

Mikko Kauppinen

lialmen väestörakenteen muutosten vaikutukset Petterinkulma Oy:n vuokra-asuntojen kysyntään ja strategiaan 2040

Insinööri (YAMK)

Teknologiaosaamisen

johtaminen

Syysy 2022



**KAMK • University
of Applied Sciences**

Tiivistelmä

Tekijä(t): Kauppinen Mikko

Työn nimi: Iisalmen väestörakenteen muutoksen vaikutukset Petterinkulma Oy:n vuokra-asuntojen kysyntään ja strategiaan 2040

Tutkintonimike: Insinööri (YAMK), Teknologiaosaamisen johtaminen

Asiasanat: Väestörakenteen muutos, tulevaisuudentutkimus, skenaariot, tulevaisuustaulukot, kysynnän muutos, vuokralla-asuminen, vuokra-asunnot, strategian kehittäminen, senioriasuminen.

Suomessa kuten muissakin länsimaissa on meneillään väestörakenteen muutos. Väestö vanhenee, syntyvyys laskee, perhekoko pienenee ja yhden hengen talouksien määrä kasvaa. Samaan aikaan asuminen polarisoituu muuttoliikkeen seurauksena. Suomessa väestönkasvu keskittyy pääkaupunkiseudulle ja muuta miin muihin kasvukeskuksiin aiheuttaen asuntopulaa ja asumisen kallistumista. Valto-osa muusta Suomesta kärsii väestön vähenemisestä ja väestörakenteen muutoksesta. Tyhjeneviin asuntoihin ei riitä enää asukkaita ja olemassa oleva asuntokanta ei enää kaikilta osin vastaa vanhenevan ja supistuvan väestön muuttuneisiin asumisen tarpeisiin.

Iisalmissa väestönkehitys on ollut supistuvaa koko 2000-luvun ajan. Vuoden 2021 lopussa Iisalmissa asui 20.958 asukasta. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan kaupungin väkiluku laskee vuoteen 2040 mennessä 17.911 asukkaaseen. Asukasmäärän muutoksen lisäksi myös väestörakenne muuttuu. Yli 65-vuotiaiden osuus kaupunkilaisista kasvaa merkittävästi ja samaan aikaan lapsiperheiden koko ja määrä pienentyy syntyvyyden laskiessa.

Tämän opinnäytetyön kehittämistehtävänä oli selvittää, millaisia vaikutuksia väestörakenteen muutoksella on Petterinkulman vuokra-asuntojen kysyntään määrällisesti, laadullisesti ja sijainnillisesti tarkasteltuna. Lisäksi opinnäytetyössä tarkastellaan miten muutos vaikuttaa erityisesti senioriasumisen tarpeisiin. Tutkimuksesta saadun tiedon perusteella on tehty kehitysehdotuksia, miten Petterinkulma Oy:n tulisi kehittää strategiaansa siten, että asuntokanta vastaisi paremmin kysynnän muutokseen.

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys on tulevaisuustutkimuksessa. Väestörakenteen muutosta on tarkasteltu vaihtoehtoisina skenaarioina tulevaisuustaulukoita hyödyntäen huomioiden tutkimuskohteen taustalla vaikuttavat megatrendit ja hiljaiset signaalit. Tutkimuksessa on hyödynnetty laadullisia- sekä määrällisiä tutkimusmenetelmiä pääpainon ollessa laadullisessa tutkimuksessa. Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat ratkaistu hyödyntämällä pehmeää systeemimetodologiaa opinnäytetyön tutkimuskehikona.

Abstract

Author(s): Kauppinen Mikko

Title of the Publication: The effects of the demographic change in Iisalmi on demand of Petterinkulma Oy's rental apartments and strategy 2040

Degree Title: Master of Engineering, Technology Competence Management

Keywords: Demographic change, future research, scenarios, future tables, change in demand, rental housing, rental apartments, strategy development, senior housing.

In Finland, as in other Western countries, the demographic structure is changing. The population is aging, the birth rate is decreasing, family size is decreasing and the number of single-person households is increasing. At the same time, housing becomes polarized because of migration. In Finland, population growth is concentrated in the capital region and a few other growth centres, causing housing shortages and higher housing costs. A large part of the rest of Finland is suffering from population decline and demographic change. There are no longer enough residents for the vacant apartments and the existing housing stock no longer fully meets the changing housing needs of the aging and shrinking population.

Population development in Iisalmi has been negative throughout the 2000s. At the end of 2021, 20,958 inhabitants lived in Iisalmi. According to Statistics Finland's forecast, the city's population will decrease to 17,911 inhabitants by 2040. In addition to the change in the number of inhabitants, the demographic structure also changes. The proportion of urban residents over 65 years of age is increasing significantly, and at the same time, the size and number of families with children is decreasing as the birth rate decreases.

The development task of this thesis was to find out what effects the change in the demographic structure has on the demand for rental apartments in Petterinkulma in terms of quantity, quality and location. In addition, the thesis examines how the change particularly affects the needs of senior housing. Based on the information obtained from the research, development proposals have been made on how Petterinkulma Oy should develop its strategy in such a way that the housing stock would better respond to changes in demand.

The theoretical framework of the thesis is in future research. Demographic change is examined as alternative scenarios using future tables, considering the megatrends and silent signals influencing in the background of the research object. Qualitative and quantitative research methods have been utilized in the research, with the main emphasis being on qualitative research. The research questions of the thesis have been solved by utilizing soft system methodology as the research framework of the thesis.

Alkusanat

"Ellemme varmuudella tiedä, kuinka tulee käymään, olettakaamme että kaikki käy hyvin"

Presidentti Mauno Koivisto

Sisällys

1	Johdanto	7
2	Tulevaisuudentutkimus ja ennakointi	11
2.1	Tulevaisuudentutkimus tieteenalana	11
2.2	Tulevaisuuden tutkimuksen lähtökohdat ja perusfilosofiat	12
2.3	Ennakointi	16
2.4	Tulevaisuuden tutkimuksen menetelmät	18
2.4.1	Tulevaisuustaulukkomenetelmä	18
2.4.2	Megatrendit	20
2.4.3	Trendit	21
2.4.4	Heikot signaalit	22
2.4.5	Villit kortit	23
2.4.6	Mustat joutsenet	24
2.4.7	Skenaariot	25
2.5	Skenaarioperusteinen strategiatyö	28
3	Petterinkulma Oy	31
3.1	Yhtiön tehtävä	31
3.2	Petterinkulma Oy:n nykytilanne sekä markkina-asema	32
3.3	Organisaatio	34
3.4	Missio, Visio ja arvot	35
4	Petterinkulma Oy:n toimintaympäristö	37
4.1	Iisalmen kaupungin väestöennuste	38
4.2	Iisalmen väestökehityksen skenaariot	40
4.3	Väestörakenteen muutos Iisalmissa	42
5	Vuokralla asuminen ja lainsäädäntö	47
5.1	Yleistä vuokralla asumisesta	47
5.2	Asuntopolitiikka	49
5.3	Lainsäädäntö	51
5.4	Vaparahoitteinen vuokra-asunto	52
5.5	ARA-vuokra-asunnot	53
5.6	Sosiaalinen asuminen ja asukasvalinta	53
5.7	Vuokran määrittely ja omakustannusvuokra	54

6	Tutkimuksen menetelmälliset valinnat	56
6.1	Tutkimusstrategia ja tutkimusaineisto	56
6.2	Tutkimuksen toteutus ja luotettavuuden arviointi	58
6.3	Pehmeä systeemimetodologia tutkimusmenetelmänä	61
6.4	Pehmeän systeemimetodologian soveltaminen opinnäytetyössä	67
7	Tutkimuksen tulokset	69
7.1	Tulevaisuustaulukon rakentaminen Petterinkulma Oy:lle	69
7.2	Ei toivottava skenaario (SK0) 2040.....	73
7.3	Todennäköinen skenaario (SK1). 2040.....	75
7.4	Toivottava skenaario (SK2). 2040.....	77
7.5	Vaikutus Petterinkulman asuntojen kysyntään.....	79
7.6	Vaikutus senioriasuntojen kysyntään.....	81
8	Johtopäätökset	85
8.1	Tutkimuksen keskeisimmät tulokset.....	85
8.2	Toimenpiteet Petterinkulman strategian kehittämiseksi.....	88
8.2.1	Asuntojen määrä	88
8.2.2	Asuntojen sijainti ja koko	89
8.2.3	Asuntojen esteettömyys	89
8.2.4	Kiinteistökannan uudistaminen	89
8.2.5	Kilpailutilanteen selvittäminen	90
8.2.6	Strategian päivittämien sekä mission ja ydinvision kirkastaminen.....	90
9	Pohdinta	91
	Lähteet	94

Liitteet

LIITE 1: Missio, arvot, visio ja strategia 2025. Petterinkulma Oy

1 Johdanto

Tulevaisuutta ei voi täysin ennustaa, mutta tulevaisuuden tuomiin muutoksiin on mahdollista varautua. Tässä opinnäytetyössä tarkastellaan miten väestörakenteen muutos mahdollisesti vaikuttaa Petterinkulman vuokra-asuntojen kysyntään sekä määrällisesti, laadullisesti- sekä sijainnillisesti tarkasteltuna.

Väestön ikääntyminen, syntyvyyden laskeminen, perhekokojen pientyminen ja kaupungistuminen ovat globaaleja megatrendejä erityisesti länsimaissa. Näillä megatrendeillä on laaja-alaiset vaikutukset useille yhteiskunnan eri osa-alueille, myös asumiseen.

Suomessa asuminen polarisoituu. Pääkaupunkiseutu ja muutamat muut kasvukeskukset kehittyvät ja kasvavat vauhdilla. Kasvua kiihdyttää maansisäinen muuttoliike sekä kasvavassa määrin maahanmuutto. Kasvun seurauksena on aiheutunut asuntopulaa, jonka vaikutuksesta asuntojen hinnat ovat nousseet ja vuokrat ovat kallistuneet.

Samaan aikaan muualla Suomessa väestö vähenee ja vanhenee. Asunnoista on ylitarjontaa, jonka seurauksena hintataso on laskenut. Vuokramarkkinoilla tämä kehitys on tarkoittanut koventunutta kilpailua, jonka vaikutuksesta vuokrat ovat laskeneet. Paikoitellen vuokrat ovat niin alhaisia, että vuokranantajilla on vaikeuksia saada kustannuksia katettua, puhumattakaan vaadittavista korjauksista tai mahdollisesta tuotosta sijoitetulle pääomalle. Kiinteistöjen vakuusarvot ovat laskeneet, jonka seurauksena osalla taloyhtiöistä on haasteita saada pankeilta rahoitusta tarvittaviin korjauksiin.

Pohjois-Savon kunnat ovat Kuopiota lukuun ottamatta menettäneet väestöään 2000-luvulla. Iisalmi on kuitenkin toistaiseksi pärjännyt hyvin muuhun maakuntaan ja toisiin seutukaupunkeihin verrattuna. Iisalmen keskimääräistä parempaa kehitystä muihin seutukaupunkeihin on edesauttanut alueen vahva teollisuus, erityisesti vientiteollisuus. Teollisuus on luonut työpaikkoja ja keriyttänyt verotuloja. Iisalmen väestö on vähentynyt, mutta vauhti on ollut tasaista mahdollista ennakoida. Tätä on edesauttanut, että Iisalmessa on vältytty suurilta teollisuuden rakennemuutoksilta.

Iisalmen kaupungin merkittävin vuokranantaja on kaupungin omistama Petterinkulma Oy. Väestönkehitys on ollut Iisalmessa tasaisen laskeva ja muutos on tapahtunut verrattain hitaasti. Tämä

on mahdollistanut, että Petterinkulma on pystynyt sopeutumaan muuttuvaan markkinaympäristöön ja säilyttämään kannattavuutensa. Vuokra-asumisen osalta kysyntä ja tarjonta ovat olleet lisämessä tasapainossa.

Väestörakenne jatkaa muuttumistaan ja muutoksen odotetaan kiihtyvän entisestään. Tässä opinnäytetyössä pyritään selvittämään, että miten muutos vaikuttaa Petterinkulman asuntojen kysyntään. Millaisia asuntoja tarvitsemme tulevaisuudessa, missä niiden tulisi sijaita ja minkä verran niitä tulisi olla? Mitä Petterinkulman tulisi tehdä, että yhtiö olisi valmis tulevaisuuden mukanaan tuomiin muutoksiin?

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys on tulevaisuudentutkimuksessa. Tutkimusmetodina sovelletaan pehmeää systeemimetodologiaa, joka on tutkimuskehikkona toimiva menetelmällinen kokonaisuus. Tutkimuksen kannalta olennaisimpana tutkimusaineistona on hyödynnetty Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n lisälmen kaupungille vuonna 2020 laatimia väestöskenaarioita.

Opinnäytetyössä MDI:n lisälmen kaupungille tuottamaa tietoa on hyödynnetty laatimalla Petterinkulmalle pehmeän systeemimetodologian tutkimusmenetelmää soveltamalla kolme erilaista tulevaisuustaulukkoa ja tulevaisuusskenaariota. Yhdistämällä tulevaisuustaulukoiden ja skenaarioiden tuottama tieto Petterinkulman olemassa oleviin asunto- ja asukastilastoihin on pyritty arvioimaan asuntojen laadullisten ja sijainnillisten muutosten lisäksi myös asuntomäärän numeraalista muutosta. Tutkimuksen lopputuloksena on syntynyt suunnitelma Petterinkulma Oy:n strategian kehittämiseksi.

Opinnäytetyön tutkimuskysymykset ovat seuraavat:

Miten väestörakenteen muutos vaikuttaa Petterinkulman vuokra-asuntojen kysyntään vuoteen 2040 mennessä? Millaisia muutokset ovat määrällisesti, laadullisesti ja sijainnillisesti tarkasteltuna?

Millaisia vaikutuksia väestörakenteen muutoksella on erityisesti senioriasumiseen määrällisesti, laadullisesti ja sijainnillisesti tarkasteltuna?

Millaisia toimenpiteitä Petterinkulmalta vaaditaan, että yhtiö pystyisi sopeutumaan kysynnän muutokseen?

Asuminen ja vuokralla-asuminen ovat laaja kokonaisuus. Aiheen rajaamiseksi opinnäytetyössä keskitytään yleishyödylliseen vuokra-asumiseen ja tarkastelun kohteena ovat Petterinkulma Oy:n omistamat vuokra-asunnot. Asumisen taustalla vaikuttavat lainsäädäntö ja politiikka. Tässä tutkimuksessa keskitytään ainoastaan Petterinkulman toimintaan vaikuttavaan erityislainsäädäntöön ja asumispolitiikkaan. Yksityinen vuokra-asuminen ja yleinen lainsäädäntö ovat jätetty tutkimuksen ulkopuolelle.

Opinnäytetyönä toteutettu tutkimus etenee siten, että luvussa kaksi esitellään opinnäytetyön tutkimuksellinen viitekehys eli tulevaisuudentutkimus. Luvussa kerrotaan yleistä tulevaisuudentutkimuksesta, sekä kuvaillaan tulevaisuudentutkimukselle ominaisia piirteitä ja menetelmiä.

Luvussa kolme esitellään tutkimuksen toimeksiantaja ja kohdeyritys Petterinkulma Oy. Luvussa kerrotaan yleistä tietoa yrityksestä ja sen tehtävästä sekä organisaatiosta. Luvussa myös käsitellään yhtiön nykytilaa ja markkina-asemaa.

Luku neljä käsittelee kohdeyrityksen toimintaympäristöä. Pääpaino luvussa on väestörakenteen muutoksessa. Tutkimuksen kannalta keskeisenä aineistona on käytetty Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Iisalmen kaupungille vuonna 2020 laatimaa kaupunginosa-alueittaista nykytila-analyysiä sekä väestöskenaarioita. Luvussa käsitellään kyseisen tutkimuksen keskeisintä sisältöä tämän opinnäytetyön osalta.

Luvussa viisi käsitellään yleisesti vuokralla-asumista ja siihen kohdeyrityksen kannalta olennaisesti vaikuttavaa asuntopolitiikkaa ja lainsäädäntöä. Luvussa myös esitellään yhtiön toiminnalle merkittäviä käsitteitä kuten yleishyödyllisyys, omakustannevuokra, sosiaalinen asuminen sekä kuvataan näihin liittyviä erityispiirteitä.

Luku kuusi käsittelee tutkimusmenetelmää ja tutkimusaineistoa. Luvussa esitellään opinnäytetyön metodologisena menetelmäkokonaisuutena käytetyn pehmeän systeemimetodologian keskeinen sisältö sekä kuvataan, miten tutkimus on toteutettu soveltaen valittua tutkimusmetodia. Luvussa myös esitellään tarkemmin käytettyä tutkimusaineistoa sekä arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta.

Luvussa seitsemän esitellään tutkimuksen tulokset. Luvussa esitellään kolme erilaista tulevaisuus-skenaariota sekä näiden vaikutukset Petterinkulman asuntojen kysyntään. Luvussa on myös kuvattu skenaarioiden taustalla vaikuttavat tulevaisuustaulukot, sekä kerrottu millaisilla perusteilla taulukot ovat laadittu.

Luvussa kahdeksan esitetään tutkimuksen tuloksena syntyneet johtopäätökset sekä ehdotetut toimenpiteet Petterinkulman strategian kehittämiseksi.

Luvussa yhdeksän pohditaan, miten tutkimuksessa on onnistuttu sekä arvioidaan tutkijan oman osaamisen kehittymistä opinnäytetyöprosessin aikana. Luvussa myös pohditaan jatkotutkimusmahdollisuuksia opinnäytetyön aiheeseen liittyen.

2 Tulevaisuudentutkimus ja ennakointi

Tässä luvussa käsitellään tulevaisuuden tutkimusta ja ennakointia sekä näihin liittyviä ilmiöitä yleisellä tasolla. Luvussa 8 on kuvattu tuloksia siltä kannalta tarkasteltuna, miten nämä ilmiöt vaikuttavat tutkimuskohteena olevan Petterinkulma Oy:n toimintaympäristöön ja asuntojen kysyntään.

2.1 Tulevaisuudentutkimus tieteenalana

Tulevaisuudentutkimus ei ole ennustamista. Se on tieteellinen tutkimusala, jolla on myös vain sille ominaiset piirteensä ja pätevyysalueensa, kuten tulevaisuussuuntautunut tiedonintressi, oma tapansa asettaa tutkimusongelmat ja osittain oma tutkimusmetodologia. Tulevaisuudentutkimus ei kuitenkaan ole oma ja itsenäinen tieteenalansa. Tulevaisuudentutkimus on käsitteellisesti laajempi kuin useimpiin tieteenaloihin sisältyvät ennustamispyrkimykset. Muiden tieteenalojen ennusteita voidaan pitää tulevaisuudentutkimuksessa syöttötietoina, joita hyödynnetään rakennettaessa laajempia skenaarioita. Tulevaisuuden tutkimuksen tehtävänä ja alan oman metodologian pätevyysalueena voidaan pitää muiden tieteenalojen tuottamien ennusteiden- ja muiden syöttötietojen kuten aikasarjojen ja asiantuntiarvioiden muuttamista mahdollisiksi tulevaisuuden skenaarioiksi. Tulevaisuuden tutkimuksella pyritään vaikuttamaan nykyhetkissä tehtäviin päätöksiin. Sen tarkoituksena ei ole etsiä tulevaisuutta koskevaa totuutta. Tulevaisuus muodostuu yhteiskunnan eri puolilla tapahtuvan ajattelun, suunnittelun, päätöksenteon ja niitä seuraavien tekojen kautta. Tulevaisuuden muodostumiseen vaikuttaa myös erilaiset sattumat ja tiedostamattomat teot. (Mannermaa 1999, 18-22.)

Tulevaisuudentutkimus on tieteiden välistä ja poikkitieteellistä tutkimusta, jossa hyödynnetään monien tieteenalojen menetelmiä yhdistävää tutkimustoimintaa. Tarkoituksena on kuvata, ymmärtää ja selittää laaja-alaisia yhteiskuntaan ja luontoon liittyviä ilmiöitä. Näille ilmiöille on ominaista jatkuva muuttuminen sekä erilaiset muutokset ja kehitysprosessit. Tulevaisuuden tutkimuksen tavoitteena on luoda ymmärrystä tulevaisuudesta. Ymmärrys auttaa suunnittelemaan ja toteuttamaan päätöksiä, jotka edesauttavat parhaan mahdollisen tulevaisuuden toteutumista. Tut-

kimuksen tarkoitus on keksiä, arvottaa ja ehdottaa mahdollisia tai todennäköisiä tulevaisuudenkuvia, joiden avulla ihmiset voivat käydä keskustelua ja tehdä päätöksiä millaisen tulevaisuuden he haluavat monien vaihtoehtoisten tulevaisuuksien joukosta. (Metodix 2014.)



Kuva 1. Tulevaisuuden tutkimukseen vaikuttavat tekijät. (Metodix 2014).

2.2 Tulevaisuuden tutkimuksen lähtökohdat ja perusfilosofiat

Dufvan (2019,4) mukaan tulevaisuutta voidaan lähestyä kolmella tavalla. Ensimmäinen on nykyhetkessä näkyvien kehityssuuntien tunnistaminen ja niiden vaikutusten arvioiminen. Tällöin oletuksena on, että nykyhetkestä on jo nähtävissä jonkinlainen tulevaisuus, johon tulee varautua. Tätä lähestymistapaa voikin kutsua tulevaisuuteen varautumiseksi. Trenditarkastelu on yksi esimerkki tästä lähestymistavasta. Toinen vaihtoehto on ajatella, että tulevaisuutta ei ole vielä olemassa vaan se rakennetaan yhdessä. Tässä lähestymistavassa visioidaan toivottavia tuloksia ja mietitään, miten ne rakennetaan. Lähestymistapaa voisi kutsua tulevaisuuksien suunnitteluksi.

Kolmantena keinona on tulevaisuuksien avartaminen, jolloin tavoitteena on laajentaa tulevaisuuskuvien kirjoja ja haastaa olemassa olevia oletuksia. Tarkasteltaessa tulevaisuuksia riittävän laaja-alaisesti yllättäviä tilanteita tulee vähemmän ja varautuminen helpottuu. Samalla se mahdollistaa sellaisten toivottavien tulevaisuuksien syntymisen, joita ei ole tullut välttämättä aikaisemmin ajateltua ja näitä kehityskaaria voidaan taas halutessaan edistää tietoisesti omilla valinnoilla ja päätöksillä.

Tulevaisuuden tutkimisen edellytyksenä on tutkittavan kohteen nykyisyyden tunteminen. Tulevaisuutta ei voida ennustaa, mutta omilla valinnoilla voimme vaikuttaa tulevaisuuteen. Tutkimalla trendejä, muutosvoimia, heikkoja ja vahvoja signaaleja voidaan määritellä joukko erilaisia mahdollisia tulevaisuuksia. Mahdollisista tulevaisuuksista voidaan johtaa erilaisia joukkoja toivottuja ja todennäköisiä tulevaisuuksia sekä ei toivottuja tulevaisuuksia. Omilla valinnoillamme sekä aktiivisella toiminnalla voimme edesauttaa erilaisten mahdollisten tulevaisuuksien toteutumista tai niiden estämistä. (Talvela & Stenman 2012, 7.)

Tulevaisuustutkimuksen tarkoituksena onkin kartoittaa erilaisia mahdollisia maailmoja ja niille johtavia tulevaisuuspolkua. Mahdollisilla maailmoilla tarkoitetaan sellaisia asiantiloja ja tapahtumienkulkua, jotka voivat olla saavutettavissa jonkin toimijan eli aktorin toimenpiteillä tai tapahtuvat aktorin toimenpiteistä huolimatta. Näiden maailmojen arvosäällöt ja riskit vaihtelevat ihmisten intressien mukaan ja ovat näin ollen eritavoin haluttuja tai vältettäviä. Mahdollisilla maailmoilla on erilaiset aineelliset ja inhimilliset esiintymisen edellytykset, joten näistä ihmisillä olevan täsmällisen tiedon määrä vaihtelee. Tätä tietoa maailmoista ja niiden edellytyksistä sanotaan tulevaisuustiedoksi. Mahdollisten maailmojen toteutumiseen vaikuttavat aktoreiden voimavarojen ja tavoitteiden lisäksi heistä riippumattomat mahdolliset rajoitteet ja kilpailu. Tulevaisuudentutkimuksessa mahdollisten maailmojen joukko sisältyy luonnollisen universumiin. (Kamppinen, M., Kuusi, O., & Söderlund 2003, 25-31.)

Saavutettavuuteen vaikuttaa merkittävästi erilaiset rajoitteet kuten poliittiset, taloudelliset, biologiset, sosiaaliset ja kulttuurilliset rajoitteet. Monet näistä rajoitteista ovat yhteiskunnallisia ja näin ollen sopimuksenvaraisia. Rajoitteiden ollessa sopimuksenmukaisia, aktoreilla on mahdollisuus muuttaa näitä rajoitteita, jolloin voidaan edistää tai estää mahdollisen maailman toteutuminen. (Kamppinen, M., Kuusi, O., & Söderlund 2003, 25-31.)

Saavutettavuuksien suhteen vallitsee erilaisia invariansseja loogisesta välttämättömyydestä luonnon lainomaisuuteen tai tilastolliseen säännönmukaisuuteen ja analogioihin. Mitä kauemmaksi etenemme luonnontieteen lainomaisen kausaalisen todellisuuden sisällä kohti ihmisyyhteisöjen sopimuksen varaista todellisuutta, sitä vähemmäksi käyvät pakottavat invarianssit. Sen sijaan toiminnan vapaus kasvaa, jolloin ennustettavuus pienenee, koska siitä tulee riippuvaisempi aktoreiden toiminnalle. Nykyisyys on eräs maailmantila ja uuteen maailmaan kuljetaan mahdollista reittiä pitkin. Mahdollinen maailma koostuu siis nykyisestä maailmantilasta ja siitä kuljetusta reitistä. Nykyisyys siihen vaikuttavan historiansa kanssa muodostaa siis yhden mahdollisen maailman. (Kamppinen, M., Kuusi, O., & Söderlund 2003, 25-31.)

Tulevaisuuspolkuja eli reittejä pitkin kulkemalla voidaan liikkua mahdollisten maailmojen välillä. Maailmojen välillä vallitsee erilaisia saavutettavuussuhteita. Tulevaisuuspolku tarkoittaa siis toimenpiteitä, joiden avulla johonkin maailman tilaan päästään. Kuljettu tulevaisuuspolku vaikuttaa osaltaan siihen millaiseksi maailma lopulta muodostuu. Tulevaisuuspolku on ajallisesti järjestäytynyt ja siinä eri tapahtumat eli reittien haarat sijoittuvat toistensa suhteen ennen ja jälkeen. Ajalliselle järjestykselle on tyypillistä, että se on epäsymmetrinen ja transitiivinen. Ajallinen järjestys on palautumaton, tulevaisuuspolkua pitkin ei voida palata menneeseen vaan sitä pitkin kuljetaan aina kohti tulevaisuutta. (Kamppinen, M., Kuusi, O., & Söderlund 2003, 25-31.)

Mahdolliset maailmat liittyvät toisiinsa tulevaisuuspolkujen avulla. Poluista muodostuu suunnattu verkko, joka on kytkeytynyt toisiinsa. Kytkeytynyt tarkoittaa sitä, että jokaisesta maailmantilasta pääsee jonnekin ja jokaiseen pääsee jostakin. Näin ollen polusto koostuu joukosta mahdollisia maailmantiloja ja näihin maailmantiloihin johtavista tulevaisuuspoluista. Tulevaisuuspolkujen reittihaarat muodostuvat yksilöidyistä tapahtumista poluilla. Tulevaisuudentutkimuksessa pyritään jäljittämään mahdollisia maailmoja ja niiden polustoja. Jäljittämistä varten on luotu joukko työkaluja eli tutkimusmenetelmiä. (Kamppinen, M., Kuusi, O., & Söderlund 2003, 25-31.)

Mannermaan (1991, 16-17) mukaan tulevaisuudentutkimukselle on kehittynyt usein toistetut peruslähtökohdat, jotka Roy Amara (1981, 25-29) on muotoillut seuraavasti:

- 1) Tulevaisuus ei ole ennakoitavissa. Tästä seuraa, että on muodostettava käsityksiä tulevaisuudesta kuvailemalla mahdollisia kehityspolkuja: "Mikä on mahdollista?"
- 2) Tulevaisuus ei ole ennalta määrätty. Tästä seuraa, että on tutkittava todennäköisiä vaihtoehtoja ja niihin johtavia kehityspolkuja yksityiskohtaisesti: "Mikä on todennäköistä?"

- 3) Tulevaisuuteen voidaan vaikuttaa valinnoilla. Tästä seuraa, että on tehtävä vaihtoehtoja valintojen välillä ja tutkittava valittuihin vaihtoehtoihin johtavien polkujen toteuttamista: ”Mikä on toivottavaa?”

Tulevaisuustutkimus voidaan jakaa kolmeen filosofisesti erilaiseen lähtökohtaan, perusajattelutapaan eli paradigmaan. Deskriptiivistä tulevaisuudentutkimusta on esimerkiksi väestö ja talousennusteet. Näissä aikasarjoja mallinnetaan kvantitatiivisesti ja ekstrapalomoidaan tulevaisuuteen. Tulevaisuus pyritään ennustamaan menneisyyden kehityslinjojen jatkumisen avulla. Evolutionaarisessa tulevaisuudentutkimuksessa perusolettamuksien asettelussa etsitään yhteiskunnallisesta kehityksestä evolutionaarisia prosesseja. Tällöin etsitään sekä vakaan kehityksen vaiheita että mahdollisia murroksia samoin kuin näihin prosesseihin liittyviä muutostendenssejä eli muutosturvauksia. Evolutionaarisessa tulevaisuudentutkimuksessa korostuu ajatus, että yhteiskunnalliset ja taloudelliset systeemit ovat jatkuvasti epätasapainotilassa, sekä ovat luonteeltaan myös dynaamisia ja epälineaarisia. Evolutionaarinen murros on yritykselle merkittävä mahdollisuus eikä pelkästään uhka. Monesti se nähdään jonkin asian loppuna, kuten esimerkiksi määrän, rakenteen tai toimintatavan. Samaan aikaan se kuitenkin merkitsee uuden alkua. Evolutionaarisen näkemyksen huomioiminen yrityksen skenaario ja strategiatyössä auttaa ymmärtämään ja hyväksymään suuriakin rakenteellisia muutoksia osana kehitykseen liittyviä ilmiöitä ja mahdollistaa niiden huomioimisen strategiassa. (Mannermaa 1999, 26, 178 – 182.)

Skenaarioparadigma. Tulevaisuuden tutkimuksen tarkoituksena ei ole ennustaa tulevaisuutta, koska sen ei uskota olevan mahdollista ainakaan vielä. Ennustamisen sijaan tavoitteena on hahmotella useita erilaisia tulevaisuuden skenaarioita. Skenaario on eräänlainen tulevaisuuden käsikirjoitus. Niiden arvoa ei määritellä tapahtumatodennäköisyyksien mukaan vaan niiden kuvaamien tapahtumakulkuihin liitettävien arvostusten mukaan. Skenaario voi siis olla merkittävä, vaikka sen tapahtumisen todennäköisyys on pieni, mikäli se kuvaa huomattavan tavoiteltavaa tai uhkaavaa tapahtumasarjaa. Uhkaavuus ja tavoiteltavuus ovat subjektiivisia ja siihen vaikuttaa tarkastelijan näkökulma. Sama skenaario voi siis olla esimerkiksi toisen yrityksen kannalta paras mahdollisen ja toisen kannalta katastrofaalinen. (Mannermaa 1999, 25-26.)

2.3 Ennakointi

Tulevaisuuden tutkimisen yksi tavoite on mahdollistaa ennakointi. Tässä opinnäytetyössä tulevaisuuden tutkimuksen menetelmillä pyritään tuottamaan kohde yritykselle eli Petterinkulmalle ennakoivaa tietoa tulevasta kysynnän muutoksesta. Mikäli kysynnän muutos onnistutaan ennakoimaan riittäväällä tarkkuudella, yrityksen on mahdollista huomioida tämä strategiassaan siten, että resurssit kohdistetaan palvelemaan tulevaisuuden kysyntää. Tämä mahdollistaa osaltaan sen, että Petterinkulma saavuttaa tulevaisuudessa visionsa. Ennakointi on siis prosessi, jonka avulla varaudutaan toimintaympäristön tuleviin muutoksiin.

