

KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Liiketalouden koulutus

Akseli Mustonen
1401581

ASUNTOALAN MARKKINAKARTOITUS JOENSUUN ALUEELLA

Opinnäytetyö
Huhtikuu 2021



OPINNÄYTETYÖ
Huhtikuu 2021
Liiketalouden koulutus

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
+358 13 260 600

Tekijä
Akseli Mustonen

Nimeke
Asuntoalan markkinakartoitus Joensuun alueella

Tiivistelmä

Joensuu ja sen lähialueet ovat kokeneet viimeisen vuosikymmenen aikana suuria muutoksia asuntomarkkinan osalta. Kaupungistuminen ja uudisrakentamisen suosion suuri nousu ovat muokanneet alueen asuntoalaa ja sen rakennetta merkittävästi. Nämä muutokset näkyvät monin eri tavoin asuntomarkkinassa. Opinnäytetyön tavoitteena on kartoittaa suurimmat vaikuttavat tekijät nykypäivän asuntomarkkinassa ja etenkin Joensuun alueella. Työssä käydään läpi globaaleja, maakohtaisia ja paikallisia tekijöitä. Asuntomarkkinaa tarkastellaan myös sijoittajien näkökulmasta.

Opinnäytetyö oli laadullinen eli kvalitatiivinen tutkimus. Tutkimusaineisto kerättiin verkkolähteitä ja tutkimuskirjallisuutta käyttäen sekä paikallisia asuntoalan asiantuntijoita haastatellen. Haastatteluun osallistuivat Mauri Ahvalo Oy LKV:n perustaja Mauri Ahvalo ja OVV Asuntopalvelut Joensuun yrittäjä Satu Lukin.

Opinnäytetyön tutkimuksen tuloksena saatiin kattava ja ajankohtainen tietopaketti Joensuun alueen asuntomarkkinan nykytilanteesta. Tutkimuksessa on käyty läpi nykytilanteeseen johtaneita tekijöitä ja avattu niitä laajemmin. Kaupungistuminen on tuonut ihmiset lähemmäksi Joensuun keskustaa ja syrjäseutujen asukasmäärät ovat laskussa. Tulevaisuudessa tämä ilmiö tulee vain vahvistumaan.

Kieli
Suomi

Sivuja 28
Liitteet 2
Liitesivumäärä 3

Asiasanat

asuntomarkkina, asunnot, Joensuu, kiinteistönvälitys



THESIS
April 2021
Degree Programme in Business
Economics

Tikkarinne 9
80200 JOENSUU
+ 358 13 260 600

Author
Akseli Mustonen

Title
Housing market survey in the area of Joensuu

Abstract

Over the past decade Joensuu and its surrounding areas have undergone major changes in the housing market. Urbanization and the major increase in the popularity of new construction have significantly shaped the housing sector and its structure in the area. These changes are reflected in many different ways in the housing market. The aim of the thesis is to map the biggest influencing factors in today's housing market and especially in the area of Joensuu. Thesis reviews global, country specific and local factors. The housing market is also viewed from the perspective of investors.

Thesis was a qualitative research. The research material was collected using online sources and research literature, as well as by interviewing local housing experts. Mauri Ahvalo, the founder of Mauri Ahvalo Oy LKV and OVV Asuntopalvelut Joensuu's entrepreneur Satu Lukin participated in the interview.

As a result of the thesis research, a comprehensive and up-to-date information package on the current situation of the housing market in the Joensuu area was obtained. Research has reviewed the factors that led to the current situation and opened them up more closely. Urbanization has brought people closer to the center of Joensuu and the population of remote areas is declining. In the future, this phenomenon will only intensify.

Language

Finnish

Pages 28

Appendices 2

Pages of Appendices 3

Keywords

apartments, brokerage, housing market, Joensuu

Sisältö

1	Johdanto	5
2	Työn esittely ja tavoitteet	6
2.1	Työn esittely.....	6
2.2	Aiemmat tutkimukset aiheesta	7
2.3	Tutkimusmenetelmät	8
2.4	Eettisyys, reliabiliteetti ja validiteetti	9
3	Asuntomarkkinat	10
3.1	Asuntomarkkinat ja arvotekijät	10
3.2	Markkinatilanne Suomessa	12
3.3	Joensuun alueen markkinatilanne	14
3.4	Tulevaisuudennäkymät.....	15
4	Asuntoalan markkinointi ja sosiaalinen media	17
5	Tutkimus	17
5.1	Tutkimuksen suorittaminen	17
5.2	Tutkimustulokset.....	19
6	Johtopäätökset	22
7	Pohdinta.....	24
	Lähteet.....	26

Liitteet

Liite 1 Infokirje paikallisille kiinteistöalan henkilöille

Liite 2 Haastattelupohja

1 Johdanto

Tämän opinnäytetyön tarkoitus on selvittää asuntomarkkinoiden tilanne Joensuun alueella. Selvitys toteutetaan haastattelemalla kahta Joensuun alueella toimivaa asuntoalalla työskentelevää henkilöä ja analysoimalla lähteistä saatuja tietoja. Asuntomarkkinat ovat kokonaisuutena laaja käsite, ja tässä opinnäytetyössä käydään läpi Joensuun alueen asuntojen hintojen kehitystä, asuntorakenteen muutosta edellisen 5–10 vuoden ajalta sekä kaupungin ja sen lähialueiden tulevaisuuden näkymiä asuntomarkkinoiden osalta. Lopuksi kootaan johtopäätökset haastatteluista saatujen tietojen sekä kirjallisten ja sähköisten lähdetietojen pohjalta niitä vertailemalla.

Teoriaosuudessa käydään läpi asuntomarkkinoihin ja asuntoalaan maantieteellisesti laajemmin vaikuttavia tekijöitä. Tekijöitä tarkastellaan pääosin Suomen osalta, vaikkakin kyseiset tekijät ovat globaalisti vallitsevia ja pätevät suurelta osin myös ympäri maailmaa. Näitä asioita ovat muun muassa asuntokaupan kysyntään ja asunnon hinnan muodostumiseen vaikuttavat tekijät.

Opinnäytetyön aiheeseen olen päätenyt kiinnostuksestani asuntoalaa kohtaan. Olen suorittanut vuokravälitysyriyksessä harjoittelun, jonka aikana näin itsekin vielä tarkemmin ja konkreettisemmin asuntoalaa ja sen toimintaa vuokra-asuntojen osalta. Perheeni kautta olen nähnyt asuntoalaa myös rakennusteollisuuden näkökulmasta. Joensuu on alueena ajankohtainen ja kiinnostava, sillä viimeisen 5–10 vuoden aikana Joensuun asuntorakenne on kokenut todella suuria muutoksia. Uudisrakentaminen on Joensuussa ennätyksellisen suurta, ja tämä on vaikuttanut luonnollisesti koko Joensuun ja sen lähialueiden asuntomarkkinoiden tilanteeseen. Joensuun lähialueelta kotoisin olevana aihe koskettaa, ja oli mielenkiintoista tehdä selvitystä etenkin tulevaisuuden näkymien osalta.

2 Työn esittely ja tavoitteet

2.1 Työn esittely

Opinnäytetyö koostuu asuntoalaan olennaisesti liittyvästä teorian tiedosta ja paikallisten alalla työskentelevien henkilöiden haastatteluista. Teoriatietojen osalta otetaan selvää laajemmassa mittakaavassa asuntoalaan vaikuttavista tekijöistä. Kyseinen toimiala on kokonaisuudessaan hyvin laaja ja yltää aina rakennusteollisuudesta asuntojen välitykseen. Opinnäytetyössä on tarkoitus kiinnittää huomiota etenkin omistusasuntoihin, niiden välitykseen ja välitykseen vaikuttaviin tekijöihin. Rakennusteollisuuttakin käydään läpi vaikuttavana tekijänä, mutta sen syvemmin kyseistä osa-aluetta ei lähdetä purkamaan.

Paikallisten työelämän asiantuntijoiden haastatteluilla on tarkoitus selvittää ajankohtainen ja realistinen kuva Joensuun alueen asuntomarkkinoiden tilanteesta. Mielestäni tämä tapa on toimivin ja ennen kaikkea totuudenmukaisin nykytilanteen tarkasteluun. Tarkoituksena on muodostaa teoriapohjan perusteella haastatteluun halutut kysymykset ja lähteä haastattelussa tarkentamaan näitä tietoja. Miten asuntomarkkinat toimivat ja vaikuttavat Joensuun alueella, ja mitkä tekijät eivät ole niin suuressa roolissa? Myös asuntomarkkinoiden tulevaisuudennäkymiä selvitetään paikallisten asiantuntijoiden haastatteluilla.

Lopuksi kootaan teoriaosion ja haastatteluista saadut tiedot yhteen ja tehdään niiden perusteella vertailua. Vertailun tuloksista syntyvät johtopäätökset ja lopullinen koonti Joensuun alueen asuntomarkkinoista ja niiden tilasta. Erityisesti tulevaisuudennäkymät ovat tärkeässä roolissa johtopäätöksissä, ja pohdinnan osiossa. Joensuun asuntomarkkinat ovat edellisten vuosien aikana kokeneet suuria muutoksia, minkä takia mielestäni tulevaisuuden tilanteen arviointi on myös opinnäytetyön annin kannalta merkittävässä roolissa.

