



Uudisasuntokaupan vetovoimatekijät Tampereella 2022-2023

Sara Järvinen

OPINNÄYTETYÖ
Lokakuu 2020

Liiketalous
Projektijohtaminen

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Projektijohtaminen

JÄRVINEN, SARA:

Uudisasuntokaupan vetovoimatekijät Tampereella 2022-2023

Opinnäytetyö 51 sivua, joista liitteitä 1 sivu
Lokakuu 2020

Tämän opinnäytetyön taustalla oli kirjoittajan omakohtainen havainto siitä, että rakennusbisneksen tilannekatsausta ja mahdollisia kehitysnäkymiä ei ole kerätty ainakaan lähivuosina kokonaiskatsaukseksi, josta toimialan uudet työntekijät ja Tampereen uudisasuntokaupasta kiinnostuneet voisivat hyötyä.

Opinnäytetyön tavoitteena oli muodostaa ajankohtainen kuva Tampereen uudisasuntokaupan tilanteesta ja löytää vuosien 2022-2023 merkittävimpiä uudisasuntokaupan vetovoimatekijöitä ja trendejä. Opinnäytetyötä varten tutkittiin kymmeniä tuoreita julkaisuja Tampereen rakentamiseen ja asumiseen liittyen. Haastattelututkimusta varten haastateltiin neljää rakentamisen ja asuntomyynnin ammattilaista. Työn teoriaosuus käsittelee tuotekehitystä, tuotteistamista ja asiakasymmärrystä.

Rakentamisen ja asumisen tilannekatsauksesta selviää, että Tampereelle on rakennettu viime vuosina ennätysellisen paljon uusia asuntoja, mutta pandemiasta johtuneet liikkumisrajoitukset hidastivat uusia aloituksia keväällä 2020. Rakentaminen painottuu selvästi pieniin kerrostaloasuntoihin. Pienet asunnot kiinnostavat erityisesti sijoittajia, jotka saavat Tampereen kasvavalla vuokra-asuntomarkkinalla yhä parempaa tuottoa sijoitukselleen. Suurin alitarjonta Tampereella on tavallisille perheasunnoille.

Ammattilaishaastatteluissa korostuu selvästi ihmisten muuttuvat arvot ja asumisen muuttuminen. Sijoittajat ovat tärkeä uudisasuntokaupan kohderyhmä. Kuluttaja-asiakkaiden parissa uudet asunnot kiinnostavat kaupunkiasujia, jotka viihtyvät kompakteissa asunnoissa. Asunnon neliöitä jatkaa yhteiskäyttöiset tilat. Tämä mahdollistaa sen, ettei kaikkea tarvitse omistaa itse ja kaupunkilaiset tulevat toimeen yhä pienemmissä asunnoissa. Myös yhteiskäyttöiset autot ja jakamistalouden trendin kasvaminen näkyvät tulevaisuudessa asumisessa ja rakentamisessa esimerkiksi yhteiskäyttöisinä kulkuneuvoina. Muita asunnon vetovoimatekijöitä ovat esimerkiksi palveluiden läheinen sijainti, suuri lasitettu parveke sekä helppokäyttöisyys.

Asiasanat: uudisasuntokauppa, vetovoimatekijät

ABSTRACT

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

JÄRVINEN, SARA:
Attractors of Housing Property Business in Tampere 2022-2023

Bachelor's thesis 51 pages, appendices 1 page
October 2020

This bachelor's thesis was based on the writer's personal observations of the construction industry. The observation was that the current situation and possible development prospects of construction business have not been composed as an overall overview in the past years. This kind of summary could benefit new employees in the industry and those interested in the new housing market in Tampere.

The aim of the bachelor's thesis was to form an updated insight of the situation of new housing sales in Tampere and to find the most significant factors and trends in new-production in 2022-2023. Dozens of recent publications about the construction and housing situation in Tampere were studied for the thesis. The data of the future trends were collected in a structured interview with four professionals of new-production. The theoretical part considered product development, productization and customer understanding.

The review of the construction and housing situation showed that a great number of new homes have been built in Tampere in recent years. However, construction is clearly focused on small apartments. Investors are especially interested in small apartments because that way they receive better returns on their investment. The rental housing market is growing in Tampere. The largest lack of supply in Tampere is in family apartments.

The interviews showed that the attitudes towards living are changing. The green values are becoming more important in construction business and living, and investors are an important target group. People who live in the city are feeling more comfortable living in smaller apartments. The prevailing idea is that one does not have to own everything. Shared facilities will be built in housing associations and shared vehicles will increase in popularity in the future. Other attraction factors in the apartments are the close location of the services, large balconies and user-friendly facilities.

Key words: construction business, attracting factor

SISÄLLYS

1	JOHDANTO	5
2	TAMPERE LUKUINA	7
	2.1 Väestö	7
	2.2 Asuminen	9
	2.3 Rakentaminen	11
	2.4 Rakentamisen vallitsevat trendit	13
3	TUOTEKEHITYS JA TUOTTEISTAMINEN	15
	3.1 Onnistunut tuotekehitys	15
	3.2 Tuotteistaminen ja palvelumuotoilu	16
	3.3 Asiakastarpeet tuotekehityksessä	17
	3.4 Ostokäyttäytymiseen vaikuttavat tekijät	17
4	TAMPEREEN ASUNTOMARKKINA	19
	4.1 Hintakehitys	19
	4.2 Tarjonta	20
	4.3 Kysyntä	22
	4.3.1 Ensiasunnon ostajat	23
	4.3.2 Yksityiset asuntosijoittajat	27
	4.3.3 Lapsiperheet	28
5	TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN	30
	5.1 Tutkimusmenetelmät	30
	5.2 Tutkimussuunnitelma	31
	5.3 Tutkimuksen reliabiliteetin arvioiminen	32
6	HAASTATTELUTUTKIMUKSEN TULOKSET	34
	6.1 Haastateltavat	34
	6.2 Asumisen vetovoimatekijät	35
	6.3 Uudisrakentamisen kohderyhmät	38
	6.4 Asumisen ja rakentamisen trendit	40
	6.5 Yhteenveto	42
7	POHDINTA	44
	LÄHTEET	46
	LIITTEET	51
	Liite 1. Haastattelututkimuksen kysymykset	51

1 JOHDANTO

Vetovoimatekijällä tarkoitetaan ostopäätökseen vahvasti vaikuttavaa elementtiä, joka erottaa tuotteen kilpailevasta vaihtoehdosta. Vetovoimatekijäksi voidaan kokea esimerkiksi tuotteeseen liitettävät palvelut. Asuntobisneksessä perustuotteen kysyntä ei vähene, mutta markkinoilla erottuva tuote on yritykselle kilpailuetu. Houkuttelevan tuotteen kehittäminen lähtee kohderyhmän valitsemisesta, resurssien kartoittamisesta ja asiakkaiden tarpeiden ymmärtämisestä.

Asuntokaupan mahdollinen kohderyhmä koostuu alueella jo asuvista ihmisistä. Tästä syystä opinnäytetyötä varten on tutkittu dataa Tampereen väestöstä ja kaupungin muuttoliikkeestä. Työhön kuuluu myös katsaus Tampereen asuntokaupan viimeaikaisiin trendeihin. Ajankohtaisen tiedon kokoaminen oli toteutetun haastattelututkimuksen toteuttamisen kannalta tärkeää. Tuntemalla ajankohtaiset faktat osataan tutkimuksessa keskittyä oikeanlaisiin teemoihin.

Opinnäytetyön taustalla on kirjoittajan omakohtainen havainto siitä, että Tampereen asuntokaupan markkinatilanteesta, muuttoliikkeestä ja vetovoimaisuudesta ei ole tehty kokonaiskatsausta ainakaan viime vuosina. Alkuvuonna 2020 alkaneen koronapandemian aiheuttama kriisi rajoitteineen vaikeutti myös alan opinnäytetyön toimeksiantojen saamista. Tästä syystä opinnäytetyön aiheeksi löytyi henkilökohtaisesti kiinnostava tutkimus asuntobisneksen näkökulmasta.

Tämän tutkimuksen tavoitteena on selvittää Tampereen uudisasuntokaupan vetovoimatekijöitä vuosille 2022-2023. Työtä on taustoitettu tutkimalla tuoreita julkaisuja ja lukuja Tampereen asuntomarkkinoilta. Varsinainen tutkimus toteutettiin kvalitatiivisena haastattelututkimuksena, jota varten haastateltiin neljää Tampereella toimivaa rakentamisen ja asuntokaupan ammattilaista. Haastattelututkimuksessa ja teoriaosuudessa korostettiin kohderyhmäajattelua ja palveluiden tuotteistamista osaksi asumisratkaisuja.

Työn tarkoituksena on toimia kokoavana teoksena Tampereen asuntobisneksen tilasta ja tulevista vetovoimatekijöistä. Tätä opinnäytetyötä voivat hyödyntää

Tampereen asuntomarkkinasta sekä uudisrakentamisesta kiinnostuneet. Tutkimus auttaa ymmärtämään asiakkaiden ostopäätökseen vaikuttavia tekijöitä ja asuntobisnestä ohjaavia tekijöitä. Työn lopussa on esitetty pohdintoja opinnäytetyöhön kerätyn tiedon pohjalta. Lukijan on mahdollista hyödyntää tietoja myös oman pohdinnan tukena.

2 TAMPERE LUKUINA

Kaupungin väestönkehityksellä ja asuinkuntien asumismieltyyksillä on vaikutusta asuntomarkkinoiden kysyntään sekä kaupungin kiintiöimiin rakennuslupiin. Tampereen lukujen tunteminen auttaa ymmärtämään asuntomarkkinoiden kysynnän rakentumista, ja luvut antavat suuntaa tulevista trendeistä.

2.1 Väestö

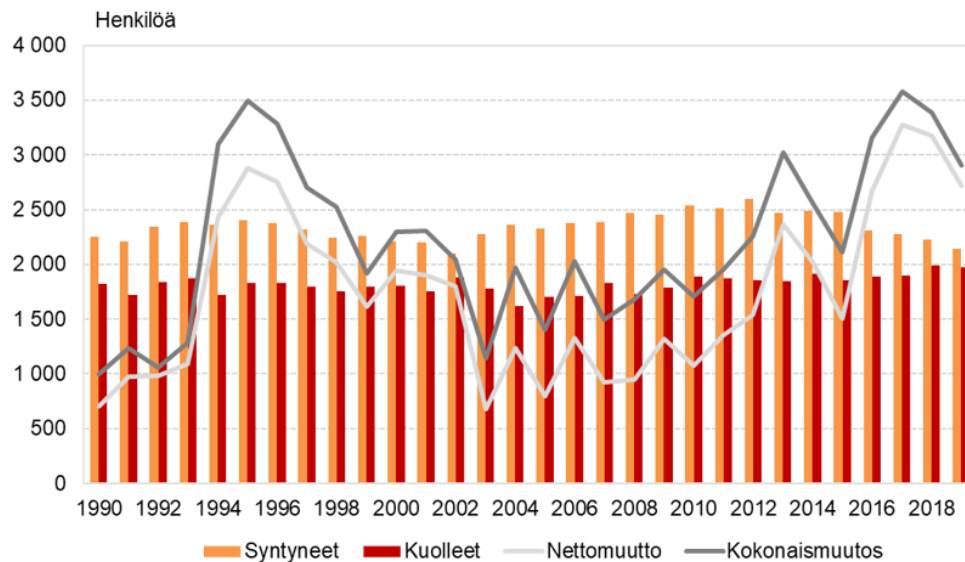
Vuoden 2019 lopussa Tampereella oli Tilastokeskuksen (n.d.) mukaan 238 140 asukasta. Tampereen väestönlisäys on perustunut viime vuosina syntyvyyden laskiessa muuttovoittoon, ja trendin ennustetaan jatkuvan samaan tapaan. Kaupungin väestösuunnitteen (n.d.) toteutuessa Tampereen väestön lisäys tulee olemaan yhteensä noin 6 600 asukasta vuosina 2020-2021. Väestön lisäys saadaan laskemalla yhteen kaupungin nettomuutto ja syntyvyys (Tilastokeskus n.d.).

Tampereen kaupungin strategisen tavoitteen mukaan väestön tulisi kasvaa vuosittain noin 1,4 % (Tampereen kaupunki n.d.). Tilastokeskuksen mukaan Tampereella toteutunut väestön lisäys vuonna 2019 on ollut 1,2 %. Vuonna 2018 Tampereella oli maahanmuuttajia 7,7 % väestöstä ja 23 % väestönkasvusta (Tampereen kaupunki 2019).

Kuviosta 1 on nähtävissä, kuinka suureksi kaupungin nettomuutto on kasvanut viimeisen kolmen vuoden aikana. Nettomuutolla tarkoitetaan kuntien välisen tulo- ja lähtömuuton välistä erotusta (Tilastokeskus n.d.). Tampereen nettomuutto on ollut viime vuosina vaisumpaa verrattuna aikaisempiin vuosiin. Tätä negatiivista kehitystä voidaan selittää kasvaneella muuttoliikkeellä Tampereen kehyskuntiin, Turkuun ja Helsinkiin. (Tampereenseutu.fi 2020). Vaikka nettomuuton kehitys on ollut viime vuosina laskusuuntaista, on nettomuuton vaikutus väestön kasvuun edelleen huomattavan suurta, ja se on ylittänyt syntyvyyden

luvut reilusti jo useana vuonna. Syntyvyys ei enää juuri kasvata Tampereen väkilukua. Kaupungissa on jo useamman vuoden ajan vallinnut laskeva syntyvyyden trendi (Tilastokeskus 2020).

Väestönmuutokset Tampereella 1990–2019



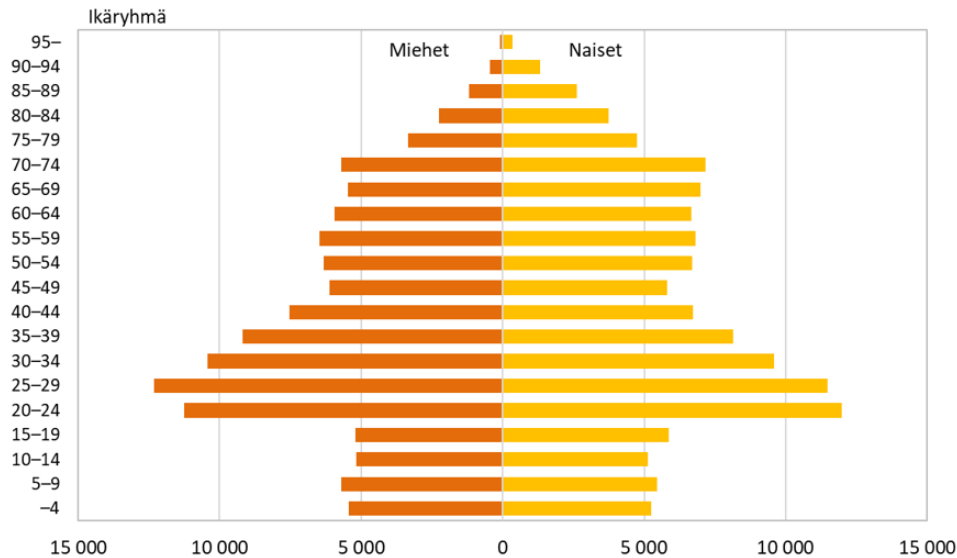
Kuvio 1. Väestönmuutokset Tampereella 1990-2019. (Tilastokeskus 2020)

Tampere on yksi Suomen kolmesta kasvukeskuksesta Turun ja Helsingin lisäksi. Vuonna 2019 Tampereen kuntien välinen muuttovoitto oli Tilastokeskuksen (n.d.) mukaan 1 917 henkilöä. Tutkitusti eniten Tampereelle muuttaa nuoria eli 15-25 -vuotiaita. Tampereen kaupungin selvityksen (2019) mukaan yleisin status Tampereelle muuttavalla henkilöllä on nimenomaan opiskelija. Tampereen muuttovoittoa voidaan selittää koulutuksen lisäksi mm. voimakkaalla kaupungistumisella sekä houkuttelevilla työpaikoilla. Pieniltä paikkakunnilta halutaan usein myös asumaan parempien palveluiden ja tiiviimmän kaupunkirakenteen äärelle, ja töihin ollaan valmiita matkustamaan entistä pidempiä matkoja (Lindholm 2019).

