

**Tiina Riihimäki**

# **KORONAPANDEMIAN VAIKUTUKSET SUOMEN TOIMITILAMARKKINOILLA**

**Opinnäytetyö  
CENTRIA-AMMATTIKORKEAKOULU  
Liiketalouden koulutus  
Kesäkuu 2021**



## TIIVISTELMÄ OPINNÄYTETYÖSTÄ

<b>Centria-ammattikorkeakoulu</b>	<b>Aika</b> Kesäkuu 2021	<b>Tekijä/tekijät</b> Tiina Riihimäki
<b>Koulutus</b> Liiketalous		<input checked="" type="checkbox"/> AMK <input type="checkbox"/> YAMK
<b>Työn nimi</b> KORONAPANDEMIAN VAIKUTUKSET SUOMEN TOIMITILAMARKKINOILLA		
<b>Työn ohjaaja</b> Marja-Liisa Kaakko		<b>Sivumäärä</b> 71 + 1
<b>Työelämäohjaaja</b> Kaisa Roden-Pahkala		
<p>Maailmanlaajuisen koronapandemian puhjetessa ilmeni nopeasti erilaisia tilankäytön trendejä, kuten etätyöskentely ja työn monipaikkaisuus sekä kasvanut hyödykkeiden verkkokauppa. Nämä trendit heijastuvat myös toimitilamarkkinoille. Tässä työssä tarkastellaan koronakriisin vaikutuksia toimitilamarkkinoilla. Tämä opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona kiinteistökehitysalan yritykselle Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle. Työn tarkoituksena oli tutkia, miten toimeksiantaja voisi kehittää tuotteitaan ja palveluitaan kriisin muuttamassa markkinatilanteessa asiakkaiden tarpeisiin vastaaviksi. Tavoitteena oli kartoittaa mahdollisia kiinteistömarkkinoiden muutostrendejä ja yritysten tilatarpeita Oulun alueen yrityksissä. Lisäksi tavoitteena oli tutkia tärkeimpiä yritysten sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä.</p> <p>Tietoperusta rajattiin tarkastelemaan yritysten sijaintitekijöitä ja toimitilamarkkinoita. Tietoperusta muodostuu sijaintiteorioista ja muista yritysten sijoittumiseen vaikuttavista tekijöistä. Toimitilamarkkinoiden osiossa tarkastellaan toimitilamarkkinoiden muodostumista, siellä toimivia osapuolia ja markkinoiden dynamiikkaa. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden näkymissä tarkastellaan toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta ja trendejä nykyisen markkinatiedon pohjalta. Oulun kiinteistömarkkinaosiossa tarkastellaan aluksi koko Suomen tilannetta talouden, rakentamisen ja väestön näkökulmasta edeten samalla teemalla Oulun alueen tarkasteluun.</p> <p>Empiirinen tutkimus toteutettiin kvantitatiivisena kyselytutkimuksena. Tutkimusaineisto kerättiin alkuvuodesta 2021 verkkokyselyn ja puhelinhaastattelun avulla. Tutkimukseen vastasi 25 yritystä Oulun alueelta. Vastausprosentti oli 28 %, mikä jäi alhaiseksi. Tutkimusote perustui toimeksiantajan harkinnanvaraiseen näytteeseen, minkä vuoksi tutkimuksen tuloksia ei voitu yleistää vastaamaan koko Oulun alueen yrityskehitystä.</p> <p>Empiirisen tutkimuksen perusteella valtaosalla tutkittavista yrityksistä tilojen tarve ei ollut muuttunut koronapandemian vaikutuksesta. Tilojen ominaisuuksista ilmeni vahvimmin tarve omille työhuoneille, neuvotteluhuoneille ja korkealle tilalle. Tutkittavien yritysten tärkeimmäksi sijaintitekijäksi nousi liikenteellinen saavutettavuus. Tutkimustuloksista on osittain havaittavissa toimitilamarkkinoilla esiin tulleita trendejä, kuten rauhalliset työtilat sekä korkeaa tilaa vaativat logistiikkatilat. Osa yrityksistä ei välttämättä vielä tarkkaan tiedä tilatarvettaan, sillä tilojen määrää on vaikea arvioida kriisin aikana. Tästä syystä kriisin vaikutukset toimitiloihin tullaan näkemään vasta muutaman vuoden aikajaksolla.</p>		
<b>Asiasanat</b> kiinteistösijoitusmarkkinat, koronapandemia, toimitilat, toimitilamarkkinat, yritysten sijoittuminen		

**ABSTRACT**

<b>Centria University of Applied Sciences</b>	<b>Date</b> June 2021	<b>Author</b> Tiina Riihimäki
<b>Degree programme</b> Business Administration		
<b>Name of thesis</b> THE IMPACT OF THE CORONA CRISIS ON FINNISH REAL ESTATE MARKETS		
<b>Centria supervisor</b> Marja-Liisa Kaakko	<b>Pages</b> 71 + 1	
<b>Instructor representing commissioning institution or company</b> Kaisa Roden-Pahkala		
<p>With the outbreak of the global corona pandemic crisis, various trends in the use of space quickly emerged, such as teleworking and multi-local working, as well as increased e-commerce. The effects of these also extend to the real estate markets. This work examines the impact of the corona crisis on the real estate market. This thesis was conducted for the real estate development company Terwa Kiinteistökehitys Oy. The purpose of the work was to find out how the case company could develop its products and services to meet the needs of customers in the market situation changed by the crisis. The aim was to examine possible real estate market trends and companies' space needs for companies in the Oulu region. In addition, the aim was to investigate factors affecting the location of the companies.</p> <p>The data base was defined to examine the location factors of companies and the real estate markets. The data base consists of location theories and other factors affecting the location of companies. The real estate markets section examines the formation of the real estate market, the parties operating there and the market dynamics. The outlook for the real estate investment market examines the future and trends of the real estate market on the basis of current market information. The Oulu real estate market section first examines the situation in Finland as a whole from the perspective of the economy, construction and population, proceeding on the same topics to examine the Oulu region.</p> <p>The empirical study was conducted as a quantitative survey. The research material was collected from the beginning of 2021 by means of an online survey and a telephone interview. 25 companies from the Oulu region responded to the survey. The response rate was 28 % which remained low. The research approach was based on the case company's subjective sample, which is why the results of the research could not be generalized to correspond to the business field in the entire Oulu region.</p> <p>Based on empirical research, the majority of the companies needs for premises has not changed as an impact of the corona pandemic. Features of the premises appeared strongest as a need for own offices, meeting rooms and a high space in a property. Transport accessibility became the most important location factor for the companies surveyed in this research. In the results of the research, emerged trends in the real estate markets such as quiet workspaces and high space demanding logistics premises are partially noticeable. Some companies may not be yet aware of exact needs for the space, as it is difficult to estimate the number of premises during the crisis. Therefore, the impact of the crisis on premises will not be seen until a few years.</p>		
<b>Key words</b> business location, coronavirus pandemic, premises, real estate investment market, real estate market		

## **KÄSITTEIDEN MÄÄRITTELY**

### **Koronavirus (COVID-19)**

Maailmanlaajuinen virus, joka todettiin Kiinassa joulukuussa 2019. Taudin aiheutti aiemmin tuntematon koronavirus, SARS-CoV-2. Tautia kutsutaan nimellä COVID-19, joka tulee sanoista corona, virus, disease. Koronavirus aiheuttaa äkillisiä lieviä ja vakavia hengitystieinfektioita. Tauti tarttuu pisaratartuntana ihmisestä toiseen sairastuneen henkilön yskiessä tai aivastaessa. (THL 2021a; 2021b; 2021c.)

### **Klusteri**

Useiden toimialojen keskittymä, jossa toimialat tukevat toisiaan vuorovaikutteisesti (Kielitoimisto 2020).

### **Kiinteistö**

Kiinteistö on omistettu maa-alueen yksikkö, joka on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin. Kiinteistön omistukseen kuuluvat maa-alueella sijaitsevat rakennukset sekä kiinteät laitteet. (Tilastokeskus 2021a.)

### **Kiinteistömarkkinat (Toimitilamarkkinat)**

Markkinat, jotka mahdollistavat kysynnän ja tarjonnan kohtaamisen kaupanteon, vaihdannan tai vuokraamisen yhteydessä. Markkinoilla kohtaavat ostajat, myyjät, vuokraajat sekä vuokranantajat. Kaupan kohde voi olla kiinteistö, rakennus tai niihin liittyvä palvelu. Kiinteistömarkkinat voidaan jaotella toimitilamarkkinoihin ja asuntomarkkinoihin. (KTI Kiinteistötalouden instituutti 2021, 14.)

### **Kiinteistösijoittaminen**

Kiinteistösijoittamisella tarkoitetaan pääoman sitomista kiinteistöön tai sen osaan taloudellisen tai muun hyödyn saavuttamiseksi. Sijoittaa voi niin suoralla kuin välillisellä sijoituksella osakkeiden ja rahastojen kautta. Sijoituksen tavoitteena on hyöty sijoitusperiodin aikana saatavan kassavirran ja periodin päättyessä saatavan sijoituksen loppuarvon muodossa. (KTI Kiinteistötalouden instituutti 2021, 12.)

### **Toimitilat**

Tila, jota yritys käyttää tuotannontekijänä niin aineettomien kuin aineellistenkin hyödykkeiden tuotantoon (KTI Kiinteistötalouden Instituutti 2021, 7).

**TIIVISTELMÄ**  
**ABSTRACT**  
**KÄSITTEIDEN MÄÄRITTELY**  
**SISÄLLYS**

<b>1 JOHDANTO</b> .....	<b>1</b>
<b>2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY</b> .....	<b>3</b>
<b>3 YRITYSTEN SJOITTUMINEN</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1 Yritysten sijaintiteoriat</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2 Klassiset sijaintiteoriat</b> .....	<b>4</b>
<b>3.3 Porterin timanttiteoria</b> .....	<b>7</b>
<b>3.4 Kasautuminen</b> .....	<b>10</b>
<b>3.5 Muita sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä</b> .....	<b>11</b>
<b>3.5.1 Resurssi- ja tuotantokustannussuuntautuneet yritykset</b> .....	<b>11</b>
<b>3.5.2 Saavutettavuus</b> .....	<b>11</b>
<b>3.5.3 Työvoiman saatavuus</b> .....	<b>12</b>
<b>3.6 Aluetalouden ja aluekehityksen vaikutus</b> .....	<b>13</b>
<b>3.7 Toimitusketjun haasteet koronakriisin aikana</b> .....	<b>15</b>
<b>4 TOIMITILAMARKKINAT</b> .....	<b>17</b>
<b>4.1 Toimitilakiinteistöt ja markkinoiden määrittely</b> .....	<b>17</b>
<b>4.2 Toimitilojen omistaminen tai vuokraaminen</b> .....	<b>18</b>
<b>4.3 Toimitilamarkkinat kansantaloudessa</b> .....	<b>19</b>
<b>4.4 Toimitilamarkkinoiden osapuolet</b> .....	<b>21</b>
<b>4.5 Toimitilamarkkinoiden dynamiikka</b> .....	<b>23</b>
<b>4.6 Toimitilamarkkinoiden vaihtelu ja syklisyys</b> .....	<b>24</b>
<b>5 KIINTEISTÖMARKKINOIDEN NÄKYMÄT JA TRENDIT 2020-LUVULLA</b> .....	<b>27</b>
<b>5.1 Kiinteistöalan toimijat</b> .....	<b>27</b>
<b>5.2 Toimistotilat</b> .....	<b>29</b>
<b>5.3 Liiketilat</b> .....	<b>32</b>
<b>5.4 Teollisuus- ja logistiikkatilat</b> .....	<b>34</b>
<b>5.5 Yhteiskuntakiinteistöt</b> .....	<b>35</b>
<b>5.6 Toimitilojen rajat häilyvät</b> .....	<b>36</b>
<b>6 KIINTEISTÖMARKKINAT OULUSSA</b> .....	<b>38</b>
<b>6.1 Suomen talous</b> .....	<b>38</b>
<b>6.2 Rakentamisen tila</b> .....	<b>39</b>
<b>6.3 Väestönkasvu ja muuttoliikenne</b> .....	<b>40</b>
<b>6.4 Kiinteistömarkkinoiden näkymät Oulussa</b> .....	<b>42</b>
<b>7 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS</b> .....	<b>47</b>
<b>7.1 Tutkimusmenetelmä</b> .....	<b>47</b>
<b>7.2 Kyselylomake</b> .....	<b>47</b>
<b>7.3 Aineiston keruu</b> .....	<b>49</b>
<b>7.4 Tutkimusaineiston kuvaus</b> .....	<b>50</b>
<b>7.5 Tutkimuksen luotettavuus</b> .....	<b>52</b>

<b>8 TUTKIMUKSEN TULOKSET .....</b>	<b>55</b>
<b>8.1 Tilojen omistaminen ja vuokraaminen .....</b>	<b>55</b>
<b>8.2 Toimitilojen tarve lähitulevaisuudessa.....</b>	<b>55</b>
<b>8.3 Tärkeimmät sijainnin valintaan vaikuttavat tekijät.....</b>	<b>56</b>
<b>8.4 Toimitilojen ominaisuuksiin liittyvät tarpeet .....</b>	<b>57</b>
<b>8.5 Koronapandemian vaikutukset toimitiloihin .....</b>	<b>58</b>

<b>9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA.....</b>	<b>61</b>
--	-----------

<b>LÄHTEET .....</b>	<b>67</b>
----------------------	-----------

## **LIITTEET**

### **KUVIOT**

KUVIO 1. Kansallisen kilpailuedun timantti.....	8
KUVIO 2. Kehityksen hyvä kehä .....	13
KUVIO 3. Toimitilojen johdettu kysyntä .....	18
KUVIO 4. Toimitilojen vuokraamisen ja omistamisen vertailua .....	19
KUVIO 5. Kiinteistökauppojen volyymi vuosittain ja sektoreittain vuonna 2020.....	20
KUVIO 6. Toimitilamarkkinoiden monitahoinen arvoverkosto.....	21
KUVIO 7. Kiinteistömarkkinoiden nelikenttämalli .....	23
KUVIO 8. Toimitilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan syklit .....	25
KUVIO 9. Kiinteistöalan toimijoihin kohdistuvat trendit ja odotukset .....	28
KUVIO 10. Koronapandemia vahvistaa vanhoja ja luo uusia tilankäytön trendejä .....	37
KUVIO 11. Toimitilojen omistaminen ja vuokraaminen .....	55
KUVIO 12. Vastaajien tarve uusille toimitiloille .....	56
KUVIO 13. Tärkeimmät perusteet toimitilojen sijainnin valintaan .....	56
KUVIO 14. Vastaajien tarpeet ja ominaisuudet toimitiloille.....	58
KUVIO 15. Koronapandemian vaikutus tilatarpeiden muutoksiin.....	59
KUVIO 16. Koronapandemian vaikutus toimitilakulujen pienentämiseen .....	59
KUVIO 17. Koronapandemian vaikutus toimitilainvestointeihin .....	60

### **TAULUKOT**

TAULUKKO 1. Väestöennuste Suomessa ja suurimmissa seutukunnissa vuoteen 2040.....	40
TAULUKKO 2. Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat Oulussa vuonna 2020.....	43
TAULUKKO 3. Vastaajien henkilöstömäärä ryhmittäin .....	51
TAULUKKO 4. Vastaajien liikevaihtoluokat ryhmittäin.....	51
TAULUKKO 5. Vastaajien toimialajakauma .....	52

## 1 JOHDANTO

Maailmanlaajuinen vuonna 2020 alkanut koronaviruspandemia heikensi nopeasti talouden tilannetta ja sen tulevaisuuden näkymiä. Kriisin aikana tehdyt rajoitus- ja turvallisuustoimenpiteet viruksen pysäyttämiseksi ovat horjuttaneet koko kansantaloutta paitsi yritysten ja organisaatioiden niin myös yksilöiden tasolla. Maailmanlaajuinen koronapandemiakriisi ilmensi nopeasti erilaisia tilankäytön trendejä, kuten etätyöskentelyn, työn monipaikkaisuuden ja hyödykkeiden verkkokaupan. Näiden vaikutukset ulottuvat myös toimitilamarkkinoille. Kriisi on väistämättä vaikuttanut myös toimitila- ja kiinteistösijoitusmarkkinoihin. Nykyisessä kriisin ja epävarmuuden ympäristössä koronapandemian vaikutuksia näihin ei vielä tarkkaan tiedetä. Sen vuoksi kiinteistöalan toimijoille on nykyisessä liiketoimintaympäristössä hyödyllistä tietää missä määrin koronaviruspandemian vaikutukset tulevat ilmenemään toimitilamarkkinoilla.

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan toimitilamarkkinoiden tilannetta ja muutoksia koronaviruspandemian vaikutuksesta. Työssä perehdytään toimitilamarkkinoiden nykytilanteeseen ja kehitysnäkymiin. Opinnäytetyö tehtiin toimeksiantona kiinteistökehitysalan yritykselle Terwa Kiinteistökehitys Oy:lle. Työn tarkoituksena oli tuottaa toimeksiantajalle tietoa, millä tavoin heidän tulisi kehittää tuotteita ja palveluita vastaamaan asiakkaiden mahdollisesti muuttuneisiin tarpeisiin koronapandemian aikana. Tavoitteena on tutkia, miten pandemia on vaikuttanut yritysten toimitilatarpeisiin, miten toimitilojen tilankäyttö on muuttunut ja mitkä ovat toimitilamarkkinoiden kehitysnäkymät ja trendit tulevaisuudessa. Lisäksi tavoitteena on selvittää yritysten merkittävimpiä sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä.

Tämän työn käytännön tutkimuksena toteutettiin kyselytutkimus toimeksiantajan valitsemalle kohderyhmälle Oulun alueella. Empiirisessä osiossa selvitettiin kyselytutkimuksen avulla miten tietyssä yritysryhmässä ja tietyllä maantieteellisellä alueella yritysten tilatarpeet ovat koronaviruspandemian vaikutuksesta mahdollisesti muuttuneet. Kyselytutkimuksessa tiedusteltiin yritysten nykyisten toimitilojen kokoa, tilojen vuokra- tai omistussuhdetta ja lähitulevaisuuden tilatarpeita. Lisäksi tiedusteltiin tärkeimpiä sijainnin valintaan vaikuttavia tekijöitä. Tutkittavilta yrityksiltä kysyttiin, missä määrin ja millä tavalla koronapandemia on vaikuttanut tutkittavien tilatarpeiden muutoksiin ja onko kriisi vaikuttanut yritysten toimitilainvestointeihin.

### **Tutkimusongelma:**

- *Miten toimitilamarkkinan tilanne ja yritysten tilatarpeet ovat muuttuneet koronapandemian vaikutuksesta Oulun alueella?*

### **Tutkimuksen alaongelmat:**

- *Mitkä ovat niitä ominaisuuksia, joita yritykset toimitiloissaan tarvitsevat?*
- *Mitkä tekijät vaikuttavat yritysten sijainnin valintaan?*
- *Missä määrin koronapandemia on muuttanut yritysten tilatarvetta?*

Tutkimuksen tavoitteena oli tuottaa toimeksiantajalle analyysi tutkimustuloksista. Tutkimus ja taustatietojen kerääminen kohdennettiin Oulun alueelle. Työ rajautuu toimeksiantajan määrittäviin kohdeyrityksiin. Lisäksi tavoitteena oli etsiä trendejä ja kehityssuuntia, jotka toimitilamarkkinoilla tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa vallitsevat. Työ luo hyödyllistä tietoa koronakriisin vuoksi muuttuneesta toimitilamarkkinan nykytilanteesta niin toimeksiantajalle, kuin myös muille kiinteistöliiketoimintalalla toimiville yrityksille ja sijoittajille.

Työssä käytetty teoria muodostuu yritysten sijoittumisen liittyvästä teoriasta, jossa merkittävimpänä lähdekirjallisuutena on käytetty Tarja Lumijärven teosta, liiketaloustieteen professorin Michael E. Porterin kirjallisuutta sekä kaupunkitalouden tutkijan Seppo Laakson teoksia. Toimitilamarkkinoiden teoria muodostuu KTI Kiinteistötalouden instituutin julkaisemasta kirjallisuudesta. Kiinteistömarkkinoiden merkittävin aineisto muodostuu KTI Kiinteistötiedon, Catellan ja Newsecin kiinteistömarkkinakatsauksista. Lukujen ja taulukkojen aineisto perustuu Tilastokeskuksen tilastotietoihin.

Tietoperusta rajattiin tarkastelemaan yritysten sijaintitekijöitä ja toimitilamarkkinoita. Tietoperusta muodostuu sijaintiteorioista ja muista yritysten sijoittumiseen vaikuttavista tekijöistä. Toimitilamarkkinoiden osiossa tarkastellaan toimitilamarkkinoiden muodostumista, siellä toimivia osapuolia ja markkinoiden dynamiikkaa. Kiinteistösijoitusmarkkinoiden näkymissä tarkastellaan toimitilamarkkinoiden tulevaisuutta ja trendejä nykyisen markkinatiedon pohjalta. Oulun kiinteistömarkkinaosiossa tarkastellaan aluksi koko Suomen tilannetta talouden, rakentamisen ja väestön näkökulmasta edeten samoilla aiheilla Oulun alueen tarkasteluun.



## 2 TOIMEKSIANTAJAN ESITTELY

Terwa Kiinteistökehitys Oy on kiinteistökehitysalalla toimiva yritys, jonka päätoimialana on rakennuttaminen ja rakennushankkeiden kehittäminen (Asiakastieto 2021). Terwa Kiinteistökehitys Oy tuottaa yksilöllisiä ja asiakkaan tarpeita vastaavia tilaratkaisuja myymällä ja vuokraamalla toimitiloja, liiketiloja sekä toimistotiloja. Yrityksen palveluihin kuuluvat tilaratkaisujen tarjoamisen lisäksi erilaiset kiinteistökehityspalvelut ja tilatarpeisiin liittyvät asiantuntijapalvelut. (Terwa 2021.) Terwa Kiinteistökehityksen missiona on tuottaa laadukkaita ja lisäarvoa tuottavia tilaratkaisuja käyttäjille ja sijoittajille. Asiakkaiden yksilölliset tarpeet otetaan huomioon. Lisäarvon tuottaminen on yrityksen asiakaslupaus. Yrityksen visiona on olla Pohjois-Suomen alueella ensimmäisenä asiakkaan mielessä, kun asiakkaalla syntyy tarve toimitiloille. (Terwa Kiinteistökehitys Oy 2021.)

Terwa Kiinteistökehityksen toimintaa ohjaavia arvoja ovat osaaminen, kannattavuus, innovatiivisuus, kumppanuus, vastuullisuus ja joustavuus. Yrityksellä on halu kehittää osaamista jatkuvasti ja olla alan paras toimija, tavoitellen vahvaa ja kestävää taloudellista toimintaa. Asiakkaalle tarjotaan heidän kannattavuuttaan lisääviä palveluita ja tiloja, jotka tukevat asiakkaan liiketoimintaa ja mahdollistavat hyvän työskentelyn. Yritys kertoo kehittävänsä toimintaansa jatkuvasti entistä kilpailukykyisempien ratkaisujen löytämiseksi. Aito kumppanuus on yritykselle tärkeää ja asiakkaan tarpeet nähdään toiminnan keskiössä. Asiakasta kuunnellaan ja asiakkaan tarpeet tyydytetään sitoutumalla toimintaan. Joustavan palvelun ansiosta yritys lupaa asiakkaalle helppoa ja mutkatonta asiointia ja lisäksi sidosryhmien tavoitteet ja odotukset sovitetaan yrityksen kanssa sujuvasti yhteen. (Terwa Kiinteistökehitys Oy.)

### **3 YRITYSTEN SJOITTUMINEN**

Tässä luvussa tarkastellaan yritysten sijoittumista sijaintiteorioiden ja muiden yritysten sijoittumiseen vaikuttavien tekijöiden pohjalta. Aluksi tarkastellaan klassisia sijaintiteorioita. Sen jälkeen kuvataan uudempiin sijaintiteorioihin kuuluvaa Porterin timanttiteoriaa, kasautumista ja muita yritysten sijaintiin vaikuttavia tekijöitä eri toimialoille suuntautuneiden yritysten näkökulmasta. Luvun lopussa tarkastellaan pintapuolisesti aluetalouden ja aluekehityksen vaikutusta yritysten sijoittumispäätöksiin. Lisäksi otetaan katsaus sijoittumisen kysymyksiin ei pelkästään koronakriisin, vaan jo pitkään muuttuneen talouden luonteen vuoksi.

#### **3.1 Yritysten sijaintiteoriat**

Sijaintiteorioilla pyritään selittämään, miksi yritys sijoittuu tiettyyn paikkaan toisen sijasta. Tähän prosessiin kuuluu joko voiton maksimointi tai kustannusten minimointi, ja yrityksen lopullisessa sijaintipäätöksessä valitaan tarjolla olevista valinnoista ja rajoituksista välttämätön ja paras mahdollinen paikka. Talousmaantiede on jo pitkään ollut kiinnostunut selittämään järkipäisiä valintoja sijaintiin vaikuttavien tekijöiden taustalla. (Dubé, Brunelle & Legros 2016, 144.) Ensimmäisten teorioiden painopiste oli yksittäisen yrityksen sijainnissa ja näissä haluttiin etsiä erityisesti tekijöitä, jotka vaikuttivat uuden yrityksen sijaintipaikan valinnan taustalla (Niittykangas 2011, 144).

#### **3.2 Klassiset sijaintiteoriat**

Klassiset sijaintiteoriat kuuluivat ensimmäisiin yleisiin tasapainoteorioihin, joissa tarkasteltiin tilankäyttöä alueellisesta näkökulmasta. Niiden viitekehys pohjautui uusklassiseen taloustieteen. Nämä teoriat hakivat vastauksia sekä yksittäisen yrityksen sijainnin valintatekijöihin että siihen, millä tavalla ja minkä vuoksi talouden toimet sijoittuvat maantieteelliseen tilaan. Yleisissä tasapainoteorioissa ajatus perustuu talouden toiminnan maantieteellisessä jakautumisessa vallitsemaan stabiiliin tasapainotilaan. Teoriassa oletetaan, että kaikki ilmenevät häiriöt tai epävakaut muutokset aiheuttavat järjestelmässä vastakohtaisen vaikutuksen muuttaen järjestelmän uudelleen korkeampiin tasapainotilaan. Tasapaino toteutuu vain markkinavoimien toimiessa vapaasti ilman ulkopuolisia kiihdyttäjiä tai esteitä, kuten julkisen vallan puuttumista talouden toimintaan. (Lumijärvi 1983, 32 [Kiljunen 1979, 14–15].)

Näiden teorioiden mukaan yritykset sijoittuvat paikkaan, jossa niiden toiminta on kaikista tehokkainta. Täten yritykset kykenevät tehokkaasti kohdentamaan yleiset voimavarat oikeaan suuntaan. Joustavasti liikkuva, niin alueellinen kuin ammatillinenkin työvoima, saa työvoiman liikkumaan työtä tarjoavalle alueelle. Niinpä työpaikat viedään alueelle, jossa tuotannontekijät ovat parhaiten käytettävissä. Näin tulojen ja työllisyyden erojen on tarkoitus tasapainottaa alueiden välillä. Näissä teorioissa merkittävimpinä talouden suhteisiin vaikuttavina tekijöinä pidetäänkin markkinoiden tavoitettavuuden ja luonnon voimavarojen lisäksi tuotantopanosten ja tuotosten suhteellisia kuljetuskustannuksia. (Lumijärvi 1983, 32.)

Yleisiä tasapainoteorioita on kritisoitu niiden alueellisen näkökulman puutteesta. Alueiden erot nähdään ainoastaan seurauksena alueiden erikoistumisesta ja työn jaottelusta, jotka molemmat ovat välttämättömiä tehokkuuden ja optimaalisesti kohdennettujen voimavarojen vuoksi. Alueelliset erot häviävät siten hiljalleen saavuttaessa uuteen tasapainotilaan. Näissä teorioissa aktiivinen aluepolitiikka ja julkisen vallan puuttuminen talouden toimintaan nähdään tarpeettomana. Sen sijaan julkisen vallan toimet nähdään tarpeellisena talouden yleisten toimintojen ylläpidossa, talouskasvun ja infrastruktuurin parantamisessa sekä tuotannontekijöiden liikkuvuuden edistämässä. (Lumijärvi 1983, 32 [Kiljunen 1979, 21–24].) Klassiset sijaintiteoriat tarkastelevatkin lähinnä teollisen tuotannon sijoittumista. Ne pyrkivät etsimään yritysten vaihtoehtoista sijaintia sijaintipaikan edullisuuden mukaan. Tärkeimpänä tavoitteena on ratkaista yrityksen optimaalisin sijaintipaikka. Klassisia sijaintiteorioita voidaan tarkastella kustannusperusteisista, tuottoerusteisista ja näiden yhdistelmien näkökulmista. (Niittykangas 2003, 208.) Tässä työssä tarkastellaan muutamia olennaisia klassisia sijaintiteorioita lähinnä teollisuuden sijoittumisen näkökulmasta.

Teollinen vallankumous käynnisti kaupungistumisen kehityksen 1800-luvulla. Kehityksestä huolimatta maatalous pysyi pitkän aikaa merkityksellisenä elinkeinona ja työllistäjänä teollisuuden ohella. Tämä käynnisti sijaintitaloustieteen tutkimuksen, josta ensimmäisen mallin kehitti saksalainen Johann Heinrich von Thünen vuonna 1826. Von Thünen tarkasteli kehäteoriassaan sijainnin vaikutusta maataloustuotteiden tuotannossa. Von Thünenin sijaintiteoria oli ensimmäinen, joka perustui matemaattisiin menetelmiin. (Laakso & Loikkanen 2004, 34.) Mallissa tuotannon sijaintia määrittää maan vuokran lisäksi kuljetuskustannukset, jotka ohjaavat eri maataloustuotteiden tuotantoa sijoittumaan sen perusteella millä etäisyydellä tuotantoalue sijaitsee suhteessa markkinoihin. Täten kuljetuskustannusten osuus on vaihteleva eri tuotteiden loppuhinnassa. Mallin mukaan maataloustuotteiden valmistus sijoittuu korkean kuljetuskustannusten tuotteissa markkinapaikan

läheisyyteen, kun taas kuljetuskustannuksiltaan edullisempien tuotteiden valmistuspaikka sijoittuu markkinapaikasta kauemmaksi. Von Thünen teoria on saanut kritiikkiä teorian näkökulmasta, joka kuvastaa 1800-luvun olosuhteita Saksassa. Siitä syystä teorian ei ajatella vastaavan nykyisiä olosuhteita. Kritiikistä huolimatta von Thünenin mallia on voitu myöhemmin soveltaa niin eri alojen yritysten sijoittumis päätöksissä kuin myös yksikeskustaisten kaupunkien rakenteiden mallintamisessa. Teoriaa on myös kuvattu yhdeksi kansantaloustieteen klassikoksi. (Lumijärvi 1983, 33–34; Laakso & Loikkanen 2004, 32, 34; [Kiljunen 1979, 15–16].)