Opinnäytetyön tavoitteena on luoda totuudenmukainen ja ajankohtainen katsaus Joensuun alueen asuntomarkkinoista. Tarkoitus on tehdä ajankohtainen tietopankki monille eri tahoille, kuten aloitteleville ja eritoten muilta paikkakunnilta

tuleville kiinteistönvälittäjille tai yksityisille rakennusalanryrittäjille. Kokeneemmat alueella toimivat asuntoalan henkilöt eivät välttämättä uutta tietoa tutkimuksesta ja selvityksestä saa, mutta heillekin se voi toimia hyvänä koosteena Joensuun alueesta ja sen tilanteesta.

Itse koen saavani opinnäytetyöstä lisää tietoa jo ennakkoon kiinnostavasta aiheesta. Olen harjoittelun ja oman mielenkiintoni kautta jo hieman perehtynyt opinnäytetyön aiheeseen, mutta henkilökohtaisesti tarkoituksenani on syventää ja tarkentaa omaa tietämystäni. Varsinkin teoriaosuus tulee olemaan tärkeässä roolissa, mikäli alan pariin päätyisi töihin muualle Suomeen.

Opinnäytetyössä vastataan tutkimuskysymyksiin, joita ovat:

- Millainen on Joensuun alueen asuntomarkkinoiden tilanne?
- Miten Joensuun alueen asuntomarkkinat ovat muuttuneet edellisten 5–10 vuoden aikana?
- Millaiset ovat Joensuun alueen asuntomarkkinoiden tulevaisuuden näkymät tulevien 5–10 vuoden aikana?

Kysymyksiin haettiin vastauksia asuntoalalla työskentelevien paikallisten henkilöiden haastatteluilla.

2.2 Aiemmat tutkimukset aiheesta

Asuntoalalle suunnattuja markkinakartoituksen tutkimuksia ei ole tehty julkisesti paljon. Theseuksesta aiempia vastaavia tutkimuksia tietyn alueen asuntomarkkinoiden kartoitukseen ei löytynyt kuin kaksi. Ensimmäinen on Naukkarisen (2014) tekemä Pieksämäen asuntomarkkinoiden markkinaselvitys, ja toinen on Väättisen (2017) Karttulan asuntomarkkinoiden kehitys 2006–2015, jossa tarkastellaan kuntaliitoksen vaikutuksia kyseisen alueen asuntomarkkinoihin. Joensuun alueelta tehtynä ei vastaavia tutkimuksia löytynyt. Etenkin Väättisen (2017) tekemä tutkimus Karttulan alueesta on lähellä oman opinnäytetyöni aihetta, sillä Joensuussa asuntomarkkinoiden muutoksiin ovat myös vaikuttaneet omalta osaltaan kuntaliitokset ja niiden seuraukset.

Joensuun alueelle tehtynä opinnäytetyöni on ensimmäinen laatuaan. Vastaavia tutkimuksia tekevät ja teettävät varmasti rakennusteollisuuden alalla toimivat yritykset, mutta nämä tutkimukset ja niiden tulokset eivät juuri koskaan ole julkista tietoa.

2.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö on toteutettu kvalitatiivisena eli laadullisena tutkimuksena. Kvalitatiivisen tutkimuksen pyrkimys on tutkia kohdetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti ja koota aineisto luonnollisissa ja todellisissa tilanteissa. Aineiston hankinta toteutetaankin laadullisessa tutkimuksessa usein teemahaastatteluna, jossa tutkittavan aiheen asiantuntijat pystyvät avoimesti tuomaan oman äänensä ja näkökulmansa aiheesta esiin. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 156–160.) Laadullisessa tutkimuksessa pyritään selvittämään ja ymmärtämään tutkittavaa kohdetta mahdollisimman laajasti. Eri ominaisuudet ja merkitykset tulevat esiin tiedonkeruun lähteiden näkökulmien ja suhtautumisen kautta. Tästä johtuen laadullisesti hankittu tutkimustieto on myös usein realistisempaa ja ajankohtaisempaa kuin numeraalisesti tai statistisesti hankittu tieto. (Auvinen & Tarkiainen 2018.)

Kvalitatiivista aineistoa analysoidessa yhdistyvät analyysi ja synteesi. Analyytinen prosessi hajottaa kerätyn aineiston käsitteellisiksi osiksi, ja synteessin avulla aineisto kootaan tieteelliseksi johtopäätökseksi. Aktiivisella kvalifioinnilla pyritään selvittämään mahdollisimman suuri määrä toimintoja ja ilmiöitä, joilla on vaikutus tutkittavaan asiaan, kuitenkin ylikorostamatta mitään tiettyä ilmiötä tai toimintoa. Kvalitatiivinen tutkimus voi tuoda esiin myös yllättäviä havaintoja, kun tutkittavasta asiasta voi ilmentyä täysin uusia näkökantoja ja havaintoja. (Grönfors & Vilka 2011.) Analyysimenetelmänä käytetään aineiston kokonaiskuvan tarkastelua, jossa aineistoa tiivistetään ja pyritään löytämään toisiaan tukevia yhtäläisyyksiä. Näistä yhtäläisyyksistä muodostetaan näkemys laajemmasta kokonaisuudesta ja sen vaikutuksista tutkittavaan ilmiöön. Pienemmistä yhtäläisyyksistä lähdetään pala palalta rakentamaan laajempaa ja enemmän asioita sisältävää kokonaisuutta. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2006.)

Tässä opinnäytetyössä käytetään teemahaastattelua tiedonkeruukeinona. Haastateltaviksi on pyydetty Joensuun alueella pitkään toimineita asuntoalan henkilöitä. (Liite 1.) Tällä saadaan ajankohtaisia vastauksia tutkimuskysymykseen ja sen aihepiiriin kuuluviin asioihin. Haastatteluun vastaavat henkilöt ovat alallaan toimineita ja paikallisesti hyvin Joensuun alueen tuntevia asuntoalan henkilöitä. Haastattelu sisältää aihealueita liittyen asuntomarkkinaan, ja jokaisessa aihealueessa on muutama tarkentava kysymys. (Liite 2.)

2.4 Eettisyys, reliabiliteetti ja validiteetti

Opinnäytetyön toteutuksessa huomioidaan eettisyys ja noudatetaan hyvää tieteellistä käytäntöä. Tämän saavuttamiseksi tiedonlähteet tulee valita tarkasti ja rehellisesti ja pyrkiä mahdollisimman puolueettomaan lopputulokseen. Eettisesti lähteitä valittaessa täytyy olla kriittinen ja pyrkiä valitsemaan lähteiksi puolueettomia julkaisuja. (Hirsjärvi ym. 2007, 23–25.)

Tutkimuksen reliabiliteetti kertoo tutkimuksen luotettavuudesta ja toistettavuudesta. Tutkimus on reliabeli, mikäli kaksi erillistä arvioijaa päätyy samanlaiseen lopputulokseen. (Hirsjärvi ym. 2007, 226.) Tässä opinnäytetyössä reliabelius varmistetaan käyttämällä useita eri lähteitä, jotka keskustelevat keskenään ja päätyvät samankaltaisiin lopputuloksiin.

Validiteetilla mitataan sitä, kuinka hyvin tutkimus- tai mittausmenetelmä mittaa tutkittavaa ilmiötä ja sen ominaisuuksia. Tutkimusta pidetään validina, kun sen keinot vastaavat onnistuneesti tutkimuskysymykseen. (Hiltunen 2009.) Opinnäytetyössä tämä varmistetaan monipuolisten lähteiden ja teemahaastattelusta saatavien vastausten perusteella.

Edellä mainitut kertovat opinnäytetyön luotettavuudesta. Opinnäytetyö on tämän saavuttamiseksi toteutettu ilman yrityksen toimeksiantoa. Tällä on varmistettu puolueeton näkökulma ja pystytty toteuttamaan tutkimus ilman ulkopuolisia ehtoja. Lähteet on valittu eri toimijoiden joukosta monipuolisesti ja lähdeviitteet on asianmukaisesti merkitty. Teemahaastattelussa kerätty aineisto on saatu

vapaaehtoisesti tutkimukseen osallistuneilta henkilöiltä ja heille on avoimesti kerrottu tutkimuksen tarkoituksesta ja toteutuksesta. Teemahaastattelussa kerättyä aineistoa käsitellään luottamuksellisesti ja vastaajille haittaa aiheuttamatta (Leinonen 2018).

3 Asuntomarkkinat

3.1 Asuntomarkkinat ja arvotekijät

Opinnäytetyössä asuntomarkkina käsittää asuntojen ostoon ja myyntiin liittyvän kiinteistönvälityksen, rakennusyritysten uudisrakentamisen ja yksityishenkilöiden välisen kaupankäynnin. Edellä mainittuihin liittyvät myös asuntojen käyttötarkoitukset, kuten sijoitusasunnot vuokrauskäyttöön tai asunnon osto omaan käyttöön eli asumiseen.