Tulevaisuudentutkimus ja ennakointi ovat hyvin lähellä toisiaan. Molemmat hyödyntävät samoja teorioita ja menetelmiä. Pelkkää tulevaisuuden analyttistä tutkimusta ei yleensä määritellä ennakoinniksi, koska ennakointi on tutkimisen lisäksi myös toimintaa. Ennakointi ei pelkästään analysoi ja arvioi tulevaa vaan se myös tukee sen toteutumista. Ennakoinnin tarkoitus on tuottaa perusteltuja näkemyksiä tulevaisuuden erilaisista kehitysvaihtoehdoista suunnittelun, päätöksenteon ja toiminnan perustaksi. Ennakointi tarvitaan, koska yleensä tulevaisuuteen liittyy epävarmuutta. Ennakoinnin lähtökohta perustuukin usein tarpeeseemme laajentaa näkyvissä olevien valintojen määrää sekä tuomaan merkitystä nykyhetkessä tekemillemme valinnoille. Nykyhetkellä tehtävät valinnat ovat aina sidoksissa kunakin hetkenä käytettävissä oleviin tietoihin sekä niihin näkyvissä oleviin tulevaisuudenkuviin, joita meillä on. Ennakointia voidaan lähestyä prosessina, metodina tai kompetenssina, mutta myös jokapäiväisessä elämässämme näkyvänä sosiaalisena käytänteenä. Tulevaisuuden ennakoinnissa tarkastellaan erilaisia tulevaisuudenvaihtoehtoja, joiden tarkastelu vaatii tietoa tutkittavan asiantilan itsensä sekä siihen liittyvien muiden asioiden historiasta ja kehityssuunnista. Ennakointiin tarvitaan mielikuvista, rohkeutta, oivalluskykyä ja näkemyksellisyyttä. Lisäksi kykyä hahmottaa ajassa liikkuvia pieniä asioita tai ilmiöitä, joilla saattaa olla suurikin vaikutus pohdittavan asian tulevaisuudenkannalta. Ennakointiin vaikuttaa myös toiveet, pelot ja odotukset, jotka liitetään tutkittavaan asiaan. (Aalto 2022, 351-352.)

Ennakointitoiminnan haaste on tunnistaa sekä laadullisia että määrällisiä muutoksia eri ilmiöiden ja systeemien välillä. Näin ollen ennakoinnissa on yleensä yhdistettävä sekä kvalitatiivista että kvantitatiivista dataa ja analyysiä.

Ennakoinnin avulla on mahdollista muokata olemassa olevia näkemyksiä tulevaisuudesta, tuoda esille näkökulmien eroja ja esitellä täysin uusia näkemyksiä. Ennakoinnin tavoite ei ole tulevaisuuden ennustaminen vaan saada toimijat jäsentämään, jakamaan ja luomaan käsityksiä vaihtoehdoisesta tulevaisuudesta. Tulevaisuuden näkemysten muokkaamisella on vaikutusta toimijoiden käyttäytymiseen, joka sitä kautta muokkaa myös tulevaisuutta. Ennakointiprosessi on usein ryhmätyötä, jossa yhdessä tehty prosessi tulisi nähdä yhtä tärkeänä kuin lopputulos. Yhdessä tekeminen lisää sitoutumista ja luottamusta mikä mahdollistaa ennakoinnin dynaamisuuden. Muutosjohtamisten oppien mukaan ennakoinnin tulisi olla nykyistä suuremmissa roolissa päätöksenteossa ja tukea sitä. Yhteisen ennakoinnin tarkoitus ei ole johtaa yhteisymmärrykseen vaan yhteisiin tiedon ja näkemysten tuottamisprosesseihin. Kaikilla ennakkotieto- ja näkemystä tarvitsevilla toimijoilla tulisi olla käytettävissään yhtä hyvät lähtötiedot, joiden perusteella tehdä strategisia valintoja omasta näkökulmastaan ja tätä kautta kehittää toimintaa. Ennakointi lähtee liikkeelle monien tulevaisuuksien mahdollisuudesta. Tulevaisuus ei ole ennalta määrätty vaan muotoutuu sen mukaan millaisia päätöksiä ja valintoja tehdään. Ennakointi on monialaista eikä potentiaalisia tulevaisuuksia voi hahmottaa tai ymmärtää jos niitä katsoo vain yhdestä näkökulmasta. Ennakointi on tekemistä. Se ei pelkästään analysoi ja arvioi tulevaa, vaan myös auttaa muokkaamaan sitä. Ennakointi on osallistavaa ja se kuuluu jokaiselle eikä pelkästään asiantuntijoille. Laaja-alainen osallistaminen edesauttaa sitoutumista. (Aalto 2022, 351-352.)

Ennakointiprosessi



Kuva 2. Ennakointiprosessin karkeakuvaus. (Aalto 2022, 353).

2.4 Tulevaisuuden tutkimuksen menetelmät

Tulevaisuuden tutkimuksessa voidaan hyödyntää useita erilaisia menetelmiä. Menetelmät voidaan jakaa luokkiin esimerkiksi seuraavasti: Tiedon keräämiseen soveltuvat menetelmät, tiedon luokitteluun soveltuvat menetelmät sekä ryhmätyöstämisen menetelmät. Tavallisesti ongelmien ratkaisemiseksi täytyy hyödyntää luovasti useita toisiaan täydentäviä menetelmiä siten, että ne ovat ratkaistavan ongelman kannalta tarkoituksenmukaisia. (Talvela & Stenman 2012, 7.)

Seuraavassa on esitelty muutamia tämän opinnäytetyön kannalta olennaisia menetelmiä.

2.4.1 Tulevaisuustaulukkomenetelmä

Tulevaisuustaulukkomenetelmä on kehitetty Kaliforniassa 1950-luvulla. Menetelmässä asiantuntijaraati ideoi tutkittavasta teemasta ajatuksia, joita kootaan taulukoksi. Tulevaisuustaulukon perusteella rakennetaan tulevaisuudenkuvia. Tulevaisuustaulukkomenetelmää käytetään yleisesti tukemaan muita tulevaisuudentutkimuksen menetelmiä kuten esimerkiksi skenaariomenetelmää. (Rubin 2004.)

Tulevaisuustaulukko on tehokas tapa jäsentää organisaation toimintaympäristöä ja sisäisiä muuttujia. Taulukko on luonteeltaan staattinen ja se antaa välähdyksenomaisen kuvan tulevaisuuden tilanteesta. Taulukon keskeinen sisältö koostuu muuttujista ja, niistä seuraavista mahdollisista toteutumisvaihtoehdoista tulevaisuudessa. Muuttujat ovat ongelma-alueen kannalta keskeisiä tekijöitä, joiden kehityksestä ei voida tunnistaa suuntaa. Poikkeuksena tästä ovat megatrendit. Näin ollen muuttujien tulevaisuudenkehitystä on tarkoituksenmukaista tarkastella erilaisina vaihtoehtoina. Usein tulevaisuustaulukkoanalyysissä mukaan otettavat muuttujat ovat yrityksen näkökulmasta toimintaympäristömuuttujia kuten esimerkiksi talouden, teknologian tai muun yhteiskunnallisten reunaehtojen kehitys. Tulevaisuustaulukko voidaan täydentää lisäämällä siihen muuttujien lisäksi arviot megatrendeistä ja heikoista signaaleista. Tällaista taulukkoa nimitetään yhdistelmätaulukoksi. (Mannemaa 1999, 92-96.)

Tulevaisuustaulukon rakentaminen on periaatteeltaan yksinkertaista, mutta se vaatii kuitenkin laatijaltaan huomattavaa sisällöllistä asiantuntemusta sekä yrityksen sisäisistä tekijöistä, että ulkoisista muuttujista toimintaympäristössä. (Mannemaa 1999, 92-96.)

Yhdistelmä tulevaisuustaulukon rakentaminen voidaan vaiheistaa Mannermaan (1999,95-96) mukaan esimerkiksi seuraavasti:

- 1) Tunnistetaan ja rajataan ongelma-alue, esimerkiksi yrityksen toiminta-ajatus, tavoitteet ja toiminnan luonne yleisesti.
- 2) Listataan tarkasteltavan yrityksen keskeisimmät muutostekijät tulevaisuudessa. Ne voivat olla esimerkiksi seuraavat: Ulkoista toimintaympäristöä kuvaavia muuttujia, sisäisiä muuttujia, heikkoja signaaleja sekä megatrendejä. Megatrendejä ei pyritä arvioimaan tulevaisuuden vaihtoehtoina vaan niiden osalta uskotaan, että tietty kehityssuunta on vahvasti toteutumassa.
- 3) Jokaiselle muuttujalle arvioidaan erilaisille muuttujille perustuvia vaihtoehtoja. Tyypillisesti vaihtoehtoja valitaan 3-5 kappaletta.
- 4) Listataan muuttujien alle heikot signaalit, joita pidetään mahdollisina ja jotka tulee ottaa huomioon.
- 5) Listataan taulukon loppuun megatrendit ja niiden arvioidut kehityssuunnat joihin työskentelyssä sitoudutaan.
- 6) Tulevaisuudenkuvia rakennetaan valitsemalla jokaiselle muuttujalle yksi arvo ja liittämällä mukaan heikot signaalit ja megatrendit. Tulevaisuustaulukosta voidaan halutessaan tunnistaa lukuisia vaihtoehtoisia tulevaisuudenkuvia, esimerkiksi mikäli taulukossa on kymmenen muuttujaa ja niillä kaikilla neljä vaihtoehtoista arvoa niin mahdollisten yhdistelmien eli tulevaisuuskuvien lukumäärä on 4^{10} eli yli miljoonana erilaista tulevaisuuden kuvaa. Tässä vaiheessa työskentelyä korostuu asiantuntemus, jotta yritykselle osataan valita tulevaisuuden arvioinnin kannalta keskeisimmät tulevaisuudenkuvat.

Mikäli tarkastelusta jätetään pois megatrendit ja heikot signaalit kyseessä on yhdistelmätaulukon sijaan tavallinen tulevaisuustaulukko.

Taulukon rakentamisen ideana on merkitä vaaka-akselille keskeiset tekijät eli rivien otsikot ja sen jälkeen antaa jokaiselle muuttujalle mahdollisia toteutumisasihtoehtoja tulevaisuudessa. Tavanomainen tapa on merkata ensimmäiseen sarakkeeseen nykytila ja muihin sarakkeisiin tulevaisuu-

den vaihtoehdot. Tulevaisuudenkuva rakentuu valitsemalla jokaiselta riviltä yksivaihtoehto. Valittuja vaihtoehtoja ilmaisee taulukon läpi piirretty mutkitteleva jana. Villit kortit ja megatrendit sijoitetaan taulukkoon siten, että ne ilmaiset yhtä suuntaa tai mahdollista ilmiöitä. (Mannemaa 1999, 92-96.)

		Vaihtoehdot		
		A	B	C
Muuttujat	BKT	5 %/v.	0 %/v.	- 2 %/v.
	Markkinat	Stabiilit	Saturaatio taantuminen	Voimakkaasti kasvavat
	Kilpailutilanne	Suuri joukko kilpailijoita	Oligopoli tilanne	Voimakkaasti kasvavat
	Wild cards			
	Megatrendit			

Kuva 3. Yhdistelmätaulukko XXX. (Mannermaa 1999, 95).

2.4.2 Megatrendit

Megatrendit ovat useista ilmiöistä koostuvia laajoja kehityksen kaaria. Usein megatrendien nähdään tapahtuvan globaalilla tasolla ja kehityksen uskotaan jatkuvan samansuuntaisena. Megatrendit eivät ole yllättäviä vaan paremminkin olemassa olevan kehityksen jatkumoina; ne ovat tuttuja muutoksia, jotka tapahtuvat tällä hetkellä ja suurella todennäköisyydellä myös huomenna. Vaikka megatrendien kehitys säilyykin samansuuntaisena, niistä voidaan tehdä hyvinkin erilaisia tulkintoja, jotka riippuvat kontekstista sekä asetettavasta näkökulmasta. Megatrendit antavat hyvän kuvan laajoista tulevaisuuden muutoksista. Muutoksien tarkempi tutkiminen edellyttää tutustumista ilmiöiden taustalla vaikuttaviin heikkoihin signaaleihin ja jännitteisiin. (Dufva 2020, 6.)

Tässä opinnäytetyössä tutkimuskohteeseen vaikuttaa useampi megatrendi, joista keskeisimpiä tutkimuksen kannalta ovat väestörakenteen muutos ja kaupungistuminen. Nämä molemmat ovat

laajasti tutkittuja globaaleja megatrendejä. Läntisessä maailmassa syntyvyys laskee ja samanaikaisesti elinikä pitenee. Tämän seurauksena syntyy väestön vanhenemista ja nuoret jäävät vähemmistöiksi. Kehittyvissä maissa ilmiö on jokseenkin päinvastainen sillä erotuksella, että sielläkin elinikä nousee mutta samanaikaisesti myös syntyvyys kasvaa voimakkaasti. Kaupungistuminen jatkuu yhä edelleen ja on arvioitu, että vuonna 2050 lähes 70 % maailman väestöstä asuu kaupungeissa. Suomessa väestö keskittyy muutamiin kasvukeskuksiin ja muualla väestö vähenee ja ikääntyy. Tulevaisuuden kannalta on erityisen merkityksellistä, millainen tämä kehitys on globaalisti erityisesti kehittyvissä maissa, joissa syntyvyys ja väestönkasvu ovat erittäin voimakasta. Syntykö kehityksen seurauksena jättimäisiä miljoonien ihmisten slummeja vai infrastruktuuriltaan kestäviä hallinnoltaan toimia kaupunkeja? Konfliktit ja ilmastonmuutos yhdistettynä kaupungistumiseen ja työelämän muutokseen lisäävät globaalia muuttoliikettä, joka voi vaikuttaa myös Suomeen. (Dufva 2020, 22.)

2.4.3 Trendit

Samoin kuin megatrendit myös trendit ovat osa menetelmäkokonaisuutta, jota kutsutaan monitoroinniksi. Monitoroinnilla tarkoitetaan toimintaympäristön muutosten tai muutosvoimien tarkastelua. Monitoroinnin avulla pyritään pitämään yllä tietämystä olemassa olevasta tilanteesta, jotta osataan varautua muutoksiin ja sen syihin ajoissa. Trendien seuraaminen on yksi osa ennakkointia. (Rubin 2004.)

Trendi on tarkasteltavan ilmiön pitkän ajanjakson kehityssuunta. Trendi on nykyhetkessä oleva piirre tai asia, jonka voidaan ennustaa jatkuvan myös tulevaisuudessa ennakoidulla ja jäljitettävissä olevalla tavalla. Trendit ovat riippuvaisia ajasta, joten siinä on aina mukana aika-aspekti. Trendiä voisi kuvailla siten, että se on virtaus, suuntaus tai muutoksen kaava. Trendit voivat olla megatrendien osia ja niihin sisältyy usein päätöksentekoa ohjaavia voimia. (Rubin 2004.)

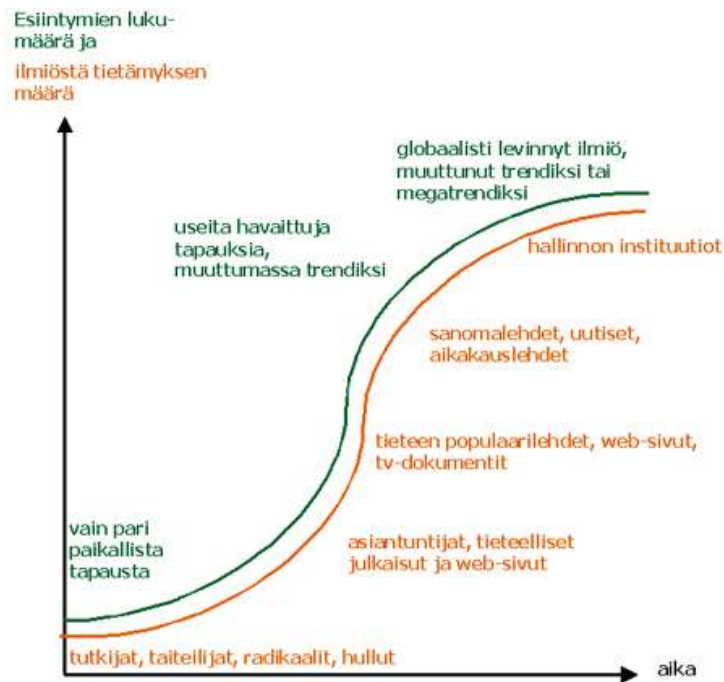
Trendit ovat vaikutukseltaan pienempiä kuin megatrendit. Megatrendit määrittävät hallitsevasti tulevaisuuden suuntaa tai kokonaislaatua. Trendit ovat taas pienempiä suuntauksia, jotka ovat tyypillisesti osia megatrendistä. Megatrendit muodostuvat useista samansuuntaisista kehityksen trendeistä, joten niitä voidaan kuvata useiden trendien kimppuina. (Rubin 2004.)

2.4.4 Heikot signaalit

Heikko signaali on ensioire muutoksesta tai merkki nousevasta asiasta, jolla saattaa olla tulevaisuudessa merkittäväkin vaikutusta. Se on ilmiö tai asia, joka voidaan tulkita merkiksi suuremmasta mahdollisesta muutoksesta. Toimintaympäristön tarkastelussa heikkoja signaaleja pyritään tunnistamaan ja hyödyntämään trenditarkastelussa. Heikkojen signaalien tutkiminen tuottaa myös tietoa, joiden avulla pyritään tunnistamaan viljejä kortteja. Heikkoja signaaleja voidaan hyödyntää laadittaessa tulevaisuusoletuksia sekä laajentaessa mahdollisten tulevaisuuksien valikoimaa. (Dufva 2019, 4.)

Heikko signaali muodostuu kolmesta osasta; 1) Itse asia tai ilmiö. 2) Sitä seuraava signaali, joka kertoo asiasta kuten esimerkiksi uutinen tai kuva. 3) Tulkinta. Eli miten signaali vastaanotetaan ja miten se liitetään tulkitsijan omaan näkemykseen ja maailman kuvaan ja kuinka sitä käytetään. Heikoille signaaleille tyypillisiä ominaisuuksia ovat yllättävyys, uutuus, merkityksellisyys, haastavuus ja viive. Yllättävyys tarkoittaa sitä, että se on nimensä mukaisesti tulkitsijalle yllättävä. Mikäli signaali ei olisi yllättävä, se ei enää olisi heikko signaali. Uutuusarvo on sitä, että signaali on merkki jostakin uudesta tai jonkin vanhan asian uudesta puolesta. Haastavuus taas pakottaa arvioimaan uudelleen nykyisiä oletuksia ja siksi se on vaikea huomata tai helppo jättää huomioimatta. Merkityksellisyys tarkoittaa sitä, että se kuvastaa asiaa, jolla voi olla tulevaisuudessa vaikutusta. Viive kuvastaa aikaa mikä signaalilla kestää muuttua vähemmän merkittävästä asiasta merkitseväksi asiaksi. (Dufva 2019, 4.)

Heikkojen signaalien kanssa samankaltaisia käsitteitä ovat muun maussa hiljaiset signaalit, muutoksen siemenet ja ennakkovaroitusmerkit. Villit kortit ja mustat joutsenet yhdistetään heikkoihin signaaleihin, mutta ne ovat luonteeltaan erilaisia. Niissä on saatettu saada viitteitä hiljaisista signaaleista, mutta ne ovat kuitenkin luonteeltaan enemmän yllättäviä ja äkillisiä. Heikkojen signaalien systemaattinen löytäminen vaatii sen, että pidämme aistit avoimina ja haastamme omat ennakkokäsityksemme. Monesti tunnistamme vain sellaisia signaaleja, jotka sopivat omaan maailmankuvaamme ja ajatusmaailmaamme. (Dufva 2019, 4.)



Kuva 4. Heikon signaalin muuttuminen trendiksi ja megatrendiksi. (Rubin 2004).

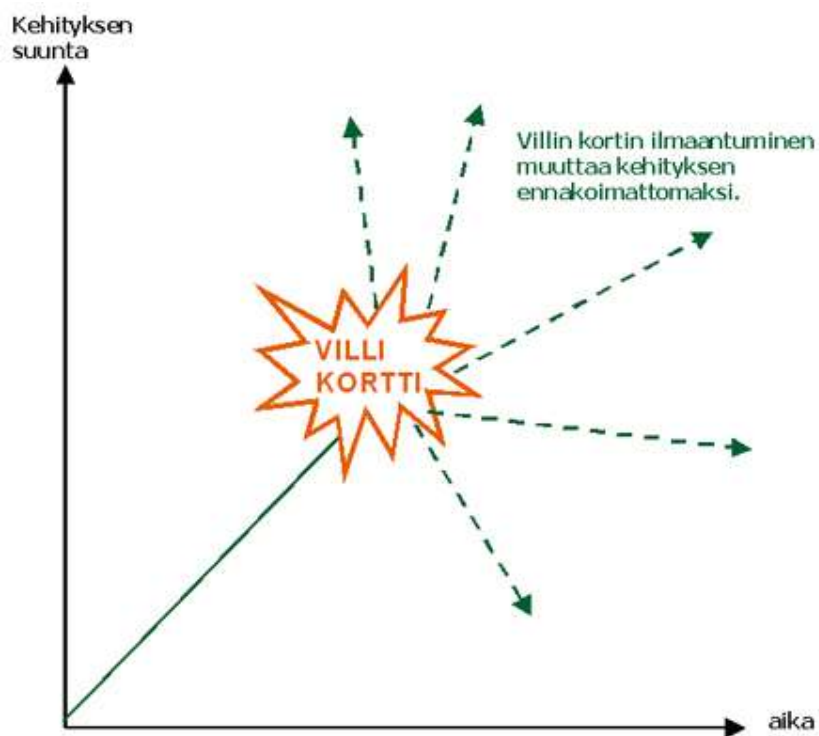
2.4.5 Villit kortit

Villin kortin yllättävyys on sen kohteena olevan tapahtuman äkillisyys, ei niinkään sitä seuraava kehityskaari. Tältä osin se poikkeaa heikosta signaalista. Kohteena olevat tapahtumat ovat luonteeltaan ainutkertaisia ja aidosti epäjatkuvia. Villien korttien ja heikkojen signaalien yhdistävä tekijä on se, että niillä ei ole historiaa. Näin ollen niiden tapahtumista ei voida ennakoida minkäänlaisen historiallisen tai aikasarjoihin liittyvien ilmiöiden tai lainomaisuuksien avulla. Villit kortit ovat täydellisen yllätyksellisesti ilmaantuvia muutostekijöitä, joiden seurauksena tapahtumien kehityskulut muuttuvat äkisti epävarmoiksi. (Rubin 2004).

Villejä kortteja on kahdenlaisia. Ensimmäisen tyyppin villin kortin tapahtuman todennäköisyys on hyvin epätodennäköinen eli lähellä nollaa. Kuitenkin tapahtuessaan sen vaikutukset kehityskulkuun ovat huomattavat ja tulevaisuuden kehitys muuttuu merkittävästi. Toisen tyyppin villikortti poikkeaa ensimmäisen tyyppin villistä kortista siten, että tapahtuma ei välttämättä ole kovinkaan yllättävä, mutta sitä ei haluta huomioida tai siitä ei haluta keskustella. Se on siis eräänlainen tabu.

Tämän tapahtumisen todennäköisyys on siis aika suuri verrattuna ensimmäisen tyyppin villiin korttiin. (Rubin 2004).

Tulevaisuuden tutkimuksessa monet tutkijat määrittelevät villit kortit heikkojen signaalien alalajiksi, mutta mikäli katsotaan tarpeelliseksi erottaa toisistaan kaksi ilmiöryhmää niin näitä voidaan käsitellä toisistaan luonteeltaan erilaisina ilmiöinä. Heikkoa signaalia voidaan pitää pienenä ja huomaamattomana, mutta villit kortit ovat puolestaan isoja ja voimakkaita. Heikon signaalin tulevaisuusvaikutukset kasvavat vähitellen tai osoittautuvat merkityksettömiksi. Heikkoa signaalia voidaan seurata tiettyyn pisteeseen asti sen jälkeen, kun se on tunnistettu. Villin kortin tulevaisuusvaikutukset ovat puolestaan aina yllätyksellisiä ja sen vaikutuksia on täysin mahdoton ennakoita. (Rubin 2004).



Kuva 5. Villin kortin vaikutus kehitykseen. (Rubin 2004).

2.4.6 Mustat joutsenet

Roomalainen runoilija Jevenalis kirjoitti mustasta joutsenesta käyttäen sitä yleisnimityksenä sellaiselle mitä ei voi olla yksinkertaisesti olemassa. Jevenaloksen käsitys mustasta joutsenesta oli

väärä, myöhemmin on voitu osoittaa, että sellaisia on todellakin olemassa. Niiden olemassaoloa ei vaan aikoinaan osattu kuvitella. Myöhemmin vuonna 2007 filosofi ja talousmatematiikko Nassim Taleb määritteli mustan joutsenen vertauskuvaksi ajattelumalliin, jolla saattoi ymmärtää ja tulkita odottamattomia ilmiöitä ja tapahtumia. Kokemusperäinen ajattelumallimme epätodennäköisiä uhkakuvia samaan tapaan kuin länsimaalaiset mustan joutsenen olemassaoloa, sitä mistä ei ole näyttöä niin sitä ei ole olemassa. Usko olemassa olevan pysyvyyteen tekee sokeaksi riskeille tai uusille yllättäville mahdollisuuksille. Mustan joutsenen ilmaantumiselle on tyypillistä sen yllättävyys ja siitä seuraava järkytys. Nassim Telebin teoriassa mustilla joutsenilla on kolme perusominaisuutta: 1) Ne ilmestyvät yhtäkkiä mullistaen vallitsevat käsitykset 2) Niiden vaikutus on massiivinen ja 3) Ihmisillä on taipumus kehittää jälkikäteen pätevä selitys mustan joutsenen ilmestymiselle, jolloin alamme pitää tapahtunutta ymmärrettävänä ja ennustettavana. Historiassa on joukko esimerkkejä mustista joutsenista. Esko Aho käyttää esimerkkinä ensimmäisen maailman sotaan johtanutta tapahtumaa, jossa serbialaisten tukema separatisti surmasi Itävallan kruununprinsin. Tämä poliittinen murha laukaisi tapahtumaketjun, joka johti ensimmäisen maailman sodan syttymiseen. Sen ennustaminen oli mahdotonta, mutta jälkikäteen katsottuna eurooppalaisten suurvaltojen välinen varautuminen oli jo pitkään enteillyt sotilaallista välien selvittelyä. Tarvittiin vain sytyke, joka laukaisi tapahtumat. Toisena esimerkkinä Aho käyttää omalle pääministeri kaudelle sattunutta valtavaa 1990-luvun lamaa. Laman merkit olivat jo nähtävissä, mutta lopullisen sysäyksen tapahtumille antoi Neuvostoliiton hajoaminen, jolloin Suomen idänkaupalta hävisi pohja yhden yön aikana. Tämä musta joutsenen ajoi jo ennestään natisevan talouden hurjaan pudotukseen. Kolmantena ja uusimpana esimerkkinä mustasta joutsenesta Aho mainitsee koronaviruksen. Tapahtumana tämä on vielä niin tuore, että ihmiset eivät ole ehtineet keksiä sille vielä mustalle joutsenelle tyypillistä selitystä, miksi se ilmestyi ja milloin sen merkit olivat nähtävissä. (Aho 2020, 35-42.)

2.4.7 Skenaariot

Skenaario on alun perin elokuva – ja teatteritermi, jolla tarkoitetaan erityisesti ohjaajan käsikirjoitusta. Ohjaajan käsikirjoitus sisältää vuorosanojen lisäksi myös kaiken muun oleellisen kuten esimerkiksi näyttelijöiden käsien liikkeet, valaistuksen, rekvisiitat sekä kameroiden sijoitukset ja

asennot. Skenaario pyrkii siis kertomaan tapahtumien kulun mahdollisimman täydellisesti. Tulevaisuuden tutkimuksessa skenaariot ovat esiintyneet 1950-luvulta alkaen, mutta systemaattisemmin niitä alettiin hyödyntämään vasta 1970-luvulta alkaen. (Mannermaa 1991, 145.)

Mannermaa (1999,57.) määrittää skenaarioin seuraavasti; Skenaariomenetelmällä luodaan loogisesti etenevä tapahtumasarja, joka kuvaa miten mahdollinen tulevaisuuden tila kehittyy askel askeleelta nykytilasta. Tulevaisuudentila voi olla mahdollinen, haluttu tai uhkaava. Skenaariomenetelmiä on useita, mutta niistä tulisi löytyä seuraavat kolme elementtiä; yrityksen tai sen toimintaympäristön nykytilan kuvaus, tulevaisuuden tilan kuvaus sekä prosessin kuvaus, joka liittää nämä kaksi toisiinsa. Skenaarioissa voidaan edetä nykyhetkestä tulevaisuuteen tai päinvastoin, mutta kaikkien skenaarioiden tulee kuitenkin olla mahdollisia.

Skenaarioasiantuntija Michel Gordet puolestaan määrittää skenaarioin seuraavasti: ” Skenaario on kokonaisuus, jonka muodostavat tulevan tilanteen kuvaus, sekä niiden tapahtumien kuvaus, jotka mahdollistavat siirtymisen alkuperäisestä tilanteesta tulevaan tilanteeseen”. Gordet jakaa skenaariot kahteen pääryhmään; eksploratiiviset (tutkiviin) ja normatiivisiin (tavoitteellisiin) skenaarioihin. Eksploratiiviset skenaariot tarkastelevat menneisyyden ja nykyhetken trendejä ja jatkavat niistä kohti tulevaisuutta. Usein tavoitteena on pyrkiä mahdollisimman todennäköisiin kehityskulkuihin perusolettamuksia vaihtelemalla. Todennäköisiä skenaarioita voidaan nimittää myös viite tai referenssiskenaarioiksi. Näitä skenaarioita voidaan pitää viitetasoina ja poikkeamalla näistä tietoisesti näistä viitetasoista voidaan rakentaa voimakkaasti poikkeavia skenaarioita eli kontrastisia skenaarioita. Kontrastisia skenaarioita voidaan hyödyntää toimintaympäristön uusien uhkien ja mahdollisuuksien etsimiseen. (Mannermaa 1999,58-59.)

Normatiiviset skenaariot puolestaan rakennetaan retroperspektiivisesti eli niissä edetään tulevaisuudesta nykyhetkeen. Normatiiviset skenaariot pohjautuvat tulevaisuuskuviin, visioihin halutusta tai pelätystä tulevaisuudesta. Skenaarioita voidaan luokitella myös niiden laaja-alaisuuden mukaan monosektoriaalisesti sekä multisektoriaalisesti. Monosektoriaalinen skenaario kattaa vain yhden alan, esimerkiksi tieteen tai jonkin tietyn teollisuuden alan tai organisaation ilmiöitä. Muiden alojen muutosilmiöt suljetaan tarkastelun ulkopuolelle. Multisektoriaalinen skenaario pyrkii taas rikkomaan ja ylittämään sektorirajoja olipa ne sitten esimerkiksi taloudellisia tai teknologisia rajoja. Nämä skenaariot ovat siis laaja-alaisia ja monitieteellisiä verrattuna monosektoriaalisiin skenaarioihin. (Mannermaa 1999,58-59.)

Skenaarioita voidaan lähestyä joko induktiivisesti tai deduktiivisesti. Induktiivisessa skenaariotyöskentelyssä osa asiasisällöistä annetaan valmiiksi mietittynä, jolloin ne toimivat tietyllä tapaa lähtötietoina skenaarioon. Skenaariotyöskentelyyn osallistuville jää tehtäväksi selvittää millaisilla tehtävillä, päätöksillä tai toimenpiteillä kuvailtuun lopputulokseen päästään. Induktiivinen skenaariotyöskentelyn avulla voidaan tarkastella ja selvittää käsityksiä erityisesti todennäköisimpänä pidettyjen tapahtumakulkujen seuraamuksista ja vaikutuksista sekä päätöksenteonketjuista, joiden avulla määrättyyn tulevaisuudentilaan päästään. Deduktiivisessa skenaariotyöskentelyssä puolestaan etsitään erilaisia ilmiöitä, tapahtumia ja heikkoja signaaleja. Seuraavaksi arvioidaan erilaisten työskentelymenetelmien avulla näiden vaikutuksia tulevaisuuteen. (Rubin,2004.)

Skenaarioita suositellaan laadittavaksi samanaikaiseen tarkasteluun 3-5 kappaletta. Skenaariotyöskentelyn toteuttamiseen löytyy monia erilaisia työskentelytapoja. Vuorisen (2021, 115-115.) mallissa prosessi jaetaan viiteen erilaiseen vaiheeseen.

Vaihe 1. Tarkastelun viitekehysten ja aikajänteen rajaaminen. Organisaation tulee aluksi päättää mitä se tarkastelee ja missä laajuudessa. Tarkastelun kohteena voi olla esimerkiksi yhteiskunnan kokonaisvaltainen kehitys, tietty toimiala tai jonkin tuotteen markkina.