Toisena teoriana tarkastellaan Saksalaista Alfred Weberin vuonna 1920 kehittämää sijaintiteoriaa. Weber kuvasi ensimmäisenä teoriaa teollisuuden sijoittumisesta kustannusten minimoimisen näkökulmasta. Weberin teoriassa korostuvat työvoimakustannusten, kuljetuskustannusten ja kasautumisen vaikutusten merkitys urbaanisessa kehityksessä. Von Thünenin teoriasta poiketen, Weberin teoriassa tarkastellaan kustannuskuljetusten minimoimisen lisäksi teollisuuden läheisestä sijoittumisesta syntyviä kasautumisen etuja. Weber yritti teoriallaan selittää kytkeä nopean kaupungistumisen ja teollistumisen prosessin välillä. Weber pitää teoriassaan työvoimaa liikkuvana ja jatkuvasti saatavissa olevana vakiintuneilla työvoimakustannuksilla. Näin ollen teollisuuden optimisijainti löytyy sieltä, missä eri tuotantopanosten kuljetuskustannukset ovat alhaisimmat. (Lumijärvi 1983, 34 [Kiljunen 1979, 16].)

Weber kuvasi teoriassaan kasautumisen etuina teollisuuden lähekkäistä sijaintia yhdistettynä liikkuvaan työvoimaan, joka johti niin teollisuuden alueelliseen keskittymään kuin myös kaupungistumiseen. Kasautumisen haittoina nähtiin maan arvon kohoaminen, joka hajaannutti suuria tiloja vaativien suurteollisuuden sijoittumista. Lisäksi haittoina nähdään kohonneet työmatka- ja asumiskustannukset. Kasautumista käsitellään tarkemmin luvussa 3.3. Weberin teorian mukaan teollisuus hakeutuu joko raaka-aineiden tai markkinoiden lähelle. (Lumijärvi 1983, 34 [Kiljunen 1979, 16; Eliot Hurst 1972, 167].) Weberin teoriaa on pidetty puutteellisenä sen olettamuksista kysynnän muuttumattomuudelle. Mallissa ei oteta huomioon kysynnän ja tarjonnan muutoksia eikä tuotantokustannusten alueellista vaihtelua. Lisäksi mallissa oletetaan epärealistisesti kustannustehokkaan sijainnin olevan samalla tuottoja maksimoiva sijaintipaikka. Vaikka teoria on saanut osakseen runsaasti kritiikkiä, myös sen perusasetelma on toiminut merkittävänä perustana myöhemmille teorioille ja empiirisille tutkimuksille. (Lumijärvi 1983, 38.)

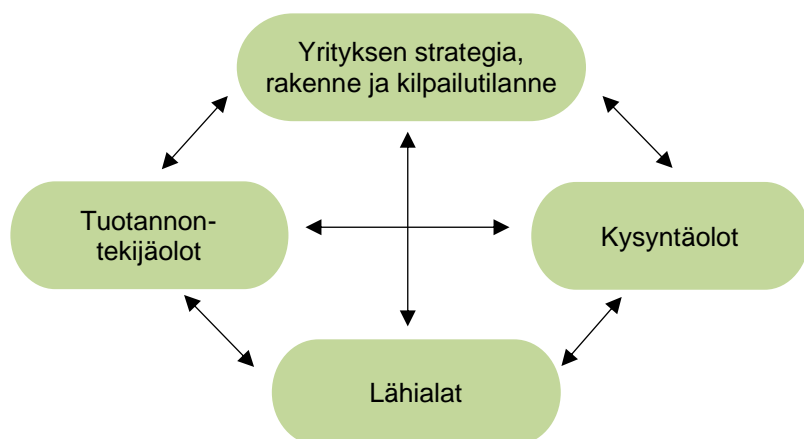
Kolmantena teoriana on syytä esittää Smithin teoria, jossa teollisuuden sijoittumista tarkastellaan aiemmista klassisista sijaintiteorioista poiketen useampien sijaintitekijöiden näkökulmasta. Aiemmissa

klassisissa sijaintiteorioissa on tarkasteltu lähinnä kuljetuskustannuksiin ja niiden minimointiin perustuvia malleja, mutta Smithin teoriassa tutkimus keskittyy kokonaiskustannusten alueellisiin vaihteluihin. Teorian lähtökohtana on yrityksen näkökulma, joka huomioi yrittäjien kyvykkyyden, julkisen vallan vaikutuksen, alueellisen keskittyminen, panosten substituutiomahdollisuudet, tuotannon volyymin vaihtelut sekä henkilökohtaiset preferenssit sijaintipäätösten valinnassa. Smithin teoriassa on mahdollisuus suboptimaaliseen käyttäytymiseen eli siihen, ettei tavoitella voiton maksimointia. Teoriassa pyritään ymmärtämään, miten teollisuuden alueelliset sijoittumiset muotoutuvat moninaisten yrityksessä tehtyjen päätösten tuloksena. Mikäli päätöksissä havaitaan säännönmukaisuutta, niiden voidaan olettaa heijastuvan myös niihin malleihin, jotka ovat päätöksentekijöiden yhteiskäyttämisen tulos. (Lumijärvi 1983, 41 [Jatila 1973, 56–62]).)

Smith kritisoi klassisia sijaintiteorioita niiden epäsopivuudesta toimia empiiristen tutkimusten perustana. Smithin mielestä sijaintiteorioita ei laadittukaan empiirisiä tutkimuksia varten. Smithin tutkimukset vaikuttivat voimakkaasti yritysmaantieteen voimistumiseen 1960-luvulla, jonka johdosta teoriaa on sovellettu niin empiirisissä tutkimuksissa kuin myös yritysten päätöksentekoteorioissa sijaintipäätöksiä tutkittaessa. Yhteinen piirre teoriassa on ollut luopua voiton maksimoinnin tavoitteesta, jonka sijaan keskitytään tutkimaan ja analysoimaan yksittäisen yrityksen tai päätöksentekijän käytöstä ja olosuhteita sijaintipaikan valinnassa. (Lumijärvi 1983, 41 [Jatila 1973, 56–62]).)

### **3.3 Porterin timanttiteoria**

Porter (2008, 214–215) kuvaa klusterin muodostuvan maantieteellisesti toisiinsa läheisesti ryhmittyneiden tietyn alan yrityksistä ja yhteisöistä. Ryhmittymät sekä kilpailevat että tekevät yhteistyötä keskenään. Ne voivat olla yritysten, erikoistuneiden toimittajien ja palveluntarjoajien maantieteellisiä keskittymiä sekä lähialojen johtajien ja assosioituneiden instituutioiden, kuten yliopistojen tai, ammattiyhdistysten maantieteellisiä keskittymiä tietyillä aloilla. Klusterin laajuus voi vaihdella maantieteellisesti yhdestä kaupungista toiseen maahan ja jopa naapurimaiden verkostoon. Porter (2008, 182) on esittänyt kansallisen edun timantin, joka pyrkii esittämään neljää eri ominaisuutta, jotka yhdessä ja yksittäin muodostavat kansallisen kilpailuedun timantin. Tätä hahmotetaan alla olevassa kuviossa 1.



KUVIO 1. Kansallisen kilpailuedun timantti (mukaillen Porter 2008, 183)

Kuvion 1 tekijät muodostavat yrityksille syntyvän ja kilpailevan toimintaympäristön. Tuotantotekijäoloihin kuuluvat tietyillä aloilla kilpailukyvyn välttämättömät ammattitaitoinen työvoima ja infrastruktuuriin liittyvät olosuhteet. Kysyntäoloihin kuuluvat alan tuotteisiin ja palveluihin liittyvä kotimaan kysyntä. Lähi- ja tukialoihin kuuluvat kansainvälisesti kilpailukykyisten tavarantoimittajien tai muiden alojen läsnäolo tai puuttuminen maassa. Yrityksen strategiaan, rakenteeseen ja kilpailutilanteeseen kuuluvat kotimaisen kysynnän luonteen lisäksi kotimaan olosuhteet yritysten luomiseen, organisointiin ja hallintaan. (Porter 2008, 182) Maan kilpailuedussa välttämättömät voimavarat ja siellä käytettävät tiedot, joiden pohjalta voidaan havaita mahdollisuuksia ja hyödyntää voimavaroja riippuvat näistä tekijöistä. Timantissa eri osat vahvistavat toisiaan ja esimerkiksi kilpailuetua ei synny silloin, jos kysyntäolot ovat suotuisat, mutta kilpailutilanteessa yritykset eivät reagoi kysyntäoloihin. (Porter 2006, 115, 182)

Kansallisen kilpailuedun timanttiteoriaa täydentää myös tekijät sattuma ja valtionvalta. Tässä yhteydessä sattumanvaraisilla tekijöillä tarkoitetaan yritysten ja osittain myös valtiovallan vaikutuspiiriin ulottumattomissa olevia asioita, kuten keksintöjä tai teknisiä läpimurtoja, sotia ja ulkopoliittisia tapahtumia sekä ulkomaanmarkkinoiden kysynnän muutoksia. Sattumat voivat muokata alan rakenteen niin, että toisen maan yrityksille muodostuu tilaisuus edetä kilpailussa toisten maiden ohi. (Porter 2006, 116.)

Valtiovalta puolestaan voi vaikuttaa kuhunkin timantin perustekijään myönteisellä tai kielteisellä tavalla. Näitä ovat esimerkiksi julkisen vallan määräykset, säädökset ja veropolitiikka. Vaikutussuhde voi toimia osittain myös vastakkaiseen suuntaan. Esimerkiksi paikallisten kilpailijoiden määrä voi vaikuttaa koulutusinvestointeihin. Porterin mukaan valtion harjoittamalla politiikalla on epäonnistuttu siinä

tilanteessa, mikäli se on ainoa kilpailuedun lähde. Valtiovallalla ei ole mahdollisuuksia luoda etua, mutta sen sijaan se voi nopeuttaa kilpailuedun saavuttamista ja toisaalta sen menettämistä. (Porter 2006, 177–178.)

Maan kilpailuedun perustekijät muodostavat moniulotteisen ja kehityskelpoisen järjestelmän, jonka välityksellä kansalliset ominaispiirteet vaikuttavat kilpailun menestykseen (Porter 2006, 181). Kilpailuetutimantilla voidaan mitata, missä määrin maa rakentaa ja edistää näitä tekijöitä yrityksilleen. Timantin tekijät ovat riippuvaisia toisistaan ja yhden perustekijän heikkoudet voivat rajoittaa toimialan kehittymistä. Inhimillisten voimavarojen heikko laatu ei onnistu tuottamaan riittävän kehittyneitä tuotteita asiakkaiden tarpeiden tyydyttämiseen. Lisäksi ilman tervettä kilpailua rajalliset tuotantotekijähaitat eivät kannusta innovointiin. Pysyvä kilpailuetu syntyy itseään ruokkivasta vuorovaikutuksesta monenlaisten etujen välillä, mikä muodostaa vaikeasti jäljitettävän ympäristön ulkomaisille kilpailijoille. Teorian on tarkoitus osoittaa, kuinka yksittäiset perustekijät yhdistyvät dynaamiseksi järjestelmäksi. (Porter 2006, 179, 181.)

Kilpailuedun timanttia on mahdollisuus parantaa kotimaisen kilpailun edistämällä, ja maantieteellisellä kasautumisella puolestaan lisätä ja vahvistaa vuorovaikutusta timantin osien välillä. Tästä seuraa maan kilpailukykyisten toimialojen jakautuminen ryppäisiin, jotka koostuvat erilaisista toisiinsa sidoksissa olevista toimialoista. (Porter 2006, 181–182.) Yksi kilpailukykyinen toimiala auttaa luomaan toisestakin toimialasta kilpailukykyisen. Kilpailevat hankkija-alat auttavat synnyttämään huippuluokan aloja lähemmäksi lopullisia asiakkaita. Ne tarjoavat tekniikkaa, edistävät siirrettävissä olevien tuotannontekijöiden luomista ja siirtyvät itsekin uusille aloille. Yksi kansainvälisesti kilpailukykyinen ala synnyttää uusia lähialoja tarjoamalla helpon pääsyn siirrettävissä oleviin taitoihin tai edistämällä vakiintuneiden yritysten siirtymistä lähialoille. (Porter 2006, 202–203.)

Yhdestä yrityksestä irtautuneet yritykset sijoittuvat usein lähelle alkuperäistä yritystä siellä luotujen vakiintuneiden suhteiden vuoksi. Näin toimivat myös muut hankkijat, käyttäjät tai lähialat tullessaan alalle. Sijoittumalla muiden yritysten lähelle kilpailijoiden näkyvyys kasvaa. Lisäksi jatkuva kilpailu edellyttää jatkuvaa toiminnan kehittämistä. Ryväksen muodostuessa sen toimialat tukevat toinen toistaan ja aggressiivinen kilpailu yhdellä toimialalla siirtyy yleensä muillekin aloille. Kaupungista tai alueista tulee ainutlaatuinen ympäristö kilpailulle. (Porter 2006, 210.)

Toimialan maantieteellinen keskittyminen vetää puoleensa lahjakkaita ihmisiä ja muita tuotannontekijöitä. Kilpailijoiden, asiakkaiden ja hankkijoiden kasaantuminen edistää tehokkuutta ja

erikoistumista sekä sitä tärkeämpänä maantieteellisen kasautumisen vaikutuksena parannusta ja innovointityötä. (Porter 2006, 209–210) Lähellä kilpailevia yrityksiä sijaitsevat yliopistot mitä todennäköisimmin huomaavat toimialan, näkevät sen tärkeäksi ja reagoivat sen mukaisesti. Kilpailijat puolestaan ryhtyvät todennäköisesti tukemaan ja rahoittamaan yliopiston paikallista toimintaa. Lähellä olevilla hankkijoilla on hyvät mahdollisuudet päästä vuorovaikutukseen ja yhteistyöhön alan tutkimus- ja kehittäelytyöhön. Myös lähiseudun valistuneet asiakkaat tarjoavat vahvat mahdollisuudet tiedon kululle osallistumalla tarpeista ja tekniikoista käytävään keskusteluun sekä vaatimalla erinomaista palvelun suorituskykyä. (Porter 2006, 209–210.) Kasautumista tarkastellaan lisää luvussa 3.4.

### 3.4 Kasautuminen

Klusteri määriteltiin aiemmin luvussa 3.3 yritysryhmittymien muodostelmana. Loikkanen, Laakso ja Susiluoto (2012, 39) kuvaavat kasautumisen tarkoittavan eri toimijoiden, yritysten sekä ihmisten lähekkäistä sijoittumista kaupunkialueella. Tästä huomataan, miten määritelmät klusteri ja kasautuminen ovat hyvin lähellä toisiaan. Talousteoriassa sekä empiirisissä tutkimustuloksissa asukkaiden ja yritysten läheisen sijoittumisesta on todettu lisäävän tuottavuutta ja sen johdosta tuotantoa ja tuloja (Loikkanen ym. 2012, 39). Yritykset hyötyvät muiden, joko saman tai eri alojen yritysten läheisestä sijainnista. Kasautumisen edut syntyvät, kun keskenään kilpailevat yritykset toimivat samoilla tuotantopanosien markkinoilla tai kun ne käyttävät välipanosten tuottajien palveluja. (Laakso & Loikkanen. 2000, 17.)

Yritykset voivat saavuttaa lisäarvoa sijoittumalla lähelle samoja toimialoja tai klustereita. Näitä etuja kuvataan agglomeraatioeduiksi, jotka kuvaavat saavutettavia mittakaavahyötyjä. Alihankkijat hyötyvät useiden tilaajayritysten läheisyydessä ja tilaajayritykset hyötyvät alihankkijoista. Tämä johtaa yritysten mittakaavahyötyihin. (Kaleva, Oikarinen & Soutamo 2017, 158.) Suuremmaksi kasvanut alue mahdollistaa pidemmälle edenneen erikoistumisen. Pidemmälle erikoistuneet alat sen sijaan vaativat suuremmat markkina-alueet. Näin kaupunkialueesta muodostuu kasvaessaan kannattava sijaintipaikka edelleen erikoistuneemmille aloille. Yhtä lailla kuluttajat hyötyvät kasvun seurauksena kasvaneesta tarjonnan monipuolisuudesta. (Laakso & Loikkanen 2000, 19.) Läheisellä sijoittumisella on mahdollista saavuttaa myös muita hyötyjä verkostoissa ja kumppanuuksissa. Lähellä sijaitsevat yritykset voivat houkuttaa enemmän asiakkaita yksittäiseen yritykseen verrattuna. Keskusta-alueille sijoittuvat tyypillisesti vuokranmaksukyvyltään parhaat yritykset ja toimialat. Useat vähittäiskaupan toimialat pyrkivät sijoittumaan suurten potentiaalisten asiakasvirtojen lähelle. (Kaleva ym. 2017, 158–159.)



Kasautuminen on saanut myös runsaasti kritiikkiä. Kasvu synnyttää epäsuoria kustannuksia alueen asukkaille ja yrityksille, sillä väestön ja yritysten kasvu vaikuttaa asuntojen ja toimitilojen kysyntään. Tämän seurauksena hinnat nousevat. Lisäksi kaupungin alueellinen laajeneminen pidentää asunnon ja työpaikan välisiä keskimääräisiä etäisyyksiä ja ruuhkauttaa liikennettä. Ympäristölle jatkuva kaupunkialueiden kasvu lisää liikenteen energiantuotannon sekä lämmityksen ja teollisuuden ilmansaasteita. Rakentamisen seurauksena muu alkuperäinen luonto sekä metsät supistuvat, mikä puolestaan vaikuttaa kaupungin kuin myös ihmisten viihtyisyyteen. (Laakso & Loikkanen 2000, 24.)

### **3.5 Muita sijoittumiseen vaikuttavia tekijöitä**

#### **3.5.1 Resurssi- ja tuotantokustannussuuntautuneet yritykset**

Laakson & Loikkasen (2000, 70) mukaan resurssi- ja tuotantokustannussuuntautuneet yritykset sijoittuvat raaka-aineiden sekä muiden tuotantotehtäiden läheisyyteen. Tällaiset yritykset voivat määrittää koko kaupunkiverkoston, sillä mitä suuremmaksi tällaisten yritysten muodostama kaupunki kasvaa, sitä enemmän sinne kasvaa väestöpohjaa monien muiden yritysten tarpeisiin. Ne sijoittuvat ytimeen, jonka ympäröivälle alueelle kasvaa myös kaupan ja muiden asiakassuuntautuneiden yritysten keskittymä. Tämä muodostaa useammalle yritykselle mediaanisijainnin. Suomessa esimerkiksi Tampere kuvastaa tällaista kaupunkialuetta, joka on kehittynyt teollisuuskeskittymästä maan toiseksi suurimmaksi kaupunkialueeksi ja palvelukeskukseksi. (Laakso & Loikkanen 2000, 70.)

#### **3.5.2 Saavutettavuus**

Loikkasen ym. (2012, 37) mukaan saavutettavuudella liikenteellistä etäisyyttä taloudellisesti tärkeisiin keskuksiin. Se on useissa tutkimuksissa todettu tärkeimmäksi aluetaloudellisen kehityksen tekijäksi. Yhtä lailla se on yksi olennaisin yritysten sijoittumispäätöksiin vaikuttava tekijä (Nurmio, Rehunen, Antikainen, Laasonen, Helminen, Vartiainen & Soininvaara ym. 2017, 79; Loikkanen ym. 2012, 37). Tavarat, palvelut ja työvoima liikkuvat alueiden välillä sujuvasti silloin, kun alueen saavutettavuus on hyvä. Tämä on vuorostaan edellytys alueiden väliselle kaupalle ja erikoistumiselle. Yhtä tärkeää se on

työntekijöiden liikkumiselle asuinpaikan ja työpaikan välillä sekä ihmisten muuttamiselle. (Loikkanen ym. 2012, 37.)

Myös kommunikaatiosaavutettavuus on tärkeää. Tällä tarkoitetaan hyviä tietoliikenneyhteyksiä sekä muita viestintäyhteyksiä. Huolimatta siitä, että kommunikaatioyhteyksien kehittyminen voi tietyissä tilanteissa vähentää fyysistä liikkuvuutta, kommunikaatioyhteydet sekä liikenteellinen saavutettavuus täydentävät toisiaan. Liikenteellinen saavutettavuus johtaa etenkin yritysten kommunikaatio-, kuljetus- ja liikkumiskustannusten alenemiseen. Sijainti suhteessa tavarantoimittajiin tai markkinoihin ei vaikuta ainoastaan kuljetuskustannuksiin, vaan se myös helpottaa kulttuurista ja liiketoiminnallista kanssakäymistä. (Loikkanen ym. 2012, 22.) Liikenteen ja kaupunkiverkoston sekä elektronisen kaupankäynnin kehittyminen on muuttanut totaalaisesti markkinoiden maantieteellisiä ulottuvuuksia (Laakso & Loikkanen 2000, 70).

Hyvät liikenneyhteydet ovat ensisijaista saavutettavuudessa. Kaupunkien keskustoista lähtevät ulosmenoväylät, kehäteiden varret ja tällaisten valtaväylien risteyskohdat ovat houkuttelevia sijaintipaikkoja yrityksille. Hyvät pysäköintimahdollisuudet ovat ensisijaisia alueille, joille autolla kulkeminen on välttämätöntä. Tämä helpottaa työntekijöiden ja asiakkaiden pääsyä yrityksen toimipaikkaan. (Kaleva ym. 2017, 158.) Suurta logistiikkatilaa vaativat yritykset sijoittuvat mielellään suurten liikenneväylien varsille optimaalisten tavaravirtojen liikuttelemiseksi. Logistiikka-alojen yrityksille tärkeitä tekijöitä sijoittumisessa ovat etäisyydet lentokentille ja satamiin sekä rautatie- ja maantieyhteyksiin. Tästä syystä suurin osa Suomen logistiikkakeskuksista sijaitsevat raideverkostojen läheisyydessä ja esimerkiksi Helsinki-Vantaan lentokentän lähistöllä. (Kaleva ym. 2017, 164.)

### **3.5.3 Työvoiman saatavuus**

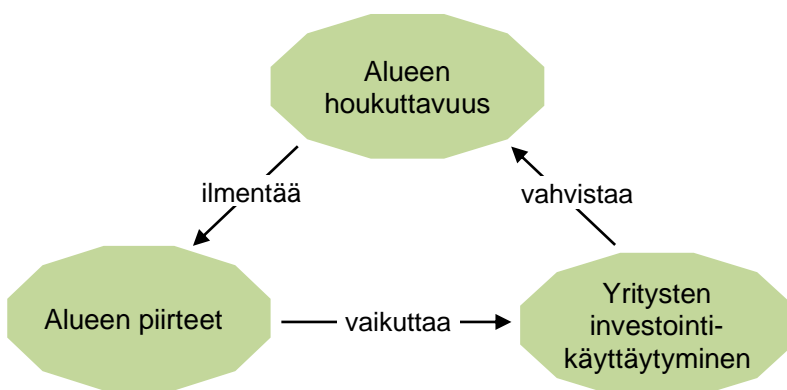
Alueen yritysinvestoinnit ja muut kasvutekijät kasvattavat työvoiman kysyntää ja houkuttavat ihmisiä kyseiselle alueelle. Vaikutussuhde toimii osittain myös vastakkaiseen suuntaan, sillä tietyillä toimialoilla ja yrityksissä on olennaista saada sopivaa työvoimaa. Tähän voidaan lisätä vielä joustavat paikalliset työmarkkinat. Avoin muuttoliikenne ja laajan väestöpohjan alue mahdollistaa ottamaan tarvittaessa työvoiman vastaan silloin, kun työmarkkinat niin vaativat. (Laakso & Loikkanen 2004, 119.)

Työmarkkinoilla on merkittävä vaikutus yritysten sijoittumiseen, sillä osaava työvoima ja henkinen pääoma merkityksellisenä tuotannontekijänä on vahvistunut entisestään. Yritykset ovat kiinnostuneita

niin nykyisten kuin myös potentiaalisten työntekijöiden sijoittumisista, verkostoista ja liikkumisista. Nämä vaikuttavat jopa yritysten sijoittumispäätöksiin ja niiden toimintaympäristöön. (Nurmio ym. 2017, 79.) Tietyillä aloilla, kuten tekstiiliteollisuuden tai laitevalmistuksen kokoonpanossa oleellista on edullisen ja helposti työpaikalla koulutettavan työvoiman saatavuus. Sen sijaan tutkimukseen ja tuotekehittelyyn suuntautuneilla alueilla ensisijaista on saada koulutettua ja ammattitaitoista työvoimaa. (Laakso & Loikkanen 2004, 119–120.)

### 3.6 Aluetalouden ja aluekehityksen vaikutus

Perinteiset sijaintiteoriat tarkastelevat alueiden ominaisuuksien ja yritysten investointikäyttäytymistä ohjaavien tekijöiden yhteyttä. Kaupunkitaloustieteen kiinnostus kasvoi talousmaantieteen teorian kehittyessä 1990-luvulla. Sijaintikysymysten ja kaupunkialueiden rooli palautui taloudellisen analyysin ytimeen. Syvenevä yhdentymisen ja teknologian kehitys ovat tehneet perinteisistä makrotaloudellisista kysymyksistä yhä enemmän aluetaloudellisia kysymyksiä. Kaupunkien merkitys väestön ja tuotantotoiminnan sijaintipaikkana on puolestaan aluekehityksessä jatkuvasti kasvanut. (Laakso & Loikkanen 2000, 43.) Aluetason kehitys rakentuu pohjimmiltaan yritysten tekemiin ratkaisuihin ja toimenpiteisiin sekä välillisiin ratkaisuihin, joilla voidaan vaikuttaa yritysten investointeihin ja sijaintipäätöksiin. Alueellista kehitystä voidaan kuvata toistuvasti itseään vahvistavana prosessina, jota havainnollistetaan kuviossa 2. Alueen houkuttavuus ilmentää alueen piirteitä, joka puolestaan vaikuttaa yritysten investointikäyttäytymiseen ja sitä kautta vahvistaa alueen houkuttavuutta. (Niittykangas 2003, 178–179.)



KUVIO 2. Kehityksen hyvä kehä (mukaiillen Niittykangas 2003, 179)

Niittykangas (2003, 179) viittaa kuviossa 2 ilmenevää kehää alueellisen kilpailukyvyn käsitteeseen, joka liitetään yleensä alueiden kilpailumenestyksen ehtoihin. Näihin panostamisen tulisi tuoda alueelle lisää työpaikkoja ja verotuloja, kasvavaa väestöä sekä korkeampaa keskimääräistä tulotasoa. Kilpailukykyisen alueen ominaisuuksiin kuuluvat:

1. kyky luoda, houkuttaa ja pitää yllä toimintaa, joka kasvattaa alueiden hyvinvointia taloudellisesti [Huovari ym. 2001, 1]
2. kyky tunnistaa niiden toimijoiden ominaisuudet ja potentiaali, jotka vahvistavat ja joiden kautta alueet voivat ottaa osaa kilpailuun sekä saavuttaa parempaa kilpailumenestystä kilpailijoihinsa nähden (Sotarauta & Mustikkamäki 2001, 13–14)
3. kansainvälisen kilpailukyvyn vertailu, jossa tarkastellaan kansantalouksien kyvykkyyttä luoda ja tarjota markkinakilpailussa menestymistä vahvistavat olosuhteet ja toimintaympäristöt yrityksille (Niittykangas 2003, 178; IMD 2021; WEF 2021)

Kehittyvässä toimintaympäristössä maakuntien ja yksittäisten kuntien tulisi edistää aktiivisesti yritysten menestymistä ja hyödyntää omista lähtökohdistaan tarjolla olevia mahdollisuuksia. Alueet tarvitsevat yrityksiä ja investointeja alueen menestymiseen. Alueiden kehittämisessä tulisi tukea ja edistää yrittäjyyden ja uusien yritysten syntyä sekä saada investointeja niin muualta maasta kuin myös ulkomailta. (Niittykangas 2003, 180.) Esimerkiksi Oulussa kaupungin kehittämä liikelaitos BusinessOulu (2011, 11) on tehnyt globaalia yhteistyötä useiden toimijoiden kanssa tukeakseen alueen yritysten kansainvälistymistä. Tähän on kehitetty erilaisia ekosysteemejä yrittäjyydelle ja start-up-yrityksille. Lisäksi BusinessOulu on luonut yritysklustereita ja toteuttanut useita verkostoitumiseen liittyviä tapahtumia parantaakseen alueen yritysten kilpailukykyä kansainvälisillä markkinoilla. (BusinessOulu 2011, 11.)

Yritysten yksittäisen tukemisen sijaan positiivisen yrittäjyysilmaston kehittäminen nähdään tehokkaampana yrittäjyyden, alue- ja elinkeinopolitiikan sekä teollisuuden edistämiskeinona. Tähän voidaan lisätä vielä toimivan yritys ympäristön rakentaminen. Myönteinen yrittäjyysilmasto ei ainoastaan houkuttele uusia yrittäjiä sijoittumaan paikkakunnalle vaan se myös edistää uusien yritysten syntyä. (Niittykangas 2003, 180, 199.) Aiemmin edellä luvussa 3.3 käsiteltyä Porterin (2006, 211) timanttiteoriaa voidaan soveltaa myös alueiden kilpailukyvyn tarkasteluun. Sen avulla voidaan selittää, miksi jotkut kaupungit tai alueet ovat menestyksekkäämpiä kuin toiset. Tästä esimerkkinä Englannissa Lontoon alue, joka on kehittyneen kysynnän, tukialojen ryppäiden sekä ammattitaitoisen työvoiman ansiosta menestynyt alue.