Osana kansantaloutta asuntomarkkinoihin vaikuttavat luonnollisesti talouden yleiset tekijät. Talouden taantuman aikana asiakaskunta ei lähde investoimaan ja hankkimaan uutta heikentyneen taloudellisen tilanteen vuoksi, ellei kyseessä ole pakottava tarve vaihtaa asuntoa halvempaan. Korkotaso eli rahan hinta on suurin yksittäinen tekijä asuntomarkkinoilla. 2000-luvun alusta alkaen korkotaso on pysynyt matalana, ja tämä on taannut asuntokaupan toiminnan vilkkaana. Etenkin asuntosijoittajien kannalta tämä on ollut hyvä asia, kun matalat korkotasot takaavat suuremman tuotto-odotuksen. (Kasso 2011, 131–132.)

Poliittisessa retoriikassa asuntomarkkinoita ohjaavana tekijänä mainitaan usein korkovähennysoikeuden vaikutus asuntojen hintoihin. Tämä on vaikea kuitenkin osoittaa täysin todeksi, sillä asuntomarkkinat ovat monimutkaiset ja hinnan muodostumiseen vaikuttavia tekijöitä on useita. Sen sijaan konkreettisin tekijä asuntomarkkinoilla on käyttäjän tarve. Kuluttajalla voi olla tarve eri kokoiselle tai hintaiselle asunnolle oli syy sitten taloudellinen, puhdas mieltymys toisenlaiseen asuntoon tai esimerkiksi perheen lisäys. (Kasso 2011, 131–132.)

Asuntomarkkinoihin vaikuttavat voimakkaasti kysynnän ja tarjonnan lait. Asuntomarkkinat säilyvät tasapainossa, kun kotitalouksien ostohalukkuus ja rakentajien investointihalukkuus ovat linjassa toistensa kanssa. Kysyntää lisääviä tekijöitä voivat olla muun muassa väestökehitys, verotus ja finanssipolitiikka sekä tulevaisuuden näkymät asuntojen hintojen kehityksestä. Tarjontaa lisäävät taas esimerkiksi rakennusmääräykset ja kaavoitukset, rahoitusolosuhteet, rakennussektorin toimivuus ja finanssipolitiikka. Kysynnän ja tarjonnan suhteen merkitys asuntomarkkinaan on alueesta riippumaton, ja se pätee pitkälti kaikkialla. Asuntojen hintoihin ja niiden muutoksiin vaikuttavat tekijät voivat taas alueellisesti vaihdella, ja täten esimerkiksi kasvukeskuksissa asuntojen hinnat ovat korkeammat. (Lindblad, Sariola & Viertola 2019.)

Asunnon hinta on tärkeimpiä asuntojen myyntinopeuteen vaikuttavista tekijöistä, ja tämän takia asunnon arvo ja hintapyyntö on sitä myytäessä tärkeää saada oikeaksi (SKVL 2016). Asunnon hinnan muodostumisessa on useita vaikuttavia tekijöitä. Kiinteistömaailman kiinteistönvälittäjilleen tekemän kyselyn mukaan nykypäivänä vaikuttavin tekijä hinnan muodostumisessa on asunnon sijainti. Sijainnin vaikutuskin voidaan jakaa vielä tarkempiin osiin, kuten ”Millä alueella asunto sijaitsee?” ja ”Missä kohtaa kyseistä aluetta asunto sijaitsee?”. Esimerkkinä on käytetty Espoota ja verrattu Westendin ja Tapiolan alueita keskenään. Vastaava asunto on hinnaltaan korkeampi Westendin alueella kuin Tapiolassa. Westendin alueella taas rantatontilla vesistön vieressä sijaitseva asunto on hinnaltaan korkeampi kuin saman alueen asunto ilman vesistöä ja merinäköalaa. Estetiikan lisäksi sijainti vaikuttaa asuntojen hintoihin myös monilla muilla tavoilla. Liikenneyhteydet, palvelut lähialueella ja alueen yleinen imago liittyvät sijainnin kautta hinnan muodostumiseen. (Kiinteistömaailma 2020.)

Toiseksi merkittävimmäksi tekijäksi kiinteistönvälittäjien keskuudessa tehdyn kyselyn mukaan nousi asunnon kunto. Ostajat haluavat usein muuttovalmiin asunnon, johon ei tarvitse remontteja heti olla tekemässä. Myös mahdollisten remonttien hinta houkuttaa ostajia hyväkuntoisten ja uudempien asuntojen ostoon. Tässä kohtaa moni arvioi remonttien kustannukset todellista kalliimmiksi. Asunnon kunnan lisäksi taloyhtiön kunto ja tilanne ovat myös merkittäviä tekijöitä. Hyvin hoidettu taloyhtiö on laskenut ja suunnitellut tulevaisuuden

kustannukset hyvin, ja täten asunnon ostajalle harvemmin aiheutuu yllättäviä kuluja asunnostaan. Myös hoito- ja rahoitusvastikkeet ovat tämän myötä järkeviä. (Kiinteistömaailma 2020.)

Vähemmän merkittävänä tekijänä ovat talon ikä, markkinatilanteesta johtuvat syyt ja hieman yllättäen asunnon ominaisuudet. Asunnon ominaisuuksien vaikuttavuuden vähäisempi osuus johtuu siitä, että ostajat ovat erilaisia. Toiset voivat haluta asuntoonsa esimerkiksi saunan ja toiset taas eivät. Asunnon ominaisuudet vaikuttavat hinnan muodostumiseen, mutta ne ovat myös paljon makuasioita, mitä kukakin haluaa asunnoltaan. Suurempi vaikutus ominaisuuksilla on ostopäätökseen, kuin hinnan muodostumiseen. (Kiinteistömaailma 2020.)

3.2 Markkinatilanne Suomessa

Suomessa asuntojen hinnat ovat olleet tasaisessa nousussa vuodesta 1996 lähtien. 2000-luvun alusta alkaen asuntolainojen korot ovat olleet matalia, ja samalla lainojen velkakirjojen erääntymispäivät ovat pidentyneet. Asuntojen hintojen pitäisi teoriassa mennä samassa suhteessa rakennuskustannusten kanssa, mutta Suomessa asuntojen hintojen nousu on ollut rakennuskustannusten hintoihin nähden selvästi nopeampaa. Erityisesti pääkaupunkiseudulla hintojen nousu on tapahtunut nopeammin kuin muualla Suomessa. (Kivistö 2011.)

Rakennuskanta muodostaa asuntomarkkinoilla asuntojen tarjonnan. Asuntokanta muuttuu uudistuotannon kautta tulevasta kasvusta ja kutistuu vanhojen asuntojen poistumisen kautta. Suomessa asuntokannan keskimääräinen kasvu on ollut 28 000 asuntoa vuodessa jo vuodesta 1990 lähtien. (Kivistö 2011.) Tulevaisuuden laskelman mukaan asuntokannan kasvu jatkuu tasaisena noin 30 000 asunnon kasvulla vuoteen 2025 saakka. Tämän jälkeen tuotantotarpeen on laskettu vähenevän noin 27 000 asunnon vuosittaiselle tasolle. (Jaakkonen, Lehtinen, Nippala & Nuutila 2005.)

Väestön kasvu ja muutokset vaikuttavat luonnollisesti myös asuntomarkkinaan. Suomessa väestö on kasvanut hiljalleen tasaisesti koko ajan, mutta myös asuntokuntien määrät ovat nousseet. (Kivistö 2011.) Esimerkkinä vuodesta 1990 vuoteen 2010 väestö kasvoi 7,5 %, mutta asuntokuntien lukumäärä nousi 25 %. Tämä johtuu muuttoliikenteen kohdistumisesta, ja Suomessa se kohdistuu kaupunkeihin. Näin ollen asuntokuntien määrä nousee, kun ihmiset muuttavat maakuntien suuremmista perhetalouksista kaupunkeihin pienempiin asuntoihin. (Tilastokeskus 2019.)

Maassamuuttoliikkeen suunta kaupunkeihin lisää kyseisillä alueilla asuntojen kysyntää ja syrjäisemmillä seuduilla kysyntä laskee. Tarjonnan puolelle tämä tuo suurta lisäystä syrjäisemmille seuduille, jolloin syrjäseuduilla tarjonta ylittää kysynnän. Näiden tekijöiden lisäksi asuntojen kysyntää Suomessa ovat nostaneet yleisen tulotason nousu, omistusasumisen verotuet ja suotuisa suunta rahoitusmarkkinoilla. Näitä suotuisia tekijöitä ovat asuntolainojen matalat korkotasot ja lainojen hoitokulujen pysyminen matalina. (Kivistö 2011.)