Vaihe 2. Nykytilanteen arvioiminen ja muutosajureiden etsiminen. Skenaariotyöskentely tulee aloittaa arvioimalla organisaation nykytilannetta. Tämä tarkoittaa yrityksen strategista asemointia suhteessa esimerkiksi ympäristöön, vahvuuksiin, heikkouksiin olemassa oleviin ughiin ja näköpiirissä oleviin muutoksiin. Tämän jälkeen ryhdytään etsimään omaan tilanteeseen vaikuttavia muutosajureita, joiden tarkoituksena on tiivistää keskeisimmät kehityskulut valitussa kontekstissa. Parhaimmillaan muutosajureiden etsintä olisi jatkuva prosessi, eikä pelkästään yksittäinen prosessi.

Vaihe 3. Olennaisempien muutosajureiden valitseminen ja vaihtoehtoisten tulevaisuuksien luominen. Usein ajureita valitaan kaksi. Ajurit voivat olla oikeastaan mitä tahansa, joilla arvioidaan olevan vaikutusta tulevaisuuteen. Usein käytettyjä ajureita ovat esimerkiksi taloudelliset mittarit kuten talouskasvu. Ajurina voi olla myös esimerkiksi muuttoliike tai vaikkapa arvot, asenteet, uskomukset, kiinnostukset tai muut käyttäytymiseen vaikuttavat vaikeasti mitattavat ja ennakoitavat teemat.

Vaihe 4. Vaihtoehtoisten skenaarioiden laatiminen tarinamuotoon. Tarkoitus on tuottaa uskottavia tarinamuotoisia skenaarioita, joihin on mahdollista sitoutua myös henkisesti. Tarkasteltavaksi voidaan valita esimerkiksi pessimistinen, optimistinen ja todennäköinen skenaario sekä arvioidaan näiden toteutumisen todennäköisyyksiä. Tuotetut skenaariot voivat olla luonteeltaan tavoitteellisia tai tutkivia skenaarioita. Tavoitteelliset skenaariot ovat kuvauksia siitä, miten organisaatio tulee saavuttamaan tahtotilansa erivaihtoehtoista. Tutkivat skenaariot ovat puolestaan kuvauksia erilaisista mahdollisista tulevaisuuksista ja kehityskuluista, kun otetaan huomioon taustalla vaikuttavat muutosajurit. Vaihtoehtoisia skenaarioita valitaan tarkasteluun esimerkiksi 3-5 kappaletta.

Vaihe 5. Skenaarioiden vaikutusten arvioiminen strategiaan ja toimenpidesuunnitelmien laatiminen. Skenaarioiden löydökset tulee ottaa huomioon strategiaprosessissa ja päätöksenteossa. Skenaariotyöskentely voi toimia strategiatyön runkona siten, että sen perusteella valitaan tärkeimmät strategiassa huomioon otettavat teemat. Organisaatio voi esimerkiksi valita todennäköisimmän tulevaisuuskuvan ja analysoida siihen liittyviä mahdollisuuksia, joiden perusteella voidaan tehdä tärkeimmät valinnat ja päätökset. Samalla tulisi arvioida muiden mahdollisten skenaarioiden vaikutuksia ja ottaa niiden vaikutus huomioon jättämällä liikkumavaraa sekä positiivisten että negatiivisten muutosten varalle.

2.5 Skenaarioperusteinen strategiatyö

Strategiasta on olemassa lukuisia määritelmiä mitä sillä tarkoitetaan. Strategia on päätösten ja toimenpiteiden joukko, joka tuo yritykselle menestystä tulevaisuudessa. Se on tietoista ja tavoitteellista suunnan valitsemista muuttuvassa ympäristössä. Hyvä strategia antaa organisaatiolle suunnan ja merkityksen, se luo organisaation identiteetin ja tuo työntekijöiden toimintaan johdonmukaisuutta. (Vuorinen 2021, 15.)

Yritystoimintaan kuuluu luontaisesti strateginen ajattelu ja siitä seuraava strategia. Tämä toiminta on tiedostamatonta tai tiedostettua. Strategian laajuus vaihtelee suuryritysten satasivuisista dokumenteista pienyrittäjän aivoissa elävään suunnitelmaan. (Santalainen 2017, 18.)

Strateginen ajattelu on jatkuvaa toimintaa, jonka tarkoitus on mahdollistaa asiointien näkemien, kokonaisuuksien hahmottaminen ja tavoitteellisten tulevaisuuden luominen. Se on jatkuvaa arviointia sekä tulevaisuuskuvien muuttamista todeksi (Ahola 1995, 21.)

Strategia on päätös muutoksesta tai joukosta muutoksia. Strategia on päätös siitä, miten aiomme menestyä tulevaisuudessa. Strategia on päätös suunnasta, johon yritys on menossa. Strategia on poikkeuksetta sisäänrakennettu muutos, tarkkaan rajattu sellainen. Täsmennettynä strategia on päätös rajallisesta joukosta muutoksia, jotka parantavat kilpailukykyä ja vievät haluttuun suuntaan. (Sutinen & Haapakorva 2021, 42.)

Strateginen johtaminen on toimintaa, joka mahdollistaa pitkän aikavälin menestyksen operatiivisen johtamisen keskittyessä lähietken. Strategia on päätösten ja toimenpiteiden joukko, joka tuo yritykselle menestystä tulevaisuudessa. (Vuorinen 2021, 15.)

Strategia on käsitteenä hyvin laaja, ja se koostuu useista eri ajatusmalleista ja niiden työstämistä varten suunnitelluista työvälineistä. Strategisen ajattelun voima koostuu pitkälti siitä, kuinka hyvin hallitsemme erilaiset ajatusmalleja ja niitä tukevia työvälineitä. (Santalainen, 2017, 30.)

Mannermaan (1999, 58-61) mukaan skenaariot ovat yksi osa yrityksen strategiatyötä. Strategialla voidaan tarkoittaa toimintaympäristöskenaarioiden ja tavoitteiden yhteen saattamista ja siitä seuraavia johtopäätöksiä. Strategia koostuu strategisista linjauksista, joihin liittyy seuraavat viisi välttämätöntä elementtiä.

- 1) Systeemin eli esimerkiksi yrityksen visio, tulevaisuuden tahtotila ja siitä johdetut tavoitteet
- 2) Näkemys toimintaympäristön tulevaisuuden kehityksestä.
- 3) Strategiset pitkäaikavälin linjaukset. Niiden tarkoitus on varmistaa, että yrityksen visio ja siitä johdetut tavoitteet toteutuvat mahdollisimman hyvin erilaisissa tulevaisuuksissa. Toimintaympäristöskenaarioiden ja strategisten linjausten muodostamasta kokonaisuudesta rakennetaan strategiaskenaario, johon yritys sitoutuu.
- 4) Keskipitkänvälin strateginen kehitysohjelma, operatiiviset suunnitelmat lyhyelle aikavälille ja tarvittavat päätökset.

- 5) Päätöksiä tekevä taho. Tämä taho voi olla hallitus, toimitusjohtaja tai muu toimija, joka kykenee muuttamaan systeemin, kuten yrityksen toimintaa strategiatyöskentelyn tulosten mukaisesti.

3 Petterinkulma Oy

Petterinkulma Oy on perustettu vuonna 1965. Yhtiön perusti Iisalmen kaupunki helpottaakseen asuntopulaa. Alueen yrittäjät ottivat yhteyttä kaupungin virkamiehiin ja päättäjiin tuoden esille huolen, että asuntopula muodostuu esteeksi osaavan työvoiman houkuttelemiseksi lähialueilta. Ongelma päätettiin ratkaista rakennuttamalla aravalainoitteinen vuokratalo. Talon rakennuttamiseksi perustettiin Kiinteistö Oy Petterinkulma. (Vuorela 2005, 9.)

Yhtiön omistuksessa oli vuoden 2021 lopussa 1 380 vuokra-asuntoa. Asukkaita asunnoissa oli 2 058 henkilö. Vakituista henkilökuntaa oli 24 henkilöä. Yhtiön liikevaihto oli tilikaudella 2021 yli 8 M€ euroa ja yhtiön omistamien rakennusten tasearvo oli yli 34 M€ euroa. Petterinkulma on Iisalmen kaupungin 100 % omistama tytäryhtiö. (Toimintakertomus 2021, Petterinkulma Oy.)

Petterinkulma tuottaa pääosin itse kaikki tarvitsemansa palvelut kuten isännöinnin, kiinteistönhoidon ja taloushallinnon palvelut. Omaa palvelutuotantoa täydennetään ostopalveluina kilpailutusten perusteella valituilta sopimus Kumppaneilta.

Erityispiirteinä muihin vuokranantajiin verrattuna on, että yhtiö omistaa merkittävästi ARA-ehdoista asuntokantaa ja näin ollen on vahva toimija erityisesti sosiaalisessa asuntotuotannossa. Petterinkulma Oy toimii omakustannusperiaatteella eikä toiminnan tärkein tavoite ole voiton tuottaminen omistajalle. Petterinkulma Oy:n toiminnassa on paljon yleishyödylliselle yhtiölle ominaisia piirteitä ja se on sosiaalinen asuntotuottaja.

3.1 Yhtiön tehtävä

Iisalmen kaupunki on määrittänyt Petterinkulman tehtäväksi tuottaa ja ylläpitää vuokra-asuntoja Iisalmen kaupungin alueella. (Iisalmen kaupungin toimintasuunnitelma 2021-2023). Kunnalla ei ole lakisääteistä velvollisuutta tarjota kuntalaisilleen vuokra-asuntoja, mutta kunnan tehtäviin kuitenkin kuuluu asunto-olojen kehittäminen. Laki asunto-olojen kehittämisestä (1985/19). määrittää asunto-olojen kehittämisen seuraavasti:

- 1) että kullakin ruokakunnalla on käytettävissään asunto, jonka huoneluku ja pinta-ala vastaavat ruokakunnan kokoa sekä sen jäsenten henkilökohtaisia tarpeita;
- 2) että asunnot ovat rakenteeltaan ja varusteiltaan tarkoituksenmukaisia, terveellisiä ja toimivia sekä asuinrakennukset ympäristöönsä sopeutuvia; sekä
- 3) että asumismenot ovat kohtuulliset suhteessa ruokakunnan kokoon ja käytettävissä oleviin tuloihin sekä muihin välttämättömiin kulutusmenoihin

Erityistä huomiota on kiinnitettävä puutteellisesti asuvan, pienituloisen ja vähävaraisen väestön sekä nuorten ja lapsiperheiden asunnonsaannin ja asumistason parantamiseen ja asumismenojen kohtuullisuuden turvaamiseen sekä alueiden samoin kuin väestöryhmien välisten asumistasoerojen vähentämiseen.

Sosiaalisen asuntotuotannon järjestäminen on pääosin kuntien vastuulla. Kuntien lisäksi asumista tuottavat erilaiset järjestöt, yhdistykset ja säätiöt. Petterinkulma on Iisalmen kaupungin merkittävin sosiaalinen asuntotoimija, mutta erityisesti erityisryhmien asuntotuotannossa on muitakin toimijoita kuten esimerkiksi Ilvola - Säätiö, joka tuottaa asumispalveluita senioreille sekä Savas-Säätiö, joka tuottaa asumisen palveluita vammaisille.

Petterinkulma siis toteuttaa kunnan lakisääteisiä tehtäviä asumiseen liittyen. Tämän lisäksi Petterinkulman tehtävänä on tukea Iisalmen kaupungin strategisia tavoitteita. Asuminen on yksi merkittävä tekijä liittyen kaupungin veto- ja pitovoimaan.

3.2 Petterinkulma Oy:n nykytilanne sekä markkina-asema

Petterinkulma on Iisalmen suurin vuokranantaja. Vuoden 2021 lopussa yhtiö omisti yhteensä 1 380 asuntoa. Vuonna 2017 yhtiön asuntomäärä oli 1 461 asuntoa. Asuntomäärä on siis pienentynyt 81 asunnolla viimeisen viiden vuoden aikana.

Vuonna 2021 asuntojen keskivuokra oli 9,64 €/m². Vuonna 2017 asuntojen keskivuokra oli puolestaan 9,22 €/m². Vuonna 2017 yhtiöllä oli lainaa 20,6 M€. Vuoden 2021 lopussa lainan määrä oli 18 M€. Voidaan todeta, että vuokrankehitys on ollut tarkasteltavana ajanjaksona varsin maltillista. Myös lainamäärä on tarkastelujaksolla pienentynyt.

Vuonna 2017 Petterinkulman asuntojen käyttöaste oli 97,7 %. Vuonna 2021 käyttöaste oli 96,89 %. Vuosien 2017-2021 välillä keskimääräinen käyttöaste oli 97,6 %. Käyttöastetta tarkasteltaessa tulee huomioida, että tyhjäkäytöksi lasketaan myös remonttien takia tyhjänä olevat asunnot. Asuntojen käyttöasteella tarkoitetaan sitä lukua, mikä saadaan laskemalla tyhjillään olevien asuntojen vuokrattavissa olevat vuorokaudet suhteutettuna kaikkein asuntojen vuokrattavissa oleviin vuorokausiin. Käyttöasteen sijaan voidaan puhua myös tyhjäkäytöstä

Vuonna 2018 yhtiö käsitteli 968 asuntohakemusta. Vuonna 2021 käsiteltiin 1082 asuntohakemusta. Keskiarvo vuosien 2018 - 2021 välillä on ollut 942 asuntohakemusta vuodessa.

Edellä mainitun perusteella voidaan todeta, että yhtiön toiminta on ollut vakaata. Vuokrat ovat kehittyneet tasaisesti, eikä vieraanpääoman määrässä ole tapahtunut merkittäviä muutoksia. Käyttöaste on säilynyt hyvänä ja vuosien välillä ei ole suurta vaihtelua myöskään käsiteltyjen asuntohakemusten määrässä. Tosin vuonna 2021 asuntohakemusten määrä on ollut selkeästi keskiarvoa suurempi. Kuitenkaan asuntohakemusten kasvaneella määrällä ei ollut positiivista vaikutusta käyttöasteeseen. Yhden poikkeavan vuoden perusteella on kuitenkin vaikea tehdä tarkempia johtopäätöksiä syistä ilmiön taustalla, mutta tämä voi olla myös ensiore muuttuneesta kysynnästä. Ehkä hakijoiden toiveet eivät ole kohdanneet tarjottavien asuntojen kanssa tai asiakkaita on hävittänyt yksityisille vuokranantajille.

Mikäli yksittäinen poikkeama jätetään tarkastelun ulkopuolelle, niin voidaan todeta, että kysyntä ja tarjonta ovat olleet tarkastelujaksolla hyvässä tasapainossa eikä suuria muutoksia ole tapahtunut. Tätä tarkastelua tehdessä on kuitenkin hyvä huomata, että asuntomäärä tarkastelujaksolla on vähentynyt asuntohakemusten määrän säilyessä suunnilleen samana. Toisien sanoen yhtiö on sopeuttanut asuntomääräänsä säilyttääkseen korkean käyttöasteensa.

Petterinkulman asuntokannasta 30 % on yksiöitä, 51 % kaksioita, 17 % kolmioita ja 2 % neliöitä. Suurin osa asunnoista sijaitsee 1 – 2,5 km etäisyydellä kaupungin keskustan torilta.



Kuva 6. Petterinkulman asuntojen sijoittuminen Iisalmessa.

Yllä olevassa kuvassa on esitetty asuntojen etäisyydet Iisalmen torilta.

0 – 0,5 km	107	asuntoa.
0,5 – 1 km	204	asuntoa.
1 – 2,5 km	892	asuntoa.
2,5 – 5,5 km	147	asuntoa.
yli 5,5 km	30	asuntoa.

3.3 Organisaatio

Petterinkulma Oy on osakeyhtiö ja noudattaa toiminnassaan osakeyhtiölakia. Osakeyhtiönlain mukaisesti korkein päättävä elin on yhtiökokous, joka nimittää yhtiölle hallituksen. Hallitus nimittää puolestaan yhtiölle halutessaan toimitusjohtajan (Osakeyhtiölaki 624/2006).

Yhtiökokousedustajan valitsee lisalmen kaupunki. Hallituksen kuuluu kuusi jäsentä. Hallituksen jäsenistä osan on oltava asukkaiden esittämiä jäseniä. Asukasjäsenen määrä on riippuvainen hallituksen koosta. (Yhteishallintolaki 649/1990.) Petterinkulman hallituksessa on kaksi asukasjäsentä.

Omistus ja hallinto



Kuva 7. Petterinkulma Oy:n omistus ja hallinto.

3.4 Missio, Visio ja arvot

Petterinkulma Oy on määrittänyt missionsa seuraavasti:

Petterinkulma on asumisen edelläkävijä, joka tuottaa ja ylläpitää laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Asunnot ovat viihtyisiä, turvallisia ja mahdollistavat asumisen elämän erivaiheissa ja tilanteissa. Asuntotarjonta on monipuolista. Petterinkulmalla asuminen on helppoa, viihtyisää ja turvallista. Petterinkulma kehittää aktiivisesti ja ennakkoluulottomasti erilaisia asumisen ratkaisuja. Tämä tukee lisalmen kaupungin visiota olla Suomen houkuttelevin seutukaupunki. (Petterinkulma Oy. Visio, missio, arvot ja strategia 2025.)

Petterinkulma Oy on määrittänyt visionsa seuraavasti:

Petterinkulma on Ylä-Savon houkuttelevin vuokranantaja. Petterinkulman asunnoissa asuu Ylä-Savon tyytyväisimmät vuokralaiset. Petterinkulma on arvostettu toimija niin asiakkaitten kuin yhteistyökumppaneiden keskuudessa. (Petterinkulma Oy, visio, missio, arvot ja strategia 2025.)

Petterinkulma Oy on määrittänyt arvonsa seuraavasti:

Avoimuus. Toiminta on läpinäkyvää ja kestää ulkopuolisen tarkastelun. Tiedotus on faktoihin perustuvaa, avointa ja oikea-aikaista.

Vastuullisuus. Koti on ihmiselle elämän peruspilareita ja tunnemme vastuamme siitä. Toimimme hyvän vuokratavan mukaisesti ja sopimuksiimme voi luottaa.

Rohkeus. Uskallamme kokeilla uusia toimintatapoja ja tehdä asioita eri tavalla kuin muut. (Petterinkulma Oy. Visio, missio, arvot ja strategia 2025.)

4 Petterinkulma Oy:n toimintaympäristö

Toimintaympäristöllä ja siinä tapahtuvilla muutoksilla on merkittävä vaikutus vuokrataloyhtiön toimintaan. Tässä luvussa keskitytään erityisesti väestörakenteen muutokseen ja sen ennustettuihin vaikutuksiin lisälmissä. Myöhemmin luvussa seitsemän on arvioitu väestörakenteen muutoksen vaikutuksia Petterinkulma Oy:n toimintaan.

Suomessa ja muissa teollistuneissa länsimaissa on käynnissä demografinen vallankumous, joka on seurausta elinajan odotteen kasvusta ja syntyvyyden pienentymisestä. Arkikielessä tätä prosessia kutustaan väestön ikääntymiseksi. Väestön ikääntymisessä ei ole pelkästään kyse ikääntyneiden ihmisten määrän kasvusta vaan ennemminkin kyse on eri ikäryhmien suhteellisen koon muutoksesta. Ilmiön seurauksena lasten ja työikäisten määrät vähenevät samalla kun ikääntyneiden määrä kasvaa. (Kautto 2004, 7.)

2010-luvun aikana kuntien, seutukuntien, maakuntien ja koko maan tasolla alueet eriytyvät, erilaistuvat ja etääntyvät toisistaan. Syntyvyyden laskun seurauksena luonnollinen väestönkehitys kääntyi negatiiviseksi. Väestönkasvu on hidastanut ja se on perustunut ulkomailta tulevaan muuttoliikkeeseen. Kasvu on keskittynyt pääosin suuriin ja keskisuuriin kaupunkeihin sekä näitä ympäröiviin kehyskuntiin. Nämä alueet ovat saaneet kasvua etenkin maan sisäisestä muuttovoitosta sekä ulkomailta. Suurin väestönkasvu on kohdistunut erityisesti pääkaupunkiseudulle sekä suuriin opiskelukaupunkeihin. Väestönkasvu ei ole kuitenkaan keskittynyt kaikkiin suuriin kaupunkeihin vaan lähinnä sellaisiin kaupunkeihin, joissa on suuri tiede- ja ammattikorkeakoulutarjonta. 2010-luvulla suhteellinen väestönkehitys on ollut heikointa maakuntien pienemmissä alue- tai seutukeskuksissa, joissa on heikko ajallinen saavutettavuus suurten kaupunkien työmarkkinoille. Erityisen heikkoa väestönkehitys on ollut Itä-Suomen pienissä kaupungeissa ja maaseutumaisissa kunnissa. Pohjois-Savon maakuntakeskus on Kuopio. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan Kuopio on Pohjois-Savon ainoa kunta, jonka väestö kasvaa vuosien 2019 - 2040 välillä. Kuopionkin väestönkasvu on ennusteen mukaan hyvin maltillista, ainoastaan 1882 henkilöä. (Aro T., & Aro R., & Mäkelä I. 2020, 149-151; 193.)

lisälmissä väestönkehitys on ollut supistuvaa 2000-luvulla, mutta kuitenkin vahvempaa kuin suurimmassa osassa Pohjois-Savoa. lisälmen väestö on supistunut 2000-luvulla vajaalla 1800-asukkaalla. Keskeisin syy väestön supistumiselle on ollut muuttotappio muille kunnille sekä alhainen

syntyvyys. Iisalmi on ollut vetovoimainen naapurikunnissa, mutta kauempaa Iisalmi ei juurikaan saavuta muuttovoittoa. Nuoret muuttavat Iisalmesta koulutuksen perässä, mutta merkittävin toiminnallinen ryhmä ovat työlliset, joita Iisalmi menetti yli 500 henkilöä vuosien 2010-2018 aikana maansisäisessä muuttoliikkeessä. Tästä muuttoliikkeestä ylivoimaisesti suurimmat tappiot kärsittiin Kuopiolle. Iisalmen luonnollinen väestönkehitys on heikentynyt, kuolleisuus on ollut merkittävästi syntyvyyttä suurempaa 2010-luvulta asti. Maahanmuuton merkitys on kasvanut viimeisen kymmenen vuoden aikana, mutta muuttovoitot ulkomailta ovat silti vähäisiä. Lisäksi ongelmana on maahanmuuton toiminnallinen rakenne, suurin osa maahanmuuttajista oli työttöminä muuttovuoden lopussa. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI.)

Väestörakenteen muutos ja väestömäärän kehitys ovat olennaisia asioita, jotka vaikuttavat kunnallisen vuokratyömarkkinoiden toimintaan. Ikääntyvä väestö tarvitsee erilaisia asuntoja verrattuna lapsiperheisiin. Muutoksella on myös vaikutuksia asuntomääriin ja kohderyhmille suunnattujen asuntojen määrän keskinäiselle suhteelle. Väestörakenteen muutos vaikuttaa asuntojen määrän ja laadun lisäksi myös niiden sijaintiin. Vanheneva väestö tarvitsee ympärilleen erilaisia palveluita ja heidän oma mahdollisuutensa hakeutua palveluiden äärelle on rajoittunutta.

4.1 Iisalmen kaupungin väestöennuste

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI on laatinut Iisalmen kaupungille vuonna 2020 väestöennusteen ja laatinut sen perusteella kaupunginosa-alueittaisen nykytila-analyysin sekä näihin perustuvat väestöskenaariot. MDI:n laatiman väestöennusteen pohjaennusteena on toiminut Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennuste siten, että MDI:n laatima ennuste on asetettu vastaamaan tilastokeskuksen vuoden 2019 ennustetta.

MDI:n laatima väestöennuste perustuu kolmeen eri väestökehityksen osatekijään: 1) luonnollinen väestönlisäys eli syntyvyys ja kuolleisuus, 2) kuntien väliseen nettomuuttoon eli tulo- ja lähtömuutto, 3) nettomaahanmuuttoon eli maasta- ja maahanmuutto. MDI:n laati väestöennusteensa pohjalta Iisalmelle kaksi erilaista väestönkehitystä kuvaavaa väestöskenaariota. MDI toteutti väestöennusteensa suhteellisiin muuttoalttiuksiin perustuvana laskelmana ja projektiona

siten, että jokaisen yksivuotisryhmän kehitys on projisoitu seuraavalle vuodelle huomioiden kuitenkin ikäryhmän kuolleisuus ja muuttoliike, jolloin on saatu laadittua dynaaminen ennuste, joka huomioi alueen ikärakenteen muutokset ja niiden vaikutukset luonnolliseen väestönlisäykseen sekä muuttoliikkeeseen.

MDI:n ennusteen muuttoliike perustuu eri ikäluokille ja alueille laskettuihin suhteellisiin muuttoalttiuksiin. Muuttoalttiudet perustuvat vuosien 2014 - 2015 muuttoliikkeeseen ja ne on laskettu erikseen eri ikäluokille. Muuttoalttiudella tarkoitetaan, että 20-vuotiaalla on erilainen muuttoalttius kuin 80-vuotiaalla ja että esimerkiksi Turussa asuvalla 30-vuotiaalla on huomattavasti matalampi muuttoalttius lisalmeen kuin samanikäisellä kuopiolaisella. Alueellisen ja ikäluokittaisen muuttoalttiuden seurauksena väestöennuste reagoi myös muiden alueiden väestönkehityksen vaikutuksiin.

Väestöennusteen oletus on, että ikäluokittaiset hedelmällisyysasteet säilyvät vuoden 2018 tasolla. Hedelmällisyysaste on laskettu käyttäen lisalmea laajempaa aluetta satunnaisvaihtelun välttämiseksi. Syntyvyys on kuitenkin hienosäädetty vastaamaan lisalmen toteumaa. Kuolleisuus perustuu Pohjois-Savon maakunnan väestön kuolemanvaaroihin ikäryhmille 20 - 89 vuosina 2010 - 2018 sekä koko maan kuolemanvaaroihin 0- 19 – ja yli 90-vuotiaiden ikäryhmissä. Kuolemanvaaralla tarkoitetaan todennäköisyyttä tietyn ikäisen ihmisen kuolemalle kyseisen vuoden aikana. Kuolemanvaarat huomioivat ikäluokkien lisäksi myös sukupuolen. Kuolemanvaarat ovat laskettu laajemmasta alueesta satunnaisvaihtelun vähentämiseksi ja niissä on huomioitu myös eliniän ennakoitu kasvu vuosien 2018 - 2040 välillä.

Nettosiirtolaisuuden oletuksena on, että se pysyy vuosien 2010 - 2018 tasolla, kuitenkin siten että siinä ei ole huomioitu vuotta 2015 jolloin maahanmuutto oli poikkeuksellisen suurta. Nettosiirtolaisuus on laskettu lisalmen maahan- ja maastamuutosta.

Pohjana toimivan väestöennusteen avulla MDI on laatinut lisalmele kaksi toisistaan poikkeavaa väestöskenaariota, SK1 ja SK2. Skenaarioissa on huomioitu lisalmen kaupungin toimijoiden oletuksia väestökehityksestä. MDI:n ennusteen pohjana toimivaa Tilastokeskuksen ennustetta tarkastellaan yhtenä skenaariona, SK0. Skenaarioissa on säilytetty pohjaennusteen dynamiikka sekä riippuvuussuhteet kuten esimerkiksi kasvava muuttoliike sekä syntyneiden ja kuolleiden määrän muutokset (lisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI.)

4.2 Iisalmen väestökehityksen skenaariot

Skenaario 0. (SK0). Tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennuste.

Tilastokeskuksen 2019 väestöennustetta on muutettu siten, että siihen on lisätty vuoden 2019 väestökehityksen toteuma. Tilastokeskuksen ennusteen mukaan matalan syntyvyyden, tasaisen maahanmuuton ja suurten muuttotappioiden seurauksena väkiluku laskee voimakkaasti. Väkiluku laskee keskimäärin 165 henkilöä vuosittain. Voimakkainta supistuminen on 2030- luvulla. Tilastokeskuksen väestöennusteessa Iisalmen väkiluku laskee vuoteen 2040 noin 3 500 asukkaalla eli 16,2 %. Iisalmen väkiluku on vuonna 2040 ennusteen mukaan 17 911 henkilö. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI.)

Skenaario 1. (SK1). MDI

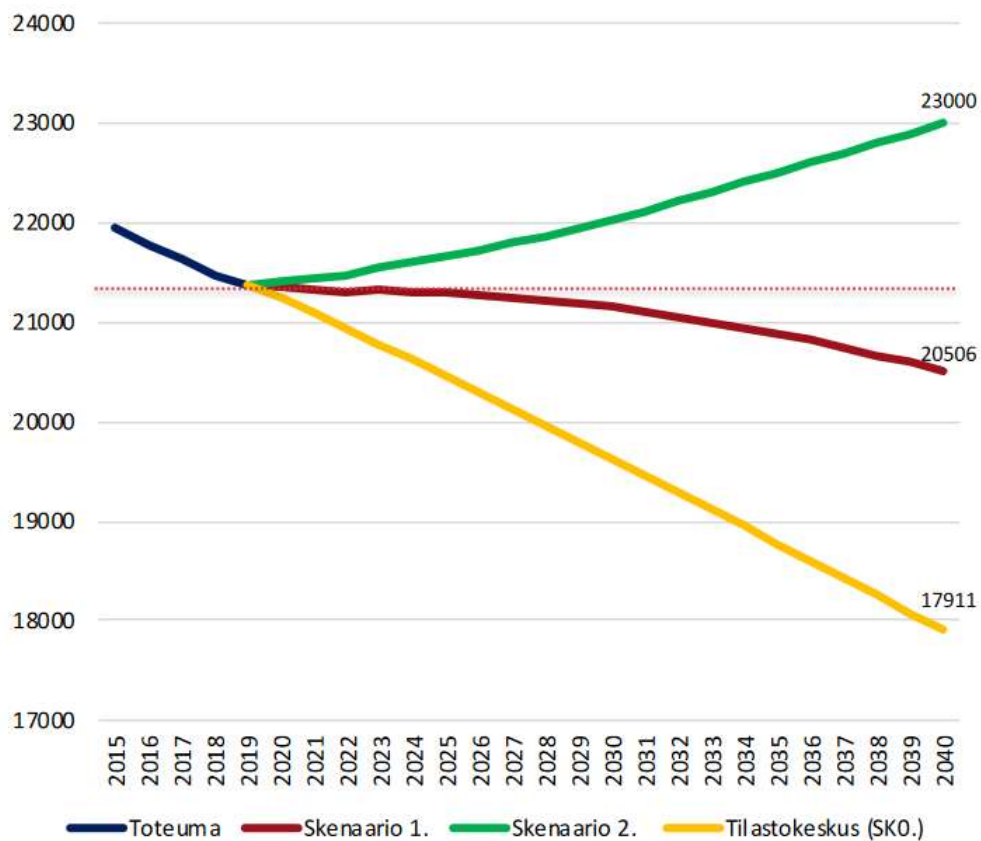
Skenaariossa 1 oletetaan, että syntyvyys nousee 2010-luvun keskitasolle ja Iisalmeen kohdistuva maahanmuutto kaksinkertaistuu vuoteen 2040 mennessä sekä Iisalmen vetovoima maan sisällä vahvistuu hieman, jolloin väestönkehitys on huomattavasti Tilastokeskuksen 2019 ennustetta vahvempaa. Skenaariossa väkimäärä laskisi keskimäärin 41 henkilöllä vuodessa ja supistuminen olisi maltillista etenkin 2020-luvulla, mutta 2030-luvulla kasvava kuolleisuus voimistaisi väkiluvun negatiivista kehitystä. Väkiluku laskisi 860 henkilöllä eli 4,0 % vuoteen 2040 ollen 20 506 henkilöä. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI.)

Skenaario 2. (SK2). MDI

Skenaariossa 2 oletetaan, että väkiluku kasvaa 23 000 asukkaaseen vuoteen 2040 mennessä. Skenaariossa syntyvyys kasvaisi 2010-luvun keskitasolle ja maahanmuutto kolminkertaistuisi vuoteen 2040 mennessä. Lisäksi Iisalmi kasvattaisi voimakkaasti veto- ja pitovoimaansa. Skenaarion toteutuessa väkiluku kasvaisi keskimäärin 78 asukkaalle vuotta kohden kasvun voimistuessa ennustejakson loppupuolella. Iisalmen väkiluku kasvaisi vuoteen 2040 mennessä 1 600 henkilöllä eli 7,6 %. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI.)

