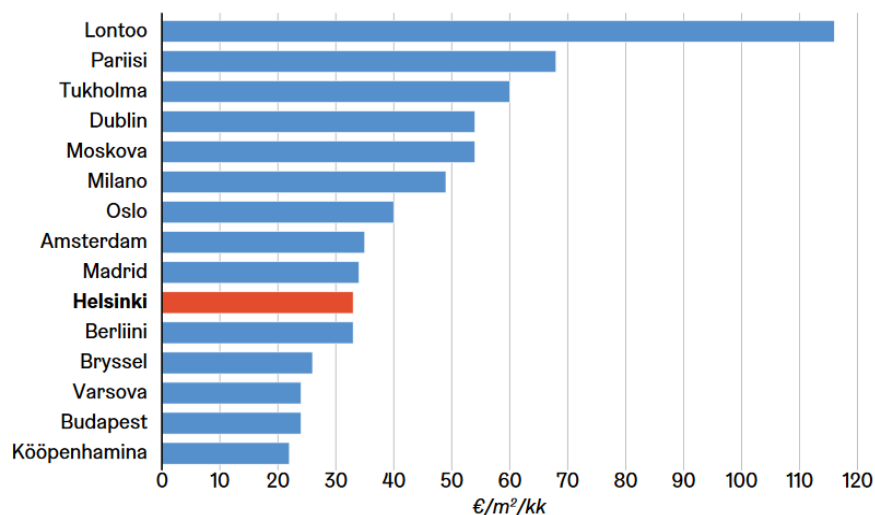
### **3.3 Pääkaupunkiseudun vuokratasot**

Mikäli alue on suosittu ja vapaata vuokratilaa on vähän, vuokriin kohdistuu suoraa painetta nousta. (Hugin & Munin 2012, 4.)

Helsingin alueella korkeimmat toimistovuokrat ovat ydinkeskustan alueella, johon kuuluvat Kampi, Kaartinkaupunki sekä Kluuvin alue. KTI:n julkaiseman markkinatutkimuksen mukaan esimerkiksi Kluuvin alueen neliövuokrat olivat syksyllä 2018 mediaanivuokratasoltaan 30 euroa ja uusien vuokrasopimusten yläkvartiili oli jopa 36 euroa

neliöltä. Pitäjänmäen alueella taas neliövuokrien mediaani oli noin 14 euroa neliöltä. Vuokrataso on varsin ongelmallinen tyhjiä neliömäärien vuoksi. (KTI 2018b, 7–8.)

Vuonna 2019 Helsingin kaupungin julkaiseman markkinatutkimuksen mukaan Helsingin neliövuokrat ovat olleet keskitasoa eurooppalaisiin pääkaupunkeihin verrattuna (€/m<sup>2</sup>/kk). (Helsingin kaupunki 2019, 23.)



Kuvio 7 Euroopan prime-kohteiden neliövuokrat 2018 (Helsingin Kaupunki 2019)

Kuvio 7 listaa eurooppalaisten pääkaupunkien laatukohteiden neliövuokria, josta voidaan huomata, että Helsingin neliövuokrat ovat suhteellisen matalalla tasolla, hieman yli 30 euroa per neliömetri. Selkeästi kallein neliöhinta on Lontoossa, jossa neliömetrin hinta lähestyy jo 120 euroa, seuraavana Pariisi lähes 70 euron neliöhinnalla. Helsingissä yli 30 euron neliövuokra on lähes tasoissa Berliinin sekä Madridin neliöhintojen kanssa. (Helsingin Kaupunki 2019, 22.)

### 3.4 Helsingin Pitäjänmäki ja Vantaan Aviapolis

Helsingissä sijaitseva Pitäjänmäen yritysalue on kokoluokaltaan toiseksi suurin työpaikka-alue heti kantakaupungin työpaikka-alueen jälkeen. Läntisessä Helsingissä Pitäjänmäki on kokoluokaltaan suurin työpaikkakeskittymä. (Helsingin kaupunki 2014, 7.)

Sijainniltaan Pitäjänmäen yritysalue on juna-aseman ja runkolinjan bussi 550:n läpikulun ympärillä. Pitäjänmäki sijaitsee Vihdintien ja Vermonalueen välissä, ja Helsingin kaupungin selosteen mukaan raide-jokerilinja on muodostamassa Pitäjänmäestä raide-

liikenteen solmukohtaa, jolloin työpaikkojen saavutettavuus helpottuu esimerkiksi Itä-Helsingistä tai eteläisestä Espoosta kuljettaessa. (Helsingin kaupunki 2014, 7.)

Vuosituhanen vaihteessa Pitäjänmäki oli tunnettu ICT-alan keskittymänä, ja sitä ennen vahvana teollisuusalan alueena. Yleisesti alueelle on muodostunut ongelma ylitarjonnasta, sillä yritystoiminnan rakennemuutokset ja toimintojen tehostaminen ovat kiihdyttäneet toimitilojen ylitarjontaa. Jo vuonna 2011 tehdyn tutkimuksen mukaan Pitäjänmäen alueen vajaakäyttöasteen ennustettiin olevan noin 140 000 neliometriä. (Rakli 2011, 6.)

Pitäjänmäellä tyhjiä neliöitä on edelleen suuri määrä; vuonna 2018 toimitilojen käytöaste on ollut vain 68 prosentin tuntumassa. Alue on kärsinyt vuosikymmenen ajan korkeasta vajaakäyttöasteesta. Toimitilat ovat tyhjinä, vaikka toimitiloja on saatavilla 13-14 eurolla per neliö. (Helsingin kaupunki 2019, 16.)



Kuva 1 Pitäjänmäen yritysalue (Helsingin kaupunki 2014)

Kuva 1 rajaa Pitäjänmäen yritysalueetta, joka on selkeästi rajattu punaisilla ääri viivoilla. Alueeksi lasketaan Kutomotien alue, Valimotien alue, Strömbergin alue, Valion alue sekä Takkatien alue. (Helsingin kaupunki 2014, 7.)

Vantaan Aviapoliksen alue sijaitsee kehäradan ja Kehä III:n varrella. Alue on myös noin 150 000 ihmisen saavutettavissa alle puolen tunnin junamatkanalla. Aviapolis sijaitsee myös Helsinki-Vantaan lentoaseman välittömässä läheisyydessä. Lisäksi Aviapolik-

sen läpi kulkee myös Kehä III, joka on osa Pietarista Belfastin ulottuvaa E18 reittiä. (Aviapolis 2019.)

Yksi nopeimmin kasvavista keskittymistä on Aviapoliksen alue, jonne on tällä hetkellä sijoittunut yli 1000 yritystä, jotka työllistävät 35 000 ihmistä. Alueen laajaa kasvua tukee valmistunut Kehärata, joka lisää Aviapoliksen houkuttavuutta sekä helpottaa liikennöintiä Helsinki-Vantaan lentoaseman ja Helsingin keskustan välillä. (Aviapolis 2019.)

Aviapoliksen alueella on monipuolinen palvelutarjonta, sillä siellä sijaitsee lähes 200 erikoiskauppaa. Lähettyvillä myös Kauppakeskus Jumbo, joka on yksi Pohjoismaiden suurimmista kauppakeskuksista sekä viihdekeskus Flamingo. (Vantaan kaupunki 2019.)

### 3.5 Business Park yrityspuistot

Yrityspuisto tai vaihtoehtoisesti Business Park-kiinteistö on toimistokiinteistö, jolla on monta käyttäjää. Tyypillisesti kiinteistösijoittaja omistaa yrityspuiston, ja toimitilojen käyttäjät ovat tiloissa vuokralla. Tilat vuokrataan yrityksille, jotka käyttävät omien toimitilojensa ohella esimerkiksi yhteiskäyttötiloja yhdessä muiden vuokralaisten kanssa, monipuolisten palveluiden toimiessa kiinteistössä. (Hiltunen 2008, 4.)



Kuva 2 Bolero Business Park, Pitäjänmäellä (Bolero 2019)

Kuvassa 2 näkyy Bolero Business Park, joka sijaitsee Pitäjänmäellä, Helsingissä. Kiinteistössä on kolme rakennusta; A, B sekä C-talo. Kuvassa näkyy myös pysäköintihallin

ajoliuska, jossa on parkkipaikkoja vuokralaisten käyttöön. Bolerossa on muun muassa ravintola, aulapalvelut sekä yleiskäytössä olevat neuvottelutilat. (Bolero Business Park 2019.)

Yrityspuiston positiivisiksi puoliksi luetellaan esimerkiksi autopaikkojen saatavuus, asiakaspaikkojen sijainti tontilla, saavutettavuus autolla, yrityspuistojen tilat ovat usein moderneja ja tilavia sekä yritysten hiilijalanjälki on pienempi, kuin aivan ydinkeskustassa olevien kiinteistöjen hiilijalanjälki. Business Park-kiinteistöissä on hyvät videokamerat ja turvallisuus sekä varkaudet yrityspuistojen tiloissa ovat minimaalisia, keskustan toimitiloihin verrattuna. (Business Market News 2019.)

## 4 Yrityksen toimintaa tukevat toimitilat

Yrityksen sijainti vaikuttaa yrityksen imagoon. Yleisesti yrityksen suhdetoiminta ja markkinointi onnistuu parhaiten, kun yrityksen sijainti on myös imagoa tukeva. Rakennuksen ja toimipaikkojen sijainti on äärimmäisen tärkeää, sisällyttäen tähän myös kiinteistön ulkoisen olemuksen, kunnon sekä samassa rakennuksessa toimivien yritysten imagon. (Leväinen 2013, 106.)

Martelan toimitusjohtajan, Heikki Martela totesi artikkelissaan vuonna 2015, että yleisesti ottaen yritykset taipuvat liioittelemaan työpisteiden tarpeesta. Kun tutkitaan toimistotiloja ja otetaan huomioon realistisia käyttöasteita, yritykset kuvittelevat työpisteiden olevan ahkerammassa käytössä, kuin ne todella ovat. (Kauppalehti 2015.)

Toimitiloilla sekä tilojen palveluilla on yhtä suuri merkitys imagon kannalta kuin muulla yrityskuvalla. Laadukkaat tilat ja palvelut viestivät asiakkaille ja yrityksen työntekijöille yrityksen olemuksesta. Pankit ja vakuutusyhtiöt voivat viestiä tiloillaan vakavaraisuutta sekä arvokkuutta. Vaihtoehtoisesti kiinteistöalan palveluyritykset pystyvät ammattitaitonsa puolesta hyödyntämään omaa osaamistaan, jotta kiinteistön yleinen laatutaso saavutetaan sekä brändiajattelu kasvaa korkealaatuiseksi. (Leväinen 2013, 106.)