Kiinteistövälitysalan keskusliiton selvityksen mukaan asuntokauppa yllätti vilkkauksellaan Suomessa. Vuoden aikana 62 318 vanhaa asuntoa vaihtoi omistajaa ja kasvua edellisvuoteen (2018) tuli 4,5 %. Kasvua tapahtui vuoden 2019 aikana tasaisesti ympäri Suomen, kuitenkin pääkaupunkiseutu edellä. Uusien asuntojen myynti laski noin 4 % edellisvuodesta, mutta se on silti edellä viiden edellisen vuoden keskiarvoa. Tämän selittää rakennustuotannon suuri määrä ja uudisasuntojen kasvanut tarjonta. Uudiskohteiden pieneen laskuun voi myös vaikuttaa hintojen nousu vuoden 2019 aikana. Vuotta aiemmasta hinnat nousivat Suomessa keskiarvallisesti noin 2,8 %. (Aalto & Ehrnrooth 2020.)

Vuosi 2020 on ollut koko maailmassa erikoinen koronaviruspandemian takia. Suomessa pandemia on hoidettu globaalilla tasolla erinomaisesti ja tilanne on pysynyt melko hyvin hallinnassa. Asuntomarkkinan tila oli koronaviruksen ilmaantuessa lievässä laskusuhdanteessa. Tästä johtuen vaikutukset eivät ole olleet niin näkyviä kuin ne olisivat nousevassa markkinatilanteessa voineet olla. (Keskinen 2020.)

Maaliskuu oli asuntokaupan osalta vielä nousua edellisvuoteen, mutta koronan puhjetessa huhtikuussa asuntokauppa romahti jopa yli 30 %. Toukokuu oli vielä asuntokaupan osalta heikompi edellisvuotta, mutta kesäkuussa palattiin nousuun ja omakotitalojen kauppa oli jo kirinyt edellisvuoden ohi kahdella prosentilla. Kevään rajusta laskusta asuntomarkkinat ovat palautuneet yllättävänkin nopeasti. Tämä näkyy etenkin asuntojen myyntiaikojen nopeutumisessa. (Erkkilä 2020.) Kiinteistövälitysalan keskusliiton vuoden 2020 kolmannen kvartaalin asuntomarkkinakatsauksessa selviää, että koronaviruspandemiasta huolimatta asuntomarkkinat ovat kokonaisuudessaan kuitenkin kasvaneet 2,1 %. Kolmannen kvartaalin ajalla asuntoja myytiin yhteensä yli 20 000, mikä on enemmän kuin yhtenäkin vuonna viimeisten viiden vuoden ajalla. (Mickelsson 2020.) Asuntomarkkinoiden suunta on kokonaisuudessaan koronaviruksesta huolimatta pysynyt samana. Kasvukeskusten asuntojen kysyntä on kasvussa ja maakuntakeskusten asuntojen hinnat ovat jatkaneet laskuaan. (Keskinen 2020.)

3.3 Joensuun alueen markkinatilanne

Joensuun alueella asuntomarkkinoiden tilanne on hyvin pitkälti vastaava kuin Suomessa kokonaisuudessaan. Uudisrakentaminen on ollut Joensuussakin vahvassa nousussa edellisen kymmenen vuoden aikana ja kantakaupungin alueelle on rakennettu 127 uutta omakotitaloa, 868 kerrostaloasuntoa sekä 40 rivitaloasuntoa vuoden 2018 aikana. Luonnollisesti vanhojen asuntojen hinnat laskevat, kun uutta tarjontaa tulee markkinoille. (Käyhkö 2020.) Käyhkön (2020) artikkelissa OP Kiinteistökeskuksen myyntijohtaja Mikko Rautiainen painottaa sijainnin ja asunnon kunnon merkitystä asuntojen hinnoissa. Joensuun alueella helpoiten myytäviä kohteita ovat uudet pienet asunnot Penttilän, Niinivaaran tai keskustan alueelta. Yleisesti myyntiajat eivät ole juurikaan pidentyneet, mutta asuntojen välisissä myyntiajoissa on huomattaviakin eroja. Huonompikuntoiset asunnot heikosti hoidetusta taloyhtiöstä eivät tahdo liikkua. (Käyhkö 2020.)

Kuntaliitosten kautta Joensuu on maantieteellisesti laajalle levittäytynyt kaupunki ja tämän takia maaseututaajamia on useita. Kaupungistuminen näkyy vahvasti myös Joensuussa, sillä yhtenä perusteena suurelle uudisrakentamisen määrälle

on ollut kaupungin halu tiivistää asutusta lähemmäs keskustaa. Asunnot ja palvelut pyritään saamaan tiiviimmäksi paketiksi lähemmäs kantakaupunkia. (Tolvanen 2019.) Sisäinen väestönkehitys Joensuussa edesauttaa kaupungistumista, koska muuttoliike on vahvasti painottunut kaupungin keskustaan ja sen lähetyville. Opiskelijakaupunkina etenkin pienempien vuokra-asuntojen tarve keskustassa on suurta. Kaupunkimaiselle asumiselle riittää siis kysyntää, mutta kauempana keskustasta harvaan asutuilla maaseutualueilla ei kysyntää ole. (PTT 2018.)

Kaupungistumisen johdosta Joensuun alueen asuntojen hinnat ovat kokeneet suuria muutoksia. Käytettyjen kerrostaloasuntojen neliöhinnat ovat laskeneet 2350:stä 2200 euroon. Rivitalojen kohdalla hinnan lasku on ollut samaa luokkaa. Suurin muutos näkyy omakotitaloissa, joiden keskimääräistä myyntihintaa laskee suuresti juuri maaseutualueilla olevien asuntojen hintojen romahtaminen. Keskihinta on laskenut 176 000:sta 158 000 euroon. (Käyhkö 2020.) Kuntaliitosten ja kaupungistumisen johdosta kyseisillä alueilla palveluja on karsittu kouluista, terveydenhuollosta ja postin palveluista lähtien. (Karjalainen 2019.)

Joensuun sisäinen muuttoliike maaseuduilta ja reuna-alueilta keskustaan on laskenut kyseisten alueiden asuntojen kysynnän lähes olemattomalle tasolle. Tämä on ajanut maaseutualueelta asunnon omistavat henkilöt hankalaan tilanteeseen, sillä asunnon myyntihinnalla ei saada välttämättä kuitattua pois asuntolainaa, jota on kuitenkin jo vuosia lyhennetty. Myös myyntiajat näissä asunnoissa ovat huomattavan pitkiä ja ylipäättään myyminen on hankalaa. (Käyhkö 2020.)

3.4 Tulevaisuudennäkymät

Joensuun kaupungin tavoitteena on ollut jo useamman vuoden ajan kaupungin kasvattaminen sisäänpäin. Tätä toteutetaan muuttamalla entistä enemmän kaupunkimaisemmaksi ja tarjoamalla palvelut ja työpaikat ihmisten lähelle suosien pyöräilyä ja jalankulkua liikkumiseen. (Karjalan Heili 2016.) Vuonna 2016 tehty suunnitelma on toteutunut hyvin ja kaupungin keskustan alue on kasvanut palveluiltaan ja asuntomääriltään. Tämä näkyy myös kaavoitussuunnitelmassa,

jossa on paljon myönnettyjä täydennysrakennuslupia uudiskohteille. Lähialueet, kuten Karhunmäki ja Multimäki, ovat kasvaneet nopeasti ja uudisrakentamista on viimeiset vuodet ollut paljon. (Joensuun kaupunki 2021.)

Sijoitusasuntojen hankintaan ja suosioon Joensuussa ei ole näkyvissä laantumista. Suomen suuremmista kaupungeista Joensuu on suhteellisesti opiskelijavaltaisin. Yli 20 000 opiskelijaa pitää huolen vuokra-asuntojen jatkuvasta kysynnästä. Etenkin, kun vuokratason nousu on ollut jatkuvasti maltillista. Opiskelijoiden asuntojen tarpeesta ja kysynnästä kertoo myös eri asuntotyyppien vuokratason suhde. Yksiöiden vuokrat ovat nousseet prosentilla, mutta kolmioiden ja suurempien asuntojen vuokrat ovat laskeneet 0,2 prosentilla. (Suomen vuokranantajat ry 2020.)

Keväällä 2020 alkanut pandemia-aika ei ole vaikuttanut Joensuun vuokramarkkinoihin. Asuntojen kysyntä on pysynyt ennallaan ja vuokralaisten löytyminen asuntoihin on ollut nopeaa. Yksiöön vuonna 2019 uusi vuokralainen löytyi keskimäärin viikossa. Muuttoliike kaupungin keskustaa kohti jatkuu hyvin todennäköisesti myös tulevaisuudessa sekä opiskelijoiden että sen lisäksi paikallisten asukkaiden takia. Tästä johtuen rakentaminen esimerkiksi Penttilän alueelle on ollut vilkasta, josta kertoo vuonna 2018 tehty rakentamisennätys, jolloin kaupunkiin rakennettiin yli 1000 uutta asuntoa vuoden aikana. (Suomen vuokranantajat ry 2020.)