Kuntien lisäksi julkisella sektorilla on ratkaiseva vastuu alueellisen yrityskulttuurin muodostamisessa. Alueellisia ja paikallisia julkisia palveluita sekä liikennettä ja muuta infrastruktuuria kehittäessä vastuu on julkisella sektorilla. Liikenneväylistä ja terminaaleista on muodostunut olennaisia tekijöitä monien alojen klustereiden uudistumisessa ja sijoittumisessa. Yliopistojen ja korkeakoulujen sekä tiettyjen muiden julkisten laitosten sijainnista on tullut erittäin merkittävä tekijä yritysryhmittymien, kuten teknologia-alojen klustereiden muodostumisessa. (Laakso & Loikkanen 2000, 25.)

Myös Porter (2006, 211) kuvailee valtiovallan ja paikallishallinnon voivan vaikuttaa merkittävästi toimialan menestykseen. Tämä onnistuu edistämällä kilpailuetua yhdistämällä suotuisasti paikalliset ja kansalliset olot. Investoinnit liikenteelliseen saavutettavuuteen alentaa liikkumisen ja logistiikan kustannuksia, minkä seurauksena kaupankäynnin ja vuorovaikutuksen kannattavuus paranee. Alueiden toimintaympäristön ja julkisen vallan niin myönteiset kuin haitallisetkin vaikutukset yritysten liiketoimintaan vaikuttavat myös yritysten sijoittumiseen (Nurmio ym. 2017, 79).

### **3.7 Toimitusketjun haasteet koronakriisin aikana**

Perinteisen talousajattelun ei nähdä huomioivan tarpeeksi nykyisen talouden systeemistä ja monirakenteista luonnetta eikä talouden keskinäisiä riippuvuussuhteita ja takaisinkytkentöjä. Jakautunut globalisoitunut työn jako ja tehostaminen ovat toisaalta nostaneet kehitysmaiden työntekijöitä miljoonittain köyhyydestä tuoden paljon hyvää myös kuluttajille. Toisaalta se on auttanut vaurauden keskittymistä ja eriarvoisuuden kasvua kehittyneemmissä yhteiskunnissa. (Dufva, Hellström, Hietaniemi, Hämäläinen, Ikäheimo, Lähdemäki-Pekkinen, Poussa, Solovjew-Wartiovaara, Vataja & Wäyrynen 2020, 53.) Optimoidut globaalit tuotantoketjut ovat tehneet maailmantaloudesta aiempaa haavoittuvamman. Koronakriisin aikana ilmeni esimerkiksi alihankintaketjujen valtava taloudellinen merkitys tuotannon raaka-aineiden sekä terveydenhuollon tuotteiden saatavuuden ongelmina. Tämän seurauksena yritykset alkoivat kyseenalaistamaan toimitusketjujensa organisointia sekä riippuvuussuhteitaan muihin talouksiin. (Dufva ym. 2020, 52–53, 71.)

Pitkän aikavälin kysymys on, miten vastata pandemian aiheuttamaan toimitusketjun katkeamiseen ja rajojen sulkemiseen. Toimintavarmuutensa parantamiseksi yritykset voivat vastaisuudessa joutua tuoton maksimoinnin sijaan rakentamaan isompia taloudellisia puskureita sekä hajauttamaan tuotantoaan ja toimitusketjujaan aiempaa useampiin paikkoihin. (Dufva ym. 2020, 53.) Tämä voi johtaa uudelleensijoittumiseen tai -järjestelyihin, mikä ei ole uusi ilmiö. Yritysten arvellaan haluavan välttää

tuotantoon tulevia keskeytyksiä, viivästyksiä tai muunlaisia esteitä ja palauttaa osan tuotannostaan Eurooppaan. Mikäli tämä kysyntä ilmenee, sen pitäisi vaikuttaa myönteisesti tulevina vuosina myös kiinteistömarkkinoille. (BNP Paribas Real Estate 2021a, 18–19.)

Talouden globalisaatio ja kasvavat kansainväliset markkinat ovat mahdollistaneet tuotannon uudenlaisen pitkälle edenneen erikoistumisen, työn jaon ja keskinäisriippuvuuden. Maantieteellistä keskittymistä puoltaa niiden vaatima tehokas koordinointi, tiedonvälitys ja läheisyyden hyödyt. Monipuolisen osaamisen ja riittävän läheisyyden vaatimukset korostavat kaupunkien kilpailukykyä erikoistuneiden yritysekosysteemien sijaintipaikkana. (Dufva ym. 2020, 71.) Vastavuoroisessa ja pitkälle verkottuneessa maailmassa pandemian kaltaisten kriisien vaikutukset ovat valtavia leviten nopeasti järjestelmien heikkouksiin. Lisäksi ne koettelevat ihmisten ja koko yhteiskuntien kestävyttä. Kriisi osoitti sen, miten aiemmin vakaat kilpailukyvyyn tekijät, kuten tuotannon optimointi, tehostaminen tai siirtotyövoima voivat osoittautua odottamatta heikkouksiksi. Aiempaa linkittyneempi ja epävakampi maailma on siten vaikeammin ennustettavissa. (Dufva ym. 2020, 53, 72.)

## 4 TOIMITILAMARKKINAT

Tässä luvussa tarkastellaan kokonaisvaltaisesti toimitilamarkkinoiden määritelmää ja toimintaperiaatetta, jotta voidaan ymmärtää toimitilamarkkinoiden toimintamekanismia. Aluksi tarkastellaan toimitilakiinteistöjä ja niiden kysynnän muodostumista. Sen jälkeen vuorossa on katsaus toimitilamarkkinoiden kansantaloudelliseen merkitykseen ja niihin osapuoliin, jotka näillä markkinoilla toimivat. Luvun lopuksi tarkastellaan toimitilamarkkinoiden dynamiikkaa ja niiden syklistä luonnetta.

### 4.1 Toimitilakiinteistöt ja markkinoiden määrittely

Kiinteistöt voidaan luokitella tavanomaisesti asunto- ja toimitilakiinteistöiksi. Toimitilakiinteistöjä käyttävät pääasiassa yritykset ja julkinen sektori. Tämä erottaa toimitilat asuntokiinteistöistä, jotka ovat pääsääntöisesti kotitalouksien käytössä. Toimitilakiinteistöt jakautuvat pääsektoreittain toimisto-, liiketila- ja tuotannollisiin kiinteistöihin. Nämä sektorit voidaan jaotella vielä tarkemmin vakiintumattomiin luokkiin tilojen käyttötarkoituksen mukaan. Toimistokiinteistöihin kuuluvat esimerkiksi pääkonttorikiinteistöt, usean käyttäjän toimistorakennukset ja yrityspuistot eli business park -kohteet. Liiketilakiinteistöihin luetaan esimerkiksi kauppakeskukset ja kauppojen käytössä olevat tilat. Tuotannollisiin kiinteistöihin luetaan teollisuuden tilat sekä varasto- ja logistiikkatilat. Näiden edellä mainittujen lisäksi toimitilakiinteistöihin luetaan erilaisiin palvelutuotantoon käytettäviä tiloja, kuten hotellit. (Kaleva ym. 2017, 15; Olkkonen, Kaleva & Land 1997, 11). Tämä työ käsittelee yritysten toimitilakiinteistöjä.

Toimitilakiinteistöjen ominaispiirteenä on niiden käyttötarkoitus tuotannon tekijänä eri hyödykkeiden tuotannossa. Toimitilojen tarve riippuu tiloissa tuotettujen hyödykkeiden kysynnän määrästä. Toimitilojen käyttöpäätös syntyy hyödykkeisiin kohdistuvien tarpeiden seurauksena, joihin yritykset ja julkinen sektori reagoivat tuottamalla hyödykkeitä. Tästä muodostuvaa tilakysyntää luonnehditaan johdetuksi kysynnäksi, jota voidaan havainnollistaa alla olevan kuvion 3 avulla. (Kaleva ym. 2017, 15; Olkkonen ym. 1997, 11, 25.)



KUVIO 3. Toimitilojen johdettu kysyntä (mukaiillen Olkkonen ym. 1997, 25)

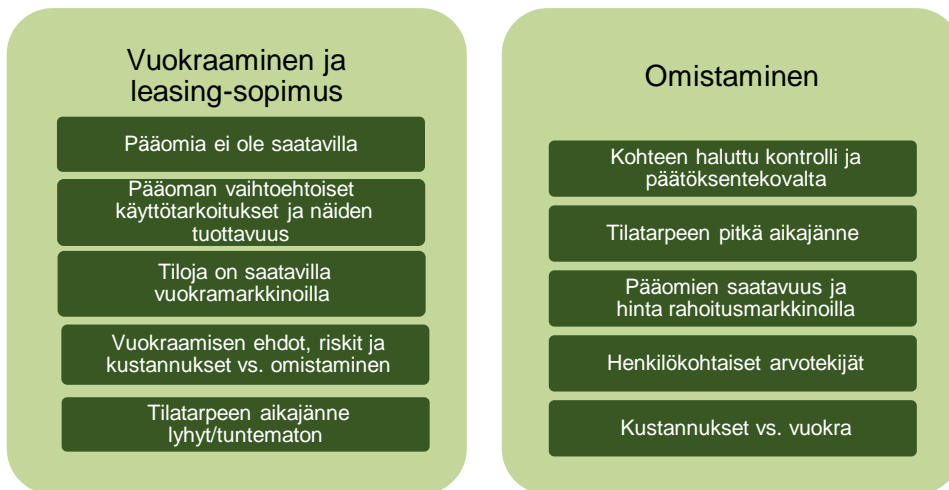
Koko toimitilamarkkinat käynnistyvät käytännössä käyttäjän tilatarpeesta. Toimitilojen käyttöpäätös perustuu yrityksen menestykseen, toimitilojen suhteelliseen hintaan ja tuotannon tuotto-odotuksiin. (Olkkonen ym. 1997, 31.)

#### 4.2 Toimitilojen omistaminen tai vuokraaminen

Toimitilojen tarve eli tilakysyntä voidaan ratkaista omistamalla toimitilat itse tai vuokraamalla tilat tilantarjoajalta. Niitä voidaan myös leasing-rahoittaa (OP 2021.) Joitain vuosikymmeniä sitten toimitiloja omistettiin laajalti suomalaisissa yrityksissä. Syynä saattoi olla odotus kiinteistön positiivisesta arvonnoususta tai pankkirahoituksen vaivattomampi saaminen kiinteistöä kuin yrityksen liiketoimintaa varten. Nykyisin yritysten on huomattu siirtyneen yhä enemmän omistajuudesta vuokraamiseen. Tämä johtuu osin vuokramarkkinoiden kehittyneestä ja monipuolistuneesta tilatarjonnasta. (Kaleva ym. 2017, 20.)

Toimitilojen vuokraaminen tai omistaminen on huomattava varallisuus- tai kustannuserä yrityksille. Kiinteistöjen rakentaminen ja omistaminen vaativat suuren pääoman lisäksi runsaasti erilaisia resursseja. Siksi tilojen käyttäjille omistaminen ei myöskään ole välttämättä taloudellisesti kannattavaa. Vuokramarkkinoiden toimivuus on saanut yritykset arvioimaan pääomien kohdentamista kiinteistöjen sijasta muihin tarkoituksiin. (Olkkonen ym. 1997, 25; Kaleva ym. 2017, 20, 51; OP 2021.) Näitä omistamisen tai vuokraamisen valinnan taustalla olevia tekijöitä havainnollistetaan alla olevassa kuviossa 4.





KUVIO 4. Toimitilojen vuokraamisen ja omistamisen vertailua (Kaleva ym. 2017, 20, 51)

Olkkonen ym. (1997, 36) ja Kaleva ym. (2017, 20) mukaan tilojen omistamisen halun taustalla voi olla myös henkilökohtaisia arvotekijöitä, kuten status tai imago. Päätös tilojen omistamisesta voidaan kokea liiketoiminnan turvaajana. Yhtä lailla se voi liittyä yrityksen rahoituksen rakenteeseen tai yrityksen taloudellisiin tunnuslukuihin. Tilojen vuokraaminen puolestaan nähdään mahdollisuutena kohdentaa pääomia muihin tarkoituksiin kuin kiinteistöihin. Vuokraaminen nähdään myös joustavampana vaihtoehtona omistamiselle.

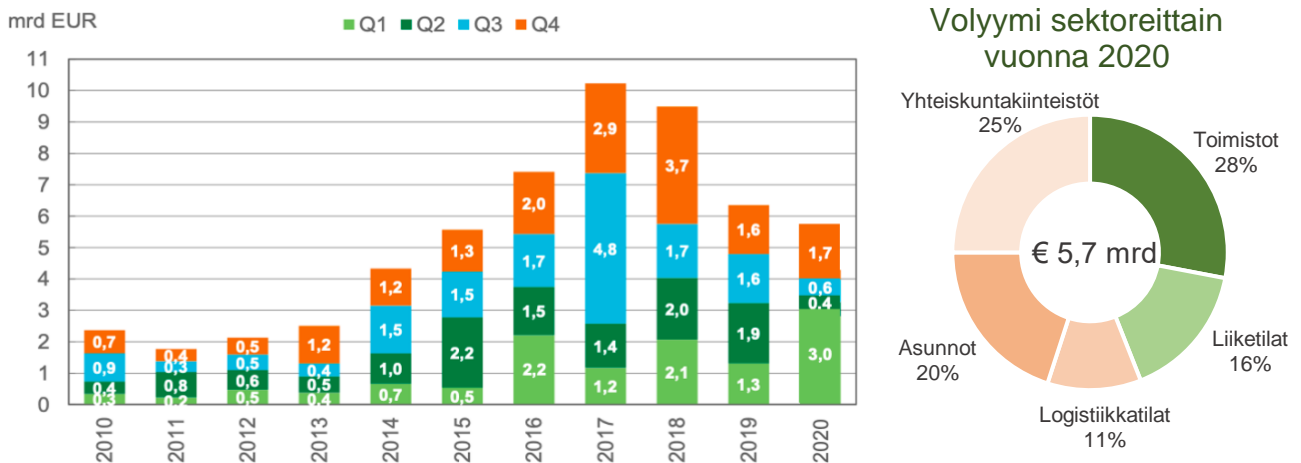
Leasing-rahoituksella hankitut tilat ovat käyttöomaisuuden pitkäaikaista vuokraamista. Leasing-rahoituksella voidaan rahoittaa erilaisten tilaratkaisujen lisäksi monipuolisesti irtainta käyttöomaisuutta, kuten toimistokalusteita ja teollisuuden laitteita tai kiinteistöjen hankintoja. Leasing-sopimuksen etuna on, ettei se sido yrityksen pääomaa niin kuin ei tavallinenkaan vuokrasopimus. Leasing eroaa tavallisesta vuokrasuhteesta sopimusehtojen perusteella. Lisäksi yrityksellä voi olla halutessaan mahdollisuus lunastaa vuokratun kohteen omistukseensa vuokra-ajan päätyttyä. (OP 2021.)

### 4.3 Toimitilamarkkinat kansantaloudessa

Toimitilamarkkinoiden tehokas toiminta on kansantaloudessa äärimmäisen tärkeää, sillä optimaalisesti ja tehokkaasti toimivilla toimitilamarkkinoilla on huomattava vaikutus niin elintasoon kuin kansainväliseen kilpailukykyyn (Olkkonen ym. 1997, 30). Suomessa kiinteistösijoitusmarkkinoilla on kansantaloudellisesti merkittävä rooli, sillä kiinteistöt muodostavat noin 60 prosenttia Suomen kansanvarallisuudesta (Kaleva ym. 2017, 21). Kiinteistöt ovat suomalaisten pankkien yritysluottojen

merkittävin yksittäinen riskikeskittymä. Liikekiinteistövakuudellisten luottojen osuus suomalaispankkien yritysluottojen kokonaismäärästä oli 30 prosenttia vuoden 2020 lopussa. (Kiviniemi 2021, 9.)

Catellan (2021, 4–5) markkinakatsauksen mukaan kiinteistökaupan transaktiovolyymi oli 5,7 miljardia euroa vuonna 2020 (KUVIO 5). Kiinteistötalouden instituutin eli KTI:n mukaan laskua edellisvuoteen oli noin 13 prosenttia. Kaupankäynnissä vuoden ensimmäisellä neljänneksellä volyyymi oli 3,0 miljardin euroa. Tämä oli aikojensa vilkkain kaupankäyntikvartaali. Toisella kvartaalilla kaupankäyntivolyymi lähes pysähtyi jääden 400 miljoonaan euroon. Yhtä hiljainen kvartaali nähtiin viimeksi vuonna 2013. Tämä johtui koronapandemian puhkeamisesta maaliskuussa 2020. Viimeisellä vuosineljänneksellä kaupankäynti kuitenkin aktivoitui saavuttaen kokonaisvolyymien 1,7 miljardiin euroon. (KTI 2021b, 28.)



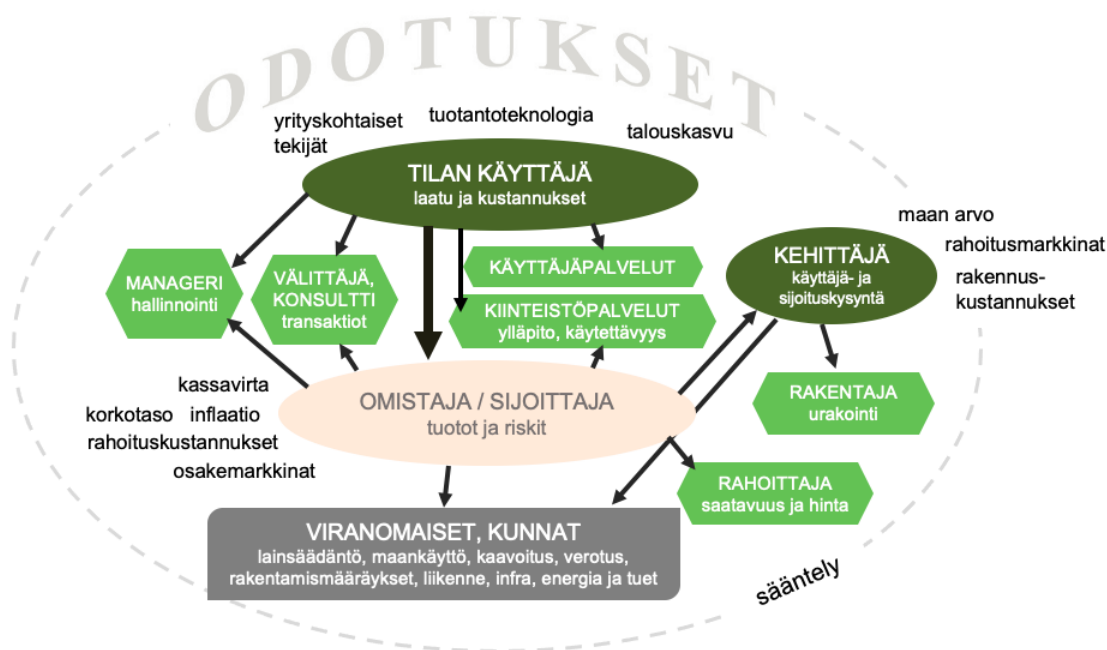
KUVIO 5. Kiinteistökauppojen volyyymi vuosittain ja sektoreittain vuonna 2020 (mukailen Catella 2021, 4; KTI 2020c)

Kuviosta 5 nähdään kaupankäynnin kohteena olleet tilatyypit. Näistä suurimpia olivat toimistot, yhteiskuntakiinteistöt ja asunnot vuonna 2020. Kaupankäyntivolyymistä lähes kolmannes kohdistui toimistokiinteistöihin. Ne olivat jo neljättä vuotta peräkkäin vaihdetuin tilatyypit kiinteistömarkkinoilla. Yhteiskuntakiinteistöt oli toiseksi vaihdetuin tilatyypit 25 prosentin osuudella kaupankäynnistä. Yhteiskuntakiinteistöillä tarkoitetaan julkisen sektorin käytössä olevia kiinteistöjä, kuten asumispalveluja ja opetuskiinteistöjä sekä terveydenhuollon kiinteistöjä. Yhteiskuntakiinteistöjen markkina liki kaksinkertaisti osuutensa kokonaisvolyymistä edellisvuoteen verrattuna. Kolmanneksi suosituimpana kiinteistötyyppinä olivat asunnot noin 20 prosentin osuudella kaupankäynnin volyyymistä. Nekin

pysyivät kolmen suosituimman joukossa kiinteistöjen kaupankäynnissä. (Catella 2021, 4; KTI 2021b, 28; KTI 2021c, 6; Newsec 2021, 19.)

#### 4.4 Toimitilamarkkinoiden osapuolet

Toimitilamarkkinoiden osapuolet muodostuvat useiden eri toimijoiden verkostosta. Teorettisessa jaottelussa ensisijaisina osapuolina pidetään tilojen käyttäjiä, omistajasijoittajia sekä kehittäjiä. Kuviossa 6 havainnollistetaan toimitilamarkkinoiden teorettisten roolien jakautumista sekä eri elementtejä, jotka ohjailevat näiden kolmen osapuolen toimintaa. Niin kuin taloudessa yleensä, myös toimitilamarkkinoilla taloudellista toimintaa ohjailevat useat tekijät, kuten tulevaisuuden odotukset taloudesta ja viranomaisten sääntely. (Olkkonen ym. 1997, 31; Kaleva ym. 2017, 41.)



KUVIO 6. Toimitilamarkkinoiden monitahoinen arverkosto (mukaillen Olkkonen ym. 1997, 31; Kaleva ym. 2017, 41; KTI 2020b, 6)

Olellaisia eroja kiinteistömarkkinoiden toimijoille ovat niiden koon, toimintatapojen, strategioiden sekä toiminnan aikajänteiden poikkeavuudet. Tilojen käyttäjien sekä omistajasijoittajien arverkostoon liittyy myös useita eri osapuolia, jotka tarjoavat palveluita näiden tarpeisiin. Kuviossa 6 ilmenee kiinteistöjen omistamiseen ja käyttöön tarvittavia hallinnointi-, asiantuntija- sekä kiinteistö- ja käyttäjäpalveluita. Palveluita tuotetaan joko omistaja- ja käyttäjäorganisaatioiden omana toimintana tai

niitä voidaan ostaa ulkopuolisilta palveluntuottajilta. Ammattimaistuneet ja kansainvälistyneet kiinteistösijoitusmarkkinat ovat lisänneet merkittävästi kiinteistömarkkinoiden palvelutarjontaa. (Kaleva ym. 2017, 58.)

Sijoittajien rooli toimitilamarkkinoilla on toimia tilakannan tarjoajana. Sijoittajat sijoittavat pääomia toimitiloihin ja sijoitetun pääoman on tarkoitus tuottaa sijoitukselle tuottoa. Siten toimitilojen on oltava tuottoisampi vaihtoehto muihin sijoitusinstrumentteihin verrattuna. Sijoitetun pääoman tuottovaatimukseen vaikuttaa ratkaisevasti esimerkiksi talouden yleinen korkotaso sekä kohteeseen liittyvä riski. (Kaleva ym. 2017, 41; Olkkonen ym. 1997, 31.)

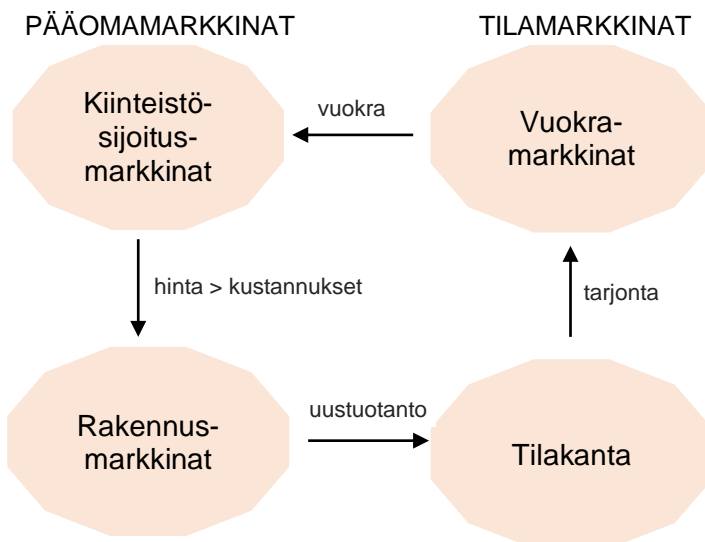
Kehittäjiä toimii toimitilamarkkinoilla käyttäjien ja sijoittajien välillä. Kehittäjä kartoittaa käyttäjien olemassa olevia tai potentiaalisia tilatarpeita. Kiinteistökehittäjän investointikohteena ovat uusiin rakennettaviin kiinteistöihin sekä rakennusten korjausrakentamiseen. Kehittäjien toiminta pohjautuu kehitettävien kiinteistöjen arvon lisäämiseen. Kehittämistoiminnassa on korkea riski, mutta myös korkeat tuotto-odotukset. Suomessa kehittäjät ovat tyypillisesti olleet sekä käyttäjiä että sijoittajia. (Kaleva ym. 2017, 41, 58; Olkkonen ym. 1997, 31–32.)

Kiinteistömarkkinoilla on kaikkia kiinteistönomistajia koskeva monialainen sääntely. Sääntely maankäytöstä ja rakentamisesta määrittelee missä määrin ja minne kiinteistöjä voidaan rakentaa. Se määrittää paitsi materiaalien myös energialähteiden käytön kohteissa. Näiden pohjalta kunta määrittelee maan käytöstä veloitettavat maksut. Kiinteistön arvo puolestaan määrittelee kiinteistöveron määrän. Lisäksi useisiin toimijoihin tai tilatyyppeihin kohdistuu muuta erikoissääntelyä sidosryhmiin ja niihin kuuluvat vastuut. (KTI 2020b, 6.) Kaavoituksen mahdollisuuksilla ja rajoituksilla on vaikutuksensa myös yritysten sijoittumispäätöksissä (Nurmio ym. 2017, 79).

Suomessa yksityisiä kiinteistönomistajia ovat esimerkiksi teollisuusyritykset, pankit, vakuutusyhtiöt, kiinteistösijoitusyhtiöt ja -leasingyhtiöt, rakennusliikkeet ja rakennuttajaorganisaatiot. Kuntasektorilla omistajia ovat esimerkiksi sairaalat ja oppilaitokset. Valtion omistuksessa Senaatti-kiinteistöt on suurin kiinteistöalan toimija. (Leväinen 2012, 34.) Kiinteistösijoitusmarkkinat ovat kasvaneet voimakkaasti viime vuosina (KTI 2020a, 4). Toimijapohjassa kasvu ilmenee ulkomaisten sijoittajien kasvaneessa kiinnostuksessa Suomen kiinteistömarkkinoita kohtaan. Kaupankäynnin kokonaisvolyymistä ulkomaisten sijoittajien osuus oli noin 53 prosenttia vuonna 2020. (Catella 2021, 4.)

#### 4.5 Toimitilamarkkinoiden dynamiikka

Toimitilamarkkinat syntyvät tilojen kysynnän ja tarjonnan vuorovaikutuksesta. Olennaista toimitilamarkkinoilla on muusta taloudesta riippuva luonne, minkä vuoksi sen arvo markkinoiden näkökulmasta määräytyy paitsi ominaisuuksien niin myös kansantalouden ja yritysten menestyksen perusteella. Ympäröivä maailma on tiiviisti sidoksissa toimitilamarkkinoihin niin tilakysyntää määrittävään reaalitalouden kuin myös rahoitus ja pääomamarkkinoiden kautta. (Kaleva ym. 59; Olkkonen ym. 1997, 26.) Kuviossa 7 kuvataan DiPasqualen ja Wheatonin (1992) nelikenttämallia toimitilamarkkinoiden jakautumisesta tila- ja pääomamarkkinoihin. Tilamarkkinat kuvastavat vuokramarkkinoita ja tilakantaa ja pääomamarkkinat puolestaan sijoitus- ja rakennusmarkkinoita. Pääomamarkkinoilla toimitiloja ostetaan, myydään ja vaihdetaan. (Kaleva ym. 2017, 59.)



KUVIO 7. Kiinteistömarkkinoiden nelikenttämalli (mukaiillen Kaleva ym. 2017, 59)

Toimitilamarkkinoilla hinnat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan vaikutuksesta. Tilamarkkinoiden tehtävä on määrittää vuokrataso, jolloin toimitilojen kysyntä ja tarjonta kohtaavat. Yritys maksaa toimitilan käyttämisestä vuokraa, joka tilamarkkinoilla määräytyy markkinatilanteen, vuokralaisen tarpeiden ja toimitilan ominaisuuksien mukaan. Toimitilojen arvo määräytyy tilan käyttäjän maksaman vuokratulon ja sijoittajan pääomalle asettaman tuottovaatimuksen pohjalta. Toimitilojen kysyntä kasvaa yritysten tuotannon lisääntyessä. Tästä seuraa vuokrien nousu, koska toimitilojen tarjonta on lyhyellä aikavälillä jäykkää. Mikäli tilat ovat markkinatilanteessa erittäin kalliita, tilojen käyttäjät yrittävät suoriutua vähemmällä tilamäärällä tai viivästyttää lisätilojen käyttöönottoa. (Olkkonen ym. 1997, 25–26.)

Kuviossa 7 toimitilamarkkinoita kuvaava nelikentän toimintamekanismi toimii niin, että tilakanta määrää tilamarkkinoiden tarjonnan. Tähän pohjautuen tilamarkkinoilla määräytyy toimitilojen vuokrataso, jotka muuttuvat pääomamarkkinoilla hinnoiksi. Toimitilojen hinnat puolestaan saavat mahdollisesti aikaan uudisrakentamista mikä johtaa tilakannan määrän kasvuun. Uuden toimitilatarjonnan tultua tilamarkkinoille, kysyntä on tyydytetty ja hinnat alenevat. Mikäli vuokra- tai sijoitusmarkkinoilla ei toteudu muutoksia, rakentamisen tulisi mukautua tilakannan kulumiseen ja poistumaan. (Olkkonen ym. 1997, 41.)