Kuvio 2 esittää Tampereen väestön ikä- ja sukupuolirakennetta. Tampereella on huomattavan paljon 20-39 -vuotiaita nuoria aikuisia. Tässä ikäluokassa on paljon kaupunkiin muuttaneita opiskelijoita, mutta myös perhettä suunnittelevia ja

pysyviä asumispäätöksiä tekeviä ihmisiä. Lasten määrä kaupungissa on pieni suhteessa eläkeläisiin ja pian eläköityviin asukkaisiin. Tämä johtuu jo pidempään jatkuneesta laskevan syntyvyyden trendistä. (Tampereen kaupunki n.d.)

Väestön ikä- ja sukupuolirakenne Tampereella 2019



Kuvio 2. Väestön ikä- ja sukupuolirakenne Tampereella 2019. (Tilastokeskus 2020)

Elokuussa 2020 Tampereen työttömyysaste oli 18,8 %. Työttömyys kasvoi 5,9 prosenttiyksiköllä vuoden 2019 elokuusta. Taustalla vaikuttaa maaliskuussa 2020 alkanut koronapandemian laukaisema talouskriisi. Eniten työpaikkoja on Tampereella myynnin ja asiakaspalvelun tehtävissä (Sainio 2020). Suurin osa Tampereen työpaikoista sijoittuu keskustan alueelle (44 %). Eläkeläisten osuus Tampereen väestöstä oli 22,4 % (Tilastokeskus n.d.).

2.2 Asuminen

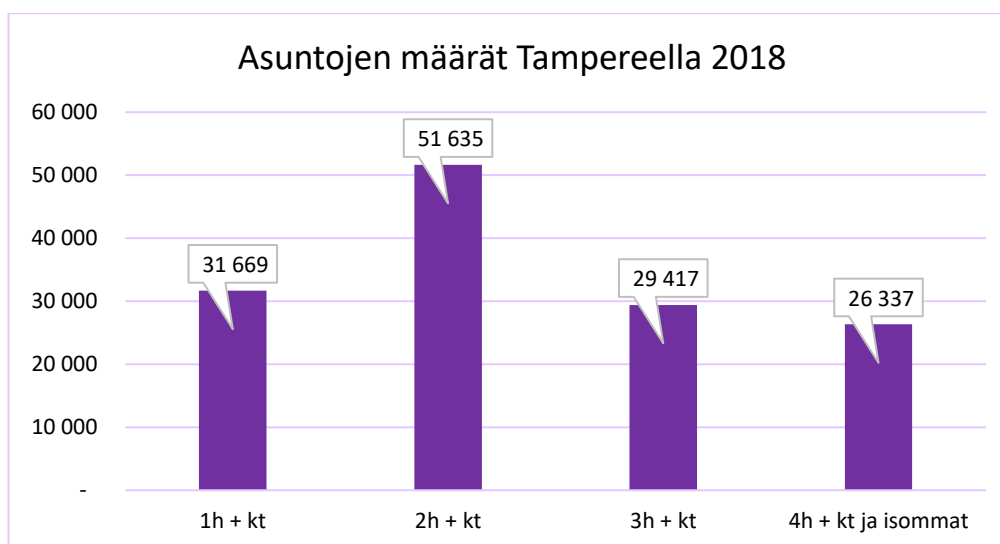
Tampereen kaupungin kokoamista asumistiedoista (2018) selviää, että 73,7 % tamperelaisista asuu kerrostalossa. Tamperelaisten asumisessa on kuitenkin huomattavia alueellisia eroja. Pohjois-Tampereella suurin osa väestöstä asuu

rivi- ja pientaloissa, ja keskustan alueella lähes 80 % asukkaista asuu kerrostalossa. Keskustan alue on Tampereen tiheimmin rakennettu alue, ja lapsiperheiden suosima Vuores on Tampereen tiheimmin asuttu taajama (Peltola 2020).

Vuonna 2018 tamperelaisia asuntokuntia oli 127 639. Asuntokunnan muodostaa vakituisesti samassa asuinhuoneistossa asuvat henkilöt. Kaikista Tampereen asuntokunnista perheitä oli 46 %, yhteensä 58 724. Perheen muodostavat avio- tai avoliitossa olevat sekä parisuhteensa rekisteröineet henkilöt lapsineen, toinen vanhemmista lastensa kanssa sekä avio- tai avoliitossa elävät parit ja parisuhteensa rekisteröineet henkilöt ilman lapsia. Tamperelaisten perheiden lukumäärästä 55,4 % oli pariskuntia ilman lapsia. Lapsiperheiden lukumäärä oli 26 203, mikä on 44,6 prosenttia kaikista perheiksi määritellyistä asuntokunnista. (Tampereen kaupunki 2020)

Tamperelaisten asuntokuntien keskikoko oli 1,8 henkilöä vuonna 2018, ja perheen keskikoko oli 2,6 henkilöä. Yhden hengen talouksia oli Tampereella jo 51,5 % kaikista asuntokunnista (Tampereen kaupunki 2020). Yksin asuvien määrä on Suomessa yli kaksinkertaistunut vuodesta 1985. Tätä maan laajuisesti kasvavaa trendiä voidaan selittää mm. ihmisten vaurastumisella. Nykyään ihmisillä on varaa ja mahdollisuuksia asua yksin, kun vielä 40 vuotta sitten ihmisiä piti tiukasti yhdessä yhteinen talous. Toisin kuin vuosia aiemmin, yksin asuminen ei ole enää ohimenevä vaihe ihmisen elämässä, vaan nykyään suurin osa ihmisistä valitsee yksin asumisen. (Virkkula 2020)

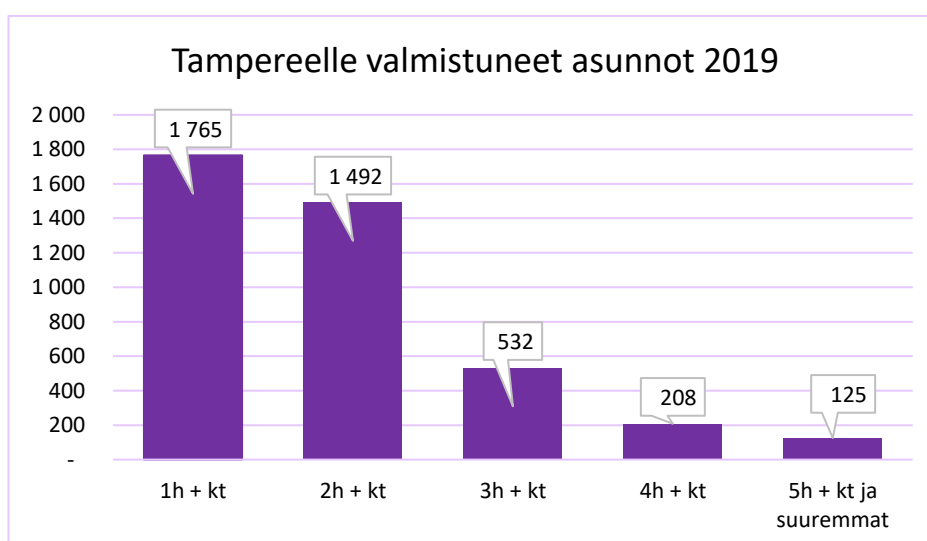
Tampereen kaupungin asumistietojen (2018) mukaan puolet tamperelaisista asuu omistusasunnossa, ja noin 45 % väestöstä on valinnut asumismuodokseen vuokra-asumisen. Suurin osa, eli noin 37 % Tampereen asunnoista on kaksioita (kuvio 3). Yksiöitä ja kolmioita kumpiakin noin 22 % kaikista Tampereen asunnoista, ja loput ovat neljän huoneen asuntoja tai suurempia.



Kuvio 3. Asuntojen määrät Tampereella 2018. (Tampereen kaupunki 2018)

2.3 Rakentaminen

Tampereen kokoisissa kasvukeskuksissa asuntojen kysyntä on kasvavaa, ja uusia asuntoja rakennetaan jatkuvasti. Vuonna 2019 Tampereelle valmistui ennätyselliset 4 122 asuntoa, joka on suurin määrä 27 vuoteen (Happonen 2020). Kaupungin asettamien asunto- ja maapoliittisten linjausten mukaisesti uusia asuntoja tulee valmistua vuosittain 2 500. Tampereelle valmistuneista uusista asunnoista suurin osa, 1 765 kappaletta, oli yksiöitä ja kaksioita oli kaikkiaan 1 492 kappaletta (kuvio 4). Kolmioita valmistui huomattavasti pienempi määrä, 532 kappaletta ja loput 333 olivat nelikoita tai suurempia.



Kuvio 4. Tampereelle vuonna 2019 valmistuneet asunnot. (Happonen 2020)

Rakennuslupia myönnettiin Tampereella viime vuonna 3 351 asunnon rakentamiseen, ja aloituksia tehtiin 3 321. Jos verrataan aikaisempien vuosien rakennuslupia, voidaan huomata, että rakentaminen on selvästi hiipumassa. Vuonna 2018 aloituksia tehtiin Tampereella jopa 4 358 (Happonen 2020). Rakennusteollisuus RT on arvioinut viime toukokuisessa lausunnossaan (Aamulehti 28.5.2020), että rakentaminen hiipuu tänä vuonna noin viisi prosenttia, ja ensi vuonna nelisen prosenttia. Vuoden 2020 maaliskuussa alkaneet koronaepidemiaa torjuvat toimenpiteet ja rajoitukset hidastavat uudisrakentamista entisestään, kun materiaalien ja työvoiman liikkumista on rajoitettu.

Aamulehden tekemän selvityksen (3/2020) mukaan uusien asuntojen keskikoko on pienentynyt viime vuosina (taulukko 1). Kehityksen pyrkimys on todennäköisesti vastata kaupungin kasvavaan pienten asuntojen kysyntään. Tarkoituksena on myös saada rakennettua kerrosneliömetrit mahdollisimman kustannustehokkaasti ja tuottavasti. Pienissä asunnoissa neliöhinnat ovat kaikkein suurimmat.

Uusien asuntojen keskikoko (m ²) Tampereella			
	2017	2018	2019
1h + kt	30,3	29,3	28,5
2h + kt	45,1	45,1	43,1
3h + kt	68	69,6	68,6
4h + kt	-	105,1	102,7

Taulukko 1. Uusien asuntojen keskikoko Tampereella. (Happonen 2020)

Keskusta ja sen lähialueet ovat Tampereen tiheimmin rakennettua aluetta. Pesosen (2018) mukaan Tampereen kasvava väestö on kuitenkin asettanut paineen tehdä täydennysrakentamista useisiin kaupunginosiin, myös keskusta. Esimerkkinä täydennysrakentamisesta Tampereella toimii hyvin Kalevan kaupunginosa. Hyvien kulkuyhteyksien varrella olevat suuret puistot ja matalat rakennukset on kaavoitettu uudestaan ja rakennettu täyteen asutusta. Rakentaminen jatkuu edelleen, kun Kalevan asutusta laajennetaan uudelle Kalevanrinteen alueelle. (Jyrävä 2020)

Kaupungistumisen ja kasvavan väestön tarpeisiin vastaamiseksi Tampereella on rakennettu paljon myös ulospäin, eli uusia asuinkeskuksia on rakennettu keskustan ulkopuolelle. Esimerkkinä ulospäin rakentamisesta toimivat vuonna 2010 rakentamaan aloitettu Vuores ja 2021 ensimmäiset asuinrakennukset saava Tampereen ja Kangasalan rajalla sijaitseva Ojala-Lamminrahka (Pesonen 2019). Uudet asuinalueet muodostavat osakeskustoja, joiden keskiössä on erilaisia palveluita. Esimerkkinä tamperelaisesta osakeskustasta toimii hyvin Lielähti, jossa asutus ja palvelut ovat muodostaneet oman osakeskustan.

2.4 Rakentamisen vallitsevat trendit

Tampereella uudisrakentamisen viime vuosina nousussa oleva trendi on ollut puurakentaminen. Tampereen Isokuusen alueelle aloitetaan syksyllä 2020 rakentamaan 13 600 kerrosneliömetrin puurakentamisen hanke, joka on Suomen ja jopa Euroopan mitta-asteikolla suuri investointi. Puutalorakentamisen kustannukset ovat normaalia kerrostalorakentamista korkeammat. Tämä johtuu mm. paloteknisten asioiden ja sprinklerikeskuksen korkeammista vaatimuksista. Tampereen apulaispormestari Aleks Jänntti on hankkeen tiedotteessa todennut, että puurakentaminen tukee Tampereen tavoitetta olla hiilineutraali vuonna 2030. Puurakentamista halutaan lisätä Tampereella puun ekologisuuden ja ilmastoystävällisyyden vuoksi. Puu sitoo pitkäksi aikaa hiiltä, joten puurakennuksen voidaan katsoa toimivan myös hiilivarastona. (Pesonen 2020)

Toinen ekologisuuden puolesta puhuva rakentamisen trendi on ollut vanhojen rakennusten korjausrakentaminen ja jatkaminen uusien kerroksin. Vanhojen rakennusten korjaaminen voi olla bisneksenä rahakkaampaa kuin uudisrakentaminen, ja korjausrakentamisen trendin uskotaan nousevan Tampereella vuoden 2021 mennessä jopa suuremmaksi bisnekseksi kuin uudisrakentamisen. (Okkonen & Kalliosaari 2019)

Korjausrakentamisen menestyksekkäälle bisnekselle Tampereella voidaan löytää monia syitä. Ensimmäinen tekijä on vanheneva asuntokanta. Tampereen vanheneva asuntokanta, etenkin 1970- ja 80-luvun asunnot, alkavat tulla suurilla remontteja vaativaan ikään. Talojen peruskorjauksissa pyritään parantamaan

rakennuksen energiatehokkuutta EU:n direktiivien mukaiseksi, mikä tekee korjausrakentamisesta myös ympäristön kannalta houkuttavamman vaihtoehdon. Myös taloyhtiön teknologian uusiminen, esimerkiksi sähköautojen latauspaikkojen lisääminen on mahdollista toteuttaa korjausrakentamisen yhteydessä. Tämän kaltaiset korjaukset voivat olla kannattava sijoitus taloyhtiölle tulevaisuutta ajatellen. (Okkonen ja Kalliosaari 2019)