Vuokralaisia asunnoissa kiinnostavat erityisesti arkea helpottavat tekijät. Hyvät kulkuyhteydet, palveluiden lähellä olo ja esimerkiksi pesukoneliitännät ovat vuokralaiselle asuntoa etsiessä tärkeitä tekijöitä. Mahdolliset tulevat remontit vaikuttavat niin asunnon ostajien kuin vuokralaistenkin keskuudessa asunnon valintaan. Mukavuustekijöitä arvostetaan myös paljon ja esimerkiksi sauna ja lasitettu parveke nähdään erittäin hyvänä asiana. Vuokran hinta on myös vaikuttava tekijä, vaikkakin usein liian halvan oloinen vuokra koetaan huonoksi. Se voi helposti antaa vaikutelman huonosta laadusta. Viime aikoina myös taloyhtiön ja lähialueen kierrätysmahdollisuudet ovat nousseet merkittävämpään rooliin vuokralaisten keskuudessa. (Kokkonen & Pirtonen 2020.)

4 Asuntoalan markkinointi ja sosiaalinen media

Kiinteistöalan markkinointi on kuluttajansuojalain sääntelemää, ja lisäksi siinä sovelletaan niin sanottua hintamerkintäasetusta, joka tarkoittaa asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa. Markkinoinnin on oltava hyvän tavan mukaista, ja se ei saa sisältää sopimattomia menettelyjä. Sen on oltava totuudenmukaista, ja kuluttajille tulee antaa oikeaa ja riittävää tietoa palvelusta. Valvontaa suorittavat Kilpailu- ja kuluttajavirasto sekä AVI. (KVKL 2021.)

Asuntokauppa on siirtymässä vahvasti yhä enemmän sosiaaliseen mediaan. Ihmiset etsivät tarvitsemaansa internetistä, ja täten asunnonvälityssivut ovat asuntokaupan käytetyimpiä palveluja. Viime vuosina rinnalle ovat alkaneet nousta myös sosiaalisen median palvelut kuten Facebook ja Instagram. Kiinteistölehdessä (2017) haastattelussa Kahdeksannen päivän toimitusjohtaja Jussi Karppinen painottaa asuntokaupan olevan ihan yhtä turvallista niin sosiaalisen median kanavissa kuin missä tahansa muussa myyntikanavassa. Tärkein asia välittäjälle on varmistaa myytävän kohteen tietojen oikeellisuus, oli kyseessä mikä tahansa myyntikanava. Sosiaalinen media ja sen käyttö ovat etenkin nuorille aikuisille jo arkipäivää. Tämän takia myös asuntokaupan on hyvä olla näkyvillä kyseiselle asiakasryhmälle. Visuaalisuus ja verkostojen hyödyntäminen ovat asuntokaupan osalta tärkeitä asioita muistaa, jos sosiaalista mediaa käyttää markkinointikanavana. (Kiinteistölehti 2017.)

5 Tutkimus

5.1 Tutkimuksen suorittaminen

Tutkimus on toteutettu teemahaastattelun muodossa. Haastattelun tarkoituksena on saada ajankohtaista ja realistista tietoa Joensuun alueen asuntomarkkinan tilanteesta. Haastattelulla tarkennetaan jo teoriaosuudessa hankittua tietoa ja pyritään tarkentamaan sitä. Täysin ajankohtaista tietoa on eri lähteistä saatavilla

vielä melko heikosti, sillä Joensuun alueen muutokset ovat tuoreita. Ennätysmäärällinen rakentaminen ja kaupungin suunnitelma kasvattaa keskustan aluetta sisäänpäin näkyvät esimerkiksi laadituissa ja hyväksytyissä kaavasuunnitelmissa, mutta alalla työskenteleviltä henkilöiltä saadaan ajankohtaista käytännön tietoa. Heiltä saatu tieto kertoo, miten edellä mainittuja muutoksia tuovat tekijät ovat käytännössä Joensuun asuntomarkkinaa muokanneet.

Haastattelu toteutettiin sähköisesti haastattelupohjalla (liite 2) COVID-19-pandemiasta johtuen. Haastateltaviin oltiin yhteydessä sähköpostin kautta lähetetyllä infokirjeellä (liite 1) ja puhelimitse. Haastatteluun osallistui kaksi Joensuun alueella pitkään toiminutta asuntoalan henkilöä. Haastateltavilta on lupa käyttää heidän nimiään. Joensuun OVV Asuntopalvelut Oy:n yrittäjä Satu Lukin ja Kiinteistönvälitys Mauri Ahvalo Oy LKV:n perustaja Mauri Ahvalo. Molemmilla henkilöillä on kokemusta alalta todella runsaasti ja vahva tietämys etenkin Joensuun alueen asuntomarkkinasta.

Haastattelussa haettiin näkemyksiä ja asiantuntijoiden vastauksia Joensuun asuntomarkkinan nykytilaan, asiakassegmentteihin, uudiskohteiden ja vanhempien asuntojen vertailuun, tulevaisuuden näkymiin ja markkinoinnin keinoihin. Jokaisessa aihealueessa oli muutama aiheita tarkentava kysymys, joihin erityisesti haettiin näkökulmia ja tietoa. Haastateltavilla on luotettavaa ja ajankohtaista näkemystä asuntoalan tilanteeseen sekä myös hyvä kuva tapahtuneista muutoksista edellisten 5–10 vuoden ajalta. Tulevaisuuden näkymiin haastateltavilta saadaan omia näkemyksiä ja pohdintaa siitä, miten asuntomarkkina Joensuussa tulee muuttumaan ja mikä on tulevaisuuden suunta.

Haastateltavien vastattua haastattelupohjan kysymyksiin koottiin saadut vastaukset samaan tiedostoon yhdeksi aineistoksi. Aineistossa vastaukset jaettiin aihealueittain ja haastateltavien vastauksia verrattiin toisiinsa. Tämän jälkeen vastauksista eroteltiin yhtäläisyydet ja eroavaisuudet ja näistä koostettiin tulokset ja johtopäätökset.

5.2 Tutkimustulokset

Ahvalon ja Lukinin näkemykset Joensuun asuntomarkkinan nykytilanteesta ovat melko samanlaiset, mitä opinnäytetyössä aiemmin esitetty tieto kertoo. Uudisrakentaminen on Ahvalon mukaan näkynyt eniten käytettyjen asuntojen hintojen laskussa ja tarjonnan kasvussa. Asuntokauppa on pysynyt tarjonnan kasvun takia vilkkaana, eikä Ahvalo näe siihen tulevan suuria muutoksia lähitulevaisuudessa. Kaupungistuminen ja uudisrakentamisen suuri määrä näkyvät syrjäseutujen asuntomarkkinassa. Keskustan alueella kauppa on käynyt, mutta kauemmas mentäessä kysyntä laskee huomattavasti. Ahvalo mainitsee Joensuun lähialueista Rääkkylän, Tohmajärven, Polvijärven, Enon, Uimaharjun ja Ilomantsin. Kyseisillä alueilla väestönkasvu on negatiivista ja vaikuttaa täten suuresti asuntojen kysyntään. Eniten kysyntään vaikuttaa yleinen taloustilanne ja työpaikkojen tarjonta Joensuun alueella. Tämä pitää yllä asuntokauppaa, sillä asuntojen ostotarve kulkee pitkälti käsi kädessä edellä mainittujen kanssa.

Lukin on Ahvalon kanssa samoilla linjoilla asuntokauppaan vaikuttavista tekijöistä. Lukin mainitsee myös asuntosijoittamisen jatkavan kasvuaan ja siitä tulleen enemmän myös ”tavallistenkin” ihmisten sijoitusmuoto. Tähän on vaikuttanut pääosin käytettyjen asuntojen tarjonnan kasvu. Etenkin yksiöt ja pienet kaksiot keskustan alueella tai sen lähellä kiinnostavat sijoittajia, sillä opiskelijakaupungissa niille riittää runsaasti kysyntää vuokralaisten keskuudessa. Kyseisten asuntojen myyntihinnatkin ovat lähentyneet toisiaan. Suuremmat vanhat asunnot ovat kokeneet hintojen laskua niin vuokrien kuin myyntihintojenkin osalta. Lukin uskoo tähän vaikuttavan suuresti uudisrakentamisen tuomat uudet asunnot, joita ostajat mieluummin ostavat.

Negatiivisena tekijänä asuntojen kysyntään etenkin sijoittajien puolella voi Lukinin mukaan vaikuttaa hallituksen tekemät muutokset taloyhtiölainojen osalta. Kaupungistumisen vaikutukset näkyvät myös Lukinin mielestä selkeästi. Palveluiden siirryttyä keskuksiin vanhempi väestö siirtyy niiden mukana ja nuoret muuttavat pois syrjäseuduilta koulujen tai työpaikkojen perässä.