Työtilojen tulee tukea yrityksen työntekijöiden työntekoa, innovaatioita sekä lisätä viihtyvyyttä. Ensivaikutelma tiloista on jokaiselle ensivierailijalle visuaalinen, mutta tunnelman luominen on oma prosessinsa. Yritys voi luoda toimitiloihinsa muodollisen, luovan tai esimerkiksi edustavan tunnelman. Tiloissa esteettinen tunnelma voidaan rakentaa erityisillä kalusteilla, värimaailmalla, tilojen lämpötiloilla sekä esimerkiksi erilaisilla viherkasveilla. Luonnonvalo luo tiloihin avaruutta esimerkiksi lisäämällä tiloihin lasipintoja. (Leväinen 2013, 107.)

Yrityksen on erityisen tärkeää ottaa työntekijänsä mukaan suunnittelemaan toimitiloja, ja esimerkiksi toimitiloissa olevat sosiaalitulat ovat työntekijöiden kannalta äärimmäisen tärkeitä. Nykyisten avotila- ja monitoimitilojen yleistyttyä toimitiloissa tulisi olla myös paikka, jossa äärimmäistä keskittymistä vaativat työtehtävät on mahdollista tehdä rauhassa. Työympäristöön lasketaan tilojen lisäksi myös työergonomia ja tärkeäksi havaittu sisäilman laatu. Työntekijöille merkittävä asia työympäristössä ovat myös kaikki ääni-, näkemis-, ja virtuaaliympäristöt. (Leväinen 2013, 107.)

## 4.1 Huomioita toimitiloja valittaessa

Toimitilojen valintaa useiden eri näkökulmien kautta. Newsec Asset Managementin julkaiseman oppaan mukaan yrityksen tulee kysyä itseltään, millaisia tiloja yritys lähtökohtaisesti tarvitsee. Yrityksen tulisi miettiä, tarvitseeko yrityksen edustama ala erityisvaatimuksia, miten suuri neliömäärä tarvitaan työntekijää kohti, tarvitseeko yritys koustiloja, ja tarvitseeko yritys myös esimerkiksi parkkipaikkoja. (Newsec Asset Management 2019.)

Sen sijaan, että yritys laskisi neliökustannuksia, Sponda Oyj:n mukaan yritykset kiinnittävät usein huomiota vääriin kustannuksiin. Parempiin todellisiin kustannuksiin päästään työpistekustannuksia tarkkailemalla. (Sponda Oyj 2018.)

Laskukaava yrityksen tarpeen toimitilojen neliöille on realistisesti laskettuna monitoimitilan ja koppikonttoreiden ero. Mikäli työntekijöistä 20 työskentelevät erillisissä huoneissa, on neliöiden tarve noin 350 neliömetriä, mutta monitilatoimistojen yleistyessä, sama määrä työntekijöitä voidaan sijoittaa hyvin 200 neliömetrin tilaan. Kun tilat on suunniteltu tarkasti ja työntekijät otettu huomioon, parhaimmillaan toimitilat edistävät työntekijöiden välistä kommunikointia sekä, parantavat työtehokkuutta, joiden avulla yrityksen liiketoiminta edistyy. (Turun Teknologiakiinteistöt 2016.)

Toimitilaa vuokrattaessa, yrityksen tulisi tilojen lisäksi tutustua myös itse kiinteistön omistajaan, joka vuokraa tilat. Usein joustava vuokranantaja on viimeisenä se asia, joka mahdollistaa vuokrasopimuksen syntymisen. Tiukemmat vuokranantajat eivät maksa toimitiloissa tehtäviä muutostöitä, mutta toiset vuokranantajat näkevät pidemmälle tarpeiden ja kustannusten yli ja ovat valmiita maksamaan esimerkiksi saneeraustöitä. (Turun Teknologiakiinteistöt 2016.)

Mikäli yrityksen vuokrasopimus on päättymässä, on yrityksen toiminnalle helpompaa, kun toimitiloista on selvyys hyvissä ajoin. Sponda neuvoo, että tarpeiden selvittäminen, uuden tilan muutostöiden sekä itse toimitilan etsiminen saattaa viedä yllättävän paljon aikaa. Tällöin liian myöhään etsiminen luo paineita yritykselle ja toimitiloja etsitään kiireessä. (Sponda Oyj 2018.)



## 4.2 Omistaminen vs. vuokraaminen

Yritykset voivat joko vuokrata toiminnalleen tilat tai ostaa tilat käyttöönsä, yrityksen omistukseen. Yrityksen rahallinen sijoitus toimitiloihin voi olla yrityksen kannalta hyvä sijoitus, sillä samaan aikaan tilan omistaminen luo yritykselle turvaa häiriöttömällä jatkuvuudella. Vaihtoehtoisesti toimitilojen vuokraaminen mahdollistaa paikoitellen nopeamman mahdollisuuden reagointiin, mikäli yrityksen tilatarpeet muuttuvat ja tarve erilaisille tiloille syntyy nopeallakin aikataululla. Samalla kun yritys vuokraa toimitiloja, yrityksen pääomaa vapautuu käyttöön itse liiketoimintaan varten.

Jokaisen yrityksen yksilölliseen toimitilasuunnitelmaan vaikuttaa moni eri tekijä; kuten esimerkiksi yrityksen liiketoiminnan kasvu, ja siitä muodostuvat toimitilojen muutostarpeet sekä yrityksen valitsema rahoitusstrategia. (Suomen Yrittäjät 2019.)

Mikäli yritys päättää ostaa toimitilaa, voi ostamisen kohteena olla kiinteistö, yksittäinen huoneisto tai jopa kiinteistöyhtiön koko osakekanta. Yritys voi ostaa kohteen suoraan yrityksen omaan omistukseen, tai vaihtoehtoisesti yrityksen taustahenkilön omistukseen, joka vuokraa tilat yritykselle.

Yrityksen ostamaa kohdetta voidaan käyttää toimitilojen hankintaan otettavan lainan vakuutena, tai vaihtoehtoisesti muihin vastuisiin vakuutena, joista sovitaan erikseen rahoittajien kanssa. (Suomen Yrittäjät 2019.)

Kun yritys vuokraa tilat, tulee yrityksen sopia vuokranantajan kanssa vuokrasopimuksen sisällöstä. Vuokrasopimuksessa määritellään esimerkiksi vuokrasopimuksen pituus, ja onko vuokrasopimus määräaikainen vai toistaiseksi voimassa oleva. Mikäli vuokrasopimus on määräaikainen, sovitaan vuokrasuhteen päättymispäivä jo vuokrasopimukseen. Määräaikaisessa sopimuksessa tilojen sopimusta ei voi irtisanoa kesken vuokrauden. Määräaikainen vuokrasopimus voi olla yritykselle epäedullinen, mikäli vuokratavat tilat eivät enää vastaa yrityksen muuttuneita tilatarpeita. (Suomen Yrittäjät 2019.)

Vuokrasopimuksista joustavampi malli on toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus, joka mahdollistaa sopimuksen irtisanomisen puolin ja toisin – myös vuokranantajan puolelta. Irtisanomisessa noudatetaan vuokrasopimuksessa määriteltyä irtisanomisaikaa. Toistaiseksi voimassa oleva vuokrasopimus voi olla vuokralaisen kannalta epäedullinen,

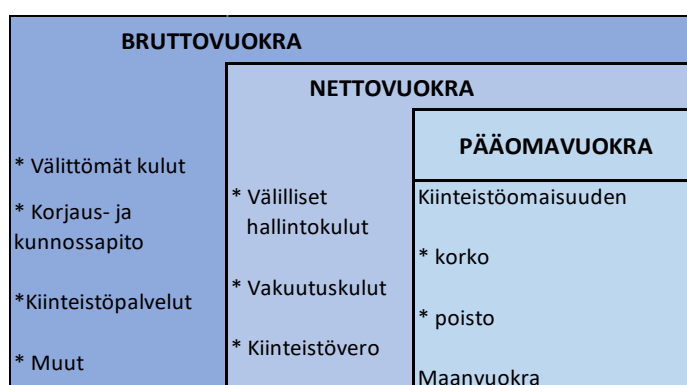
mikäli vuokranantajan tarpeet muuttuvat, ja tilat halutaan esimerkiksi vuokrata toiselle yritykselle. Irtisanottaessa tulee vuokranantajan noudattaa sopimuksessa sovittua irtisanomisaikaa. (Suomen Yrittäjät 2019.)

Jokainen yritys voi vaikuttaa kustannuksiin omalla tilojen käytöllään; esimerkiksi sähkö- ja lämmityskuluihin. Vuokrasopimuksessa sovitaan erikseen käyttökuluista, mutta ehdoissa voidaan myös sopia toteutuneiden pääomakustannusten maksamisesta, tai ylläpitokulujen maksamisesta, jolloin vuokralainen maksaa korjaus- ja muutostöistä.

Mikäli vuokralaisella on tarvetta erilaisille palveluille, voidaan sopimukseen lisätä myös ehto käyttäjäpalveluiden maksamisesta, jolloin vuokralainen voi käyttää maksua vastaan esimerkiksi postitus- kopiointi- ja puhelinkeskuspalveluita. (Suomen Yrittäjät 2019.)

#### 4.2.1 Bruttovuokra

Bruttovuokra sisältää nettovuokran kulujen lisäksi välittömän hallinnon kulut, kiinteistö- ja käyttäjäpalvelut sekä korjauksen- ja kunnossapidon kustannukset. (Leväinen 2013, 155.)



Kuvio 8 Tilakustannukset eri vuokratyypeittäin (Leväinen 2013)

Kuvio 8 selventää eri kustannuksia, riippuen vuokratyyppistä. Bruttovuokra sisältää eniten vuokralaisen kannalta eniten kuluja, sillä bruttovuokraan sisältyy nettovuokran kulujen lisäksi muitakin kuluja, kuten esimerkiksi kiinteistöpalvelut ja korjauskustannukset. (Leväinen 2013, 86.)

## 4.2.2 Nettovuokra

Toimitilan nettovuokra määritellään niin, että nettovuokraan sisältyy kiinteistönomistajan pääomakustannukset, siis välilliset hallintokulut, vakuutukset, verot sekä kiinteistön ylläpidon kustannukset. (Leväinen 2013, 85.)