	SK0. Tilastokeskuksen ennuste	SK1. Skenaario 1.	SK2. Skenaario 2.
Ennusteen pohjaolettama	Tilastokeskuksen väestöennusteen olettamatt.	Vahvistuva väestönkehitys	Tavoite väkiluku
Syntyvyys	Koko ennustejakson vuoden 2018 tasolla	Koko ennustejakson vuosien 2010-2018 keskitasolla	Koko ennustejakson vuosien 2010-2018 keskitasolla
Kuolleisuus	Perustuu ikäluokittain laskettuihin kuolemanvaaroihin, joissa huomioidaan eliniän kasvu	Sama kuin Tilastokeskuksen ennusteessa	Sama kuin Tilastokeskuksen ennusteessa
Maan sisäinen tulo- ja lähtömuutto	Perustuu ikäluokittain ja alueittain laskettuihin ikäluokittaisiin muuttoalttiuksiin, jotka on laskettu vuosien 2014-2018 toteumasta. Olettamana on, että alttiudet pysyvät vastaavina koko ennustejakson.	Pohjaluvut samat kuin Tilastokeskuksen väestöennusteessa. Tulomuuttojen määrää on nostettu 10 prosentilla kaikissa paitsi 20-24-vuotiaiden ryhmässä; tarkoituksena simuloida vahvistuvaa vetovoimaa.	Pohjaluvut samat kuin Tilastokeskuksen väestöennusteessa. Lähtömuuttoalttiuksia on laskettu maltillisesti, simuloiden vahvistuvaa pitovoimaa. Tulomuuttojen määrää on kasvatettu huomattavasti kaikissa ikäryhmissä.
Maahanmuutto	Perustuu vuosien 2010-2018 maahanmuuton keskitasoon	Oletetaan, että maahanmuuttojen määrä kaksinkertaistuu vuoteen 2040 mennessä. Maahanmuuton kasvu on lineaarista.	Oletetaan, että maahanmuuttojen määrä kolminkertaistuu vuoteen 2040 mennessä. Maahanmuuton kasvu on lineaarista.
Maastamuutto	Perustuu vuosien 2010-2018 maahanmuuton keskitasoon	Perustuu vuosien 2010-2018 maahanmuuton keskitasoon	Perustuu vuosien 2010-2018 maahanmuuton keskitasoon
Lopputulokset	Voimakas supistuminen	Maltillinen supistuminen	Merkittävä kasvu

Taulukko 1. Koostetaulukko skenaarioiden olettamista. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI).

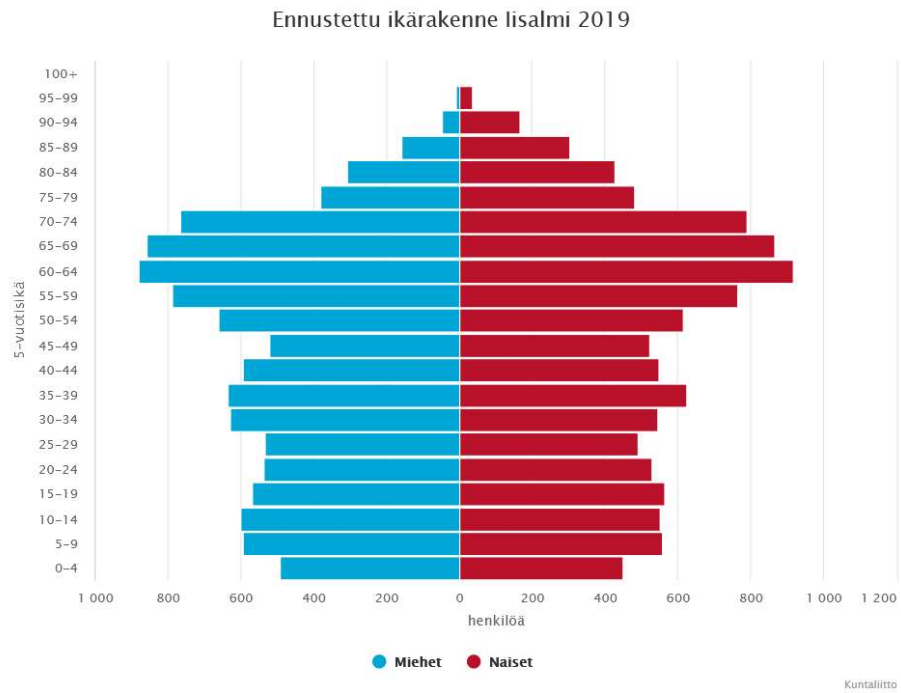


Kuvio 1. Iisalmen väestöskenaariot 2019-2040. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI).

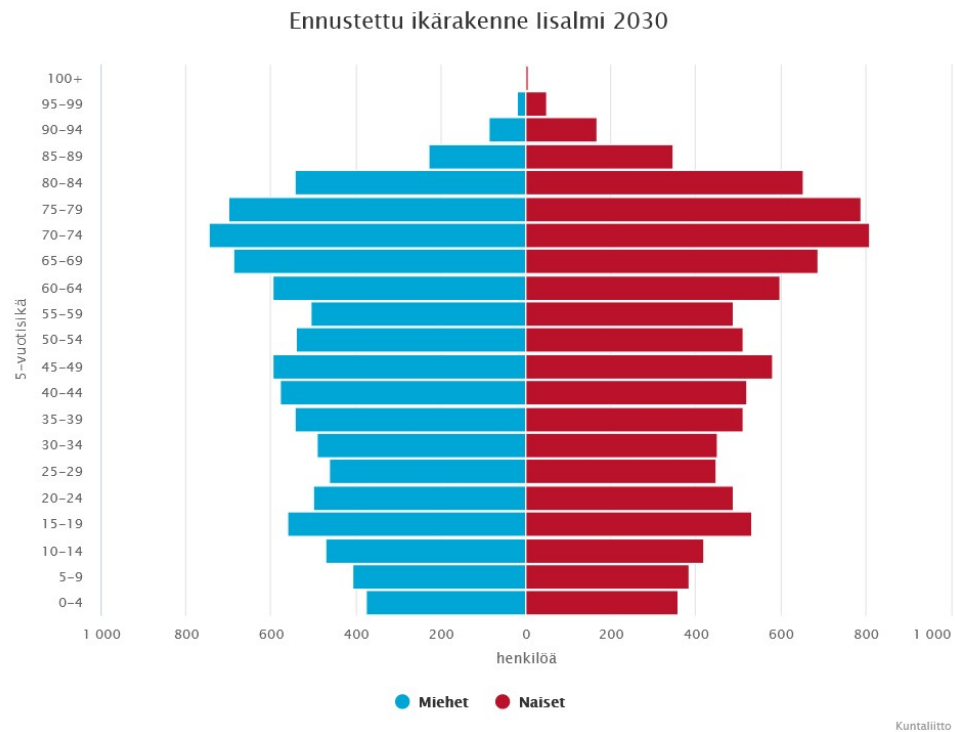
4.3 Väestörakenteen muutos Iisalmessa

Ikäpyramidi eli väestöpyramidi kuvaa väestöä ikäluokittain. Ikäluokkien koko esitetään päällekkäin pinotuilla vaakasuorilla palkeilla, jossa ikäryhmän koko esitetään sukupuolittain keskipalkin oikealla ja vasemmalla puolella. Suomen väestön ikäpyramidi oli vuonna 1900 nimensä mukainen eli pyramidi johtuen lapsien suuresta määrästä suhteessa vanhempiin ikäluokkiin. Vähitellen ikäpyramidi on muuttunut siten, että se on keskeltä ”pulskastunut”. Muutos on johtunut siitä, että syntyvyys on laskenut ja suuret sotien jälkeiset ikäluokat paisuttavat pyramidia keskeltä. Tulevaisuudessa ikäpyramidi jatkaa pullistumistaan yläosastaan vanhusten määrän lisääntyessä. (Tilastokeskus.)

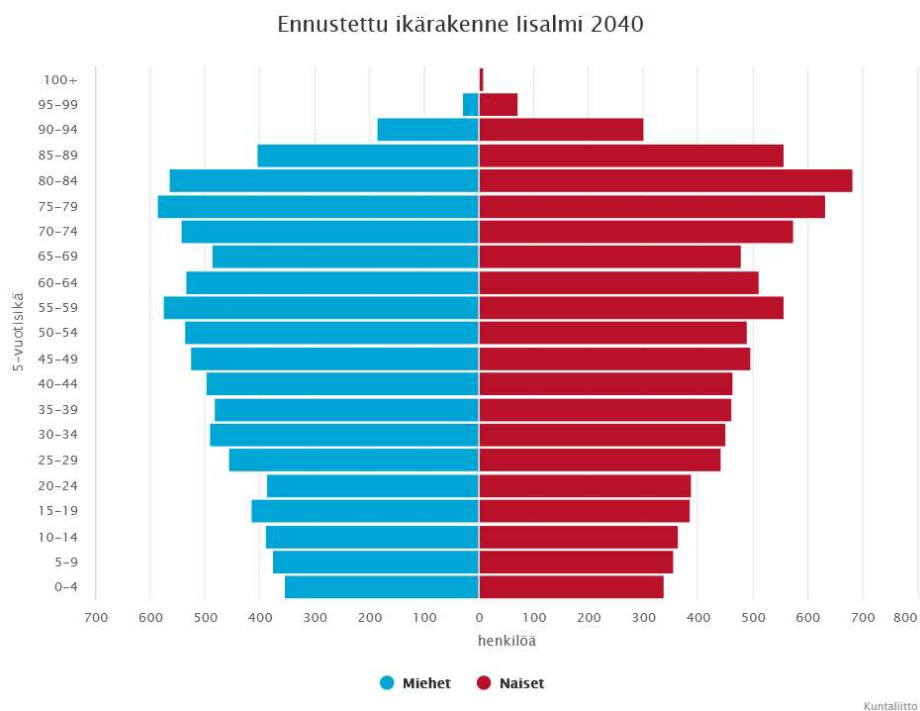
Iisalmessa väestöpyramidin muutos seuraa pääosin Suomen väestöpyramidia, mutta vanhusten määrän kasvu on suurempaa. Kuntaliitto on laatinut kuntakuvaajat tilastokeskuksen vuoden 2019 laatiman väestöennusteen perusteella. Vertailemalla kuvaajia saa hyvän käsityksen Iisalmen väestörakenteen muutoksesta. Vanhusten määrä ja osuus koko väestöstä kasvaa, samaan aikaan lasten ja työikäisten määrä ja osuus pienenee.



Kuvio 2. Väestöpyramidi, Iisalmi 2019. (Kuntaliitto).

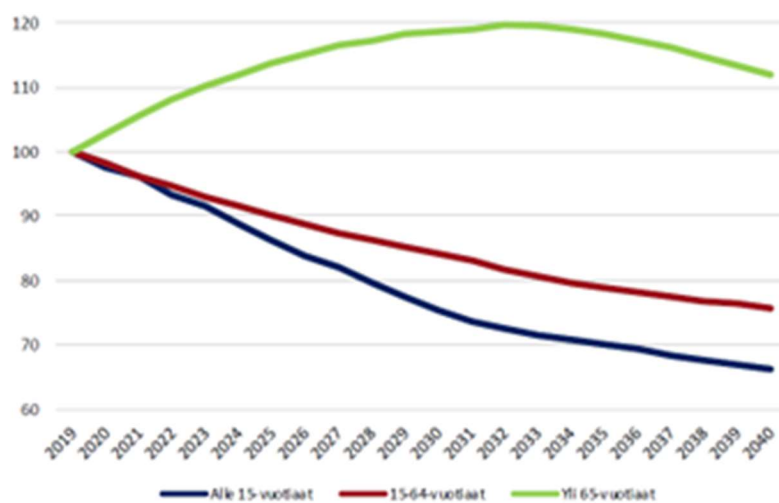


Kuvio 3. Väestöpyramidi, Iisalmi 2030. (Kuntaliitto).

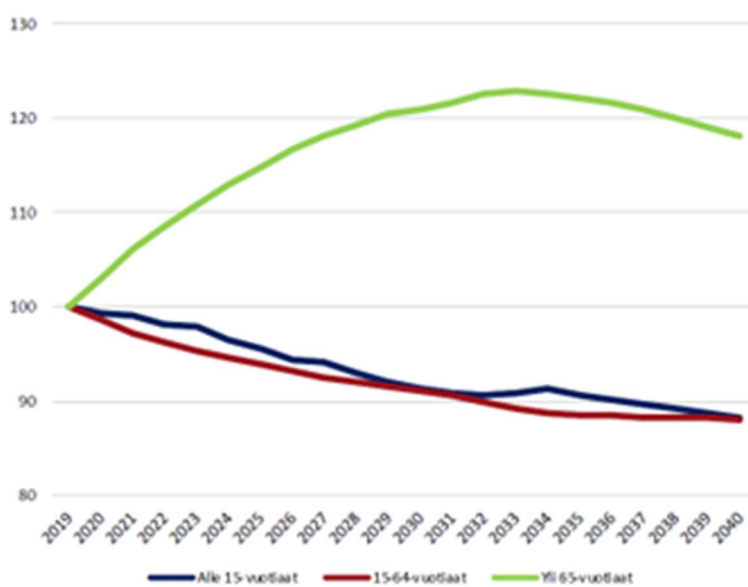


Kuvio 4. Väestöpyramidi, Iisalmi 2040. (Kuntaliitto).

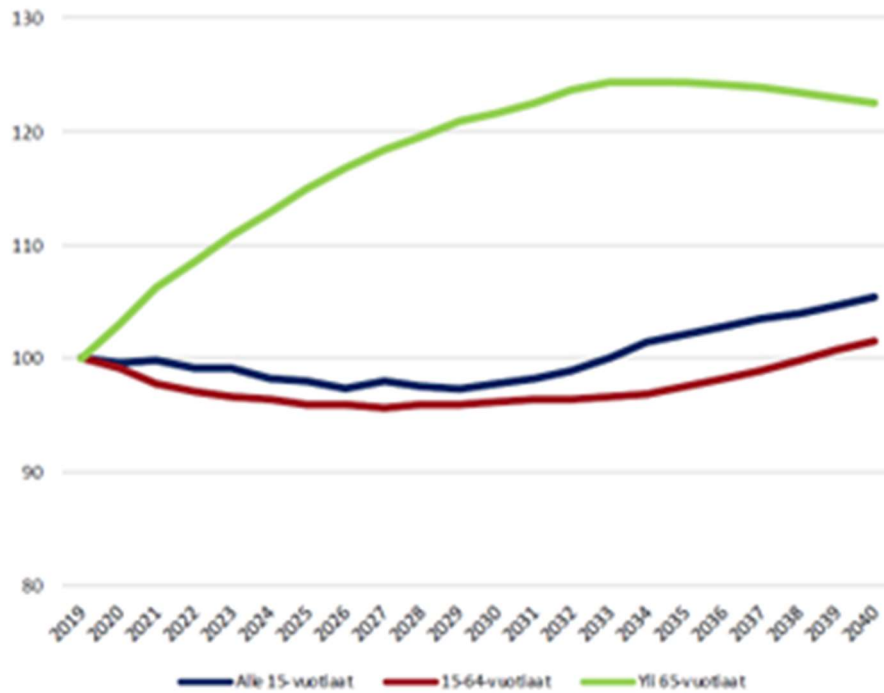
Seuraavissa kuvissa on esitetty MDI:n laatimien skenaarioiden perusteella Iisalmen lasten, työikäisten ja eläkeläisten väestökehitys. Kehitystä on kuvattu indeksinä, jossa vuoden 2019 arvo on 100.



Kuvio 5. Lasten, työkäisten ja eläkeläisten väestönkehitys Iisalmessa. Tilastokeskuksen ennuste. SK0 2019-2040. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI.)



Kuvio 6. Lasten, työkäisten ja eläkeläisten väestönkehitys Iisalmessa. SK1 2019-2040. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI).



Kuvio 7. Lasten, työkäisten ja eläkeläisten väestönkehitys lisalmessa. Tilastokeskuksen ennuste. SK2 2019-2040. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI).

Kaikille kolmelle skenaariolle on ominaista, että yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa, kunnes se kääntyy laskuun 2030-luvun puolessa välin. Työkäisten ja lasten määrä laskee sekä SK0 että SK1 skenaarioissa, ainoastaan määrät poikkeavat toisistaan. Sen sijaan SK2 skenaariossa näiden ennustetaan kasvavan nykyisestä vuoteen 2040 mennessä.

Näiden skenaarioiden ja väestöpyramidien tuloksia on hyödynnetty myöhemmin luvussa seitsemän, jossa tarkastellaan näiden vaikutuksia Petterinkulman asuntojen tulevaisuuden kysyntään hyödyntäen tulevaisuudentutkimukselle ominaisia tutkimusmenetelmiä.

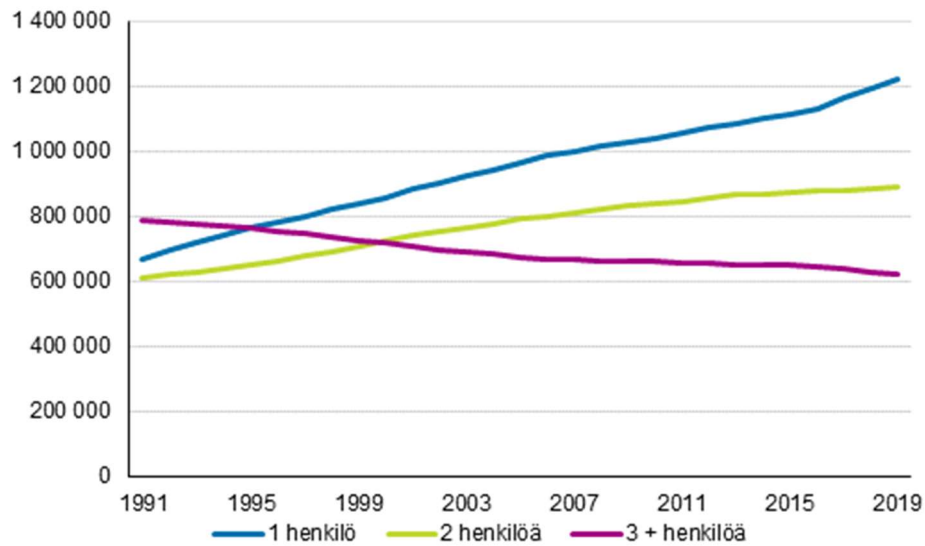
5 Vuokralla asuminen ja lainsäädäntö

Tässä luvussa käsitellään vuokralla asumista sekä siihen vaikuttavaa keskeistä lainsäädäntöä erityisesti kunnallisen vuokraloyhtiön näkökulmasta. Luvussa käsitellään myös valtion asuntopoliittikkaa sekä sosiaalista asuntotuotantoa ja siihen keskeisesti liittyviä erityispiirteitä. Tarkastelussa keskitytään vuokraloyhtiön toimintaan vaikuttavaan erityiseen lainsäädäntöön. Tarkastelun ulkopuolelle on rajattu yleinen lainsäädäntö kuten kirjanpitolaki, osakeyhtiölaki ja laki asuinhuoneiston vuokraamisesta.

5.1 Yleistä vuokralla asumisesta

Vuokra-asunto on asunto, jossa asukas maksaa korvausta eli vuokraa asumistaan vastaan. Asunnon omistajaa sanotaan vuokranantajaksi. Vuokranantaja huolehtii asunnon omistamiseen, ylläpitoon ja huoltoon liittyvistä tehtävistä. (Kuntaliitto.) Kaikelle vuokra-asumiselle on yhteistä, että niitä säätelee laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. Laissa säädetään vuokrasopimusta koskevista määräyksistä, vuokran suuruudesta, sekä vuokrasopimuksen irtisanomisesta ja purkamisesta. (Ympäristöhallinto.)

Suomessa asuntokuntien määrä on kasvanut pitkään. Vuonna 2010 asuntokuntien määrä oli 2 537 197. Vuoteen 2020 mennessä asuntokuntien määrä oli kasvanut 2 766 679 asuntokuntaan. Asuntokuntien määrän kasvua selittää erityisesti yksinasuvien määrän lisääntyminen. Yhdenhenken asuntokuntia oli vuoden 2020 lopussa 1 254 000 joka on 45 % kaikista asuntokunnista. Asuntokuntien koko on myös pienentynyt. Vuonna 2000 asuntokuntien keskikoko oli 2,21 henkilö ja vuoteen 2020 mennessä se oli laskenut 1,96 henkilöön.



Kuvio 8. Asuntokunnat henkilöluvun mukaan 1990 - 2019. (Tilastokeskus).

Asuntokuntien määrän kasvaminen on lisännyt erityisesti vuokralla asumisen suosiota. Vuonna 2010 vuokralla asui 772 103 asuntokuntaa. Vuoteen 2020 vuokralla asuvien asuntokuntien määrä oli kasvanut 952 953 asuntokuntaan, joka vastaa noin 34 % kaikista asuntokunnista. Tilastokeskuksen mukaan vuokralla asuminen on lisääntynyt eniten alle 40-vuotiaiden asuntokunnissa, mutta osuus on kasvanut myös 40 – 74 -vuotiaiden asuntokuntien keskuudessa.

Vuonna 2020 vuokralla asui 61 % Suomen alle 40-vuotiaiden asuntokunnista, kun osuus vuonna 2010 oli 52 prosenttia. Suurinta vuokralla asumisen lisääntyminen on ollut 25–29 ja 30–34 -vuotiaiden asuntokunnissa, joissa vuokralla asuvien asuntokuntien osuus kasvoi noin kymmenellä prosenttiyksiköllä. 2010-luvun aikana vuokralla asuvien osuus pieneni ainoastaan 75-vuotiaiden ja sitä vanhempien asuntokunnissa.

Itsenäisesti asuvilla nuorilla vuokralla asuminen on selkeästi omistusasumista yleisempää, sillä alle 25-vuotiaiden asuntokunnista lähes 90 % asuu vuokralla. Nuoret muuttavat muita useammin, ja elämäntilanteiden vaihtuessa vuokralla asuminen on omistusasumista joustavampaa. Nuorten vuokralla asuminen on yleisempää kaupunkimaisissa kunnissa, joissa vuokralla asuu 89 % alle 25-vuotiaiden asuntokunnista. Maaseutumaisissa kunnissa osuus on 67 %. Vuokralla asuminen harvinaistuu iän karttuessa, 40 vuotta täyttäneiden asuntokunnista vuokralla asui vuoden 2020 lopussa noin joka neljäs. (Tilastokeskus.)

Vuokralla asuvat ovat heterogeeninen joukko, joka muodostuu useista sosioekonomisista ryhmistä kuten myös omistusasunnoissa asujat. Kuitenkin vuokra-asuminen on korostunutta matalammissa tuloluokissa. Tämä on seurausta siitä, että vuokralla asuminen on erityisen suosittua nuorten kotitalouksissa joihin varallisuutta ei ole vielä ehtinyt kertyä. Vuokralla asumisessa on tyyppillistä asumisen väliaikainen luonne. Nuorissa kotitalouksissa säästäminen ja varallisuuden kerryttäminen ovat ehto lainansaannille mikä puolestaan mahdollistaa siirtymisen omistusasumiseen. Muissa kotitaloustyypeissä vuokralla-asuminen voi antaa joustoa elämäntilanteiden muutosten yhteydessä. Vuokralla-asumisen suosian kasvuun vaikuttaa myös asumispreferenssien muutos, joka liittyy vahvasti isoihin trendeihin kuten kaupungistumiseen, väestön ikääntymiseen ja digitalisaatioon. Kaupungistuminen lisää vuokra-asumisen kysyntää, koska vuokralla asuminen näyttäytyy helppona ja joustavana asumisen vaihtoehtona. Monet suuriin kasvukeskuksiin muuttavat haluavat asua palveluiden, harrastusmahdollisuuksien ja vapaa-ajan aktiviteettien läheisyydessä. Näillä kaupunkien halutuimmilla alueilla asuntojen hintataso on kuitenkin usein suhteellisen korkea, jolloin omistusasunnon hankkiminen on useille poissuljettu vaihtoehto. Näin ollen asunnon vuokraaminen on ainoa keinoa päästä asumaan näille sijainniltaan houkuttavimmille alueille. Taloudellisten realiteettien lisäksi myös asenteet vaikuttavat. Kaupunkilainen elämäntyyli on monesti urbaania, johon sopii vuokralla-asumisen helppous ja joustavuus. Samalla rahaa säästyy käytettäväksi palveluihin, elämyksiin ja omaan hyvinvointiin. Myös sukupolvien välinen ero omistamisen välillä suosii vuokralla-asumista. Nykyisin asunnon omistamista ei pidetä yhtä tärkeänä kuin aikaisemmin. (Pellervon taloudellinen tutkimuskeskus, PTT.)

5.2 Asuntopolitiikka

Valtio ohjaa asuntopolitiikka lainsäädännön kautta, joten kunnat ovat merkittäviä asuntopoliittisia toimijoita. Valtioneuvoston selonteossa (VNS 12/2021, 4.) on linjattu asuntopoliittisen kehittämisohjelman tavoitteet vuosille 2021-2028 seuraavasti:

- Jokaisella on oikeus hyvään ja kohtuuhintaiseen asumiseen.
- Asuntotarjonta vastaa eri väestöryhmien tarpeisiin, asuinalueet ovat sosiaalisesti kestäviä.
- Asuntotarjonta edistää työmarkkinoiden toimivuutta ja tukee alueiden elinvoimaisuutta.

- Asuntomarkkinoiden hinta- ja vuokrakehitys on vakaata.
- Rakentamisen ja asumisen ilmastopäästöt ovat kestäväällä tasolla.
- Asumisen tuilla edistetään asuntopoliittisten tavoitteiden toteutumista, ja tuki kohdennetaan sitä eniten tarvitseville.
- Asuntopoliitikalla tasataan suhdanteita ja vastataan asuntomarkkinoiden riskeihin.

Tavoitteiden edistämisestä ja toimeenpanosta vastaa Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus (ARA). Edistääkseen yllä mainittuja asuntopoliittisia tavoitteita Aralla on käytössä laajavalikoima erilaisia kannusteita sekä rajoitteita. Asuntopoliittikka edistetään haluttuun suuntaan erilaisilla tuilla, ja ei haluttua kehitystä estetään rajoituksilla.

Kuntalaki määrittää (410/2015 § 1), että kunnan on edistettävä asukkaidensa hyvinvointia ja alueensa elinvoimaa, sekä järjestettävä asukkaillensa palvelut taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristöllisesti kestäväällä tavalla. Sosiaalihuoltolaki määrittää (1301/2014 § 25), että asumisen palveluita on järjestettävä henkilöille, jotka erityisestä syystä tarvitsevat apua tai tukea asumisessa tai asumisensa järjestämisessä. Tilapäistä asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat lyhytaikaista, kiireellistä apua. Tuettua asumista järjestetään henkilöille, jotka tarvitsevat tukea itsenäiseen asumiseen tai itsenäiseen asumiseen siirtymisessä. Tuetulla asumisella tarkoitetaan asumisen tukemista sosiaaliohjauksella ja muilla sosiaalipalveluilla.

Lainsäädäntö siis määrittää, että oikeus turvalliseen, terveelliseen sekä kohtuun hintaiseen asumiseen on kansalaisen perusoikeus. Viimekädessä vastuu asumisen järjestämisestä on kunnalla. Pysyäkseen huolehtimaan asumiseen liittyvistä lakisääteisistä velvoitteista kunnalla täytyy olla hallinnassaan riittävä määrä asuntoja. Laki ei määritä, että asuntojen tai asumispalveluiden järjestämiseen tarvittavien erilaisten laitospaikkojen täytyy olla kunnan omistamia vaan kunta voi halutessaan varmistaa lain toteutumisen myös käyttämällä ostopalveluita. Tavallisesti Suomessa kunnat ovat varmistaneet lainsäädännön mukanaan tuomien velvoitteiden toteutumisen siten, että he ovat hankkineet hallintaansa riittävän määrän erilaisille kohderyhmille suunnattuja asuntoja. Yleensä asunnot ovat joko kunnan suoraan omistamia, tai sitten he omistavat asunnot omistamiensa yhtiöiden kautta. Asuntoja voi tuottaa myös erilaiset säätiöt ja muut voittoa tavoittelemattomat yhdistykset ja yhteisöt.

Asuntopolitiikan toimeenpanosta vastaa Ympäristöministeriön alaisuudessa toimiva Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ARA. Aralla on käytössään useita erilaisia keinoja ja niiden yhdistelmiä ohjata asuntopolitikkaa valtioneuvoston asettamien tavoitteiden suuntaan. Yleisempiä keinoja ovat erilaiset rahalliset avustukset ja kannustimet. Pääosin avustukset ovat kohdennettu kunnille ja yhteisöille, mutta avustusta voi saada myös yksityishenkilöt sekä taloyhtiöt.

ARA myöntää muun muassa seuraavia avustuksia:

- Korkotukilainat vuokra- ja asumisoikeustalojen rakentamiseen sekä peruskorjaamiseen sekä hankintalainat asuntojen hankkimiseen.
- Investointiavustukset erityisryhmille suunnattujen asuntojen hankkimiseen tai rakentamiseen.
- Erilaiset avustukset energiatehokkuutta parantaviin hankkeisiin sekä avustukset sähköautojen latausinfraan rakentamiseksi.
- Korjausavustukset esteettömyyden parantamiseksi, esimerkiksi avustukset hissien rakentamiseen vanhoihin kerrostaloihin.
- Purkuavustukset kiinteistökannan uudistamiseksi ja kysynnän ja tarjonnan tasapainottamiseksi.

(Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus 2022.)

5.3 Lainsäädäntö

Avustusten ja kannustimien vastapainona tulee joukko erilaisia rajoituksia. Keskeistä lainsäädäntöä on aravarajoituslaki (1993/1990). Aravarajoituslaki on olennainen laki, sillä siinä määritetään perusteet valtion asuntolainoitukselle.

Aravarajoituslakia täydentää laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta (2001/604). Tämä laki on hyvin olennainen laki kunnallisen vuokrataloyhtiön kannalta. Laissa säädetään muun muassa asukaskasvalinnoista, vuokrien määrittämisestä, vuokrien tasaamisesta,

omakustannusvuorien laskentaperusteista sekä siihen liittyvästä jälkilaskelma velvoitteesta sekä ehdoista ja rajoituksista aravalainoitettun talon myyntiin tai luovutukseen liittyen.

Kolmas vuokrataloyhtiön toimintaan keskeisesti vaikuttava laki on laki yhteishallinnosta vuokrataloissa (1990/649). Lain tarkoitus on antaa asukkaille päätösvaltaa ja vaikutusmahdollisuuksia omaa asumistaan koskevissa asioissa sekä lisätä asumisviihtyisyyttä ja edistää vuokratalojen kunnossapitoa ja hoitoa. Kunnallisen vuokrataloyhtiön toimintaan laki vaikuttaa siten, että yhtiö on velvollinen luomaan edellytykset asukasdemokratian toteutumiselle. Asukasdemokratia on erityispiirre, joka näkyy muun muassa siinä, että yhtiö on velvollinen kutsumaan koolle vuosittain asukkaiden kokouksen. Asukkailla on oikeus nimittää toimielin, kuten esimerkiksi asukastoimikunta, jolla on oikeus saada tietoa heitä koskevasta taloudellisesta päätöksenteosta kuten esimerkiksi talousarvioista, vuokranmäärityksistä sekä jälkilaskelmista. Yhteishallintolaki takaa myös sen, että asukkailla on mahdollisuus saada edustajansa yhtiön hallitukseen. Hallitukseen valittavien asukasjäsenten määrä riippuu yhtiön hallituksen koosta.

5.4 Vapaarahoitteinen vuokra-asunto

Noin puolet vuokra-asunnoista on niin sanotusti vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Näistä käytetään usein nimitystä ”kovan rahan asunnot”. Vapaarahoitteiset vuokra-asunnot ovat rakennettu ilman valtion tukea. Asunnon hakijoille ei aseteta erityisiä ehtoja eikä tulorajoja. Vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja voi omistaa kuka tahansa. Tämän takia myös kunnallisilla vuokrataloyhtiöillä voi olla omistuksessaan arava-asuntojen lisäksi myös vapaarahoitteisia asuntoja. Vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin ei ole saatu valtiolta tukea, joten niihin ei myöskään kohdistu ARA lainsäädännön rajoituksia. Vapaarahoitteisissa vuokra-asunnoissa vuokran määräytyminen perustuu osapuolien välisiin sopimuksiin ja markkinahintaan, eli vuokran suuruuteen vaikuttaa olennaisesti kysyntä ja tarjonta. (Ympäristöhallinto).

Tutkimuksen kohdeyritys Petterinkulma Oy omistaa myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Yhtiön asuntokannasta noin puolet ovat arava-asuntokantaa ja puolet vapaarahoitteista asuntokantaa. Yhtiön hallituksen päätöksellä myös vapaarahoitteista asuntokantaa hallinnoidaan samojen periaatteiden mukaisesti kuin arava-asuntokantaa.

5.5 ARA-vuokra-asunnot

Valtion tuella rakennettuja vuokra-asuntoja kutsutaan ARA-vuokra-asunnoiksi. ARA-vuokra-asuntoja omistavat kunnat, muut julkisyhteisöt sekä yleishyödylliset yhteisöt. ARA-vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavissa. Asukkaiksi ovat säännösten mukaan ensisijaisesti valittava kiireellisemmässä asunnontarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. Vuokratalon omistaja valitsee asukkaat ja määrittää vuokrat.