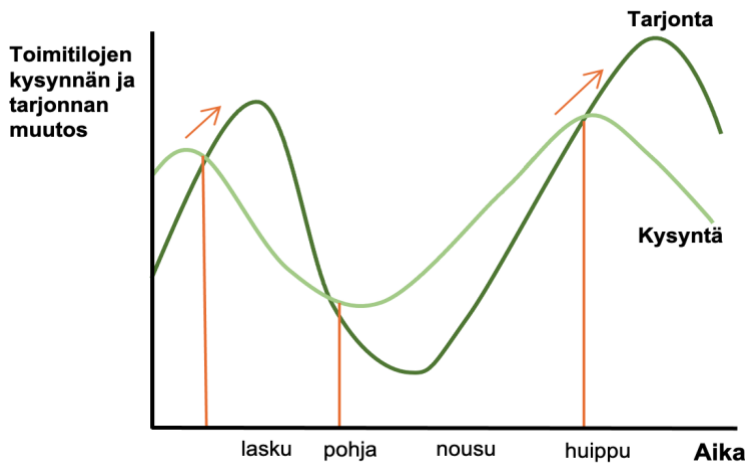
Muutosten dynamiikka riippuukin siitä, ovatko ne peräisin tila- vai pääomamarkkinoilta. Sijoituskysynnän kasvaessa hinnat nousevat. Pääomamarkkinoilla toimitilojen tarjonnan määrä on riippuvainen sijoitusmarkkinoilla määräytyvän markkinahinnan ja rakennusmarkkinoiden hinnan suhteesta. Epätasapaino on usein peräisin vuokramarkkinoilta tai sijoitusmarkkinoilta. Tyypillistä on kansantalouden muutos talouden nopeasta kasvusta. Tilakysyntä on aina jokseenkin riippuvainen talouden yleisestä tilanteesta. Noususuhdanteessa tilojen kysyntä ja vuokralaisten vuokranmaksukyky kasvaa, kun taas laskusuhdanteessa käy päinvastoin. (Kaleva ym. 2017, 59.) Lisääntyneeseen tilakysynnän vaikutuksesta tilojen vajaakäyttö alenee. Tämä johtaa tietyllä aikaviiveellä vuokrien nousuun. Tästä puolestaan seuraa hintojen nousu sekä rakennustuotannon lisääntyessä tilakannan kasvu ja tasapainon palautuminen. (Olkkonen ym. 1997, 41.)

#### **4.6 Toimitilamarkkinoiden vaihtelu ja syklisyys**

Olkkonen ym. (1997, 42) mukaan toimitilamarkkinat vaihtelevat suhdannevaihtelun ja ajan mukaan. Talouden suhdannevaihtelu ilmenee samoin myös toimitilamarkkinoilla. Ne muodostuvat neljästä osasta, joita ovat lama, nousuvaihe, huippu eli korkeasuhdanne ja laskukausi. Kiinteistömarkkinoilla näitä vaihteluita kutsutaan yleensä sykliksi, jotka kuvaavat tunnuslukujen tai ilmiöiden vaihtelua, kuten hintasykliä tai vuokrasykliä (KTI Kiinteistötalouden Instituutti, 15). Toimitilamarkkinoiden syklit ovat reaalityökalouden syklejä jyrkempiä ja niiden syyt ja kesto kytkeytyvät enemmän tai vähemmän talouden sykleihin (Olkkonen ym. 1997, 42).

Toimitilamarkkinoilla kysynnän ja tarjonnan syklille on usein tyypillistä kasvavassa taloudessa syklin nousu- ja huippuvaiheet (KUVIO 8). Nämä säilyvät laskuvaiheita ja pohjavaiheita pidempään. Jokaisen uuden syklin huippuvaiheessa kysynnän ja tarjonnan taso nousee aikaisempaa korkeammaksi. Talouden

supistuminen aiheuttaa päinvastaisen reaktion. Tarjonnan muutokset vaihtelevat kysynnän muutoksia enemmän. Alan mekanismi toimii niin, että kun kysyntä on huippuvaiheessa se johtaa ylitarjontaan, ja sen sijaan kysynnän pohjavaiheessa toisinaan alitarjontaan. Tarjontasyklin viivästymisen aiheuttavat rakentamisen kesto sekä suunnittelu- ja rahoitusneuvottelut. (Olkkonen ym. 1997, 54.)



KUVIO 8. Toimitilamarkkinoiden kysynnän ja tarjonnan syklit (mukaiillen Kaleva 2017, 72)

Toimitilamarkkinoiden muodostumiseen vaikuttavat kansantalouden taso sekä vuorovaikutus alueellisen kysynnän ja tarjonnan välillä. Toimitilojen alueellinen kysyntä muodostuu etenkin kaupunkiseudun sekä sen vaikutusalueen koosta. Toimitilojen käyttöön vaikuttaa lisäksi aluetalouden rakenne. Alueen taloudellisella menestyksellä on vaikutuksensa yleiseen kysynnän tasoon. Tämä ilmenee useina kysyntää kuvailevina tunnuslukuina, kuten alueen työllisyyden tasona sekä ostovoimana (Olkkonen ym. 1997, 53.)

Alueelliseen toimitilatarjontaan vaikuttaa erityisesti nykyinen toimitilakanta. Lyhyellä aikavälillä vapaana olevat tilat pystyvät vastaamaan kysynnän kasvuun. Uustuotanto alkaa siinä vaiheessa, jos kysyntä kasvaa suuresti tai se kohdistuu tiloihin, joita ei ole tarjolla. Lisäksi poistuvaa tilakantaa tulee korvata uudella. (Olkkonen ym. 1997, 53–54.) Alueella on tyypillisesti kiinteistömarkkinoille heijastuva kehityskaari, joka liittyy oman alueen imagoon, maankäyttöön ja toimintoihin. Alueen imagoa voidaan nostaa aktiivisella rakennuksien ylläpidolla ja peruseräparannuksilla. Syklit vaihtelevat myös eri kiinteistötyypeissä. Tietyillä alueilla tuotannollisia toimitiloja voi olla tarjolla niukasti, kun taas toimistotiloja saattaa olla tarjolla runsaasti. (Olkkonen ym. 1997, 68.)

Poliittiset, yhteiskunnalliset, kuluttajien makuun ja kulttuuriin liittyvät muutokset heijastuvat myös kiinteistömarkkinoihin. Muutossyklit vaihtelevat nopeasti ja niitä vaikeuttaa vieläpä nopeasti kehittyvä teknologia. Kiinteistösijoittajat ovat pyrkineet suojatumaan mahdollisia kysynnän vaihteluilta kehittämällä mahdollisimman muunneltavia toimitiloja. Muutokset työskentelyn tavoissa, kuten etä- ja joustotyössä sekä tekniikan muutosykleissä ja trendeissä luovat uusia vaatimuksia toimitiloille. (Olkkonen ym. 1997, 70–71.)

Rakennuksien taloudelliseen elinikään sisältyy useita eri toiminnan elinkaaria. Olemassa olevassa rakennuskannassa on rajatut käyttömahdollisuudet, joissa on niukasti mahdollisuuksia uusiin joustaviin käyttömuotoihin. Kiinteistön perusparannuksella saadaan kiinteistölle aikaan uusi elinkaari. Kohteen ja sen sijainnin käytyä markkinoille vanhentuneeksi, usein kiinteistökehittäjä joko jalostaa tai jättää kiinteistön tyhjilleen odottamaan muuttuvaa kysyntätilannetta. (Olkkonen ym. 1997, 70–71.) Pitkäikäiset ja vaikeasti muunneltavat rakennukset eivät sopeudu muutostrendeihin, mikä heijastuu ristiriitana rakennuksen toiminnallisuudessa ja toisaalta sen teknisen ja taloudellisen elinkaaren välillä. Sen vuoksi rakennuksen muuntojoustavuuden huomioiminen korostuu entistä enemmän jo rakennuksen suunnitteluvaiheessa. (Leväinen 2012, 31.)



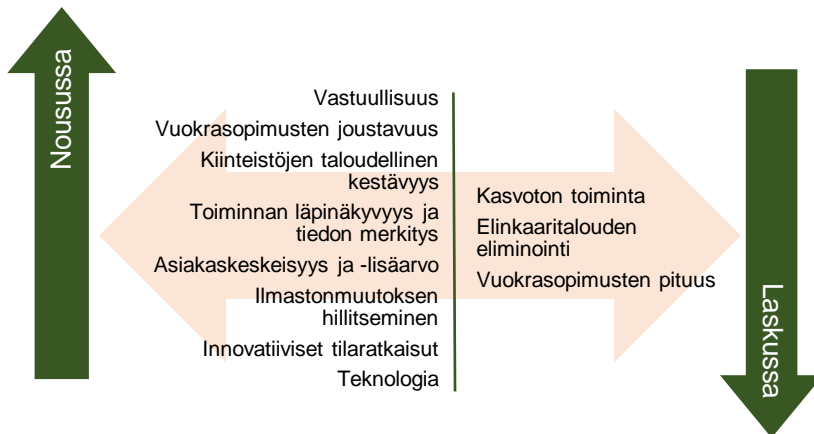
## **5 KIINTEISTÖMARKKINOIDEN NÄKYMÄT JA TRENDIT 2020-LUVULLA**

Tässä luvussa tarkastellaan toimitila- eli kiinteistömarkkinoiden näkymiä ja trendejä 2020-luvulla. Aluksi tarkastellaan kiinteistöalan toimijoihin kohdistuvia odotuksia ja trendejä. Sen jälkeen perehdytään yksittäisten tilatyyppeiden näkymiin ja trendeihin. Lopuksi tarkastellaan yhteenvetona näitä aiemmin läpikäytyjä trendejä sekä kiinteistömarkkinoiden murrosta ja näiden kytköksiä eri tilatyyppeiden välillä.

### **5.1 Kiinteistöalan toimijat**

Vuosikymmenien mittaan kiinteistöpalvelut ja niiden tuottaminen on kehittynyt trendien kautta Suomessa (Lith 2021, 2). Rakennetun omaisuuden tila ROTI:n (2021, 6) katsauksen mukaan rakentaminen ja rakennukset kohtaavat tällä hetkellä uudenlaisia paineita. Kaupunkien kasvava väestön osuus synnyttää tarpeen kestävien rakennusten uudistamiseen ja uudisrakentamiseen. Rakennusten nopeampi kysynnän muutos niiden tekniseen käyttöikänsä suhteutettuna on aiheuttanut esimerkiksi Helsingissä toimitilojen enenevä tyhjeneminen ja yhtäaikaaisesti asuntopulan. Tätä vastaavaa kysynnän ja tarjonnan sykliä kuvattiin luvussa 4.6.

KTI:n (2020b, 4) katsauksen mukaan koronakriisin myötä taloudellinen kestävyys, viranomaisten rajoitustoimenpiteet sekä vuokralaisten haasteet ovat saaneet aiheet taloudellisesta kestävydestä sekä sidosryhmäyhteistyöstä ajankohtaisiksi. Näitä ja monia muita kiinteistöalan toimijoihin kohdistuvia odotuksia ja trendejä kuvataan alla olevassa kuviossa 9.



KUVIO 9. Kiinteistöalan toimijoihin kohdistuvat trendit ja odotukset (mukaiillen KTI 2020a, 24; KTI 2020b, 4)

Kriisin aikana luottamus sijoittajan ja sidosryhmien välille muodostuu avoimuudesta, toiminnan läpinäkyvyydestä ja aktiivisesta yhteydenpidosta (KTI 2020b, 4). Kuviosta 9 ilmenee myös kiinteistön omistajilta vaaditut joustot vuokramarkkinoilla vuokralaisten maksukykyyn liittyen. Tämä on johtanut uudenlaisien vuokrasopimusehtojen lisääntymiseen. Myös vuokrasopimusten pituuden on huomattu lyhentyvän. Niin kutsuttu koronalauseke on tullut mukaan uusien vuokrasopimusten neuvotteluihin. (KTI 2020a, 24.) Ehdoissa saatetaan sopia poikkeavasta vuokranmaksusta, jos ilmenevä poikkeustila haittaa tai estää liiketoimintaa. Samoin liiketoiminnan menestyksen perusteella vuokraa voidaan alentaa, mikäli kaupallinen kohde ei tavoiteta ennustettua kävijämäärää tai käyttöastetta. (Newsec 2021, 23.) KTI:n (2020b, 4) katsauksessa arvioidaankin, että tulevaisuudessa useimmat vuokralaiset voivat haluta kiinteistönomistajan mukaan jakamaan mahdollisen poikkeustilanteen aiheuttamaa riskiä.

Osalla pienistä ja keskisuurista yrityksistä ei ole koronakriisin aikana lainkaan toimitiloja, koska tilatarve halutaan arvioida vasta kriisin rauhoittuessa. Innovatiiviset tilaratkaisut ovat mahdollisuus erottautua kilpailusta. Tästä esimerkkinä sijoitusyhtiö Varman muokkaamat asuintalojen yhteydessä olevat liiketilat yhteiskäyttötoimistoiksi. Vastaavien muutoksien uskotaan lisääntyvän tulevaisuudessa. (Newsec 2021, 7.) Rakennetun omaisuuden tila ROTI (2021, 11) kuitenkin huomauttaa julkaisussaan, miten nykyisissä rakennussuunnitelmissa on mahdotonta tietää käyttäjien tilatarpeet vuosikymmeniksi eteenpäin. Siitä syystä rakennuksissa korostuu kestävän rakennuksen ensisijaiset edellytykset, kuten tilojen joustavuus, kyky sopeutua ja tasapainottua käyttäjien ja kysynnän muutoksiin. Kuten aiemmin

luvussa 3.3 todettiin, pitkäikäistä tilakantaa tavoiteltaessa muuntojoustavat tilat mukautuvat kysynnän vaihteluihin ja rakennuksen käyttötarkoitusten muutoksiin.

Newsecin (2020, 5) katsauksesta käy ilmi kriisin tuomat kiinteistöjen arvonmäärittelyjen haasteet nopeasti muuttuvien olosuhteiden ja kiinteistömarkkinoiden hiljenemisen vuoksi. Kriisin aikana ostajien ja myyjien näkemykset kiinteistöjen arvostuksesta voivat olla ristiriitaisia ja vaihtelevia kohteiden riskiprofiilien mukaan. Näkemyserot kasvavat etenkin havaittujen vajaakäytön riskisissä kohteissa. Sen vuoksi kohdekohtaisille analyyseille on kysyntää nykyisessä markkinatilanteessa. Rahoituksia tehdään pääasiassa hyviin kohteisiin ja rahoittajien arvostuksessa ovatkin sijoittajat, joilla on selvää historiaa onnistuneista sijoituksista Suomessa. (Newsec 2020, 5.)

Tämän hetken kiinteistömarkkinoilla ollaan erityisen kiinnostuneita koronakriisin vaikutuksista tilankäyttäjien lyhyiden ja pitkän aikavälin tarpeisiin eri sektoreilla ja alueilla. (KTI 2020a, 13). Eurofoundin (2021) työolotilasto esittää, miten Suomessa tietotyön tekijöistä liki 60 prosenttia työskenteli pandemian takia etätyössä. Tämä ylittää tasoltaan EU-maiden korkeimpiin lukemiin. Kriisin vaikutukset heijastuvat eri tilatyyppeihin ja alueisiin vaihtelevasti. Toimistotiloissa suurimpien koronakriisin vaikutusten arvellaan näkyvän pidemmällä aikavälillä. (KTI 2020a, 13.) Hotelleihin ja liiketiloihin kriisi on vaikuttanut pahiten, sillä hotelliala on kärsinyt eniten matkailun tukahtumisesta, ja keskustojen hiljentyminen on merkinnyt monen liiketilan yrittäjälle akuuttia vuokranmaksukyvyyn heikkenemistä. Lisäksi kulutus on siirtynyt yhä enenemissä määrin verkkokaappoihin. (MDI 2021a, 11.) Seuraavaksi tarkastellaan kiinteistömarkkinoiden näkymiä ja trendejä yksittäin eri tilatyypin näkökulmasta.

## 5.2 Toimistotilat

Koronapandemia on kiihdyttänyt ja muokannut niitä trendejä, jotka ovat hitaasti ilmenneet viime vuosikymmenien aikana. Tilankäyttäjien odotukset ovat nousseet merkittävästi viimeisen viiden vuoden aikana. Näitä ovat muun muassa teknologia, kestävyys ja hyvinvointi, jotka ovat tilankäyttäjien tarpeiden ytimessä. (BNP Paribas Real Estate 2021b.) Etätyön murroksen arvellaan jäävän korkealle koronapandemian jälkeenkin. Muutoksen ennustetaan vähentävän useiden organisaatioiden kokonaistilarpeita. Toisaalta KTI:n (2020a, 13) katsauksessa arvellaan, että vastaisuudessa liiallinen tilatehokkuus ei välttämättä sovellu toimistoihin. Vaikka kokonaistilarpeen trendi on pitkällä aikavälillä laskeva, toimistojen laatuvaatimusten ja tilojen käyttötarpeen arvellaan muuttuvan

merkittävästi. Tulevaisuuden tiloissa tilojen laatu korvaa tilojen määrän. (Alaroitu, Malmivaara, Stenbäck, Savaspuro, Axelsson 2020, 11.)

Euroopan johtavan kiinteistöalan toimija BNP Real Estate Paribas (2021b) uskoo toimistojen pysyvän koronakriisin jälkeen edelleenkin tärkeinä työskentelypaikkoina. Tämä edellyttää uusien ratkaisujen kehittämistä toimistotilojen arvon ja merkityksen säilyttämiseen. Yhteisöllinen työskentely, kaupunkikeskeisyys, joustavuus, yhteisöllisyys ja työhyvinvointi ovatkin vakiinnuttaneet asemansa vankasti monien organisaatioiden strategioissa. (BNP Paribas Real Estate 2021b.) Myös Rakennusteollisuus (2021, 5) ilmaisee katsauksessaan tarpeen luovuutta tukevalle, monikäyttöiselle ja hyvien liikenneyhteyksien varrella olevalle tilalle olevan edelleen olemassa. Tosin toimistotilan vajaakäyttö, koronapandemian tuomat muutokset työn tekemiseen sekä hidastuva talouskasvu keskittävät toimistorakentamista kasvukeskuksiin hyvien liikenneyhteyksien äärelle.

Toimistojen tilatarve vaihtelee toimialan ja liikevaihdon rakenteen mukaan. Mikäli epävarmat markkinat pitkittyvät, kiinnostuksen arvellaan kohdistuvan nykyistä edullisempiin tiloihin. Tämän arvellaan lisäävän pitkällä aikavälillä toimistoalueiden välisiä muuttoja. Trendi on siitä poikkeava, että aikaisemmin toimistojen kysyntä kohdistui nykyisen toimitilan kanssa samalle alueelle. (Newsec 2020, 7.) Lisäksi nykyinen markkina muuttaa monien yritysten työn tekemisen kulttuuria. Kiinnostus kohdistuu moderneihin monitoimitiloihin, joissa tilojen kokoa voidaan muunnella tilatarpeen mukaan ottamalla huomioon etätyöskentelyn kasvu ja turvavälit. Kriisi on ilmentänyt myös uudenlaisia vaatimuksia laadullisille tiloille. (KTI 2020a, 13.)

Yrityksissä pohditaan, kuinka toimistotyön ja etätyöskentelyn tavat saadaan toimimaan sulavasti yhteen. Pääkonttorien rinnalle saatetaan myöhemmin haluta pienempiä satelliittitoimistoja, jotka yhdessä muodostavat yrityksen toimistoverkoston. (Newsec 2020, 7.) Koronapandemia on muuttanut ajatusta työpaikoista, jotka nähdään sosiaalisina ihmisten kohtaamispaikkoja. Asiakkaiden ja kollegojen tapaamiset, sosiaalinen vuorovaikutus ja luovuuden ja innovoinnin rooli korostuu tiloissa. Perinteisestä, omassa työpisteessä tehdystä työstä voikin siirtyä joustavasti muihin työympäristöihin. (Alaroitu ym. 2020, 7, 11–12.)

Terveydelliset tekijät, kuten tilojen ilmanvaihto sekä tilojen ja materiaalien hygieniaan liittyvät asiat korostuvat kriisin aikana tilan käyttäjien ollessa aiempaa tietoisempia työympäristöstään. Tästä voi aiheutua investointitarpeita kiinteistöjen omistajille ja aiemmin mainittu muuntojousto korostuu sopimusten lisäksi myös tilaratkaisuissa. (KTI 2020a, 14; Newsec 2021, 5.) Työpisteiden määrän sijaan

panostetaan luovuutta tukeviin ja työntekijöitä houkutteleviin tiloihin. Töitä halutaan tehdä joustavammin ihmisten kanssa sellaisessa tilassa, joka sopii työhön ja työntekijän arkeen parhaiten. Tiloista halutaan työn tekemisen tavoitteita tukevia, inspiroivia tiloja, jotka sisältävät työkaluja yhdessä työskentelyyn. (Alaroitu ym. 2020, 11.)

Toimistot kohtaavat haasteita arkkitehtuurissa ja kalustuksessa kasvavien virtuaalisten palaverialustojen vuoksi. Toimitiloissa nähdään selvää tarvetta studioille erilaisia webinaareja online-tilaisuuksia varten. Perinteinen kokoushuone, missä on pöytä ja useita tuoleja ympärillä nähdään jääneen historiaan. Nykyiseen avokonttorimuotoon on kohdistunut runsaasti kritiikkiä, sillä niitä ei pidetä turvallisina. Tulevaisuudessa avokonttorin tilalla voikin olla kymmeniä yhdelle ihmiselle tarkoitettuja, rauhallisia työskentelytiloja, joissa voi syventyä työhön tai videoneuvotteluihin. Toisaalta avotila voidaan muokata yhteistyötä tukevaksi big room-yhteistyötilaksi, jossa on huomioitu sosiaalisten kohtaamisten ja luovan vuorovaikutuksen vaatimukset ja turvallisuus. Hyvinvoinnin, energian ja luovuuden näkökulmasta tilojen viihtyvyyden merkitys on kasvanut merkittävästi työn tekemisessä. (Alaroitu ym. 2020, 11–12.)

Etätyö on tuonut ihmisten elämään enemmän joustoa ja vapautta. Jos monitoimitilat ja avokonttorit eivät ole viihtyisiä ja toimivia, ihmiset eivät tule työpaikoille. Ikävä visio toimistoista onkin, että toimistotilojen määrä minimoidaan ja niistä muodostuu vieraita paikkoja työntekijöille. Pahimpana skenaariona pidetään toimistotilojen häviämistä kokonaan. Kasvava etätyön määrä ei haastaa pelkästään toimitilojen vaan myös kotien suunnittelun, sillä vain harvaa kotia on valmiiksi suunniteltu kotityöskentelyyn. Koronakriisin jälkeisen niin kutsutun uuden normaalin nähdäänkin olevan sitä, että töiden tekopaikat vaihtelevat joustavasti toimiston, kodin ja jonkin kolmannen paikan välillä. Tiloja voi olla yhden ison konttorin sijaan useita eri kaupunginosissa. (Alaroitu ym. 2020, 13, 21.)

Uudenlaisilla joustavilla toimistotilaratkaisuilla voidaan tarjota joustavia työympäristöjä vaihtoehtona kotityöskentelyyn muilla paikkakunnilla asuville työntekijöille. Isoissa yrityksissä on kansainvälisesti yleistynyt ydintoimiston ja sitä tukevien hub-toimistojen malli, jolla vähennetään työntekijöiden päivittäistä matkustustarvetta. (KTI 2020a, 15.) Aasian suurimman joustavien työtilojen tarjoaja The Executive Center (TEC) on jo 26 vuoden ajan esitellyt joustavien työtilojen etuja yrityksille. Yrityksen asiakkaat vaihtelevat pienistä ja keskisuurista yrityksistä maailman johtaviin yrityksiin, kuten Facebookiin ja Pfizeriin. Joustavissa työtiloissa yritykset maksavat vain käytössä olevista työasemista. Yritysten ei tarvitse sitoutua kiinteään vuokrasopimukseen, mikä tuo joustoa markkinaolosuhteiden muuttuessa. Tämä tehostaa tilan käyttöä, kun yritysten henkilöstömäärää voi vaihtua nopeastikin.

Yritykset maksavat tarvitsemastaan tilastaan kuukausittain, mikä johtaa välittömiin kustannussäästöihin. (Business Reporter 2020.)

Talouskriisien aikana on vaikea irtautua pitkäaikaisista vuokrasopimuksista. Yritysten on maksettava turhaan tiloista, joita ei tarvitse. Nykyinen kriisi esittää kasvustrategian, joka tulisi sisällyttää jokaiseen yritykseen. Tämä on epävarmuuden suunnittelu. Valtavia resursseja tuhataan kiinteistöjen vuokrasopimusten maksamiseen, joita yritykset eivät yksinkertaisesti tarvitse. Joustavilla työtiloilla voidaan varmistaa, ettei näin tapahdu. (Business Reporter 2020.) Kun joustavien työtilojen lukemattomat edut tulivat ilmeisiksi, hieman mustavalkoinen valinta toimiston ja etätöiden välillä alkoi muuttua. Teknologia, työntekijöiden tyytyväisyys ja hyvinvointi ovat vain muutamia tekijöitä, jotka ovat aiheuttaneet painopisteen siirtymisen toimistokokemuksen ja tuottavuuden rooliin. Organisaatiot ovat yhä enemmän kääntyneet joustavien työtilojen tarjoajien puoleen avuksi mukautumaan koronakriisin aikana tulleseeseen työn uuteen normaaliin. (Business Reporter 2020.)

Kiinteistökehitysosaamisella sekä uusilla tila- ja palvelukonsepteilla on mahdollisuus erottua ja lisätä kiinnostusta tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla. Vaikka koronakriisi tyhjensi yhteisölliset työtilat, niin Newsecin (2021, 7) kuin myös KTI:n (2020a, 15) katsauksissa erilaisten yhteisöllisten työtilakonseptien kysynnän arvellaan lisääntyvän. Matkailun ja yhteistyön yhdistelmä on johtanut uudenlaisten työtilojen, erityisesti jaetun toimiston, kehittämiseen. Erikoistuneet yritykset, joiden liiketoiminta on palveluiden toimistojen tarjoaminen, jossa monien eri yritysten työntekijät voivat jakaa yhteisiä tiloja ja olla vuorovaikutuksessa yhteisissä tiloissa. Vaikka työn ennustetaan monipaikkaistuvan, KTI:n (2021, 7) tuoreessa katsauksessa joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen arvioidaan esiintyvän tärkeinä toimistojen vetovoimatekijöinä edelleen kriisin jälkeenkin. (Newsec 2021, 7; KTI 2020a, 15; 2021, 7.)

### **5.3 Liiketilat**

Poikkeukselliset rajoitustoimenpiteet ja suositukset ovat johtaneet kaupan toimialojen menestyksen polarisoitumiseen, mikä on vastavuoroisesti heijastunut kiinteistöliiketoimintaan. Liikekiinteistöjen sijoitusmarkkina on jakautunut melko vahvasti päivittäistavaravetoisiin kohteisiin, joista hyvin koronakriisin aikana menestyneitä vähittäiskauppojen toimialoja ovat olleet esimerkiksi rautakaupat ja sisustus- ja urheilutarvikkeet. (Newsec 2021, 7.) Toimialojen polarisoitunut menestys ja vuokranalennukset ovat vaikuttaneet liikekiinteistöjen arvonkehitykseen hyvin kahtiajakoisesti. Tämä vaihtelee eri konsepteissa. Korona-ajan vuokranalennuksista johtuva kassavirran supistuminen on

huomattu alentavan arvoa erityisesti keskustakohteilla ja erikoiskauppavetoisilla kauppakeskuksilla. (Newsec 2021, 27.)

Kauppakeskuksia kohtaan sijoittajien kysyntä on heikentynyt merkittävästi, mutta sen arvellaan palaavan hiljalleen kriisin jälkeen muutaman vuoden aikajänteellä. Suomessa kauppakeskuksia on ryhdytty yhä enemmän mieltämään kaupunkikeskustoiksi, minkä johdosta kaupunkisuunnittelijat ovat ryhtyneet suunnittelemaan kauppakeskuksia luontevaksi osaksi muuta kaupunkirakennetta. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kauppakeskushankkeet ovat muuttuneet osaksi suurempaa toimisto- tai asumiskorttelia. Näitä kutsutaan hybridihankkeiksi, jotka ovat kasvava trendi kiinteistösijoittajien keskuudessa. (Newsec 2021, 6, 25.)

Esimerkiksi kiinteistöyhtiö Citycon rakennuttaa kauppakeskusten yhteyteen asuntoja. Tällä on positiivinen vaikutuksensa myös kauppakeskukseen asukkaiden lisääntyvänä asiakasvirtana. Kauppakeskusten syklinen tuotto ja asuntojen tasainen kassavirta pitävät yhdessä sijoittajan sijoitusportfolion tasaisena. Toisena esimerkkinä on Helsinki Garden -hanke, jossa sen toteutuessa yhdistyvät tapahtuma-areena, asunnot, toimistot, kauppoja ja hotelli. (Newsec 2021, 7.) Lisäksi Ouluun on suunnitteilla Terwa Tower -hanke, jossa keskeiselle sijainnille torinrantaan suunnitellaan monitoimirakennusta. Toteutuessaan rakennus sisältäisi niin hotellin, toimistotiloja, ravintola- ja kokoustiloja kuin korkealaatuisia CitySuites -huoneistoja. (Terwa Tower 2021.)

Perinteisiin liiketiloihin tulee logistiikkakiinteistöjen elementtejä verkkokaupan noutomyynnin kasvaessa. Perinteisen vähittäiskaupan sijaan liiketilojen ennustetaan muuntautuvan kaupan noutopisteiksi. Myös menestyvä kauppakeskus nähdään tulevaisuudessa merkittävänä osana logistiikkaketjua. Kauppakeskuksiin on siten tarpeellista rakentaa tiloja, joista esimerkiksi ravintolaruuan ja verkkokaupasta tilattujen tavaroiden nouto onnistuu kuluttajalle helposti. (Newsec 2021, 7.) Logistiikkatiloja tarkastellaan seuraavaksi luvussa 5.4.

Koronapandemia on vauhdittanut aiemmin havaittuja trendejä muotikaupan haasteista ja retail-liiketoiminnan monikanavaistumisesta. Vaikka tämä luo tilan käytölle uusia vaatimuksia ja haastavia käytäntöjä vuokrasopimukseen, myös uudenlaisten tilatyyppeiden kysyntä lisääntyy. (Newsec 2021, 23.) Liiketilojen kysynnässä tärkein kysymys liittyy siihen, missä määrin kasvanut verkkokaupan kertaluonteinen nousujohteinen kasvu jää pysyväksi ja missä määrin palataan vanhoihin kuluttamisen tapoihin kriisin helpottaessa (KTI 2020a). Samoja kysymyksiä liiketilojen määrällisten ja laadullisten tarpeen tulevaisuudesta pohditaan myös Rakennusteollisuuden (2021, 1) katsauksessa.