Kaupungistumisen vaatimukset on hyvä ottaa huomioon Tampereen korjausrakentamisessa. Tampereella tehdään paljon lisä- ja täydennysrakentamista, johon kasvava kaupungistuminen ohjaa rakentamista ja kaupunkisuunnittelua. Taloyhtiöiden tulisi huomioida remonttisuunnittelussa mahdollisuus lisärakentamiselle. Tämä voi olla yhtiölle hyvin kannattavaa, koska lisäkerroksia rakentaessa yhtiöllä on mahdollisuus myydä rakennusoikeutta – ja saada myöhemmin lisää vastikkeen maksajia. Korjausrakentamisella voidaan myös muuttaa alkuperäiskäyttöönä sopimaton kiinteistö uuteen käyttöön, mikä voi olla purkamista ja uuden rakentamista kannattavampi ja ympäristöystävällisempi vaihtoehto. (Okkonen & Kalliosaari 2019)

3 TUOTEKEHITYS JA TUOTTEISTAMINEN

Tuotekehityksellä tarkoitetaan yrityksen toimintaa, jonka päämääränä on kehittää uusi tai paranneltu tuote. Tuotekehitys on tärkeä tekijä yrityksen menestymisen kannalta. Jos yritys ei pyri kehittämään tuotettaan, tulee aika, kun tuote on vanhentunut ja sen myynti vähenee. (Jokinen 2001, 9)

3.1 Onnistunut tuotekehitys

Tuotekehitysprojektin aloittamisen perusedellytyksiä ovat uudenlaisen tuotteen tarve ja mielikuva sen toteuttamisesta. Näiden tekijöiden havaitseminen voi tapahtua yrityksessä joko sattumalta tai systemaattisen tutkimuksen tuloksena (Jokinen 2001, 17). Jotta tuotekehitys tukee mahdollisimman tehokkaasti yrityksen liiketoimintaa, tulee tuotteen suunnittelussa ottaa huomioon yrityksen ulkoa ja sisältä saatavat oleelliset tiedot. Tuotekehitystyössä hyödyllistä yrityksen ulkopuolista tietoa saadaan esimerkiksi markkina-analyysistä, asiakaskyselyistä, kilpailija-analyysistä sekä tekniikan kehitysennusteista. Yrityksen sisäistä tietoa ovat tuotekehitystyöhön käytettävissä olevien resurssien määrä, yrityksen käytössä oleva valmistuskapasiteetti sekä taloudelliset rajoitteet. (Välimaa ym. 2001, 15)

Välimaan ym. (1994, 14) mukaan tuotekehityksen tulevaisuuden tavoitteita ei voida asettaa ilman, että nykyhetkestä on muodostettu mahdollisimman tarkka käsitys. Tuotekehityksen suunnittelussa tärkeää on myös se, että yritys pyrkii muodostamaan mahdollisimman tarkan vision omasta tulevaisuudestaan sekä teknologian kehityksestä. Näiden tulevaisuudennäkymien luominen vaatii tuotekehitystiimiltä tutkimustyötä ja perehtymistä markkinoilta saataviin tietoihin, kuten kilpailijoihin, asiakkaisiin sekä muihin sidosryhmiin.

Hyvällä tuotannollisella idealla ja tästä syntyvällä tuotteella on useita tunnusmerkkejä. Kehitetyn tuotteen tulee olla markkinavetoinen ja sille on löydettävä kysyntää. Tuotekehitys ja innovointi ovat onnistuneet silloin, kun tuote on uusi ja

keksinnöllinen. Uusi tuote on yritykselle usein merkittävä kilpailuetu etenkin silloin, kun se on täysin tai osin suojattavissa patentilla. Kaikissa tapauksissa patentointi ei kuitenkaan ole mahdollista. Mitä nopeammin uusi tuote saadaan markkinoille, sitä enemmän yritys saa etumatkaa kilpailijoihinsa. Tuotekehityksessä kehitetyn hyvän tuotteen tulee myös täyttää alan normit, standardit sekä viranomaisvaatimukset. (Yrittäjät.fi 2018)

3.2 Tuotteistaminen ja palvelumuotoilu

Viitala ja Jylhä (2014, 152-153) kirjoittavat, että palvelualojen kasvu on nostanut esiin tarpeen yhä asiakaslähtöisempään ja monipuolisempaan tuotekehitykseen. Tuotteistamisella tarkoitetaan toimintatapaa, jonka avulla aineeton palvelu kuvataan tuotteenomaisena ja näkyvänä. Tuotteistamisen tavoitteena on luoda selkeä rakenne eri palveluelementeistä ja toimintojen vaiheista, joista palvelutuote lopulta rakentuu. Tuotekehityksessä voidaan hyödyntää niin tuotteistamisen kuin palvelumuotoilunkin periaatteita.

Palvelumuotoilulla pyritään innovoimaan ja kehittämään palvelutuote, joka vastaa sekä käyttäjien tarpeita että palveluntarjoajan liiketoiminnallisia tavoitteita. Palvelumuotoilussa tuotekehitysprosessin painopiste pohjautuu asiakkaiden kanssa tehdyn luovan työn tuloksiin. Kehitystyössä pyritään vahvaan asiakasymmärrykseen, joka perustuu yrityksen keräämiin käyttäjätietoihin. Asiakkaiden palautteen pohjalta kehitetään kokonaan uudenlaisia tuotteita tai muokataan valmiita tuotekonsepteja asiakkaiden toivomaan suuntaan. (Viitala & Jylhä 2014, 153)

Valmiissa tuotteessa asiakkaan palvelukokemus muodostuu palvelun kontaktipisteistä, palvelutuokioista sekä palvelupolusta. Kontaktipisteet ovat tarkoin suunniteltuja palvelun osakokonaisuuksia, joista muodostuu asiakkaan tavoitteiden mukainen palvelukokonaisuus. Palvelukokonaisuutta on mahdotonta määrittää tarkoin etukäteen johtuen kokemuksiin liittyvistä henkilökohtaisista odotuksista, arvoista ja merkityksistä. (Viitala & Jylhä 2014, 153)

3.3 Asiakastarpeet tuotekehityksessä

Asiakastarpeet toimivat kannattavan yritystoiminnan perustana. Nykyään ajatellaan, että asiakaslähtöisyys ja arvoajattelu ovat yritykselle tärkeitä menestyskijöitä. Asiakaslähtöisyydellä tarkoitetaan, että yritys pyrkii tunnistamaan asiakkaitensa tarpeet ja niiden kehittymisen mahdollisimman tarkasti. Myös yrityksen tuotekehityksessä tulee osata ajatella asiakaslähtöisesti ja pohtia, mihin suuntaan tuotetta tulee kehittää, jotta asiakas saa siitä mahdollisimman paljon lisäarvoa. Jotta muuttuviin tarpeisiin voidaan vastata, on yrityksen toimittava proaktiivisella, eli ennakoivalla, otteella ympäristön muutoksiin. Vain tällä tavalla yritys voi tehokkaasti vastata asiakkaitensa tarpeisiin ja palvella heitä mahdollisimman onnistuneesti. (Viitala & Jylhä 2014, 74, 75, 76)

Asiakas on kannattavan liiketoiminnan keskiössä, joten yrityksen on osattava huomioida ihmisten muuttuvat arvot ja odotukset. Monet asiakkaiden toiveet ovat kirjoittamattomia asenteita, jotka tulisi ottaa huomioon tuotekehityksessä. Kyselyiden lisäksi yrityksen omalta myyntiorganisaatiolta löytyy usein tunteista asiakkaiden toiveista (Jokinen 2001, 23). Ei ole olemassa liikeideaa tai tuotetta, joka myy ikuisesti ilman jatkuvaa tuotekehitystä. On siis turhaa kehittää uutta tuotetta, jos esimerkiksi teknologian kehitys tulee korvaamaan sen tulevaisuudessa kokonaan tai tuote ei tule täyttämään tulevaisuuden standardeja. (Välimaa ym. 1994, 14, 16)

3.4 Ostokäyttäytymiseen vaikuttavat tekijät

Asiakaskäyttäytymisen ymmärtäminen ohjaa yritystä tekemään harkittuja tuotetta koskevia päätöksiä. Asiakkaan ostokäyttäytymiseen vaikuttavat henkilön demografiset, psykologiset ja sosiaaliset ominaisuudet. Yksittäisissä ostotilanteissa vaikuttavia tekijöitä ovat edellä mainittujen lisäksi ostajan aktiivisuus, tuotteen erilaisuus sekä ostajan sitoutuneisuus johonkin tuotteeseen, brändiin tai arvoon. (Bergström & Leppänen 2015, 120, 121)

Harkitussa ostoksessa ostaja käyttää paljon vaivaa ja aikaa saadakseen tietoa erilaisista vaihtoehdoista. Tietoa haetaan useista lähteistä ja vaihtoehtoja vertaillaan tarkasti. Asiakas saa tietoa vaihtoehdoistaan sosiaalisista, kaupallisista ja ei-kaupallisista tietolähteistä. Myös ostajan omat aikaisemmat kokemukset antavat tietoa ostosvaihtoehdoista. Harkittu ostos on taloudellisesti merkittävä, ja ostoksen epäonnistuessa riskit ovat suuret. Hankintaan liittyviä riskejä ovat laaturiski, taloudellinen riski, terveydellinen riski sekä sosiaalinen riski. Suuria ja tarkoin harkittuja ostoksia tehdään harvoin, ja kyseessä ovat usein monimutkaiset ja kalliit hankinnat. Harkittuja ostoksia ovat esimerkiksi asunto ja auto. (Bergström & Leppänen 2015, 120, 121, 123)

Jotta yritys voi olla asiakaslähtöinen, sen on löydettävä asiakasryhmät, jotka eroavat toisistaan siinä, millä perusteella ostopäätös tehdään ja mitä ostetaan. Yritys ei pysty tyydyttämään kaikkien asiakkaiden tarpeita, joten segmentointi ja liiketoiminnalle tärkeimpien kohderyhmien löytäminen on tärkeää. Segmentointi on tärkeää myös onnistuneen ja tuottavan tuotekehityksen kannalta. Eri kohderyhmille tuotetaan erilaista, tietynlaisille asiakkaille kohdennettua markkinointiviestintää. Myös uuden tuotteen tulee puhutella valittua asiakasryhmää ja vahvistaa yrityksen profiloitumista. (Bergström & Leppänen 2015, 133-135)

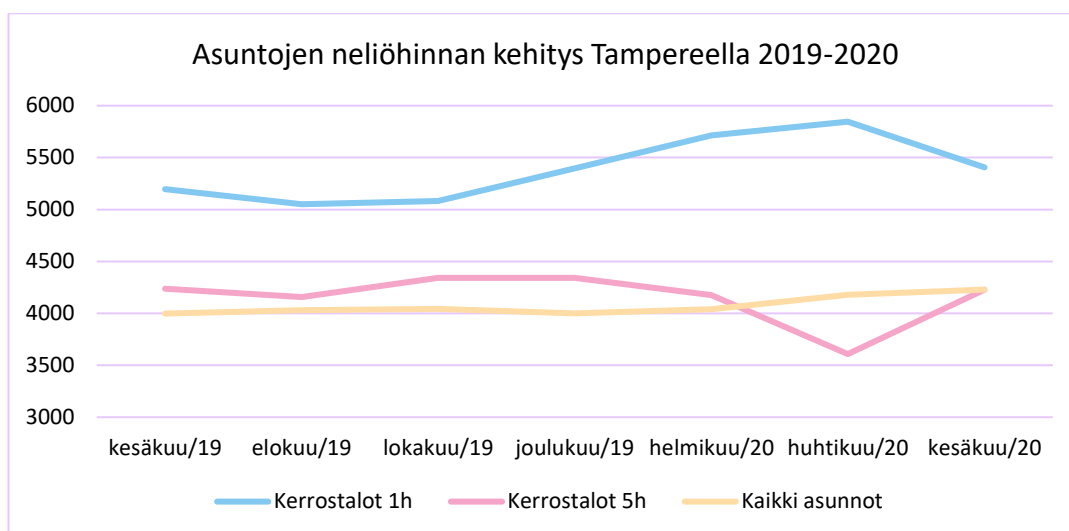
4 TAMPEREEN ASUNTOMARKKINA

Tampere on yksi Suomen kolmesta kasvukeskuksesta, joissa asuntojen hinnat ja kysyntä ovat edelleen kasvussa. Tampereen asuntomarkkina hakee tällä hetkellä kysynnän ja tarjonnan tasapainoa, kun ostajien välinen kilpailu kiristyy. Uudisrakentamisella pyritään rakentamisen normaalitilanteessa vastaamaan supistuneeseen tarjontaan. (Happonen 2020)

4.1 Hintakehitys

Kaupungistuminen on merkittävä vaikuttaja siihen, että asuntojen kauppamäärät ovat kasvaneet Tampereella ja Helsingissä. Muualla Suomessa hintatason kehitys on ollut päinvastaista (PTT 2020). Vuonna 2019 Tampereella vallinnut uudisrakentamisen trendi on pitänyt omistusasuntojen hintatason nousua kurissa (Lindholm 2019).

Tamperelaisen asunnon keskimääräinen neliöhinta oli vuoden 2020 heinäkuussa 4 229 euroa. Korkeimmat neliöhinnat olivat kerrostaloasunnoissa, ja pienimmät omakotitaloissa. Etuovi.com -palvelun mukaan asuntojen keskimääräiset neliöhinnat eivät muuttuneet suuresti kesäkuun 2019 ja helmikuun 2020 välillä (kuvio 5). Tämän jälkeen hinnat ovat keskimääräisesti nousseet. Eniten vuoden aikana kehittyivät kerrostaloyksiöiden ja viiden huoneen asuntojen hinnat. Etuovi.com-palvelun tiedoista (2020) selviää, että yksiöiden keskimääräinen neliöhinta nousi maaliskuussa lähes 6 000 euroon, josta se lähti laskemaan tasaisesti kesäkuuta kohti. Viiden huoneen kerrostaloasuntojen neliöhinta alkoi laskea helmikuussa, mutta palasi kesäkuussa vuoden keskimääräiselle tasolle.



Kuvio 5. Asuntojen neliöhinnan kehitys Tampereella 2019-2020. (Etuovi.com 2020)

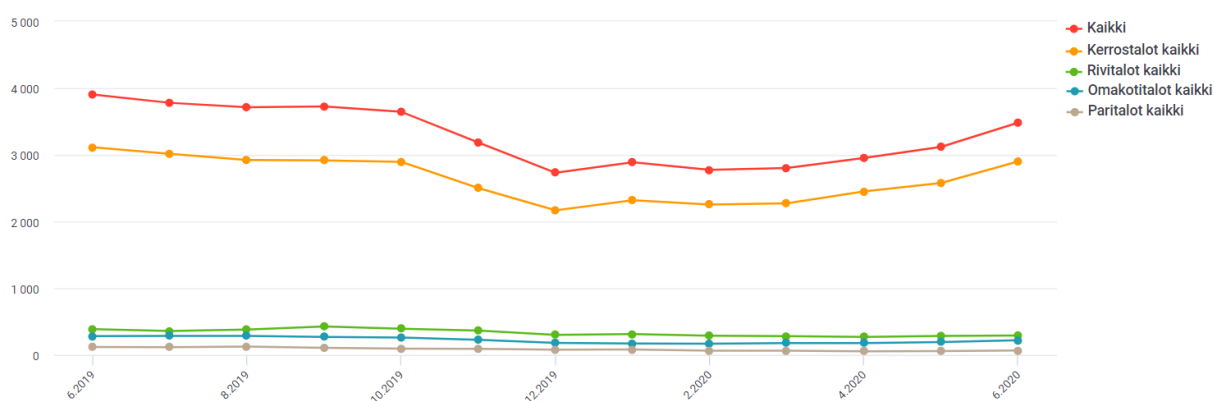
Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juha Brotheruksen mukaan arvon (2020) mukaan on odotettavissa, että asuntojen hinnat nousevat kasvukausuksissa vuonna 2021 selvästi, mikäli talous saadaan elpymään ja arkeen päästään palaamaan normaalisti koronakriisin asettamien rajoitusten jälkeen. Tampereella lisääntynyt asuntojen tarjonta on auttanut pitämään hintatason kehityksen kurissa vahvasti kasvavan kysynnän tasapainottajana (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2020).