## 4.3 Vuokralaistyytyväisyys

Nenosen ja Rasilan tutkimuksessa 2007 viitataan vuokralaistyytyväisyyteen ja asiakaskontaktiin, jo tiloja vuokrattaessa. Uudella vuokralaisella ei ole pitkäaikaista mahdollisuutta tutustua vuokranantajaan eikä myöskään toimitiloihin, vaan yritys sitoutuu tiloihin vuokrasopimuksen tekovaiheessa, sopimusta allekirjoittaessa. (Nenonen & Rasila 2007, 30.)

Yleisesti vain harvat henkilöt omaavat tarpeeksi tietoa, joilla tehdä hinta-laatu – vertailua. Yrityksessä nämä ovat ainoastaan ne henkilöt, jotka ovat tekemisissä vuokrasopimuksen yksityiskohtien kanssa, ja jotka ovat vastuullisia yrityksen taloudesta. Kaikki muut jäsenet koko organisaatiossa omaavat liian vähän tietoa saman vertailun toteuttamiseen, jolloin näiden henkilöiden kohdalla asiakastyytyväisyys ja laatu lasketaan yhdeksi ja samaksi asiaksi. (Nenonen & Rasila 2007, 33.)

Tyytymätön vuokralainen on uhka vuokrasuhteen jatkolle. Tämän lisäksi vuokranantajan mahdollisuus uudistua vuokralaista kohtaan on vaikeaa, ja lisäksi vuokralaisen tyytymättömyyttä olisi hyvä pystyä tulkitsemaan ajoissa. Jos toimitiloja pystytään uudistamaan, on todennäköistä, että vuokrasuhde jatkuu ja samalla vahvistuu. Uudistukset mahdollistavat asiakastyytyväisyyden nousun, joka voi nousta jopa alkuperäistä tyytyväisyyttä korkeammalle. (Nenonen & Rasila 2007, 59.)

## 4.4 Tunnereaktioita

Jones Lang Lasallen, 2018 tutkimuksen mukaan yrityksille herää negatiivisia ajatuksia, mikäli tilat ovat esimerkiksi täysin väärän kokoiset. 45 prosenttia tutkimukseen vastanneista olivat halukkaita vaihtamaan tiloja siitä syystä, että yrityksen vuokrakustannukset olivat liian korkeat. Tutkimukseen osallistuneista 83:sta yrityksestä kolmasosa vastasi aikovansa muuttaa toisiin toimitiloihin. (Jones Lang Lasalle 2018.)

Tutkimuksessa isoimmat tyytyväisyyttä herättäneet asiat olivat sijainti, kustannukset sekä myös nykyisen toimiston talotekniikka, siis LVIS-tekniinen toiminta. Sijainnin merkitys koettiin hyväksi sillä perusteella, että yrityksen työntekijät pääsevät helposti töihin julkisen liikenteen avulla. (Jones Lang Lasalle 2018.)

Sponda Oyj suosittelee yrityksiä tukeutumaan ammattilaisten apuun, jotta yritykset voivat olla varmoja tilojen toimivuudesta jo hakuvaiheessa. Muuttaminen on monivaiheinen prosessi. Sponda luettelee yhdeksi ongelmaksi sen, että usein tila-asioista vastaavat henkilöt eivät omaa kokemusta toimitilojen valinnasta tai yrityksen muutoista. Yritysten muutot ovat harvinaisia; useimmiten yritysten vaihtaessa uusiin toimitiloihin 3-10 vuoden aikavälillä. (Sponda 2018.)

#### **4.5 Yritysten sijoittumispäätökset**

Sijoittumispäätöstä tehdessä useimmat yritysten johtajat ovat sitä mieltä, että tärkeimpiä sijoittumistekijöitä ovat markkinoiden läheisyys sekä sopivan työvoiman saatavuus. Näiden tekijöiden jälkeen yksi tärkeimmistä on liikenneyhteydet. (Laakso, Moilanen 2011, 5.)

Yksi keskeisimmistä tekijöistä kaupunkialueiden sisällä on saavutettavuus. Tähän sisältyy esimerkiksi: kommunikaatiosaavutettavuus, työmatkasaavutettavuus, asiakassaavutettavuus, sekä myös logistinen saavutettavuus. Itse tilojen tarjonnasta tärkeimmiksi tarpeiksi muodostuvat tilojen turvallisuus, teknologinen taso, toimivuus ja joustavuus, sekä myös sijainnin ja tilojen imago. Tilojen tarjonnan ja kysynnän keskiväliä tasapainottaa maan ja/tai toimitilan hinta. (Laakso, Moilanen 2011, 5.)

## 5 Tutkimuksen toteutus

Tutkimus toteutettiin haastattelemalla kiinteistöalan ammattilaisia. Jokaisella vastaajalla on useamman vuoden kokemus kiinteistöalasta, kiinteistömarkkinoista sekä myös tietämys alan suhdanteista ja toimitilavuokralaisten vaatimuksista.

Tutkimuksen teoriaosuuden jälkeen tutkija otti itse yhteyttä kaikkiin vastaajiin. Ensikontakti otettiin sähköpostitse, jossa tiedusteltiin halua osallistua tutkimukseen. Kun kontaktoitu henkilö suostui osallistumaan tutkimukseen, hänelle lähetettiin kysymykset ennakkoon sähköpostitse. Tämän jälkeen vastaaja pääsi tutustumaan kysymyksiin ennakkoon, jonka jälkeen kysymyksiin pohjautuen puhelinhaastattelu tehtiin. Kaikki vastaajat osallistuivat mielellään tutkimukseen, mutta toivoivat vastaustensa olevan anonyymejä.

Tutkimuksessa haluttiin tutkia Pitäjänmäkeä ja Aviapoliksen yritysalueita, sillä molemmilla alueilla on edessään haasteita, nyt ja tulevaisuudessa. Pitäjänmäki on jo pitkään kärsinyt suuresta vajaakäyttöasteestä; toimitilaneliöitä on ollut tyhjillään jopa yli 140 000 neliometriä.

Koska haastateltavia haluttiin enemmän kuin viisi, päädyttiin vastausten läpikäymiseen puhelinhaastatteluun. Puhelinhaastattelut tehtiin huhti-toukokuussa 2019, jolloin haastateltava sai selventää ja perustella vastauksiaan. Kaikki haastattelut kestivät noin 30 – 50 minuuttia, jolloin kymmenen kysymystä käytiin numerojärjestyksessä läpi, aloittaen ensimmäisestä.

### 5.1 Tutkimuksen aikataulu

Tutkimuksen teoriaosuus aloitettiin tammikuun lopussa, jolloin tutkimuksen teemaa ja aihetta, kuten myös ongelmaa alettiin hahmottamaan. Itse teoriaosuuden kirjoittaminen alkoi helmikuun alussa ja se oli valmis maaliskuun lopussa. Haastattelukysymysten laadinta alkoi teoriaosuuden jälkeen, jolloin kysymyksiä oli helpompi peilata teoriaan. Kysymyksien muokkautumiseen meni muutama viikko. Maaliskuussa 2019 kaikki tutkimuksen vastaajat hahmottuivat ja haastattelut aloitettiin huhtikuussa 2019.

Aikataulullisesti haastatteluiden toteuttamiseen meni aikaa noin kuusi viikkoa, sillä haastattelu-aikatauluissa elettiin täysin vastaajien omien aikataulujen mukaan. Toisille vastaajille sopi haastattelu vasta muutaman viikon päähän, kun taas muutama vastaaja pystyi osallistumaan haastatteluun jo seuraavana päivänä, haastattelupyynnön lähettämistä. Tähän haastattelujaksoon meni myös sen takia useampi viikko, sillä tälle ajalle osui myös pääsiäinen sekä vappu, jotka molemmat rajoittivat haastatteluiden toteuttamista.

## **5.2 Tutkimuksen vastaajat**

Osa vastaajista on toiminut alalla jo vuodesta 1998, joten heillä on todella laaja näkemys kiinteistöalasta. Vastauksista ja laadusta tuli ilmi 20 vuoden näkemys ja kokemus kiinteistöalan suhdanteista ja markkinoiden vaihteluista. Kaikkien vastaajien työnteko ja positio liittyy toimitilojen vuokraukseen, kiinteistösijoituksiin, rakennusalaan, tai vaihtoehtoisesti kiinteistöjen managerointiin.

Tutkimukseen osallistui yhteensä 15:sta vastaajaa. Vastauksia ei viedä tutkimukseen niin, että niistä erottuu vastaajien omat tai heidän työnantajansa mielipiteet; joskin kaikista vastauksista pystyi tulkitsemaan yleisen tuntemuksen ja tiedon alueita kohtaan.

Vaikka haastattelut tehtiin yksilöhaastatteluina, niin vastaajat olivat lähes kaikki yhtä mieltä tutkimuksen vastauksista. Mielipiteet eivät juurikaan poikenneet toisistaan, kaikilla kiinteistöalan ammattilaisilla oli suurin piirtein yksimieliset mielipiteet, vaikka missään kohtaan toisten yksilöllisistä vastauksista ei keskusteltu haastateltavan kanssa.

## **5.3 Tutkimuksen kysymykset**

Kysymykset muotoiltiin tutkittavien alueiden pohjalta, mutta myös niin, että tutkimus selventää yleisimpiä ongelmia tyhjiin toimitiloihin liittyen. Näitä yleisongelmia ovat esimerkiksi yritysten tarve palveluille, henkilöstön työmatkat sekä aulapalvelun tarpeellisuus.

Tutkimuskysymykset muotoiltiin niin, että aikaa puhelinhaastatteluun menee korkeintaan 30 minuuttia. Kysymykset muotoutuivat teoriaosuuden ja tutkijan oman kiinnostuksen pohjalta.

Kysymykset olivat erillisellä word-tiedostolla ja ne lähetettiin vastaajille etukäteen. Vastaajat saivat aikaa tutustua kysymyksiin etukäteen; tilanteesta riippuen toiset saivat kysymykset itselleen useita päiviä etukäteen, toiset vastaajat saivat kysymykset edellisenä päivänä.

## 6 Tutkimustulokset

Tässä kappaleessa käydään tutkimustulokset läpi, jotka muodostuivat haastatteluun osallistuneiden vastauksista. Yleisesti voidaan todeta, että lähes kaikki vastanneista olivat samaa mieltä vastauksissaan, eikä poikkeamia esiintynyt. Pitäjänmäen yritysalueella riittää haasteita, kun taas Aviapoliksen alueen kehittymistä vauhdittaa muutama vuosi sitten valmistunut kehärata.

Tutkimustuloksissa käy selkeästi esille Pitäjänmäen ja Aviapoliksen alueiden heikkoudet, yritysten tarpeet palveluilta ja toimitiloilta, vuokratasojen kehityksen sekä esimerkiksi tulevaisuuden vaatimuksista. Vastaajat ottivat myös kantaa Helsingin kaupungin kaavoituslupatoimintaan, jonka avulla vajaakäyttöastetta olisi mahdollista pienentää.