## 5.4 Teollisuus- ja logistiikkatilat

Logistiikka- ja teollisuuskohteiden sijoituskysyntä on noussut vahvasti viime vuosina, mikä ilmenee parhaiden kohteiden tuottovaatimusten tasaisena laskuna (Newsec 2021, 36). KTI:n (2021, 15) katsauksen mukaan kriisin tuoma verkkokaupan kasvu vahvistaa modernien logistiikkatilojen sekä muiden tuotannollisten tilojen kysyntää etenkin pääkaupunkiseudulla. Kysyntä ulottuu myös muihin suuriin kaupunkeihin. Logistiikka- ja teollisuuskohteissa sijoittajien kriteereihin pätee samat periaatteet kuin muissakin kiinteistösegmenteissä. Sijoittajia kiinnostavat kohteen sijainti, vuokralainen, vuokrasopimusten pituudet ja rakennuksen kunto. (Toimitilat.fi 2020, 2.)

Newsecin (2021, 34) katsauksen mukaan nopea ja tehokas verkkokauppa sekä niin kutsutun viimeisen mailin logistiikan kasvu edellyttävät ennen kaikkea tehokasta toimitusketjua, jossa hyvät logistiikkakiinteistöt ovat avainasemassassa. Viimeisen mailin logistiikalla tarkoitetaan varastosta suoraan asiakkaalle toimitettavia tuotteita (Logistiikan maailma 2021). Logistiikka on toimialana erityisen kilpailtua liiketoimintaa. Operaattorien taloudelliset puskurit on käytetty nopeasti, jos varastot alkavat täyttyä ja tavara ei liiku. Verkkokaupan kasvu ei välttämättä kuro umpeen muun logistiikan seisahtumista erityisesti, mikäli Suomen vienti notkahtaa. Finanssikriisin jälkeisen maailmanlaajuisen investointilaman ei arvella toistuvan, sillä teollisuus on selvinnyt koronakriisistä huomattavasti paremmin aiempiin talouskriiseihin verrattuna. Taloudessa ei myöskään ole akuuttia kilpailukykyongelmaa, mikä on positiivista Suomen tavaraviennille. Logistiikkakiinteistöt nojaavat lopulta merkittävästi Suomen investointihyödykkeen vientiin ja tuontiin. Niinpä viennin notkahduksella on vaikutuksensa logistiikkakiinteistöjen markkinoihin. (Newsec 2020, 7; 2021, 11.)

Pohjoismaiden markkinoiden suurin muutos oli Amazonin verkkokaupan avaus Ruotsiin. Amazonin arvellaan tavoittelevan pohjoismaisia markkinoita, mikä saattaa tarkoittaa viimeisen mailin - logistiikkatilan kysynnän kasvua lähitulevaisuudessa myös Suomessa. Muutos heijastuu kiinteistömarkkinoille lisääntyvänä tilantarpeena ja vaatimuksina. (Newsec 2020, 7, 36.) Newsecin (2020, 7) katsauksessa käy ilmi, että Suurin osa Suomen nykyisistä logistiikkakohteista ei kuitenkaan palvele kasvavaa verkkokauppaa. Uusia tiloja on haettu aktiivisesti ja määräävin tekijä tiloissa on sen tilavuus. Halutuimpia tiloja ovat yli 8 metrin tilat, mutta myös matalammat 5–6 metriä korkeat tilat. Tilan tarvetta ohjaa kasvanut pakettimäärä, joka pakettilinjastojen takia muodostaa joillekin toimijoille aiempaa tarkempia vaatimuksia tiloille. Tilojen laajennettavuus ja jousto ovat merkittäviä tekijöitä tilan



etsijälle. Uutena nousevana trendinä on lämpösäädelyjen tilojen kysyntä, mikä on lisääntynyt ruuan verkkokaupan kasvun johdosta. (Newsec 2021, 35.)

Newsec (2021, 7) katsauksen mukaan logistiikkatilojen kehityshankkeissa haasteena on hankkia tontteja tiiviistä kaupunkirakenteesta. Modernia viimeisen mailin logistiikkatilaa arvellaan syntyvän konversioiden kautta vanhoille huoltoasemille, kivijalkamyymälöihin tai varastoihin. Pääkaupunkiseudulla tilojen kysyntä on erityisen suosittua Kehä III:n varrella. Lisäksi Tampereen seutu on hyvin kiinnostava eri logistiikkatoimijoiden keskuudessa. Turussa hyviä rakennettuja kohteita on vähäisesti tarjolla, vaikka tontteja ja kysyntää alueelle löytyisi. Kolmen suurimman alueen ohella Lahden alue tekee osamarkkinasta hyvin kiinnostavan logistiikka- ja varastotiloja etsivien keskuudessa. Lahdessa onkin panostettu viime vuosina liikennejärjestelyihin. Vaikka tilakysyntä kohdistuu edelleen vahvasti kehäteiden varsille, kauemmaskin voidaan sijoittaa, kunhan tilakohde on tarpeeseen sopiva ja se palvelee koko logistiikkaketjua hyvin suhteessa maantieteelliseen kattavuuteen. (Newsec 2021, 35–36.)

## 5.5 Yhteiskuntakiinteistöt

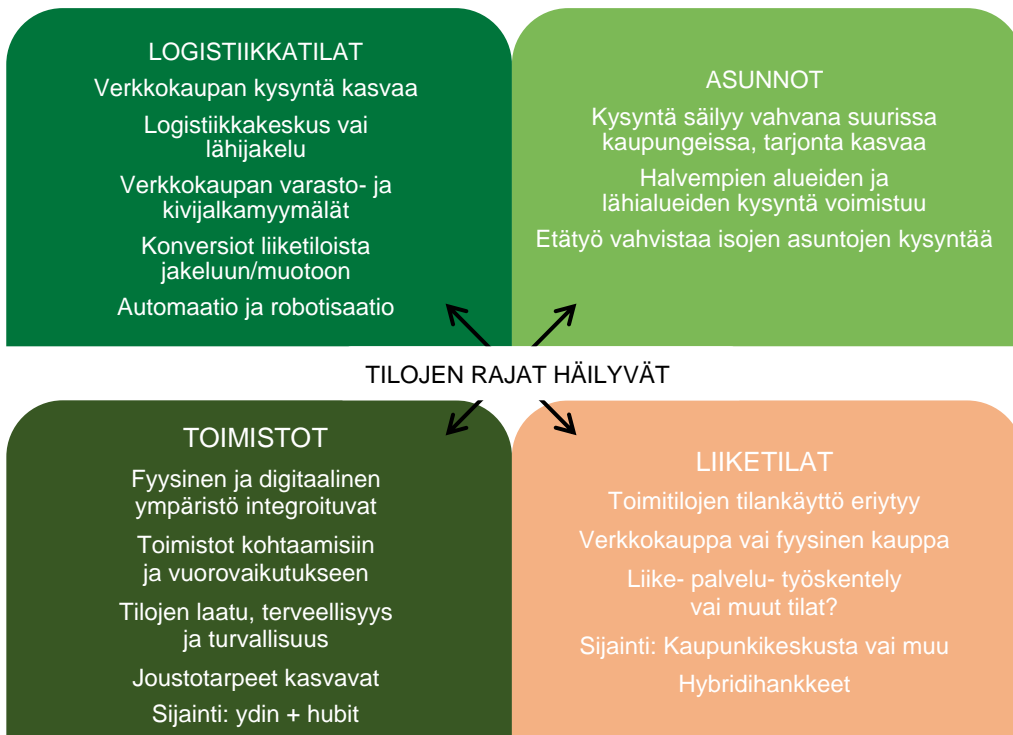
Kiinteistösijoitusmarkkinoilla on nähty viime vuosina vahvaa suosiota julkisten palvelujen käytössä olevissa yhteiskuntakiinteistöissä. Kuntien heikon taloustilanteen ja kasvavan palvelutarpeen vuoksi kunnat ovat olleet halukkaita myymään kiinteistöjä ja jäämään niihin vuokralle sekä ulkoistamaan esimerkiksi hoivapalveluja. Kasvaneen palvelukysynnän ja olemassa olevan rakennuskannan suuren korjausvelan takia kunnilla on lisäksi tarve rakentaa uusia kiinteistöjä. Tämä on johtanut palvelujen ulkoistukseen ja kiinteistöjen vuokraukseen. Myös epätietoisuus tulevaisuuden tilatarpeesta on syy vuokrauksen suosiolle. (Newsec 2021, 19.)

Julkisen talouden haasteet ajavat kuntia ja kaupunkeja etsimään uusia, luovia tapoja rakentaa yhteiskuntakiinteistöjä ja infrastruktuuria. Tämä luo mahdollisuuksia sijoittajille. Tällä sektorilla suurin osuus on hoivakohteissa ja Suomen vanhenevan väestörakenteen arvellaan takaavan kysynnän riittävyuden tulevaisuudessakin. Julkisen sektorin vuokralaisten vakaa nettokassavirta nähdään turvallisena yli kriisien. Yhteiskuntakiinteistöihin sijoittaminen on ikään kuin julkisen sektorin joukkovelkakirja. Suomessa näihin sijoittavat ovat lähes yksinomaan Pohjoismaisia sijoittajia. (Newsec 2021, 7.)

Yhteiskuntakiinteistöjen vakaa kassavirta vuokrasopimusten pitkäkestoisuuden vuoksi houkuttelee sijoittajia. Maksajina toimivat tyypillisesti kunta, valtio tai näiden kanssa sopimuksen tehnyt yksityinen yritys. Yhteiskuntakiinteistöjen kysyntää vahvistaa väestön muutos ja ikääntyminen, kuntien tiukkeneva talous sekä lisääntynyt avoimuus palvelujen järjestämisen ja tilatarpeen tyydyttämisen eri vaihtoehdoille. Koronakriisi on monin tavoin vahvistanut tämän sektorin asemaa toimitilamarkkinoilla vuokratassavirran pituuden ja riskien merkityksen korostuessa. Toisaalta kriisi on ilmentänyt tämän sektorin kassavirtaan liittyvät epävarmuustekijät. Vaikka itse palvelutuotanto on julkisen sektorin rahoittamaa, palveluntuottajana toimii usein yksityisiä yrityksiä. Monien palveluntuottajien, etenkin pääomasijoittajien omistuksessa olevien yritysten pääomarakenne on melko velkaveton ja puskurit ohuita, mikä on heikentänyt yritysten maksuvalmiutta kriisin aikana. (KTI 2020a, 20.) Isot operaattorit ovat alkaneet rakentamaan uusia hoivakoteja kasvukeskuksiin painottuen. Erilaiset hybridiratkaisut, jotka sisältävät esimerkiksi tehostettua palveluasumista, kivijalassa liiketiloja ja ylimmissä kerroksissa senioriasuntoja, ovat myös näillä markkinoilla suosittuja. (Newsec 2021, 19.)

## **5.6 Toimitilojen rajat häilyvät**

Tässä luvussa kuvataan tiivistetysti edellisten osioiden tilatyypin muutoksia ja trendejä. Kaiken kaikkiaan useat koronakriisin aiheuttamat muutokset hälventävät vauhdilla tiukkoja rajoja eri tilatyypin käyttötarkoitusten välillä. Kuviossa 10 havainnollistetaan, miten esimerkiksi liiketilat voivat toimia samanaikaisesti työskentelytilana tai palvelutilana. Kasvanut etätyö monipuolistaa asumisen tarpeita ja vaihtoehtoja, sillä työskennellä voi kotoa, toimistolta tai vapaa-ajan asunnolta. Lisäksi majoituspalvelujen on nähty tarjoavan uusia lyhytaikaisia vaihtoehtoja asumiselle ja työskentelylle. Tilojen muutokset heijastavat uudenlaista kysyntää myös tilankäytön kaavoitukselle. (KTI 2020a, 19; MDI 2021a, 12.)



KUVIO 10. Koronapandemia vahvistaa vanhoja ja luo uusia tilankäytön trendejä (mukaiillen KTI 2020a, 19)

Kuviosta 10 nähdään, miten logistiikka ja vähittäiskauppa nivoutuvat yhä lähemmäksi toisiaan. Muutokset ovat seurausta kaupungistumisen ja teknologian kehityksen kasvusta (MDI 2021a, 12). Koronakriisin aikana tehokas ja toimiva logistiikka on noussut avainasemaan samalla, kun useat kivijalkaliikkeet ja kauppakeskuksissa sijaitsevat liiketilat ovat joutuneet ahdinkoon. Verkkokaupan roolin korostuminen ja kilpailu lyhyistä toimitusajoista ovat lisänneet entistä enemmän kysyntää viimeisen mailin logistiikka- ja kevytteollisuuskohteisiin. Nämä tilat ovat usein tilojen yhdistelmiä, joissa on varastotilaa, pieni osa toimistoa ja tarvittaessa myös liiketilaa. Kasvava globaali verkkokauppa ja koronakriisin aikana ilmenneet kuluttajien muuttuneet tottumukset tavaroiden ostamisesta suoraan kotiovelle lisäävät tavarantoimittajien kysyntää juuri tämän kaltaisille joustaville varastotiloille, logistiikkatiloille sekä teollisuustiloille. (Newsec 2020, 37.)

## 6 KIINTEISTÖMARKKINAT OULUSSA

Kun aiemmissa luvuissa tarkasteltiin kiinteistömarkkinoiden kehitysnäkymiä ja trendejä, tässä luvussa tarkastellaan kiinteistömarkkinoiden tilannetta koronapandemian aikana. Koska kiinteistömarkkinat ovat tiiviisti kytköksissä yleiseen taloustilanteeseen ja sen tulevaisuuden ennusteisiin, kuvataan tässä osiossa aluksi Suomen talouden ja toimitilamarkkinoiden rakentamisen tilaa. Sen jälkeen kuvataan Suomen kaupunkien kasvua, väestönkehitystä ja muuttoliikkeitä vuoden 2020 aikana ja tulevaisuuden ennusteita. Luvun lopussa tarkastellaan kiinteistömarkkinoiden ja rakentamisen tilannetta Oulun alueen näkökulmasta.

### 6.1 Suomen talous

Suomen talous on kärsinyt hitaasta talouskasvusta vuosien ajan maailmanlaajuisen, vuoden 2008 finanssikriisin jälkeen. Maailmantalouden laskusuhdanteen vaikutuksia vauhdittivat vientiteollisuuden kansainvälisen kilpailukyvyn heikkeneminen ja työvoimakustannusten nousu. Vasta vuonna 2018 absoluuttinen tuotantomäärä saavutti finanssikriisiä edeltävän huipun kasvattaen Suomen BKT:tä 1,1 prosenttia vuonna 2019. Maailmantalouden heikentynyt näkymä varjosti Suomen talouskasvua jo ennen koronapandemian puhkeamista. Pandemian taloudelliset vaikutukset käänsivät kehityksen nopeasti negatiiviseksi maaliskuusta 2020 lähtien. (KTI 2021b, 10.) Tilastokeskuksen (2021) mukaan Suomen BKT putosi 2,8 prosenttia vuonna 2020, mikä on vuoden 2009 finanssikriisin jälkeiseen 8 prosentin pudotukseen verrattuna huomattavasti pienempi. BKT:n pudotuksen ennustettiin olevan koko Euroalueelle noin 8 prosenttia vuonna 2020 (Catella 2021, 3). Tähän verrattuna Suomi on selvinnyt koronapandemiasta parhaiten, niin talouden kuin julkisen terveydenhuollon näkökulmasta (Euroopan komissio 2021, 35).

Euroopan Komissio ennustaa Suomen talouden kasvavan 2,8 prosenttia vuonna 2021, mikä on saman verran kuin sen pudotus vuonna 2020 (Euroopan komissio 2021, 36). Talouden kasvua tukee yksityinen kulutus, sillä kuluttajien kysynnän arvellaan patoutuneen vähentyneen kulutuksen vuoksi. Täten markkinoilla liikkuva käyttämättömän raha etsii sijoituskohdetta. (Newsec 2021, 11; MDI 2021a, 9.) Finanssikriisin seurauksena kiinteistöjen kaupankäyntivolyymi heikkeni vuosiksi, mutta saman ilmiön ei arvella toistuvan nykyisen kriisin jälkeen. Kiinteistökauppojen volyymin arvellaan palautuvan

suotuisalle tasolle kriisin aiheuttamien rajoitustoimenpiteiden poistuttua ja talouden palaututtua kasvuun. (Catella 2021, 3.)

Työllisyyteen koronakriisi aiheutti ison pudotuksen. Työllisyyskatsauksen tietojen mukaan työttömien työnhakijoiden määrä helmikuussa 2021 oli yhteensä 327 100 koko Suomessa. Työttömien määrä kasvoi edellisvuoteen verrattuna lähes 25 prosenttia. Alueellisessa tarkastelussa työttömien määrä kasvoi eniten, lähes 60 prosentilla Uudellamaalla. Lapissa ja Pohjanmaalla työttömyys kasvoi keskimäärin 30 prosenttia. (TEM 2021.) Suurin lomautusten määrä on kohdistunut pahiten koronasta kärsineille aloille, kuten hotelli- ja ravintola-alalle sekä liikenne- ja kuljetusalalle (Newsec 2021, 11). Työllisyysasteen arvioidaan pysyttelevän Suomessa noin 73 prosentissa vuonna 2021, joka on samalla tasolla kuin vuonna 2019 (Stenborg, Ahola, Palmén & Pääkkönen 2021, 11).

KTI:n (2020a, 4) katsauksen mukaan kotimaisten ja kansainvälisten sijoittajien kiinnostus Suomen kiinteistömarkkinoihin pysyy edelleen vahvana. Matala korkotaso ja korkeat osakekurssit pitävät kiinteistöt houkuttelevina sijoituskohteina. BNP Paribas Real Estate (2021a, 10) kertoo Euroopan markkinoiden katsauksessaan pitävän erityisesti pohjoismaista Ruotsia ja Suomea toimistomarkkinoiden parhaimpana ja turvallisimpana sijoituskohteena. Keskipitkällä aikavälillä Suomen toimistomarkkinat tarjoavat parhaan tasapainon pääoman kasvulle ja vuokratulolle. Yhtenäistä näille maille on olennaiset hyvien markkinoiden perustekijät, kuten vähäinen tilojen vajaakäyttö sekä kiinteistökehittäjät, jotka reagoivat toimipaikkojen rakenteellisiin muutoksiin. Alueen kestävä oikeusjärjestelmä ja erittäin luotettavat eettiset liiketoimintakäytännöt tukevat kiinteistösijoitusten turvallisuutta. Suomella on hyvät mahdollisuudet pysyä vahvana sijoitusmarkkinana sijoitustrendien muutoksista riippumatta. (Newsec 2020, 19.)

## **6.2 Rakentamisen tila**

Rakentamisen tila säilyi kriisistä huolimatta hyvänä pitkien rakennusaikojen vuoksi. Toistaiseksi koronapandemian nähtiin heikentävän vain myönnettyjen rakennuslupien määrää. Tämä oli heikkoa erityisesti teollisuusrakennuksissa ja julkisissa palvelurakennuksissa. Toimitilarakentamisen aloitusmäärien arvioidaan kääntyvän laskuun rakennuslupien voimakkaan vähentymisen vuoksi. Sen sijaan toimitilojen korjausten arvioidaan kääntyvän kasvuun vuonna 2021, koska esimerkiksi teollisuuden investointisuunnitelmista noin puolet liittyvät korjausinvestointeihin. Tammikuussa julkaistun investointiedustelun mukaan teollisuuden investoinnit näyttävät selvästi vauhdittuvan

vuonna 2021, joten talouden kasvaessa myös rakentamisen kysynnässä nähdään todennäköisesti kasvua. (Rakennusteollisuus 2021, 3; Valtiovarainministeriö 2021, 8–9, 15.)

Toimitilojen korjausrakentamiseen liittyy edelleen kriisistä johtuvaa kulutus- ja sijoituskysynnän epävarmuutta. Koronapandemian aiheuttama epävarmuus heikentää edelleen koko tilakysynnän ennustettavuutta, kuten luvussa 5 todettiin. Pandemia muuttaa työn tekemisen ja kulutuksen trendejä pysyvästi. Tilankäytön määrällisen kysynnän lisäksi avoinna on tilojen laadulliset kysymykset. Kehityksen polarisoituessa toimitilarakentaminen painottuu kasvuseuduille. Liike- ja toimistorakentaminen kärsii edelleen koronan aiheuttamasta tilakysynnän epävarmuudesta, jota ylläpitävät kuluttamisen ja työn muutokset. (Rakennusteollisuus 2021, 1–3.)

### 6.3 Väestönkasvu ja muuttoliikenne

Kiinteistömarkkinoiden ja talouden lisäksi kaupungit kärsivät koronapandemian seurauksista. Laajamittaiset rajoitus- ja sulkutoimenpiteet viruksen leviämisen estämiseksi johtivat ravintolakäyntien, matkailun ja tapahtumien peruuntumiseen. Lisäksi kriisin aiheuttama suuri työttömyys hiljensi julkisen liikenteen ja toimistot. Koronavuoden poikkeusolot herättivät vilkasta keskustelua pandemiashokin vaikutuksista kaupungistumisen suuriin trendeihin. (MDI 2021a, 5.) Taulukossa 1 kuvataan Suomen ainoita neljää yli 250 000 asukkaan kaupunkikeskusta, jotka osoittavat vahvaa taloudellista kehitystä ja kasvua Suomessa. Näitä ovat Helsinki, Tampere, Turku ja Oulu. (KTI 2021b, 70.)

TAULUKKO 1. Väestöennuste Suomessa ja suurimmissa seutukunnissa vuoteen 2040 (Tilastokeskus 2021b; 2021d)

Sijainti	2020	2040	Muutos	%
Suomi	5 533 793	5 525 528	- 8 265	0
Helsinki	1 585 220	1 793 905	+ 208 685	12
Tampere	416 977	448 568	+ 31 591	7
Turku	335 145	353 452	+ 18 307	5
Oulu	254 852	268 937	+ 14 085	5

Konsultointiyritys MDI:n (2021a, 5) ennusteen mukaan väkilukua vuoteen 2040 mennessä merkittävästi kasvattavat kaupunkialueet ovat Helsinki, Tampere ja Turku. Oulun seudulla väestönkasvun ennustetaan pysyvän maltillisena ja muilla alueilla väestön ennustetaan vähenevän. Taulukossa 1 ilmenee Suomen

virallinen väkiluku, joka oli vuoden 2020 lopussa 5 533 793 henkilöä. Vuonna 2019 tehty väestöennuste kuvaa väestömäärän kääntyvän nykyisellä kehityksellä laskuun jo vuonna 2031, ja vuoteen 2040 mennessä se on ennusteiden mukaan laskenut 8 265 henkilöllä. (Tilastokeskus 2019; 2021c; 2021d.) Viime vuosina väestönkasvu on ollut nopeinta pääkaupunkiseudulla, jossa asuu tällä hetkellä noin 1,5 miljoonaa asukasta. Lisäksi kolmanneksen Suomen väestöstä arvioidaan asuvan pääkaupunkiseudulla vuoteen 2040 mennessä. Muihin kaupunkialueisiin verrattuna pääkaupunkiseutu on enemmän riippuvainen pandemian kärsimistä yksityisen palvelun ja matkailun aloista. (KTI 2021b, 70.)

Koronapandemia aiheutti merkittävän käänteen maan sisäisessä muuttoliikkeessä erityisesti kaupunkialueilla. Vaikka sisäinen muuttoliikenne hidastui vuonna 2020, kaupungistumisen trendin ei näytä muuttuneen merkittävästi. Trendi säilyi kasvun kohdistuessa suuriin opiskelija- ja korkeakoulukaupunkeihin sekä niiden lähiympäristöön. (Jokinen 2020; MDI 2021a, 5, 8.) Tilastokeskuksen (2021c) mukaan vuonna 2020 maan sisäisestä muuttoliikkeestä eniten muuttovoittoa saivat Pirkanmaa, Uusimaa ja Varsinais-Suomi. Helsingin seudun väestön lisäys oli yliveraista, vaikka Helsinki ja Espoo olivat muuttotappiollisia maan sisäisessä muuttoliikkeessä. Muuttotappiona muualle Suomeen väestöään menettivät eniten Pohjanmaa, Kymenlaakso ja Satakunta.

MDI:n (2021a, 8) mukaan vuoden 2020 muuttovoittoisten kaupunkien ja kaupunkiseutujen määrät lähes kaksinkertaistuivat edellisvuosiin verrattuna. Ne myös kasvoivat ja jakaantuivat aiempaa tasaisemmin Suomessa. Esimerkiksi Tampere, Oulu, ja Rovaniemi saivat keskimääräisesti lisää muuttovoittoa viiteen edellisvuoteen verrattuna. Helsingin ja muiden suurten kaupunkien kehyskuntien muuttovoitovoima oli tasaisessa kasvussa jo ennen pandemiaa. Jokainen suuri ja keskisuuri kaupunki saivat koronavuonna 2020 lisää muuttovoittoa ulkomailta. Syynä tähän oli Suomen kansalaisten lisääntynyt maahanmuutto ja yhtäaikaaisesti maastamuuttojen väheneminen. (MDI 2021a, 8.)

Valtiovarainministeriön (2020, 9) julkaisussa huomautetaan, miten yhden vuoden perusteella ei voida tehdä kovin pitkiä arvioita tulevasta kehityksestä. Koronapandemian vaikutukset eri kaupunkialueiden kehityksestä nähdään vasta lähivuosina, mutta viitteitä on suurimpien kaupunkialueiden kasvulle. Pandemian arvellaan antavan sysäyksen joillekin toisen tason kaupungeille, joilla on hyvät yhteydet suurempiin kaupunkeihin, kuten pienemmille kaupungeille Helsingin, Turun ja Tampereen välillä. (KTI 2021b, 70.)

Suomen väestön ennustetaan keskittyvän edelleen suurimpiin kaupunkeihin, mikä lisää polarisoitumista kasvavien ja laskevien kaupunkialueiden välillä. Valtiovarainministeriö (2021, 9) arvelee

poikkeuksellisen väestönkehityksen aiheutuneen koronakriisin rajoituksista sekä niiden takia kasvaneesta etätyöskentelystä ja etäopiskelusta vuonna 2020. Näiden arvellaan vaikuttaneen suurempien ja edullisempien asuntojen kysyntään kasvukaupunkien halvemmillä alueilla, ympäristökunnissa ja hyvien liikenneyhteyksien lähellä. Myös lähivuosina etätyönä suoritettavien kokousten ja opiskeluiden yleistymisen arvellaan muuttavan väestön kasvua, asumisen tilaa sekä muuttoliikkeitä ja liikematkustamista. Näihin liittyvät vahvasti myös teknologian ja osaamisen kasvu. (Valtiovarainministeriö 2021, 19.)

Toisaalta toimistotilojen kokonaistilatarpeen vähentyessä ja etätyön lisääntyessä aluekeskustat ja maakunnat saavat uuden merkityksen. Koronakriisin jälkeen mahdollisesti jatkuva etätyö hyödyttää aluekeskuksia paikallisista ja kestävästä kasvuvirroista. Menestyviä alueita saattavat olla suurten kaupunkien lähellä sijoittuvat pienemmät kaupungit, joissa työpaikka, palvelut ja luonto ovat lähellä. Näistä trendeistä hyötyviä alueita arvellaan olevan Suomessa Lahti ja Hämeenlinna. (Newsec 2020, 18.)

#### **6.4 Kiinteistömarkkinoiden näkymät Oulussa**

Oulu edustaa Pohjois-Suomen suurinta kaupunkia, jonka vaikutusvalta kattaa lähes puolet Suomen kokonaispinta-alasta. Koko Oulun seudun alueella oli maaliskuun 2021 ennakkotietojen mukaan noin 255 000 asukasta, josta noin 80 prosenttia asui Oulun kaupunkialueella. Oulussa väestökehitys on ollut positiivista ja se on noussut reilusti muuttovoittoiseksi edellisvuosiin verrattuna. Oulun seutu sai vuonna 2020 muuttovoittoa 2 300 asukkaan verran, josta maakuntien välisen muuttovoiton osuus oli 619 henkilöä (KTI 2021b, 72; Tilastokeskus 2021e; BusinessOulu 2021, 6.)

Oulun kaupunki (2020, 37) on ilmaissut *kaupunkistrategiassaan 2026* haluavansa tarjota parhaan paikan yritystoiminnan kasvulle. Parasta paikkaa tavoitellaan alueen elinvoiman, yrittäjyyden ja työpaikkojen luomisen muodossa. Oulun uuden yleiskaavan tavoitteena on monipuolisen elinkeinorakenteen toimintaedellytysten luominen. Näitä on luotu mahdollistamalla yleiskaavassa keskustatoimintojen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittuminen erilaisiin keskuksiin. Yleiskaavalla tavoitellaan sekoittunutta kaupunkirakennetta muodostamalla keskustatoimintojen alueeksi kaupungin osia Raksilasta, Tuirasta ja Myllytullista. Näistä alueista muodostuu maakuntakeskus, jota kehitetään korkeatasoiseksi kaupunkiympäristöksi.



Oulun kaupunki (2020, 45) kertoo viime vuosina Oulussa syntyneen työpaikkoja eniten toimistotyypisille aloille, palveluihin ja kaupan alalle. Sen sijaan teollisuuden ja alkutuotannon työpaikat ovat vähentyneet Oulussa. Muutosten oletetaan jatkuvan tulevaisuudessa samalla tavalla. Toimistoaloja edustavat yritykset hakevat pääosin joko uudenaikaisia tasokkaita toimistotiloja palveluineen tai edullisia matalan kynnyksen toimistotyöskentelyyn soveltuvia tiloja. Lisäksi jaettujen yhteistilojen kysyntä on kasvussa. Yritykset arvostavat kahvila- ja ruokailupalveluiden läheistä sijaintia toimitilojen lähellä. (Oulun kaupunki 2020, 45.)

Oulun alueen yrityksissä on havaittu mielenkiintoa palata työskentelemään etätyöskentelystä takaisin toimistotiloihin. Tätä selittää osittain haaste muuttaa koti ergonomiseksi, tietoturvalliseksi ja teknisesti nykyaikaisia toimistotilojen olosuhteita vastaaviksi tiloiksi. Lisäksi ihmisillä on halu tavata kollegoita kasvokkain. Useat yritykset ovat koronakriisistä huolimatta kasvaneet ja rekrytoineet niin vuoden 2020 kuin myös alkuvuoden 2021 aikana lisää henkilöstöä. Paikalliset yritykset toivovat toimistotiloihinsa väljyyttä. Monissa alueen yrityksissä ollaan huolissaan toimistotilan määrän riittävydestä, mikäli toimistolle halutaan palata koronakriisin rauhoittuessa. Osa yrityksistä arvelee etätyön jatkuvan siitä huolimatta, vaikka koronakriisi rauhoittuisikin. (Laurila-Harju 2021.)

Toimistotilojen tarjonta on vähentynyt Oulussa viime vuosina. Myös Oulussa odotetaan, miten pandemia tulee vaikuttamaan toimistotilamarkkinaan. Suurin osa Oulussa tarjolla olevista toimistotiloista on vanhentunutta, jotka ei sellaisenaan kelpaa tilojen käyttäjille. Taulukosta 2 voidaan nähdä vajaakäyttöasteen olleen eniten toimistotiloissa noin 7,3 prosentin verran vuonna 2020. Lisäksi tyhjien toimistotilojen määrän ennustetaan kasvavan Oulussa. (Catella 2021, 18–19.) Sen sijaan uudet ja peruskorjatut toimistot ovat menneet vuokralle nopeasti, jopa kaksinkertaisen neliövuokran hintaan. Esimerkiksi entisen Stockmannin tiloissa toimivan Pekurin Kauppakorttelin tilat ovat kärsineet vajaakäytöstä, mutta tilojen kehittämisen ja vuokrauksen ansiosta tiloista lähes 75 prosenttia oli vuokrattuna maaliskuun lopulla 2021. (KTI 2021b, 4; Catella 2021, 18–19.)

TAULUKKO 2. Vajaakäyttöasteet, prime-tuottovaatimukset ja -vuokrat Oulussa vuonna 2020 (mukaihen Catella 2021, 19)

	Liiketilat	Toimistotilat	Tuotanto/logistiikkatilat
Vapaat tilat, m2	28 000	47 000	42 000
Vajaakäyttöaste, %	3,6	7,3	2,9
Tuottovaatimus, %	7,35	7,25	9,50
Vuokrat, €/m2/kk	60,00	22,00	8,50

Vuorostaan tuotanto- ja varastohallien rakentaminen käyttäjien tarpeiden mukaisesti johti maltilliseen 2,9 prosentin vajaakäyttöasteeseen vuonna 2020. KTI:n alkuvuonna toteuttaman alueellisen toimitilabarometrin mukaan Oulussa arvellaan tilakysynnän laskevan kaikissa toimitilakiinteistöissä. Tuotannollisten kiinteistöjen tilakysyntä ja kaupankäynnin määrien näkymät arvioidaan toimisto- tai liikekiinteistöjä paremmiksi. (KTI 2021c, 15; 2021d.) Paikallisten asiantuntijoiden odotukset liiketilavuokrien kehityksestä ovat laskussa ja selvästi negatiivisempia vuoden takaiseen kyselyyn verrattuna. Keskustan liiketiloissa yli puolet vastaajista arvioi vuokrien laskevan tulevan vuoden aikana. Myös naapurikunnissa liiketilavuokrien odotetaan selvästi laskevan. Tilaa vievään kauppaan keskittyvillä Oulun liiketila-alueilla näkymät ovat hieman positiivisempia. Tuotannollisissa tiloissa suurin osa barometrin paikallisista vastaajista ennakoii vuokrien joko pysyvän ennallaan tai hieman laskevan. (KTI 2021d.)

Rakentaminen on käynyt Oulussa vilkkaana. Oulun keskustassa valmistui vuoden 2020 aikana muutamia mittavia rakennushankkeita, kuten Technopoliksen merkittävä uusi toimistorakennus ja hotelli Radisson Blun, Kauppahallin ja Danske Bankin entisen toimistotalon mittavat peruskorjaukset. Lisäksi meneillään on Hotelli Arinan peruskorjaus, joka aloitettiin syksyllä 2020. (Catella 2021, 18.) Oulun keskustan uudistumishankkeet ovat viime vuosina kohdistuneet voimakkaasti asuntojen rakentamiseen. Vain osa hankkeista on kohdistunut kivijalkatilojen muuttamisesta liike- ja toimistotiloihin. (Oulun kaupunki 2020, 53.) Oulun keskusta on kaupan, kulttuurin ja muiden palvelujen keskittymä, johon on sijoittunut merkittävä määrä alueen työpaikoista. Toimistotilojen vetovoimaisimmat alueet ovat keskustan lisäksi korkeakoulujen pääkampuksien lähietäisyydet. Etenkin Asemakeskuksen alueella ilmenee suurta potentiaalia erilaisten toimistojen ja palveluelinkeinojen toimitilarakentamiseen. (Oulun kaupunki 2020, 39, 45, 49.)

Oulun haasteena on tilakonsepteja kehittävien yritysten ja hankkeista vastaavien investoijayritysten vähäinen määrä toimitilamarkkinoilla. Keskustassa on potentiaalia työpaikkojen ja toimitilojen määrän kasvuun esimerkiksi peruskorjaamalla tyhjiillään olevat tilakiinteistöt tehokkaaseen käyttöön. Muina vaihtoehtoina on rakentaa uutta tai tehdä täydennysrakentamista. (Oulun kaupunki 2021, 53.) Oulussa yhä useammassa yrityksissä uskotaan muiden yritysten ja organisaatioiden läheisen sijainnin tuovan synergiaetuja ja parantavan mahdollisuuksia verkostoitumiseen. Suurin epätasapaino kysynnässä ja tarjonnassa on kohdistunut tonttien ja toimistotilojen tarjontaan kaupunkikeskustassa ja sen läheisyydessä. Kauas palveluista ja muista yrityksistä sijoittuvien yksittäisten toimistorakennuksien kysyntä on heikkoa. Ainoastaan isommilla yrityksillä ei ole ollut mahdollisuutta sijoittua keskustaan, mikäli tarpeena on ollut tuhansia neliöitä nykyaikaista tilaa ja tarve suurille pysäköintipaikoille. (Oulun kaupunki 2020, 45, 49.)

Catellan (2021, 18–19) katsauksen mukaan Oulussa on käynnissä, suunnitteilla ja valmistunut useita kehityshankkeita. Esimerkkinä näistä Allas Sea Pool -hanke sekä aiemmin luvussa 5.3 mainittu Terwa Tower -hanke torinrantaan. Liiketilarakentaminen on keskittynyt pienempiin liikerakennuksiin eri puolille Oulua. Koronapandemian kiihdyttämä suunta kivijalkamyymälöistä kohti verkkokauppaa näkyy keskustan katukuvassa, jossa kauppakeskus Valkean tilat ovat hyvällä käytöllä, mutta katutasolla on tarjolla useita vapaita liiketiloja. Käytössä olevista liikehuoneistoista yhä useampi on palvelusektorin käytössä. Ydinkeskustan katukuvan muodostaa kahvilat, ruokaravintolat, parturi-kampaamot, liikuntakeskukset ja vastaavat toimialat, joiden ilmentymä on selvästi kasvanut. Ideaparkin läheisyyteen rakennetaan Motonetin uusi liikerakennus, ja viereiselle tontille on suunnitteilla Terwa Kiinteistökehityksen liiketilahanke. (Catella 2021, 18–19.)

Teollisten tonttien kysyntä ja tarjonta on ollut tasapainossa. Oulun tärkeimmät ja kysytyimmät teollisuusalueet muodostuvat Ruskon, Ruskonselän, Takalaanilan alueista. Lisäksi Holstinmäen, Annalankankaan sekä Välikylän yrityspuistoista. Toimitila-alueista merkittävimpiä ovat Teknologiakylän, Linnanmaan ja Kaijonharjun alueet sekä Oulunportin alue. Oulunportista ennustetaan merkittävää työpaikkojen kasvualuetta lähivuosina. (Oulun kaupunki 2020, 42, 45, 49.) Oulussa yritysten ja työpaikkojen määrällisessä kasvussa tärkeitä kohteita tulevat olemaan Linnanmaan ja Kontinkankaan kampusalueet, keskusta ja sen läheiset alueet. Viime vuosien aikana yritysten kiinnostus Oritkarin ja Äimäraution alueeseen on kasvanut. Tätä selittää niiden logistinen sijainti ja muut synergiaedut, kuten kaupungin keskustan läheisyys. (Oulun kaupunki 2020, 42, 49.)

Noin 350 miljoonan euron rakennus- ja peruskorjauskohde Stora Enson tehtaahan muuttamiseksi paperitehtaasta pakkaus- ja kartonkitehtaaksi ajoittuu vuosille 2019–2022. Hietasaareen on suunnitteilla useita matkailun ja vapaa-ajan palveluita, kuten Kalevala-teemahuvipuisto, konserttiareena ja majoitusrakentamista. Linnanmaalle on suunnitteilla Nokian lähes 80 000 kerrosneliömetrin rakennushanke. (Catella 2021, 18–19.) Lisäksi julkisella sektorilla on tiedossa useita hankkeita, joista suurin käynnissä oleva hanke on uusi yliopistollinen sairaala. Mittava kaupungintalon noin 20 miljoona euron peruskorjauksen suunnitellaan alkavan keväällä 2021. Senaatti rakennuttaa oikeustalokorttelia ja uusi poliisilaitos ja vankila rakentuu Ruskoon. Raksilaan on suunnitteilla mittavia kehityshankkeita vanhojen kaupan liikerakennusten sekä tyhjillään olevien julkisten tilojen paikalle. Lisäksi Oulun yliopisto suunnittelee muuttavansa toimintonsa Raksilan alueelle. (Catella 2021, 18–19.)

Oulun kaupunki aikoo liikenneväylähankkeilla mahdollistaa logistiikan volyyymien kasvua koko Oulun seudulla. Liikenteellisesti hyvät tonttien sijainnit houkuttavat kaupan alaa sijoittumaan näkyville toimipaikoille. Oulussa alueen väestön ja ostovoiman kasvaessa myös kaupan ala kehittyy. Kaupan ja palvelualan yritykset pyrkivät sijoittumaan yhä enemmässä määrin monipuolisille keskustan alueille sekä hyvän saavutettavuuden omaaville kaupan alueille. Logistisesti hyvä sijainti tyydyttää myös verkkokaupan tarpeita ja se lisää logistiikkayritysten terminaali-investointeja. Logistiikkayrityksissä tonttien kysyntä kohdistuu kaupungin eteläiseen osaan ja erityisesti lähelle satamaa, joissa tonttien kysyntä on ylittänyt tarjonnan. Sataman investoinneilla parannetaan merikuljetusten tehokkuutta. (Oulun kaupunki 2020, 39, 45, 49.)

## 7 TUTKIMUKSEN TOTEUTUS

### 7.1 Tutkimusmenetelmä

Kvantitatiivinen eli määrällinen tutkimus on tilastollista tutkimusta. Sillä tutkitaan lukuihin ja prosentiosuuksiin kytkeytyviä asioita. Aineisto kerätään tyypillisesti standardoitujen tutkimuslomakkeiden avulla, joissa on valmiit vastausvaihtoehdot. (Heikkilä 2014, 15.) Määrällisellä tutkimuksella mitataan tekijöiden eri muuttujien välisten suhteiden vuorovaikutteista laskentaa sekä määrällistä esiintymistä. Kvantitatiivinen tutkimusmetodi pyrkii yleistämään tutkimuksen tuloksia. Tutkimusmenetelmän tarkoituksena on tutkia pientä vastaajajoukkoa, ja tehdä tästä yleistettävät johtopäätökset. Mikäli tutkimukseen valittu joukko ei vastaa todellista kohderyhmää, saadaan tuloksista virheellisiä. Tutkimusmetodin yksi tarkoitus on pyrkiä soveltamaan tieteellisen menetelmän periaatteita tutkimustulosten analysoinnissa. Tätä lähestymistapaa varten tutkija yrittää tarkkailla, selittää ja ennustaa erityisiä ilmiöitä. (Allen, Titsworth & Hunt 2009, 7; Kananen 2011, 18, 22.)

Määrällisessä tutkimuksessa teoria ja mallit luovat ymmärrystä tutkimuskohteesta. Tutkimuskysymysten lisäksi tarvitaan muita yksityiskohtaisempia kysymyksiä eli apukysymyksiä, joilla kerätään tietoa varsinaisten tutkimuskysymysten avuksi. Kysymykset ovat eräänlaisia mittareita, joilla selvitetään tutkimuskohteena olevaa ilmiötä. Kysymysten asettelu ja ratkaisu vaikuttaa analyysivaiheeseen eli siihen millaisia analyysimenetelmiä voidaan käyttää. Määrällistä tutkimusta sääntelevät pienet ratkaisut, joilla kaikilla on oma vaikutuksensa tutkimusprosessin seuraaviin vaiheisiin. Tämän johdosta kvantitatiivinen tutkimus on hyvin systemaattista. (Kananen 2013, 21.) Tämän opinnäytetyön tutkimus toteutettiin määrällisenä eli kvantitatiivisena tutkimuksena.

### 7.2 Kyselylomake

Tässä opinnäytetyössä tiedonkeruumenetelmänä käytettiin kyselytutkimusta, joka toteutettiin verkkokyselyllä Webropol -ohjelmaa hyödyntäen. Verkkokyselyn toteuttaminen on nopeaa ja taloudellista, sillä aineiston keräämisestä ei koidu juuri lainkaan kustannuksia. Se ei myöskään rajoitu maantieteellisiin rajoihin. (Valli 2015, 30.) Hirsjärvi, Remes & Sajavaara (2009, 198) pitävät tutkimusaihetta kaikista ratkaisevampana tutkimukseen vastaamiseen vaikuttavana tekijänä. Yhtä tärkeää on huolellisesti laaditun lomakkeen ja kysymysten suunnittelu. Näiden avulla voidaan vahvistaa

tutkimuksen onnistumista. Kysymysten toimivuus ja hyöty riippuu siitä, ymmärtääkö vastaaja kysymykset oikein, onko vastaajalla kysymysten edellyttämä tieto, ovatko kysymykset yksiselitteisiä ja haluaako vastaaja antaa kysymyksiin näihin liittyvän tiedon. Lisäksi on varmistuttava siitä, että vastaaja omaa tarvittavan tiedon. Vastaajaa ei saa pakottaa vastaamaan kysymyksiin, josta ei ole kokemusta. (Kananen 2011, 30.)

Kyselylomaketta ryhdyttiin hahmottelemaan yhdessä toimeksiantajan kanssa. Aluksi kartoitettiin toimeksiantajan tarpeet ja tavoitteet tutkimukselle. Kyselyä laadittaessa tarkistettiin tutkimuksen eettiset säännöt ja toimittiin niiden mukaisesti. Kartoitusvaiheen jälkeen toimeksiantaja määritteli kyselytutkimuksen pääkysymykset ja mahdolliset vastausvaihtoehdot. Kyselylomakkeesta haluttiin täsmällinen ja selväpiirteinen, joten kyselyyn päätettiin laatia määrälliselle tutkimukselle tyypillisiä strukturoituja kysymyksiä eli monivalintakysymyksiä. Strukturoituja kysymyksiä käytetään silloin, kun tiedetään tarkkaan mitä kysytään ja mitkä ovat oletettuja vastausvaihtoehtoja (Kananen 2013, 25). Näiden lisäksi valmiisiin vastausvaihtoehtoihin lisättiin vaihtoehto ”En osaa sanoa”, mikäli vastaajalla ei ollut mielipidettä asiasta sekä ”Jokin muu, mikä?” -avoin vastauskenttä, mikäli vastausta tai näkökulmaa ei osattu ennalta olettaa.

Heikkilän (2014, 30) mukaan lomakkeessa kysymysten tarpeellisuus tulee harkita tarkkaan turhien kysymysten välttämiseksi. Yhtä tärkeää on vähentää kysymysten väärinymmärryksiä antamalla vastaamiseen tarkat ohjeet ja laatimalla selvä kyselylomake (Valli 2015, 29). Kysymyksistä ja vastausvaihtoehdoista laadittiin selviä ja helposti ymmärrettäviä. Kyselylomaketta työstettiin tiiviissä yhteistyössä toimeksiantajan kanssa ja suunnittelun aikana kysymyksiä ja vastausvaihtoehtoja muokattiin useasti. Väärinymmärrysten mahdollisuudet haluttiin minimoida, joten kysymysten alle lisättiin tarkentava ohje vastaamiseen. Kyselyn visuaalisesta ulkonäöstä vastasi opinnäytetyön tekijä.

Suunnittelun tuloksena kyselylomakkeeseen (LIITE 1) muodostui yhteensä 15 kysymystä ja 6 sivua. Yhdelle sivulle laitettiin 1–3 kysymystä valmiine vastausvaihtoehtoineen. Näin sivun kysymykset nähtäisiin yhdellä silmäyksellä, ja sivulle ei myöskään muodostuisi liikaa kysymyksiä. Osaan kysymyksistä lisättiin sääntöjä ja ehtoja, joiden perusteella vastaajalle avautui antamastaan vastauksesta joko jatkokysymyksiä tai ohjeistus siirtyä seuraavaan kysymykseen. Vastaaja ei päässyt etenemään kyselyssä kysymykseen vastaamatta, koska kysymykset asetettiin pakollisiksi.

Vastaajan taustatietokysymykset päätettiin sijoittaa kyselyn ensimmäiselle sivulle. Taustatietoihin tuotiin valmiiksi yritysten toimialaluokitus. Toisella sivulla kysyttiin vastaajan nykyisistä toimitiloista

ja tilojen omistus- tai vuokrasuhteesta. Kolmannella sivulla kysyttiin toimitilojen kokoa ja mahdollisten tuotannollisten tilojen osuutta. Neljännellä sivulla kysyttiin vastaajan lähitulevaisuuden tilatarpeista. Viidennellä sivulla tiedusteltiin sekä yrityksen toimitilojen sijaintiin vaikuttavia tekijöitä että toimitilojen ominaisuuksia, jotka ovat vastaajalle tiloissaan tarpeellisia. Kuudennella sivulla tiedusteltiin koronapandemian vaikutuksia vastaajan toimitilojen tilatarpeeseen, tilojen kustannuksiin ja toimitilainvestointeihin. Lopuksi kiitettiin kyselyyn vastaamisesta.

Lomakkeen toimivuutta testattiin älypuhelimella, tietokoneella sekä tabletilla. Lomakkeen valmistelussa käytettiin apuna niin kutsuttua esitutkimusta, jonka avulla tarkasteltiin kysymysten muotoilua ja lomakkeen toimivuutta. Hirsjärven ym. (2009, 204) mukaan lomakkeen testaaminen on välttämätön osa ennen todellisen tutkimuksen toteuttamista. Lomake lähetettiin sähköpostitse kuudelle eri koehenkilölle vastattavaksi. Kysely lähetettiin pääasiassa yrityssähköposteihin sen vuoksi että saataisiin selville, saapuuko viesti vastaanottajan roskapostikansioon. Ainoastaan yhdessä yrityksessä viesti saapui suoraan sähköpostin roskapostikansioon. Näin ollen saatekirjeestä vähennettiin tiettyjä elementtejä, jotka saattoivat luokitella viestin roskapostiksi (Laukkarinen 2020). Testausten päätteeksi kyselyä muokattiin testihenkilöiltä saadun palautteen perusteella.

### **7.3 Aineiston keruu**

Tutkimusaineisto kerättiin tammi-helmikuussa 2021. Tässä työssä toimeksiantaja määritteli vastaajajoukon valinnan, joten opinnäytetyön tekijä ei osallistunut vastaajajoukon määrittelyyn. Toimeksiantaja valitsi kyselyn kohderyhmäksi Oulun alueella toimivat yritykset, joiden kotipaikka oli Oulu, maantieteellinen sijainti oli tietyllä postinumeroalueella ja toimipisteiden lukumäärä alle 10. Tutkimuksen kohderyhmäksi valikoitui yritysten päättäjinä toimivat henkilöt eli toimitusjohtajat tai hallituksessa toimivat jäsenet.

Sähköinen kysely (LIITE 1) lähetettiin tammikuussa 2021 sähköpostitse 88:lle kohdealueen yritykselle. Sähköpostiviesti sisälsi henkilökohtaisen linkin kyselyyn. Kysely oli avoinna kaksi viikkoa ja vastausajan aikana lähetettiin kaksi muistutusviestiä kyselyyn vastaamisesta niille, jotka eivät olleet siihen vielä vastanneet. Sähköpostiviestin saatekirjeessä kerrottiin, miksi kysely toteutetaan ja mihin tarkoitukseen tietoja käytetään. Viestissä annettiin vastausohjeet ja arvioitu vastaamiseen kestävä aika. Vastaajalle kerrottiin tietojen luottamuksellisesta käsittelystä ja lisättiin verkkolinkki tietosuojaselosteeseen. Vastausmotivaation parantamiseksi kyselyyn lisättiin arvonta, jossa

vastanneiden kesken arvottiin 100 euron arvoinen lahjakortti ravintolaan. Saatekirje muotoiltiin Markkinatutkimusliiton (2021) eettisten sääntöjen mukaisesti.

Kyselyyn saatiin vastauksia yhteensä 25 kappaletta. Vastausprosentiksi muodostui 28 prosenttia, mikä on suhteellisen pieni. Verkkokyselyn kautta vastauksia saatiin 7 kappaletta. Alhaisen vastausmäärän vuoksi aineistoa päätettiin kerätä myös puhelinhaastattelun avulla. Tätä tapaa kutsutaan Hirsjärven ym. (2009, 212) mukaan tietokoneohjatuksi puhelinhaastatteluksi, joka soveltuu strukturoitujen haastattelujen tekemiseen valmista kysymyslomaketta apuna käyttäen. Puhelinhaastattelu toteutettiin helmikuussa 2021 ja vastauksia kerättiin niiltä, jotka eivät olleet kyselyyn vastanneet. Puhelimitse vastauksia saatiin 19 kappaletta. Näin ollen puhelinhaastattelu osoittautui verkkokyselyä tehokkaammaksi tiedonkeruumenetelmäksi.

Puhelinhaastattelussa kohderyhmän tavoittaminen oli vaikeaa, sillä yritysten päättäjät olivat kiireisiä. Valtaosa tavoitetuista henkilöistä ei siten vastannut tutkimukseen kiireen tai mielenkiinnon puutteen vuoksi. Vaikka vastausmäärä jäi odotettua pienemmäksi, saatiin puhelinhaastatteluiden yhteydessä kommentteja ja tietoa kohderyhmän toiminnasta. Hirsjärven ym. (2009, 198) mukaan ihmisiä ei ole helppo saada suostuteltua tutkimushenkilöiksi, sillä ihmiset saavat runsaasti erilaisia tutkimuspyyntöjä. Tämä voi olla syynä miksi vastauksia saatiin sekä sähköisen kyselyn kautta että puhelinhaastatteluina suhteellisen vähän. Lisäksi vastaajajoukko oli tutkijalle ja toimeksiantajalle ennalta tuntematon, joka saattoi vaikuttaa kohderyhmän vastaamismotivaatioon. Toisaalta aihe ei välttämättä ollut kohderyhmälle ajankohtainen, eikä kyselyyn sen takia vastattu.

#### **7.4 Tutkimusaineiston kuvaus**

Tutkimukseen vastanneista alle 10 henkilöä työllistäviä yrityksiä oli yli puolet (52 %). Vastausvaihtoehdot on esitetty taulukossa 3. Vastaajista 10–49 henkilöä työllistävien yritysten osuus oli 11 kappaletta (44 %). Vain yksi vastaaja kuului yli 50 henkilöä työllistävien yritysten luokitukseen. Kukaan vastaajista ei kuulunut henkilöstömäärältään yli 100 henkilön yritykseen.



TAULUKKO 3. Vastaajien henkilöstömäärä ryhmittäin

Henkilöstömäärä	Lukumäärä	%
Alle 10	13	52
10 - 49	11	44
50 - 100	1	4
Yli 100	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>25</b>	<b>100</b>

Kyselyyn osallistuneista vastaajista liikevaihtoluokitukseltaan alle 500 000 euron yrityksiä oli vain 8 % (TAULUKKO 4). Eniten vastaajia oli liikevaihtoluokitukseltaan 1 miljoonan ja alle 5 miljoonan euron luokassa (44 %). Toiseksi eniten (36 %) vastaajista kuului yli 500 000 euron ja alle miljoonan euron liikevaihtoluokitukseen. Yli 5 miljoonan, mutta alle 10 miljoonan euron liikevaihtoluokaltaan vastaajia oli 12 %. Kukaan vastaajista ei kuulunut yli 10 miljoonan euron liikevaihtoluokitukseen.

TAULUKKO 4. Vastaajien liikevaihtoluokat ryhmittäin

Liikevaihto	Lukumäärä	%
Alle 500 000 euroa	2	8
500 000 - alle miljoona euroa	9	36
1 miljoona - alle 5 miljoonaa euroa	11	44
5 miljoonaa - 10 miljoonaa euroa	3	12
Yli 10 miljoonaa euroa	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>25</b>	<b>100</b>

Kyselyyn osallistuneista vastaajista toimialaltaan palvelualan yrityksiä oli reilu kolmasosa (36 %). Vastausvaihtoehdot on esitetty taulukossa 5. Rakentamisen alan vastaajia kyselyyn osallistui reilu neljäsosa (28 %). Teollisuuden alalta vastaajia oli viidesosa (20 %). Vähiten vastaajia oli energia-alalta (4 %).

TAULUKKO 5. Vastaajien toimialajakauma

Toimiala	Lukumäärä	%
Palvelu	9	36
Energia	1	4
Rakentaminen	7	28
Kauppa	3	12
Teollisuus	5	20
Yhteensä	25	100

### 7.5 Tutkimuksen luotettavuus

Validiteetilla kuvataan tutkimuksen mittauksen onnistumista tarkalleen siitä, mitä oli tarkoituskin mitata. Tutkimuksen puutteellisesta tavoitteen asettelusta voi syntyä suuri virhe väärin asioiden tutkimiseen. Tutkimuksen validius kuvaa systemaattisen virheen puutetta. Tämä muodostuu aineiston keruussa havaitusta tekijästä. Jos mittauksessa ilmenee systemaattista virhettä, se alentaa yleensä sekä reliabiliteettia että validiteettia. Validiutta on hankala tarkastella jälkikäteen. Siitä syystä huolellinen tutkimuksen suunnittelu ja tarkoin harkittu tiedonkeruu ovat olennaisimpia toimenpiteitä oikeiden asioiden mittaamisessa. Etenkin kysely- ja haastattelututkimuksissa validiuteen vaikuttaa erityisesti miten onnistuneita kysymykset ovat eli voidaanko niiden avulla ratkaista tutkimusongelma. Tutkimuksen luotettavuuteen vaikuttaa ensisijaisesti riittävän suuri ja edustava otos, korkea vastausprosentti sekä oikeita asioita mittaavat kysymykset, jotka kattavat koko tutkimusongelman. (Heikkilä 2014, 177–178.)

Heikkilä (2014, 178) esittää reliabiliteetin kuvaavan tulosten tarkkuutta. Tutkimuksen tulokset eivät saa olla sattumanvaraisia. Jos otoskoko jää pieneksi, tulosten sattumanvaraisuus kasvaa. Satunnaisvirheet ovat usein syy puutteelliseen reliabiliteettiin. Niihin vaikuttavat niin otanta, kuin erilaiset mittaus ja käsittelyvirheet. Kato on vallitseva ongelma verkkokyselyissä. Tilastotieteessä 20–30 prosentin vastausprosentit ovat riittämättömiä antamaan luotettavaa tietoa tutkimusongelmasta. Lisäksi luokitteluasteikon tasoisille muuttujille ei ole mielekäästä laskea keskiarvoja eikä korrelaatiokertoimia, vaikka ne pystyttäisiin laskemaan numeerista koodausta käyttäen. (Heikkilä 2014, 175; Kananen 2011, 73.)

Harkinnanvarainen otanta eli näyte kuvaa otantayksiköiden harkittua poimintaa. Tällä pyritään objektiiviseen ja tasapuoliseen tulokseen. Tämä menetelmä ei täytä otannan perusedellytyksiä siitä, että jokaisella otantayksiöllä olisi mahdollisuus tulla valituksi otokseen. Kun tutkittavat valitaan tutkimukseen tiettyjen ominaisuuksien perusteella, ei kyseessä ole satunnainen otantamenetelmä. Näyte ei noudata tilastollisen tutkimuksen perusajatusta, jossa pyritään rakentamaan perusjoukosta niin kutsuttu pienoismalli. Harkinnanvarainen menetelmä perustuu oletukseen, jonka pohjalta tutkimuskohteesta saatuja tietoja yritetään siirtää perusjoukkoon. Tuloksena on tilastollisen tutkimuksen mahdottomuus. Menetelmän avulla on siitä huolimatta mahdollista saada luotettavia tuloksia ottamalla tutkimuksen teko huomioon. Menetelmän käyttäminen vaatii aihealueen ja perusjoukon tuntemista, ja tulokset on tulkittava erityistä varovaisuutta noudattaen. (Holopainen & Pulkkinen 2002, 36; Valli 2015, 14.)

Tämä työ toteutettiin kvantitatiivisena kyselytutkimuksena. Tutkimuslomake suunniteltiin ja laadittiin huolellisesti toimeksiantajan toiveiden mukaisesti. Kysely toteutettiin aluksi verkkokyselynä ja se kohdistettiin toimeksiantajan valitsemalle kohderyhmälle. Tutkittava vastaajajoukko tuli toimeksiantajalta, joten opinnäytetyön tekijä ei osallistunut populaation valintaan. Toimeksiantaja valitsi näytteen harkinnanvaraista menetelmää käyttäen. Lisäksi kyselylomaketta testattiin ennen tiedonkeruun aloittamista. Testiryhmä totesi kyselyn helposti ymmärrettäväksi ja lomakkeen helposti käytettäväksi. Kysely lähetettiin henkilökohtaisena vastauslinkkinä vastaanottajan sähköpostiosoitteeseen. Myöhemmin tiedonkeruuna käytettiin myös puhelinhaastattelua lisävastausten saamiseksi. Vaikka vastauksia yritettiin kerätä kahdella eri menetelmällä, tutkimustulosten vastausprosentti jäi vain 28 prosenttiin.

Tämän tutkimuksen luotettavuuden tarkastelussa näytteen ja alhaisen vastausmäärän vuoksi laajempia yleistettäviä johtopäätöksiä ei tutkimustuloksista voida tehdä. Laajempia johtopäätöksiä esimerkiksi pieniin ja keskisuuriin yrityksiin ei siten voida tehdä. Tulosten perusteella ei myöskään voida tehdä johtopäätöksiä koskien koko Oulun yrityskehitystä. Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin taustatietoja tulosten analysointia varten. Tuloksia oli tarkoitus analysoida eri muuttujien, kuten toimialan perusteella. Koska tutkimuksen vastausmäärä jäi alhaiseksi, ei toimialakohtainen tulosten analysointi ole tässä työssä tarkoituksenmukaista. Tämä myös heikentäisi tulosten luotettavuutta. Lisäksi pieni aineisto rajoitti tilastollisten menetelmien hyödyntämisen tulosten analysoinnissa. Esimerkiksi tutkimuksessa tehty korrelaatioanalyysi olisi antanut tutkimuksesta virheellisen tuloksen.

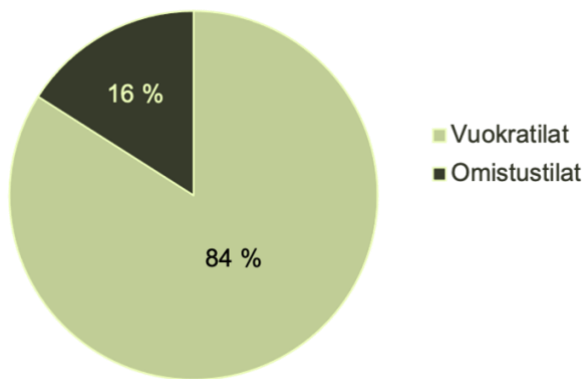
Validiteetin osalta tässä tutkimuksessa tutkimuskysymykset mittasivat oikeita asioita. Tutkimuskysymyksillä saatiin vastaus myös tutkimusongelmaan. Näin ollen tutkimuksessa mitattiin sitä mitä haluttiinkin mitata. Lisäksi tiedonkeruu mietittiin tarkkaan ja kyselylomake suunniteltiin huolellisesti. Tutkimustuloksissa saadut tiedot vastaavat työn teoriaosuudessa esitettyä tietoa ja siten tulosta voidaan pitää validina. Vaikka tutkimuksen luotettavuus kärsi alhaisen vastausmäärän ja harkinnanvaraisen näytteen perusteella, tutkimuksen toteutus ja tulokset on pyritty esittämään työssä tarkasti tutkimuksen luotettavuuden parantamiseksi.

## 8 TUTKIMUKSEN TULOKSET

Tässä työssä esitetään tutkimuksen merkittävimmät tulokset. Tarkempi yksityiskohtainen aineisto toimitettiin toimeksiantajalle kyselytutkimuksen toteuttamisen jälkeen.

### 8.1 Tilojen omistaminen ja vuokraaminen

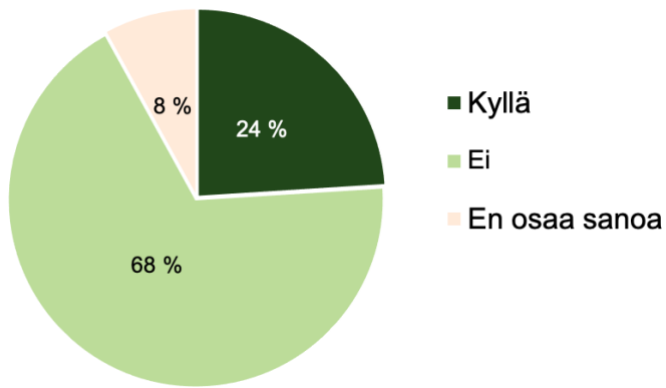
Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin, missä määrin vastaajat omistivat toimitilansa tai olivat vuokranneet sen. (KUVIO 11). Vastaajista 84 % eli valtaosa oli vuokrannut toimitilansa. Vain 16 % vastaajista omisti tilat itse.



KUVIO 11. Toimitilojen omistaminen ja vuokraaminen (n = 25)

### 8.2 Toimitilojen tarve lähitulevaisuudessa

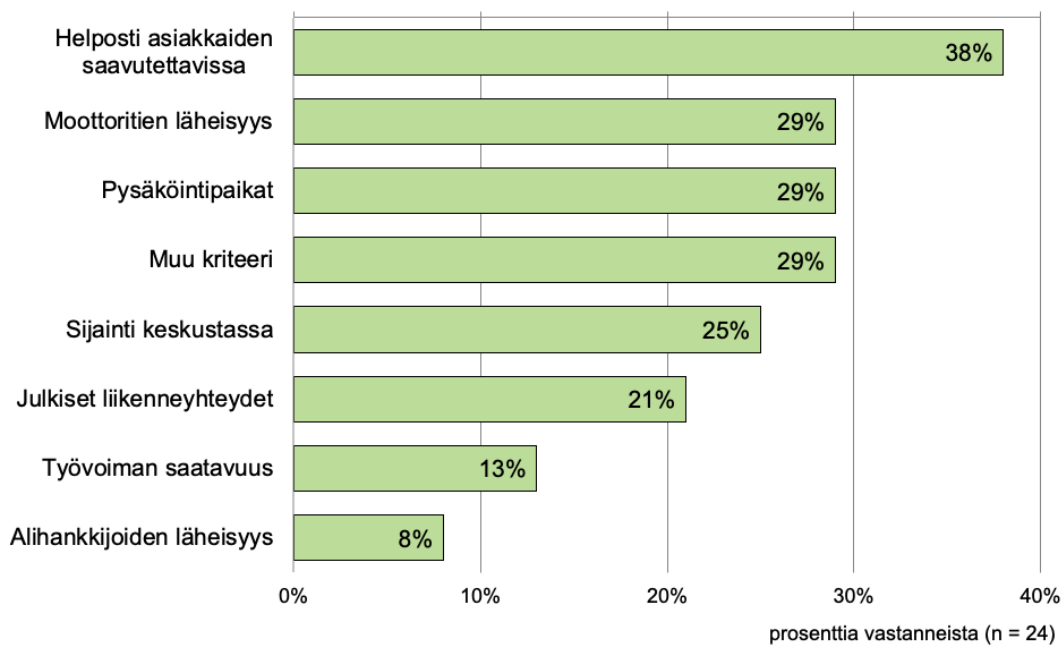
Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin uusien toimitilojen tarvetta lähitulevaisuudessa (KUVIO 12). Yli puolella vastaajista (68 %) ei ollut tarvetta ostaa tai vuokrata uusia toimitiloja. Sen sijaan tarve uusille toimitiloille lähitulevaisuudessa oli noin neljäsosalla vastaajista (24 %). Kymmenys vastaajista ei osannut sanoa, onko uusille toimitiloille lähitulevaisuudessa tarvetta.



KUVIO 12. Vastaajien tarve uusille toimitiloille (n = 25)

### 8.3 Tärkeimmät sijainnin valintaan vaikuttavat tekijät

Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin kolmea tärkeintä kriteeriä yrityksen sijaintipaikkaa valitessa. Vastausvaihtoehdot on esitetty kuviossa 13. Tärkeimmäksi sijaintipaikan valintaperusteeksi nousi saavutettavuus. Vastanneista 38 % eli yli kolmannes piti sitä tärkeimpien joukossa. Myös moottoritien läheisyys ja pysäköintipaikat nousivat kolmeksi tärkeimmäksi sijaintipaikan valintaan vaikuttavaksi tekijäksi.



KUVIO 13. Tärkeimmät perusteet toimitilojen sijainnin valintaan (n = 24)

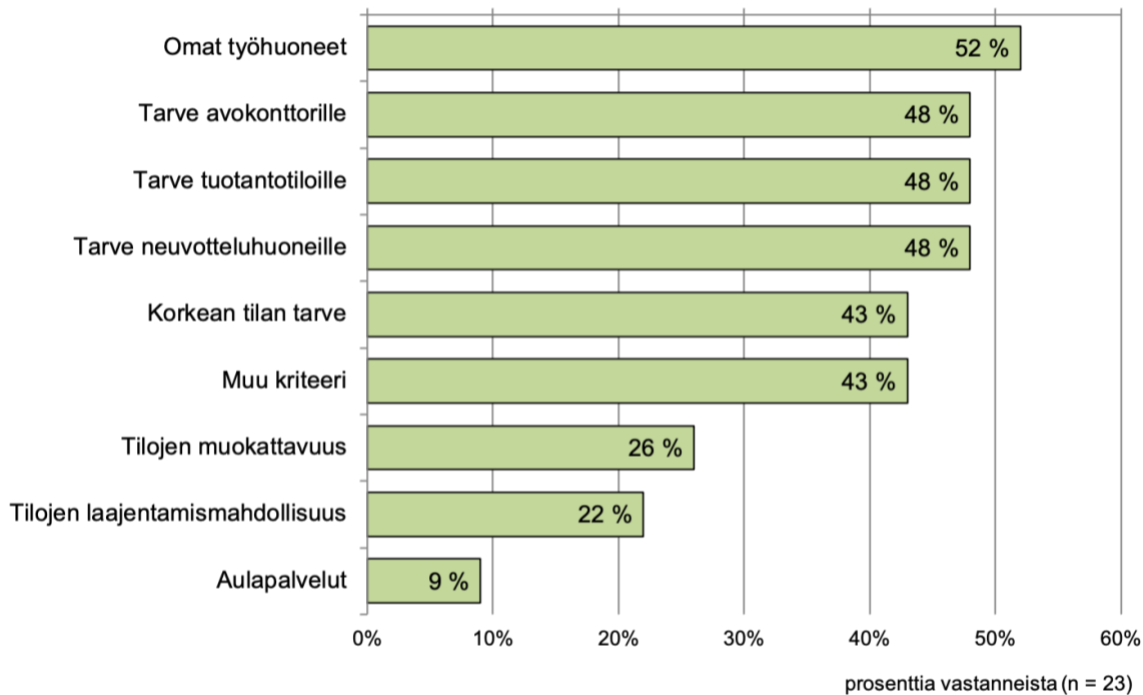
Avoimeen vastauskenttään saaduista vastauksista muina kriteereinä ilmeni kaksi kertaa asiakaskunnan läheisyys ja kaksi kertaa rahtiyritysten läheisyys. Muita tekijöitä oli teollisuuden läheisyys, kustannustehokas sijainti, tukkukauppojen läheisyys, hyvä logistiikkaympäristö sekä riittävä pihaluonnon määrä.

Lisäksi puhelinhaastattelun yhteydessä eräs kaksi vuosikymmentä teollisuuden alalla toiminut yrittäjä antoi kommentteja ja havaintoja nykyisestä kriisitilanteesta teollisuusyritysten näkökulmasta. Yrittäjä kyseenalaisti, miksi Suomessa toimitaan perinteisellä tavalla vuokra- tai omistustiloissa. On muitakin vaihtoehtoja, kuten leasing-tilat. Yrittäjä esitti opinnäytetyön tekijälle kysymyksen, mikä on tulevaisuuden tila missä yritykset toimivat. Yrittäjä itse näki leasing-tilojen olevan tulevaisuuden tila yrityksissä.

Yrittäjän mukaan tehtaan perustaminen keskelle ei mitään ei ole nykyisin järkevää. Jos kiinteä toimipaikka perustettaisiin, olisi sen sijaittava raaka-aineen, työvoiman tai asiakkaan lähetyvillä. Yrittäjä kuvasi myös teollisuuden muuttunutta tilaa. Yhteiskunta on rakennettu pitkien tilaus-toimitusketjujen varaan, mutta koronapandemian ilmetessä kaikki tilaus-toimitusketjut pitenivät. Yrityksen tilaus-toimitusketjussa raaka-aineiden saatavuus heikentyi ja toimitusajat pitenivät. Yrityksessä tehtiin strateginen päätös valmistaa kaikki elektroniikka itse. Oleellista yrittäjän mukaan on se, mikä on tilaus-toimitusketju, mikä on toimitusvarmuus ja osien toimintavarmuus. Yrittäjän mukaan teollisuusalan yrityksissä on tärkeää voida itse varmistaa tuotteiden toimintavarmuus ja toimitusvarmuus.

#### **8.4 Toimitilojen ominaisuuksiin liittyvät tarpeet**

Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin toimitilojen ominaisuuksiin liittyviä tarpeita. Vastaja pystyi valitsemaan yhden tai useamman vaihtoehdon. Vastausvaihtoehdot on esitetty kuviossa 14. Merkittävimmäksi tarpeeksi nousi omat työhuoneet. Vastanneista yli puolet (52 %) piti sitä merkittävimpänä tilatarpeeseen vaikuttavana tekijänä. Myös avokonttorin, tuotantotilojen ja neuvotteluhuoneiden tarve oli lähes puolelle (48 %) vastaajista tarpeellista. Korkean tilan tarve oli 43 prosentille vastanneista tarpeellista. Tilojen muokattavuus oli noin neljäsosalle (26 %) vastaajista tarpeellista ja tilojen laajentamismahdollisuus reilulle neljäsosalle (22 %) vastaajista tarpeellinen ominaisuus. Aulapalveluiden tarpeen valitsi vain 9 prosenttia vastaajista.



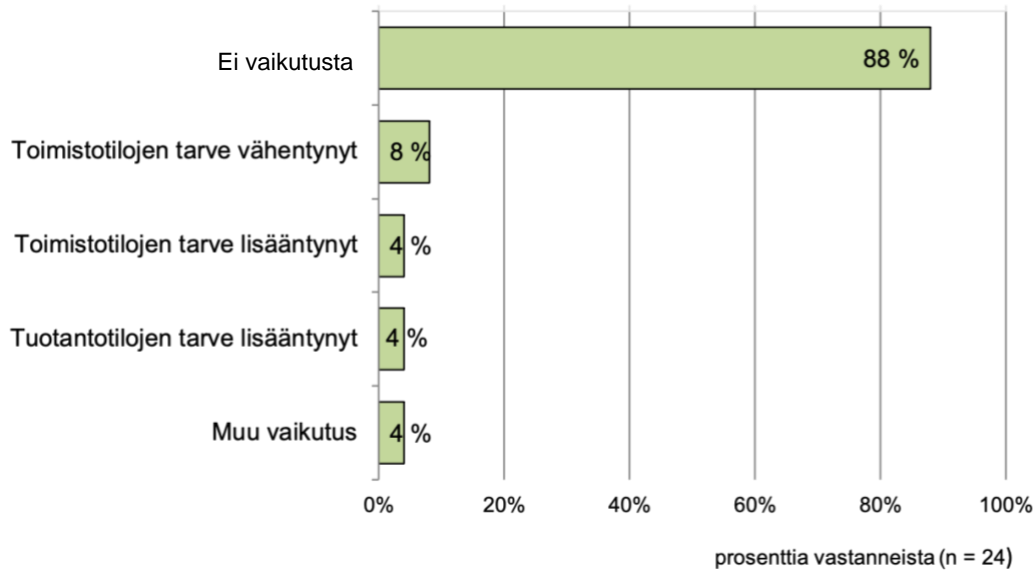
KUVIO 14. Vastaajien tarpeet ja ominaisuudet toimitiloille (n = 23)

Avoimeen vastauskenttään (43 %) saaduista vastauksista muina kriteereinä suurin esiintyvyys oli varastointitiloilla, joka mainittiin vastauksissa neljä kertaa. Muina kriteereinä mainittiin rekkojen lastaus ja purkumahdollisuus, joka ilmeni kahdessa vastauksessa. Muita kriteereitä oli verstastilat, lukittu ja aidattu piha, pysäköintipaikat, avara tila, sosiaalilat ja hyvät tietoliikenneyhteydet.

## 8.5 Koronapandemian vaikutukset toimitiloihin

Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin, millä tavoin koronapandemia on vaikuttanut toimitilatarpeiden muutokseen. Lisäksi kysyttiin koronakriisin vaikutuksista toimitilojen eri osa-alueisiin. Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin koronapandemian vaikutuksia tilatarpeiden muutokseen. Vastausvaihtoehdot on esitetty kuviossa 15. Valtaosalle vastaajista koronapandemia ei vaikuttanut tilatarpeiden muutokseen mitenkään. Jopa 88 % vastanneista valitsi tämän vaihtoehdon.

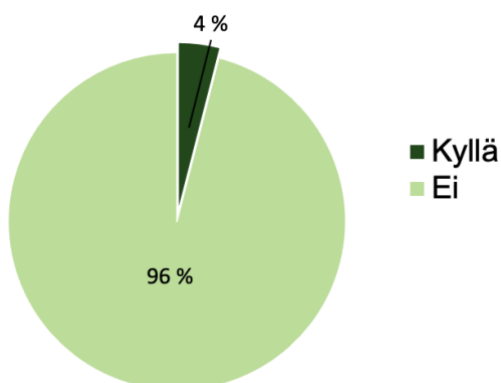




KUVIO 15. Koronapandemian vaikutus tilatarpeiden muutoksiin (n = 24)

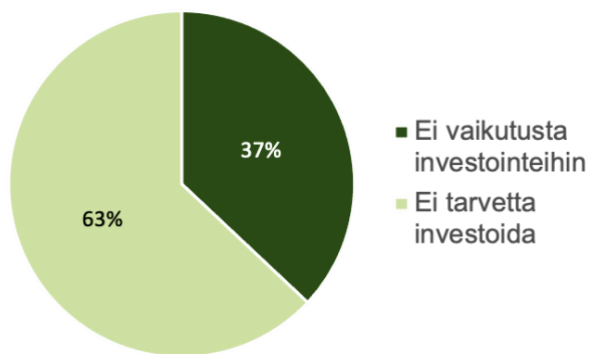
Vain kahdella (8 %) vastaajista toimistotilojen tarve oli vähentynyt. Vain yhdellä vastaajista toimistotilojen tarve oli lisääntynyt ja yhdellä vastaajista tuotantotilojen tarve oli lisääntynyt. Kukaan vastaajista ei valinnut kohtaa *tuotantotilojen tarve vähentynyt*. Avoimeen vastauskenttään muuna vaikutuksena mainittiin etätyön lisääntyessä vähentynyt toimistotilojen tarve, mutta vastaaja ei ollut aikeissa vaihtaa sen vuoksi nykyisiä toimitiloja uusiin toimitiloihin.

Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin, onko yrityksen toimitilakuluja ollut tarpeellista pienentää koronapandemian vuoksi. Tätä kuvataan kuviossa 16. Vastanneista 96 % eli lähes yhdelläkään ei ollut tarvetta pienentää toimitilakuluja. Vain yhdellä vastaajista oli tarve pienentää toimitilakuluja koronapandemian vuoksi.



KUVIO 16. Koronapandemian vaikutus toimitilakulujen pienentämisen tarpeeseen (n = 24)

Vastaajilta tiedusteltiin missä määrin koronapandemia on vaikuttanut toimitilainvestointeihin. Vastauksia kuvataan kuviossa 17. Valtaosalla vastaajista (63 %) ei ollut tarvetta investoida uusia toimitiloja. Koronapandemia ei ollut vaikuttanut toimitilojen investointeihin reilulla kolmasosalla (37 %) vastaajista. Vastausvaihtoehtoina oli myös *investointi toimitiloihin ei ole mahdollista*, mutta kukaan vastaajista ei valinnut tätä vaihtoehtoa.



KUVIO 17. Koronapandemian vaikutus toimitilainvestointeihin (n = 24)

## 9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA POHDINTA

Työn tavoitteena oli selvittää millä tavoin koronapandemia on vaikuttanut yritysten toimitilatarpeisiin, ja mitkä ovat toimitilamarkkinoiden näkymät koronakriisin vaikutuksesta. Tässä työssä tutkittiin toimeksiantona koronaviruspandemian vaikutuksia Oulun alueella toimiviin yrityksiin. Työssä haluttiin kartoittaa kohdeyritysten mahdollisesti muuttuneita tilatarpeita sekä mahdollisia tarpeita. Lisäksi tavoitteena oli selvittää mitkä tekijät vaikuttavat yritysten toimitilojen sijainnin valintaan ja millaisia ominaisuuksia yritykset toimitiloissaan tarvitsevat. Lisäksi tavoitteena oli etsiä trendejä ja kehityssuuntia, jotka toimitilamarkkinoilla tällä hetkellä ja lähitulevaisuudessa vallitsevat. Toimeksiannolla toimeksiantajayritys halusi kartoittaa kuinka heidän tulisi kehittää tuotteita ja palveluitaan asiakkaiden tarpeisiin vastaaviksi.

Työ toteutettiin kvantitatiivisena tutkimuksena kyselytutkimuksen avulla. Tiedon keruussa käytettiin sekä verkkokyselyä että puhelinhaastattelua. Kohderyhmän valitsi toimeksiantaja harkinnanvaraisella näytteellä. Toimeksiantajan tehdyn harkinnanvaraisen näytteen vuoksi tässä tutkimuksessa tuloksista ei voida tehdä yleistettäviä johtopäätöksiä. Myöskään tilastollisia menetelmiä ei tässä työssä voitu hyödyntää. Työ ei antanut mahdollisuutta laajempaan yleistettävyyteen, mutta se antoi vastaukset esitettyihin tutkimusongelmiin. Tämä työ tukee osaltaan työn teoriaosuudessa esiteltyjä tuloksia kiinteistömarkkinoiden näkymistä ja ennusteista. Empiirisen tutkimuksen perusteella kiinteistömarkkinoilla vallitsevat trendit ovat osittain tunnistettavissa tutkimustuloksista. Tutkimuksen tulokset antavat viitteitä tulevasta kehityksestä toimitilamarkkinoilla. Seuraavaksi työssä esitellään tutkimustulosten pohjalta saadut vastaukset tutkimuskysymyksiin.

*Miten toimitilamarkkinan tilanne ja yritysten tilatarpeet ovat muuttuneet koronapandemian vaikutuksesta Oulun alueella?*

Tulevaisuuden toimitilamarkkinat perustuvat teoriaosiossa esitettyihin ennusteisiin ja tällä hetkellä havaittuihin muutoksiin. Tulevaisuuden ennusteisiin liittyy koronakriisin vuoksi erittäin suurta epävarmuutta, ja kehityksen suunnasta on kehitelty useita eri skenaarioita. Toimitilamarkkinoilla on kuitenkin yleisesti havaittavissa mahdollisia muutoksia, kuten etätyön tuoma vapaus työskennellä lähes missä tahansa. Lisäksi toimistojen ennustetaan muuttuvan sosiaalisiksi kohtaamispaikoiksi, joissa korostuvat mahdollisuus niin luovaan tiimityöskentelyyn kuin myös rauhalliseen yksilötyöskentelyyn.

Vaikka etätyön arvellaan jäävän korkealle tasolle vielä koronapandemian jälkeenkin, toimistojen arvioidaan säilyttävän arvonsa edelleen tärkeinä ihmisten kohtaamispaikkoina.

Teoriassa esitettiin Oulussa havaittua etätyöhön kyllästymistä ja yritysten huolta siitä, että nykyiset toimitilat eivät ole riittävän suuria työntekijöiden palatessa konttorille. Tämä tukee kiinteistömarkkinoiden trendeissä esitettyjä havaintoja toimistotilojen tärkeästä merkityksestä koronapandemian jälkeenkin. Työn teoriaosassa esitettiin miten niin valtakunnallisesti, kuin myös Oulun alueella yrityksissä odotetaan koronapandemian laantumista, jolloin toimitilojen tarve voidaan arvioida uudelleen. Tutkimustulosten perusteella osalla Oulun alueen yrityksistä oli tarve uusiin toimitiloihin, ja osa ei osannut sanoa uusien tilojen tarvetta varmaksi. Tästä herääkin kysymys, oliko kyselyn toteuttamisen ajankohta oikea. Koska eletään vielä kriisivaiheessa, yrityksissä ei välttämättä osata vielä tehdä pitkän aikavälin päätöksiä, joita esimerkiksi toimitilat ovat. Tutkimukselle voisi saada parempia tuloksia kriisin rauhoittuessa, kun yritykset pohtivat vielä mahdollisia uusiin toimintatapoihin siirtymistä.

Tämän työn tutkimuksen perusteella koronapandemia ei vaikuttanut merkittävästi yritysten tilatarpeiden muutoksiin. Vain pienellä osalla tutkimukseen vastanneista toimistotilojen tai tuotantotilojen tarve oli lisääntynyt. Trendeihin reagointi ei välttämättä ollut tässä kohderyhmässä tällä hetkellä tarpeellista. Tähän voi olla syynä edelleen jatkuva kriisitilanne, minkä vuoksi yrityksissä ei vielä tarkkaan tiedetä tarpeita tilamuutoksille. Tutkimustulokset viittaavat kuitenkin osittain erityisesti varastotilaa vaativille logistiikkatilojen tarpeelle sekä verkkokaupan kasvaneelle trendille. Tätä puoltaa myös teorian mukaan Oulun alueella esiintyvä kasvava tarve logistisille tiloille. Tähän liittyen Oulussa on tehty liikenteellisiä parannuksia logistiselle toimintaympäristölle.

Tulevaisuuden toimitilamarkkinoilla kiinteistöalan toimijoilla korostuvat rakennusten elinkaaritalouden huomioiminen, vastuulliset rakentamisen ratkaisut ja tilojen muuntojoustavuuden kehittäminen. Tilan tarjoajilla vastuullisuuden ja taloudellisen kestävyuden trendi on kasvussa. Toiminnan on oltava läpinäkyvää ja asiakaskeskeistä. Innovatiivisilla tilaratkaisuilla ja sopimusjoustoilla tilantarjoajien on mahdollisuus saavuttaa kilpailuetua. Kiinteistösijoittajat voivat suojautua mahdollisilta kysynnän vaihteluilta kehittämällä mahdollisimman muunneltavia toimitiloja. Oulussa moderneista ja keskeisellä sijainnilla olevista toimistotiloista on puutetta. Oulussa on tarjolla vanhaa toimistotilaa mitkä vaatisivat tilojen perusparannusta. Oulun haasteena on tilakonsepteja kehittävien yritysten ja hankkeista vastaavien investoijayritysten vähäinen määrä toimitilamarkkinoilla. Keskustan toimitiloissa on potentiaalia

työpaikkojen ja toimitilojen määrän kasvuun esimerkiksi peruskorjaamalla tyhjillään olevat tilakiinteistöt. Muina vaihtoehtoina on rakentaa uutta tai tehdä täydennysrakentamista.

*Mitkä ovat niitä ominaisuuksia, joita yritykset toimitiloissaan tarvitsevat?*

Tutkimuksen yhtenä tarkoituksena oli tarkastella, mitä ominaisuuksia vastaajat toimitiloissaan tarvitsevat. Tutkimustulosten pohjalta vastaajista noin puolella ilmeni tarve omille työhuoneille (52 %), avokonttorille (48 %) ja neuvotteluhuoneille (48 %). Korkean tilan tarve esiintyi vastaajista 44 prosentilla. Tarve tilojen laajentamismahdollisuudelle (26 %) ja muunneltavuudelle (22 %) ilmaantui tutkimustuloksissa vähemmän. Avoimesta vastauskentästä ilmeni eniten tarvetta varastointitiloille, joka mainittiin vastauksissa neljä kertaa. Lisäksi vastaajilla ilmeni tarve rekkojen lastaamiseen ja purkamiseen. Muita tarpeita oli verstastilat, lukittu ja aidattu piha, pysäköintipaikat, avara tila sekä sosiaalitulat.

Tutkimustuloksissa on vahvimmin havaittavissa toimistomarkkinoilla ilmenevä trendi rauhallisista työtiloista ja neuvotteluhuoneiden osalta sosiaalisista kohtaamispaikoista. Lisäksi korkean tilan tarve ja avoimen vastauskentän vastaukset viittaavat trendiin logistiikka- ja teollisuustilojen tarpeessa. Avokonttorin tarve ei niinkään liity kiinteistömarkkinoilla esiintyviin trendeihin, sillä pikemminkin avokonttorin trendi on nähty ennusteissa laskevana. Trendeihin reagointi ei välttämättä ollut tässä kohderyhmässä tällä hetkellä tarpeellista. Avokonttoria voidaan pitää osassa yrityksissä toimivana tilana koronapandemiasta huolimatta. Lisäksi voi olla, että yrityksissä ei vielä tarkkaan tiedetä tarpeita tilamuutoksille. Tutkimustulokset viittaavat kuitenkin osittain erityisesti varastotilaa vaativille logistiikkatilojen tarpeelle sekä verkkokaupan kasvaneelle trendille.

*Mitkä tekijät vaikuttavat yritysten sijainnin valintaan?*

Tämän työn tutkimuksesta selvisi, että sijainnin valinnassa tärkeimpiä tekijöitä oli helppo asiakkaiden saavutettavuus (38 %), moottoritien läheisyys (29 %) ja pysäköintipaikat (29 %). Nämä kaikki kytkeytyvät liikenteelliseen saavutettavuuteen. Avoimeen vastauskenttään saaduista vastauksista ilmeni kaksi kertaa asiakaskunnan läheisyys. Samoin rahtiyritysten läheisyys mainittiin kaksi kertaa. Lisäksi muita sijaintiin vaikuttavia tekijöitä oli teollisuuden läheisyys ja tukkukauppojen läheisyys. Nämä edellä mainitut kuusi avoimen tekstikentän vastausta liittyvät joko asiakkaan tai muun toimialan läheisyyteen. Muita esiin tulleita tekijöitä oli kustannustehokas sijainti, hyvä logistiikkaympäristö sekä riittävä pihaluonnetta.

Tämän tutkimuksen perusteella voidaan todeta, että saavutettavuus oli tärkein yritysten sijaintipaikkaan vaikuttava tekijä. Samanlaisiin tuloksiin ovat päätyneet myös yritysten sijoittumisen tutkimuksissa esimerkiksi Loikkanen ym. (2012) ja Nurmio ym. (2017). Avoimen tekstikentän vastauksissa on tunnistettavissa kiinteistömarkkinoilla ilmeneviä trendejä logistiikkatilojen kasvusta sekä yrityksen halusta sijoittua jakeluyritysten tai muiden asiakkaiden läheisyyteen.

Myös teorian mukaan Oulun alueella esiintyy kasvavaa tarvetta logistisille tiloille. Tähän liittyen Oulussa on tehty liikenteellisiä parannuksia logistiselle toimintaympäristölle. Lisäksi teoriassa esitettiin yritysten haluavan yhä enemmän sijoittua muiden toimialojen läheisyyteen Oulun alueella. Tätä perusteltiin niiden tuomien synergiaetujen vuoksi. Täten Oulussa on niin teorian kuin myös tutkimustulosten perusteella osittain havaittavissa Porterin esittämien toimialaklusterien läheisyyden hyödyt sekä Weberin ja muun kasautumisen teoriassa esitettyjen kasautumisen hyödyt. Vastauksista on havaittavissa yhtä lailla trendi yritysten toimitusvarmuuden kasvaneesta merkityksestä.

Teoriassa esitettyjen klassisten sijaintiteorioiden Von Thunenin ja Weberin tuoton maksimoinnin teorioiden sijaan yritykset keskittyvät nykyisin pikemminkin tuotannon ja toimitusketjun hajauttamiseen. Koronapandemian kaltaiset globaalit kriisit haastavat osaltaan perinteisen talous- ja sijaintiteoreettisen ajattelun sekä tiettyjen teorioiden soveltuvuuden nykyajan talouden luonteeseen. Koronakriisi toi yritysten sijoittumiseen uuden näkökulman horjuttamalla tarkoin optimoituja globaaleja tuotantoketjuja, saaden yritykset pohtimaan riippuvuussuhteitaan muihin maihin. Tämä ilmenee myös tutkimustuloksissa teollisuusyrittäjän näkemyksistä teollisuuden tilaus-toimitusketjujen kohtaamista haasteista koronakriisin aikana. Lisäksi yrittäjän näkemyksissä oli havaittavissa tuotannon uudelleensijoittumista kotimaahan. Tätä samaa muutosta ennustettiin ilmenevän myös useassa työn teoriaosuudessa esitettyssä markkinakatsauksessa.

### *Missä määrin koronapandemia on muuttanut yritysten tilatarvetta?*

Tutkimuksen yhtenä tarkoituksena oli tarkastella, missä määrin koronapandemia on muuttanut yritysten toimitilarpeita. Tämän työn tutkimuksesta ilmeni, että vastaajista 68 prosentilla ei ollut tarvetta uusille toimitiloille. Sen sijaan noin neljäsosalla vastaajista (24 %) oli tarve uusille toimitiloille. 8 prosenttia vastaajista ei osannut sanoa uusista tilatarpeistaan. Tämä voi selittyä kriisin aiheuttamista epävarmoista tulevaisuuden näkymistä toimitilamarkkinoilla. Kuten edellä mainittiin, teorian mukaan osa yrityksistä ei vielä tarkkaan tiedä tilatarvettaan, sillä tilojen määrää on vaikea arvioida kriisin aikana.

Tutkimustulosten perusteella yhdelläkään vastaajista ei ollut tuotantotilojen tarve vähentynyt. Sen sijaan toimistotilojen tarve oli vähentynyt kahdella vastaajista (8 %). Vain yhdellä vastaajista (4 %) toimistotilojen tarve oli lisääntynyt ja yhdellä vastaajista (4 %) tuotantotilojen tarve lisääntynyt. Avoimeen vastauskenttään muuna vaikutuksena mainittiin lisääntynyt etätyö, jonka vuoksi toimistotilojen tarve oli pienentynyt. Vastaajalla ei kuitenkaan ollut aikeita muuttaa sen vuoksi nykyisiä toimitilojaan pienempiin tiloihin.

Tämän tutkimuksen perusteella valtaosalle vastaajista koronapandemia ei vaikuttanut tilatarpeiden muutokseen mitenkään. Kyselyyn osallistuneilta tiedusteltiin, onko yrityksen toimitilakuluja ollut tarpeellista pienentää koronapandemian vuoksi. Vastanneista 96 prosentilla ei ollut tarvetta pienentää toimitilakuluja. Vain 4 prosentilla vastaajista oli tarve pienentää toimitilakuluja koronapandemian vuoksi. Täten tämän tutkimuksen perusteella yrityksillä ei ollut tarvetta pienentää yrityksensä toimitilakuluja koronapandemian vuoksi. Lisäksi tutkimustulosten perusteella reilulla kolmasosalla (37 %) koronapandemia ei ollut vaikuttanut toimitilojen investointeihin eli uusia toimitiloja oli investoitu koronakriisistä huolimatta. Yli puolella (63 %) vastaajista ei ollut tarvetta uusien tilojen investoimiseen. Yhdelläkään vastaajista toimitilojen investointi ei ollut estynyt koronapandemian vuoksi.

Tämä tutkimus esittää pienehköstä aineistosta huolimatta relevantin tutkimuskohteen. Vaikka tutkimusaineisto oli suppea, tutkimuksen aiheessa on potentiaalia jatkojalostaa uusia aiheita. Jos vastaava tutkimus toteutettaisiin uudestaan, kyselylomakkeelle olisi hyvä lisätä enemmän trendeihin pohjautuvia kysymyksiä. Jatkotutkimuksena voisi tarkastella ovatko yritykset koronakriisin laantuessa muuttaneet toimitilojensa kriisin aikana ilmenneiden trendien pohjalta trendien ennustamaan suuntaan. Toisaalta trendit muuttuvat jatkuvasti, ja kriisin jälkeen voi muodostua jälleen uusia trendejä. Joka tapauksessa jatkotutkimuksessa voisi tutkia onko näihin ilmenneisiin trendeihin reagoitu, onko tilojen käyttäjillä joustavia tiloja tai monitoimitiloja käytössä ja missä määrin etätyö määrittää yritysten tilankäyttöpäätöksiä. Millä tavoin etätyö ja tilaratkaisut mielletään osana yrityksen liiketoimintastrategiassa.

Vastuullisuuden näkökulmasta voisi tutkia, missä määrin tilojen käyttäjien tilaratkaisuihin vaikuttaa tilojen energiatehokkuus, ympäristösertifikaatit ja hiilineutraalius. Jatkotutkimuksessa voisi mitata mielipiteitä ja asenteita. Tämä mahdollistaisi tarkempien tilastollisten menetelmien hyödyntämisen. Työn loppuvaiheessa julkaistiin tutkimus MDI:n (2021b) väestöennusteesta. Jatkotutkimuksessa voisi seurata kaupunkien ja kasvukeskusten kehittymistä ja sitä, muuttuvatko ennusteet. Olisi myös

mielenkiintoista tutkia, merkitseekö muiden saman tai eri alojen yritysten läheisyys yritysten sijoittumiseen ja kuinka tarkkaan sijainnin valinnassa on harkittu sijoittumista muiden toimialojen läheisyyteen. Lisäksi jatkotutkimuksessa voisi selvittää, missä määrin ja miten muut ulkoiset tekijät yritysten sijaintiin vaikuttavat.

Vastaisuudessa tutkimuksen voisi toteuttaa laajemmalle vastaajajoukolle, jolloin otokseen tulisi huomioiduksi erilaisia näkökulmia. Tutkimuksen voisi rajata koskemaan esimerkiksi pieniä ja keskisuuria yrityksiä tietyn tai tiettyjen seutukuntien alueilta. Toisaalta voisi tutkia miten esimerkiksi kansainväliset Suomessa toimivat yritykset ovat sijaintipaikkansa valinneet.

Työ onkin hyvä päättää Dufvan ym. (2020, 76) pohdintoihin tulevaisuuden näkymistä. Tutkijoiden mukaan kriisit ja yllätykset tulevat haastamaan edelleen yksinkertaiseen ja vakaaseen maailmaan kehitettyjä yhteiskuntarakenteita ja toimintamalleja. Tämä tarkoittaa yrityksiltä, järjestöiltä ja julkishallinnolta uusia tarvittavia toimenpiteitä kansalaisten ja organisaatioiden toimintojen parantamiseksi. Näillä tavoitellaan uutta ja kestävämpää tasapainoa yhteiskunnan äärimmilleen viedyn tehostamisen ja erikoistumisen, mutta myös sopeutumisen ja uudistumiskyvyn välillä. Koronakriisin seurauksena asiantuntijoiden ja ennusteiden tietojen kuin myös tulevaisuusajattelun merkitys korostuvat entisestään. Tutkijoiden mukaan tulevaisuudessa tuleekin olla varautunut tuntemattomaan. (Dufva ym. 2020, 76.)



## LÄHTEET

- Alaroitu, A., Malmivaara, H., Stenbäck, A., Savaspuro, M. & Axelsson, S. 2020. Vuosi nolla – 7 oppia työn tulevaisuudesta. Julkaisija: Microsoft, YIT & Milton. Saatavissa: <https://www.yit.fi/vuosinolla>. Viitattu 25.4.2021.
- Allen, M., Titsworth, S. & Hunt, S. K. 2009. Quantitative Research in Communication. Los Angeles: SAGE publications.
- Asiakastieto.fi. 2021. Terwa Kiinteistökehitys Oy. Saatavissa: <https://www.asiakastieto.fi/yritykset/fi/terwa-kiinteistokehitys-oy/28110981/yleiskuva>. Viitattu 4.2.2021.
- BNP Paribas Real Estate. 2021a. European property market outlook H1 2021. Saatavissa: <https://www.realestate.bnpparibas.com/european-property-market-outlook-h1-2021>. Viitattu 5.5.2021.
- BNP Paribas Real Estate. 2021b. In strategic partnership with BNP Paribas Real Estate, Nuveen Real Estate breaks new ground with an office operating platform for its entire European portfolio. Saatavissa: <https://www.realestate.bnpparibas.com/strategic-partnership-bnp-paribas-real-estate-nuveen-real-estate-breaks-new-ground-office-operating>. Viitattu 11.5.2021.
- BusinessOulu. 2021. Oulun seudun elinkeinokatsaus. Oulu: BusinessOulu. Saatavissa: <https://www.businessoulu.com/fi/media/uutisarkisto/oulu-seudun-elinkeinokatsaus-ja-businessoulu-10-vuotta.html>. Viitattu 22.5.2021.
- Business Reporter. 2020. What is the future of work? Why the world's biggest companies are turning to flexible workspaces. Saatavissa: <https://business-reporter.co.uk/2020/06/10/what-is-the-future-of-work-why-the-worlds-biggest-companies-are-turning-to-flexible-workspaces/>. Viitattu 15.4.2021.
- Catella. 2021. Catellan Markkinakatsaus – kevät 2021. Helsinki: Catella. Saatavissa: <https://www.catella.com/fi/suomi/markkinakatsaukset/catellan-markkinakatsaus---kevat-2021>. Viitattu 20.3.2021.
- DiPasquale, D., & Wheaton, W. C. 1992. The markets for real estate assets and space: A conceptual framework. Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association, 20(2), 181. Saatavissa: <https://www.proquest.com/scholarly-journals/markets-real-estate-assets-space-conceptual/docview/211137828/se-2?accountid=10007>. Viitattu 8.5.2021.
- Dubé, J., Brunelle, C. & Legros, D. 2016. Location Theories and Business Location Decision: A Micro-Spatial Investigation of a Nonmetropolitan Area in Canada. Canada: Southern Regional Science Association. PDF-tiedosto. Saatavissa: [https://www.researchgate.net/publication/304583864\\_Location\\_Theories\\_and\\_Business\\_Location\\_Decision\\_A\\_Micro-Spatial\\_Investigation\\_of\\_a\\_Nonmetropolitan\\_Area\\_in\\_Canada](https://www.researchgate.net/publication/304583864_Location_Theories_and_Business_Location_Decision_A_Micro-Spatial_Investigation_of_a_Nonmetropolitan_Area_in_Canada). Viitattu 8.5.2021.
- Dufva, M., Hellström, E., Hietaniemi, T., Hämäläinen, T., Ikäheimo, H-P., Lähdemäki-Pekkinen, J., Poussa, L., Solovjew-Wartiovaara, A., Vataja, K. & Wäyrynen, A. 2020. Megatrendit koronan valossa. Helsinki: Sitra. Saatavissa: <https://www.sitra.fi/julkaisut/megatrendit-koronan-valossa/>. Viitattu 27.4.2021.

Eliot Hurst, M. E. 1972. A geography of economic behavior: an introduction. North Scituate (Mass.): Duxbury Press cop.

Eurofound. 2021. Living, working and COVID-19 dataset. Dublin: Eurofound. Saatavissa: <http://eurofound.link/covid19data>. Viitattu 15.4.2021.

European Commission. 2021. European Economic Forecast. Winter 2021. Institutional Paper 144. Luxembourg: Publications Office of the European Union. PDF-tiedosto. Saatavissa: [https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/winter-2021-economic-forecast-challenging-winter-light-end-tunnel\\_fi#economic-forecast-map](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/winter-2021-economic-forecast-challenging-winter-light-end-tunnel_fi#economic-forecast-map). Viitattu 3.4.2021.

Heikkilä, T. 2014. Tilastollinen tutkimus. 9. uudistettu painos. Helsinki: Edita.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15., uudistettu painos. Helsinki: Tammi.

Holopainen, M. & Pulkkinen, P. 2008. Tilastolliset menetelmät. 5., uudistettu painos. Helsinki: WSOY Oppimateriaalit.

IMD. 2021. World Competitiveness Rankings 2020 Results. Saatavissa: <https://www.imd.org/wcc/world-competitiveness-center-rankings/world-competitiveness-ranking-2020/>. Viitattu 5.4.2021.

Jatila, U. 1973. Tutkimus teollisuusyritysten toimintaedellytyksistä kehitysalueilla. 2. osatutkimus. Kirjallisuusselvitys teollisuuden sijaintiteorioista sekä yritysten sijaintipäätösprosessista. Helsinki: Liiketaloustieteellinen tutkimuslaitos.

Jokinen, M. 2020. Helsinki oli ennen Suomen muuttovetovoimaisin kunta, muttei mahdu uusissa arvioissa 20 vetovoimaisimman listalle. Saatavissa: <https://kuntalehti.fi/uutiset/helsinki-oli-ennen-suomen-muuttovetovoimaisin-kunta-muttei-mahdu-uusissa-arvioissa-20-vetovoimaisimman-listalle/>. Viitattu 27.3.2021.

Kaleva, H., Oikarinen, E. & Soutamo, M. 2017. Kiinteistösijoittaminen. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy.

Kananen, J. 2011. Kvantti: Kvantitatiivisen opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 118. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kananen, J. 2013. Case-tutkimus opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 143. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

Kiljunen, K. 1979. 80-luvun aluepolitiikan perusteet. Helsinki: Työväen taloudellinen tutkimuslaitos 1979.

Kiviniemi, A. 2021. Koronapandemia iskenyt eri toimialoihin eri voimakkuudella – suomalaispankeilla hyvät edellytykset tukea talouden jälleenrakennusta. PDF-tiedosto. Helsinki: Suomen Pankin julkaisuarkisto. Saatavissa: <https://helda.helsinki.fi/bof/handle/123456789/17903>. Viitattu 20.5.2021.

Kotimaisten kielten keskus. 2020. Klusteri. Saatavissa: <https://www.kielitoimistonsanakirja.fi/klusteri>. Viitattu 23.3.2021.

KTI Kiinteistöalouden instituutti Oy. 2021. Kiinteistöalouden ja kiinteistöjohtamisen keskeiset käsitteet. Helsinki: Nykypaino Oy. Saatavissa: <https://kti.fi/wp-content/uploads/Kiinteistöalouden-ja-kiinteistöjohtamisen-keskeiset-käsitteet.pdf>. Viitattu 24.3.2021.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2020a. Koronakriisin vaikutukset kiinteistö- ja rakennusalaan. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy. Saatavissa: <https://kti.fi/koronakriisi-vaikuttaa-kiinteistosijoittamiseen-tilankayttoon-ja-alan-markkinakaytantoihin/>. Viitattu 25.3.2021.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2020b. Vastuullinen kiinteistöliiketoiminta 2020-katsaus. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy. Saatavissa: <https://kti.fi/vastuullinen-kiinteistoliiketoiminta-2020-katsaus-on-julkaistu/>. Viitattu 26.3.2021.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2020c. KTI Markkinakatsaus ja RAKLI-KTI Toimitilabarometri. Kiinteistöt kiinnostavat sijoittajia, mutta kauppavolyymit pysyvät matalina. Saatavissa: <https://kti.fi/kiinteistot-kiinnostavat-sijoittajia-mutta-kauppavolyymit-pysyvat-matalina/>. Viitattu 22.4.2021.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2021a. KTI Kiinteistöindeksi: Kiinteistösijoitusten kokonaistuotto painui kolmeen prosenttiin vuonna 2020. Lehdistötiedote 9.3.2021. Saatavissa: <https://kti.fi/kti-kiinteistoindeksi-kiinteistosijoitusten-kokonaistuotto-painui-kolmeen-prosenttiin-vuonna-2020/>. Viitattu 23.4.2021.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2021b. The Finnish Property Market 2021. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy. Saatavissa: <https://kti.fi/the-finnish-property-market-2021-raportti-on-julkaistu/>. Viitattu 25.4.2021.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2021c. KTI Markkinakatsaus. Kevät 2021. Helsinki: KTI Kiinteistötieto Oy. Saatavissa: <https://kti.fi/kti-markkinakatsaus-ja-rakli-kti-toimitilabarometri-sijoittajakiinnostus-on-vahvaa-mutta-kiinteistokauppavolyymit-pysyvat-matalina/>. Viitattu 25.4.2021.

KTI Kiinteistötieto Oy. 2021d. Oulun seudun kiinteistömarkkinat. Huhtikuu 2021. Saatavissa: <https://www.rakli.fi/rakli-tiedottaa/toimisto-ja-liiketilavuokramarkkinoilla-haasteelliset-nakymat-myos-oulussa/>. Viitattu 25.4.2021.

Laukkarinen, J. 2021. Henkilökohtainen tiedonanto, sähköpostiviesti. 16.11.2020. Webropol IT-tuki.

Laurila-Harju, P. 2021. Oulussa epävarmuus väistymässä. Saatavissa: <https://www.toimitilat.fi/aluekatsaus/pohjois-pohjanmaa>. Viitattu 28.4.2021.

Leväinen, K. 2012. Kiinteistö- ja toimitilajohtaminen. Helsinki: Hakapaino Oy.

Lith, P. 2021. Kiinteistöala Suomen kansantaloudessa 2021. Helsinki: Suunnittelu- ja tutkimuspalvelut Pekka Lith. Saatavissa: <https://www.kiinteistotyönantajat.fi/blog/2021/03/23/kiinteistöala-suomen-kansantaloudessa-2021-raportti-on-julkaistu/>. Viitattu 25.4.2021.

Logistiikan maailma. 2021. Nettikaupan logistiikka. Saatavissa: <https://www.logistiikanmaailma.fi/logistiikka/digitalisaatio/nettikaupan-logistiikka/>. Viitattu 1.5.2021.

- Markkinatutkimusliitto. 2021. Eettiset säännöt. Millaista on hyvin tehty markkinatutkimus? Saatavissa: [https://www.markkinatutkimusliitto.fi/eettiset\\_saannot](https://www.markkinatutkimusliitto.fi/eettiset_saannot). Viitattu 12.2.2021.
- MDI. 2021a. Kaupunkipolitiikan tiekartta. PDF-tiedosto. Saatavissa: <https://www.mdi.fi/kaupunkipolitiikan-tiekartta/>. Viitattu 27.4.2021.
- MDI. 2021b. Väestöennuste 2040. Saatavissa: <https://www.mdi.fi/ennuste2040/>. Viitattu 2.6.2021.
- Newsec. 2020. Kiinteistömarkkinakatsaus Suomi. Syksy 2020. Helsinki: Newsec. Saatavissa: [www.newsec.fi](http://www.newsec.fi). Viitattu 4.3.2021.
- Newsec. 2021. Kiinteistömarkkinakatsaus Suomi. Kevät 2021. Helsinki: Newsec. Saatavissa: <https://www.newsec.fi/kiinteistomarkkinakatsaus/>. Viitattu 4.3.2021.
- Niittykangas, H. 2003. Yrittäjä ja yrityksen toimintaympäristö. Jyväskylä: Jyväskylän yliopisto.
- Nurmio, K., Rehunen, A., Antikainen, J., Laasonen, V., Helminen, V., Vartiainen, P. & Soininvaara, I. 2017. Toiminnalliset alueet ja kasvuvyöhykkeet Suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminnan julkaisusarja 50/2017. Valtioneuvoston kanslia. Tutkimusraportti. Saatavissa: [https://jyu.finna.fi/Record/valto.10024\\_79899](https://jyu.finna.fi/Record/valto.10024_79899). Viitattu 29.3.2021.
- Olkkonen, O., Kaleva, H. & Land, P. 1997. Toimitilasijoittaminen. Turku: Kiinteistötalouden instituutti.
- OP. 2021. Leasing. Saatavissa: <https://www.op.fi/yritykset/rahoitus/investoinnit/leasing>. Viitattu 6.4.2021.
- Oulun kaupunki. 2020. Oulun maankäytön toteuttamisohjelma 2020–2024. Oulu: Oulun kaupunki. Saatavissa: <https://www.ouka.fi/oulu/kaupunkisuunnittelu/maankayton-toteuttamisohjelma>. Viitattu 25.5.2021.
- Porter, M. E. 2006. Kansakuntien kilpailuetu. 2. tarkastettu painos. Käännös: Maarit Tillman. Helsinki: Talentum.
- Porter, M. E. 2008. On competition. Updated and expanded edition. Boston: Harvard Business School Press
- Rakennetun omaisuuden tila ROTI. 2021. Rakennetun omaisuuden tila 2021. Saatavissa: <https://www.ril.fi/fi/alan-kehitys-2/roti-2021/taustat/roti-raportit.html>. Viitattu 15.5.2021.
- Stenborg, M., Ahola, I., Palmén, O. & Pääkkönen, J. 2021. Talouskasvun edellytykset tulevaisuudessa: Lähtökohdat, suunnat ja ratkaisut. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:6. Helsinki: Valtiovarainministeriö. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162830>. Viitattu 28.4.2021.
- TEM. 2021. Työ- ja elinkeinoministeriö, Työnvälitystilasto. Helsinki: Työ- ja elinkeinoministeriö. Saatavissa: <https://www.temtyollisyyskatsaus.fi>. Viitattu 27.4.2021.
- Terwa Kiinteistökehitys Oy. Yritys. Saatavissa: <http://terwakiinteistokehitys.fi/yritys/>. Viitattu 4.2.2021.

- Terwa Tower. 2021. Terwa Tower. Saatavissa: <http://terwakiinteistokehitys.fi/terwa-tower/>. Viitattu 19.4.2021.
- THL. 2021a. Koronavirus COVID-19. Saatavissa: <https://thl.fi/fi/web/infektioaudit-ja-rokotukset/taudit-ja-torjunta/taudit-ja-taudinaiheuttajat-a-o/koronavirus-covid-19>. Viitattu 6.4.2021.
- THL. 2021b. Oireet ja hoito – Koronavirus. Saatavissa: <https://thl.fi/fi/web/infektioaudit-ja-rokotukset/ajankohtaista/ajankohtaista-koronaviruksesta-covid-19/oireet-ja-hoito-koronavirus>. Viitattu 6.4.2021.
- THL. 2021c. Koronaviruksen tarttuminen ja itämisaika. Saatavissa: <https://thl.fi/fi/web/infektioaudit-ja-rokotukset/ajankohtaista/ajankohtaista-koronaviruksesta-covid-19/tarttuminen-ja-suojautuminen-koronavirus/koronaviruksen-tarttuminen-ja-itamisaika>. Viitattu 6.4.2021.
- Tilastokeskus. 2021a. Kiinteistö. Saatavissa: <https://www.stat.fi/meta/kas/kiinteisto.html>. Viitattu 24.3.2021.
- Tilastokeskus. 2021b. Suomen virallinen tilasto (SVT): Kansantalouden tilinpito 2020, ennakkolliset tiedot. Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: [https://www.stat.fi/til/vtp/2020/vtp\\_2020\\_2021-03-15\\_tie\\_001\\_fi.html](https://www.stat.fi/til/vtp/2020/vtp_2020_2021-03-15_tie_001_fi.html). Viitattu 23.3.2021.
- Tilastokeskus. 2021c. Väestörakenne 2020. Suomen virallinen tilasto (SVT): Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: [http://www.stat.fi/til/vaerak/2020/vaerak\\_2020\\_2021-03-31\\_tie\\_001\\_fi.html](http://www.stat.fi/til/vaerak/2020/vaerak_2020_2021-03-31_tie_001_fi.html). Viitattu 3.5.2021.
- Tilastokeskus. 2021d. Väestöennuste. Suomen virallinen tilasto (SVT): Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: <http://www.stat.fi/til/vaenn/meta.html>. Viitattu 3.5.2021.
- Tilastokeskus. 2021e. Muuttoliike 2020. Suomen virallinen tilasto (SVT): Helsinki: Tilastokeskus. Saatavissa: [https://stat.fi/til/muutl/2020/muutl\\_2020\\_2021-05-12\\_tie\\_001\\_fi.html](https://stat.fi/til/muutl/2020/muutl_2020_2021-05-12_tie_001_fi.html). Viitattu 20.5.2021.
- Toimitilat.fi. 2020. Logistiikka- ja tuotantotilat. Polarisoituminen näkyy myös logistiikka- ja teollisuusmarkkinoilla. Julkaisunumero 5/2020. Saatavissa: <https://www.toimitilat.fi/artikkelit/2020-10>. Viitattu 26.3.2021.
- Valli, R. 2015. Tilastolliset menetelmät. 2. uudistettu painos. Jyväskylä: PS-kustannus.
- Valtiovarainministeriö. 2021. Rakentaminen 2021–2021. Valtiovarainministeriön julkaisuja 2021:13. Helsinki: Valtiovarainministeriö. Saatavissa: <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/162867>. Viitattu 15.4.2021.
- WEF. 2021. Reports. Saatavissa: <https://www.weforum.org/reports>. Viitattu 5.5.2021.

## Kysely toimitilatarpeistanne koronapandemian aikana

### 1. Yrityksenne henkilöstömäärä?

- Alle 10 henkilöä
- 10 - 49 henkilöä
- 50 - 100 henkilöä
- Yli 100 henkilöä
- En osaa sanoa

### 2. Yrityksenne liikevaihto?

- Alle 500 000 euroa
- 500 000 - alle miljoona euroa
- 1 miljoona - alle 5 miljoonaa euroa
- 5 miljoonaa - 10 miljoonaa euroa
- Yli 10 miljoonaa euroa
- En osaa sanoa

**3. Kuinka monta toimipistettä yrityksellänne on?**

- 1
- 2
- 3 tai useampi

**4. Ovatko nykyiset toimitilanne**

Mikäli teillä on sekä vuokra- että omistustiloja, vastatkaa päätoimitilanne mukaan.

- Vuokratilat
- Omistustilat

Mikäli vastasitte "Omistustilat" siirrytte kysymykseen 6.

**5. Vuokrasopimuksenne jäljellä oleva kesto?**

Vastatkaa päätoimitilanne mukaan.

- Alle vuosi
- 1 - 2 vuotta
- 3 - 5 vuotta
- Yli 5 vuotta

## 6. Toimitilojenne koko?

Mikäli teillä on useampi toimitila, vastatkaa kaikkien toimitilojen kokonaisneliömäärä yhteensä.

- Alle 200 m<sup>2</sup>
- 200 - 699 m<sup>2</sup>
- 700 - 1000 m<sup>2</sup>
- Yli 1 000 m<sup>2</sup>
- En osaa sanoa

## 7. Kuinka suuri osuus toimitilastanne on tehdas- tai tuotantotilaa?

Mikäli teillä on useampi toimitila, vastatkaa kaikkien toimitilojen kokonaisneliömäärä yhteensä.

- Alle 200 m<sup>2</sup>
- 200 - 699 m<sup>2</sup>
- 700 - 1000 m<sup>2</sup>
- Yli 1 000 m<sup>2</sup>
- Ei ollenkaan
- En osaa sanoa



**8. Onko teillä lähitulevaisuudessa tarve ostaa tai vuokrata uusia toimitiloja?**

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

Mikäli vastasitte "Ei" tai "En osaa sanoa", siirrytte kysymykseen 11.

**9. Milloin uusien tilojen tarve on ajankohtainen?**

- Viimeistään 6 kuukauden kuluttua
- Viimeistään 1 vuoden kuluttua
- Viimeistään 2 vuoden kuluttua
- Yli 2 vuoden kuluttua

**10. Mikä on uusien toimitilojenne kokotarve?**

- Alle 200 m<sup>2</sup>
- 200 - 699 m<sup>2</sup>
- 700 - 1 000 m<sup>2</sup>
- Yli 1 000 m<sup>2</sup>
- En osaa sanoa

**11. Mitkä tekijät vaikuttavat toimitilojenne sijainnin valintaan?**

Valitkaa max. kolme tärkeintä vaihtoehtoa.

- Sijainti keskustassa
- Moottoritien läheisyys
- Julkiset liikenneyhteydet
- Pysäköintipaikat
- Helposti asiakkaiden saavutettavissa
- Alihankkijoiden läheisyys
- Työvoiman saatavuus
- Jokin muu, mikä?

**12. Mitä tarpeita teillä on toimitiloihinne liittyen?**

Voitte valita yhden tai useamman vaihtoehdon.

- Tarve avokonttorille
- Tarve tuotantotiloille
- Tarve neuvotteluhuoneille
- Omat työhuoneet
- Aulapalvelut
- Korkean tilan tarve
- Tilojen muokattavuus
- Tilojen laajentamismahdollisuus
- Jokin muu, mikä?

**13. Miten koronapandemia on vaikuttanut yrityksenne toimitilatarpeisiin?**

Voitte valita yhden tai useamman vaihtoehdon.

- Toimistotilojen tarve vähentynyt
- Toimistotilojen tarve lisääntynyt
- Tuotantotilojen tarve vähentynyt
- Tuotantotilojen tarve lisääntynyt
- Ei mitenkään
- Jotenkin muuten, miten?

**14. Onko teillä ollut tarvetta pienentää yrityksenne toimitilakuluja koronapandemian vuoksi?**

Toimitilakuluilla tarkoitetaan mm. vuokria, vastikkeita, ylläpitokuluja, korjauskuluja

- Kyllä
- Ei
- En osaa sanoa

**15. Onko koronapandemia vaikuttanut yrityksenne toimitilainvestointeihin?**

- Kyllä, investointi toimitiloihin ei mahdollista
- Ei vaikutusta investointeihin
- Ei tarvetta investoida
- En osaa sanoa

Painamalla alla olevaa "Lähetä" -painiketta, vastauksenne tallentuu ja kysely päättyy tähän.