4.2 Tarjonta

Maaliskuussa 2020 alkanut koronakriisi on vähentänyt asuntojen tarjontaa Tampereella. Rakentaminen hidastui työvoiman liikkuvuuden rajoitusten vuoksi, ja asuntokauppa hiljeni hieman. Uudisrakentamisen huomattavimpana pullonkaulana on rahoitus. Suurimmat rakennuttajat saavat kuluttajaa suojaavaa RS-rahoitusta. Tätä ei pienimmille rakennuttajille kuitenkaan myönnetä, mikä voi aiheuttaa rakentamisen hankaluuksia pienemmille toimijoille (Turkki 2020). Tämä puolestaan haastaa Tampereen asuntomarkkinaa, jolla on tällä hetkellä enemmän kysyntää kuin tarjontaa (Happonen 2020).

Kiinteistönvälittäjä Tommi Luosmala kertoo (Aamulehti 2.3.2020), että vaikka asuntojen uudistuotanto on täyttänyt kaikki kaupungin asettamat määrälliset tavoitteet, on Tampereella tällä hetkellä tarjontaa liian vähän kysyntään nähden. Tämä johtaa ostajien kiristyneeseen kilpailuun asuntomarkkinoilla. Luosmalan mukaan tarjonnan kehityksessä on tapahtunut huomattavan suuri muutos. Helmikuun 2020 alussa asuntojen tarjonta Tampereella oli jopa 37 % pienempi vuoden takaiseen verrattuna. Kehitystä voidaan selittää mm. rakennuslupien vähenemisellä, ja vuoden 2019 ennätyksellisellä asuntojen valmistumisella. Myös Tampereen muuttovoittoisena kasvava väestö vie osansa asuntojen tarjonnasta.

Etuovi.com-palvelusta selviää, että kesäkuussa 2020 Tampereella on ollut asuntoja myynnissä kaikkiaan 3 483 kappaletta. Kaaviosta 6 on nähtävissä, että vuoden ajan kehittynyt kokonaistarjonnan käyrä on hyvin samanmuotoinen kerrostalokohteiden tarjontakäyrän kanssa. Vuoden aikana suurin tarjonnan vaihtelu on ollut siis kerrostaloasunnoissa, kun taas rivi-, omakoti- ja paritalojen tarjonta on ollut Tampereella tasaista. Tarjonnan kehityksestä on huomattavissa selkeästi kerrostaloasuntojen ylivertainen tarjonta ja uudistuotannon keskittyminen kerrostaloasuntoihin. Etuovi.com-palvelussa oli 20.7.2020 myynnissä Tampereella 1 780 uudiskohdetta. Näistä 1 678 (94,3 %) oli kerrostaloasuntoja. Kaikkiaan Tampereella myytäviä kohteita oli 2 780, eli uudiskohteita Tampereella myytävistä asunnoista oli peräti 64,0 %.



Kaavio 6. Asuntojen tarjonnan kehitys Tampereella 6/19-6/20. (Etuovi.com 2020)

Vanhojen ja käytettyjen asuntojen lisäksi uudiskohteiden ja omistusasumisen kanssa kilpailevia asuntoja ovat vuokra-asunnot. Vuokra-asuminen on nostanut suosiotaan varsinkin nuorien aikuisten keskuudessa. Roinisen (2018, 36) mukaan vuokra-asumisen kasvavan suosion taustalla on se, ettei omistusasunnossa asuminen ole enää merkittävä tekijä nuoren aikuisen sosiaalisen statuksen rakentumisessa. Asumismuodon sijaan asunnon valinnan kannalta tärkeää on ensisijaisesti asunnon sijainti ja laatu. Nuoret aikuiset kokevat vuokra-asumisen joustavuuden etuna omistusasuntoon nähden. Vuokra-asunnosta pääsee nopeasti eroon elämäntilanteen muuttuessa, kun taas omistusasunnosta irtaantuminen voi viedä huomattavasti pidemmän ajan. Koronakriisin myötä heikentyneen matkustamisen seurauksena vuokra-asuntojen tarjonta kasvoi, kun Airbnb-vuokrauksessa olleita asuntoja siirrettiin vuokra-asuntomarkkinoille. Myös asuntojen uudistuotannosta tulee paljon asuntoja vuokramarkkinoille, kun asuntoja myydään sijoittajille. (Aalto 2020)

4.3 Kysyntä

Kiinteistönvälittäjä Tommi Luosmala kertoo Aamulehden artikkelissa (3/2020), että Tampereen asuntomarkkinoilla on kova kilpailu ostajien kesken. Luosmalan mukaan Tampereen suurin alitarjonta on perheasunnoista hintaluokassa 200 000-300 000 euroa. Suomen Hypoteekkiyhdistyksen asuntomarkkinakatsauksessa (2020) esitetystä arviosta selviää, että asuntokauppa on hiipunut Suomessa helmi-huhtikuun aikana noin 40 %.

Rakennusteollisuuden toukokuussa teettämästä asuntotuotantokyselystä selviää, että asuntojen kuluttajakysyntä on heikentynyt koronakriisin seurauksena. Ammattimaisten sijoittajien kysynnän ennustetaan pysyvän entisellä tasollaan talouden vaikeuksista huolimatta. Tampere on yksi Suomen suurimmista kasvukeskuksista, joten sijoittaminen tamperelaisiin asuntoihin on edelleen houkuttelevaa. Kuluttajakysynnän heikkenemisen vuoksi rakennuttajien asuntoaloitukset ovat vähentyneet paikoin jopa 25 %. (Turkki 2020)

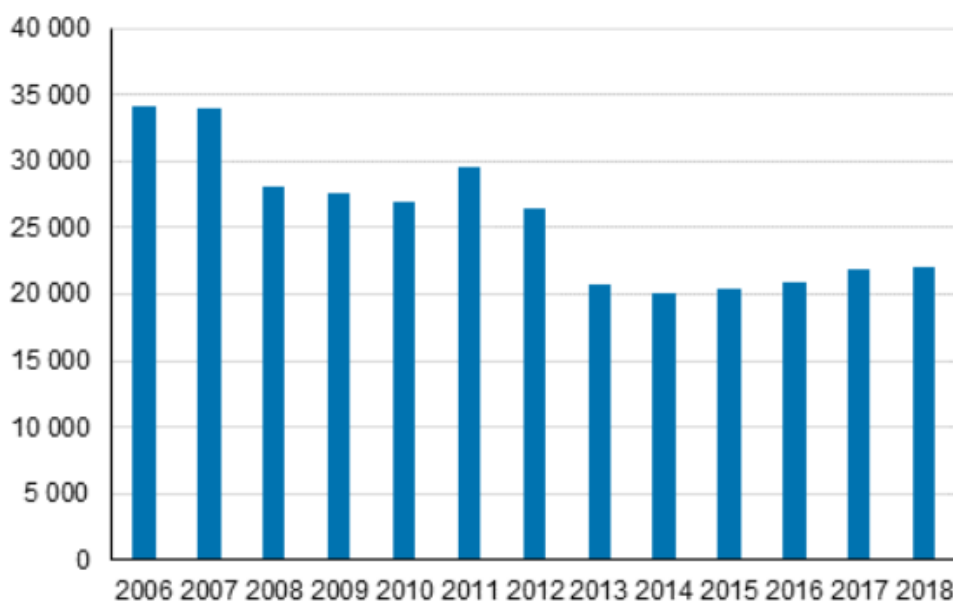
Tampereelta voidaan löytää useita asiakassegmenttejä pienille asunnoille eli yksiöille ja kaksioille. Yhden hengen talouksia on paljon, ja asuntokunnan keski-
koko on alle kaksi henkilöä (Tampereen kaupunki n.d.). Pienten asuntojen seg-
menttejä ovat mm. pienempään asuntoon muuttavat eläkeläiset, jotka haluavat
asunnon vaihdolla saada rahaa käyttöön ja päästä lähemmäs palveluita. Pie-
nistä asunnoista kilpailevat myös nuoret ensiasunnon ostajat, joilla ei ole varaa
isompiin asuntoihin (Järvisalo & Kempas 2019). Kaksioista ovat kiinnostuneita
eronneet ja ns. empty nesterit eli perheet, joiden lapset ovat muuttaneet pois
kotoa. Väestön kehityksellä on merkittävä rooli asuntojen kysynnän kehityk-
sessä.

4.3.1 Ensiasunnon ostajat

Ensiasunnon ostajalla tarkoitetaan henkilöä, joka ei ole omistanut omistusasun-
toa tai vähintään 50 % osaa asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Ensi-
asunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoveron maksamisesta, mikäli ostaja on
kaupantekohetkellä 18-39 -vuotias ja omistaa kaupanteon jälkeen asunnosta
vähintään 50 %. Ostajan tulee myös hankkia asunto vakituisesti asunnoksi, ja
hänen tulee muuttaa asuntoon kuuden kuukauden kuluessa omistusoikeuden
siirtymisestä. Asunnon omistusoikeus siirtyy, kun koko kauppahinta on mak-
settu. Mikäli on kyse uudisasunnosta, omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta on
maksettu ja asunto on valmis ja viranomaiset ovat hyväksyneet asunnon käyt-
töön otettavaksi. Ensiasunnolla tarkoitetaan asunto-osaketta, kuten kerrostalo-
huoneistoa tai kiinteistöä. Kiinteistö voi olla esimerkiksi omakotitalo. Varainsiir-
toveron verovapaus ei koske asuntokaupan yhteydessä ostettavaa autopaikkaa
tai varastoa. (Verohallinto n.d.)

Ensiasunnon ostajien määrä on laskenut Suomessa hurjasti verrattuna reilun
kymmenen vuoden takaisin lukuihin. Vuonna 2007 ensiasunnon osti noin
34 000 henkilöä, kun vuonna 2018 heitä oli enää noin 22 000 (kuvio 7).

Ensiasunnon ostajien lukumäärä 2006–2018



Kuvio 7. Ensiasunnon ostajien lukumäärä 2006-2018. (Tilastokeskus 2019)

Ensiasunto ostetaan Suomessa yhä vanhempana. Ostajien keski-ikä oli vuonna 2018 noin 28,8 vuotta (Tilastokeskus 2019). Säästöpankkiryhmän pääekonomisti Henna Mikkonen kertoo Aamulehden artikkelissa (11/2019) syitä ensiasunnon ostajien vähenemiseen ja keski-ian nousuun. Taustalla ovat nuorten heikko tulokehitys, sekä vähenevä perheellistyminen. Myös vuokrien nousu on hidastanut omaan asuntoon säästämistä, kun rahaa jää vähemmän säästettäväksi oman asunnon hankkimista varten.

Ensiasunnon hankkimista hankaloittaa nuorten heikkenevän talustilanteen lisäksi vuonna 2023 toteutettava kiinteistöverouudistus sekä kasvavat asumiskustannukset. Kyseessä on maapohjien arvostamisjärjestelmän uudistamishanke, jossa kiinteistövero ollaan uudistamassa niin, että verotusarvot vastaisivat paremmin alueen hintatasoa ja rakennuskustannuksia. Tämä tarkoittaa sitä, että valtaosaltaan kiinteistöjen verotusarvot nousevat. Eniten kiinteistöveron nousu vaikuttaa omakotiasujiin. (Valtiovarainministeriö n.d.)

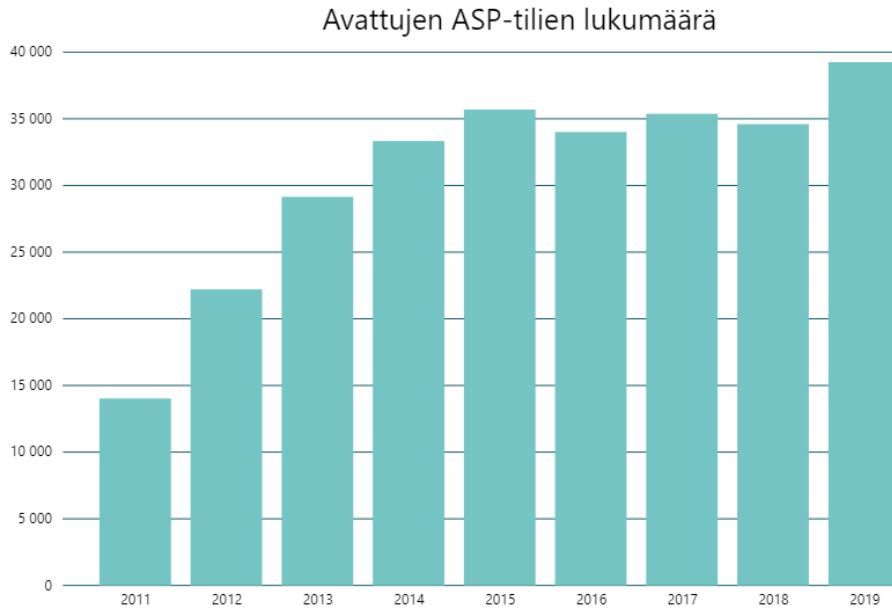
Asuinkustannuksia ovat nostaneet Tampereella tonttien arvon nousu. Tampereen kaupunki on viime vuosina uusinnut 50-60 vuotta vanhoja tonttivuokriaan. Uudet sopimukset on tehty tonttien uuden arvon perusteella, joten vuokrat ovat nousseet rajustikin. Esimerkiksi Kalevassa Asunto Oy Sammonkatu 34:n ja 36:n

tonttivuokrat kasvoivat vuonna 2018 yli 11-kertaisiksi. Tämä nosti asukkaiden hoitovastiketta jopa 150 eurolla kuussa. Kalevassa pitkien vuokrasopimusten aikana maan arvo on ehtinyt nousta paljon, ja arvoa on nostanut myös tuleva raitiotie. Omatonttisissa uudisasunnoissa tontin hinta on sisällytetty asunnon velattomaan hintaan, joten tontin arvon nousu näkyy asuntojen hinnoissa. (Ala-Heikkilä & Okkonen 2018.)