ARA rahoitteen vuokra-asunnon rakentamisen on nimensä mukaisesti saatu rahoitusta tai muuta tukea valtiolta. Avustus on voinut olla suora rahallinen avustus tai valtion takaus yhdistettynä korkotukeen. Vastikkeeksi tuesta asuntoon kohdistuu myös erilaisia rajoituksia. Rajoitusten tarkoituksena on pitää asunnot riittävän pitkään vuokratyössä ja niiden asumiskustannukset kohtuullisina. Rajoitukset kohdistuvat asuinrakennukseen ja sen omistavan yhtiön osakkeisiin sekä aravalainoitettun asuinhuoneiston ja sen hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin.

Rajoitukset koskevat asukasvalintaa, asuntojen pitämistä vuokratyössä, vuokrien ja käyttövastikkeiden laatimista omakustannusperiaatteella sekä jälkilaskelman laatimista ja vuokra- ja asumisoikeusasuntojen ja niitä omistavan yhtiön osakkeiden luovutusta.

Rajoitusten pituudet vaihtelevat 10 - 45 vuoden välillä. Rajoitukset voivat olla myös pysyviä ollen voimassa toistaiseksi. Toistaiseksi voimassa olevista rajoituksista voi vapautua ainoastaan erillisellä Aran päätöksellä. Rajoituksen pituuteen vaikuttavat millaista tukea rakentaminen on saanut sekä milloin tuki on myönnetty. Ensimmäiset Ara-asunnot rakennettiin jo 1950 – luvulla, joten rajoitusten pituuteen on vaikuttanut oman aikakautensa yleinen asuntopolitiikka. (Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus.)

5.6 Sosiaalinen asuminen ja asukasvalinta

Sosiaalinen asuntotuotanto voi käsittää sekä vuokralla-asumista, asumisoikeusasumista sekä osamistusasumista. Tässä opinnäytetyössä keskistytään vuokralla-asumiseen. Sosiaaliselle asumiselle on tunnusomaista, että asukkaat valitaan sosiaalisen perusteiden. Sosiaalisella perusteilla valittaessa ensisijaisiksi hakijoiksi asetetaan heikoimmassa asemassa olevat asunnon hakijat, joilla

voi olla haasteita saada itselleen asuntoa vapaalta markkinalta. Yleensä asunnon saamista vaikeuttaa alhainen tulotason lisäksi muut erilaiset haasteet. Usein puhutaankin erityisryhmistä.

Erityisryhmillä tarkoitetaan esimerkiksi asunnottomia, pakolaisia, opiskelijoita, mielenterveys- ja päihdeongelmaisia, vammaisia, muistisairaita sekä vanhuksia. Kaikille ryhmille on ominaista se, että he tarvitsevat erilaista tukea asumiseensa. Tuen tarve vaihtelee sen mukaan mihinkä erityisryhmään henkilö kuuluu. Erityisryhmille suunnattuun vuokra-asuntotuotantoon on mahdollista saada valtioninvestointitukea. Tukea on mahdollista saada myös hankintaa tai perusparantamista varten. Tuen myöntää Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus ja sen suuruus vaihtelee 10 - 50 % välillä toteutuneista rakentamiskustannuksista. Avustus on sitä suurempi mitä enemmän asuminen tukevia ratkaisuja tarvitaan. (Ympäristöhallinto.)

5.7 Vuokran määrittely ja omakustannusvuokra.

Sosiaaliselle asumiselle on tunnuksenomaista, että toiminnalla ei tavoitella voittoa. Monesti sosiaalinen asuminen rinnastetaankin yleishyödylliseen toimintaan vaikkakaan se ei sitä välttämättä kirjaimellisesti olekaan. Yleishyödyllisellä toiminnalla on ominaista, että toimintaan osallistuville ei anneta taloudellista tukea, kuten esimerkiksi osinkoa, voittoa tai kohtuullista suurempaa palkkaa. Lisäksi toiminnan tulee olla kaikille avointa ja yleiseksi hyväksi. (Verohallinto.)

Petterinkulma ei ole hakeutunut yleishyödylliseksi yhtiöksi, vaikkakin sen toimintaa leimaa vahvasti yleishyödyllisyyden periaatteet. Verotuksessa Petterinkulmaa kuitenkin käsitellään osittain yleishyödyllisenä yhtiönä, jonka seurauksena yhtiöllä on mahdollista käsitellä tulostaan siten, että tuloksesta ei tarvitse maksaa tuloveroa vaan tulos voidaan kirjata asuintalovarauksiin, joilla rahoitetaan yhtiön tulevaisuuden perusparannushankkeita.

Petterinkulman tehtävä on siis sosiaalinen vuokra-asuntojen tuotanto ja toimintaa määrittää vahvasti yleishyödyllisyys. Tästä seuraa se, että toimintaa toteutetaan omakustannushinnalla. Omakustannushinta tarkoittaa, että hinnat määräytyvät siten, että ne kattavat syntyneet kulut. Petterinkulman tuotot koostuvat pelkistään vuokrakutuloista, joten vuokrat määritetään omakustannusperiaatteella.

Vuokranmäärityksessä omakustannusperiaate tarkoittaa sitä, että vuokralaisilta saa periä asuinhuoneistosta vuokraa enintään määrän, joka tarvitaan muiden tuottojen lisäksi kattamaan asuntojen ja niihin liittyvien asumista palvelevien tilojen rahoitusmenot ja hyvän kiinteistönpidon mukaiset hoitomenot. Arava- ja korkotukilaissa säädetään siitä, mitä eriä omakustannusvuokraan voidaan sisällyttää. Yhteisöt ovat velvollisia laatimaan vuokranmäärityslaskelman ja se on pyydettyä toimitettava asukkaille. (Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus.)

Omakustannusperiaate koskee ainoastaan niitä asuntoja, joiden rakennuttamiseen, hankintaan tai peruskorjaamiseen on saatu valtion tukea. Petterinkulman asunnoista tällaisia on noin puolet kaikista asunnoista. Petterinkulma kuitenkin noudattaa omakustannusperiaatetta myös niissä asunnoissa, jotka ovat vapaita rajoitteista. Omakustannusvuokrien ohjaus ja valvonta on määritetty Asumisen Rahoittamis- ja Kehittämiskeskukselle eli Aralle. Käytännön tasolla valvontaa toteutetaan siten, että yhteisöillä on jälkilaskentavelvollisuus.

Jälkilaskelma täydentää vuokranmäärityslaskelmaa ja siitä käy ilmi onko kerätyt vuokratuotot riittäneet kattamaan vuoden kulut. Jälkilaskelma on tilinpäätöshetkellä vuokra- ja muista tuotoista sekä niillä katettavista menoista laadittava suoriteperusteinen rahavirtalaskelma. Jälkilaskelman luvut johdetaan suoraan kirjanpidosta ja jälkilaskelmassa huomioidaan ainoastaan rahan todellinen liikkuminen, ei esimerkiksi poistoja. (Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus 2022.)

6 Tutkimuksen menetelmälliset valinnat

Tässä luvussa esitellään tutkimusstrategia sekä perustellaan tutkimusmenetelmän valinta. Lisäksi kappaleessa kuvataan tutkimusaineistoa sekä arvioidaan tutkimuksen luotettavuutta. Luvussa myös kuvataan tutkimuksen käytännöntoteutus sekä tutkimusaikataulu.

6.1 Tutkimusstrategia ja tutkimusaineisto

Tutkimus on toteutettu kehittämispainotteisena opinnäytetyönä, jossa tarkoituksena on Petterinkulman strategian kehittäminen. Kehittämistehtävänä oli selvittää mitenkä väestörakenteen muutoksesta aiheutuva toimintaympäristön muuttuminen vaikuttaa Petterinkulman vuokra-asuntojen kysyntään sekä miten yhtiön tulisi kehittää strategiaansa siten, että asuntokanta vastaisi paremmin muuttuvaan kysyntään.

Tutkimusongelman ratkaisemiseen tarvitaan tutkimusstrategia ja tutkimusmenetelmä. Tutkimusstrategialla tarkoitetaan menetelmällistä kokonaisuutta, joka ohjaa tutkimusmenetelmien valintaa sekä teoreettisella että käytännön tasolla. (Jyväskylän yliopiston KOPPA 2022.)

Tutkimusmenetelmät jaetaan pääsoin kahteen menetelmään: kvalitatiivinen tutkimus eli laadullinen tutkimus ja kvantitatiivinen tutkimus eli määrällinen tutkimus. Tutkimusmenetelmät ovat sääntöjä, menettelytapoja tai keinoja, jolla tuodaan ratkaisu ongelmaan. Menetelmän valinta edellyttää ongelman tuntemista. Ratkaisun tuottamisessa hyödynnetään tiedemaailman hyväksymiä ja hyväksi toteamia keinoja. Ongelman ratkaisu tulee perustaa luotettavalle tiedolle. Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset ratkaistaan tutkimusaineistosta jalostetulla tiedolla. (Kananen 2015, 65.)

Laadullisen eli kvalitatiivisen tutkimuksen lähtökohtana on reaalielämän kuvaaminen, jossa kohdetta pyritään kuvaamaan mahdollisimman kokonaisvaltaisesti. Laadullisessa tutkimuksessa pyritään löytämään tai havaitsemaan tosiasioita, eikä todentamaan jo olemassa olevia väitteitä. Määrällisen eli kvantitatiivisen tutkimuksen mukaan todellisuus puolestaan rakentuu objektiivisesti todennettavista tosiasioista ja siinä korostuvat yleispätevät syyt- ja seuraussuhteet. (Hirsijärvi & Remes & Sajavaara 2015, 139, 140, 160,161.)

Tutkimus menetelmät voivat olla metodien välisiä tai metodien sisäisiä ratkaisuja. Kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimusotteen yhdistäminen on metodien välinen ratkaisu, jossa kvalitatiivinen tutkimus auttaa hahmottamaan ilmiötä ja luo näin esiyymmärrystä kvalitatiiviselle tutkimukselle, jonka edellytyksenä on ilmiön ja muuttujien tarkka tuntemus. Kvalitatiivinen aineisto toimii usein kvantitatiivisen tutkimuksen pohjana. Kvantitatiivista tutkimusta käytetään myös kvalitatiivisen tutkimustuloksen teorian muodostamiseen. (Kananen 2015, 360.)

Tässä opinnäytetyössä hyödynnetään monimenetelmällistä tutkimustapaa, jossa hyödynnetään sekä laadullisia että määrällisiä tutkimusmenetelmiä, joten kyseessä on menetelmätriangulaatio. Pääpaino tutkimuksessa on kuitenkin laadullisessa tutkimuksessa.

Tutkimusta varten kerättiin aineistoa erilaisia aineistonkeruumenetelmiä hyödyntäen. Valitun keruumenetelmän käyttöön vaikuttaa tutkimusote. Laadullisen tutkimuksen aineistonkeruumenetelmiä ovat dokumentit, havainnointi- ja haastattelut. Määrällisessä tutkimuksessa yleisempiä aineistonkeruumenetelmiä ovat tilastot ja erityisesti kyselyt. Laadullinen tutkimus koostuu sanoista, jotka kuvaavat ilmiötä ja tapahtumia sekä niiden välisiä suhteita ja vuorovaikutuksia. Määrällisessä tutkimuksessa aineisto koostuu luvuista, joita operoidaan tilastollisin menetelmin. Aineistonkeruumenetelmät voivat mennä myös päällekkäin sillä laadullisen tutkimuksen aineistoa voidaan käsitellä myös määrällisen tutkimuksen menetelmin. Tällöin kysymyksessä on aineistotriangulaatio. (Kananen 2015, 81-82, 358.)

Opinnäytetyössä hyödynnetty pääosin on sekundääristä aineistoa. Sekundäärisellä aineistolla tarkoitetaan valmiita aineistoja. Sekundääriset aineistot voidaan jakaa viiteen ryhmään: viralliset tietokannat ja rekisterit, tilastotietokannat, arkistojen materiaalit, aiempien tutkimusten tuottamat materiaalit ja muut dokumenttiaineistot. (Kananen 2017, 120.)

Opinnäytetyön laadinnassa on käytetty hyödyksi Petterinkulma Oy:n asiakasrekisteriä sekä kiinteistörekisteriä. Asiakasrekisterin tiedot ovat syötetty Excel - taulukkolaskentaohjelmaan. Näin luotua tietoa on voitu käsitellä hyödyntämällä Excelin tilastotyökaluja ja muita laskentamenetelmiä. Excelin ominaisuuksia hyödyntämällä on pystytty yhdistämään asiakasrekisterin ja kiinteistörekisterin tietoja ja tuottamaan tilastoja esimerkiksi asukasrakenteen ikään ja asuntojen täytöasteisiin liittyen.

Keskeisessä osassa opinnäytetyön aineistoa on ollut Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Iisalmen kaupungille laatima osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaario tarkastelu. Iisalmen kaupunki on hyödyntänyt edellä mainittua tarkastelua laatiessaan kehittämissuunnitelmia liittyen muun muassa yleiskaavaan, strategiaan ja kouluverkkosuunnitteluun. Petterinkulma on osa kaupunkikonsernia ja asuminen on keskeinen osa kaupungin palveluverkkoa, joten on perusteltua käyttää samaa aineistoa tarkasteltaessa Petterinkulman asukasrakenteen muutosta ja niihin liittyviä erilaisia skenaarioita.

Kolmas merkittävä aineistolähde opinnäytetyössä on Tilastokeskuksen tilastot. Tilastokeskuksen tietoja on hyödynnetty yrityksen toimintaympäristön nykytilan tarkastelussa sekä väestörakenteen muutoksen tarkastelussa. Tilastokeskuksen laatima väestöennuste on myös toiminut MDI:n Iisalmen kaupungille laatimien väestöskenaarioiden pohjaskenaariona.

6.2 Tutkimuksen toteutus ja luotettavuuden arviointi

Kaiken tutkimuksen luotettavuutta ja pätevyyttä tulisi arvioida. Tutkimuksessa pyritään välttämään virheitä, mutta silti tulosten luotettavuus ja pätevyys vaihtelevat. Tutkimuksen luotettavuutta voidaan arvioida käyttämällä erilaisia mittaus- ja tutkimustapoja. Usein käytetyt termit luotettavuuden arvioinnissa ovat reliabiliteetti ja validius.

Reliaabelius tarkoittaa tutkimuksen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia ja se voidaan todeta esimerkiksi siten, että toistetaan tutkimus useamman kerran tai käytetään useampaa tutkijaa ja mikäli kaikissa tutkimuksissa päädytään samoihin lopputuloksiin niin tulokset voidaan todeta reliabeleiksi. Validius eli pätevyys puolestaan tarkoittaa tutkimuksessa käytetyn mittarin tai tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä tutkijalla on ollut tarkoituskin mitata. Määrällisessä tutkimuksessa luotettavuutta on helpompi mitata erilaisilla mittareilla, mutta laadullisessa tutkimuksessa luotettavuuden arviointi on vaikeampaa. Janesickin (2000, 393) mukaan laadullisessa tutkimuksessa on tärkeää henkilöiden, paikkojen ja tapahtumien kuvaukset. Validius merkitsee kuvauksen ja siihen liitettyjen selitysten ja tulkintojen yhteensopivuutta eli sopiiko selitys kuvaukseen eli onko selitys luotettava. Näin ollen laadullisen tutkimuksen luotettavuutta kohentaa tutkijan tarkka selostus tutkimuksen luotettavuudesta. Tutkimuksessa tutkijan tulisi kertoa millä perusteella tulkintoja esitetään ja mihin ne perustuvat. (Hirsijärvi & Remes & Sajavaara

2015,231-233.) Luotettavuuden arvioinnissa yhtenä kriteerinä on myös tuloksien siirrettävyys ja riippuvuus siten, että myös muiden tutkijoiden tulisi päätyä käytössä olevan aineiston perusteella samaan lopputulokseen. Tämä edellyttää tutkimusaineiston, menetelmien ja analyysivaiheiden tarkkaa dokumentaatioita, koska ilman sitä johtopäätösten oikeellisuuden jäljestäminen on mahdotonta. (Kananen 2015, 353.)

Tämä opinnäytetyö on toteutettu pääosin laadullisena tutkimuksena sekundäärisestä tutkimusaineistosta, joten edellä kuvatun mukaisesti on perusteltua selostaa tarkemmin tutkimuksessa käytettyä aineistoa ja miten sitä on tutkimuksessa hyödynnetty. Väestörakenteen muutosta on arvioitu hyödyntämällä Tilastokeskuksen tilastoja ja ennusteita. Toinen tutkimuksen kannalta merkittävä aineisto on Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Iisalmen kaupungille laatima osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaario. Myös tässä analyysissä on käytetty taustatietona Tilastokeskuksen ennusteita. Tilastokeskus laatii ennusteensa noudattamalla kansainvälisesti hyväksytyjä käytänteitä. Tilastokeskuksen tuottamia tilastoja ja aineistoja voidaan pitää lähtökohtaisesti luotettavina.

MDI:n laatimat väestöskenaariot ovat toteutettu hyödyntämällä Tilastokeskuksen väestöennusteita. Skenaario SK0 perustuu Tilastokeskuksen Iisalmea koskevaan ennusteeseen, mutta sen sijaan skenaarioissa SK1 ja SK2 Tilastokeskuksen pohjaennustetta on muutettu Iisalmen kaupungin toimijoiden puolesta sellaiseksi, joka vastaa paremmin heidän mielekkäänä pitämiä oletuksia väestökehityksestä. MDI:n skenaarioissa SK1 ja SK2 lopputulokseen vaikuttaa skenaariotyöskentelyyn osallistuneiden toimijoiden mielipiteet eikä tutkittu tieto, joten näitä skenaarioita voidaan pitää lähtökohtaisesti epäluotettavimpina kuin skenaariota SK0. MDI:n skenaarioiden laadinta perusteista on kerrottu tarkemmin tämän opinnäytetyön luvussa 4.1.

Skenaarioiden vaikutuksia Petterinkulman asuntojen kysyntään on arvioitu hyödyntämällä Petterinkulman asiakas- ja kiinteistörekisteristä saatujen tietojen pohjalta laskettuja suhdelukuja. Suhdelukuja hyödyntämällä on voitu laskea ennusteita, miten Petterinkulman asuntojen kysyntä ja määrä tulevaisuudessa muuttuvat eri skenaarioissa esitettyjen väestöennusteiden mukaisesti. Tutkimuksen luotettavuuden parantamiseksi suhdelukujen ja muiden tutkimuksen kannalta olennaisten lukujen laskemisessa käytetyt kaavat ovat esitetty tutkimuksessa. Huomioitavaa on, että käytetyt suhdeluvut perustuvat kaikilta osin menneeseen kehitykseen. Esimerkkinä voidaan mainita, että tutkimuksessa ruokakunnan keskikooksi on laskettu 1,49 henkilöä olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Mikäli tulevaisuudessa ruokakunnan keskikoko muuttuu suuntaan tai toiseen

niin myös kaikki muut tulokset muuttuvat. Mennyt kehitys ei aina ennusta tulevaa kehitystä, joten tältä osin tutkimukseen liittyy epävarmuustekijöitä.

Varsinkin laadullisessa tutkimuksessa tutkimusta ohjaa tutkijan omat mielipiteet. Miten hän asettelee kysymykset ja miltä kannalta hän niitä lähestyy ja tutkii. Tässä opinnäytetyössä tutkija on toiminut Petterinkulman toimitusjohtajana lähes seitsemän vuotta. Tutkija tarkastelee tutkimuksen kohteena olevaa organisaatiota sisältäpäin organisaation jäsenenä. Tutkijan roolilla on tutkimuksen kannalta sekä hyvät ja huonot puolensa. Hyvänä puolena voidaan todeta, että tutkija tuntee tutkimuksen kohteen ja tutkimusongelman taustaa jo entuudestaan. Huonona puolena on taas se, että tutkimuksen tuloksiin vaikuttaa vahvasti tutkijan omanäkemyks käsitteltävästä aiheesta. Ulkopuolinen tutkija näkee monesti organisaation ja sen aseman erilaisena kuin organisaation jäsen, joka tässä tapauksessa kuuluu vielä yrityksen johtoon.

Opinnäytetyö on toteutettu siten, että ensimmäisessä vaiheessa laadittiin tutkimussuunnitelma. Tutkimussuunnitelmassa esitettiin tutkimusaihe, perusteltiin tutkimuksen tarpeellisuus sekä tehtiin alustava kirjallisuuskatsaus. Lisäksi laadittiin alustava tutkimusaikataulu.

Tutkimuksen toisessa vaiheessa rakennettiin tutkimukselle teoreettinen viitekehys perehtymällä tulevaisuudentutkimuksen kirjallisuuteen ja tutkimusmenetelmiin. Lisäksi tässä vaiheessa tehtiin lopullinen päätös valitusta tutkimusstrategiasta, sekä päätettiin lopullisesti tutkimukselle asetetuista tavoitteista.

Kolmannessa vaiheessa kerättiin tutkimusaineisto ja aloitettiin tutkimusaineiston analyysi. Tutkimusaineisto muodostui pääosin Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Iisalmen kaupungille laatimista väestöskenaarioista sekä Petterinkulma Oy:n asukas- ja kiinteistörekistereistä. Kolmannessa vaiheessa tutkimusaineistoa myös käsiteltiin siten, että Petterinkulman asukas- ja asiakasrekisterit muutettiin Excel-tiedostoiksi, jolloin niiden käsittely ja hyödyntäminen oli mahdollista tehdä Excelin tilastotyökaluja hyödyntämällä.

Tutkimuksen neljännessä vaiheessa yhdistettiin Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Iisalmen kaupungille tuottamat väestöskenaariot Petterinkulma Oy:n asukas- ja kiinteistörekistereihin hyödyntämällä tulevaisuudentutkimukselle ominaisista tutkimusmenetelmistä tulevaisuustaulukoita ja skenaarioajattelua. Tietojen perusteella laadittiin ennusteet kysynnän muutoksen vaikutuksista Petterinkulman asuntoihin määrällisesti ja laadullisesti.

Tutkimuksen viidennessä vaiheessa tulokset aukikirjoitettiin. Tuloksia hyödyntämällä tehtiin ehdotukset Petterinkulman strategian kehittämiseksi.

Kuudennessa vaiheessa suoritettiin pohdinta, jossa tutkija arvioi omaa työskentelyään, sekä miten hän on omasta mielestään onnistunut tutkimuksessa ja onko hän saavuttanut ne päämäärät, jotka tutkimukselle asetettiin. Lisäksi suoritettiin tutkimuksen luotettavuuden arviointi.

Seitsemännessä vaiheessa tehtiin lopulliset muotoilut tutkimuksen sisältöön ja ulkoasuun eli työn viimeistely. Viimeiseksi tutkimus esiteltiin ja julkaistiin.

TUTKIMUSAIKATAULU

	Syky 2021	Talvi 2022	Kevät 2022	Kesä 2022	Syky 2022	Talvi 2023
VAIHE 1 Tutkimussuunnitelma						
VAIHE 2 Tutkimuksen teoreettisen viitekehyksen rakentaminen ja tutkimusstrategian laadinta						
VAIHE 3 Tutkimusaineiston kerääminen ja analysointi sekä aineiston käsittely						
VAIHE 4 Tutkimusaineistojen yhdistäminen ja ennusteiden muodostaminen. Tulevaisuustaulukoiden ja skenaarioiden rakentaminen						
VAIHE 5 Tutkimustulosten aukikirjoittaminen sekä tulosten vaikuttavuuden arviointi Petterinkulman strategiaan.						
VAIHE 6 Pohdinta sekä tutkimuksen luotettavuuden arviointi						
VAIHE 7 Tutkimuksen viimeistely ja julkaiseminen						

Kuva 8. Tutkimusaikataulu

6.3 Pehmeä systeemimetodologia tutkimusmenetelmänä

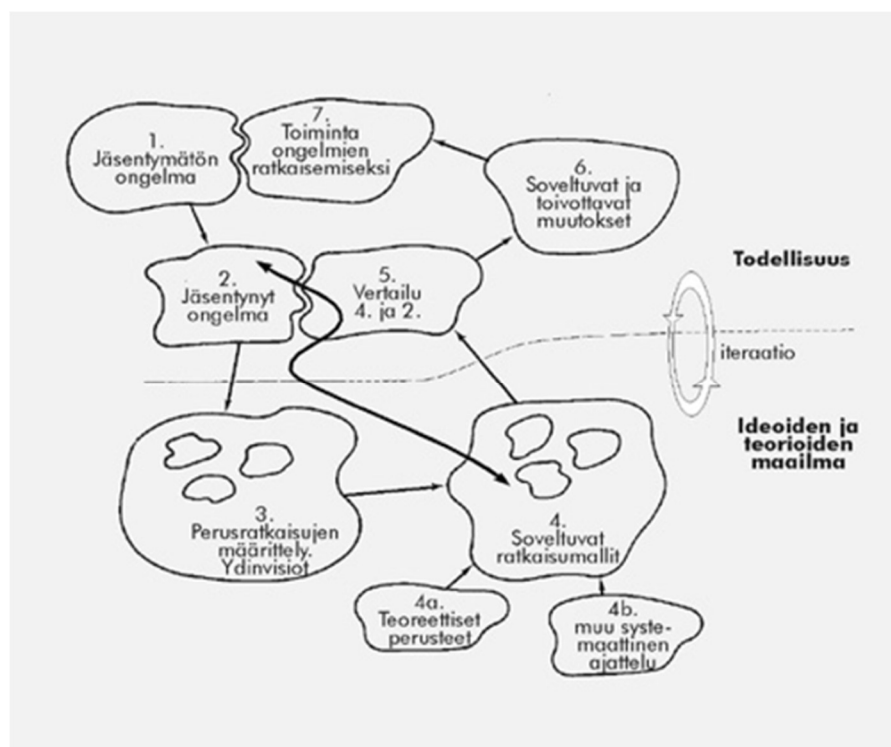
Ensimmäisen kerran pehmeän systeemanalyysin esitteli Peter Checkland teoksessaan System Thinking, System Practise vuonna 1986. Systeemiajattelu on keskeinen osa kaikkia tieteitä, myös tulevaisuudentutkimusta. Ilman systeemiajattelua maailman hahmottaminen olisi mahdotonta.

Koko maailma koostuu erilaisista systeemeistä, osan tunnemme melko hyvin, osa on ihmiskunnalle ja tieteelle vielä hämärän peitossa. Systeemiajattelussa on keskeistä ymmärtää, miten kokonaisuus toimii: millaisia osia kokonaisuudessa on ja mitkä ovat näiden osien vuorovaikutukset. Systeemiajattelu ei ole eheä intellektuaalinen kokonaisuus, vaan eri tieteenalat ovat omaksuneet systeemiajattelun eri tavalla. Ei ole oikeaa tai väärää systeemiajattelua, vaan erilaisia tapoja painottaa asioita. Tulevaisuudentutkimusta voidaan pitää yhtenä systeemiajattelun pioneereista, sillä tulevaisuudentutkimukseen kuuluu keskeisesti kokonaisuuksien hahmottaminen. (Reima, 2022.)

Pehmeä systeemimetodologia (SSM) on menetelmällinen kokonaisuus, joka muodostaa joustavan ja monipuolisen kehikon inhimillisten systeemien ongelmanratkaisuun. Pehmeän systeemimetodologian tarkoituksena on toimia erilaisten organisaatioiden tai minkä tahansa muiden ihmisten rakentamien järjestelmien tulevaisuustyökaluna. Tällaiset järjestelmät ovat tyypillisesti ihmisyhteisöjen ja teknisten järjestelmien yhdistelmiä. Menetelmän perusajatuksena on, että organisaatioita ja niiden kehitysvaihtoehtoja pitäisi voida lähestyä systeemisestä näkökulmasta. Tällä tarkoitetaan, että organisaatio ymmärretään toiminnallisena ja vuorovaikutuksellisenä kokonaisuutena, jonka muutos vaikuttaa sekä sen omiin toimintoihin, hallintointiin, tiedonkulkuun, teknisiin apuneuvoihin ja sisäisiin järjestelmiin, sen parissa työskenteleviin ja toimiviin ihmisiin, että myös ulospäin siihen yhteiskuntaan ja ympäristöön, jossa kyseinen organisaatio toimii. Tulevaisuudentutkimuksessa SSM: n avulla järjestelmälle eli systeemille voidaan hahmottaa toivottava tulevaisuus tai vaikka useita erilaisia tulevaisuuksia hyödyntämällä esimerkiksi skenaariomenetelmiä. Prosessissa kartoitetaan aluksi järjestelmän nykytila, joka käsittää eri osa-alueiden toiminnot sekä toimijoiden, osa-alueiden ja rakenteiden väliset riippuvuudet. Seuraavaksi selvitetään samat asiat myös tulevaisuudentilasta eli tulevaisuusmallista. Näitä tiloja vertailemalla pohditaan millaisella toimintastrategialla päästään nykytilasta tavoiteltavaan tilaan ja millaisen kehitysohjelman se vaatii. (Rubin 2004.)

Systeemillä tarkoitetaan yleisesti ilmiötä, jossa on olemassa vuorovaikutusta sen osien välillä. Se voi olla luonnonlakien alainen tapahtuma tai ihmisten aikaansaamien kohteiden sisällä ja välillä. Esimerkki luonnonlakien mukaisesta systeemistä voi olla vaikkapa vuodenaikojen mukaan vaihtuva sää. Ihmisen aikaansaamia systeemejä ovat esimerkiksi kulttuurit. Täsmällisesti määriteltynä systeemillä tarkoitetaan järjestelmää, ryhmää asioita tai osia, jotka toimivat yhtenä kokonaisuutena.

tena jonkin päämäärän toteuttamiseksi. Systemi voi olla myös joukko teorioita, ideoita ja toimintamalleja, joiden mukaan jokin saadaan toimimaan. Systemi koostuu vähintään kahdesta keskenään tavalla tai toisella sidoksista olevasta tekijästä, joiden välillä on jännitteitä tai elimellisiä yhteyksiä, jotka erottavat ne ympäristöstä omaksi kokonaisuudekseen. Systemi on sitä abstraktimpi ja yleisluonnollisempi mitä korkeammalla se hierarkiassa toimii. Systemi on sellaisenaan enemmän kuin osiansa tai osasysteemiensä summa, koska siihen kuuluu osien välistä prosesseja, kuten vuorovaikutusta, yhteisvaikutuksia, informaation ja energian siirtoa. (Anttila 2006, 432.)



Kuva 9. Pehmeän systeemisuunnittelun malli (Checkland 1986, 163; Anttilan soveltamana 1993; Anttila 2006, 436).

Yllä olevassa mallissa vaiheet ovat jaettu kahteen kenttään: reaali maailman kenttään ja systeemijattelun kenttään. Toiminnan kierto tapahtuu siirtymällä kentästä toiseen ja palaamalla takaisin. Pehmeässä systeemijattelussa on havaittavissa Anttilan (2006, 437) mukaan seuraavat vaiheet:

- Prosessi alkaa tarpeesta parantaa ja tai kehittää jotakin olemassa olevaa. Esimerkiksi sosiaalisessa verkossa toimivaa järjestelmää, jossa on havaittu jokin heikosti tai huonosti määritelty kehittämistarve tai ongelma.
- Pyritään täsmentämään ongelmaa.
- Pyritään selkeyttämään kohteen sisäisen rakenteen ja siihen liittyvän prosessin elementtejä sekä niiden keskinäistä vuorovaikutusta.
- Määritellään sellaiset ydinvisiot, joilla parannukset tai kehittäminen voitaisiin saada aikaan, jonka jälkeen niistä muodostetaan erilaisia käsite- ja ratkaisumalleja.
- Parannellaan ja kehitellään näitä ratkaisumalleja yleistä systeemiajattelua hyväksikäyttäen.
- Vertaillaan ratkaisumalleja todellisuuteen.
- Hyväksi käytetään vertailun tuloksia ja määritellään todellisuuden tasolla systeemin kohdistuvat suotavat ja toivottavat muutokset.
- Tarvittavien toimenpiteiden suorittaminen.

Pehmeä systeemianalyysi etenee vaiheittain siten, että ensiksi pyritään luomaan kuva systeemin todellisuudesta nykyhetkellä. Systeemin rajoja ja tavoitteita voi olla vaikea täsmällisesti määrittää, joten on hyödyllistä kerätä systeemin nykytilasta käsitys mahdollisimman monelta siihen kuuluvalta henkilöltä. (Mannermaa 1991, 262-263.)

Seuraavaksi määritellään ydinvisiot. Ydinvisiot ovat tiiviitä tulevaisuuden näkemyksiä siitä millaisia erilaiset systeemit voisivat olla. Ydinvisiot ovat olettamuksia tulevaisuuden hahmottamiseksi ja niiden toivotaan johdattavan toivottuihin tai ei-toivottuihin tulevaisuuksiin. Ydinvisioiden määrittämiseen tulee sisällyttää erilaisia arvioita siitä, miten ympäristö kehittyy tulevaisuudessa. Ydinvisioin tulisi olla tiivis kuvaus valitusta näkökulmasta ja sen tulisi tukea uusien ideoiden kehittämistä. (Mannermaa 1993, 81-92.)