Asiakassegmenttien osalta Ahvalo ja Lukin olivat samaa mieltä siitä, että uusia ja vanhoja ostavat kaikenlaiset ja ikäiset ihmiset. Tiettyä kohderyhmää tietyille

asunnolle ei voi määrittellä. Lukin mainitsee asuntosijoittajien osalta löytyvän pieniä eroja. Tyypillisesti asuntosijoittajat ovat noin 30–40-vuotiaita jo hieman varallisuutta hankkineita henkilöitä. He arvostavat maltillista tuottoa ja pitkän aikavälin sijoittamista. Ammattimaiset sijoittajat tavoittelevat lyhyemmän aikavälin tuottoa ja ostavat usein suurempia kokonaisuuksia.

Uudiskohteiden ja käytettyjen asuntojen voimasuhteiden vertailussa asuntomarkkinassa Ahvalo ja Lukin mainitsevat molemmat, että erityisesti uudet pienemmät asunnot kiinnostavat asuntosijoittajia. Lukin kertoo, että suuri syy tähän on turvallisuus. Uusi asunto koetaan turvalliseksi, kun mahdollisia remontteja ei ole lähivuosina tulossa. Myös verotuksessa vähennyskelpoinen taloyhtiölainan osuus myyntihinnan jälkeen houkuttelee asuntosijoittajia uusien asuntojen pariin. Enemmän varallisuutta omaavat keski-ikäiset ostavat uusia suurempia asuntoja myös omaan käyttöön. Käytettyjen vanhempien asuntojen ostajia on monenlaisia, eikä Ahvalon mukaan asiakaskuntaa voi juurikaan rajata.

Lukin mainitsee kokeneempien asuntosijoittajien ostavan vanhempia asuntoja remontoitavaksi, jolloin he saavat nopeampaa tuottoa myymällä asunnon remontin jälkeen. Tulevaisuudessa Ahvalo näkee uudiskohteiden kysynnän hieman laskevan. Tästä johtuen hän uskoo myös vanhempien käytettyjen asuntojen hinnan putoamisen tasaantuvan. Lukin puolestaan näkee uudiskohteiden kysynnän jatkavan nousuaan. Etenkin asuntosijoittamisen yleistymisen takia hän uskoo kysyntää uusille asunnoille riittävän ja tätä lisää taloyhtiölainan vähennyskelpoisuus verotuksessa. Mikäli lainsäädäntö muuttuu ja vähennyskelpoisuus poistuu, kysyntä tulee varmasti laskemaan. Hallituksen toimet ovat Lukinin mielestä yleisen markkinatilanteen lisäksi suuressa roolissa asuntomarkkinan muutosten suhteen. Esimerkiksi COVID-19-pandemia on vaikuttanut suoraan asuntosijoittamisen nousuun pörssin ailahtelevuuden takia. Asuntomarkkinan tilanteen molemmat haastateltavat uskovat kuitenkin pysyvän melko stabiilina ja samanlaisena vielä seuraavan 5–10 vuoden ajan.

Markkinoinnin osalta molemmat haastateltavat mainitsevat printtimedian olevan koko ajan heikentyvä voima markkinoinnin osalta. Internet ja sosiaalinen media ovat nykypäivänä keinot, joihin panostetaan ja joilla saadaan tuloksia aikaan. Ahvalo kertoo heillä olevan käytössä nettimainonta kaikessa laajuudessaan,

mutta kehitystä ja tehostusta siihenkin voisi yrittää luoda. Lukin on yrityksessään vahvasti samoilla linjoilla. He käyttävät sosiaalisen median kautta markkinointiin ulkopuolista asiantuntijaa. Hän mainitsee merkittävimmäksi kehityskohteeksi selkeän suunnitelman laatimisen sosiaalisen median markkinoinnin osalle. Tulokset nykypäiväisellä markkinoinnilla internetin välityksellä ovat tuoneet haastateltaville jo hyviä tuloksia, mutta aina on varaa kehittyä.

Ahvalo ja Lukin ovat suuressa kuvassa asuntomarkkinan tilasta samoilla linjoilla. Näkyvin ja vaikuttavin ilmiö on kaupungistuminen, ja siitä johtuva uudisrakentamisen valtava kasvu. Uudisrakentamisen tuoma tarjonnan nousu kysynnän ohi on ajanut alas syrjäseutujen asuntojen hintoja. Palveluiden vähenemisen takia syrjäseutujen asuntojen kysyntä on vähäistä hintojen laskusta huolimatta. Kysynnässä keskikokoiset ja pienemmät asunnot, kuten yksiöt ja pienet kaksiot, ovat ajaneet suurten asuntojen ohi kaupunkialueella.

Asuntojen ostajista ei voi juurikaan määritellä tiettyjä ryhmiä. Asuntojen iällä tai koolla ei ole mitään selkeää vaikutusta ostajakuntaan. Asuntoja on kaikenlaisia, ja niitä ostavat kaikenlaiset henkilöt. Asuntosijoittajat ovat ainoa asiakasryhmä, joiden voidaan sanoa olevan kiinnostuneita etenkin uudemmissa pienemmistä asunnoista.

Seuraavan 5–10 vuoden aikana asuntomarkkinassa ja sen tilassa tuskin tullaan suuria muutoksia näkemään. Haastateltavien vastaukset erosivat toisistaan kuitenkin siinä, miten uudiskohteiden kysyntä tulee muuttumaan. Ahvalo mainitsi kysynnän kokevan pientä laskua ja Lukin puolestaan uskoo kysynnän nousun jatkuvan.

Markkinointi on asuntoalallakin siirtynyt vahvasti internetiin ja sosiaaliseen mediaan. Nykyaikana kilpailussa mukana pysyäkseen, on tämä jopa välttämätöntä. Molemmat haastateltavat ovat nykyaikaiset keinot ottaneet käyttöön ja kokeneet niiden tuovan toivottuja tuloksia. Markkinointia on kuitenkin aina varaa tehostaa ja kehittää entisestään.

6 Johtopäätökset

Haastateltujen joensuulaisten asiantuntijoiden näkemykset asuntomarkkinasta ovat hyvin linjassa aiemmin opinnäytetyössä esitetyn tiedon kanssa. Käytettyjen vanhempien asuntojen hinnassa nähdyt muutokset ovat suurin näkyvä muutos edellisen 10 vuoden aikana. Rungas uudisrakentaminen keskustassa ja sen lähialueilla ovat tuoneet ihmiset lähemmäksi kaupungin keskustaa maaseuduilta ja syrjemmiltä alueilta. Joensuun kaupungin suunnitelma kaupungistumisesta on myös vahvasti ajanut asuntomarkkinaa tähän suuntaan, kun palveluita siirretään maaseuduilta keskustaan. Maaseutujen ja syrjempien alueiden kysyntä on laskenut rajusti, ja täten asuntojen myyntihinnatkin ovat romahtaneet. Omiaan on vaikeaa saada myytäessä takaisin, vaikka asunto olisi melko uusi ja hyväkuntoinen, mikäli etäisyyttä keskustaan on useampi kymmenen kilometriä tai mahdollisesti vielä enemmän. Esimerkkinä vaikka Outokumpu, jossa asuntojen hinnat ovat kokeneet rajua laskua.

Keskustassa ja sen lähialueilla uudisrakentaminen on tuonut paljon tarjontaa. Uusia omakotitaloja löytyy usealta eri alueelta, esimerkkeinä muutaman kilometrin päässä keskustasta sijaitsevat Karhunmäki ja Multimäki. Kerrostaloja on viimeisen kymmenen vuoden aikana rakennettu huomattavan paljon etenkin Penttilään ja keskustaan. Uusille asunnoille riittää kysyntää niin asuntosijoittajien kuin maaseuduilta palvelujen ja työpaikkojen perässä muuttavien johdosta. Asuntosijoittaminen on ollut ja tulee olemaan Joensuussa pysyvä asia asuntomarkkinassa. Opiskelijamäärät ovat kasvavia, ja täten vuokra-asunnoille riittää kysyntää tulevaisuudessakin. Erityisesti uudet pienemmät asunnot kiinnostavat sijoittajia niiden turvallisuuden takia. Tulevaisuudessa Joensuun asuntomarkkinan tilanteen uskotaan hieman tasaantuvan. Uudiskohteet jatkavat vielä suosiotaan, mutta uudisrakentaminen on hiljalleen palaamassa normaaliin. Tämä vaikuttaa tarjonnan lievän laskun myötä varmasti myös kysyntään. Yleisesti merkittävimmäksi tekijäksi muodostuu yleinen taloustilanne Joensuun alueella. Mikäli työpaikkoja on riittävästi, asunnoille riittää aina kysyntää.

Markkinoinnin näkökulmasta asuntoala on menemässä vahvasti kohti internetiä ja sosiaalista mediaa. Printtimedia alkaa olla katoava markkinoitikeino, ja panostus asuntoalalla on vahvasti sosiaalisessa mediassa ja sen kehittämisessä entisestään. Tämä on ymmärrettävää, sillä sosiaalinen media on nykypäivää ja etenkin tulevat ensiasunnon ostajat ovat merkittävässä määrin sosiaalisen median käyttäjiä. Asuntoja etsitään ja katsotaan internetin välityksellä, ja oman yrityksen saaminen ihmisten tietoisuuteen tapahtuu nykypäivänä tehokkaammin sosiaalisen median eri palveluiden kuin printtimedian tai muiden perinteisten keinojen avulla. Maailma ja sen kilpailukeinot muuttuvat, ja perässä on seurattava, mikäli haluaa pysyä mukana kilpailussa.