Suomen Hypoteekkiyhdistyksen pääekonomisti Juhana Brotheruksen mukaan 2010-luvun nuorten työllistymistä hankaloitti heikko taloustilanne, joka on johtanut siihen, että nuoret eivät ole saaneet tarpeeksi säästöjä kasaan saadakseen asuntolainaa. Lainakatto kiristyi vuonna 2018 niin, että lainan hakijalla tulee olla säästössä 15 % asunnon arvosta saadakseen asuntolainan. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi Tampereella noin 60 neliön asuntoon tarvitaan omiksi säästöiksi noin 25 000 euroa. (Lindholm 2019)

Ensiasunnon ostajien vähäisyys vaikuttaa koko asuntomarkkinaan. Tampereella ja muissa kasvukeskuksissa isompaan asuntoon vaihtaminen on usein kallista, mikä johtaa siihen, että vanhan asunnon tulee olla myytynä ennen uuden ostamista. Ensiasunnon ostajalla on mahdollisuus tehdä nopeita päätöksiä, koska vanhaa asuntoa ei tarvitse myydä pois uuden alta. Kun ensiasunnon ostajia on liikkeellä vähän, markkina hidastuu. Suurempaan asuntoon vaihtavan, esimerkiksi kaksiossa asuvan nuoren perheen voi olla vaikea päästä asuntokaupoille, kun moni ei ole päässyt ostamaan ensimmäistäkään asuntoa, joka on usein yksiö tai kaksio. (Järvisalo & Kempas 2019)

Vaikka ensimmäisen asunnon ostajia on vähän, löytyy omaa kotia varten säästäviä paljon. Asuntosäästötilin, eli ASP-tilin suosio on noussut kymmenessä vuodessa huimasti. Vuonna 2019 tilejä avattiin lähes 40 000, mikä tarkoittaa sitä, että tilejä on avattu yli tuplasti verrattuna vuoteen 2011 (kuvio 8).



Kuvio 8. Avattujen ASP-tilien lukumäärä. (Valtiokonttori 2020)

ASP-laina on asuntosäästöpalkkiolakiin perustuva valtion tukema järjestelmä. Tällä järjestelmällä pyritään tukemaan nuoria ensimmäisen omistusasunnon hankinnassa. ASP-tilin voi avata 15-39 -vuotias henkilö, joka ei ole koskaan omistanut asuntoa tai 50 % asunnon hallintaan oikeuttavista osakkeista. Kun ASP-säästäjä on saanut talletettua tilille 10 % ostettavan asunnon arvosta, voi pankki myöntää ASP-lainan. Omaa pääoma tulee säästää tilille vähintään kahdeksan vuosineljänneksen ajan, ja minimitalletus yhden vuosineljänneksen aikana on 150 euroa. Enimmäistalletus vuosineljänneksen aikana on 3 000 euroa. Tästä yli menevää osaa ei huomioida ASP-talletuksena. (Valtiokonttori n.d.)

ASP-laina on valtion kymmeneksi vuodeksi korkotuettua verotonta lainaa, jolla on valtion takaus. Lainan etuihin kuuluu matalampi korko verraten muihin pankin myöntämiin ensiasunnon ostajien lainoihin. Pankki maksaa vuotuista talletuskorkoa ASP-tilille yhden prosentin. Lisäksi ASP-säästäjä saa 2-4 % lisäkoron, kun säästämistavoite on saavutettu ja säästäjä hankkii asunnon. (Valtiokonttori n.d.)

4.3.2 Yksityiset asuntosijoittajat

Asuntosijoittamisen suosio on kasvanut Tampereella huomasti vuosina 2006-2017. Yksityishenkilöiden omistamien sijoitusasuntojen määrä kasvoi tuona aikana noin 77 %. Tampereella yksityisessä omistuksessa olevien sijoitusasuntojen määrä oli vuonna 2017 noin 15 000 kappaletta. (Aamulehti 2020)

Pellervon Taloustutkimuksen Suomen Vuokranantajille tekemästä sijoitusennusteesta (2019) ennustetaan vuosina 2019-2023 Tampereella sijaitsevasta sijoitusasunnosta saatavan yli 7 % kokonaistuoton. Ennusteessa vuokratuotto jää 4 prosenttiin, kun taas asunnon tuottaman arvonnousun odotetaan olevan Suomen huipputasoa. Tampereen kokoisessa kaupungissa asuntosijoittajalla on suhteellisen pieni riski kuukausille ilman vuokralaista, kun vuokra on suhteutettu oikein alueen vuokratason sekä asunnon ja taloyhtiön kuntoon (PTT 2019).

Asuntosijoittamista on helpotettu sekä veroratkaisuilla että markkinalähtöisesti. Uudisasuntojen kohdalla voidaan huomata kehitys taloyhtiölainan osuudessa velattomasta hinnasta. Lainaosuutta on kasvatettu, jotta myyntihinta saadaan sijoittajankin näkökulmasta sopivammaksi. Moni on tarttunut uudisasuntojen markkinoinnissa esiin nostettuihin yhtiölainan lyhennysvapaisiin vuosiin, joita ovat usein kolme ensimmäistä vuotta. Asuntosijoittajalla on mahdollisuus tietyt ehdot täyttämällä vähentää pääomatuloistaan yhtiölainan lyhennykset sekä korot. Osakkaiden lainansuoritukset eli pääomavastikkeet tulevat merkittäväksi kirjanpidossa yhtiön tuloksi, kuten hoitovastikkeet ja muut tulot. Oma asuntolainaa lyhentävällä ei ole mahdollisuutta vastaavanlaisiin etuihin verotuksessa. (Suojanen 2018)

Asuntojen uudistuotanto vastaa osaltaan asuntosijoittajien kysyntään. Tampereella rakennetaan paljon pieniä asuntoja, joissa on matala myyntihinta ja suhteessa suurempi yhtiölainan osuus. Nämä pienen pääoman kohteet kiinnostavat niin asuntosijoittajia kuin ensiasunnon ostajiaakin. Pienten asuntojen myyntiajat ovat Tampereella suhteellisen lyhyet. Uusien, hyvällä sijainnilla olevien asuntojen vuokrat ovat sijoittajien eduksi nousseet Tampereella. Vuonna 2015 30 m²

yksiön keskimääräinen vuokra oli 490 euroa kuukaudessa. Vuoden 2020 ensimmäisellä vuosineljänneksellä samankokoisen yksiön keskimääräinen vuokra oli 530 euroa kuukaudessa. (Pajula 2020)

4.3.3 Lapsiperheet

Lapsiperheiden keskusta-asuminen on Tampereella nouseva trendi. Viimeisen kymmenen vuoden aikana lasten, eli 0-17 -vuotiaiden osuus keskustan alueen väestöstä on kasvanut jopa 42 %. Lapsiperheiden keskuudessa erityisen suosittu keskustan läheinen kaupunginosa on ollut Kaleva. Eniten lapsia asuu Hervannassa, ja kaupunginosan asukasmäärään suhteutettuna eniten lapsia on Vuoreksessa. (Happonen 2019)

Lapsiperheiden asuminen Tampereella -selvityksestä (2019) käy ilmi, että lapsiperheiden asumismielitymykset ovat muuttuneet. Omakotiasuminen on yhä suosittua, mutta yhä useampi arvostaa palveluiden ja koulujen läheisyyttä. Keskustassa asutaan lähiöitä pienemmissä asunnoissa, ja keskustassa harvemmallalla on omaa autoa käytössä, tai yksi auto riittää kahden sijaan. Tämän päivän pienemmät perhekoot mahdollistavat keskusta-asumisen myös lapsiperheille. Keskustan asunnoista suuri osa on kerrostaloasuntoja, joista perheasuntoja on myös vähemmän tarjolla. Keskustan isot perheasunnot ovat myös monelle lapsiperheelle liian kalliita.

Kuviosta 9 voidaan huomata eroja lapsiperheiden asumisessa keskustan ja muun Tampereen välillä. Suurin osa tamperelaisista lapsiperheistä asuu kolmiossa, mutta keskustan ja muun Tampereen välisen eron asumisessa huomaa helposti seuraavaksi suosituimmasta asuntotyypistä. Keskustan lapsiperheistä vajaa kolmasosa asuu kaksiossa, kun muualla Tampereella vastaava osuus asuu neliossa. Keskustassa vain 7 % asuu vähintään viiden huoneen asunnossa, kun muualla kaupungissa osuus on 10 prosenttiyksikköä enemmän. Vain harva tamperelainen lapsiperhe asuu yksiossa, mutta keskustassa esiintyy myös jonkin verran enemmän tätä ratkaisua verrattuna muuhun Tampereeseen.

Lapsiperheiden asuntotyypit vuonna 2018, keskusta



Lapsiperheiden asuntotyypit vuonna 2018, muu Tampere



Kuvio 9. Lapsiperheiden asuntotyypit Tampereella 2018. (Happonen 2019)

Tampere laajenee voimakkaasti reuna-alueiltaan. Keskustan alueen lisäksi Tampereen uudet alueet vetävät puoleensa lapsiperheitä. Tällaisia lapsiperheitä kutsuvia alueita, joissa keski-ikä on jopa alle 30 vuotta, ovat esimerkiksi Vuores, Lintuhytti ja Risso. Uusilla asuinalueilla lapsiperheitä houkuttavat edullisempi asuminen ja rauhallinen, turvalliseksi koettu ympäristö. Uusille alueille on myös rakennettu ja kaavoitettu enemmän perheasumiseen sopivia asuntoja, kuten pientaloja ja rivitaloasuntoja. (Pelkonen 2020)

5 TUTKIMUKSEN TOTEUTTAMINEN

Tämä opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivisen tutkimuksen tutkimusmenetelmien mukaisesti. Tutkimusta ja sen taustoittamista varten kerättiin kymmeniä ajankohtaisia lehtiartikkeleita ja tehtiin neljä asiantuntijahaastattelua. Tutkimusta varten haastateltiin tamperelaisia asuntomyyjiä ja kiinteistönvälittäjiä neljästä eri yrityksestä. Haastattelut pidettiin syyskuussa 2020.

5.1 Tutkimusmenetelmät

Puusa ja Juuti (2020) määrittelevät tutkimusmenetelmien tarkoitettavan niiden keinojen kokonaisuutta, joilla pyritään saamaan vastauksia asetettuun tutkimuskysymykseen. Tutkimusmenetelmät on tyypillisesti jaettu kvalitatiivisiin eli laadullisiin, ja kvantitatiivisiin eli määrällisiin menetelmiin. Kvalitatiivisen tutkimuksen pyrkimys on ymmärtää tutkittavaa ilmiötä tutkimuksen kohteena olevien ihmisten näkökulmasta. Tämä merkitsee sitä, että tutkittavien henkilöiden kokemuksista ja ajatuksista tutkimuskysymystä kohtaan ollaan erityisen kiinnostuneita. Kvalitatiivista tutkimusta on käytetty paljon mm. yhteiskuntatutkimuksessa sen syvällisen ja ymmärtävän luonteen vuoksi. (Puusa & Juuti 2020)

Laadullisen tutkimuksen otoksen suuruus on hyvin riippuvainen tutittavan ilmiön laajuudesta ja tutkimuksen tavoitteista. Puusan ja Juutin (2020) mukaan tutkittavien henkilöiden määrä ei ole niinkään olennaista tutkimuksen onnistumisen kannalta. Tärkeää on saada tietoa tarpeeksi, jotta sen pohjalta voidaan vastata valittuun tutkimuskysymykseen. Kvalitatiivisessa tutkimuksessa tieteellisyyden kriteeri ei ole määrä vaan laatu, joten tärkeää on myös haastattelijan taito tulkita tapauksia. Haastattelujen lisäksi aineistona voidaan käyttää tutkijasta riippumattomia materiaaleja, kuten lehtiartikkeleita.

Kvalitatiivisessa tutkimuksessa toteutettavia haastattelumuotoja on useita, joista jokainen vastaa erilaisiin tutkimustarpeisiin. Haastattelumuodot on jaettu karke-

asti strukturoituun, puolistrukturoituun ja strukturoimattomaan haastatteluun. Niimensä mukaisesti nämä haastattelut eroavat toisistaan eniten rakenteellisesti. (Näpärä 2017)

Tutkimukseen valittiin käytettäväksi strukturoitua haastattelua, koska haastattelu haluttiin toistaa samankaltaisena jokaisen haastateltavan kanssa. Strukturoidussa haastattelussa edetään ennalta määritetyssä kysymysten järjestyksessä, ja kaikille haastateltaville esitetään samat kysymykset (Näpärä 2017). Haastattelu koostui neljästä kysymyksestä, joiden lisäksi haastateltavia pyydettiin kertomaan omasta alan ammattitaustasta.

5.2 Tutkimussuunnitelma

Kvalitatiivisen tutkimuksen perusrunkoa voidaan käyttää apuna tutkimussuunnitelman laatimisessa. Laadullinen tutkimus etenee perinteisesti aiheen valitsemisesta ja tutkimuksen tavoitteiden asettamisesta tutkimuskysymysten muotoilemiseen. Laadullisen tutkimuksen tavoitteet tulevat usein ilmaistuiksi tutkimuskysymyksissä. Tutkimusongelma ja -kysymykset voivat täsmentyä tai muuttua tutkimusprojektin edetessä, kun tutkija perehtyy syvemmin kirjallisuuteen. Tässä vaiheessa pyritään esittelemään tutkimuksen rajaus. Tutkimus voidaan rajata monin tavoin, esimerkiksi maantieteellisesti, koskemaan jotain tiettyä ryhmää tai jotakin tiettyä ilmiön osaa. Tutkimuksen tiukka rajaaminen on tärkeää, jotta saadaan kerättyä relevanttia tietoa eikä tutkimus paisu kohtuuttomasti. (Puusa & Juuti 2020)

Kun tutkimuksen kirjallisuuskatsaus on tehty, laaditaan valitun teorian pohjalta tutkimuksen teoreettinen viitekehys. Teoreettisessa viitekehyksessä pyritään esittelemään tutkimuksen keskeiset tekijät ja niiden väliset suhteet. Tämän määrittelyn jälkeen valitaan tutkimukselle parhaiten soveltuva lähestymistapa, jonka pohjalta tulee valita tutkimusmenetelmät, sekä tutkimusnäyte tai -aineisto tutkimuksen rajausten perusteella. Tämän jälkeen kerätään tutkimusaineisto, eli pidetään haastattelut. Tutkimushaastattelujen jälkeen vastaukset tulee analy-

soida ja tulkita mahdollisimman tarkasti, jotta tutkimus ei vääristy. Lopuksi arvioidaan tutkimuksen luotettavuus ja kirjoitetaan raportti tutkimuksen tuloksista. (Puusa & Juuti 2020)

Opinnäytetyötä varten toteutettu haastattelututkimus eteni hyvin perinteisellä tavalla. Haastattelututkimusta varten lähdettiin ensin tutkimaan ajankohtaisia tietoja Tampereen uudisasuntokaupan tilanteesta, sekä tutkittiin tuotekehityksen ja ostopäätöksen teoriaa ajankohtaisesta kirjallisuudesta. Taustatietojen pohjalta mietittiin neljä tutkimuskysymystä.

Haastatteluihin saatiin neljä alalla pitkään toiminutta ammattilaista Tampereella vahvasti vaikuttavista yrityksistä. Haastatteluja pidettiin neljä, jotta aiheesta saadaan tarpeeksi tietoa. Neljästä haastattelusta voidaan myös luotettavasti havaita eroja ja yhtäläisyyksiä. Jokaiselle haastateltavalle esitettiin samat kysymykset samassa järjestyksessä (LIITE 1).