### 6.1 Pitäjänmäen yritysalueen tulevaisuus

Pitäjänmäen yritysalue käsittää sekä Valimon juna-aseman läheisyydessä olevan alueen että Pitäjänmäen juna-aseman läheisyydessä olevan yritysalueen. Vastaajien mielestä yritysalueen mikrosijainti Pitäjänmäellä on levinnyt liikaa ja yritysalueen rajat ovat liian laajat. Kaikki vastaajat olivat sitä mieltä, että tulevaisuudessa Pitäjänmäen yritysalue tulee pienenemään sekä kokemaan jopa dramaattisiakin muutoksia.

Kun Pitäjänmäen yritysalueita voidaan muokata rakennuskaavamuutoksilla, tulee asuntojen määrä alueella kasvamaan. Asuntojen määrä Pitäjänmäellä on vielä toistaiseksi vähäistä, mutta kaavamuutosten avulla alueen asuntokanta nousisi, jolloin myös päivittäisten palveluiden tarjonta alueella kasvaisi. Luonnollisesti kauppojen ja muiden palveluiden tarjonta hyödyttäisi myös Pitäjänmäen alueella sijaitsevia yrityksiä sekä yritysten työntekijöitä; ruokakauppojen ja -ravintoloiden määrä parantuisi; lounasvalikoima kasvaisi erilaisilla vaihtoehdoilla.

Yritysalueen muutoksia ei kukaan vastaajista nähnyt tapahtuvan lähitulevaisuudessa. Pienin muutosaikaväli oli 10 vuotta, toisten vastaajien mielestä muutokseen tulee menemään ainakin 15 – 20 vuotta. Vastauksissa ilmeni yleinen seikka ja näkökulma kiinteistöalan näkemyksestä, että Helsingin kaupunki keskittyy tällä hetkellä voimakkaasti kasvaviin Pasilan, Kalasataman sekä Vallilan alueeseen, jolloin Pitäjänmäen alue jää vä-



häisemmälle huomiolle; vaikkakin alueen ongelmat ovat olleet tiedossa jo useiden vuosien ajan. Tällä hetkellä Pitäjänmäen yritysalueen toimitilakanta ei ole tarpeeksi laadukasta, ja siksi tyhjien toimitilojen tarjontaa on huomattavasti yli kysynnän. Tilat ja kiinteistöt seisovat tyhjiillään, tai ovat todella vajaalla käytöllä.

Junaraiteiden ja bussilinja 550:n kulkeminen Pitäjänmäen läpi on erittäin positiivinen asia; moni vastaaja koki, että ilman junaraiteita yritysalueen saavutettavuus julkisilla liikennevälineillä tekisi alueesta lähes arvottoman, jolloin alueen toimitilat olisivat vieläkin korkeammalla vajaakäyttöasteella.

### **6.1.1 Pitäjänmäen haasteet**

Haasteena yritysalueen tulevaisuudessa on varsinkin yritysalueen tontit, joista suurin osa on vuokratontteja. Kiinteistön omistajalle vuokratontilla olevan rakennuksen kehittäminen on lähes tuottamatonta, korjausrakentamisen kustannusten ollessa korkeita. Toimitiloista saadut vuokratuotot eivät nouse tarpeeksi, jolloin korjausrakentaminen on kannattamatonta.

Pitäjänmäen yritysalueella rakennuskanta on jo suhteellisen vanhaa, joka koetaan varsinkin toimitilavuokrauksen ongelmana. Suurin osa 1980 – 2000 luvulla rakennetuista kiinteistöistä on jo liian vanhaa, tilat vaativat laajojakin muutostöitä. Toisaalta Pitäjänmäen yritysalue myös koetaan alueeksi, jonka imago on tällä hetkellä mitäänsanomaton, tai vaihtoehtoisesti herättää tiloja etsivissä yrityksissä negatiivisia mielikuvia.

*”Miksi kukaan haluaisi mennä sinne? Alue ei varsinaisesti ole mikään supernova”.* (vastaaja a, 2.5.2019.)

Toisen vastaajan mielestä alue ei ole ”*mediaseksikäs*”, joka vähentää potentiaalisten toimitilavuokralaisten määrää, ja kiinnostusta Pitäjänmäen aluetta kohtaan.

Kolmantena isona haasteena koettiin autopaikkojen saatavuus; autopaikkoja on jo nykyisille toimitilojen käyttäjille liian vähän. Autopaikkoja tulisi lisätä isollakin määrällä, jotta myös potentiaaliset toimitilavuokralaiset saisivat autopaikkoja työntekijöilleen.

Tällä hetkellä tilanne on se, että ilman autopaikkoja tyhjiä tiloja on lähes mahdotonta vuokrata.

Haasteina koko yritysalueen yhtälössä ovat vuokratontit, peruspalveluiden puute, korjausrakentamisen kustannukset, kuin myös tämän hetkisten toimitilojen rakennustekniikka, joka on ollut tiensä päässä jo pitkään.

### **6.1.2 Alueen potentiaali**

Yleisesti Pitäjänmäen alue koetaan potentiaaliseksi kasvukeskukseksi, mikäli vain kaavoituksia saataisiin muutettua ja asuntoja rakennettaisiin lisää. Samalla kun asuntorakennuttaminen lisääntyisi, tulisi toimitilojen korjausrakentaminen myös lisääntymään. Asuntorakennuttamisen myötä alueen palvelut ja sekoittunut kaupunkirakenne voisi luoda uusia asiakasvirtoja. Vastaaajien mielestä asuntorakentamisessa tulisi huomioida, että esimerkiksi opiskelija-asuntoja voisi rakennuttaa alueelle, sillä niistäkin on pääkaupunkiseudulla huutava pula.

Yleisesti Pitäjänmäen yritysalueella on paljon potentiaalia, mikäli alueen kaupunkikehitykseen reagoitaisiin nopeasti sekä kaavoituksia muutettaisiin vastaamaan tämän hetkistä kysyntää -asuntoja. Helsingin kaupungin tulee haluta kehittää aluetta, yhtä kovalla tahdolla kuin Pasilan tai Kalasataman aluetta on kehitetty.

Aiemmin mainittu ”Piimäen Syke” oli Helsingin kaupungin teettämä tutkimusklินิกka, ja siinä vuonna 2011 mainittuja parannusehdotuksia olisi pitänyt ottaa käyttöön jo vuosia sitten. Tämän lisäksi uusia ehdotuksia ja parannuksia pitäisi olla jo hyvässä mallissa.

### **6.2 Alueen yritykset tulevaisuudessa**

Pitäjänmäellä on oma historiansa erilaisten IT-alan toimijoiden sijaitsemisesta yritysalueella. Myös tulevaisuuden näkymät ovat IT-alan toimijoiden ympärillä; Pitäjänmäelle on jo valmistunut Telian omistama Data Center, joka varmistaa erinomaiset tietoliikenneyhteydet alueen yrityksille. Näitä yhteyksiä hyödyntäen informaatioteknologia-alan yritykset voisivat mahdollistaa sijoittumisensa Pitäjänmäen alueelle. Datakeskus mah-

dollistaa raskaammatkin tekniikkavaatimukset, joka on Pitäjänmäen ehdoton kilpailuvaltti eri kaupungin alueiden kesken.

Tulevaisuudessa Helsingin vuokratason noustessa Pitäjänmäki vetänee sellaisia yrityksiä puoleensa, jotka arvostavat sekä suhteellisen halpaa neliövuokraa että melko hyvää saavutettavuutta. Vastaajien pohdintojen perusteella Pitäjänmäki olisi yrityksille *järkevä valinta*, koska julkiset liikenneyhteydet ovat junaradan varrella, Kehä I ja Vihdintie ovat vieressä sekä alueen neliövuokrat ovat reilusti alle 20 euroa per neliö.

Pitäjänmäki vetänee myös tulevaisuudessa sellaisia yrityksiä puoleensa, jotka tarvitsevat perus toimistotilojen lisäksi esimerkiksi erillistä tilaa servereille. Vaihtoehtoisesti tulevaisuuden vuokralaisyritys on start up-yritys, jolla ei ole paljoa rahaa käytössään kiinteisiin kuluihin.

Vaikka IT-alan toimijoita olisi tulevaisuudessa suuntaamassa Pitäjänmäkeen, ei tähän missään tapauksessa kuulu pelialan yritykset, joilla on erittäin iso työvoimapula. Pitäjänmäki ei sijainniltaan palvele yrityksiä, jotka keskenään taistelevat parhaimmista työntekijöistä. Pelialan yrityksillä on varaa maksaa kalliita toimitilavuokria, Helsingin ydinkeskustasta.

Lähtökohtaisesti tulevaisuudessa Pitäjänmäen alueelle tarvitaan kuitenkin muutama iso ankkuriyritys, joka myös vetäisi alueelle pienempiä toimijoita ja erilaisia yrityksiä, kuten aikoinaan Nokia teki.

### **6.3 2000 luvun toimitilakanta ja vuokratason kehitys**

Yleisesti ottaen Helsingissä toimitilojen vuokrat ovat olleen kasvussa lähivuosina, mutta Pitäjänmäen alueen neliövuokrat ovat laahanneet kehityksestä jäljessä. Tulevaisuudessa alueelle ei ole luvassa kovinkaan suurta vuokratason kehitystä. Tämä johtuu siitä, että toistaiseksi alueen toimitilat pysyvät samanlaisia, eikä korjausrakennuttamisen aaltoa ole tulossa. Mikäli tilojen kunto ja talotekniikka eivät koe parannusta, 2000 luvulla rakennettu toimitilakanta ei pysty kilpailemaan vuokralaisista sellaisenaan.

Toisin sanoen, 2000 luvulla valmistunut toimitilakanta on jo 20 vuotta vanhaa. Tämä tarkoittaa sitä, että rakennustekniikka on liian vanhaa, jäähdytys puuttuu useimmista taloista sekä myös muuntojoustavuudessa on puutteita; toimitiloista ei ole kilpailemaan esimerkiksi lähellä olevan Leppävaaran toimitilakannan kanssa.

Mikrosijainnillisesti ne toimitilat, jotka ovat kauempana junaradan varrelta, kokevat kaikista huonoimman kohtalon. Jo nyt niiden toimitilojen vuokratasot ovat olleet jopa laskusuunnassa, koska saavutettavuus julkisilla yhteyksillä on heikkoa.