Tämän jälkeen edetään tulevaisuusmallien, eli ratkaisumallien laatimiseen ja testaamiseen. Näiden mallien tavoitteena vastata ydinvisioiden esittämään haasteeseen tulevaisuudenkuvasta. Tulevaisuusmallit vastaavat kysymykseen siitä, millaisia toimintoja on suoritettava, että tulevaisuusmalli olisi ydinvisioin mukainen. Tulevaisuusmallin tavoitteena ei ole kuvata todellisuutta vaan esittää ratkaisu ydinvisioissa esiintyvillä toiminnoilla. Tulevaisuusmallin luotettavuutta ei voi testata, koska ei ole olemassa oikeita ja vääriä malleja. (Mannermaa, 1993, 82-83.)

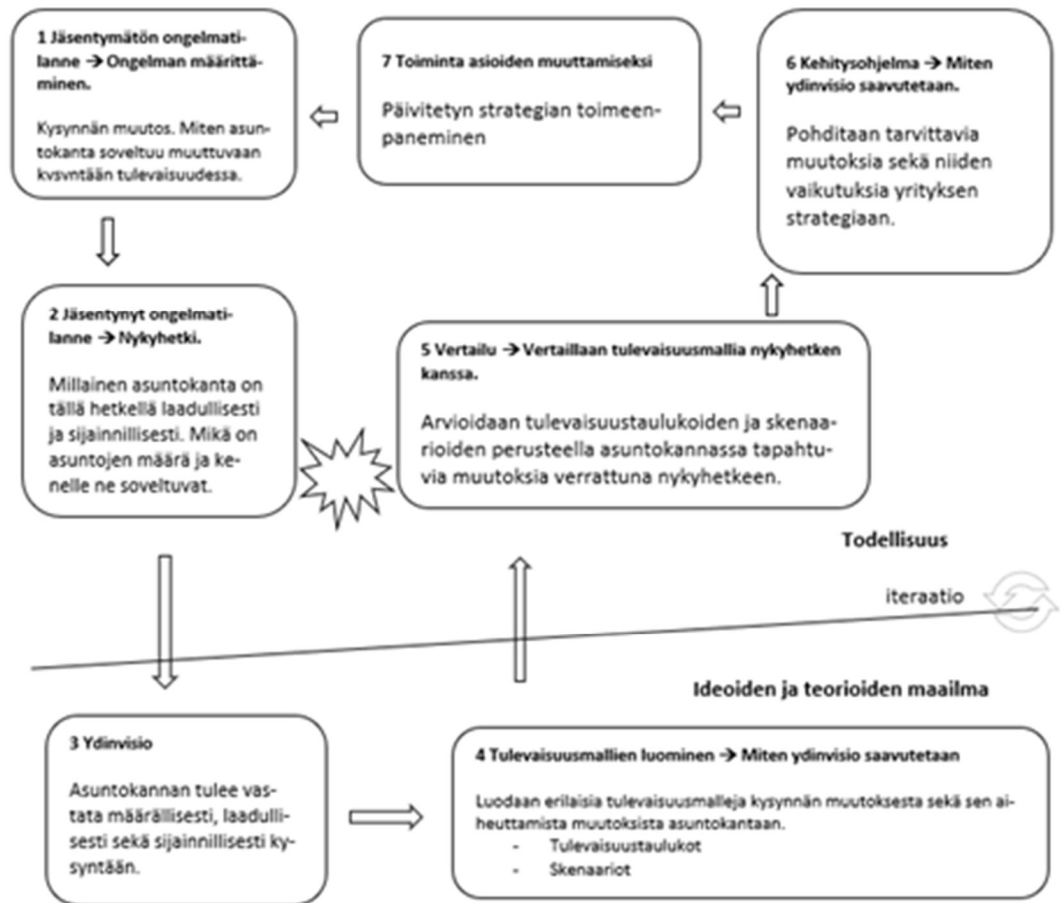
Seuraavaksi vertaillaan tulevaisuusmalleja nykyhetkeen. Tulevaisuusmallien ja nykyhetken vertaamisen tavoitteena on tunnistaa muutosmahdollisuuksia, joita tulevaisuusmallin muodossa esitetyt arviot tulevaisuudesta tuovat tarkasteltavalle systeemille. Tässä vaiheessa on ominaista, että syntyy ”jännite” nykyhetken ja tulevaisuudenkuvien välille. Jännite on seurausta osallistujien erilaisista mielipiteistä. Viimeisessä vaiheessa laaditaan kehitysohjelma ja toimitaan todellisuuksien muuttamiseksi. (Mannermaa 1991, 270, 272.)

Pehmeää systeemiaanalyysiä pidetään hyvänä metodina käytännönläheisten ja tulostavoitteisten kehittämishankkeiden tutkimustehtävissä. Menetelmän lähtökohtana ovat pehmeät, huonosti ja epätäsmällisesti määritellyt ongelmat, joita käsitellään todellisessa maailmassa. Arviointikiriteerinä pidetään sitä, että kokevatko asianosaiset ihmiset sen onnistuneena, onko ongelma tilanne parantunut tai että onko saatu näkemystä tutkittavaan asiaan. Pehmeä systeemiaanalyysi on yleinen ja joustava kehikko tutkittaessa inhimillisiä systeemejä, jotka ovat luonteeltaan pehmeitä. (Anttila 2006, 436.)

Anita Rubin (Rubin, 2004) määrittelee pehmeiksi sellaiset avoimet systeemit, jotka toimivat jatkuvassa vuorovaikutuksessa toimintaympäristönsä kanssa ja joiden määrittely on epätäsmällistä. Lisäksi ne ovat kokonaisuudessaan huonosti määriteltävissä ja ovat luonteeltaan epävarmuutta sisältäviä ja vajavaisesti ennustettavia. Ydin ideana pehmeässä systeemissä on, että se muistuttaa ongelmaratkaisuprosessia. Erona ongelmaratkaisuprosessiin on, että systeemiaanalyysissä keskitytään tutkimaan keksityn idean sijaan sitä prosessia, jonka tuloksena jokin ratkaisu syntyy. Systeemiajattelu syntyykin tarpeesta seurata, ymmärtää ja suunnitella kasvua ja muutosta monimutkaisissa yhteyksissä, joissa joukko erilaisia tekijöitä on vuorovaikutuksessa keskenään. (Anttila 2006, 437.)

Opinnäytetyössä tutkimuskohteena on kysynnän muutos ja sen vaikuttavuus Petterinkulman asuntojen kysyntään. Kysynnän muutokseen vaikuttaa keskeisesti toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset, Petterinkulman osalta erityisesti väestörakenteen muutos. Tulevaisuuden väestörakenteen muutos perustuu erilaisiin ennusteisiin. Tässä opinnäytetyössä olennaista ovat väestöennusteet. Tilastokeskuksen väestöennusteet perustuvat havaintoihin syntyvyyden, kuolevuuden, ja muuttoliikkeen menneestä kehityksestä. Ennusteita laadittaessa ei oteta huomioon taloudellisten, sosiaalisten eikä muiden alue- tai yhteiskuntapoliittisten päätöksen mahdollisia vaikutuksia tulevaan väestönkehitykseen. (Tilastokeskus.) Näin ollen niihin sisältyy paljon epävarmuutta ja vajavaista ennustettavuutta. Ratkaisun etsimisen vaatii taustalla vaikuttavan muutosprosessin ymmärtämistä. Prosessin taustalla vaikuttaa joukko tekijöitä, jotka ovat vuorovaikutuksessa keskenään. Tämän perusteella tutkimusongelma voidaan määritellä pehmeäksi ja avoimeksi systeemiksi, jonka tutkimuskehikoksi pehmeä systeemimetodologia voidaan soveltaa.

6.4 Pehmeän systeemimetodologian soveltaminen opinnäytetyössä



Kuva 10. Opinnäytetyön metodologinen kehys Checkland (1981, 163) mallia ja Anttilan 1993 siitä tuottamaa sovellusta (Anttila 2007, 436) hyödyntäen Mikko Kauppisen laatimana muunnelmana.

Pehmeää systeemimetodologiaa sovellettiin tutkimuksessa seuraavasti:

Vaihe 1. Jäsentymätön ongelmatilanne. Opinnäytetyön luvussa 1 on taustoitettu syitä siihen, miksi kysyntä muuttuu sekä asetettu tutkimuskysymykset.

Vaihe 2. Jäsentynyt ongelmatilanne. Luvussa 3 on kuvattu Petterinkulma Oy:n nykyistä asuntokantaa määrällisesti, laadullisesti ja sijainnillisesti.

Vaihe 3. Ydinvisio. Ydinvisiossa on tiivistetty tahtotila siitä millainen haluamme Petterinkulman Oy:n asuntokannan tulevaisuudessa olevan.

Vaihe 4. Tulevaisuusmallien luominen. Luvussa 4 on kuvattu Petterinkulman toimintaympäristöä ja siinä tapahtuvia oletettuja muutoksia. Luvussa 7 on laadittu vaihtoehtoisia tulevaisuustaulukoita ja skenaarioita luvussa 4 esitettyjen aineistojen ja tietojen perusteella sekä arvioitu miten mikä muutos vaikuttaa asuntojen kokonaiskysyntään sekä millaisia vaikutuksia sillä on senioriasumiseen.

Vaihe 5. Tulevaisuusmallien vertailu nykyhetkeen. Luvuissa 7 ja 8 on vertailtu millaisia muutokset ovat ja miten ne eroavat nykyhetkestä. Vertailun pohjalta on laadittu kehitysohjelma.

Vaihe 6. Kehitysohjelma. Luvussa 8 on arvioitu millaisia muutoksia Petterinkulmalta vaadittaisiin ja miten yhtiön strategiaa tulisi kehittää, että se saavuttaisi vaiheessa 3 asetetun ydinvisionsa.

Vaihe 7. Toiminta asioiden muuttamiseksi. Viimeistä vaihetta ei ole pystytty tekemään tämän tutkimuksen puitteissa, koska se tarkoittaa vaiheen 6 kehittämisohjelmassa esitettyjen käytännön toimenpiteiden toimeenpanoa eli päivitetyn strategian jalkauttamista käytännön toiminnaksi.

7 Tutkimuksen tulokset

Tässä luvussa arvioidaan miten yrityksen toimintaympäristön väestörakenteen muutos vaikuttaa Petterinkulma Oy:n asuntojen kysyntään, sijaintiin ja laatuun vuoteen 2040 mennessä. Skenaariot ovat laadittu luvussa 4 esitettyjen Aluekehittämisen konsulttitoimiston MDI:n laatimien väestöskenaarioiden perusteella hyödyntämällä tulevaisuustaulukoita. Väestörakenteen muutos on merkittävin yksittäinen muutosvoima yrityksen toimintaympäristössä, mutta sen lisäksi toimintaan vaikuttaa myös muita muutosajureita. Tässä luvussa näitä muutosajureita etsitään asumiin vaikuttavista megatrendeistä ja hiljaisista signaaleista.

7.1 Tulevaisuustaulukon rakentaminen Petterinkulma Oy:lle

Tulevaisuustaulukon käyttämistä tulevaisuudentutkimuksessa on kuvattu tämä opinnäytetyön luvussa 2. Luvussa 2 on kuvattu myös trendien, megatrendien, heikkojen signaalien, villien korttien ja mustien joutsenten vaikutusta vaihtoehtoisten tulevaisuuksien toteutumiseen. Tulevaisuustaulukko on rakennettu soveltaen Mannermaan xxx-tulevaisuustaulukkoa. (Mannemaa 1999, 95.)

Tulevaisuustaulukoon on valittu sellaisia vuokra-asumiseen vaikuttavia muuttujia, joihin väestörakenteen muutoksella on mahdollisimman suuria vaikutuksia sekä samalla ne ovat hyvin kysyntää kuvaavia.

Perheasuntojen kysyntä.

Perheasuntojen kysynnän kehitys on olennaista, koska ne ovat yleensä suuria asuntoja, kooltaan noin 70-90 m². Suurissa asunnoissa ovat isommat ylläpitokulut, joten niiden vuokrat ovat kalliimpia. Suurien asuntojen tyhjäkäytöstä syntyy nopeasti merkittäviä tulonmenetyksiä.

Pienten asuntojen kysyntä.

Pienten asuntojen suosio on kasvanut jo pitemmän aikaa. Syynä on perhekoon pienentyminen sekä yhdenhengentalouksien määrän kasvaminen. Pienet asunnot ovat myös edullisia ylläpitää, ja näin ollen vuokraltaan edullisimpia. Erityisesti sosiaalisessa ja yleishyödyllisessä asumisessa on

tärkeää, että asunto vastaa asiakkaan todellisia tarpeita, koska vuokran suuruus vaikuttaa suoraan asiakkaan saamaan asumistukeen. Yhteiskunnan kannalta ei ole toivottavaa, että yksinasuva asumistuensaaja asuu isossa kaksiossa tai kolmiossa, koska pienempää asuntoa ei ole saatavilla. Toinen merkittävä syy pienten asuntojen kysynnän taustalla on väestön vanheneminen. Esimerkiksi leskeytyminen lisää yhdenhengen talouksien määrää.

Senioriasuntojen kysyntä

Senioreille suunnatut asunnot poikkeavat muista asunnoista erityisesti siten, että niiden on oltava esteettömpiä. Lisäksi senioriasunnot ovat yleensä pieniä. Pääsääntöisesti asunnot ovat yksiöitä tai pieniä kaksioita. Lisäksi korostuu asuntojen sijainti palveluiden lähellä.

Asumisen keskittyminen

Asumisen keskittyminen vaikuttaa muun muassa kaavoitukseen. Keskittymisen seurauksena kasvaa myös muiden palveluiden tarve kuten esimerkiksi kauppojen. Toisaalta keskittymisen seurauksena jossakin muualla palveluiden tarve vähenee. Tästä seuraa alueiden eriytymistä.

Käyttöaste

Käyttöaste on tärkeä mittari. Alahainen käyttöaste osoittaa, että kysyntää on vähemmän kuin tarjontaa. Asuntoja on silloin liikaa, ne ovat väärän kokoisia, sijaitsevat väärässä paikassa tai ovat näitä kaikkia. Toisaalta jos käyttöaste on 100 % tai hyvin lähellä sitä niin silloin voidaan tehdä päätelmiä, että asuntoja on liian vähän tai ne ovat esimerkiksi hinnoiteltu väärin. Voitaisiin myös ajatella, että onko asukasvalinnassa noudatettu sosiaalisia perusteita, eli onko valittujen asukkaiden joukossa paljon myös sellaisia asukkaita, joilla olisi mahdollisuudet saada asunto vapailta-markkinoilta.

Vuokran suuruus.

Vapaarahoitteisessa asumisessa vuokrat määräytyvät kysynnän ja tarjonnan mukaan. Sosiaalisessa- ja yleishyödyllisessä asumisessa vuokrat ovat säädeltyjä omakustannusvuokria. Käyttöaste on merkittävä tekijä vuokran suuruuden taustalla. Käyttöasteen ollessa alhainen, vuokrat nousevat, koska asukkailta joudutaan perimään tyhjäkäytöstä aiheutuneet kustannukset. Kustannukset siis säilyvät samoina, mutta maksajia on vähemmän.

Tarvittavien asuntojen määrä

Asuntomäärän tarve riippuu merkittävästi väestönkehityksestä. Kasvavilla alueilla tarvitaan enemmän vuokra-asuntoja ja supistuvilla alueilla vastaavasti vähemmän. Asuntojen oikea lukumäärä luo perusteet hyvälle käyttöasteelle, sekä vakaalle ja ennakoitavalle taloudenpidolle.

Petterinkulman kokonaiskysyntä

Kokonaiskysynnällä tarkoitetaan kaikkiin asuntotyyppeihin kohdistuvaa kysyntää. Kokonaiskysyntä riippuu väestön määrällisestä kehityksestä sekä väestönkehityksen osatekijöistä kuten esimerkiksi lapsiperheiden määrästä tai syntyvyydestä.

Kilpailutilanne vuokramarkkinoilla.

Kilpailutilanne vaikuttaa asuntojen kysyntään ja hinnoitteluun. Kilpailutilanteen kiristyminen lisää riskiä tyhjäkäyttöön. Kilpailutilanteeseen vaikuttaa väestönkehitys. Väestömäärän laskiessa Petterinkulman asuntojen lisäksi myös muiden toimijoiden asuntoja tyhjenee, ja ne voivat päätyä vuokramarkkinoille. Kilpailu kiristäisi hinnoittelua pakottaen parantamaan asuntojen laatua, jolloin korjauskustannukset kasvaisivat. Taloudellisesti tilanne olisi pitkällä aikavälillä haastava.

Omistusasuntojen kysyntä

Omistusasuntojen kysynnällä on vaikutusta kilpailutilanteeseen. Väestömäärän vähentyminen voisi vaikuttaa asuntokaupan kysyntään laskevasti. Tyhjät asunnot päätyisivät mahdollisesti vuokramarkkinaan kiristäen kilpailua. Kysyntä on vahvasti riippuvainen väestökehityksestä.

Omistusasuntojen hinta

Väestökehitys vaikuttaa kysynnän kautta asuntojen hintaan. Mikäli asuntoja ei onnistuttaisi myymään sopivaan hintaan, niin erityisesti ikääntyvät ihmiset saattaisivat jäädä osin pakotetusti asumaan vanhaan asuntoonsa, vaikka se ei enää olisi tarpeiden mukainen. Tämä vaikuttaisi erityisesti senioriasumiseen.

Heikot signaalit ovat tällä hetkellä nähtävissä, mutta niillä ei ole vielä merkittäviä vaikutuksia vuokralla-asumiseen ja asuntojen kysyntään lisämessä. Tulevaisuudessa niillä voi olla kuitenkin

merkittävä vaikutus. Valitut megatrendit puolestaan vaikuttavat jo tällä hetkellä vuokralla-asumiseen ja kysyntään. Niiden olemassaolo näkyy selkeästi erilaisissa tilastoissa ja ne ovat ilmiöinä globaaleja.

TULEVAISUUSTAULUKKO			
	A	B	C
Muuttuja			
Perheasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Pienten asuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Senioriasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Asumisen keskittyminen	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Käyttöaste	Huonontuu	Parantuu	Säilyy nykyisellään
Vuokran suuruus €	Nousee indeksiä nopeammin	Nousee indeksiä hitaammin	Seuraa indeksiä
Tarvittavien asuntojen määrä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Petterinkulman kokonaiskysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Kilpailutilanne vuokramarkkinoilla	Laskee	Kiristyy	Säilyy nykyisellään
Omistusasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Omistusasuntojen hinta	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
HEIKOT SINGNAALIT	Vuokralla asuminen suosio kasvaa kuten muukin jakamistalouden suosio. Seutukaupungit kasvattavat vetovoimaansa. Tähän vaikuttaa muun muassa etäyön lisääntyminen sekä suurempien asuntojen alhaisemmat hinnat ja saatavuus.		
MEGATRENDIT	Maahanmuutto Eurooppaan ja Suomeen lisääntyy. Yhdenhengen kotitalouksien määrä kasvaa. Kaupungistuminen jatkuu ja keskittyy voimakkaasti suurin kaupunkeihin.		

Taulukko 2. Petterinkulma Oy:lle laadittu tulevaisuustaulukko soveltaen Mannermaan taulukkoa (1999,95).

Tulevaisuustaulukon avulla on rakennettu kolme erilaista skenaariota, jotka perustuvat Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Iisalmen kaupungille laatimiin vaihtoehtoisii väestöskenaarioihin. Skenaariot ovat kuvattu aikaisemmin luvussa 4. Väestöskenaarioiden perusteella on arvioitu niiden mahdollisia vaikutuksia asuntojen kysyntään, erityisesti vuokra-asumisen osalta. Tarkasteluajankohta skenaarioissa on vuosi 2040.

Kuvatut skenaariot ovat seuraavat:

Ei toivottava skenaario (SK0). Voimakas supistuminen.

Todennäköinen skenaario (SK1). Maltillinen supistuminen.

Toivottava skenaario (SK2). Merkittävä kasvu.

7.2 Ei toivottava skenaario (SK0) 2040

Skenaario perustuu tilastokeskuksen vuoden 2019 väestöennusteeseen. Tässä skenaariossa alle 15-vuotiaiden lasten määrä supistuisi erittäin voimakkaasti. Tähän vaikuttaa erityisesti alhainen syntyvyys. Työkäinen väestö eli 15-64 vuotiaat supistuisivat yli viidenneksellä. Supistuminen johdettu ikärakenteen muutoksesta, mutta myös merkittävästä muuttotappiosta maansisäisesti. Eläkeikäinen väestö kasvaisi merkittävästi suhteessa toisiin ikäluokkiin.

Skenaario 0 (SK0) Ei toivottava.			
Muuttuja	A	B	C
Perheasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Pienten asuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Senioriasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Asumisen keskittyminen	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Käyttöaste	Huonontuu	Parantuu	Säilyy nykyisellään
Vuokran suuruus €	Nousee indeksiä nopeammin	Nousee indeksiä hitaammin	Seuraa indeksiä
Tarvittavien asuntojen määrä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Petterinkulman kokonaiskysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Kilpailutilanne vuokramarkkinoilla	Laskee	Kirstyy	Säilyy nykyisellään
Omistusasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Omistusasuntojen hinta	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
	VOIMAKAS SUPISTUMINEN		
HEIKOT SINGNAALIT	Vuokralla asuminen suosio kasvaa kuten muukin jakamistalouden suosio. Seutukaupungit kasvattavat vetovoimaansa. Tähän vaikuttaa muun muassa etäyön lisääntyminen sekä suurempien asuntojen alhaisemmat hinnat ja saatavuus.		
MEGATRENDIT	Maahanmuutto Eurooppaan ja Suomeen lisääntyy. Yhdenhengen kotitalouksien määrä kasvaa. Kaupungistuminen jatkuu ja keskittyy voimakkaasti suuriin kaupunkeihin.		

Taulukko 3. Petterinkulma Oy, tulevaisuustaulukko skenaariossa SK0 soveltaen Mannermaan taulukkoa (1999,95).

Väestörakenteen muutoksen ja väestön voimakkaan supistumisen seurauksena asuntojen kysyntä heikkenee ja kysynnän laatu muuttuu. Asukasmäärän laskiessa myös tarvittava asuntomäärä pienenee. Lapsiperheiden ja työkäisten määrän väheneminen pienentäisi erityisesti suurempien perheasuntojen kuten kolmioiden ja neliöiden kysyntää. Suurin osa perheille suunnatuista asunnoista sijaitsevat lähiöissä, joten asuntokannan sopeuttamisen tarve kohdistuu erityisesti lähiöihin.

Senioreiden eli yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa kaikissa skenaarioissa väestön ikääntymisen seurauksena. Suhteellisesti heidän osuutensa kasvaa tässä skenaariossa eniten. Senioreiden määrän kasvu lisää heille suunnattujen asuntojen kysyntää. Senioreille tyyppillistä on yksin asuminen, mikä on useasti seurausta leskeytymisestä. Senioreiden asumisessa korostuu esteettömyys sekä palveluiden saatavuus. Tämä lisää osaltansa asumisen keskittymistä palveluiden läheisyyteen. Keskittymistä edesauttaa myös lapsiperheiden ja työikäisten vähentyminen. Näissä ryhmissä on tyyppisempää asua hieman sivummassa keskustasta.

Kysynnän laskiessa käyttöaste heikkenisi. Tyhjäkäytöstä aiheutuisi kasvavia kustannuksia ja näitä jouduttaisiin kattamaan vuokria korottamalla. Tyhjäkäyttöä pahentaisi myös kilpailun kiristyminen. Väestömäärän supistumisesta seuraisi väistämättä kysynnän laskeminen, joka lisäisi kilpailua vähenevistä asiakkaista Petterinkulman ja muiden vuokranantajien välillä. Supistuva väestö aiheuttaisi ongelmia asuntomarkkinoihin myös laajemmin. Omistusasuntojen kysyntä heikkenisi ja jolloin myyminen vaikeutuisi. Myymättömiä asuntoja päätyisi myös vuokramarkkinoille, mikä kasvattaisi ylitarjontaa ja kilpailua.

Omistusasuntojen myymisen haasteet sekä laskeva hintataso aiheuttaisi haasteita myös senioriasumiselle, koska seniorit saattaisivat jäädä asumaan vanhaan omistusasuntoon olosuhteiden pakottamana, vaikka asunnot eivät enää olisi ideaaleja esimerkiksi sijainnin ja esteettömyyden osalta. Tämä heikentäisi kysyntää erityisesti uusissa senioreille suunnatuissa esteettömissä asunnoissa, koska niiden vuokra muodostuu väkisinkin vanhoja asuntoja kalliimmaksi.

Skenaarion seurauksena syntyisi eräänlainen kurjuuden oravanpyörä vaikeuksien seurattessa toisiaan. Lopulta tästä aiheutuisi kasvavia taloudellisia haasteita. Yhtiön tulot pienenisivät kiinteiden kustannusten säilyessä suunnilleen samoina. Yhtiön heikentyvän talouden seurauksena erityisesti kunnossapidon ja korjaamisen volyyymi laskisi, joka näkyisi rakennusten ja asuntojen heikentyneenä kuntona. Tämä puolestaan heikentäisi asuntojen kysyntää ja kasvattaisi korjausvelkaa. Pääoman hankkiminen vaikeutuisi omien kiinteistöjen heikentyneen vakuusarvon seurauksena, jolloin lainansaanti ilman omistajan antamia vakuuksia olisi haastavaa. Tämän seurauksena omistajan takausvastuut kasvaisivat. Kiinteät kustannukset jäisivät vähenevien vuokralaisten maksettavaksi, jonka seurauksena vuokrat nousisivat nopeammin kuin indeksi. Tämä kurjistaisi kysyntää entisestään.

Heikot signaalit kuten vuokralla-asumisen suosien kasvaminen tai etätyön lisääntyminen eivät toisi riittävästi uutta kysyntää mikä korvaisi väestötappiosta aiheutuvaa kysynnän laskua. Myös taustalla vaikuttavien megatrendien vaikutukset eivät olisi lisälmen kannalta positiivisia. Kaupungistuminen keskittäisi väestöä seutukaupunkien sijaan kasvukeskuksiin. Maahanmuutto Eurooppaan ja Suomeen kasvaisi, mutta se ei ulottuisi lisälmeen asti.

Ongelman korjaaminen vaatisi merkittävää sopeuttamista kiinteistökantaa purkamalla. Purkamisen ongelma on, että taloissa on yleensä asuntojakauma sellainen, että purkamista ei voida kohdistaa pelkästään isoihin asuntoihin vaan samalla häviäisi myös pienempiä asuntoja, joille riittäisi edelleen kysyntää yhden hengen talouksien määrän kasvaessa.

7.3 Todennäköinen skenaario (SK1). 2040.

Skenaariossa SK1 alle 15-vuotiaiden ja työikäisten määrä vähenisi, mutta maltillisimmin kuin skenaariossa SK0. Seniorien, eli yli 65-vuotiaiden määrä kasvaisi tässäkin skenaariossa, mutta heidän suhteellinen osuutensa väestöstä on pienempi kuin SK0 skenaariossa. Maansisäinen muuttoliike ja pitovoima ovat paremmat kuin SK0 skenaariossa. Luonnollinen syntyvyys ja työikäisten määrä laskisi, mutta lisääntyvä maahanmuutto korjaisi tilannetta. Maahanmuuton ansiosta huoltosuhde säilyisi parempana. Väestömäärä supistuisi, mutta hyvin maltillisesti.

Skenaario 1 (SK1) Todennäköinen.			
	A	B	C
Muuttuja			
Perheasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Pienten asuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Senioriasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Asumisen keskittyminen	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Käyttöaste	Huonontuu	Parantuu	Säilyy nykyisellään
Vuokran suuruus €	Nousee indeksiä nopeammin	Nousee indeksiä hitaammin	Seuraa indeksiä
Tarvittavien asuntojen määrä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Petterinkulman kokonaiskysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Kilpailutilanne vuokramarkkinoilla	Laskee	Kiristyy	Säilyy nykyisellään
Omistusasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Omistusasuntojen hinta	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
	MALTILLINEN SUPISTUMINEN		
HEIKOT SINGNAALIT	Vuokralla asuminen suosio kasvaa kuten muukin jakamistalouden suosio. Seutukaupungit kasvattavat vetovoimaansa. Tähän vaikuttaa muun muassa etätyön lisääntyminen sekä suurempien asuntojen alhaisemmat hinnat ja saatavuus.		
MEGATRENDIT	Maahanmuutto Eurooppaan ja Suomeen lisääntyy.		
	Yhdenhengen kotitalouksien määrä kasvaa.		
	Kaupungistuminen jatkuu ja keskittyy voimakakasti suuriin kaupunkeihin.		

Taulukko 4. Petterinkulma Oy, tulevaisuustaulukko skenaariossa SK1 soveltaen Mannermaan taulukkoa (1999,95).

Väestömäärän säilyessä suunnilleen nykyisellä tasolla asuntojen kokonaiskysynnässä ei tapahtuisi merkittäviä muutoksia. Seniorien määrä kasvaa, mikä lisää heille suunnattujen asuntojen kysyntää. Seniorien suhteellisen määrän noustessa perheasuntojen kysyntä laskee, mutta kasvava maahanmuutto korjaisi tilannetta, koska maahanmuuttajilla on yleensä isoja perheitä verrattuna kantasuomalaisiin.

Pienten asuntojen kysyntä kasvaa. Tässäkin taustalla vaikuttaa senioreiden määrän kasvu sekä yleinen yhteiskunnallinen kehitys, jossa yhdenhengentalouksien määrä kasvaa. Asuminen ei keskittyisi juurikaan nykyistä enempää, vaikkakin keskittymistä tapahtuisi myös tässä skenaariossa yli 65-vuotiaiden suhteellisen määrän kasvun seurauksena. Riittävä syntyvyys, parantuva veto- ja pitovoima sekä maahanmuutto edesauttavat, että myös lähiöihin riittäisi asukkaita. Lapsiperheiden ja työikäisten määrä supistuisi ainoastaan maltillisesti. Keskittymistä tapahtuisi tässäkin skenaariossa, koska senioreiden määrän kasvun seurauksena mahdollinen uudisrakentaminen keskittyisi kaupungin keskustan alueella. Senioreille suunnattu rakentaminen keskittyy keskustanalueelle, koska vanheneva väestö vaatii ympärilleen palveluita ja liikkuminen rajoittuu ikääntyessä.

Käyttöaste säilyisi nykyisellä tasolla mikä mahdollistaa tasaisen ja hyvin ennakoitavan talouden. Petterinkuman asukasmäärä säilyisi suunnilleen nykyisellä tasolla, jonka seurauksena käyttöaste pysyisi edelleen korkeana. Korkea käyttöaste takaa tasaisen kassavirran, joka mahdollistaa hyvän ja ennakoitavan taloudenpidon. Kiinteiden kustannusten osuus asukasta kohti säilyy nykyisellä tasolla, jonka seurauksena vuokrien kehitys olisi maltillista ja seuraisi yleistä indeksiä.

Iisalmen asukasmäärän säilyessä suunnilleen nykyisellä tasolla myös yksityinen asuntomarkkina toimisi. Omistusasunnot säilyttäisivät arvonsa ja niiden edelleen myyminen onnistuisi. Tämän seurauksena asuntoja ei päätyisi vuokramarkkinoille merkittävästi nykyistä enempää, jolloin kilpailu tilanne säilyisi nykyisellä tasolla. Omistusasuntojen arvon säilyminen ja riittävä kysyntä edesauttaisi niiden myyntiä. Tämä mahdollistaisi erityisesti sen, että seniorit pystyisivät myymään asuntonsa ja muuttamaan esteettömiin asuntoihin palveluiden äärelle mikä vaikuttaisi esteettömien asuntojen kysyntään positiivisesti myös vuokramarkkinoilla.

Skenaarion taustalla vaikuttavat heikot signaalit lisääisivät vuokralla-asumisen suosiota. Kaikkea ei tarvitse omistaa itse vaan asunnon omistamisen sijaan rahaa voi käyttää palveluihin. Myös etätöiden

lisääntyminen vahvistaisi seutukaupunkien elinvoimaa erityisesti pitovoiman osalta, koska työnperässä ei välttämättä tarvitse muuttaa toiselle paikkakunnalle. Megatrendeistä kysyntään vaikuttaa maahanmuuton lisääntyminen, josta myös lisäalumi saisi oman osansa. Kuitenkin kaupungistuminen säilyy edelleen kansanvälisenä megatrendinä mikä tarkoittaa isossa kuvassa väestön keskittymistä myös tulevaisuudessa suurimpiin kasvukeskuksiin.

Skenaariossa muutokset olisivat kokonaisuudessaan maltillisia ja aiheuttaisivat ainoastaan hienosäätöä nykyiseen kiinteistökantaan. Asuntokantaa pitäisi sopeuttaa lähiöissä mutta maltillisesti. Samalla kiinteistökantaa voitaisiin uudistaa palveluiden läheisyydessä huomioiden esteettömyys ja yhdenhengen talouksien kasvava määrä. Muutokset tapahtuisivat kuitenkin hitaasti, joten se mahdollistaisi kiinteistökannan uudistamisen siten, että se voitaisiin huomioida kunnossapidon ja rakentamisen suunnittelussa. Tämän seurauksena talous olisi vakaata ja hyvin ennustettavissa. Vieraanpääoman tarve säilyisi nykyisellä tasolla. Yhtiön omat kiinteistöt säilyttävät vakuusarvonsa, jolloin rahoitusta saataisiin markkinoilta myös ilman omistajan takausvastuiden kasvattamista.

7.4 Toivottava skenaario (SK2). 2040

Skenaariossa syntyvyyden lasku tasaantuu ja kääntyy lopulta kasvuun. Tämän seurauksena alle 15-vuotiaiden määrä kasvaisi. Työikäinen väestö kasvaisi hieman, mutta kasvu olisi kuitenkin vähäistä. Kasvua selittää suuret muuttovoitot ulkomailta sekä maltillinen maansisäinen muuttovoitto, joiden oletetaan korvaavan ikäluokkien ikääntymisen vaikutukset. Myös pitovoima parantuisi.

Skenaario 2 (SK2) Toivottava.			
	A	B	C
Muuttuja			
Perheasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Pienten asuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Senioriasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Asumisen keskittyminen	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Käyttöaste	Huonontuu	Parantuu	Säilyy nykyisellään
Vuokran suuruus €	Nousee indeksiä nopeammin	Nousee indeksiä hitaammin	Seuraa indeksiä
Tarvittavien asuntojen määrä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Petterinkulman kokonaiskysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Kilpailutilanne vuokramarkkinoilla	Laskee	Kiristyy	Säilyy nykyisellään
Omistusasuntojen kysyntä	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
Omistusasuntojen hinta	Laskee	Kasvaa	Säilyy nykyisellään
MERKITTÄVÄ KASVU			
HEIKOT SINGNAALIT	Vuokralla asuminen suosio kasvaa kuten muukin jakamistalouden suosio. Seutukaupungit kasvattavat vetovoimaansa. Tähän vaikuttaa muun muassa etäyön lisääntyminen sekä suurempien asuntojen alhaisemmat hinnat ja saatavuus.		
MEGATRENDIT	Maahanmuutto Eurooppaan ja Suomeen lisääntyy. Yhdenhengen kotitalouksien määrä kasvaa. Kaupungistuminen jatkuu ja keskittyy voimakkaasti suuriin kaupunkeihin.		

Taulukko 5. Petterinkulma Oy, tulevaisuustaulukko skenaariossa SK2 soveltaen Mannermaan taulukkoa (1999,95).

Yli 65-vuotiaiden osuus kasvaisi samalla tavalla kuin muissakin skenaarioissa, mutta heidän suhteellinen osuutensa väestöstä ei kasvaisi niin merkittävästi. Senioreiden asuminen keskittyisi kaupungin keskustan läheisyyteen palveluiden äärelle, mutta lapsiperheiden ja maahanmuuton määrän lisääntyminen varmistaisi, että kysyntää riittäisi myös lähiöissä. Lähiöiden lisäksi myös hieman kauempana sijaitsevat asunnot säilyttäisivät kysyntänsä.

Maahanmuuton lisäksi lisälmeen muuttaisi ihmisiä työn perässä myös muualta Suomesta. Syntyvyyden nousemisen lisäksi tämä näkyisi erityisesti perheasuntojen kysynnän kasvuna. Hyvällä paikalla sijaitsevat uudehkot rivitalot olisivat kysyttäviä. Tästä seuraisi niiden kasvava tarve, johon olisi vastattava lisäämällä perheasuntojen uudistuotantoa. Perheasuntojen lisäksi myös pienten asuntojen kysyntä kasvaa edelleen. Tämä on seurausta senioreiden kasvavasta määrästä sekä yleisestä trendistä, jossa yhdenhengen talouksien määrä kasvaa.

Väestömäärän kasvaminen näkyisi myös omistusasumisen markkinoilla. Kysyntä ja tarjonta olisivat tasapainossa mikä näkyisi siten, että omistusasuntojen hinnat säilyisivät hyvällä tasolla. Tämä mahdollistaisi erityisesti vanhenevalle väestölle sen, että he voisivat myydä isoksi käyvän omistusasunnon ja muuttaa pienempään asuntoon palveluiden läheisyyteen. Osa heistä ostaisi omis-

tusasunnon kaupungista, mutta kasvavassa määrin ihmiset haluavat käyttää rahojaan omistamisen sijaan palveluihin. Tästä on nähtävissä jo heikkoja signaaleja siten, että vuokralla asumisen ja muunkin jakamistalouden suosia on lisääntynyt. Muutoksen seurauksena syntyisi kysyntää, joka mahdollistaisi nykyistä monipuolisemman senioriasumisen. Esteettömyyden lisäksi asuntoihin voitaisiin tuoda myös senioreille suunnattuja erilaisia kaupallisia palveluita hoivan lisäksi.

Kasvava väestömäärä ja kaupungin paraneva elinvoima lisäisivät myös yksityisten asuntosijoittajien määrää. Tämä lisäisi kilpailua, mutta toisaalta myös pienentäisi Petterinkulman investointitarpeita, koska parantunut markkina kiinnostaisi myös muita mahdollisia investoreita. Yksityisellä markkinalla vuokrien hinnat nousisivat kysynnän kasvaessa. Petterinkulman vuokriin kasvava kysyntä ei vaikuttaisi nostavasti, koska ne ovat osittain hintasäädelyjä ja vuokranmääritys perustuu omakustannushintaan. Korkea kysyntä säilyttäisi käyttöasteet erinomaisina, jonka seurauksena tyhjäkäytöstä ei syntyisi juurikaan kustannuksia. Petterinkulman vuokrat nousisivat hitaammin kuin indeksi, mikä olisi merkittävä kilpailutekijä. Vuokrien kehitys eriytyisi nykyistä enemmän verrattuna muuhun vuokramakkinaan, jonka seurauksena Petterinkulman asuntojen kysyntää kasvaisi. Tämä mahdollistaisi, että asukkaat voitaisiin valita nykyistä enemmän sosiaalisin perustein, joka taas tukisi yhtiön perustehtävää ja ajatusta sosiaalisena asuntotuottajana.

7.5 Vaikutus Petterinkulman asuntojen kysyntään

Petterinkulman asukasmäärää ja asukasrakennetta on tarkasteltu 31.12.2021 tilanteen perusteella. (Petterinkulma Oy, asukasluettelo 31.12.2021.) Iisalmen asukasmäärä sekä asukasrakenne perustuvat puolestaan tilastokeskuksen tietoihin ja ennusteisiin 31.12.2021, sekä aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n Iisalmen kaupungille laatimaan nykytila ja väestöskenaarioon. (Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot MDI.)

Kokonaiskysynnän muutosta on arvioitu Petterinkulmalla asuvien asukkaiden suhteellisena osuutena kaikista Iisalmen asukkaista. Iisalmissa oli vuoden 2021 lopussa 20 958 asukasta. Petterinkulman asukasmäärä oli 2 058. Voidaan siis laskea, että 9,8 % Iisalmelaisista asuu Petterinkulmalla ($2\,058 / 20\,958 \cdot 100$). Petterinkulmalla oli asuntoja vuoden 2021 lopussa 1 380 kappaletta. Ruokakuntien keskikoko oli siis 1,49 henkilöä ($2\,058 / 1\,380$).

2040			
SKENAARIO	SK0	SK1	SK2
lisälmen ennustettu väkiluku vuonna 2040	17911	20506	23000
Petterinkulman ennustettu asukasmäärä 2040 (9,7 % lisämelaisista).	1737	1989	2231
Petterinkulman ennustettu asuntomäärä ruokakunnan koon ollessa 1,49 hlö	1166	1335	1497
Asuntomäärän muutos 31.12.2021 tilanteeseen	-212	-43	119
Lopputulokset	Voimakas supistuminen	Maltillinen supistuminen	Merkittävä kasvu

Taulukko 6. Petterinkulma Oy:n asuntomäärän muutos vuonna 2040 verrattuna vuoden 2021 tilanteeseen.

Edellä mainitun taulukon perusteella asuntomäärän muutos vaihtelee merkittävästi skenaarioiden välillä. SK0 skenaarion toteutuminen vaatisi asuntokannan merkittävää sopeuttamista. SK1 skenario sen sijaan ei aiheuttaisi juurikaan muutosta nykyiseen tilanteeseen. SK2 skenario puolestaan tarkoittaisi merkittävää kysynnän kasvua, jolloin nykyistä asuntomäärää jouduttaisiin kasvattamaan.

Eri skenaarioissa on myös eroavaisuuksia väestörakenteessa. SK0 skenaariossa lapsien ja työikäisten määrä vähenisi merkittävästi mutta senioreiden määrä kasvaisi. Tästä seuraisi, että asuntokannan sopeuttamisen tarve kohdistuisi erityisesti perheasuntoihin. SK1 skenaariossa kasvavan maahanmuuton seurauksena perheasuntojen kysyntään ei tulisi juurikaan muutosta. SK2 skenaariossa myös työikäisten ja lapsiperheiden määrä kasvaisi, joten asuntoja tarvittaisiin lisää myös näille ryhmille.

Taulukon 6 tulkitsemisessa on huomionarvoista, että ennusteet perustuvat Petterinkulman suhteellisen asukasmäärän ja ruokakunnan koon säilymiseen nykyisellään. Mikäli Petterinkulma kasvattaisi suhteellista osuuttaan lisämelaisista niin tarvittava asuntomäärä kasvaisi. Mikäli suhteellinen osuus pienenesi, niin myös tarvittava asuntomäärä laskisi. Vastaavasti ruokakunnan keskikoon pienentyminen kasvattaisi tarvittavaa asuntomäärää ja ruokakunnan keskikoon kasvaminen pienentäisi tarvittavaa asuntomäärää. Käytetyillä suhdeluvuilla on siis merkittävä vaikutus ennusteissa esitettyihin tuloksiin. Suhdelukujen kehitykseen vaikuttavat useat muuttujat, jotka voivat olla myös toisistaan riippuvaisia. Asumispreferenssit muuttuvat jatkuvasti, joten on oletettavaa, että niillä on vaikutusta suhdelukuihin ja näin ollen myös tuloksiin.

7.6 Vaikutus senioriasuntojen kysyntään

Kaikille kolmelle skenaariolle yhteistä on, että seniorien määrä kasvaa. Vanhemmiten ihmisen asumisen tarpeet muuttuvat. Perhekoon pienentyessä asuntojen ei tarvitse enää olla niin suuria. Lisäksi pieneten asuntojen kysyntää lisää muun muassa yhdenhengentalouksien määrän kasvu, joka johtuu yleisistä trendeistä, mutta senioriasumisessa ennen kaikkea leskeytymisestä.

Vanhetessaan ihminen tarvitsee ympärilleen erilaisia palveluja. Näitä palveluita ovat esimerkiksi hoiva- ja ruokapalvelut. Kunnon heikentyessä liikkuminen vaikeutuu, joten kaikkien palveluiden sijainti korostuu. Tästä seuraa senioreille suunnatun asumisen keskittyminen palveluiden läheisyyteen. Sijainnin lisäksi asunnoilta vaaditaan esteettömyyttä, joka mahdollistaa turvallisen vanhenemisen kotona.

Petterinkulmalla on senioreille kohdennettuja asuntoja 207 kpl. Senioreille suunnatut asunnot poikkeavat muista esteettömistä asunnoista siten, että asukasvalinnassa asetetaan etusijalle yli 65-vuotiaat asunnonhakijat. Senioreille suunnatuissa asunnoissa asuu myös muita kuin senioriasukkaita. Tämä johtuu pääosin siitä, että asunnon vapauduttua siihen ei ole löydetty yli 65-vuotiasta asunnon hakijaa vaan se on jouduttu tyhjäkäytön välttämiseksi vuokraamaan muille asunnonhakijoille. Lisäksi myös nuoremmilla ihmisillä voi olla erilaisia rajoitteita, joiden seurauksena heillä on tarve esteettömälle asunnolle. Senioriasunnoissa asui vuoden 2021 lopussa 169 asukasta, joka oli 38 % kaikista yli 65-vuotiasta Petterinkulman asukkaista.

Asukkaat 31.12.2021	Talotyyppi					Asunnoista		Asukkaiden	Asukas-	Yli 65.v	
		1h+k	2h+k	3h+k	yht:	yli 65.v käytössä	keski-ikä	määrä	asukkaat		
Sotilaskatu 2-4	Kerrostalo	12	13	0	25	25	100 %	79	28	28	100 %
Kaivokatu 4 AB, C	Kerrostalo	16	24	3	43	34	79 %	71	56	43	77 %
Oivakuja 1-2	Kerrostalo	0	30	6	36	22	61 %	54	54	24	44 %
Kirkonsalmentie 14	Kerrostalo	11	7	3	21	12	57 %	58	25	16	64 %
Kirkonsalmentie 12 A	Kerrostalo	0	9	0	9	7	78 %	77	11	8	73 %
Kuutolankatu 6	Kerrostalo	3	11	4	18	8	44 %	50	28	9	32 %
Taavetinkuja 3	Kerrostalo	16	22	0	38	21	55 %	57	40	22	55 %
Satamakatu 11	Kerrostalo	7	9	1	17	17	100 %	81	19	19	100 %
		65	125	17	207	146	71 %	66	261	169	68 %

Taulukko 7. Luettelo Petterinkulma Oy:n senioreille suunnatuista asunnoista.

Senioriasuntojen lisäksi Petterinkulmalla on muita esteettömiä asuntoja 280 kpl. Tässä yhteydessä esteettömiksi asunnoiksi on luokiteltu kaikki hissilliset asunnot, kerrostalojen ensimmäisien

kerrosten asunnot, joiden saavutettavuus ei edellytä portaiden nousemista sekä kaikki yksikerroksiset rivitaloasunnot. Näissä esteettömissä asunnoissa asui vuoden 2021 lopussa 90 asukasta, joka oli 20 % kaikista yli 65-vuotiasta asukkaista.

Esteettämiä asuntoja on todellisuudessa vielä enemmän, mutta alla olevassa taulukossa numero 8 ei ole listattu sellaisia taloja, joissa ei tarkastelu hetkellä asunut yhtään yli 65-vuotiasta. Pääosin tämä johtui siitä, että näiden talojen asuntotyytit olivat isoja 3 h + k ja 4 h + k asuntoja, jotka ovat asukasvalinnassa kohdennettu muille asiakasryhmille, erityisesti lapsiperheille.

Asukkaat 31.12.2021	* Veturitallinkatu asukkaat 1.6.2022	Asunnoista				Asukkaiden keski-ikä v	Asukas- määrä	Yli 65.v asukkaat			
		1h+k	2h+k	3h+k	yht:				yli 65.v käytössä		
Kivirannantie 37	Kerrostalo		7	2	9	5	56 %	47	21	8	38 %
Kivirannantie 39	Kerrostalo	6	2		8	1	13 %	39	11	1	9 %
Paloisvuorentie 16 ABC	Kerrostalo	9	9	9	27	9	33 %	44	48	11	23 %
Pöllösenlahdenkatu 1	Kerrostalo	12	9	9	30	12	40 %	50	46	14	30 %
Otavankatu 7	Kerrostalo	2	1		3	0	0 %	54	3	0	0 %
Karjalankatu 27	Kerrostalo	4	2		6	4	67 %	69	8	4	50 %
Kauppis-Heikintie 1,3,5	Rivitalo		10	10	20	5	25 %	38	44	5	11 %
Suistamonkatu 99-101	Kerrostalo	24	12	12	48	10	21 %	38	77	10	13 %
Veturitallinkatu 15*	Rivitalo	3	7	2	12	2	17 %	44	15	4	27 %
Linkinlahdenkatu 16	Rivitalo		7	1	8	4	50 %	50	15	7	47 %
Saunatie 1	Rivitalo	8	2		10	5	50 %	58	11	5	45 %
Saunatie 4	Rivitalo	20	10	9	39	7	18 %	53	42	7	17 %
Kilpikuja 2 B	Rivitalo		2		2	1	50 %	60	2	1	50 %
Pohjoiskaari 4	Rivitalo	4	8	3	15	3	20 %	33	31	5	16 %
Lohkarekuja 2	Rivitalo		13	4	17	2	12 %	47	30	2	7 %
Honkakatu 2	Rivitalo	14	8	4	26	6	23 %	52	29	6	21 %
		106	109	65	280	76	27 %	49	433	90	25 %

Taulukko 8. Luettelo Petterinkulma Oy:n muista kuin senioreille suunnatuista esteettömistä asunnoista.

Valtaosa eli 42 % yli 65-vuotiasta asui yhtiön muissa kuin taulukoissa 7 ja 8 mainituissa asunnoissa.

Yli 65-vuotiaiden asukkaiden jakautuminen asuntotyyteittäin	
Senioriasunnot	38 %
Muut esteettömät asunnot	20 %
Muut asunnot	42 %
Yhteensä	100 %

Taulukko 9. Petterinkulma Oy:n yli 65-vuotiaiden asukkaiden jakautuminen asuntotyyteittäin.

Vuoden 2021 lopussa lisalmessa asui 5875 yli 65-vuotista. Heistä Petterinkulmalla asui 449 asukasta, joka vastaa 7,6 %. Tulevaisuudessa yli 65-vuotiden määrän ennustetaan kasvavan. Tilastokeskuksen vuoden 2019 ennusteen mukaan heidän määränsä on suurimmillaan vuonna 2033, jonka jälkeen määrä kääntyy laskuun. Mikäli tulevaisuudessa heidän suhteellinen osuutensa Petterinkulman asukkaista säilyy vuoden 2021 tasolla niin heidän määränsä kasvaa alla olevan taulukon 10 mukaisesti.

Yli 65-vuotiaiden asukkaiden määrä lisalmessa ja Petterinkulmalla

	lisalmessa	Petterinkulma Oy (7,64 %)
Toteuma 2021	5875	449
Ennuste 2033	6554	501
Ennuste 2040	6115	467

Taulukko 10. Petterinkulma Oy:n ennustettu asukasmäärän kehittyminen yli 65-vuotiaiden osalta vuoteen 2040.

Mikäli Petterinkulman yli 65-vuotiaiden asukkaiden suhteellinen osuus säilyy vuoden 2021 tasolla kuten myös heidän ruokakuntiansa keskikoko niin senioriasuntojen ja muiden esteettömien asuntojen kysyntä ja täyttöaste muuttuvat alla olevan taulukon 11 mukaisesti. Täyttöasteella tarkoitetaan sitä, että kuinka monta prosenttia asunnoista on yli 65-vuotiaiden ja heidän perheenjäsentensä käytössä.

Toteuma 2021	Yli 65-vuotiaiden käytössä		Yli 65-vuotiaat asukkaat	Ruokakunnan keskikoko	Täyttöaste yli 65-vuotiaat
	Asuntomäärä	olevat asunnot			
Senioriasunnot	207	146	169	1,16	71 %
Muut esteettömät asunnot	280	76	90	1,18	27 %
Ennuste 2033	Yli 65-vuotiaiden käytössä		Yli 65-vuotiaat asukkaat	Ruokakunnan keskikoko	Täyttöaste yli 65-vuotiaat
Asuntomäärä	olevat asunnot				
Senioriasunnot	207	164	189	1,15	79 %
Muut esteettömät asunnot	280	85	100	1,18	30 %
Ennuste 2040	Yli 65-vuotiaiden käytössä		Yli 65-vuotiaat asukkaat	Ruokakunnan keskikoko	Täyttöaste yli 65-vuotiaat
Asuntomäärä	olevat asunnot				
Senioriasunnot	207	152	176	1,16	73 %
Muut esteettömät asunnot	280	79	94	1,18	28 %

Taulukko 11. Ennuste Petterinkulma Oy:n senioriasuntojen ja muiden esteettömien asuntojen täyttöasteen muutoksesta vuoteen 2040.

Taulukosta 11 voidaan päätellä, että kysynnän kasvu ei ylitä missään vaiheessa senioriasuntojen ja muiden esteettömien asuntojen kokonaismäärää. Näin ollen yli 65-vuotiaille kohdennettujen asuntojen saatavuus voidaan varmistaa tehostamalla asukasvalintaa.

8 Johtopäätökset

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää miten Petterinkulma Oy:n omistamien asuntojen kysyntä muuttuu tulevaisuudessa väestörakenteen muutoksen seurauksena ja miten yhtiön tulisi kehittää strategiaansa siten, että se olisi varautunut näiden muutosten vaikutuksiin. Lisäksi tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää erityisesti senioreille kohdennettujen asuntojen lukumäärää.

Väestörakenteen muutos on globaali-ilmiö. Muutokset ovat luonteeltaan sellaisia, että yrityksellä itsellään ei ole juurikaan keinoja vaikuttaa niiden toteutumiseen. Sen sijaan yrityksellä on paljon keinoja varautua muutoksen vaikutuksiin. Tutkimuksen perusteella voidaan tehdä suuntaa antavia ennusteita tulevaisuuden asumisen tarpeista sekä tarvittavista asuntomääristä. Ennusteisiin liittyy kuitenkin aina epävarmuustekijöitä. Epävarmuustekijöistä huolimatta tutkimustuloksista voidaan tehdä päätelmä, että väestömäärän ja väestörakenteen muutoksilla on merkittävät vaikutukset Petterinkulma Oy:n toimintaympäristöön.

8.1 Tutkimuksen keskeisimmät tulokset

Väestörakenteen muutoksen vaikutukset Petterinkulman asuntojen kysyntään vaihtelevat riippuen tarkasteltavasta skenaariosta. Kaikissa skenaarioissa yhdistävänä tekijänä on pieneten asuntojen kysynnän kasvaminen. Pieneten asuntojen kysynnän kasvua ennakoivat useampi osatekijä:

- Syntyvyys laskee. Tästä seuraa perhekoon pientyminen. Pienet perheet tarvitsevat pienempiä asuntoja.
- Yhdenhengen kotitalouksien määrä kasvaa. Kyseessä on länsimäinen megatrendi, jonka kehitystä edesauttaa syntyvyyden laskun lisäksi myös muuttuvat asenteet yhteiskunnassa. Lapsien hankkiminen ei ole enää itsestäänselvyys.
- Yli 65-vuotiaiden määrä kasvaa. Syntyvyyden ollessa matala erityisesti yli 65-vuotiaiden suhteellinen osuus väestöstä kasvaa. Ikääntyvillä ihmisillä yksin asuminen on hyvin yleistä. Erityisesti siihen vaikuttaa leskeytyminen tai puolisin joutuminen esimerkiksi hoitokotiin.

Edellä mainitut syyt kasvattavat pienten asuntojen kysyntää ja samalla laskevat suurempien asuntojen kysyntää. Suurempien asuntojen kysyntä kasvaa ainoastaan toivottavassa skenaariossa SK2. Kysynnän säilyttäminen nykyiselläkin tasolla näyttää haastavalta ja on vahvasti sidoksissa erityisesti maahanmuuttoon. Maahanmuuttajien perheet ovat usein suuria, joten he tarvitsevat isoja asuntoja.

Asuminen keskittyy ja asuntojen esteettömyyden vaatimukset korostuvat. Skenaarioiden välillä on kuitenkin eroja. Huonoimmassa skenaariossa SK0 keskittyminen on voimakasta, koska väestö supistuu merkittävästi. Todennäköisessä skenaariossa SK1 ja toivottavassa skenaariossa SK2 keskittyminen säilyy suunnilleen nykyisellä tasolla. Kuitenkin myös näissä skenaarioissa tapahtuu keskittymistä kaupungin keskustan alueelle, koska senioreiden eli yli 65-vuotiaiden suhteellinen osuus väestöstä kasvaa. Ikääntyvä väestö vaatii ympärilleen palveluja liikkumisen ollessa rajoitettua.

Yli 65-vuotiaat eli seniorit ovat kaikissa skenaarioissa kasvava asiakasryhmä, ja tämä vaikuttaa asuntojen koon ja sijainnin lisäksi myös niiden esteettömyyteen. Tulevaisuudessa asuntojen esteettömyys korostuu. Lähiöissä on perheasuntojen lisäksi myös pieniä asuntoja. Myös palveluita on joillakin alueilla hyvin saatavilla. Tämä ei kuitenkaan riitä, mikäli asuntoja ei saada muutettua esteettömiksi. Osittain vanha asuntokanta on sellaista, ettei niiden muuttaminen esteettömäksi ole taloudellisesti kannattavaa. Tämä lisää muuttopainetta keskustan alueella oleviin esteettömiin asuntoihin. Toisaalta ilmiön seurauksena pienempiä asuntoja vapautuu lähiöistä nuorten ja työikäisten tarpeeseen.

Kaikesta huolimatta yli 65-vuotiaiden määrän kasvaminen ei tule aiheuttamaan yhtiölle merkittäviä haasteita. Ei toivottavassa skenaariossa SK0 ja todennäköisessä skenaariossa SK1 väestömäärä on supistuva, jolloin asuntojen kokonaiskysyntä on laskeva. Senioreiden määrä kasvaa, mutta tämän tutkimuksen perusteella senioreille suunnatuissa asunnoissa on tällä hetkellä runsaasti potentiaalisesti vapaata kapasiteettia mikä voidaan tehokkaammalla asukasvalinnalla suunnata senioreiden käyttöön. Senioreille suunnattujen asuntojen täyttöaste yli 65-vuotiaiden asukkaiden osalta on nykyisellään 71 %. Senioreiden määrän ennustetaan olevan suurimmillaan vuonna 2033. Mikäli yli 65-vuotiaiden asukkaiden suhteellinen osuus kaikista asukkaista säilyy nykyisellä tasollaan eli 7,5 % niin senioreille suunnattujen asuntojen täyttöaste kasvaa, mutta ainoastaan 79 %. Sama koskee myös muita esteettömiä asuntoja. Nykyisellään näistä asunnoista 27 % on yli 65-

vuotiaiden käytössä. Vuonna 2033 luku olisi 30 %. Tutkimuksen perusteella senioreille suunnatuista ja soveltuvista asunnoista voisi tulla pula ainoastaan silloin, jos heidän suhteellinen osuutensa Petterinkulman asukkaista nousisi merkittävästi. Myös toivottavan skenaarion SK2 toteutuminen voisi aiheuttaa yli 65-vuotialle asuntopulaa, koska kokonaisväestömäärän kasvu lisäisi Petterinkulman asuntojen kokonaiskysyntää, jolloin kysyntää ylittäisi tarjonnan kaikissa asuntotyypeissä. Tässäkin tapauksessa senioreille riittäisi asuntoja tehostamalla asukasvalintaa, mutta tästä seuraisi asuntopulaa muissa asiakasryhmissä.

Kilpailutilanteen kehittymisen arviointi on vaikeaa, koska Petterinkulma toimii yleishyödyllisen toimijan periaatteilla omakustannushinnalla vapaassa markkinassa. Nykyisellään yhtiön asuntomäärä on niin suuri, että asukkaaksi valitaan asiakkaita myös muutoin kuin sosiaalisilla perusteilla. Tämä näkyy erityisesti siten, että asunnonhakijoiden tulorajojen tarkastamisesta on luovuttu ja kuka tahansa varallisuudesta riippumatta voi saada yhtiöltä asunnon. Mikäli asukasvalinnassa noudatettaisiin tulo- ja varallisuusrajoja niin asuntoja jäisi tyhjäksi, joka heikentäisi yhtiön käyttöastetta ja taloudellista asemaa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että kaikki muut vuokranantajat ovat Petterinkulman kilpailijoita. Petterinkulman tapauksessa kysyntä ei ole ainoa kilpailuun vaikuttava tekijä, vaan kilpailuetua syntyy myös hinnoittelulla. Petterinkulma tuottaa asuntoja omakustannushintaan, jolloin tuottovaatimuksen voidaan ajatella olevan vieraalle pääomalle maksettavan koron suuruinen. Yksityinen vuokranantaja kilpailee samoista asiakkaista, mutta hänen tuottovaatimuksensa on yleensä suurempi, jolloin vuokra nousee korkeammaksi. Tämä kääntää kilpailutilannetta Petterinkulman eduksi kysynnästä riippumatta. Voidaan kuitenkin ajatella, että ei toivottavassa skenaariossa SK0 skenaariossa kilpailu kiristyisi, koska asuntotarjonta kasvaisi. Todennäköisessä skenaariossa SK1 ja toivottavassa skenaariossa SK2 kilpailutilanne säilyisi suunnilleen nykyisellään.

Tutkimuksen perusteella voidaan tiivistetysti todeta, että väestörakenteen muutoksen seurauksena pienten asuntojen kysyntä kasvaa joka tapauksessa ja perheasuntojen kysyntä todennäköisesti laskee tai säilyy nykyisellään. Asumisen keskittyminen palveluiden läheisyyteen ei ainakaan vähene. Kilpailutilanne kiristyy tai säilyy nykyisellään riippuen väestökehityksestä. Senioriasuntojen kysyntä kasvaa, mutta ei todennäköisesti ylitä olemassa olevaa tarjontaa. Vaatimukset asuntojen esteettömyydelle lisääntyvät yli 65-vuotiaiden määrän kasvaessa.

8.2 Toimenpiteet Petterinkulman strategian kehittämiseksi

Väestörakenteen muutoksella on merkittäviä vaikutuksia yrityksen toimintaympäristöön ja asuntojen laatuun, määrään ja sijaintiin sekä kilpailutilanteeseen. Yrityksen strategiaprosessissa muutokset tulisi huomioida ja niihin täytyisi varautua. Asuntokantaa tulisi kehittää siten, että se vastaisi myös tulevaisuudessa muuttuvaan kysyntään. Petterinkulmalla itsessään ei ole keinoja vaikuttaa väestörakenteen muutokseen, mutta yritys voi tehdä useita erilaisia toimenpiteitä, joilla tulevaan muutokseen voidaan varautua.

Petterinkulman strategian terävöittäminen vaatisi Iisalmen kaupungilta nykyistä tehokkaampaa omistajanohjausta. Kaupungin tulisi omistajana määrittää yhtiölle selkeät tavoitteet asuntojen määrään liittyen. Yhtiön kannalta olisi ideaalista, että asetetut määrät olisi sidottu kaupungin asukaslukuun, jolloin yhtiön omistamien asuntojen määrä vastaisi paremmin väestönmäärän muutoksiin.

Väestörakenteen muutoksesta aiheutuvaan kysynnän muutokseen varautuminen vaatii strategian kehittämistä. Seuraavassa on mainittu joukko erilaisia toimenpiteitä huomioitavaksi Petterinkulma Oy:n strategiaprosessissa.

8.2.1 Asuntojen määrä

Käyttöasteen jatkuva seuranta. Käyttöasteelle tulisi määrittää selkeä tavoitearvo. Mikäli käyttöaste laskee, niin asuntojen määrää tulisi sopeuttaa siten, että käyttöaste tavoite saavutetaan. Hyvä käyttöaste osaltaan varmistaa vakaan taloudenpidon sekä tehokkaan kiinteistöjen käytön.

Asuntohakemuksia pitäisi seurata nykyistä järjestelmällisemmin. Asuntohakemusten määrä ja laatu mittaavat hyvin kysyntää sekä ennakoivat toteutuvaa käyttöastetta. Asuntohakemusten määrän lisäksi pitäisi tarkastella niiden laatua kuten hakijoiden ikäjakaumaa sekä haettavaa asuntotyyppiä. Asuntohakemusten systemaattinen tarkastelu yhdistettynä käyttöasteen seurantaan antaisi tietoa kysynnän jakautumisesta erilaisiin asuntotyyppisiin, joka helpottaisi asuntojen oikean määrän arvioimista.

8.2.2 Asuntojen sijainti ja koko

Tutkimuksen perusteella asuminen todennäköisemmin keskittyy sen sijaan että se hajaantuisi ainakaan nykyistä enemmän eripuolelle kaupunkia. Petterinkulman tulisi siis kehittää asuntojen tarjontaa kaupungin keskustan alueella. Samoin perhekoko pienenee ja yhden hengen talouksien määrä kasvaa. Tämä lisää pienten asuntojen kysyntää. Pienten asuntojen kasvava tarve tulee huomioida erityisesti uudisrakentamisen suunnittelussa.

Asumisen keskittyminen, perhekoon pientyminen sekä yhdenhengen talouksien määrän kasvaminen pienentää isojen perheasuntojen kysyntää erityisesti lähiöissä, joissa ei ole palveluja. Tämä vaatisi kiinteistökannan sopeuttamista lähiöissä jollakin aikavälillä. Tyypillisesti sopeuttaminen tehdään joko kiinteistöjä myymällä tai purkamalla. Myymisellä saadaan rahaa, mutta sen toimenpiteen käyttämisestä tulee harkita erityisen tarkasti, koska se ei poista markkinoilla mahdollisesti olevaa rakenteellista ylitarjontaa. Ylitarjonta lisää kilpailua.

8.2.3 Asuntojen esteettömyys

Väestö vanhenee, jolloin asuntojen esteettömyys korostuu. Kaikessa peruskorjaamistoiminnassa tulisi huomioida esteettömyys. Uudisrakentamisessa esteettömyys on helpompi huomioida kuin peruskorjauksissa. Peruskorjauksissa joudutaankin pohtimaan tarkasti, onko esteettömäksi korjaaminen taloudellisesti kannattava vai onko järkevämpää purkaa ja rakentaa uutta, jolloin kiinteistökanta uudistuisi. Uudistaminen helpottaisi esteettömyyden lisäksi myös asuntojakauman sopeuttamista isojen ja pienien asuntojen välillä.

8.2.4 Kiinteistökannan uudistaminen

Kiinteistökannan uudistaminen on välttämätöntä, koska vanhojen talojen huoneistojakauma on monesti sellainen, että se ei peruskorjattunakaan vastaa kysyntään. Uudistamalla kiinteistökan-
taa pystytään rakentamaan sijainniltaan oikeassa paikassa sijaitsevia asuntoja, jotka ovat oikein kokoisia ja esteettömiä. Samalla ne ovat myös energiatehokkaita. Kiinteistökantaa uudistamalla pystyttäisiin tarjoamaan asiakkaille nykyaikaisia koteja, jotka olisivat osaltaan sekä vetovoima-

että pitovoima tekijöitä. Kiinteistökannan uudistamisessa täytyy kuitenkin huomioida vanhan kiinteistökannan sopeuttaminen, että tarjonta ei ylittäisi kysyntää.

8.2.5 Kilpailutilanteen selvittäminen

Kilpailutilanne todennäköisemmin kiristyy kuin vähenee. Omakustannuseriaatteella toimivalle yhtiölle merkittävin kilpailuetu on hinta eli asuntojen vuokra. Hinnan lisäksi kilpailuun vaikuttaa myös laatu. Huolehtimalla, että asuntojen määrä on oikea, pystytään varmistamaan korkea käyttöaste. Korkean käyttöaste puolestaan edesauttaa vakaata taloutta ja tulonmuodostumista. Näin ollen korjaukset pystytään tekemään suunnitellusti ja riittävässä määrin, mikä lisää kilpailuetua. Omistajan tehtävänä olisi määrittää missä laajuudessa ja millä ehdoilla kilpailua käydään markkinassa, jossa on myös yksityisiä toimijoita, ettei markkinoille aiheuteta liikaa häiriöitä. Kilpailutilanteen selvittämiseksi olisi tutkittava yksityisen asuntotarjonnan määrä ja laatu. Laatutekijöistä tärkeitä ovat asuntojen koko, sijainti ja esteettömyys.

Kilpailutilanteen tutkimisella saataisiin selville vuokra-asuntotilanne koko kaupungin alueella. Yhdistämällä Petterinkulman ja muiden vuokranantajien asuntotarjonta saataisiin selville kaupungin alueella olevien vuokratalojen kokonaiskäyttöaste. Tämän perusteella voitaisiin tehdä tarkempia johtopäätöksiä siitä, onko kokonaistarjonta sellainen, että kysyntä ja tarjonta ovat tasapainossa vai onko asunnoista ylitarjontaa tai alitarjontaa. Markkina-analyysin jälkeen yhtiöllä olisi parempi mahdollisuus kirkastaa strategiaansa sekä määrittää tarvittaessa uudelleen missio ja visio.

8.2.6 Strategian päivittämien sekä mission ja ydinvision kirkastaminen

Yhtiön missiota ja visiota tulisi terävöittää. Yhtiön perustehtävä on sosiaalinen asuntotuotanto, mutta tällä hetkellä asukkaista valtaosa valitaan muilla kuin sosiaalisilla perusteilla, koska asuntomäärä on liian suuri pelkästään tähän tarkoitukseen. Täytyisi määrittää mikä tai mitkä ovat yhtiön pääasiallisia asiakasryhmiä ja keskittyä niihin nykyistä enemmän. Tämä tarkoittaisi asuntomäärän pienentämisestä nykyisestä. Asuntomäärän pienentäminen vähentäisi yhtiön riskiä tyhjäkäyttöön, mikäli kaupungin asukasmäärä jatkaisi laskuaan myös tulevaisuudessa.

9 Pohdinta

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää miten väestörakenteen muutos vaikuttaa Petterinkulman strategiaan ja asuntojen kysyntään vuoteen 2040 mennessä. Lisäksi tutkimuksen tavoitteena oli selvittää miten muutos vaikuttaa senioriasumiseen. Mielestäni tutkimus onnistui vastaamaan esitettyihin kysymyksiin ja näin ollen saavutti sille asetetut tavoitteet.

Tulevaisuutta ei voida ennustaa. Sitä voidaan kuitenkin tutkia ja kartoittaa erilaisia tulevaisuuskuvia ja tehdä niiden perusteella erilaisia arvioita tulevaisuuden kehityskuvista. Se miten hyvin ennusteet ja arviot toteutuvat, selviää vasta myöhemmin. Opinnäytetyön laadinnassa keskeisessä asemassa ovat olleet väestöennusteet. Niihin liittyy kuitenkin epävarmuustekijöitä, koska ne perustuvat pelkästään menneeseen kehitykseen ja sitä seuraaviin oletettuihin jatkumoihin. Emme kuitenkaan tiedä, että alistuuko tulevaisuus ainoastaan menneisyyden jatkumoksi. Tuskinpa vaan. Ovatko muutokset meille sitten hyviä vai huonoja, sitäkään emme tiedä. Voimme ainoastaan esittää hyvin tai huonommin perusteltuja arvioita. Totuutta me emme tiedä.

Opinnäytetyssä tarkasteltiin väestökehitystä kolmen väestöskenaarion perusteella. Huonoin skenaario eli SK0 skenaario kuvaa tilastokeskuksen ennusteen toteutumista seuraavaa skenaariota. Loput kaksi skenaariota SK1 ja SK2 ovat toteutettu siten, että pohjaennusteena toimivan tilastokeskuksen ennustetta on parannettu muuttamalla taustalla vaikuttavia osatekijöitä. Näistä skenaarioista todennäköisemmäksi on nimetty SK1. Mielestäni skenaarioiden keskinäiseen järjestykseen on perusteltua suhtautua myös kriittisesti, koska huonoin mahdollinen skenaario perustuu kuitenkin tutkittuun Tilastokeskuksen ennusteeseen. Pitäisikö tämän SK0 skenaarion kuitenkin olla todennäköisin ja kahden muun skenaarion SK1 ja SK2 toivottavia? Tutkimuksen pohjaaminen juuri näihin kolmeen skenaarioon on kuitenkin perusteltua, koska myös yhtiön omistaja, eli lisälmen kaupunki on käyttänyt niitä pohjana tulevaisuuden suunnittelussaan.

Tarkasteltavia skenaarioita olisi voinut olla enemmänkin. Tämän tutkimuksen huonoimmasta skenaariosta puuttuvat kokonaan mustat joutsenet. Musta joutsen voisi olla esimerkiksi suuri rakennemuutos alueen elinkeinoelämässä kuten esimerkiksi jonkin suuren työnantajan toiminnan lopettaminen, josta seuraisi työttömyyttä, joka lisäisi pois muuttoa ennakoitua enemmän. Samoin

toivottavasta skenaariosta puuttuu villit kortit. Villi kortti voisi olla esimerkiksi jonkin uuden teollisuuden alan yrityksen rantautuminen kaupunkiin, joka toisi nopeasti lisää työpaikkoja. Työpaikkoja seuraisi myös työvoiman muuttaminen lisalmeen. Kasvava väestö tarvitsisi lisää asuntoja.

Myös ilmastonmuutos, globaalit pandemiat sekä sodat voivat aiheuttaa sen, että väestönkehitys yllättää Ylä-Savon positiivisesti. Lisäksi skenaariot ovat yksinomaan opinnäytetyön tekijän näkemyksiä. Laajentamalla skenaariotyöskentelyä esimerkiksi yhtiön hallitukseen ja kaupungin johtoon olisi saatu varmasti enemmän erilaisia näkemyksiä, jotka olisivat puolestaan tehneet opinnäytetyöstä kattavamman ja myös tältä osin lisänneet tutkimuksen luotettavuutta.

Opinnäytetyön tulosten täysimääräinen hyödyntäminen edellyttäisi jatkotutkimusta. Jatkotutkimus auttaisi tarkentamaan tutkimusongelmaa ja toisi siihen lisätietoa. Keskeisimpänä jatkotutkimuskohteena näkisin vertailun muiden kaupunkien vuokraloyhtiöihin ja muihin yleishyödyllisiin vuokranantajiin asuntomäärien osalta. Olisi hyödyllistä selvittää mikä on muiden kaupunkien yleishyödyllisten yhtiöiden asuntojen prosentuaalinen osuus koko kaupungin väestömäärään verrattuna. Tämä auttaisi lisalmen kaupunkia ja Petterinkulmaa määrittämään sitä, mikä olisi sopiva asuntomäärä lisalmissa.

Toinen tutkimuksen kannalta keskeinen jatkotutkimuskohde olisi koko lisalmen vuokralla asumisen tilanteen selvittäminen. Minkä verran kaupungissa on vuokra-asuntotoja huomioiden myös yksityiset vuokranantajat ja mikä on näiden asuntojen käyttöaste. Tämä edesauttaisi kokonaistilanteen hahmottamista, josta olisi hyötyä yrityksen strategian, vision ja mission päivittämisessä.

Kolmas merkittävä jatkotutkimuskohde olisi tutkia tarkemmin asiakasrajapintaa erityisesti yli 65-vuotiaiden osalta. Olisi tärkeää tietää, että millaiset tekijät vaikuttavat ihmisten asumispäätöksiinsä elämän vaiheessa, kun omistusasunto päätetään myydä ja muutetaan lähemmäksi kaupungin palveluita. Missä määrin tämä ryhmä päättää hankkia uuden omistusasunnon, joka vastaa paremmin muuttuneita tarpeita ja missä määrin vuokralle muuttaminen on tosiasiallinen vaihtoehto. Lisäselvitykselle pystyittäisiin kartoittamaan mahdollista asiakaspotentiaalia paremmin kuin pelkällä suhdelukuvertailulla, jota tässä opinnäytetyössä on hyödynnetty.

Opinnäytetyöprosessi syvensi omaa ammatillista osaamistani. Vaikka opinnäytetyön tuloksiin liittyy paljon epävarmuustekijöitä, niin tulokset kasvattivat omaa näkemystäni siitä, mikä on vuokralla-asumisen tämänhetkinen tilanne lisalmissa ja miten se mahdollisesti muuttuu tulevaisuudessa.

Yleisellä tasolla opinnäytetyön tutkimuksen tulokset peilautuvat hyvin julkiseen keskusteluun Suomessa ja monessa muussakin länsimaassa käynnissä olevasta rakennemurroksesta. Tutkimuksen tulokset vahvistavat yleistä käsitystä siitä, että Suomi vanhenee, väestö keskittyy ja perhe koko pienenee. Muutokset vaikuttavat koko yhteiskuntaan ja asuminen ei tee siitä poikkeusta.

Itselleni hyödyllisintä opinnäytetyssä olivat tutkimuksen tulokset. Osaltaan ne tukivat omaa olemassa olevaa näkemystäni, mutta tutkimuksessa tuli esiin myös uutta tietoa. Merkittävin löydös oli olemassa oleva asukasrakenne ja sen oletettu kehittyminen. En ollut aikaisemmin tutkinut asukasrakennetta numeraalisesti nyt toteutuneessa laajuudessa. Tämän takia yli 65-vuotiaiden asukkaiden määrä tuli minulle yllätyksenä. Olin ajatellut, että Petterinkulmalla asuu enemmän yli 65-vuotiaita mitä todellisuudessa asuu. 7,6 % lisälmen yli 65-vuotiaista asuu Petterinkulmalla. Tällä luvulla on merkitystä arvioitaessa senioriasumisen määrää tulevaisuudessa. Ennen tutkimusta arvioin, että luku voisi olla noin 15 % eli kaksinkertainen. Toinen yllätys oli, että senioreille suunnattujen asuntojen täyttöaste on luulemaani alhaisempi. Tämä yhdistettynä senioreiden olettamaani pienempään määrään vaikuttaa merkittävästi heille suunnattujen asuntojen kokonaismäärään tulevaisuudessa. Tutkimuksen perusteella Petterinkulman senioreille suunnatuista asunnoista ei tulevaisuudessa synny pulaa vastoin yleistä ja omaakin olettamaani.

Haastavinta opinnäytetyössä oli sovittaa aihe teoreettiseen viitekehykseen siten, että opinnäytetyö täyttää tieteelliselle tutkimukselle asetettavat vaatimukset. Erityisesti sopivan tutkimusmetodin löytäminen ja soveltaminen oli hieman haastavaa. Tulevaisuudentutkimus viitekehyksenä oli erittäin mielenkiintoinen ja soveltui mielestäni hyvin tämän aiheen tutkimiseen. Jälkeenpäin ajatellen pehmeä systeemimetodologia oli oikea valinta, vaikka aiheeseen perehtyminen ja menetelmän omaksuminen otti aikansa. Tutkimuksen tekeminen olikin erittäin opettavaista ja oma käsitykseni Petterinkulman nykytilasta ja tulevaisuudesta syveni merkittävästi. Tämä kuvastaakin hyvin pehmeän systeemimetodologian prosessia. Pirkko Anttilan (2006, 247;436) mukaan pehmeä systeemianalyysi poikkeaa perinteisestä systeemianalyysistä siten, että tulosten lisäksi tutkitaan myös sitä prosessia, jonka tuloksena jokin ratkaisu syntyy. Lisäksi Anttila toteaa, että ratkaisun kriteerinä on, että osallistujat pitävät sitä onnistuneena tai että ongelma tilanne on parantunut tai siihen on saatu lisää näkemystä. Anttilan esittämien kriteerien perusteella pidän opinnäytetyötäni hyvinkin onnistuneena, koska koen että opinnäytetyöprosessi kasvatti omaa osaamistani sekä lisäsi tietämystäni käsiteltävästä ongelmasta.

Lähteet

Aalto, Hanna-Kaisa. (2022). *Ennakointi – Tulevaisuuksiin varautumisen ja virittäytymisen näkökulma*. Teoksessa Aalto, Hanna-Kaisa – Heikkilä, Katariina – Keski-Pukkila, Pasi – Mäki, Maija & Pöllänen, Markus (toim.) (2022) *Tulevaisuudentutkimus tutuksi – Perusteita ja menetelmiä*. Tulevaisuudentutkimuksen Verkostoakatemia julkaisuja 1/2022, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto, 80 s, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-249-563-1>. Viitattu 16.8.2022. <https://tututopi.files.wordpress.com/2022/03/tva-1-2022-siivonen.pdf>

Aho, E. (2020). 1991 *Mustien joutsenten vuosi*. Kustannusosakeyhtiö Otava 2020, e-kirja.

Ahola, J. Yrityksen *Strategiaprosessi, väitöskirja*. LTKK 1995, ISBN951-763-956-2

Aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI. (2020). *Iisalmen kaupungin osa-alueittainen nykytila-analyysi ja väestöskenaariot*. Viitattu 27.4.2022. <https://www.iisalmi.fi/loader.aspx?id=e12c5957-7a0e-42c3-ad4c-4041e68736a0>

Amara, R. (1981). *The Futures field. Searching for Definitions and Boundaries*. The Futurist, Vol. 15.

Anttila, P. (2006). *Tutkiva toiminta ja ilmaisu, teos, tekeminen*. Akatiimi Oy. Hamina.

Aro T., & Aro R., & Mäkelä I. (2020). Sitran taustaraportti. *Väestöselvitys 2040*. Verkkojulkaisu. Viitattu 8.4.2020. Saantitapa: <https://www.sitra.fi/app/uploads/2020/06/vaestonselvitys-2040.pdf>

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. *Lainat ja avustukset*. Viitattu 1.4.2022. https://www.ara.fi/fi-FI/Lainat_ja_avustukset

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. *Käyttö- ja luovutusrajoitukset*. Viitattu 1.4.2022. https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/Kaytto_ja_luovutusrajoitukset

Asumisen rahoittamis- ja kehittämiskeskus. *Jälkilaskelma*. Viitattu 1.4.2022. <https://www.ara.fi/fi-FI/ARAasuntokanta/ARAvuokraasunnot/Vuokranmaaritys/Jalkilaskelma>

Checkland, P. and Scholes, J. (1990). *Soft Systems Methodology in Action*. NY.

- Dufva, M. (2019). Sitran selvityksiä 142. *Heikot signaalit tulevaisuuksien avartajina*. Erweko, Vantaa 2019. Verkkojulkaisu. Viitattu 11.11.2022. <https://media.sitra.fi/2019/01/07145732/heikot-signaalit-tulevaisuuden-avartajina.pdf>
- Dufva, M. (2020). Sitran selvityksiä 162. *Megatrendit 2020*. Erweko, Vantaa 2020. Viitattu 11.11.2022. <https://www.sitra.fi/app/uploads/2019/12/megatrendit-2020.pdf>
- Hirsijärvi, S., Remes, P., & Sajavaara, P. (2015). *Tutki ja kirjoita*. Helsinki: kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Iisalmen kaupunki. *Iisalmen kaupungin toimintasuunnitelma 2021-2023*. Viitattu 1.5.2022. Saantitapa: <https://www.iisalmi.fi/loader.aspx?id=0f0db69b-8e04-4ec2-893c-39565c00ab85>
- Jyväskylän Yliopisto. *Kurssi- ja oppimateriaalipolue KOPPA*. Viitattu 7.12.2022. Saantitapa: <https://koppa.jyu.fi/avoimet/hum/metelmapolkuja/metelmapolku/tutkimusstrategiat>
- Kamppinen, M., Kuusi, O., & Söderlund, S. (2003). *Tulevaisuuden tutkimus. Perusteet ja sovellukset*. Tampere: Tammer-Paino Oy.
- Kananen, J. (2015). *Opinnäytetyön kirjoittajan opas: Näin kirjoitan opinnäytetyön tai gradun alusta loppuun*. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja. Suomen Yliopistopaino Oy.
- Kananen, J. (2017). E-kirja. *Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä*. Jyväskylä: Jyväskylän ammattikorkeakoulu.
- Kautto, M. (2004). *Valtioneuvoston kanslian julkaisusarja 29/2004. Väestön ikärakenteen muutos ja siihen varautuminen*. Edita Print Oy. Helsinki 2004. Viitattu 8.4.2022. https://vnk.fi/documents/10616/622938/J2904_V%C3%A4est%C3%B6n+ik%C3%A4rakenteen+muutos+ja+siihen+varautuminen.pdf/b7d570ed-82a4-4dc1-9ce5-d6d1e06238cf/J2904_V%C3%A4est%C3%B6n+ik%C3%A4rakenteen+muutos+ja+siihen+varautuminen.pdf?version=1.0&t=1424856278000
- Kuntaliitto. *Vuokra-asunto*. Viitattu 14.11.2022. <https://www.kuluttajaliitto.fi/materiaalit/vuokra-asunto/>
- Kuntaliitto. *Väestöennusteet*. Viitattu 18.6.2022. <https://www.kuntaliitto.fi/tietotuotteet-ja-palvelut/analyysit-ja-tietoaineistot/kuntakuvaajat/vaestoennusteet>.

Mannermaa, M. (1991). *Evolutionaarinen tulevaisuudentutkimus*. Valtion painatuskeskus, Helsinki.

Mannermaa, M. (1993). *Pehmeä systeemimetodologia Evolutionarisessa tulevaisuudentutkimuksessa*. Teoksessa Vapaavuori, M. & von Bruun, S. (toim.) Miten tutkimme tulevaisuutta? Tulevaisuuden tutkimuksen seura.

Mannermaa, M. (1999). *Tulevaisuuden hallinta – skenaariot strategiatyössä*. WSOY, Porvoo.

Metodix. (2014). *Mediatietämystä kaikille*. Viitattu lähteeseen Rubin, A. Tulevaisuudentutkimus tiedonalana ja tieteellisenä tutkimuksena. Viitattu 10.8.2021. <https://metodix.fi/2014/12/02/anita-rubin-tulevaisuuksientutkimus-tiedonalana-ja-tieteellisena-tutkimuksena/>

Molitor, G. (1977). *How to anticipate public-policy changes?* S.A.M Advanced Management Journal, Summer, p. 4-13.

Oikeusministeriö. (1985). *Laki asunto-olojen kehittämistä 29.11.1985/919*. Viitattu 25.11.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850919>.

Oikeusministeriö. (2006). *Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624*. Viitattu 25.11.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1985/19850919>

Oikeusministeriö. (1990). *Laki yhteishallinnosta vuorataloissa 649/1990*. Viitattu 25.11.2021. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1990/19900649>

Oikeusministeriö. (2015). *Kuntalaki 410/2015*. Viitattu 10.6.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2015/20150410>

Oikeusministeriö. (2014). *Sosiaalihuoltolaki 1301/2014*. Viitattu 10.6.2022]. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2014/20141301>

Oikeusministeriö. (1993). *Aravarajoituslaki 1993/1190*. Viitattu 12.5.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1993/19931190>

Oikeusministeriö. (2001). *Laki vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeuslainojen korkotuesta 2001/604*. Viitattu 17.6.2022. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010604>

Pellervon taloudellinen tutkimuskeskus PTT. *Asuntomarkkinat*. (2019). – *Ennuste*. Viitattu 14.2.2022. <https://www.ptt.fi/ennusteet/asuntomarkkinat-2019-erityisteema-jatkuuko-vuokra-asumisen-suosion-kasvu/>

Petterinkulma Oy. (2020). *Petterinkulma Oy:n missio, visio, arvot ja strategia 2025*.

Petterinkulma Oy. (2021). *Toimintakertomus 2021*. Saatavana opinnäytetyön tekijältä.

Rubin, Anita. (2004). *Tulevaisuudentutkimus tiedonalana*. TOPI – Tulevaisuudentutkimuksen oppimateriaalit. Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto. Viitattu 20.9.2022. <https://tulevaisuus.fi/menetelmat/pehmea-systeemimetodologia-ssm/>

Rubin, Anita. (2004). *Tulevaisuudentutkimus tiedonalana*. TOPI – Tulevaisuudentutkimuksen oppimateriaalit. Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto. Viitattu 11.11.2022. <https://tulevaisuus.fi/kasitteet/kasitteita-s-o/>

Rubin, Anita. (2004). *Tulevaisuudentutkimus tiedonalana*. TOPI – Tulevaisuudentutkimuksen oppimateriaalit. Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto. Viitattu 11.11.2022. <https://tulevaisuus.fi/menetelmat/toimintaympariston-muutosten-tarkastelu/trendianalyysi-tulevaisuudentutkimuksen-menetelmana/>

Rubin, Anita. (2004). *Tulevaisuudentutkimus tiedonalana*. TOPI – Tulevaisuudentutkimuksen oppimateriaalit. Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto. Viitattu 11.11.2022. <https://tulevaisuus.fi/menetelmat/toimintaympariston-muutosten-tarkastelu/villit-kortit/>

Rubin, Anita. (2004). *Tulevaisuudentutkimus tiedonalana*. TOPI – Tulevaisuudentutkimuksen oppimateriaalit. Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto. Viitattu 4.5.2022. <https://tulevaisuus.fi/menetelmat/skenaarioajattelu-tulevaisuudentutkimuksessa/skenaarioiden-lajeja/>

Santalainen T. (2017). *Strateginen Ajattelu & Toiminta*. Talentum

Suomi, Reima. (2022). *Systeemiajattelu – Erottamaton osa tulevaisuudentutkimusta*. Teoksessa Aalto, Hanna-Kaisa – Heikkilä, Katariina – Keski-Pukkila, Pasi – Mäki, Maija & Pöllänen, Markus (toim.) (2022) *Tulevaisuudentutkimus tutuksi – Perusteita ja menetelmiä*. Tulevaisuudentutkimuksen Verkostoakatemia julkaisu 1/2022, Tulevaisuuden tutkimuskeskus, Turun yliopisto, 80

s, <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-249-563-1>. Viitattu 14.9.2022. <https://tututopi.files.wordpress.com/2022/03/tva-1-2022-siivonen.pdf>.

Suomen virallinen tilasto (SVT): *Asunnot ja asuinolot*. ISSN=1978-6745. Helsinki: Tilastokeskus. Viitattu 26.11.2021. <http://www.stat.fi/til/asas/index.html>. Luettu 2.8.2022

Suomen virallinen tilasto (SVT): *Väestötieteen perusteet*. Helsinki. Viitattu 26.11.2021. https://tilastokoulu.stat.fi/verkkokoulu_v2.xql?course_id=tkoulu_vaesto&lesson_id=5&subject_id=11&page_type=sisalto

Sutinen M., & Haapakorva A. (2021). *Pelastetaan Strategia*. BALTO print 2021. Liettua.

Tilastokeskus. *Väestöennuste 30.9.2021*. Viitattu 2.10.2022. <https://www.sttinfo.fi/tiedote/tilastokeskuksen-vaestoennuste-syntyvyys-ei-ole-ikarakenteen-kannalta-kestavalla-tasolla?publishe-rid=69818838&releaseld=69920164>

Talvela, J & Stenman K. (2012). *Tulevaisuuden tutkimuksen menetelmiä*. Kymenlaakson ammattikorkeakoulun julkaisuja. Tammerprint Oy. Tampere 2012. Viitattu 11.12.2021. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/47132/tutu_kirja_web_ver3.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Valtioneuvoston selonteko. VNS. (12/2021). *Asuntopoliittinen kehittämisohjelma vuosiksi 2021-2028*. Viitattu 1.7.2022. https://www.eduskunta.fi/FI/vaski/JulkaisuMetatieto/Documents/VNS_12%2B2021.pdf

Verohallinto. *Yleishyödyllisyyden edellytykset*. Viitattu 9.8.2022. <https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/verot-ja-maksut/yhdistys-ja-saatio/yleishyodyllisyyden-edellytykset/>

Vuorela, T. (2005). *Kiinteistö Oy Petterinkulma 1965-2005*. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä

Vuorinen T. (2021). *Strategiakirja 20 työkalua*. Alma Talant.

Ympäristöhallinto. *Vuokralla-asuminen*. Viitattu 16.8.2022. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/asuminen/vuokraasuminen>

Ympäristöhallinto. *Eriyisryhmien asuminen*. Viitattu 4.5.2022. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/asuminen/Eriyisryhmien_asuminen

Missio, arvot, visio ja strategia 2025. Petterinkulma Oy

”Helppoa asumista”

MISSIO

Petterinkulma on asumisen edelläkävijä, joka tuottaa ja ylläpitää laadukkaita ja kohtuuhintaisia vuokra-asuntoja. Asunnot ovat viihtyisiä, turvallisia ja mahdollistavat asumisen elämän erivaiheissa ja tilanteissa. Asuntotarjonta on monipuolista. Petterinkulmalla asuminen on helppoa, viihtyisää ja turvallista. Petterinkulma kehittää aktiivisesti ja ennakkoluulottomasti erilaisia asumisenratkaisuja. Tämä tukee Iisalmen kaupungin visiota olla Suomen houkuttelevin seutukaupunki.

ARVOT

AVOIMUUS

Toiminta on läpinäkyvää ja kestää ulkopuolisen tarkastelun. Tiedotus on faktoihin perustuvaa, avointa ja oikea-aikaista.

VASTUULLISUUS

Koti on ihmiselle elämän peruspilareita ja tunnemme vastuumme siitä. Toimimme hyvän vuokratavan mukaisesti ja sopimuksiimme voi luottaa.

ROHKEUS

Uskallamme kokeilla uusia toimintatapoja ja tehdä asioita eri tavalla kuin muut.

VISIO

Petterinkulma on Ylä-Savon houkuttelevin vuokranantaja. Petterinkulman asunnoissa asuu Ylä-Savon tyytyväisimmät vuokralaiset. Petterinkulma on arvostettu toimija niin asiakkaitten kuin yhteistyökumppaneiden keskuudessa.

STRATEGIA 2025

ASIAKKAAT

STRATEGINEN TAVOITE: LUOTETTAVA VUOKRANANTAJA

KESKEISET TAVOITTEET:

- Petterinkulma on houkutteleva vaihtoehto vuokra-asuntoa etsiville.
- Asiakkaat suosittelevat yhtiötä.
- Asiointikokemus on miellyttävä, palvelu on hyvää ja ammattitaitoista.
- Kiinteistönhuolto on laadultaan hyvää.
- Yhtiö synnyttää ihmisissä positiivisia mielikuvia, näkyvyys sosiaalisessa mediassa ja tapahtumatoreilla on riittävä.
- Mielekäs vaihtoehto omistusasumiselle.
- Asuntotarjonta on laajaa ja monipuolista. Mahdollistaa asumisen elämän erivaiheissa.
- Asukastoiminta on aktiivista.

ONNISTUMISEN ARVOINTI

- Asukastyytyväisyyskysely tehdään vuosittain, keskiarvo vähintään 3. Kiinteistönhuollon keskiarvo vähintään 3,5.
- Käyttöaste yli 96,5 %.
- Asukaskokoukset pidetään vuosittain. Lisäksi järjestetään erilaisia asukastapahtumia.

HENKILÖSTÖ

STRATEGINEN TAVOITE: OSAAVIEN IHMISTEN HALUTTU TYÖNANTAJA.

KESKEISET TAVOITTEET:

- Petterinkulmalle halutaan töihin. Avoimiin tehtäviin saadaan hyviä hakijoita.
- Työntekijämme suosittelevat Petterinkulmaa työnantajana ja ovat ylpeitä omasta työpaikastaan.
- Ihmiset viihtyvät työssään ja toimivat ME-hengessä.
- Palkkaus ja etuisuudet ovat kannustavia ja kilpailukykyisiä verrattuna muihin vastaaviin työnantajiin.
- Henkilöstön kouluttautumista tuetaan.
- Työnkuvat ja vastualueet ovat selkeät. Työskentely on itsenäistä ja joustavaa.

ONNISTUMISEN ARVOINTI

- Työtyytyväisyyskysely kahden vuoden välein, keskiarvo vähintään 3.
- Henkilöstösuunnitelman toteuman seuraaminen vuosittain.
- Kehityskeskustelut vähintään kahden vuoden välein.

KIINTEISTÖT

STRATEGINEN TAVOITE: HYVÄKUNTOISET JA TERVEET KIINTEISTÖT OIKEALLA SIJAINNILLA

KESKEISET TAVOITTEET:

- Asunnot ja piha-alueet ovat turvallisia, siistejä ja viihtyisiä.
- Kiinteistöpito on suunnitelmallista perustuen kiinteistöstrategiaan.
- Korjausvelan määrä on hallinnassa.
- Puhdas ja terveellinen sisäilma huomioidaan kaikessa rakentamisessa.
- Energiatehokkuuden parantaminen.
- Esteettömyys huomioidaan kaikessa rakentamisessa ja ikääntyvien asuinoloja kehitetään yhteistyössä muiden toimijoiden kanssa.
- Asunnot sijaitsevat kysyntään nähden oikeassa paikassa.
- Digitalisaation ja teknologian kehitys huomioidaan.

ONNISTUMISEN ARVOINTI

- Käyttöaste yli 96,5
- Vieraspääoma (€ / m²) ja korjausvelka ovat alle vastaavien yhtiöiden keskitason.
- PTS-suunnitelman toteutumisen seuranta.
- Normeerattu lämmitysenergiankulutus pienenee vuosittain / pysyy vähintään samalla tasolla.
- Asukastyytyväisyyskysely, taso vähintään hyvä.
- Vähintään puolet yhtiön asunnoista soveltuu liikunta - esteisille.

TALOUS

STRATEGINEN TAVOITE: TALOUS ON VAKAA

KESKEISET TAVOITTEET:

- Yhtiö pystyy huolehtimaan itsenäisesti velvoitteistaan eikä aiheuta taakkaa omistajalleen.
- Taloudellinen tilanne antaa mahdollisuuden reagoida nopeasti toimintaympäristössä tapahtuviin muutoksiin.
- Taloudelliset tunnusluvut ovat keskimäärin paremmat kuin vastaavissa yhtiöissä muilla paikkakunnilla.

ONNISTUMISEN ARVIOINTI

- Käyttöaste yli 96,5 %.
- Vuokrat ovat kilpailukykyisiä verrattuna lähialueisiin.
- Vieraspääoma (€ / m²) ja korjausvelka ovat alle vastaavien yhtiöiden keskitason.
- Tulot ja menot ovat tasapainossa. Kassavirta on tasainen.
- Korkokulut ovat pienemmät kuin vastaavilla yhtiöillä keskimäärin.
- Poistojen suhde lyhennyksiin on tasapainoinen.
- Talouden tunnuslukujen vertaaminen vastaaviin toimijoihin.