5.3 Tutkimuksen reliabiliteetin arvioiminen

Laadullisen tutkimuksen reliabiliteettia eli luotettavuutta voidaan arvioida kolmesta näkökulmasta. Ensimmäisenä on mietittävä, onko käytetty metodi luotettava ja johdonmukainen haastattelun olosuhteisiin nähden. Yksinkertaisena esimerkkinä voidaan pitää small talk -keskustelua. Kysyttäessä ”mitä sinulle kuuluu?” vastataan kysymykseen useimmiten ”hyvää”. Tämä vastaus ei kuitenkaan ole kevyessä keskustelutilanteessa täysin luotettava, vaan vastaus on annettu sen sosiaalisen hyväksyttävyyden ja stereotyyppisyyden vuoksi. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006)

Toinen arvioitava asia on haastattelun ajallinen reliabiliteetti. Tällä tarkoitetaan sitä, että tutkitaan havaintojen pysyvyyttä eri aikoina. Laadullisessa tutkimuksessa ollaan harvoin tekemisissä tekijöiden kanssa, jotka ovat täysin muuttumattomia. Historiaa ja luonnollisia muutoksia on mahdotonta kieltää. Tästä syystä ajallista reliabiliteettiä voi olla hankala tutkia kvalitatiivisessa tutkimuksessa. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006)

Kolmantena on arvioitava tulosten johdonmukaisuutta. Tässä ongelmallista on se, että haastattelututkimuksissa tulokset usein poikkeavat toisistaan. Tutkijan on siis mietittävä, miten samasta ilmiöstä saadut toisistaan poikkeavat tulokset voivat pitää paikkansa. Tutkijan täytyy ottaa huomioon mahdolliset puhutavan ja kielenkäytön erot erilaisissa tilanteissa ja sen, kuinka tutkimuksen konteksti vaikuttaa tutkittavien asenteeseen ja sitä kautta vastauksiin. Haastattelujen taltioimista äänittäen tai videoiden katsotaan kasvattavan tutkimuksen luotettavuutta, koska tallenteelta on mahdollista tarkistaa, kuinka kysymykseen on todella vastattu. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006)

Opinnäytetyötä varten toteutettu haastattelu ei ollut haastateltaville millään tavalla arkaluonteinen tai henkilökohtainen, joten tulokset eivät tästä syystä ole päässeet vääristymään. Muistiinpanojen perusteella kirjoitetut tulokset annettiin haastateltavalle tarkistettavaksi vielä samana päivänä, jotta vältytään virheellisiltä tulkinnoilta. Haastattelut pidettiin haastateltavien toiveen mukaan joko heidän työympäristössään kasvotusten tai etänä, jotta aiheen käsittely tuntuisi mahdollisimman luontevalta. Haastattelussa pyrittiin saamaan tietoa vuosien 2022-2023 tulevista vetovoimatekijöistä. Tähän aikaikkunaan valmistuvat kohteet on jo suunniteltu, joten vastauksia ei tarvitse arvailla, vaikka vastauksia haettiin tulevaisuuden ilmiöistä. Vastauksista löytyi paljon samaa, mutta myös eroavaisuuksia. Tämä johtuu siitä, että haastatteluja käytiin yleisellä tasolla, mutta myös haastateltavan edustaman yrityksen näkökulmasta. Tämä ei kuitenkaan heikennä haastattelututkimuksen reliabiliteettia. Tarkoituksena oli saada vastauksia monipuolisesti alan toimijoilta.

6 HAASTATTELUTUTKIMUKSEN TULOKSET

Tässä kappaleessa esitetään haastateltavien antamat vastaukset aihe kerrallaan. Haastatteluista kirjattiin muistiinpanoja, jotka kirjoitettiin auki välittömästi haastattelun jälkeen. Jotta haastattelut eivät vääristy muistiinpanojen avaamisen jälkeen, lähetettiin tekstit vielä haastateltavien tarkistettavaksi. Loppuun on tehty tiivis yhteenveto haastattelun tuloksista.

6.1 Haastateltavat

Haastateltavat pidetään raportissa anonyymeinä. Jokaista haastateltavaa pyydettiin kertomaan lyhyesti omasta ammattitaustastaan, jotta haastateltavat saa mielekkäästi eroteltua toisistaan.

Haastateltava 1 on ollut 16 vuotta rakennusliikkeessä töissä asiakaspalvelussa ja asuntomyynnissä. Vuodesta 1986 alkaen hän on ollut koko työuransa rakennusalalla suunnittelun ja myynnin parissa.

Haastateltava 2 on aloittanut kiinteistönvälityksen alalla vuonna 2009. Hänellä on ollut LKV-tutkinto vuodesta 2010.

Haastateltava 3 on työskennellyt pitkään myyntialalla, ja siirtynyt talokaupan pariin vakuutusedustajan työstä. Hän rakentaa tällä hetkellä kolmatta omaa taloa. Rakentaminen on innostanut hänet nykyiseen työhön talokaupan pariin.

Haastateltava 4 on työskennellyt monipuolisissa rakentamisen työtehtävissä ja alan yrityksissä vuodesta 2001 lähtien. Hänellä on kokemusta muun muassa hankekehitysjohtajan, myyntipäällikön ja projektipäällikön monipuolisista töistä. Tällä hetkellä hän työskentelee sijoittajakohteiden sekä osakkeina myytävien kuluttajakohteiden parissa.

6.2 Asumisen vetovoimatekijät

Ensimmäisenä kysyttiin asumisen palveluista ja vetovoimatekijöistä. Alla haastateltujen vastaukset kysymykseen minkälaisia palveluita uudisasuntoihin ja -yhtiöihin liitetään Tampereella vuosina 2022-2023 ja mitä muita vetovoimatekijöitä näihin uudiskohteisiin liittyy.

Haastateltava 1: Kun taloyhtiössä on yhteinen vierashuone, ei asukkaan tarvitse maksaa jatkuvasti ylimääräisestä huoneesta, jota käyttäisi kerran vuodessa jouluvieraiden majoittamiseen. Yhteiseen viihtyvyyteen on alettu panostamaan, tästä esimerkkinä asukkaiden yhteinen kattoterassi grillausmahdollisuudella ja kattopuutarhalla. Monia harrastusvälineitä voidaan myös hankkia taloyhtiön asukkaiden yhteiseen käyttöön. Tästä esimerkkinä järvenrantakohteeseen tulevat yhteiset sup-laudat.

Monille on tärkeää, että parkkipaikka sijaitsee talon alla hallissa, josta on suora kulku sisälle taloon. Sähköauton latauspaikkavaraus tarjotaan nykyään kaikille autopaikan ostaneille. Tällä varaudutaan sähköautoilun kehittymiseen. Uusissa yhtiöissä on myös yhteiskäyttöautoja. Moni ei halua enää omistaa autoa, tai pyrkii pärjäämään kahden auton sijasta yhdellä. Tästä syystä yhteiskäyttöautopalvelu on otettu osaksi uusia yhtiöitä. Trendinä on, että rakentamisen suunnittelussa huomioidaan myös hyvät julkisen liikenteen yhteydet.

Uusissa asunnoissa viehättää laadukkaat materiaalit ja avarat pohjaratkaisut. Materiaaleihin on myös mahdollisuus vaikuttaa rakennusaikana, mikä antaa asiakkaalle mahdollisuuden tehdä kodista oman maun mukaisen. Lattialämmitys on monelle mieluinen, ja se mahdollistaa suurien ikkunoiden rakentamisen. Pienimpiin asuntoihin ei enää rakenneta saunoja.

Asiakkaat arvostavat kaupunkiasumista, mutta samalla monella on vahvat luontoarvot. Nämä kaksi asiaa on onnistuttu yhdistämään hyvin Tampereella, kun uusia kaupunkikeskuksia on rakennettu järven äärelle. Tästä esimerkiksi uusi Ranta-Tampellan alue, josta on noin kaksi kilometriä Tampereen keskustaan ja viehättävät näkymät Näsijärvelle tai Ahdinrännin kanavalle. Suuri parveke koetaan monesti vetovoimaisena sisätilan jatkeena.

Varsinkin keskustakohteissa vetovoimatekijänä nähdään myös talon liiketiloihin saatavat palvelut, kuten kahvila. Moni arvostaa asumisessa palveluiden läheisyyttä. Taloyhtiöihin suunnitellaan myös varaus omalle SmartPost-automaatille, joka voidaan ottaa käyttöön yhtiön niin päättäessä.

Haastateltava 2: Kantakaupungissa uudiskohteiden kivijalkaan tehdään yhä liiketiloja, joihin saadaan lähipalveluita. Myös asumisen tavoitteena on pienentää hiilijalanjälkeä. Tästä pohjautuu ajatus, ettei kaikkea tarvitse omistaa itse. Uusissa yhtiöissä on yhteishallintasopimuksellisia yhteistiloja ja kulkuneuvoja. Yhteishallintasopimuksella usean yhtiön käytössä voi olla esimerkiksi oma autonpesupaikka. Tampereen keskustan alueelle ratikan pysäkkien läheisyyteen on tulossa 700 vuokrapyörää. Vuokrapyörien noutopisteitä tulee myös uusien kerrostaloasuntojen läheisyyteen. Koronan innoittamana uusiin kerrostalokohteisiin rakennetaan yhteisiä etätyöpisteitä. Tämä trendi oli havaittavissa tämän vuoden asuntomessuilla.

Tonttia haetaan uusille taloille keskustan läheisyydestä. Ihmiset haluavat asumaan palveluiden äärelle. Oma tontti on edelleen asumisen vetovoimatekijä, jolle löytyy paljon kysyntää. Oman tontin sijasta asunto voi sijaita vuokratontilla tai vuokraoikeustontilla, joka on mahdollista lunastaa omaksi halutessaan. Sillä on vaikutusta ostopäätökseen, onko vuokratontin omistuspohja säätiöllä, sijoittajalla vai kaupungilla.

Riippumaton energiamuoto, kuten maalämpö, koetaan tärkeäksi tekijäksi asuntoa valittaessa. Yksioihin ja kaksioihin ei tehdä enää omia saunoja. Oma sauna koetaan nykyään turhaksi, kun saunomismahdollisuuksia löytyy niin taloyhtiöstä kuin harrastuksistakin.

Haastateltava 3: Moni haaveilee omasta talosta tai paritalosta omalla tontilla, mutta ei joko ole osaamista tai aikaa taloprojektille. Tällaisille asiakkaille tarjotaan valmis tontti plus talo kokonaisuus. Kunhan tontti on asiakkaalle mieluinen, voidaan sille suunniteltua taloa muuttaa asiakkaan toiveisiin ja tarpeisiin sopivaksi. Tarjouspyyntöasiakkaille on mahdollista tarjota myös muutto- tai sisustusvalmis koti.

Suurinta kysyntä on maksimissaan 10 kilometriä Tampereen keskustasta. Näin palvelut ovat tarpeeksi lähellä. Meillä asiakas sitoutuu ostamaan valitsemansa tontin, mutta sille suunniteltua taloa on mahdollisuus muokata asiakkaan toiveiden mukaisesti rakennusoikeuden/määräysten rajoissa. Varsinkin omakotitaloissa on mahdollisuuksia muokata taloa paljonkin. Esimerkiksi talon kokoon, kerrosten määrään ja sisätiloihin materiaaleineen on mahdollista vaikuttaa. Osa muutoksista on lisähintaisia, mutta esimerkiksi sisäseinien siirtäminen ei vaikuta talon kustannuksiin, joten myöskään asiakas ei maksa muutoksesta. Materiaalit hintoineen annetaan asiakkaan nähtäväksi omana valintaoppaana. Taloihin tehdään vielä sauna jälleenmyyntiarvoa silmällä pitäen. Tummat sävyt julkisivussa ja sisätiloissa ovat yleistymässä.

Haastateltava 4: Liiketoiminnan perusajatuksena on se, että saadaan mahdollisimman paljon myytävää pinta-alaa. Tampereen kaupunki antaa rakennuttajalle huojennusta maankäyttömaksuista, jos kohteeseen rakennetaan yhteiskäyttöisiä tiloja. Esimerkki yhteistilasta on vuonna 2022 valmistuvaan kohteeseen tuleva lounge-tila, jonka asukkaat voivat varata omaan käyttöön. Pyrkimys on rakentaa tehokkaita asuineliöitä, jotka riittävät mainiosti asumiseen mutta esimerkiksi juhlia voi olla vaikea järjestää. Yhteinen tila toimii tarvittaessa juhlatilana tai paikkana illanviettoon. Kaikki eivät tarvitse omaa saunaa, joten yhteisiin, laadukkaisiin saunatiloihin panostetaan. Vuoden 2022 taloon tulee myös 20 m² kuntoilutila, joka on mahdollista varata sähköisestä kalenterista omaan käyttöön. Yhteiskäyttötiloja saa käyttää maltillisella, muodollisella maksulla. Ylläpidon kustannukset sisältyvät asunnon hoitovastikkeeseen.

Yhtiön halliin otetaan myös yhteiskäyttöinen sähköauto, jonka käytöstä maksetaan noin 5 euroa tunti. Yhteiskäyttöauton ottaminen mahdollistaa rakennuttajalle sen, ettei autopaikkoja tarvitse tehdä niin paljon ja asukkaalle tämä mahdollistaa jopa autottomuuden.

Tärkein vetovoimatekijä on ehdottomasti asunnon sijainti. Vetovoimatekijät riippuvat kovasti kohderyhmästä ja ihmisen elämäntilanteesta. Vetovoimatekijöiksi voidaan kokea esimerkiksi laadukkaat yhteistilat ja väljät neliöt. Tärkeä tekijä on

asumiskulut ja asunnon kokonaiskustannukset, eli myyntihinta, yhtiölaina ja tontin kustannukset. Ostajat haluavat lähtökohtaisesti omistustontin. Kiinteistöveron nousun myötä omistus- ja vuokratonttien hintaero on pienentynyt.

6.3 Uudisrakentamisen kohderyhmät

Kolmas kysymys koskee rakentamisen kohderyhmiä. Haastateltavilta kysyttiin, mitä kohderyhmiä Tampereen uudisrakentamisessa huomioidaan ja millä tavalla tämä näkyy asuntojen suunnittelussa.

Haastateltava 1: Kohderyhmät määräytyvät kohteen sijainnin mukaan. Usein uusiin asuntoihin muuttavat city-ihmiset mieluisamman sijainnin ja helpomman asumisen perässä. Uusien asuntojen hintataso on Tampereella nousussa. Rakennuttajilla on tahtotila hillitä hintojen mahdotonta kohoamista, mutta lopulta markkinat määrittävät hintatason.

Pohjaratkaisut mahdollistavat monille kohderyhmille sopivan asumisen. Rakennusaikana on useissa pohjissa mahdollisuus vaikuttaa esimerkiksi huonemääriin. Vaihtoehtona voi olla esimerkiksi tilavan kaksion muuttaminen tehokolmiksi asiakkaan tilanteen ja tarpeen mukaan. Muita asioita, joihin ostaja voi huoneistossaan vaikuttaa ovat mm. säilytyskaapistojen määrä, ja monesti asiakas voi rakennusaikana valita haluaako hän asuntoon saunan, vai sen tilalle vaatehuoneen.

Duo-asunnot mahdollistavat asunnon muunneltavuuden elämäntilanteen mukaan. Duo-asuntojen mahdollisuudet on otettu huomioon yhtiöjärjestyksessä. Duo-asunnolla tarkoitetaan kahden asunnon yhdistämistä yhdeksi yksiköksi, joka on myöhemmin mahdollista erottaa kahdeksi asunnoksi ja toisinpäin. Duo-asunto on hyvä vaihtoehto esimerkiksi perheelle, joka tarvitsee ison asunnon. Kun lapset muuttavat kotoa ja tilaa ei enää tarvita, voidaan asunnot erottaa toisistaan sulkemalla avoin väliseinä. Tässä vaiheessa toinen asunto voidaan esimerkiksi myydä tai laittaa vuokralle.

Sijoittajat ovat edelleen kiinnostuneita yksioista, mutta moni on myös alkanut kiinnostumaan sijoitusmielessä enemmän pienistä kaksioista. Näille on kysyntää kasvavilla vuokramarkkinoilla.

Ensiasunnon ostajia on uusien asuntojen parissa liikkeellä vähän enemmän kuin vaikka kolme vuotta sitten. Nuoret ovat selvästi rohkaistuneet tekemään isoja ratkaisuja. Monelle omakotiasuminen ei ole enää ihanteellinen asumismuoto, vaan nuoret tekevät mieluummin jotain muuta, kuin hoitavat omakotitaloa. Useimmat toivovat asumiselta helppoutta.

Liikkeellä on myös paljon iäkkäämpiä, eläkeiän ylittäneitä ostajia, joille on kertynyt varallisuutta ja he haluavat muuttaa pienempään asuntoon. Heitä kiehtoo helpompi asuminen ja paremmat sijainnit.

Haastateltava 2: Kulku taloon on oltava esteetön, eli ainakin yhden sisäänkäynnin täytyy olla maan tasossa tai ovelle on oltava kulkuliuska. Asunnon ovista on mahdollista kulkemaan pyörätuolilla, ja pesutilojen on oltava tarpeeksi suuret esteettömään asumiseen.

Sijoittajia mietitään jo rakennusten kaavoituksessa. Investoinnissa vuokratulosäätiöille kaavoitetaan usein ainakin yksi talo. Rakentamisessa suositaan myös pieniä asuntoja, jotka kiinnostavat erityisesti sijoittajia. Näissä asunnoissa viihtyvyys ei ole oleellinen vetovoimatekijä. Yksioille on huomattavasti vähemmän kysyntää kantakaupungin ulkopuolella, esimerkiksi Vuoreksessa, jossa perheasunnot ovat kysytympiä. Lapsiperheissä pidetään usein autoa, mikä mahdollistaa asumisen kauempana keskustan palveluista.

Haastateltava 3: Huomioimme sellaisia asiakkaita, jotka eivät itse voi rakentaa, vaikka se olisi mahdollista. Tällaisia asiakkaita ovat esimerkiksi ensiasunnon ostajat. Toinen kohderyhmä on keski-ikäiset, joilla on taitoa talon rakentamiseen, mutta aikaa ei ole. Kolmas kohderyhmä ovat vanhemmat asiakkaat, joilla ei ole rahasta pulaa, mutta he eivät enää viitsi rakentaa taloa itse. Tälle kohderyhmälle tärkeää on se, että talossa voi asua lopun elämää. Heille kodin yksitasoisuus on tärkeää. Perheasuntoja menee paljon.

Haastateltava 4: Kohderyhmän miettiminen lähtee kohteen sijainnista, ketä sinne voisi muuttaa. Varakkaat muuttavat lähelle keskustaa. Usein tällaisten ihmisten elämäntilanne on sellainen, että lapset ovat muuttamassa pois ja omaisuutta on kertynyt. Tässä tilanteessa arvostetaan juuri sijaintia ja asumisväljyyttä.

Tampereelle odotettava, pääkaupunkiseudulla jo näkyvä trendi on se, että lapsiperheet muuttavat kerrostaloihin. Haasteena lapsiperheillä on maksukyky. Perheasuntoa ei siis voida ostaa uutena. Tällä hetkellä perheasuntoja ostetaan vanhoista kerrostaloista huomattavasti enemmän.

Sijoittajat etsivät asuntoja Suomessa pääkaupunkiseudulta ja Tampereelta, koska vuokratalojen käyttöaste on jo hyvin lähelle 100 %. Suomessa vuokra-asujia on vielä huomattavasti vähemmän kuin muualla Euroopassa, esimerkiksi Ruotsissa vuokralla asuminen on suositumpaa. Ajatus on kuitenkin selvästi siirtymässä asunnon ja tavaran vuokraamiseen omistamisen sijaan. Vuokraaminen mahdollistaa elämän joustavuuden ja muuttuviin elämäntilanteisiin reagoimisen. Vuokra asuminen nostaa päätään, ja osin kyse on myös asumiskulujen optimoisesta.

6.4 Asumisen ja rakentamisen trendit

Haastattelun päättävä kysymys oli, minkälaisia trendejä Tampereen asumisessa ja rakentamisessa on nähtävillä vuosina 2022-2023. Kysymyksellä haettiin vetovoimatekijöitä suurempia ilmiöitä alalta.

Haastateltava 1: Kestosuosikkina myös rakentamisessa ovat vihreät arvot. Rakentamisessa tasapainotellaan edelleen kustannusten ja ekologisten vaihtoehtojen välillä. Myös auton pitäminen on kyseenalaistettu asumisratkaisuihin, ja se näkyy yhteiskäyttöautopalveluiden pitämisenä ja siinä, että rakennetaan vähemmän autopaikkoja. Yleistyvä ajatusmalli on se, ettei kaikkea tarvitse omistaa itse.

Asunnot ovat keskimääräisesti pienempiä, ja tämän trendin mukana korostuu yhteiset tilat, esimerkiksi yhteinen vierashuone. Moni arvostaa kaupunkiasumista, jossa korostuu palveluiden läheisyys. Moni perhe muuttaa kaupunkikeskuksiin helpottaakseen lasten harrastamista. Rakentamisessa otetaan entistä paremmin huomioon muutos perheiden tilanteissa, kun perinteisen ydinperheen rinnalle on tullut muita vaihtoehtoja.

Haastateltava 2: Vaikka Tampere sijaitsee kahden järven välissä, on asunnon järvinäkymä harvinaisuus, josta ollaan valmiita maksamaan. Ihmiset arvostavat asumisessa viihtyvyyttä. Viihtyvyyteen liittyviä tekijöitä ovat esimerkiksi piha-alue, huoneistokohtainen ilmanvaihto ja kaukoviilennys. Ajan trendinä on selvästi lisätilan hakeminen isoilla lasitetuilla parvekkeilla.

Haastateltava 3: Talojen ja asuntojen koko pienenee, kun tonttien hinnat ja rakennusten kustannukset kasvavat. Tulevaisuudessa tullaan rakentamaan yhdelle tontille useampia minitaloja, joiden koko voi olla esimerkiksi noin 50m². Suositun talon koko tällä hetkellä on 90 m², ja nykyään vain harvoin myydään 120 m² taloja. Omaa pihaa arvostetaan edelleen. Taloja rakennetaan jo nyt puurunkoisina, tulevaisuudessa valikoimaan on tulossa myös hirsi.

Haastateltava 4: Asuntojen neliöt ovat pienentyneet, koska rakentaminen on kallista. Tulevaisuudessa yhtiö voidaan saada energiaomavaraiseksi rakentamalla yhtiöön uusiutuvan energian energiavoimalaitos. Tämä olisi jo nyt mahdollista, mutta markkina ei ole vielä valmis tähän. Ihmiset haluavat energiaystävällistä ja ekologista asumista, mutta tästä ei olla vielä valmiita maksamaan lisähintaa. Ympäristötietoisuus kasvaa, ja uusi sukupolvi tulee olemaan aikanaan valveutuneempia ostajia. Tulevaisuudessa myös autottomuus yleistyy.

Ihmiset haluavat helppokäyttöisyyttä, mitä älykodit ja älyominaisuudet eivät ainakaan vielä ole. Asumisessa arvostetaan arjen mukavuutta, mikä voi tarkoittaa erilaisia asioita. Nyt koronan myötä yhtiön tiloihin tulee yhteiskäyttöisiä etätyöpisteitä. Tampereella teennäiset luonnonläheisyyteen viittaavat elementit, kuten viherkatot, ovat turhia tiiviissä kaupungissa. Kaupunkiin mutta myös luonnon ääreen on lyhyt matka, joten kaupunkiin saadaan toivottavasti aidompaa ekologisuutta ja luonnonläheisyyttä.

6.5 Yhteenveto

Uusien asuntojen tärkeimmäksi vetovoimatekijäksi nousi haastatteluissa asunnon sijainti. Asunnon halutaan sijaitsevan hyvien kulkuyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Tämä toive on erittäin tärkeä uusien asuntojen suurimpien kohderyhmien keskuudessa, mutta uutena kohderyhmänä kaupunkiasumisessa tulee nousemaan lapsiperheet. Sijainnin tärkeys asunnon valinnassa ei ole uusi havainto asuntokaupassa.

Uudenlaisena vetovoimatekijänä ja trendinä kolmessa neljästä haastattelusta nousi ajatus, ettei kaikkea tarvitse enää omistaa itse. Asuntojen neliöt pienenevät, mutta yhteistiloilla saadaan jatkettua asuntoa tarpeen mukaan, esimerkkinä yhteiskäyttöiset juhlatilat ja vierashuoneet. Näille tiloille on käyttöä vain harvoin, joten niitä ei ole mielekästä tai kannattavaa itse omistaa. Pienempi asunto voi riittää ostajalle, kun talon yhteistilat ovat hänen tarpeeseensa sopivat. Myös omasta autosta luopuminen voi olla asiakkaalle mahdollista, jos yhtiöllä on yhteiskäyttöauto. Helppo asuminen houkuttaa uuden asunnon ostajia.

Suureksi ja rakentamisen suunnittelussa huomioiduksi kohderyhmäksi nousi asuntosijoittajat. Pieniä asuntoja rakennetaan suhteellisen paljon, ja kustannuksia on mietitty sijoittaja-asiakkaan näkökulmasta. Toinen tärkeä kohderyhmä ovat iäkkäämmät ihmiset, joille on jo kertynyt varallisuutta ja he haluavat muuttaa lähemmäs palveluita. Myös asunnon varusteiden ja kodinkoneiden helppokäyttöisyys on tälle kohderyhmälle tärkeää. Lapsiperheet ovat kohderyhmä, joille uudet asunnot eivät ole olleet sopiva vaihtoehto heikon maksukyvyn vuoksi.

Erilaisia kohderyhmiä huomioidaan asuntojen rakentamisessa ja suunnittelussa tarjoamalla asiakkaalle rakennusvaiheessa erilaisia asunnon pohjaan liittyviä vaihtoehtoja. Huoneiston varustelua ja huoneiden lukumäärää mahdollisuuksien mukaan muokkaamalla valmistuvasta asunnosta voidaan tehdä asiakkaan tarpeisiin ja tyyliin sopiva.

Tampereella järvinäköala on yhä harvinaisuus ja arvostettu asunnon vetovoimatekijä, josta ollaan valmiita maksamaan. Suuret parvekkeet ovat asiakkaiden arvostama ajan trendi. Tulevaisuudessa energiaystävällisyys tulee olemaan uudelle sukupolvelle yhä tärkeämpi asunnonvalintaan liittyvä kriteeri, mutta ongelmana tulee olemaan energiaomavaraisuuden vaatimat kustannukset.

7 POHDINTA

Asunnot eivät ole juurikaan muuttuneet vuosien saatossa. Asuntoa tuotteena on kuitenkin saatu kehitettyä liittämällä yhtiöihin asumisen helppoutta tukevia ominaisuuksia. Näillä tekijöillä tuotteen on mahdollista olla asiakkaan silmissä erottuva ja vetovoimainen.

Asuminen on muuttunut perhekuntien monimuotoistumisen myötä. Yksineläjäien määrän kasvaessa ja ihmisten asenteiden muutoksen myötä vuokralla asuminen on yleistynyt ja tämä kehitys näyttää olevan kasvussa. Vuokra-asuntojen kasvava kysyntä pitää asuntosijoittajat kiinnostuneina Tampereen uudisrakentamisesta. Vuokra-asuntojen kasvavaan tarpeeseen vastataan myös uudisrakentamisen sijoittajakohteina.

Ekologisuus on kesto-suosikki puhuttaessa rakentamisesta ja asumisesta. Uskon tulevaisuudessa kestävämpään asumiseen tulevan yhä luovempia ratkaisuja niin asukkaiden kuin rakennuttajienkin puolesta. Asumisen voimakas yhteisöllisyys on Helsingissä kasvava trendi, jonka uskon rantautuvan Tampereelle lähivuosina. Kynnyskysymyksenä ekologisten materiaalien ja ratkaisuiden toteuttamisessa ovat korkeammat kustannukset. Rakennuttaja tekee asuntobisnestä, joten näiden ratkaisujen kannattavuutta tulee pohtia yhdessä vastuullisuuden kanssa. Rakentamisen hiilijalanjäljen pienentämistä on mietitty pääministeri Sanna Marinin hallituksen hallitusohjelmassa.

Marinin hallituksen hallitusohjelmassa todetaan, että Suomella on hyvät mahdollisuudet kestävä kehityksen mukaiseen ekologiseen jälleenrakentamiseen. Tavoitteena on pienentää asumisen ja rakentamisen hiilijalanjälkeä. Tähän pyritään ottamalla käyttöön taloyhtiöille tarkoitettu energia-avustusjärjestelmä. Tarkoituksena on tukea ”älykkääseen ja joustavaan energiankulutukseen tähtääviä toimenpiteitä”. Periaate tälle avustusjärjestelmälle on, että tukea maksetaan suhteessa saavutettuihin energiatehokkuushyötyihin. Toisena keinona tavoitteen saavuttamiseksi on asetettu sähköautojen latausinfrastruktuurin rakentamisen ja kolmantena pyritään selvittämään mahdollisuuksia energiaremonttien suunnittelukustannusten ottaminen kotitalousvähennyksen piiriin. (Valtioneuvosto.fi 2019)

Yhteisöllisyyteen ajaa myös ajatus siitä, ettei kaikkea ole tarpeen omistaa itse. Jakamistalouden ajatus on se, että tavaroita jaetaan, lainataan tai vuokrataan. Esimerkkinä sellaiset tavarat, joille on yhdellä ihmisellä käyttöä vain harvoin, kuten työkalut. Jakamistalouden onnistunut esimerkki asunto-osakeyhtiöissä ovat mielestäni yhteiskäyttöautot. Ajatusta on viety eteenpäin myös työkaluihin, mutta tämä jakamistalouden muoto ei ole vielä toiminut. Jakamistalous vaatii asumisyhteisöissä vielä totuttelua ja valvontaa. Valvontaa on mahdollista suorittaa esimerkiksi tunnistautumista vaativin älypuhelinsovelluksin. Se, onko tällaisten järjestelyjen lisääminen asukasyhteisöön mielekäästä, on kysymys erikseen.

Koronapandemia on kasvattanut etätyön määrää. Työpisteeksi sopiva tila on siis löydyttävä kotoa tai sen läheisyydestä. Tämä tullaan varmasti huomioimaan asuntojen ja yhtiön yhteisten tilojen suunnittelussa. Toinen koronapandemian kasvattama trendi on ruoan verkkokauppa. Hankaluus ruoan verkkokaupassa voi olla asiakkaalle toimitusajan määrittäminen. Jotta verkkokauppa saataisiin joustavaksi toimitusajan suhteen, voitaisiin taloihin rakentaa kylmäsäilytystilat ja pakkasen ruokatoimituksille. Vielä tarve on niin pieni, että tämä on harvinaisuus. Trendin kasvaessa talojen varustelu kylmäsäilytystilojen voi tulla kyseeseen.