Asuntojen, korjausrakentamisen sekä palveluiden lisääntyminen nostaisi myös nykyisten hyväkuntoisten toimitilojen vuokratasoja. Tämä olisi kaiken kaupunkikehityksen kannalta erittäin toivottavaa, jopa suotavaa.

#### **6.4 Aviapoliksen edut**

Tutkimuksessa tutkitut Pitäjänmäen yritysalue ja Aviapoliksen alue ovat keskenään täysin erilaisia. Pitäjänmäen alueella on vahva historia, kun taas Aviapoliksen alue on melko uusi, edelleen kasvava alue.

Aviapoliksen toimitilakanta on suhteellisen laadukasta ja muuntojoustavaa. Taloista löytyy huomattavasti uudempaa talotekniikkaa, kuin Pitäjänmäestä. Aviapoliksen maine on, että alueella on paljon kansainvälisiä toimijoita, joiden yritystoiminta on sekä maanlaajuista että myös globaalia. Yrityksille löytyy myös paljon varastointi- ja logistiikkatiloista, jotka sijaitsevat helposti saavutettavissa, Kehätien vieressä.

Aviapoliksen yrityspuistoista löytyy jo valmiiksi erilaisia palveluita sekä Kehä III toisella puolella sijaitseva Jumbon kauppakeskus. Yleisesti yrityspuistossa on lounasravintola ja muita erilaisia palveluita, kuten esimerkiksi kampaamo, kuntosali, lainapyörät tai vaihtoehtoisesti autopesula.

Alueen toimitilavuokralaiset ovat valmiita maksamaan palveluista, jotka sijaitsevat siinä yrityspuistossa, jossa yritys itse sijaitsee. Alueella on useita eri yrityspuistoja, esimerkiksi

useamman rakennuksen yrityspuisto Gate 8 tai vaihtoehtoisesti Plaza Business Park, joka käsittää myös useamman kiinteistön.

Tällä hetkellä kiinteistön omistajat ovat hyvinkin aggressiivisia potentiaalisista toimitilavuokrauksista. Koska toimitilaa on vuokrattavana paljon, osa kiinteistön omistajista on valmiita äärimmäisen pitkiin vuokravapaisiin. Esimerkkinä tutkimuksessa kävi ilmi tapauksia, joissa kolmen vuoden vuokrasopimukseen annetaan jopa 10 kuukautta vuokravapaata. Vuokralainen ei siis maksa pääomavuokraa ollenkaan tältä vapaakuukausien ajalta. Tällaisessa tapauksessa kulut jäävät pääosin kiinteistön omistajan kuluiksi ilman vuokratuottoa, kunnes vuokravapaakausi päättyy.

Aviapoliksessa pelkästään näissä kahdessa yrityspuistossa toimii jo lähes sata yritystä. Tämä tilanne luo uusille potentiaalisille yrityksille mahdollisuuden verkostoitua jo olemassa olevien vuokralaisten kanssa. Yrityksillä on mahdollisuus sijoittua yrityspuistoon, jossa toimii samanlaisia yrityksiä tai vaihtoehtoisesti yrityksen asiakkaita.

#### **6.4.1 Helsinki-Vantaan lentokenttä ja kehärata**

Vastaajista lähes jokainen mainitsi Aviapoliksen eduksi lentokentän. Helsinki-Vantaan lentokentästä seuraava lentokenttä on Tampereella, Turussa tai vaihtoehtoisesti Utissa. Helsinki-Vantaan lentokenttä koettiin toimitilojen myyntivaltiksi useista syistä, joita ovat esimerkiksi yritysvieraiden vastaanottamisen helppous, yrityksen oman henkilökunnan lentomatkustamisen vaivattomuus, tavarantoimitus ulkomaille sekä isoimpana syynä kansainvälisen liiketoiminnan mahdollistaminen lentoliikenteen avulla.

Lentokentältä Aviapolikseen juna kulkee muutamassa minuutissa, kauimmaisilta toimitiloilta on lentokentälle matkaa alle kolme kilometriä. Kehärata itsessään kulkee Aviapoliksen asemalta joko lentokentän suuntaan, tai vaihtoehtoisesti Pasilan kautta Helsingin keskustaan.

Lentokentän lisäksi lähellä sijaitsee useita hotelleja, jonne yritysvieraat on helppo majoittaa. Hotelleilla on ilmaisia lentokenttäbusseja, jotka kuljettavat vieraita lähialueiden

osoitteisiin, joten myös tämä helpottaa yritysvieraiden kulkemista. Hotellivieraita helpottaa myös hotellien aamupalat sekä mahdollisesti kauppakeskus Jumbon palvelut.

#### **6.4.2 Tyhjät ja käyttämättömät tontit**

Monissa vastauksissa tuli ilmi tyhjät tontit, joita Aviapoliksen alueella on edelleen runsaasti. Tyhjät maatontit tai vaihtoehtoisesti käyttämättömät ja tyhjät toimitilat voitaisiin uusiokäyttää, esimerkiksi rakennuttamalla asuntoja tonteille. Tutkimuksessa nousi esille molempien alueiden puute kunnollisista palveluista, joita asuntojen rakennuttaminen synnyttäisi.

Varsinkin asuntotuotannon rohkea rakennuttaminen sekä uuden asuntokannan laaja kasvu lisää edelleen jo kasvanutta asiakasvirtaa, joka edistää kivijalkatilojen uudistumista erilaisten kauppojen ja palveluiden kesken.

#### **6.5 Aviapoliksen saavutettavuus**

Alueen maantieteellinen sijainti mahdollistaa autolla saapumisen jokaisesta ilmansuunnasta. Eduksi koetaan erittäin hyvä saavutettavuus sekä parkkipaikkojen määrä. Yksi vastaajista kertoi omistamillaan toimitiloilla olevan lähes 1000 autopaikkaa, jotka ovat sekä vuokralaisten vuokrattavissa että edullisia vuokrata.

Autolla saavutettavuus korostuu kun Aviapoliksen alueelle pääsee Kehä III tai Tuusulanväylää pitkin. Ruuhka-aikoina ruuhkat ovat inhimilliset, varsinkin Helsingin keskustan ruuhkiin tai Kehä I ruuhkiin verrattuna.

Tutkimuksessa kävi ilmi, että alueen saavutettavuus on autolla erittäin hyvä, mutta julkisen liikenteen saavutettavuus paikoitellen todella huono. Julkinen bussiliikenne kaipaisi parannusta. Toisin kuin Pitäjänmäessä, jonka saavutettavuutta on yritetty parantaa erilaisilla raidelinjabusseilla, tai poikkiliikenteen busseilla, Aviapoliksessa näin ei ole.

Kaikki vastaajat olivat sitä mieltä, että molempien tutkimuskohteiden saavutettavuus on hyvä. Tämä helpottaa esimerkiksi sellaisen alan yrityksiä, joiden henkilöstö liikkuu lähes poikkeuksetta autolla. Tällaisia yrityksiä ja aloja ovat esimerkiksi logistiikka-alan yrityk-

set, erilaiset konsulttitoimistot sekä vain ja ainoastaan myyntityötä tekevät yritykset. Esimerkiksi konsulttitoimiston työntekijät ovat poikkeuksetta aina asiakaskäynneillä tai muissa tapaamisissa.

## 6.6 Aviapoliksen mikrosijainti

Aviapoliksen ensimmäiset yrityspuistot ovat valmistuneet 2010-luvun alussa, joten alue on kasvanut hiljalleen. Lähes poikkeuksetta kaikki yrityspuistot sijaitsevat Kehä III vieressä, Äyritiellä. Uusimmat toimitilat sijaitsevat taas juna-aseman välittömässä läheisyydessä. Useamman vastaajan mielestä mikrosijainnilla on merkitystä.

*”Ne Äyritiellä olevat Business Parkit ovat kyllä aivan oman onnensa nojassa. Sieltä pitäisi mennä joku shuttle juna-asemalle.”* (Vastaaja b, 2.5.2019.)

Tutkimuksessa kävi ilmi, että esimerkiksi Äyritien alueelle tarvittaisiin muutaman minuutin välein kulkeva bussilinja, joko Aviapoliksen juna-asemalle, tai vaihtoehtoisesti kauemmas julkisen liikenteen yhtymäkohtaan. Julkisen liikenteen sektorin tulisi ottaa kaikki Aviapoliksen alueen mikrosijainnit huomioon, ei vain juna-aseman tavoittamat alueet.

## 6.7 Tulevaisuus

Tulevaisuudessa alue tulee kasvamaan entistä enemmän. Kasvun isointa roolia keskittää junarata ja juna-aseman lähialue. Tällä hetkellä junaradan kulku on kytköksissä uusimmissa rakennushankkeissa ja uusissa toimitilarakennusten suunnitelmissa.

Vastauksista käy ilmi, että alueessa nähdään paljonkin potentiaalia, mutta Aviapoliksella on muutamia erityisen ongelmia, joista isoin on Vantaan kaupunki. Vastaajien kokemuksiin perustuen, Vantaan kaupungilla ei ole rahkeita vetää isoja pääkonttoreita. Tämän lisäksi Vantaan yritysverotus on vastaajien mielestä epäedullinen, verrattuna Helsinkiin tai Espooseen.

Se, ettei yritys muuta alueelle on lähtökohtaisesti imagokysymys; yritys ei halua sijaita Vantaalla. Tutkimuksessa selkeni sijainnin merkitys, joka on loppupeleissä osa yrityksen brändiä ja imagoa. Yrityksille on tärkeä olla näkyvillä, vaikka vuokra olisikin kalliimpaa, kuin Aviapoliksessa tai Pitäjänmäessä.

Toimitilakannan näkökulmasta Aviapoliksen vuokraustilanne on uhkaava, sillä nyt jo kiinteistön omistajat ovat tehneet radikaaleja vuokraustoimenpiteitä, joissa uudehkoa toimitilaa on vuokrattu lähes tuottamattomana, kunhan tilat on saatu täytettyä. Tällöin kilpailu ja kysyntä vääristyvät ja modernitkin tilat jäävät tyhjäksi, vain siksi, että viereisen kiinteistön omistaja haluaa vuokrata tiloja kahdella eurolla per neliö.

## 6.8 Yritysten tarpeet

Nykytarpeina nähdään hyvinkin yksinkertaisia ja arkisia asioita. Tänä päivänä ihmisten arvostus omaa vapaa-aikaa kohtaan on niin suuri, että se heijastuu myös työelämän ja työtilojen tarpeisiin.

Tutkimuksessa esiin nousi isoin tarve, joka ei kuitenkaan käytännössä ole palvelu. Yritykset ovat nykypäivänä äärimmäisen tarkkoja sisäilmasta. Ensisijaisesti siistien ja toimivien tilojen kanssa yhdessä tulee hyvä sisäilma. Rakennuksen tulee olla teknisesti kunnossa.

*”Jos siellä on kellarin hajua, niin 99% vuokralaiskandidaateista sanoo ’tämä tila on muuten ihan kiva, mutta hajun perusteella täällä on varmaan jostain pielessä.’”* (Vastaaaja c, 7.5.2019.)

Yritykset arvostavat työtiloja, mutta neuvotteluhuoneita ei välttämättä tarvita enää toimitilojen sisällä. Neuvotteluhuoneita halutaan rakennukseen, jotta niitä voidaan varata ja käyttää omien tarpeiden mukaan. Yhteiskäyttöneuvottelutilat ovat nousseet kriteereiksi jo toimitilojen vuokrausneuvotteluluissa. Näitä tiloja halutaan vuokrata niin, että niihin on mahdollista tilata catering-palvelusta tarjottavat ja maittavat lounaat.

Kokoustarjoiluista on tullut myös osa yrityksen imagoa, enää ei haluta vanhanaikaista pullakahvi-tarjoilua. Nykypäivänä sokeripullien tilalle on vaihtunut erilaiset smoothiet,



tuorepuurot, salaatit sekä tuorepuristetut mehut. Välipaloja tulee olla tarjolla myös lounasajan ulkopuolella, esimerkiksi iltapäiväkahvien sijaan. Saatavuuden helppous viehättää käyttäjiä.

Älypuhelinsovellusten kehittymisen ansiosta, erilaiset ruokakuskit ja toimittajat ovat ”käden ulottuvilla”, näin ollen yritykset tarvitsevat monimuotoista vastaanottopalvelua, tai palvelijaa, joka ottaa ruoat ulko-ovella vastaan. Ruokatoimittajasovelluksina erityisesti mainittiin sekä Wolt että Foodora, joiden kautta kuka tahansa voi tilata ruokaa lähialueen ravintoloitsijoilta.

Suurena tarpeena koetaan myös kiinteistön pyöräparkit sekä sosiaalitulat- ja suihkut, laadukas lounasruoka sekä neuvottelutilat, joita vuokrataan tarpeen vaatiessa. Vastaajien kokemuksen mukaan toimitilat ja rakennus, jossa ei ole suihkuja ja sosiaalitylöitä, on automaattisesti häviöllä naapurikiinteistöön, josta suihku ja sosiaalitylit löytyvät.

*”Jokaisesta firmasta löytyy aina muutama, kenelle ne pukuhuoneet ihan elämän ja kuoleman kysymys. Ne täytyy olla käytettävissä.”* (Vastaaaja d, 25.4.2019.)

Lähtökohtaisesti hyvän sisäilman ja ravintorikkaan lounasruoan sekä sosiaalitylojen jälkeen kaikki muut palvelut ja tarpeet ovat yksilöityjä palveluita, joista yritys voi muodostaa mieleisensä kokonaisuuden. Palveluiden räätälöiminen ja yksilöinti on yrityksille tärkeää. Palveluiden räätälöintimahdollisuus tulee kasvamaan lähivuosien aikana.

### **6.8.1 Lounas**

Nykyäänä työssä syötävällä lounaalla tarkoitetaan maistuvaa ja terveellistä sekä monipuolista ruokaa. Ihmisillä on korkeat vaatimukset lounasruoasta; erilaiset gluteiinittomat, vegaaniset tai maidottomat ruoat ja ruokavaliot ovat nostaneet suosiotaan, muutenkin kuin vain allergisten ihmisten keskuudessa.

Erilaiset linjastot ovat nostaneet suosiotaan, joista lounasruokailija saa itse valita mieleisensä annoksen. Lounaslinjastoja tulisi olla erilaisia, jotta kaikille ruokavaliolle ja aller-

gikoille on omat vaihtoehdonsa. Linjastosta pitää olla saatavilla esimerkiksi kasvisruokaa, keittolounasta, maidotonta, viljatonta tai vegaanista ruokaa. Lounasravintolan tarjonnan tulee olla ravintorikasta ja maistuvaa ruokaa, ei niinkään pizzeriaa ja kebabia ranskalaisineen. Yksi suosituimmista vaihtoehdoista on laaja ja ruokaisa salaattibuffet, joihin kasataan itselle maistuva annos. Jälleen kerran ihmiset ovat valmiita maksamaan lounaasta päivittäin jopa 11 euroa, mikäli ruoka on maistuvaa ja täyttävää, ilman rasvaista olotilaa.

### **6.8.2 Aulapalvelun tärkeys**

Nykypäivänä suurin osa yrityksistä tarvitsee aulapalvelua tai vaihtoehtoisesti monipuolisempaa henkilöä, jonka työtehtävät ovat rinnastettavissa lähes yrityksen palkkalistoilla työskentelevään assistenttiin. Toisaalta aulapalvelu ja aulassa työskentelevä henkilö nähdään yrityksen käyntikorttina, vaikka henkilö ei työskentele suoraan toimitilavuokralaisen palkkalistoilla.

Haastateltaessa tutkimukseen osallistujia, kävi ilmi, että uusia toimitiloja etsivä yritys ei välttämättä ole valmis maksamaan ulkopuolisesta aulapalvelusta kovinkaan paljoa, mutta tarpeita yrityksen palvelemiseksi on laidasta laitaan. Aulapalvelu koetaan isoissa yrityksissä imago- ja brändikysymyksenä, samalla tavalla kun sijaintikin. Varsinkin isot ja keskisuuret yritykset arvostavat aulapalvelua, jossa vieras voi ilmoittautua.

Toimitilavuokran lisäksi aulapalvelu on yrityksille ylimääräinen kustannus; aulapalvelun luonteesta riippuen palvelu voi maksaa jopa euron per toimitilaneliö. Palvelun kustannus lasketaan useimmiten neliöperusteisesti, joten mitä suurempi tila vuokralaisella on, sen kalliimmaksi aulapalvelu tulee.

Isoilla yrityksillä voi olla maksuvalmiutta, mutta myös tarpeita yrityksen omaan aulapalveluun. Useat keskisuuret ja isot yritykset ovat valmiita panostamaan vastaanottamiseen ja aulapalvelun toimintoihin niin paljon, että uusia toimitiloja remontoitaessa yritys rakennuttaa itselleen oman sisäisen aulapalvelutilan, omiin toimitiloihinsa. Tällöin aulapalvelun henkilö korostuu ja yrityksen käyntikortti brändinä kulminoituu tähän tiettyyn henkilöön tai pisteeseen, sillä henkilö istuu yrityksen tiloissa, vastaanottamassa vieraita.

### 6.8.3 Pysäköinti, ikuinen ongelma

Tutkimuksessa kävi hyvin ilmi, että varsinkin Pitäjänmäen alueella pysäköinti on ongelma. Koska alue sijaitsee isojen pääteiden välittömässä läheisyydessä, on saavutettavuus autolla hyvä. Tämä kuitenkin kasvattaa ongelmaa parkkipaikoista ja yrityksen mahdollisuuksista vuokrata pysäköintipaikkoja, joita yrityksen työntekijät voivat käyttää. Mikäli yritys etsii uutta tilaa ja pysäköintipaikkoja ei ole tarjolla, on yrityksen lähes mahdotonta vuokrata tiloja kasvukeskuksista.

Mikäli Pitäjänmäeltä halutaan saada enemmän irti ja vuokralaisia lisää, tulee pysäköintipaikoituksen olla kunnossa ja vapaita paikkoja tulee tarjota halvalla. Aviapoliksessa tilanne ei ole tutkimustuloksen mukaan ihan niin huono – alueelta löytyy paikkoja, jotka ovat vuokrattavissa. Potentiaalinen vuokralainen ei jätä tulematta ainakaan Aviapoliksen alueelle siitä syystä, että heille ei löydy numeroituja autopaikkoja. Useissa yrityspuistoissa on kaiken lisäksi pysäköintihallit, joista saa autopaikkoja lämmitystolpilla.

Vanhanaikaisten ja tavallisten pysäköintipaikkojen lisäksi nykypäivänä yritykset ovat valmiita maksamaan sähköautojen latauspisteistä. Latauspisteet olivat selkeä tekijä kaikkien vastanneiden kesken, kun puheeksi tulivat autopaikat. Useat kiinteistön omistajat ovat sijoittaneet rahaa latauspaikkojen rakentamiseen, jotka ovat vuokralaisten käytössä.

Pysäköintipaikkojen puutetta ei koeta ongelmaksi Helsingin keskustassa, jonne jo muuttovaiheessa tiedostetaan, että pysäköintipaikkoja ei välttämättä ole lainkaan saatavilla. Pysäköintipaikkojen puute ei kuitenkaan muodostu ongelmaksi, sillä saavutettavuus autolla korjaantuu julkisen liikenteen avulla; Helsingin keskustaan pääsee kaikilla julkisilla liikennevälineillä. Länsi-metron kulkemisen johdosta saavutettavuus Espoosta päin on parantanut yleistä saavutettavuutta vieläkin enemmän.

### 6.8.4 Työmatkat ja sijoittumispäätökset

Isoissa tai keskisuurissa yrityksissä ei ole mahdollista ottaa huomioon jokaisen työntekijän työmatkaa, tai jokaisen henkilön kodin sijaintia. Mikäli yritys kartoittaa kaikkien työntekijöidensä mahdollista työmatkaa, törmätään pian ongelmiin sen suhteen, että jokaisella työntekijällä on oma mielipide, minne yrityksen tulisi sijoittua. Liiallinen mie-

lipiteiden kuuntelu sekä myönnyttely työmatkojen suhteen voi pahimmillaan vaikeuttaa sellaisten toimitilojen löytymistä, jotka tukisivat yrityksen liiketoimintaa.

Kyselyn kautta kävi ilmi, että yritykset kyllä kartoittavat työntekijöidensä työmatkoja sekä julkisen liikenteen toimintaa potentiaalisen toimitilan läheisyydessä, mutta kaikista eniten yrityksissä kuitenkin merkitsee toimitusjohtajan ja johtoryhmän työmatkojen pituus.

Sijoittumispäätökseen vaikuttaa useampi tekijä, mutta ylivoimaisesti tärkeimmäksi tekijäksi nousi seikka, jossa uudet toimitilat tukevat yrityksen liiketoimintaa, tilojen fyysinen sijainti sekä myös hinta-laatusuhde. Toimitilojen laatuun vaikuttaa esimerkiksi rakennustekniikka sekä tilojen joustavuus – miten tiloja voidaan muuttaa yritykselle sopivaksi. Sisäilma nousi myös laatuun liittyen yhdeksi tärkeimmäksi seikaksi. Siitä tämän hetkiset vuokralaiskandidaatit arvostavat todella paljon.

Tänä päivänä ei enää haluta yksittäisten työntekijöiden koppeja, vaan yritykset suosivat avokonttoreita sekä monitoimitilaa, jossa työntekijät istuvat jaetussa tilassa. Avotiloissa usein valoratkaisut ja työpisteet ovat visuaalisesti miellyttävämpiä ja nykyaikaan sopivaa. Teoreettisessa viitekehysessä tuli jo sama seikka esille; yrityksen työtilojen tulee tukea työntekoa, innovaatioita sekä lisätä viihtyvyyttä.

Tutkimuksessa tuli esiin useita eri aloja, jotka ovat sijoittautuneet Helsinkiin tiettyyn kaupunginosaa. Näistä hyvinä esimerkkeinä toimivat lakitoimistot, jotka ovat kaikki Helsingin ydinkeskustassa, kun taas esimerkiksi mainostoimistot ovat alkaneet sijoittautua Kalasataman, Kallion, Hakaniemen ja Vallilan alueelle. Ylipäätään yrityksen sijoittautumiseen vaikuttaa myös se, missä yrityksen asiakkaat ovat ja millainen imago alueella on.

Työnantajien ja työntekijöiden tarve toimitiloilta on tällä hetkellä niin kriittinen, että useampi vastaaja oli sitä mieltä, että esimerkiksi keskustan toimitiloista halutaan ”olohuoneen jatke”, tarkoittaen sitä, että henkilöstö viettää toimitiloissa myös vapaa-aikaa. Tilojen tulee olla kotoiset, miellyttävät, pitää sisällään virikkeitä sekä sijainnin tulee olla erittäin lähellä muita palveluita. Varsinkin pelialan henkilöstöpula heijastuu toimitiloi-

hin, jolloin parhaimmista työntekijöistä kilpaillaan ilmaisilla aamupaloilla, juomakaapeilla, ja vapaa-ajanviettoon tarkoitetuilla tiloilla.

Imagon ja alueen luoman mielikuvan johdosta, Helsingin ydinkeskustan toimitiloista ollaan valmiita maksamaan korkeaakin vuokraa, vaikka alueella ei juurikaan ole pysäköintimahdollisuuksia, tai vaihtoehtoisesti pysäköinti tulee yritykselle kalliiksi.

## 7 Omat johtopäätökset

Tutkimus on ollut antoisa ja opettavainen, olen saanut uusia mielikuvia kiinteistöalasta sekä yritysten etsimistä toimitiloista ja niiden tarjonnasta. Kaupunkien rakennusvirastoilla on tärkein asema tulevaisuuden kaupunkikehityksessä, sillä siihen eivät yksistään kiinteistön omistajat tai toimitilojen vuokralaiset pysty.

Tutkimuksen alussa suunnitelmat olivat toteutuksen suhteen selkeät, kirjallinen toteutus kulki suunnitelmien mukaisesti ja tutkimukseen osallistujat olivat kaikki sellaisia, joita ehdottomasti halusin haastatella; heillä on kaikilla laaja ja monipuolinen työkokemus kiinteistöalalta. Onnekseni kaikki haastateltavat osallistuivat mielellään ja sain heiltä laajasti vastauksia ja pohdittavaa.

Johtavana mielikuvana tutkimuksesta jäi se, että varsinkin Helsingissä, kaupungin tulisi olla vahvemmin mukana kaupunkikehityksessä sekä kaavamuutoksissa, jotta Pitäjänmäen alueesta saadaan vetovoimaisempi alue. Helsingin kaupungin tulisi ymmärtää, että yritysalue tarvitsee vetovoimaisia yrityksiä, jotka ovat toimialansa kärkeä. Kenties yksi tunnetuimmista yrityksistä, Nokia, on jo muuttanut alueelta pois, mutta vastaavanlainen vetovoima tekisi yritysalueelle hyvää.

Tällä hetkellä varsinkin kiinteistöalan ammattilaisilla on se mielikuva, että Pitäjänmäki on jäänyt kehityksestä jälkeen, vaikka alueessa on todella hyvää kasvupotentiaalia. Yleinen ymmärrys on se, että kaikki kaupungin resurssit on suunnattu Pasilan ja Kalasataman kehitykseen, jossa varsinkin kauppakeskusten sekä asuntojen rakennus- ja uudistuotanto on jo pitkällä.

Molemmat tutkimuksen alueet ovat sijainniltaan loistavia, autoilla saavutettavuus on erinomainen monestakin ilmansuunnasta. Aviapoliksessa autopaikkojen saatavuus potentiaalisille yrityksille on hyvä, kun taas Pitäjänmäessä autopaikkojen saatavuus ja määrän kasvaminen vaatii rakennuskaavojen muutoksia.

Vuonna 2011 Raklin julkaiseman tutkimusraportin mukaan (”Piimäen Syke”) Helsingin kaupunki pyrkii kehittämään Pitäjänmäen aluemarkkinointia, Pitäjänmäen brändiä sekä

tuomaan alueen positiivisia puolia esiin, mutta ainakaan vuonna 2019 kiinteistöalan ammattilaisilla ei ollut tästä mitään tietoa, eikä mielikuva alueesta ole parantunut sitten vuoden 2011. Ainoa selkeästi edukseen erottuva kiinteistö Pitäjänmäellä tuntuu olevan Antilooppi Managementin korjausrakennettu Valimo 21, joka sijaitsee Valimon juna-aseman lähellä.

Aviapoliksen alueella tilanne ei ole ollenkaan niin kriittinen, kuin Pitäjänmäen, mutta alue uhkaa tulevaisuudessa jakaantua kahteen osaan, ja siihen kaupungin tulisi keskittää resurssejaan. Julkinen liikenne on mikrosijainnin alueella heikoissa kantimissa, ja juna-aseman välittömässä läheisyydessä olevat toimitilat ovat selkeästi vetovoimaisempia. Tutkimuksessa tuli selkeästi esille, että potentiaaliset vuokralaiset karsastavat yli kilometrin kävelymatkaa, vaikka tilat olisivat muuten liiketoimintaa tukevat.

Tutkimukseen osallistuneet vastaajat olivat lähes jokaisessa kysymyksessä yhtä mieltä, ja siksi haastateltavien mielipiteet ja omat kokemukset tulivat hyvinkin selväksi. Koska haastateltavia oli 15 henkilöä, tulin miettineeksi, olenko ahminut liikaa, vai olisinko saanut asiat jo selkeästi esille kymmenen henkilön kanssa. Jälkeenpäin ajateltuna olisin saanut, mutta olisin todennäköisesti jäänyt jossittelemaan vielä viittä viimeistä vastaajaa ja heidän tietämystään.

Kehitysideana itselle tuli mieleen coworking-tilat, joissa työpisteitä vuokrataan tunti- ja viikkoperusteisesti, tarpeen mukaan. Tiloissa toimii host ja tilat pitävät sisällään eri tarkoituksiin tarkoitettuja tiloja, esimerkiksi hiljaisia huoneita tai puhelinkoppeja. Yleisesti tällaisissa tiloissa on myös laajasti erilaisia tapahtumia, joissa yritykset pääsevät verkostoitumaan.

Edellä mainittu coworking ei ehkä ole valtakunnallisesti tuttu ilmiö, mutta Helsingin keskustasta löytyy jo useampi coworking-tila, josta isotkin yritykset ovat voineet vuokrata työpisteitä. Mainitsemani coworking-tilat ja tilamuutokset vaativat luonnollisesti kiinteistön peruskorjausta ja erillistä rakennusprojektin vetäjää, mutta parhaimmassa tapauksessa tiloissa toimivien yritysten synergia voisi synnyttää uusia liikeideoita tai yhteistyökumppanuuksia myös Pitäjänmäkeen.

Uskon, että Pitäjänmäen alue hyötyisi tämän tyyppisistä tiloista, sillä saavutettavuus ja lähialueen kehätiet mahdollistavat varsin kattavan liikkumisen Pitäjänmäeltä muihin sijainteihin.

Lopulta voin olla varsin hyvillä mielin itse tutkimuksesta ja sen sisällöstä, kaikista vastaajista ja vastauksista, ja erityisesti siitä, kuinka mielekästä opinnäytetyön tekeminen kokoaikaisen työn ohella oli. Erityiskiitokset omalle työnantajalleni sekä esimiehelleni Antti Aspholmille että Haaga-Helian ohjaajalleni, Seppo Suomiselle.



## Lähteet

Aviapolis. 2019. Luettavissa: <https://aviapolis.fi/> Luettu 8.3.2019.

Bolero Business Park. 2019. Katsottavissa: <https://www.bolero.fi/> Katsottu 24.2.2019.

Catella. 2019. Catellan Markkinakatsaus, kevät 2019. Luettavissa:

<https://www.catella.com/fi/suomi/markkinakatsaukset/catellan-markkinakatsaus-kevat-2019> Luettu 15.2.2019.

Fennia Varainhoito. 2019. Rahaston riskit. Luettavissa:

<https://www.fennia.fi/fi/kotitaloudet/saasta-ja-sijoita/varainhoitopalvelut/fennica-toimitilat-i/rahaston-riskit/#> Luettu 7.3.2019.

Haarala, Jani. 2017. Toimitilat.fi. Kumpi kannattaa? Asunto- vai toimitilasijoitus? Luettavissa: <https://www.toimitilat.fi/artikkelit/2017-03> Luettu 15.2.2019.

Helsingin kaupunki. 2014. Pitäjänmäen yritysalueen maankäytön muutosperiaatteet

Luettavissa:

<https://dev.hel.fi/paatokset/media/att/9b/9b227a304df21d8a7711fbc4c55d7a332a224ab8.pdf> Luettu 8.3.2019.

Henriksson, Anu. Kaleva, Hanna. 2019. Toimitilamarkkinat Helsingissä ja pääkaupunkiseudulla syksyllä 2018. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, kaupunkitutkimus- ja tilastot. Luettavissa:

[https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/19\\_02\\_21\\_Tilastoja\\_1\\_Henriksson.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/19_02_21_Tilastoja_1_Henriksson.pdf) Luettu 24.2.2019.

Hiltunen, Osmo. 2008. KJ-Kiinteistöjohto. Yrityspuiston konsepti ja johtaminen. Luettavissa: <https://docplayer.fi/2169290-Yrityspuiston-konsepti-ja-johtaminen.html>

Luettu 8.3.2019.

Hugin & Munin. 2012. Rahastoyhtiö Odin raportti. Kiinteistösijoittaminen. Luettavissa:

[https://odin.fi/op/content/brochures/fi/Special\\_Report\\_ODIN\\_Kiinteistosijoittaminen.pdf](https://odin.fi/op/content/brochures/fi/Special_Report_ODIN_Kiinteistosijoittaminen.pdf) Luettu 13.2.2019.

Jones Lang Lasalle. 2018. Tutkimus: Useampi kuin joka kolmas yritys aikoo muuttaa. Luettavissa: <http://www.jll.fi/finland/fi-fi/uutiset/183/tutkimus-useampi-kuin-joka-kolmas-yritys-aikoo-muuttaa> Luettu 3.3.2019.

Koskinen, Kimmo. Savolainen, Eero. Tölkki, Ville. Suomen Pankki. 2018. Euro & Talous. Luettavissa: <https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/15483/eurotalous88.pdf?sequence=1> Luettu 17.2.2019.

KTI Kiinteistöinstituutti. 2019. Kiinteistötalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Luettavissa: <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteist%C3%B6talouden-ja-kiinteist%C3%B6johtamisen-keskeiset-k%C3%A4sitteet.pdf> Luettu 15.2.2019.

KTI Kiinteistöinstituutti. 2018a. KTI Markkinakatsaus kevät 2018. Luettavissa: [https://kti.fi/wp-content/uploads/post/KTI\\_Markkinakatsaus\\_K2018.pdf](https://kti.fi/wp-content/uploads/post/KTI_Markkinakatsaus_K2018.pdf) Luettu 13.2.2019.

KTI Kiinteistöinstituutti 2018b. KTI Markkinakatsaus syksy 2018. Luettavissa: [https://kti.fi/wp-content/uploads/post/KTI\\_Markkinakatsaus\\_S18\\_netti.pdf](https://kti.fi/wp-content/uploads/post/KTI_Markkinakatsaus_S18_netti.pdf) Luettu 15.2.2019.

Kurunmäki, Kimmo. 2019. Rakli. Tyhjentyneiden tilojen uudelleenkäyttö on ilmastoteko. Luettavissa: <https://www.rakli.fi/tilaa-elamalle-blogi/blogikirjoitus/tyhjentyneiden-tilojen-uudelleenkaytto-on-ilmastoteko.html> Luettu 8.5.2019.

Laakso, Seppo. Moilanen, Paavo. 2011. Sektoritutkimuksen neuvottelukunta. Yritystoiminnan sijoittuminen ja työpaikkakeskittymien muodostuminen monikeskuksisessa aluerakenteessa. Luettavissa: [http://www.kaupunkitutkimusta.fi/wp-content/uploads/2013/12/4712\\_SETU\\_5-2011.pdf](http://www.kaupunkitutkimusta.fi/wp-content/uploads/2013/12/4712_SETU_5-2011.pdf) Luettu 27.3.2019.

Laakso, Seppo. Kilpeläinen, Päivi. Kotala Anna-Maria. Salmi Arja. Tähtinen, Vilja: 2009. YTV. Pääkaupunkiseudunyritysraportti. Yritysten ja niiden toimipaikkojen rakenne, sijoittuminen ja muutostrendit 2000–luvulla. Luettavissa: [https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/10\\_06\\_14\\_HSS\\_2\\_09art.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/10_06_14_HSS_2_09art.pdf) Luettu 27.3.2019.

Leväinen, Kari. 2013. Gaudeamus. Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen

Market Business News. 2019. Business park – definition and meaning. Luettavissa: <https://marketbusinessnews.com/financial-glossary/business-park/> Luettu 22.5.2019.

Martela, Heikki. 2014. Kauppalehti. Tyhjät toimitilat ovat ongelmajätettä Luettavissa: <https://www.kauppalehti.fi/uutiset/tyhjat-toimitilat-ovat-ongelmajatetta/afedfa5e-8670-3544-86ad-60ce783a0474> Luettu 8.3.2019.

Mäkinen, Pentti. 2005. Tilastokeskus. Markkinoiden läheisyys ja sopiva työvoima vaikuttavat eniten yritysten sijoittumiseen. Luettavissa: [http://www.stat.fi/tup/kuntapuntari/kuntap\\_1\\_2005\\_alueiden\\_kilpailukyky.html](http://www.stat.fi/tup/kuntapuntari/kuntap_1_2005_alueiden_kilpailukyky.html) Luettu 27.3.2019.

Nenonen, Suvi. Rasila, Heidi. 2007. Teknillinen korkeakoulu. Toimitilojen vuokraus osana asiakaslähtöistä kiinteistöliiketoimintaa. Luettavissa: [http://www.cem.tkk.fi/fsr/Julkaisut/Raportti\\_241.pdf](http://www.cem.tkk.fi/fsr/Julkaisut/Raportti_241.pdf) Luettu 25.2.2019.

Newsec Asset Management Oy. 2019. Toimitilan ostajan opas. Luettavissa: <https://toimitilahaku.fi/blogi/toimitilan-ostajan-opas-szr5mpi> Luettu 3.3.2019.

RAKLI 2011. Piimäen syke- klinikka. Luettavissa: [https://www.rakli.fi/media/klinikat/piimaen-syke/piimaen\\_syke\\_klinikka\\_loppuraportti\\_joulukuu\\_2011.pdf](https://www.rakli.fi/media/klinikat/piimaen-syke/piimaen_syke_klinikka_loppuraportti_joulukuu_2011.pdf) Luettu 2.3.2019.

RAKLI. 2012. Sanastokeskus TSK ry. Kiinteistöliiketoiminnansanasto, 2. laitos. Luettavissa: [http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistöliiketoiminnan\\_sanasto2.pdf](http://www.tsk.fi/tiedostot/pdf/Kiinteistöliiketoiminnan_sanasto2.pdf) Luettu 24.2.2019.

RAKLI. 2019a. Kiinteistösijoittaminen. Luettavissa: <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/kiinteistosijoittaminen.html> Luettu 15.2.2019.

RAKLI. 2019b. Suora kiinteistösijoittaminen. Luettavissa: <https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/suora-kiinteistosijoittaminen.html> Luettu 16.2.2019.

RAKLI. 2019c. Epäsuora sijoittaminen. Luettavissa:

<https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/epasuora-kiinteistosijoittaminen.html> Luettu 18.2.2019.

RAKLI. 2019d. Vieraan pääoman ehtoiset kiinteistörahoitusmuodot. Luettavissa:

<https://www.rakli.fi/kiinteistosijoittaminen/sijoitus-ja-rahoitusmuodot/vieraan-paaoman-rahoitusmuodot.html> Luettu 24.2.2019.

Sponda Oyj. 2018. Näin vuokraat toimitilan fiksusti. Luettavissa:

<https://www.sponda.fi/magazine/nain-vuokraat-toimitilan-fiksusti> Luettu 6.3.2019.

Suomen Yrittäjät. 2019. Omat vai vuokratilat? Luettavissa:

<https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/perustietoa-yrittajyydesta/toimitilat-yritykselle/omat-vai-vuokratilat-316783> Luettu 18.2.2019.

Turun TeknologiaKiinteistöt. 2016. Viisi vinkkiä toimitilan valintaan. Luettavissa:

<https://www.teknologiakiinteistot.fi/fi/ajankohtaista/blogi/viisi-vinkkia-toimitilan-valintaan> Luettu 10.3.2019.

Vastaaja a. Henkilö halunnut pysyä nimettömänä. Puhelinhaastattelu. 2.5.2019.

Vastaaja b. Henkilö halunnut pysyä nimettömänä. Puhelinhaastattelu. 2.5.2019.

Vastaaja c. Henkilö halunnut pysyä nimettömänä. Puhelinhaastattelu. 25.4.2019.

Vastaaja d. Henkilö halunnut pysyä nimettömänä. Puhelinhaastattelu. 7.5.2019.

## Liitteet

### Liite 1. Kysymykset

Vastaukset viedään nimettömänä opinnäytetyöhön, joka tehdään osana opiskelijan opintoja.

1. Millainen mielestäsi on Pitäjänmäen yritysalueen tulevaisuus?
2. Minkälaisia yrityksiä Pitäjänmäki vetää *tulevaisuudessa* puoleensa? Ja miksi?
3. Millaisena näet 2000-luvulla valmistuneen toimitilakannan vuokratason kehityksen, Pitäjänmäen alueella?
4. Minkälaisia etuja on mielestäsi uusia tiloja etsiville yrityksille, Aviapoliksen alueella?
5. Millaisia perusteita näet sille, ettei yritys muuta Aviapoliksen alueelle?
6. Millainen on Aviapoliksen tulevaisuus toimitilakannan näkökulmasta?
7. Asteikolla 1 – 5, kuinka tärkeänä näet yksittäisen toimistotalon aulapalvelun?  
Numero 1 ollessa vähiten tärkeä ja numero 5 todella tärkeänä
8. Minkälaisia nykytarpeita yrityksillä on toimistotalojen palveluista?
9. Mitkä tekijät mielestäsi vaikuttavat yrityksen sijoittumispäätökseen?
10. Kartoittavatko yritykset mielestäsi tarpeeksi työntekijöiden työmatkaa, kun uuden toimitilan aluetta valitaan?

## Liite 2. Sanasto

Kiinteistö: ”*kiinteistörekisteriin merkitty maan tai vesialueen omistuksen yksikkö siihen kuuluvine rakennuksineen, etuuksineen ja rasitteineen.*”

Kiinteistösijoittaja: ”*kiinteistön omistaja, joka sijoittaa pääomaa rakennukseen.*”

Käyttöaste: ”*käytössä olevien tilojen osuus kokonaistilakannasta tietyssä kohteessa tai tietyssä kiinteistösalkussa.*”

Toimitila- ja käyttäjäpalvelut: ”*palvelut, joiden tarkoituksena on luoda tilojen käyttäjille edellytykset harjoittaa toimintaansa kiinteistössä.*”

Vajaakäyttöaste: ”*vapaana tai vuokrattavissa olevien tilojen osuus kokonaistilakannasta tietyillä osamarkkinoilla.*”

Vuokralainen: ”*luonnollinen tai juridinen henkilö, joka hankkii kiinteistön tai sen osan vastiketta vastaan omaan käyttöönsä tai luvan saatuaan luovuttaa edelleen toisen käyttöön.*”

Vuokralaismix: ”*vuokralaisten sekoitus, eri toimialoja, käyttötarkoituksia ja tilojen käyttäjiä.*”

Ylläpitokustannukset: ”*kaikki kiinteistön ylläpidosta aiheutuvat kustannukset.*”

(RAKLI 2012.)