Tässä opinnäytetyössä aiemmin esitetyt opinnäytetyöt Pieksämäen asuntomarkkinoiden markkinatilaselvitys (Naukkarinen 2014) ja Kunnasta kaupunkiin – Karttulan asuntomarkkinoiden kehitys 2006–2015 (Vänttinen 2017) ovat tulosten valossa vain tietyiltä osin vertailukelpoisia tämän opinnäytetyön kanssa. Joensuu on paikkana huomattavasti suurempi kumpaankin verrattuna. Yhtäläisyyksiä näkyy kuitenkin kaupungistumisen vaikutuksissa. Joensuun syrjäseuduilla näkyy sama ilmiö kun Karttulassa ja Pieksämäellä palvelujen vähenemisessä ja väestön ikärakenteen vanhentumisessa.

Asuntojen tarjonta ylittää kysynnän pienemmillä paikkakunnilla samalla tavalla kuin Joensuun syrjäseuduilla on käynyt. Joensuun keskustan aluetta on esitetyissä opinnäytetöissä saatuihin tuloksiin vaikea verrata, sillä kummassakaan ei vastaavaa suurta ydinaluetta ole. Tämä näkyy myös haluttujen asuntojen koossa. Pienemmillä paikkakunnilla kolmiot tai sitä suuremmat asunnot ovat haluttuja, kun taas Joensuussa etenkin keskustan alueella tätä pienemmät asunnot menevät parhaiten kaupaksi ja kiinnostavat ihmisiä.

Opinnäytetyölle asetetut tavoitteet täyttyvät mielestäni hyvin. Opinnäytetyön tulokset tuovat ajankohtaisen ja rehellisen kuvauksen Joensuun asuntomarkkinan nykytilanteesta hyvine ja huonoine puolineen. Myös aiheesta tietoa etsivät saavat varmasti työstä hyvän ja tiiviin koosteen.

Opinnäytetyössä eettisyys ja tutkimuksen luotettavuus toteutuivat hyvin. Lähteitä valittiin laajasti eri toimijoiden parista alaan liittyen. Lähteitä valitessa käytettiin

myös paljon kriittistä harkintaa niiden oikeellisuuden ja puolueettomuuden varmistamiseksi. Toisiaan tukevat lähteet valittiin ja pois jätettiin kaikki vähänkin julkaisevan organisaation mainostukselta tai imagon parantamiselta vaikuttavat aineistot. Joensuun tilanteesta saatiin haastattelussa realistinen ja todenmukainen kuvaus, kun teemahaastatteluun saatiin vapaaehtoisesti vastaamaan eri yritysten toimijat. Molemmilla haastatelluilla on runsas kokemus alalta ja erityisesti Joensuun alueesta.

7 Pohdinta

Opinnäytetyön tavoitteena oli saada selvitettyä Joensuun alueen asuntomarkkinan nykytilanne ja mahdolliset muutokset lähitulevaisuudessa. Tarkoituksena oli hakea vastauksia Joensuun muuttuneeseen asuntorakenteeseen ja selvittää pääasiallisia syitä muutokselle. Aihealue työn ympärillä oli itselleni osittain entuudestaan tuttua, mikä helpotti tutkittavien asioiden ymmärtämistä ja vaikutuksia. Henkilökohtainen kiinnostus kyseistä alaa kohtaan oli myös etu ja helpottava tekijä. Tiedonhakuun toi haasteellisuutta rajallinen julkinen tieto: muun muassa monet rakennusteollisuuden puolella tehdyt tutkimukset tai aiheeseen liittyvät materiaalit eivät ole saatavilla julkisesti. Uutta tietoa ja osaamista kertyi kuitenkin runsaasti työn varrella ja erityisesti teoriapohjaa eri lähteistä kerätessä sai perehtyä asuntomarkkinaan ja sen toimintaan todella syvällisesti. Haastateltavat henkilöt toivat työhön myös näkökulmia etenkin sijoittajan näkökulmasta, jonka näen olevan tärkeä osa kokonaisuutta myös opinnäytetyön kannalta.

Tavoitteissa onnistuin mielestäni hyvin. Nykytilanteesta tehty kartoitus on mielestäni kattava ja siinä esitetään hyvin merkittävimpiä tekijöitä. Tiedonkeruu lähteistä onnistui kokonaisuudessaan hyvin, vaikka Joensuun alueelta kyseisestä aiheesta ei liikaa ole viime vuosina jatkuvasti muuttuvan tilanteen takia laajemmin kirjoitettu.

Haastateltavia olisin toivonut olevan enemmän. Tämä oli yksi työn selkeä haaste ja osaltaan myös heikkous. Olisin itse toivonut saavani haastatteluosioon 3–4

henkilöä, mutta tämä osoittautui todella haastavaksi, ja lopulta noin kahden kuukauden yrittämisen jälkeen tyydyin jo saatuihin kahteen henkilöön. Laajemman näkökannan saaminen olisi ollut opinnäytetyön kannalta ehdottomasti hyvä asia, mutta saaduiltakin haastateltavilta löytyi hyvää näkemystä ja sisältöä työhön. Haastateltavien henkilöiden vastauksissa huomasin pieniä eroja näkökulmissa, miten asioita lähestyttiin. Tämä johtuu varmasti eroista heidän toimialoillaan. Lukin kertoi haastattelussa huomattavasti enemmän asiaa asuntosijoittamisesta ja asuntojen vuokraukseen vaikuttavista tekijöistä, kun taas Ahvalo keskittyi vahvasti itse asuntoihin ja suoranaiseen kauppaan vaikuttaviin tekijöihin. Tämä on toki luonnollista, kun henkilöiden toimialat eroavat jonkin verran juuri myynnin ja vuokravälityksen kautta.

Vastaavia opinnäytetöitä ei Joensuun alueelta ole tehty. Muualta Suomesta muutamia löytyy, mutta nekin ovat pääosin pienempien paikkakuntien asioita koskevia. Täten vertailukelpoisuus Joensuun ja niiden välillä ei ole kovinkaan hyvä. Yleisesti koen, että opinnäytetyötäni voi hyödyntää jatkossa ympäri Suomea markkinakartoitusta tehtäessä. Työstä saa hyvän rungon ja pohjan, vaikka kaupunki ja tilanne olisivatkin erilaisia. Myös Joensuun seudulle tulevaisuudessa tehtävää kartoitusta varten opinnäytetyö on varmasti hyödyllinen pohja.

Itse koin saavani opinnäytetyöstä lisää tietoa jo ennakoon kiinnostavasta aiheesta. Olin harjoittelun ja oman mielenkiintoni kautta jo hieman perehtynyt opinnäytetyön aiheeseen, mutta henkilökohtaisesti tarkoitukseni oli syventää ja tarkentaa omaa tietämystäni. Varsinkin teoriaosuus tulee olemaan tärkeässä roolissa, mikäli alan pariin päätyisi töihin muualle Suomeen.

Mielenkiintoni asuntoalaa kohtaan kasvoi myös entisestään opinnäytetyön myötä. Asuntoalan asioita oppi työtä tehdessä huomattavasti syvemmin, ja etenkin asuntosijoittaminen alkoi kiinnostamaan itseäni suuresti. Tulen varmasti syventymään näihin asioihin jatkossakin vapaa-ajalla ja näin kasvattamaan tietämystäni asuntoalasta ja sen mahdollisuuksista vielä lisää.