Tavallisten perheasuntojen pula on Tampereella suuri. Rakennuttajalle ei ole mahdollista laskea perheasuntojen hintoja sille tasolle, missä olisi eniten kysyntää. Tampereen kaupungin asunto- ja maapoliittisessa linjauksessa otetaan huomioon kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen riittävä tuotanto. Kaupungin kehityskohteeksi esitetään lapsiperheiden kaupunkiasuminen, joka tulee ottaa huomioon kaavoitusohjelmassa. (Asunto- ja maapolitiikan linjaukset 2018-2021, 2018). Millä tavalla kaupunki aikoo käytännössä vaikuttaa juuri kohtuuhintaisten perheasuntojen rakentamisen, ei selviä. Olisiko kaupungin mahdollista tukea uusien perheasuntojen rakentamista?

LÄHTEET

Aalto, P. 23.5.2020. Vuokralle haluaville riittää nyt tarjontaa – Näistä syistä myytävistä asunnoista on jopa pulaa Tampereella. Aamulehti. Artikkel. Luettu 20.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/3f8162a6-965c-4a73-b733-b2dd24baccb2>

Aamulehti. 2.2.2020. Asuntosijoittaja saa Tampereelta vieläkin tuottoa, kunhan asunnon sijainti ja hinta ovat oikeat. Pääkirjoitus. Luettu 20.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/0444499c-c4ed-428d-8c46-f800f4159a3e>

Ala-Heikkilä, M. & Okkola, L. 4.12.2018. Erikoisen tilanne Tampereen Kalevassa: asumiskulut nousevat jopa 150 euroa kuussa, samaan aikaan naapurissa elää paljon halvemmalla – ”Kukaan ei osta näistä taloista asuntoa”. Aamulehti. Artikkel. Luettu 27.8.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/201326219>

Bergström, S. & Leppänen, A. 2015 Yrityksen asiakasmarkkinointi. Otavan Kirjapaino Oy. Keuruu

Etuovi.com. Asuinalueena Tampere. Verkkajulkaisu. Päivitetty 6/2020. Luettu 7.7.2020. <https://www.etuovi.com/myytavat-asunnot/tampere/asuinalue>

Happonen, K. 2.3.2020. Uusia asuntoja valmistui Tampereella ennätysmäärä, mutta kysyntä on kovaa – ”kilpailu ostajien kesken kiristyy”. Aamulehti. Artikkel. Luettu 11.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/c20d93c4-ebf4-4a5d-b3ea-1a12b7a60b0a>

Happonen, K. 6.5.2019. Asumismieltyymysten muutos näkyy Tampereella: yhä useampi lapsiperhe muuttaa keskustaan, Kalevassa lapsien määrä kasvanut jopa 42 prosenttia – ”Kyllä ilmiö on yllättänyt kaupungit”. Aamuehti. Artikkel. Luettu 20.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/cfe188d9-7ae2-497a-b618-71c01b88b1c6>

Jokinen, T. 2001. Tuotekehitys. Hakapaino Oy. Helsinki.

Jyrävä, M. 10.6.2020. Kalevanrinteen arvokas alue muuttuu ja tätä sinne on luvassa: satoja uusia asukkaita, autoja pihakansien alla ja muinaismuistoalue. Aamulehti. Artikkel. Luettu 13.8.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/91c4c934-1ff0-410f-80bf-d90caa642eed>

Järvisalo, J. & Kempas, K. 14.11.2019. Ensiasunnon ostajien määrä romahti, vaikka asp-tileillä makaa ennätysmäärä rahaa: luvassa voi olla ketjureaktio asuntomarkkinoilla. Aamulehti. Artikkel. Luettu 7.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/5beed265-62b7-4794-9b08-5de4ae390dcd>

Kammonen, K. & Veiste, P. 26.4.2019. Lapsiperheiden asuminen Tampereella. Tampereen kaupungin selvitys. Luettu 20.7.2020. https://www.tampere.fi/tiedostot/IPxmS4xhT/Lapsiperheiden_asuminen.pdf

Keskinen, P. & Karikallio, H. & Kiviholma, S. n.d. PTT-ennuste: Alueelliset asuntomarkkinat 2020. Helsinki 2020. Luettu 3.7.2020. <https://www.ptt.fi/ajankoh-taista/uutiset/asuntomarkkinat-2020-ennuste.html>

Lindholm, P. 8.5.2019. Koko Suomen asuttuna pitäminen ei ole mahdollista, sanoo asiantuntija – Suomen asuntomarkkinat jakautuvat rajusti kahtia. Aamulehti. Artikkel. Luettu 7.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/bc26ff92-54e3-4a5e-96e5-c479f9dd67d4>

Näpärä, L. 12.4.2017. Haastattelun lajityypit. Spoken.fi. Artikkel. Luettu 29.7.2020. <https://spoken.fi/2180/>

Okkonen, L. & Kalliosaari, K. 20.12.2019. Vanhan korjaaminen voi pian olla kannattavampaa kuin uuden rakentaminen – Tampereella se on jo nyt miljoonabiznes. Aamulehti. Artikkel. Luettu 16.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/e5a32f84-0dd5-404c-a7e2-c75c2144a95e>

Pajula, K. 19.7.2020. Katso, mitä asunnon vuokra maksaa Tampereen asuinalueilla: eteläisen lähiön yksiöt yllättäen kalleimpia – Opiskelijoilla on nyt harvinaisen hyvä tilanne vuokramarkkinoilla. Aamulehti. Artikkel. Luettu 20.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/b15a50ba-e01a-4898-a180-a43c77d93874>

Pelkonen, R. 28.6.2020. Miksi Tampereen lapsiperheet muuttavat metsään kaupungin laitamille? – Kävimme tutustumassa neljään uuteen kaupunginosaan, joita yhdistää etenkin yksi asia. Aamulehti. Artikkel. Luettu 20.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/33eebc01-439e-4542-a863-5e54e4beec0b>

Peltola, S. 22.5.2020. Suomen kolmanneksi tiheimmin asuttu taajama löytyy Tampereelta, mutta se ei ole keskusta – jopa asiantuntija ja kaupungin suunnittelupäällikkö hämmästyivät. Aamulehti. Artikkel. Päivitetty 25.5.2020. Luettu 16.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/03d5b221-f350-4f13-be8a-0d5da40f4fdc>

Pesonen, H. 30.6.2020. Tampereen Isokuusen alue on edelläkävijä omalla alallaan – nyt sinne nousee ennätyksellisen iso puukerrostalokohde, tästä on kyse. Aamulehti. Artikkel. Luettu 16.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/92c0c177-2df7-4470-81cb-2543cd5b87ed>

Pesonen, H. 15.7.2019. Tässä on 13 000 asukkaan kaupunginosan tuleva keskusta – Tampereen ja Kangasalan pari vuosikymmentä suunnittelema alue alkaa muuttaa maisemaa. Aamulehti. Artikkel. Luettu 13.8.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/c47d599f-38b8-42e6-a94f-cf4894f2d922>

Pesonen, H. 12.12.2018. Näille alueille Tampere aikoo mahduttaa tuhannet uudet asukkaansa – Jos kasvu ei ala näkyä rahakirstussa, kaupunki uhkaa velkaantua raskaasti. Aamulehti. Artikkel. Luettu 13.8.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/201350639>

Puusa, A. & Juuti, P. Laadullisen tutkimuksen näkökulmat ja menetelmät. Gaudamus Oy. 2020. E-kirja.

Roininen, P. 2018. Asunto – elämäsi tärkein sijoitus. Alma Talent. Helsinki.

Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. Verkkojulkaisu. Tampere: Yhteiskuntatieteellinen tietoaristo. Luettu 28.8.2020. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/viit-tausohje.html>

Sainio, S. 25.8.2020. Työttömyys kasvoi yli 50 prosenttia Pirkanmaalla – Grafiikka näyttää työttömyyden hurjan kasvun eri kunnissa. Aamulehti. Artikkel. Päivitetty 26.8.2020. Luettu 27.8.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/a0b0d02c-84f7-4bc5-84a0-dde1a43223e9>

Suojanen, S. 13.5.2018. Asuntosijoittajat luottivat taloyhtiöön ja myivät muuta omaisuutta maksaakseen lainansa – hallitus muutti päätöstään ja nyt edessä on taistelu. Aamulehti. Artikkel. Muokattu 17.5.2018. Luettu 20.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/200921831>

Suomen Hypoteekkiyhdistys. 5/2020. Hypon asuntomarkkinakatsaus. Verkkojulkaisu. Luettu 17.7.2020. http://www.hypo.fi/wp-content/uploads/2020/05/Hypo_Asuntomarkkinakatsaus_toukokuu2020.pdf

Suomen Vuokranantajat. 17.7.2019. Tuottotutkimus 2019. Luettu 20.7.2020. <https://vuokranantajat.fi/markkinatietoa/tuottotutkimus-2019/#a57e9b43>

Tampereen kaupunki. 2015. Aluejaot. Verkkojulkaisu. Luettu 6.7.2020. <https://public.tableau.com/profile/tampereen.kaupunki#!/vizhome/Tamperealueittain/Etusivu>

Tampereen kaupunki. 8.3.2018. Asuminen. Verkkojulkaisu. Päivitetty 27.4.2020. Luettu 6.7.2020. <https://public.tableau.com/profile/tampereen.kaupunki#!/vizhome/Tamperealueittain/Etusivu>

Tampereen kaupunki. Asunto- ja maapoliittiset linjaukset 2018-2021. 2018. Verkkojulkaisu. Luettu 1.10.2020. file:///C:/Users/Asus/Downloads/Asunto-%20ja%20maapolitiikan%20linjaukset%20kh%2026.3.2018_p%C3%A4ivitetty.pdf

Tampereen kaupunki. 24.4.2019. Ulkomaalaistaustaiset Tampereella. Verkkojulkaisu. Luettu 15.7.2020. <https://public.tableau.com/profile/tampereen.kaupunki#!/vizhome/UlkomaalaistaustaisetTampereella/Etusivu>

Tampereen kaupunki. 4/2020. Tampere alueittain. Verkkojulkaisu. Luettu 3.7.2020 <https://www.tampere.fi/tampereen-kaupunki/tietoa-tampereesta/tietonakoala/vaesto-ja-vaestonmuutokset.html>

Tampereen kaupunki. n.d. Väestöennuste 2020-2035. Verkkojulkaisu. Luettu 3.7.2020. <https://my.visme.co/projects/pvgrxvj4-vaestosuunnite-2020-2035#s1>

Tampereen kaupunki. 22.5.2019. Väestö ja väestön muutokset. Verkkojulkaisu. Päivitetty 27.5.2020. Luettu 15.7.2020. <https://public.tableau.com/profile/tampereen.kaupunki#!/vizhome/Vestjvestnmuutokset/Etusivu>

Tampereenseutu.fi. 26.5.2020. Väestökatsaus seutuhallitukselle. Verkkojulkaisu. Luettu 27.8.2020. https://www.tampereenseutu.fi/site/assets/files/19752/70_vaesto_huhtikuu_2020_ja_muuttoliike_2019.pdf

Tilastokeskus. n.d. Kuntien avainluvut. Verkkojulkaisu. Luettu 3.7.2020. <https://www.stat.fi/tup/alue/kuntienavainluvut.html#?active1=SSS&year=2020>

Tilastokeskus. n.d. Käsitteet. Verkkojulkaisu. Luettu 27.8.2020. https://www.stat.fi/meta/kas/kunt_netto_muut.html

Tilastokeskus. 10.10.2019. Omistusasuminen vähenee nuorissa ikäluokissa. Verkkojulkaisu. Luettu 11.7.2020. https://www.stat.fi/til/asas/2018/01/asas_2018_01_2019-10-10_tie_002_fi.html

Tilastokeskus. 25.3.2020. Tampereen kaupunkiseutu – väestö. Väkiluvun kehitys 1951-2019. Verkkojulkaisu. Luettu 15.7.2020. https://www.stat.fi/tup/seutunet/tampere_vaesto_fi.html

Turkki, K. 28.5.2020. Rakentamisen alamäki tuplaantuu – alalta jää työttömäksi pahimmillaan 20 000 työntekijää. Aamulehti. Artikkel. Luettu 15.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/ad439a30-7287-4281-9b41-0cbab985fcb3>

Valtiokonttori. 3/2020. Tilastoja rahoitus- ja lainapalveluista. Päivitetty 17.4.2020. Verkkojulkaisu. Luettu 7.7.2020. <https://www.valtiokonttori.fi/tilastot-ja-raportit/tilastoja-rahoitus-ja-lainapalveluista/#227cc13a>

Valtiokonttori. n.d. ASP lyhyesti. Verkkojulkaisu. Luettu 11.7.2020. <https://www.valtiokonttori.fi/palvelu/asp-saastaminen-ja-asp-laina/#227cc13a>

Valtioneuvosto.fi. 2019. Hallitusohjelma. 3.1 Hiilineutraali ja luonnon monimuotoisuuden turvaava Suomi. Verkkojulkaisu. Luettu 30.9.2020. <https://valtioneuvosto.fi/marinin-hallitus/hallitusohjelma/hiilineutraali-ja-luonnon-monimuotoisuuden-turvaava-suomi>

Valtiovarainministeriö. n.d. Kiinteistöverouudistus. Verkkojulkaisu. Luettu 27.8.2020. <https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>

Verohallinto. n.d. Ensiasunnon ostaja – tarkista verovapaus. Verkkojulkaisu. Luettu 11.7.2020. https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirto-vero/ensiasunnon_ost/

Viitala, R. & Jylhä, E. 2014. Liiketoimintaosaaminen. Edita Publishing Oy. Porvoo.

Virkkula, S. 1.2.2020. Yksin asuvien suomalaisten määrä on hurjassa kasvussa, taustalla yllättävä selitys – Selvitimme, keitä yksin asuvat ovat ja miten heillä menee. Aamulehti. Artikkel. Luettu 16.7.2020. <https://www.aamulehti.fi/a/3620811a-c964-4c1e-a9f7-6166a92ef03f>

Välimaa, V. & Kankkunen, M. & Lagerros, O. & Lehtinen, M. 1994. Tuotekehitys – Asiakastarpeesta tuotteeksi. Painatuskeskus Oy. Helsinki.

Yrittäjät.fi. 30.10.2018. Keksinnön kehittäminen tuotteeksi. Verkkojulkaisu. Luettu 24.8.2020. <https://www.yrittajat.fi/yrittajan-abc/innovaatiot-ja-aineeton-omaisuus/keksinnot/keksinnon-kehittaminen-tuotteeksi-321553>

LIITTEET

Liite 1. Haastattelututkimuksen kysymykset

Haastattelun päivämäärä:

Haastateltavan nimi ja yritys:

Haastateltavan ammattitausta:

Kysymykset:

1. Minkälaisia palveluita Tampereen uudisasuntoihin ja -yhtiöihin liitetään vuonna 2022-2023?
-
2. Mitä muita vetovoimatekijöitä Tampereen uudiskohteisiin liittyy?
-
3. Mitä kohderyhmiä Tampereen uudisrakentamisen suunnittelussa ja myynnissä huomioidaan? Millä tavalla?
-
4. Mitä muita trendejä Tampereen asumisessa ja rakentamisessa näkyy vuosina 2022-2023?
-