Lähteet

- Aalto, P. Ehrnrooth, M-E. 2020. KVKL.fi Vanhojen asuntojen kauppa loikkasi vuonna 2019 – joulun alla vauhti vain kiihtyi. <https://kvkl.fi/vanhojen-asuntojen-kauppa-loikkasi-vuonna-2019-joulun-alla-vauhti-vain-kiihtyi/>. 12.10.2020.
- Ahvalo, M. 2021. Toimitusjohtaja. Kiinteistönvälitys Mauri Ahvalo Oy LKV. 19.1.2021.
- Auvinen, A. & Tarkiainen, E. 2018. Soluessee: Kvalitatiivinen tutkimus. <https://essee pankki.proakatemia.fi/soluessee-kvalitatiivinen-tutkimus-2/>. 4.1.2021.
- Erkkilä, J. 2020. Asuntomarkkinat toipumassa koronan jäljiltä – kauppamäärät palautuivat lähes edellisvuoden tasolle. <https://www.salkunrakentaja.fi/2020/07/asuntomarkkinat-toipuminen-korona/>. 12.9.2020.
- Grönfors, M. & Viikka, H. 2011. Laadullisen tutkimuksen kenttätöyömenetelmät. <https://docplayer.fi/94349-Martti-gronfors-laadullisen-tutkimuksen-kenttatyomenetelmat.html>. 4.1.2021.
- Hiltunen, L. 2009. Validiteetti ja reliabiliteetti. http://www.mit.jyu.fi/ope/kurssit/Graduryhma/PDFt/validius_ ja_reliabiliteetti_han_dout.pdf. 4.9.2020.
- Hirsjärvi, S. Remes, P. Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusyhtiö Tammi.
- Joensuun Kaupunki. 2021. Laadinnassa olevat kaavat. <https://www.joensuu.fi/laadinnassa-olevat-kaavat>. 5.1.2021.
- Jaakkonen, L. Lehtinen, E. Nippala, E. & Nuutila, H. 2005. Asuinrakennukset vuoteen 2025 – Uudistuotannon ja perusparantamisen tarve. VTTResearch. https://www.vttresearch.com/sites/default/files/julkaisut/muut/2005/asuinrakennukset_vuoteen_2025.pdf. 7.9.2020.
- Karjalainen. 2019. Kuntaliitosten hyötyjä tutkittava eri suunnista. <https://www.karjalainen.fi/mielipiteet/mielipiteet/paakirjoitus/item/206594>. 17.11.2020.
- Karjalan Heili. 2016. Minne ja miten Joensuu tulevaisuudessa kasvaa? <https://www.heili.fi/uutiset/item/2457-minne-ja-miten-joensuu-tulevaisuudessa-kasvaa>. 5.1.2021.
- Kasso, M. 2011. Kiinteistönvälitys– ja arviointi. Helsinki: Talentum Media Oy.
- Keskinen, P. 2020. PTT.fi. Kääntääkö korona asuntomarkkinoiden suunnan? <https://www.ptt.fi/ajankohtaista/uutiset/kaantaako-korona-asuntomarkkinoiden-suunnan.html>. 12.10.2020.
- Kiinteistölehti. 2017. Asuntokauppa siirtyy sosiaaliseen mediaan. <https://www.kiinteistolehti.fi/asuntokauppa-siirtyy-sosiaaliseen-mediaan/>. 20.2.2021.

- Kiinteistömaailma. 2020. Kiinteistömaailma.fi Asuntojen hinnat – Nämä kolme seikkaa vaikuttavat eniten. <https://www.kiinteistomaailma.fi/pohtimassa/asuntojen-hinnat-n%C3%A4m%C3%A4-kolme-seikkaa-vaikuttavat-eniten>. 5.10.2020.
- Kivistö, J. 2011. Suomen asuntohintakehitys ja siihen vaikuttavat tekijät. Suomen pankki. Rahapolitiikka– ja tutkimusosasto. <https://helda.helsinki.fi/bof/bitstream/handle/123456789/8505/170020.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. 7.9.2020.
- Kokkonen, J. Pirtonen, J. 2020. Vuokra–asunnon valintaan vaikuttavat tekijät. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/345888/Kokkonen_Jere_Pirtone_n_Juha_2020_10_02.pdf?sequence=3&isAllowed=y. 14.4.2021.
- KVKL. 2021. Välityspalveluiden markkinointi. <https://kvkl.fi/tietopankki/hyva-valitystapa/valityspalveluiden-markkinointi/>. 20.2.2021.
- Käyhkö, H. 2020. Heili.fi. Villit vuodet takana. <https://www.heili.fi/uutiset/item/7087-villit-vuodet-takana>. 17.11.2020.
- Leinonen, R. 2018. Spoken.fi. Tutkimuksen eettisyys. <https://spoken.fi/tutkimuksen-eettisyys/>. 13.4.2021.
- Lindblad, A. Sariola, M. & Viertola, H. 2019. Eurojatalous.fi Mitkä tekijät ohjaavat asuntojen hintoja ja tuotantoa? <https://www.eurojatalous.fi/fi/2019/3/mitka-tekijat-ohjaavat-asuntojen-hintoja-ja-tuotantoa/>. 6.9.2020.
- Lukin, S. 2021. Yrittäjä. OVV Asuntopalvelut Oy Joensuu. 19.1.2021.
- Mickelsson, A. 2020. Asuntokaupan kasvun veturina kolmannella kvartaalilla pääkaupunkiseutu ja sen kehyskunnat. <https://kvkl.fi/asuntomarkkinakatsaus-kolmas-kvartaali-2020/>. 12.10.2020.
- Naukkarinen, N. 2014. Pieksämäen asuntomarkkinoiden markkinaselvitys. Savonia–ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/72225/Naukkarinen_Nestori.pdf?sequence=1&isAllowed=y. 4.9.2020.
- PTT. 2018. Asuntomarkkinaennuste 2018 erikoisteema: Asuntorakentamisen alueellinen tasapaino. <https://www.ptt.fi/ennusteet/kansantalous-ja-asuntomarkkinat/asuntomarkkinat-2018-erityisteema-rakentamisen-alueellinen-tasapaino.html>. 17.11.2020.
- Saaranen-Kauppinen, A. Puusniekka A. 2006. KvaliMOTV – Menetelmäopetuksen tietovaranto. <https://www.fsd.tuni.fi/menetelmaopetus/kvali/viittausohje.html>. 13.4.2021.
- SKVL. 2016. Skvl.fi Asunnon hinta-arvio – Mihin se perustuu? <https://skvl.fi/mihin-asunnon-hinta-arvio-perustuu/>. 5.9.2020.
- Suomen vuokranantaja Ry. 2020. Joensuu Suomen opiskelijavaltaisin kaupunki – vuokrat nousseet maltillisesti. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/joensuu-suomen-opiskelijavaltaisin-kaupunki---vuokrat-nousseet-maltillisesti?publisherId=2345698&releaseId=69884901>. 5.1.2021.

Tilastokeskus. 2019. Muuttoliike 2018. http://www.tilastokeskus.fi/til/muutl/2018/muutl_2018_2019-06-17_fi.pdf. 7.9.2020.

Tolvanen, P. 2019. Suomessa on vuosia tyhjänä olleita uusia asuntoja – ”Kun asunto ei ole kelvannut toiselle, niin se ei kelpaa minullekaan”. <https://yle.fi/uutiset/3-10957205>. 17.11.2020.

Vänttinen, A. 2017. Kunnasta kaupunkiin – Karttulan asuntomarkkinoiden kehitys 2006–2015. Savonia-ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö. <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/122324/Kunnasta%20Kaupunkii%20-%20Karttulan%20asuntomarkkinoiden%20kehitys%202006-2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. 4.9.2020.

Infokirje kiinteistöalan henkilöille

Hei,

Olen Akseli Mustonen ja teen ammattikorkeakoulun opinnäytetyötä aiheesta Joensuun alueen asuntomarkkinakartoitus. Työhön kuuluu haastatteluosio, johon etsin asiantuntevia ja Joensuun alueella kokemusta omaavia kiinteistöalan henkilöitä.

Haastattelu toteutetaan vallitsevan poikkeusajan takia sähköisesti. Kyseessä on teemahaastattelu, joten kysymyksiin voi vastata melko vapaasti ja laajasti, mikäli haluaa.

Olisiko teillä mielenkiintoa ja aikaa haastatteluun vastaamiseen, jos liitteenä sen lähetän tulemaan?

Kiitos jo etukäteen!

Ytv. Akseli Mustonen

Haastattelupohja

Akseli Mustonen

sähköposti: akselielias@gmail.com

puh. 050 XXX XX98

Teemahaastattelu: Asuntoalan markkinakartoitus Joensuun seudulla.

Vastaustilaan voi kirjoittaa niin paljon kuin itse haluaa, mikäli asiaa ja mielipiteitä on enemmältikin. Kysymykset ovat haastattelun pääpiirteitä ja aiheeseen ohjaavia.

- Joensuun asuntomarkkinan nykytila
 - o Kaupungistumisen suurimmat ja näkyvimvät muutokset edellisten n. 5– 10 vuoden aikana?
 - o Asuntokauppa kiihtymässä vai hiljentymässä?
 - o Millaisille asunnoille kysyntää ja millaiset eivät tahdo kiinnostaa?
 - o Kysyntään vaikuttavat tekijät?

Vastaustila:

- Asiakassegmentit
 - o Tyypilliset asunnonostajat?
 - o Miten asiakaskunta vaihtelee asuntojen tyyppin mukaan?

Vastaustila:

- Uudiskohteet vs. vanhemmat asunnot

- Miten kysyntä eroaa?
- Asiakaskunnan erot?
- Tulevaisuuden voimasuhteet? (Jatkuuko vanhempien lasku ja uudiskohteiden suuri kysyntä)

Vastaustila:

- Tulevaisuuden näkymät

- Mihin suuntaan asuntokauppa on menossa?
- Tilanne 5–10 vuoden päästä?
- Mahdollisia tulevaisuuteen vaikuttavia tekijöitä?

Vastaustila:

- Markkinointi

- Toimiviksi todetut keinot?
- Kehityskohteet?
- Sosiaalinen media
 - Onko käytössä?
 - Onko osaaminen riittävää?
 - Onko tuonut toivottua tulosta?
 - Voisiko käyttöä tehostaa?

Vastaustila: